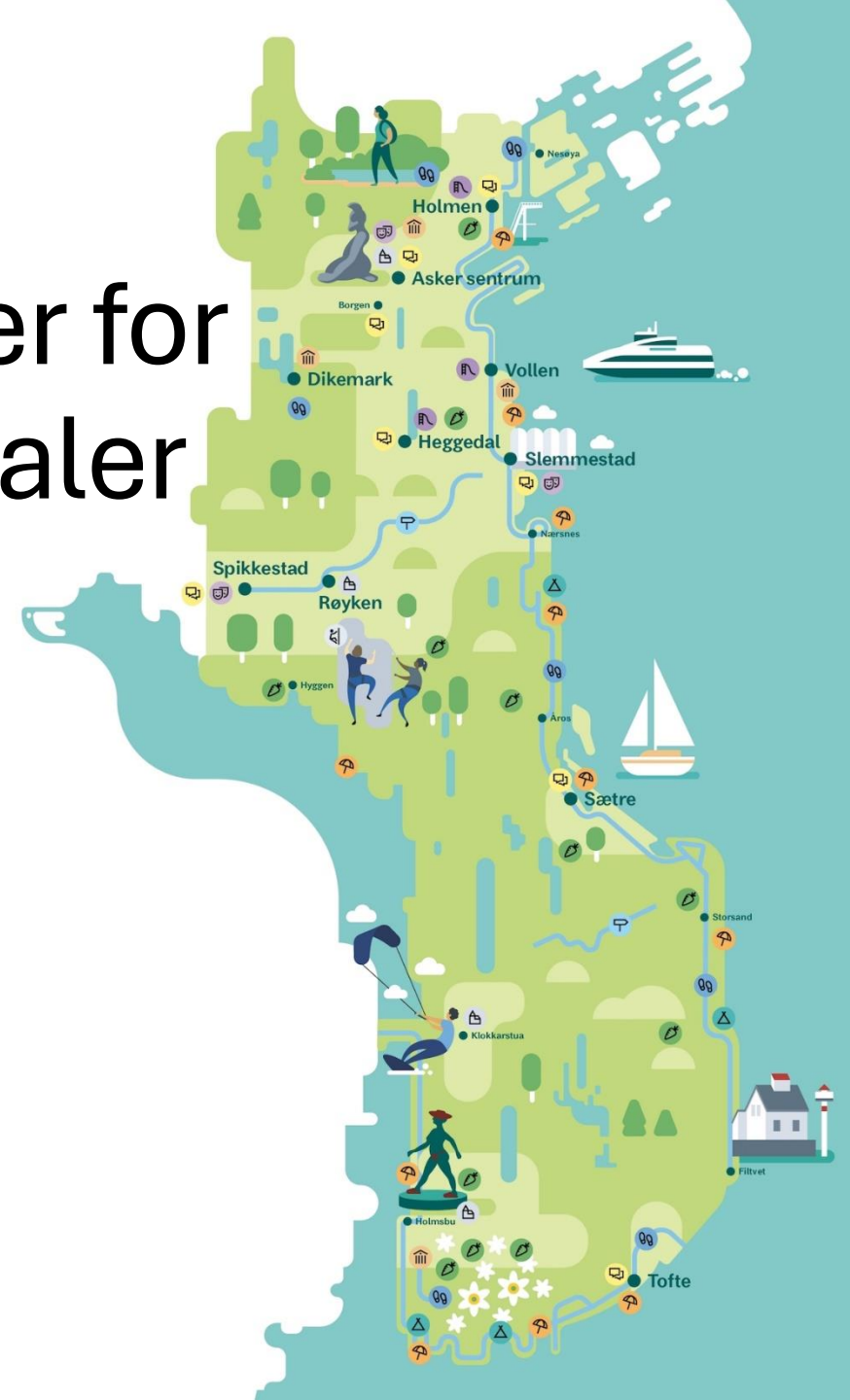


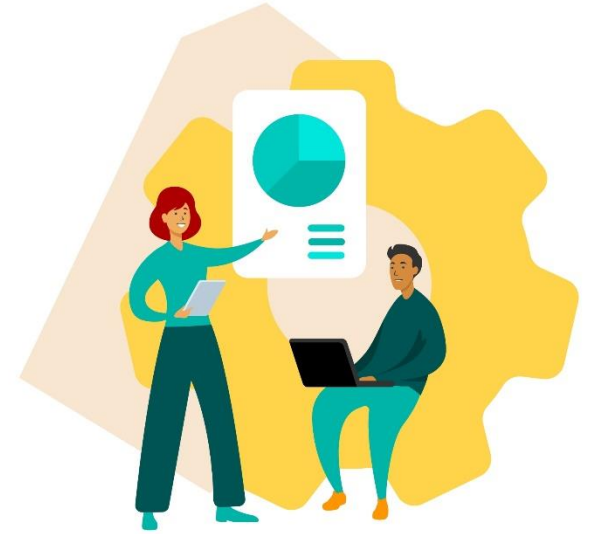
Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

29.august



Agenda

- Intensjon om åpne og tilgjengelige lokaler
- Nye lokaler tilgjengelige fra høsten 2024
- Tilsynsfritt, men meråpent – hvorfor?
- Hvordan har vi jobbet frem til vedlagte retningslinjer?
- Invitasjon til å sende høringsinnspill





Asker kommune har som målsetning om at kommunens lokaler skal være åpne og tilgjengelige for innbyggernes bruk



Du booker på vegne av Valeria Marré Nicholson (Utredning)

Ledige objekter

Søk

Filter

Antall treff: 51



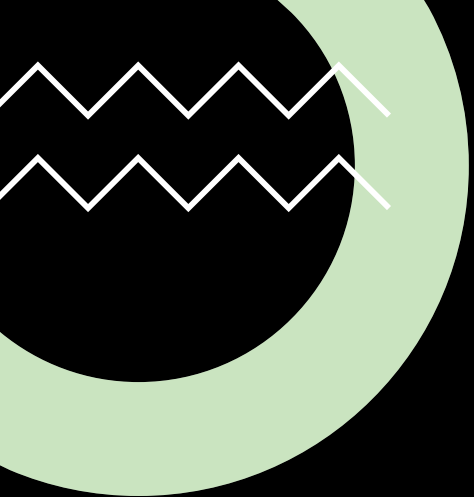
Asker innbyggertorg - Glassrommet

Se egen prislise

Åpningstid: 8:00-23:00



Nyhet!! Nå også skolelokaler



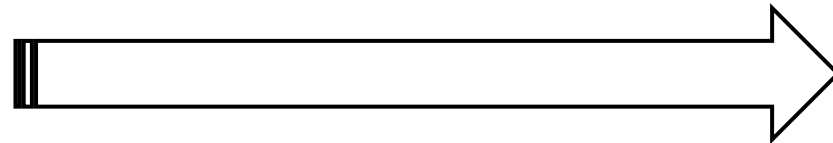
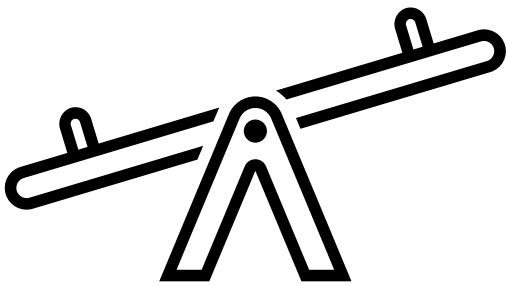
Fra tilsyn til meråpent

2.september vil de 3 første skolene bli tilsynsfrie, men åpen og tilgjengelig via digitale nøkler!



Fokus på harmonisering

1. Lik praksis på de mange lokalene som leies ut
2. Synliggjøre ansvar ved utleie
3. Prinsipper for tildeling



Hvordan skal vi sikre sikker bruk av våre bygg?

Hvor mye koster det å installere digitale nøkler?

Hvilke retningslinjer skal vi ha?

Hvilke lokaler skal vi låne ut?

Hvem skal innbyggerne ringe til på kveldstid hvis de lurer på noe?

Hva gjør vi ved uønskede hendelser?

Vil innbyggerne ta ansvar for felleskapet?



Hvem skal administrere og kostnad?

Hvem skal tømme søppel på skolegården?

Hvordan harmoniserer vi priser?

Hvem tar kostnaden ved hærverk?



Høringsperioden fra 3.september – 8.oktober

- Invitasjon til lag og foreninger i høringsperioden:
 - 11.september 17:00-18:30
 - 12.september 15:00-16:30
 - 19.september 16:30-18:00

Spørsmål?





Asker
kommune

Omstilling og effektivisering

Hovedutvalg

27. august 2024



Foto: Vibeke Glosli



Asker
kommune

Status økonomi og rammebetingelser

Nytt inntektssystem fra 2025

- Stortinget har vedtatt nytt inntektssystem for kommunene med **virkning fra 2025** som innebærer et tap for Asker kommune på **256 mill. kroner**.
- Asker kommune står allerede i en omstilling for inneværende år, som er basert på kommunestyrets behandling og vedtak av Handlingsprogram og budsjett i desember 2023
- Formannskapet ble orientert om arbeidet med omstillinger i økonomiseminar 20. august

→ Asker må omstille for 470 millioner kroner over tre år

Tirsdag 20. august orienterte kommundirektør Lars Bjerke formannskapet om den økonomiske situasjonen og omstillingsbehov med foreslåtte tiltak for 2025. Forslagene innebærer en innsparing på 237 millioner kroner for neste år.

Sist oppdatert: 21.08.2024



Innhold

- [Effektivisering, tilpassing og strukturelle endringer ↓](#)
- [Medvirkning og involvering ↓](#)
- [Forslag til tiltak i de ulike tjenesteområdene ↓](#)
- [Oppvekst ↓](#)
- [Velferd ↓](#)
- [Medborgerskap ↓](#)
- [Organisasjon, styring og utvikling ↓](#)
- [Samfunnstjenester ↓](#)
- [Andre tiltak ↓](#)
- [Last ned presentasjonen ↓](#)

- Samlet for perioden 2024 til 2026 må Asker gjennomføre en innsparing på i størrelsesorden 470 millioner kroner, noe som naturligvis er svært utfordrende for kommunen, sier ordfører Lene Conradi.

Stortinget vedtok i juni nytt inntektssystem for kommunene. Omlagningen betyr et tap for Asker kommune på 256 millioner kroner per år i årene framover. I tillegg står kommunen allerede i omstilling for inneværende år. Kommunen har hatt svært store investeringer de siste årene, med påfølgende høy lånegjeld. Stadig økende renteutgifter, prisvekst og tapte skatteinntekter har gjort at kommunen i likhet med resten av kommune- Norge, siden 2022 har satt i gang et større omstillingsarbeid.

Kostnadssjokket – dyrtid

- Prisstigning
- Inflasjon
- Renter
- Energi
- Pensjon



Illustrasjon: Hyper

Nasjonale endringer i formueskatt og nytt inntektssystem har redusert Asker kommunes inntekter



2024: 120 mill. kroner

2025: 200 mill. kroner

2026: 150 mill. kroner

2027: ?

Totalt: 470 mill. kroner over 3 år

	2025	2026	2027	2028
Netto driftsresultat	0,2 %	1,4%	1,4 %	1,4%

Illustrasjon: Hyper

Status økonomi per juli



Finans – god avkastning på energifondet:

Energifondet: avkastning på 182 mill. kroner + 10,9 prosent (årsbudsjett 80 mill. kroner/ 5 prosent)

Utbytte: 19 mill. kroner lavere enn budsjettet



Tjenesteområdene styrer etter budsjett:

Organisasjon, styring og utvikling: + 5 mill. kroner

Barnehage: -7 mill. kroner

Samfunnsutvikling: -4 mill. kroner

Pensjon: + 50 mill. kroner



Lavere skatteinntang enn budsjettet:

Svikt i skatteinntektene per juli. Prognose på 150 mill. kroner lavere enn budsjettet

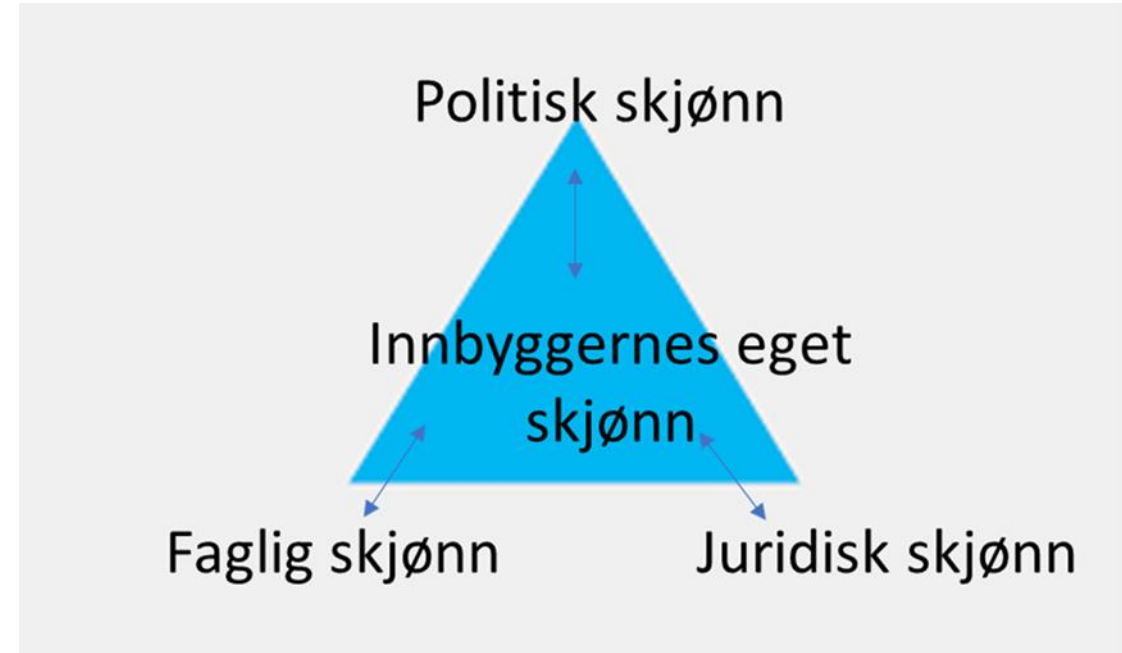
Samlet årsprognose: 55. mill. kroner i merforbruk fra budsjett

Hovedårsaken er en økende skattesvikt

Viktig å gjøre gode prioriteringer

Prioriteringskriterier

- Konsentrere ressurser til de kommunale kjernefunksjonene (lovpålagte oppgaver).
- Redusere tjenestenes omfang og standard til et lavere/nøkternt nivå.
- Skjerme sårbare personer ved fastsettelse av enkeltvedtak og gebyrordninger.
- Opprettholde forebyggende tjenester med stor bruker- og samfunnseffekt.
- Opprettholde utviklings- og innovasjonsarbeid med stor organisasjons-, bruker- og samfunnseffekt.





Asker
kommune

Omstillingstiltak og økonomisk potensial

Omstilling på 200 mill. kroner i 2025 – ytterligere omstilling videre i perioden

Pakke 1

Før endringer i inntektssystemet

100 mill. kroner



Pakke 2

Etter endringer i inntektssystemet

100 mill. kroner

- 80-90 prosent hverdageffektivisering
- Beløpet er fordelt på tjenesteområdene etter egne kriterier
- Legges frem i forbindelse med kommunedirektørens forslag i **september**
- Noen tiltak av prinsipiell karakter – kommer i egne saker eller tilleggsinnstillingen i **november**

- Strukturelle tiltak av prinsipiell karakter
- Kommer i egne saker eller tilleggsinnstillingen i **november**

Pakke 1 – fordeling på tjenesteområdene

Fordeling av 100 mill. kroner på tjenesteområdene

Tjenesteområde	Beløp i 2025 (hele 1 000 kr)
Organisasjon, styring og utvikling	10 000
Medborgerskap	8 200
Oppvekst	30 400
Velferd	36 600
Samfunnstjenester	10 800
Samfunnsutvikling	4 000
	<u>100 000</u>

Hovedtiltaket er tilpasning av bemanningen.

Prinsipielle tiltak til vurdering – egne saker eller tilleggsinnstillingen

- Bibliotekstruktur
- Demenstilbud hjemmeboende/pårørende
- Redusert streaming av politiske møter



Pakke 2 – utredningsoppdrag strukturtiltak

Driftsbudsjettet

1. Endringer i skole- og barnehagestruktur mm
2. Endring i utbygging/oppstart av sykehjem i Heggedal
3. Endre innbyggertorgstrukturen
4. Redusere tilskudd til frivillighet, kultur og idrett
5. Redusere administrative årsverk
6. Formålsbygg og boliger – arealeffektivitet og innsparingspotensial
7. Kontorarbeidsplasser – arealeffektivitet og innsparingspotensial
8. Redusere verdibevarende vedlikehold

Investeringsbudsjettet

9. Redusere/utsette investeringer der det ikke er inngått kontrakt
10. Salg av kommunal eiendom
11. Redusere VA-investeringer og VA-gebyrer (for å redusere gebyrutgifter for innbyggerne)

Andre tiltak

12. Sikre økt befolkningsvekst
13. Realisere verdier i kommersielle selskaper
14. Redusere pensjonsreserven
15. Eiendomsskatt og differensierte gebyrer for fritidsboliger

- Dette er foreløpige forslag
- Det legges opp til medvirkning i det videre arbeidet
- Tiltakene skal utredes nærmere i egne saker / tilleggsinnstillingen
- Endelig vedtak i forbindelse med HP-behandlingen i desember



Videre politisk prosess

- **HP-prosessen:**
 - Orientering for hovedutvalgene 27. og 29. august
 - **Kommunedirektørens forslag til handlingsprogram** 17. september
 - **Tilleggsinnstillingen offentliggjøres** 25. oktober
 - Partienes frist for **spørsmål** 1. november og kommunedirektørens frist for **sva**r 8. november
 - Frist partienes **endringsforslag** 15. november
 - **Politisk behandling** i utvalg 29. – 31. oktober, formannskap 19. november
 - **Høringsperiode** formannskapets innstilling 21. november – 5. desember
 - Frist **verbalforslag** 5. desember
 - **Endelig vedtak i kommunestyret** 10. desember
- **Egne politiske saker** høsten 2024 om ulike temaer



Foto: Ronny Boysen



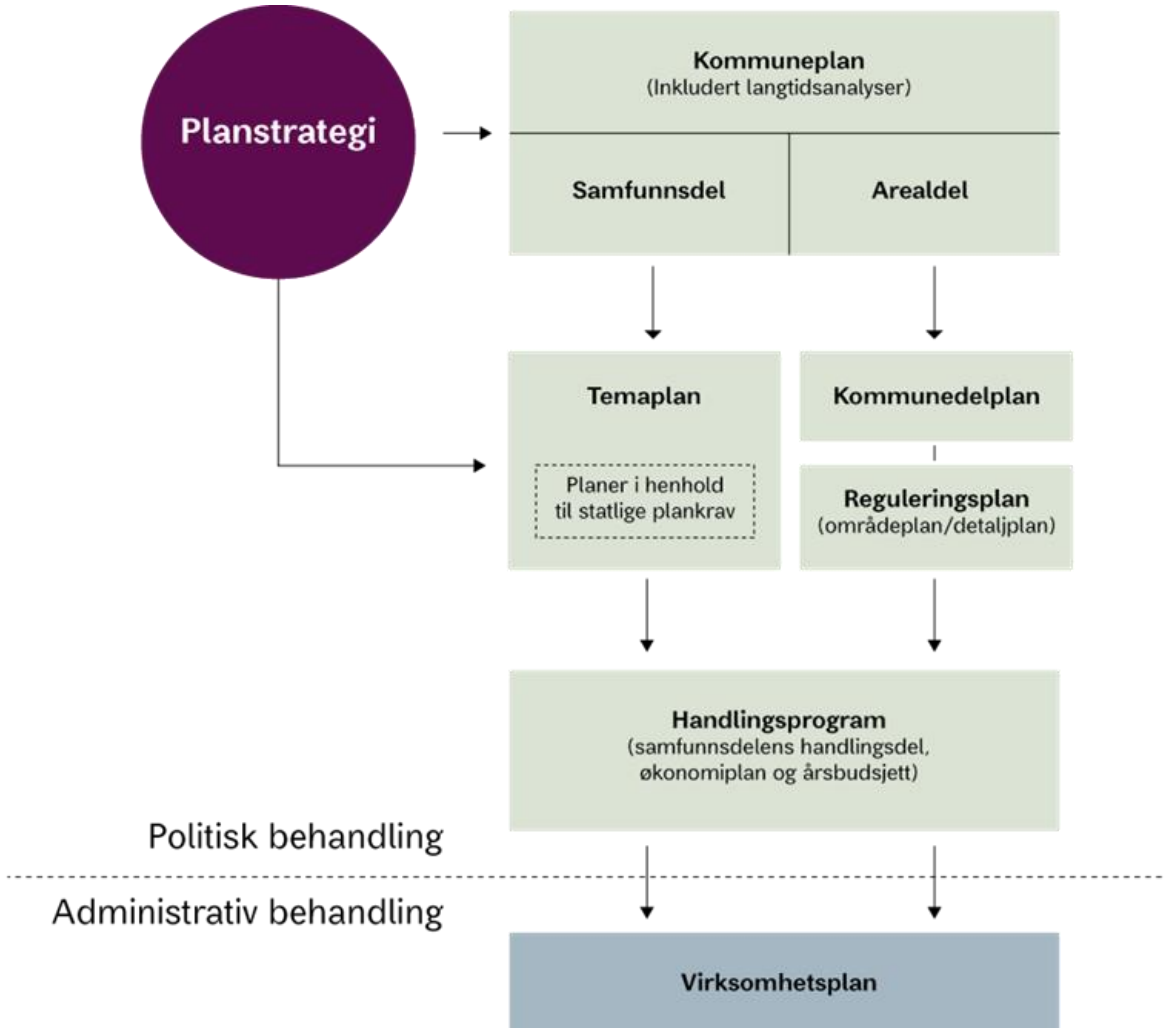
Asker
kommune

Planstrategi 2024-2027, med planprogram for kommuneplan

Alf Harald Holmboe, rådgiver strategi og
utredning

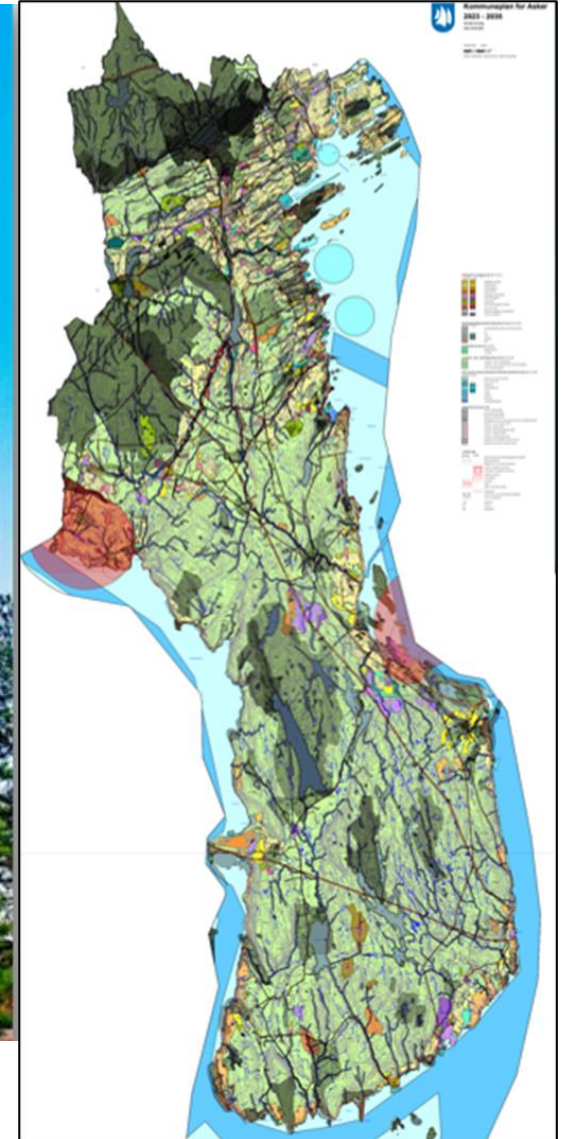
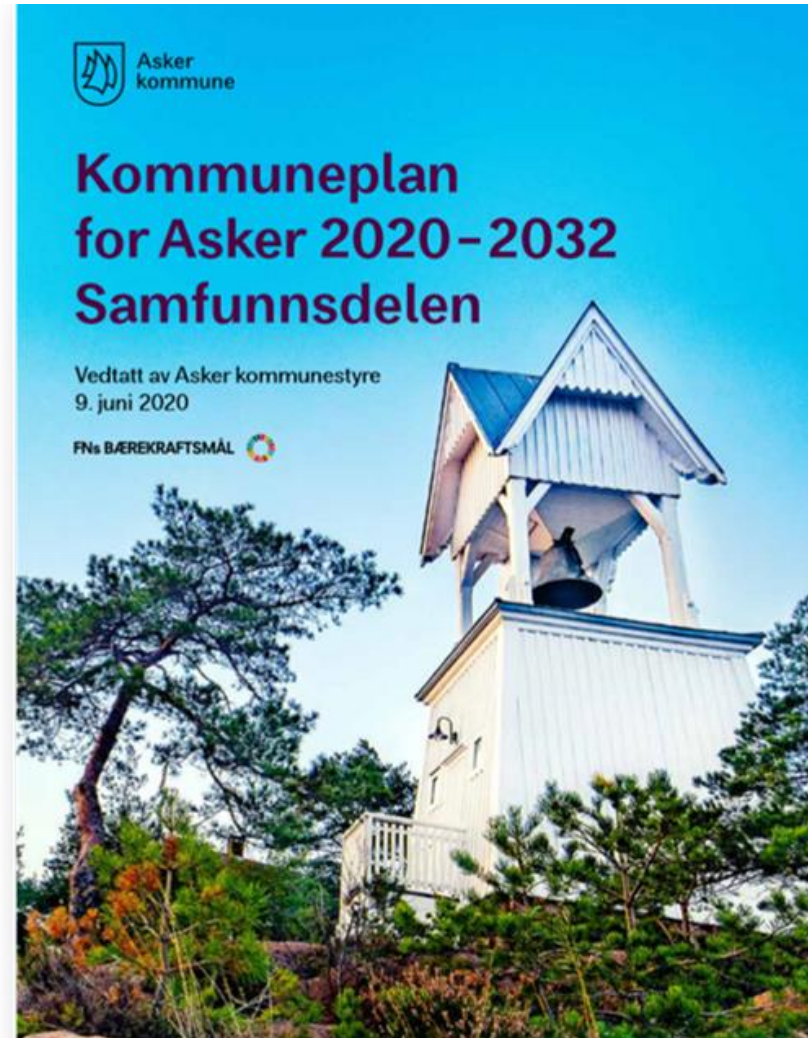
Hiwa Suleyman, saksbehandler steds - og
områdeutvikling





Høringsprosess:

- Formannskapetets vedtak 18.06.2024
- Høringsfrist for planstrategi, planprogram og innspill til samfunnsdel er 1. september 2024
- Innspillsfrist for arealdel er 1. september 2025



Temaplaner – 15 av 17 er vedtatt

Temaplan	Status
Arbeidsgiverpolitikk	Vedtatt 08.09.20
Medborgerskap	Vedtatt 13.04.21
Barnehage- og skolekapasitet	Vedtatt 15.06.21
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	Vedtatt 15.06.21
Handling mot klimaendringene	Vedtatt 15.06.21
Næring	Vedtatt 14.09.21
Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker	Vedtatt 08.03.22
Vann og vannmiljø	Vedtatt 08.03.22
Kultur	Vedtatt 04.04.22
Digitalisering og smart bruk av teknologi	Vedtatt 15.11.22
Mestre hele livet – psykisk helse og rus	Vedtatt 31.01.23
Å høre til – temaplan for oppvekst	Vedtatt 09.05.23
På lik linje – personer med nedsatt funksjonsevne	Vedtatt 09.05.23
Naturmangfold	Vedtatt 20.06.23
Eiendom	Vedtatt 30.01.24
Samferdsel og mobilitet	Vedtas 3. kvartal 2024
Bærekraftig boligutvikling	Vedtas 3. kvartal 2024

Temaplaner – 15 av 17 er vedtatt

Temaplan	Status
Arbeidsgiverpolitikk	Vedtatt 08.09.20
Medborgerskap	Vedtatt 13.04.21
Barnehage- og skolekapasitet	Vedtatt 13.04.21
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	Vedtatt 13.04.21
Handling mot klimaendring	Vedtatt 13.04.21
Næring	Vedtatt 13.04.21
Leve hele livet – i et godt miljø	Vedtatt 13.04.21
Vann og vannmiljø	Vedtatt 13.04.21
Kultur	Vedtatt 13.04.21
Digitalisering og smart bruk av teknologi	Vedtatt 13.04.21
Mestre hele livet – psykisk helse og rus	Vedtatt 31.01.23
Å høre til – temaplan for oppvekst	Vedtatt 09.05.23
På lik linje – personer med nedsatt funksjonsevne	Vedtatt 09.05.23
Naturmangfold	Vedtatt 20.06.23
Eiendom	Vedtatt 30.01.24
Samferdsel og mobilitet	Vedtatt 3. kvartal 2024
Bærekraftig boligutvikling	Vedtatt 3. kvartal 2024

82 innsatsområder

378 strategier

... så langt

A low-angle, close-up shot of a person's feet running on a track. The runner is wearing dark-colored athletic shoes with a prominent white, grid-patterned sole. The background is heavily blurred with horizontal streaks of light and color, suggesting high speed and motion. The lighting is bright and warm, with a strong yellow and orange glow from the upper left, creating a sense of energy and forward momentum.

Perioden 2024-2027
Handlingens fire år!
Prioritering og iverksettelse

Planstrategi 2024 - 2027

Tre temaplaner rulleres:

- Arbeidsgiverpolitikk
- Barnehage- og skolekapasitet
- Digitalisering og smart bruk av teknologi

Lett rulling av kommuneplan

Kunnskapsgrunnlag

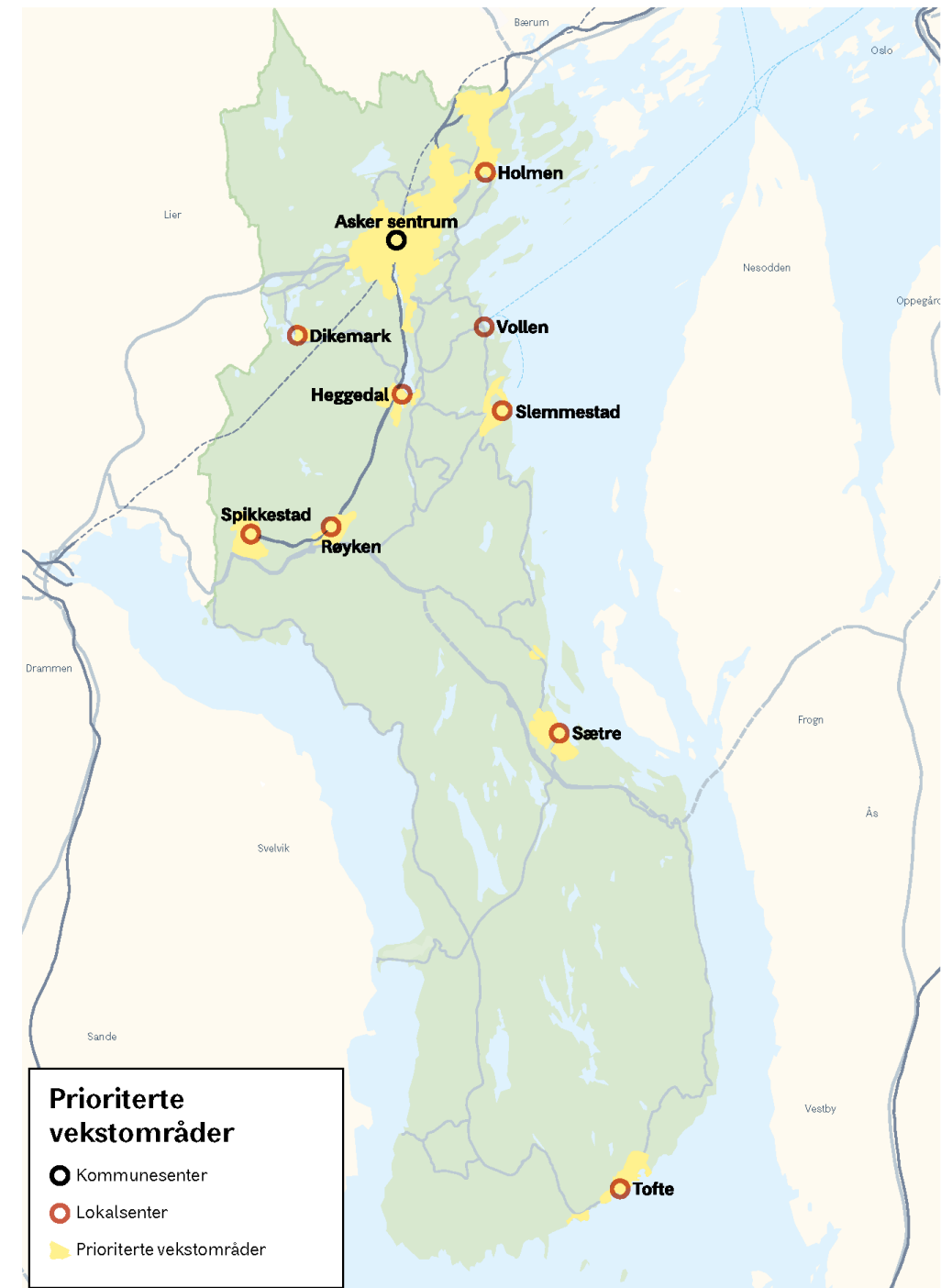


Prioriterte oppgaver og arealplaner

- Planrevisjon
- Stedsutvikling
- Regionalt samarbeid

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan sentrale Asker
- Dikemark
- Verket på Klokkarstua
- Brønnøya

- Gode beslutningsgrunnlag for en bærekraftig utvikling



Behov for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Ved sammenslåing har kommuneplanen vært gjennom omfattende planprosess. Kommuneplanen utgjør en helhetlig plan med en robust struktur.

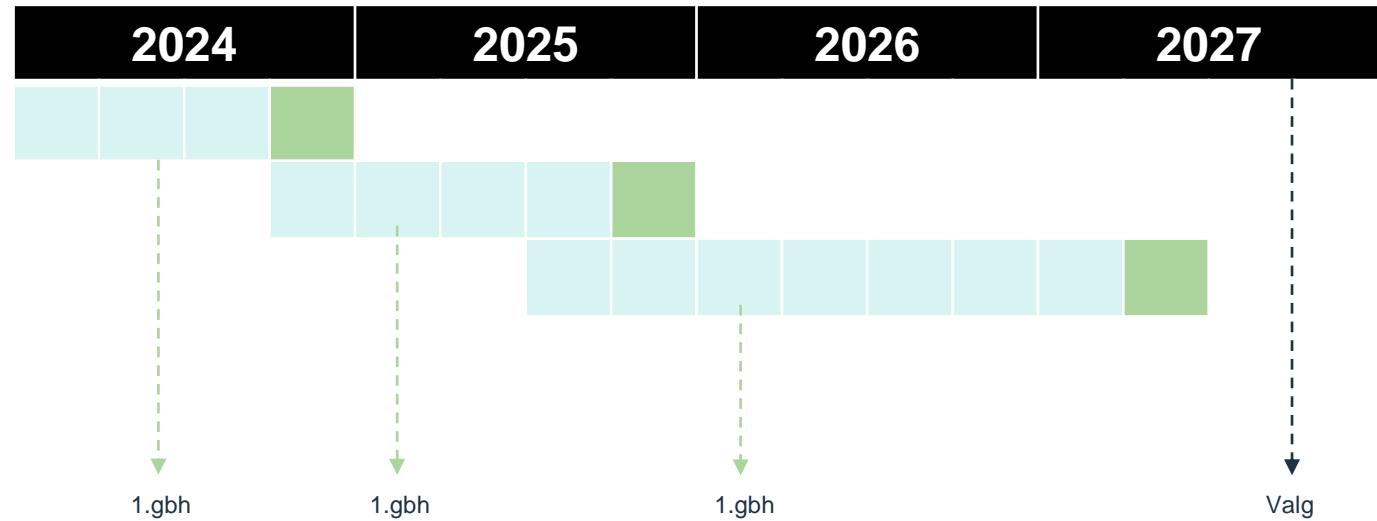
- ▶ Det legges derfor opp til en **enkel revisjonsprosess**
- ▶ **Felles planprogram** for samfunnsdelen og arealdelen
 - redegjør for revisjonsbehov, viktige utredningstemaer og prosess

Tentativ fremdrift

Planstrategi m/planprogram

Samfunnsdel

Arealdel



Samfunnsdelen

Enkel revisjon

Mål og strategier er langsiktige og svarer på utfordringer og utviklingstrekk – anbefales videreført.

Arealstrategien videreføres og legger rammer for en enkel revisjon av arealdelen

- ▶ Langsiktige analyser:
 - areal- og transportutvikling
 - økonomisk utvikling
- ▶ Handlingsdelen
- ▶ Fakta

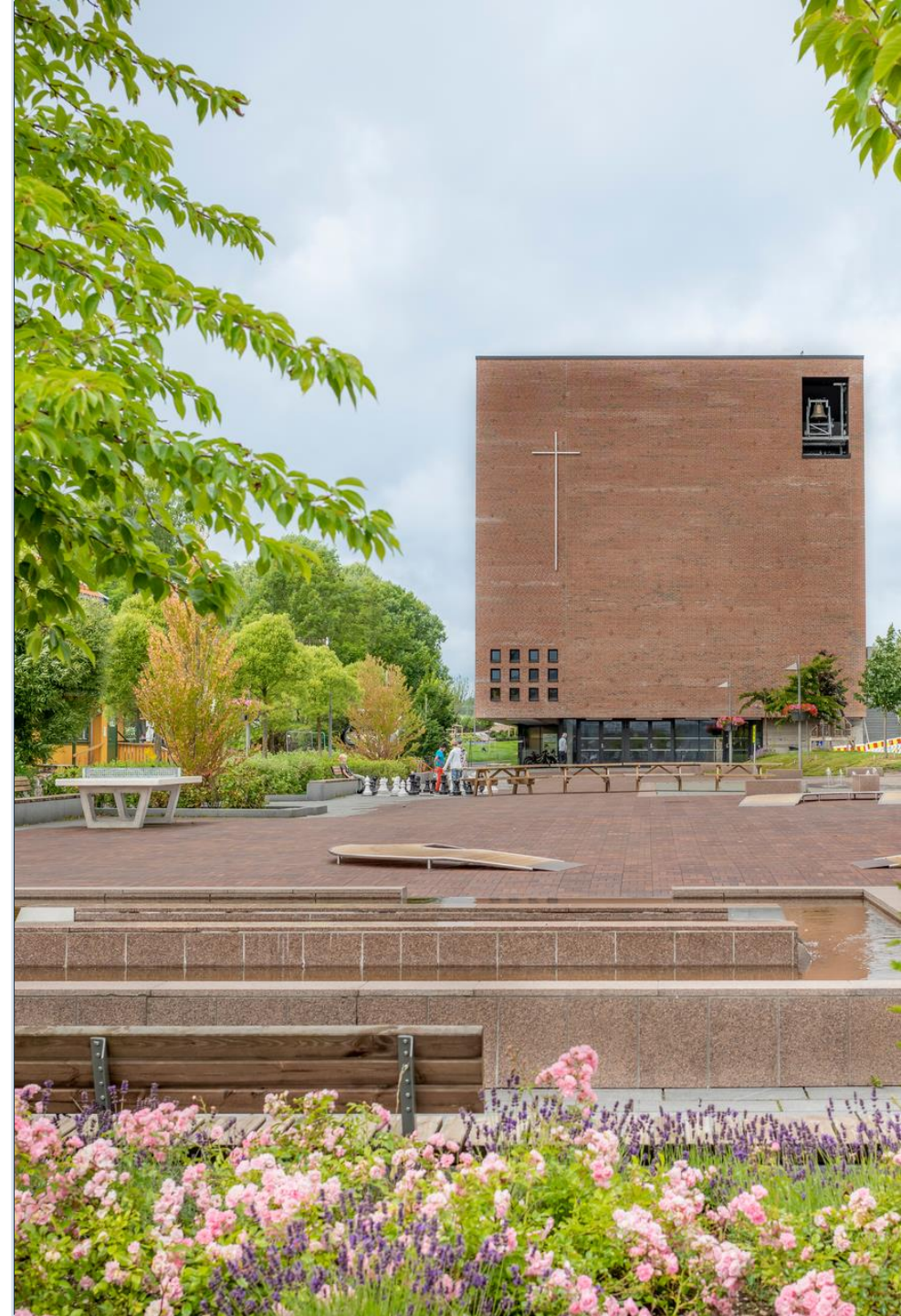


Arealdelen

Enkel revisjon

Gjeldende arealdel er nylig vedtatt, bygger på arealstrategien og har en robust arealstruktur

Fritidsbebyggelse LNF og LNF spredt Sjø og strandsonen	Fortsatt avklaringer som gjenstår fra forrige periode
Masseforvaltning	Pågår. Koordineres med regionalt arbeid, og vil dels forankres i arealdel
Boligpolitikk	Fremheves. Ny boligsosial lov
Naturtyper Arealregnskap	Beslutningsgrunnlag for vern/vekst
Kulturminner Kvaliteter i Stedsutvikling	Pågående arbeid med kulturminner vil forankres. Stedsutvikling er satsingsområde, og veileder vil bidra til å sikre kvaliteter i det fysiske miljø.
Næring	Eks. næring langs E134
Samferdsel	Koordinert arbeid med E18, E134, grønn mobilitet





Asker
kommune

Forslag til tiltak i Samfunnstjenester

Omstilling i 2025

Asker/29.august 2024

Hva betyr dette for oss på Samfunnstjenester?

- Ingenting er vedtatt. Endringsforslagene må vurderes grundig før de skal vedtas, og vil eventuelt gjelde fra 1.januar 2025. Dog blir det viktig å forberede tiltakene slik at de får raskest mulig virkning i 2025.
- Det er et mål gjennom omstillingene fra 2025 at ansatte ikke mister jobben i Asker kommune. Ansatte som blir berørt av omstilling i sin virksomhet skal så langt det er mulig, få tilbud om annet arbeid i kommunen. Dette må utredes grundig og drøftes med tillitsvalgte dersom det blir aktuelt.

Forslag til tiltak for Samfunnstjenester Tiltakspakke 1 og 2:

1. Effektiviseringstiltak
2. Arealeffektivitet for formålsbygg og boliger
3. Arealeffektivitet for kontorer
4. Redusert verdibevarende vedlikehold
5. Reduserte/utsatte investeringer
6. Salg av kommunale eiendommer
7. Reduserte VA-investeringer



Asker
kommune

Effektiviseringstiltak

I omstillingspakken er det planlagt effektiviseringstiltak for 10,8 mill kr i Samfunnstjenester. Dette dreier seg om:

- Avvikling av stiftelser og selskaper
- ENØK
- Digitalisering
- Skille ut private veier/veilys



Asker
kommune

Arealeffektivitet for formålsbygg og boliger – innsparingspotensial

Vurdere arealeffektivitet, nye arbeidsformer og innsparingspotensial innenfor eiendomsdrift og eiendomsforvaltning av kommunens formålsbygg og boliger.

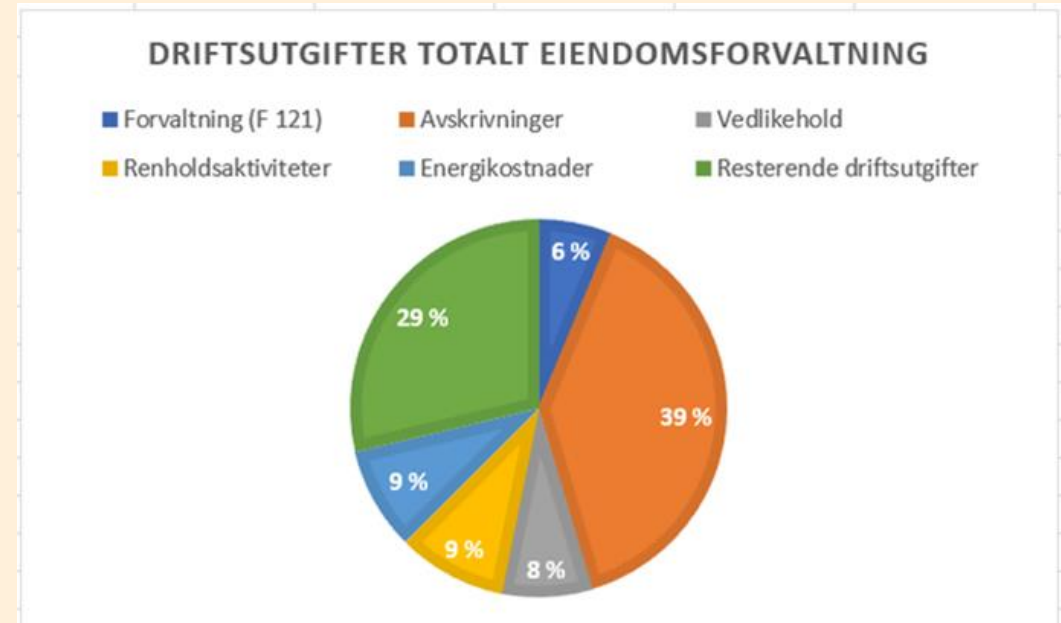
Formålsbygg og boliger – arealeffektivitet og innsparingspotensial

Beskrivelse

- Asker kommune **benytter generelt vesentlig mer areal** per ansatt/innbygger/bruker enn sammenlignbare kommuner.
- Kommunen brukte i 2023 et areal på 4,7 m² per innbygger. Dette er 0,4 m² over gjennomsnittet for KOSTRA-gruppe 12.
- Asker har et **høyt nivå på verdibevarende vedlikehold** av formålsbygg (ligger på handlingsregelen, 140 kr/m²).
- Kommunen har en relativt **ny og moderne bygningsmasse** sammenlignet med andre kommuner, men det er fortsatt enkeltbygg med behov for tiltak.

Økonomisk potensial

- Det er et stort innsparingspotensial knyttet til å jobbe videre med arealeffektivitet.
- Kommunedirektøren vil utrede innsparingspotensial knyttet til et program for arealeffektivitet i kommunens formålsbygg og boliger, med en målsetting om å hente inn **20 mill. kroner**.



Formålsbygg og boliger – arealeffektivitet og innsparingspotensial (forts.)

Vurdering av konsekvenser

- Ansatte og brukere må tilpasse seg en lavere arealbruk.
- Arealendringer kan kreve større investeringer, og det vil kunne ta tid å hente ut gevinstene.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne.
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester.

Videre tidsplan

- Tiltaket utredes nærmere i **egen politisk sak** om arealeffektivitet i formålsbygg og boliger mm i løpet av 2025/2026.
- Jobbe videre med **enhetlig standard** for nye formålsbygg, med nye og strengere arealnormer.
- Vurdere å **selge areal det ikke er behov for**, og som har en kommersiell verdi.





Asker
kommune

Arealeffektivitet for kontorer - innsparingspotensial

Vurdere økonomisk potensial knyttet til å samle de ca. 1250 kontorarbeidsplassene i Asker sentrum på færre lokasjoner, jf. strategisk plan for kontorarbeidsplasser.

Kontorarbeidsplasser – arealeffektivitet og innspareingspotensial

Beskrivelse

- Kommunen har **1250 ansatte i Asker sentrum fordelt på 15 lokasjoner**. Beregnet areal per ansatt er 38,6 m².
- Det er vedtatt en **strategisk plan** for kommunale kontorarbeidsplasser, med mål om å skape attraktive og effektive arbeidsplasser. **Mål om 20 m² per ansatt og en dekningsgrad på 70 prosent**.
- Det arbeides med å vurdere hvilke lokalisasjoner i Asker sentrum som skal beholdes i ny struktur. Følgende peker seg ut:
 - Lensmannslia 4
 - Erteløkka 3 og 7
 - Rådhuset / Knud Askers vei
- Kommunen har både eide og leide lokaler. **Leieavtaler sies opp i henhold til plan**. Det vil være nødvendig å investere i oppgraderinger i eide lokaler.

Økonomisk potensial

- Den forhøyede arealbruken i Asker sentrum (18 m² per ansatt) utgjør i størrelsesorden **50 mill. kroner årlig**.
- Beregnet innsparing på 8 mill. kroner i 2025 og 4 mill. kroner i 2026. De resterende 38 mill. kroner tas ut senere i perioden.



Kontorarbeidsplasser – arealeffektivitet og innsparingspotensial (forts.)

Vurdering av konsekvenser

- **Samle fagmiljøer som gir høyere kvalitet og effektivitet.**
- Redusert arealbruk gir **lavere klimafotavtrykk og lavere kostnader.**
- Det vil kunne oppstå noen ulemper knyttet til behov for midlertidige lokaler og ressurser til flytting mm.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester tilsvarende 50 årsverk.

Videre tidsplan

- Tiltaket er under gjennomføring.





Asker
kommune

Redusere verdibevarende vedlikehold

Vurdere muligheten for å redusere verdibevarende vedlikehold med 50 mill. kroner årlig fra 2025.

Redusere verdibevarende vedlikehold

Beskrivelse

- Asker kommune har et **vedlikeholdsbudsjett** for ulike typer formålsbygg/boliger på **107 mill. kroner årlig**.
- Kommunedirektøren mener at det kan **omdisponeres 50 mill. kroner årlig i perioden 2025-2028** for å avlaste omfanget av reduksjon i velferdstjenester til innbyggerne.
- **Asker har et generelt godt vedlikeholdsnivå på eiendomsmassen**, jf. temaplan for eiendom.
- Kommunen **oppfyller i dag handlingsregelen** for verdibevarende vedlikehold (140 kr/m²).
- Det blir viktig å prioritere gjenværende vedlikeholdsmidler til de byggene som har størst behov.

Økonomisk potensial

- **50 mill. kroner årlig** i perioden 2025-2028.



Redusere verdibevarende vedlikehold (forts.)

Vurdering av konsekvenser

- **Vedlikeholdsetterslepet** og kostnadene kan på sikt økes.
- Dårligere vedlikehold **kan medføre økte driftskostnader**, og det blir vanskeligere å tilfredsstille krav til klima, miljø og arbeidsmiljø.
- **Overholder ikke handlingsregelen** for verdibevarende vedlikehold (fra grønt til rødt nivå)
- Kommunen vil **fortsatt prioritere sikkerhet og brannvern (HMS)**.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester tilsvarende 50 årsverk.

Videre tidsplan

- Tiltaket **innarbeides i tilleggsinnstillingen** til handlingsprogrammet i november.
- Tiltaket kan iverksettes fra januar 2025.





Asker
kommune

Redusere/utsette investeringer

Vurdere muligheten for ytterligere reduksjon eller utsettelse av investeringer der det ikke er inngått kontrakt.

Redusere/utsette investeringer

Beskrivelse

- Asker kommune har et **høyt ambisjonsnivå og omfang av investeringer** – nivået ligger utover handlingsregelen og påvirker kommunens økonomiske bærekraft.
- Det er **allerede gjennomført en utsettelse** av planlagte investeringer i størrelsesorden 1,2 mrd. kroner i en periode på 2-3 år.
- Det er **nødvendig å foreta en ny gjennomgang med tanke på ytterligere utsettelse**.
- Dette gjelder alle **prosjekter der det ikke er inngått kontrakt**.
- Kommunen vil **fortsatt prioritere sikkerhet, beredskap og brannvern**.

Økonomisk potensial

- Tiltaket er ikke utredet.
- Tiltaket reduserer renter og avdrag som belaster driftsbudsjettet.
- Tiltaket reduserer driftsmidler til drift og tjenesteproduksjon.



Redusere/utsette investeringer (forts.)

Vurdering av konsekvenser

Dersom tiltaket gjennomføres:

- Konsekvensene vil være individuelle, avhengig av hvilke prosjekter som utsettes.

Dersom tiltaket ikke gjennomføres:

- Økt lånegjeld, økte kapitalkostnader og dermed reduserte muligheter til å levere kommunale velferdstjenester til innbyggerne.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester

Videre tidsplan

- Tiltaket utredes nærmere og **innarbeides i tilleggsinnstillingen** til handlingsprogrammet i november.





Asker
kommune

Salg av kommunal eiendom

Vurdere økonomisk potensial knyttet til økt salg av kommunal eiendom.

Salg av kommunal eiendom

Beskrivelse

- Kommunen har budsjettet med salgsinntekter på totalt **760 mill. kroner (netto 600)** i perioden 2025-2028, inkludert salg av Høn/Landås.
- Kommunedirektøren mener at **det er et vesentlig større potensial** knyttet til ulike kategorier eiendommer.
- **Fire kategorier:** Formålsbygg, øvrige bygg, kommunale boliger og ubebygde grunneiendommer.
- **Salgsinntekter skal benyttes til å redusere kommunens lånegjeld**, og dermed store belastninger i driftsregnskapet knyttet til kapitalkostnader.

Økonomisk potensial

- Det er identifisert et **salgspotensial på inntil 300 mill. kroner i 2025-2026** knyttet til bolig, næring og landbrukseiendommer i hele kommunen.
- Salg av eiendom **forutsetter at kommunen selv ikke har behov for eiendommene**, at de er egnet for salg og at de er ferdig regulert for å gi høy verdi i markedet.
- Salg av kommunale eiendommer vil gi reduserte driftskostnader, men kan også gi reduserte leieinntekter.

Salg av kommunal eiendom (forts.)

Vurdering av konsekvenser

- Kommunen eier bygg man selv ikke har behov for til kjernevirksomhet som lånes ut gratis til frivilligheten eller andre, som da vil miste lokaler.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester

Videre tidsplan

- Tiltaket utredes nærmere i **egen politisk sak** (salgsliste) høsten 2024.





Asker
kommune

Redusere VA-investeringer og VA-gebyrer

Vurdere mulighetene for reduserte VA-gebyrer for innbyggerne gjennom å redusere VA-investeringene.

Redusere VA-investeringer og VA-gebyrer

Beskrivelse

- Dagens investeringsnivå: 330 mill. kroner.
- Vurdere tiltak for å ta ned investeringsnivået for å dempe gebyrveksten for innbyggerne.
- To alternativer:
 - Alternativ 1: Midlertidig ta ned investeringsnivået med 100 mill. kroner i 2025 og 2026.
 - Alternativ 2: Varig redusere investeringsnivået med 100 mill. kroner fra 2025. Dette medfører at kommunen går fra høyt nivå til under middels nivå, jf. temaplanen.



Økonomisk potensial

- **Redusere gebyrveksten** for innbyggerne.
- Foreløpige beregninger viser at **gebyrveksten vil kunne reduseres med 2 prosentpoeng pr år fra 2026 (ca. 300 kr for en normal enebolig)**

	2025	2026	2027	2028
Reduserte kapitalkostnader	kr 2 150 000	kr 9 441 045	kr 16 723 634	kr 24 159 134
Gebyr før redusert investeringsnivå	kr 16 690	kr 18 296	kr 19 823	kr 20 731
Gebyrvekst i %	10 %	10 %	8 %	5 %
Gebyr med redusert investeringsnivå	kr 16 616	kr 17 971	kr 19 246	kr 19 899
Gebyrvekst i %	10 %	8 %	7 %	3 %

- Dette **forutsetter at renten ikke øker**.
- Har ingen konsekvenser for balansen i kommunebudsjettet.

Redusere VA-investeringer og VA-gebyrer (forts.)

Vurdering av konsekvenser

- Manglende oppfylging av lovpålagte krav.
- Redusert fornying og økte driftskostnader.
- Redusert tilrettelegging for utvikling av kommunen.
- Redusert miljøfokus.
- Kan også påvirke boligutviklingen negativt, noe som igjen vil kunne påvirke skatteinngangen.

Eventuelle alternativer

- Redusere lovpålagte tjenester til innbyggerne.
- Redusere bemanningen i kommunale tjenester.

Videre tidsplan

- Tiltaket utredes nærmere og **innarbeides i tilleggsinnstillingen** til handlingsprogrammet i november.



Tidsplan

- Tirsdag 20. august – Orientering om omstillingstiltakene i formannskapet
- Torsdag 29. august – Orientering om omstillingstiltakene i utvalg for samfunnstjenester
- Tirsdag 17. september - Kommunedirektørens forslag til HP2025 legges fram
- Torsdag 26. september – HP presenteres i utvalg for samfunnstjenester
- Tirsdag 25. oktober – Tilleggsinnstillingen til HP publiseres
- Tirsdag 10. desember – Endelig vedtak av HP i kommunestyret

Visjon og verdier

Raus • Nær • Skapende • Modig

Asker skal sammen skape et nærere, mer aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet.



Asker
kommune

Ny vei- og gatenormal

Utvalg for samfunnstjenester

Asker/29.08.2024





Asker
kommune

Hvorfor viktig med ny vei- og gatenormal?

- Vi er blitt en større kommune - Behov for et felles og oppdatert regelverk for hele kommunen
- Oppdatere lokalt regelverk med tanke på nye krav og satsingsområder innen fortetting, aktiv og grønn transport, trafikksikkerhet og klimatilpasning
- Målet har vært å tydeliggjøre viktige krav og samtidig gi mer fleksibilitet i stedstilpassede løsninger

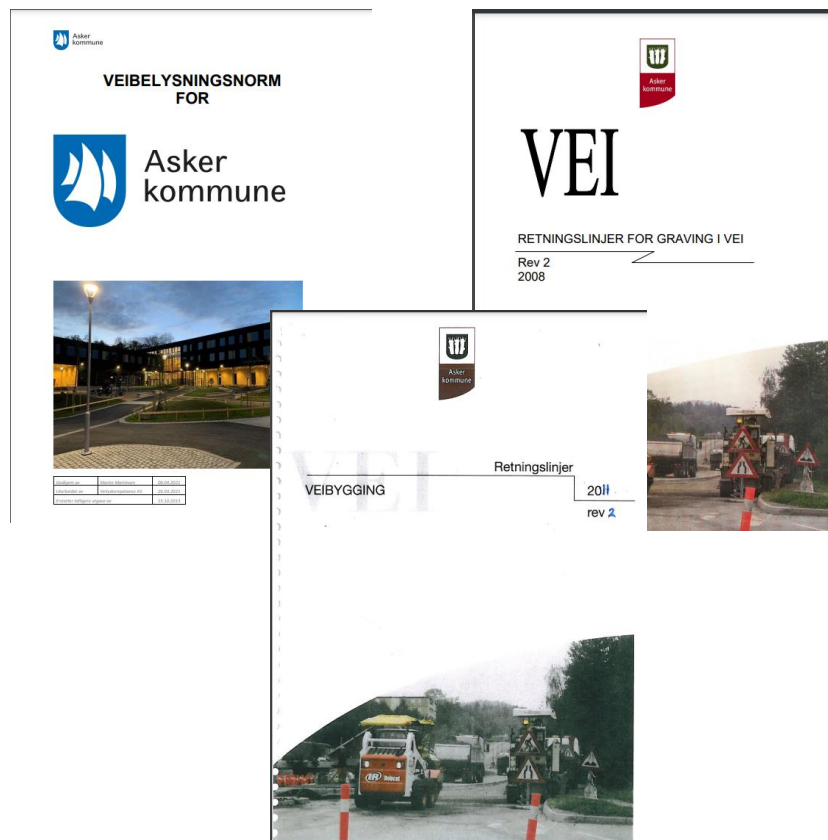


Asker
kommune

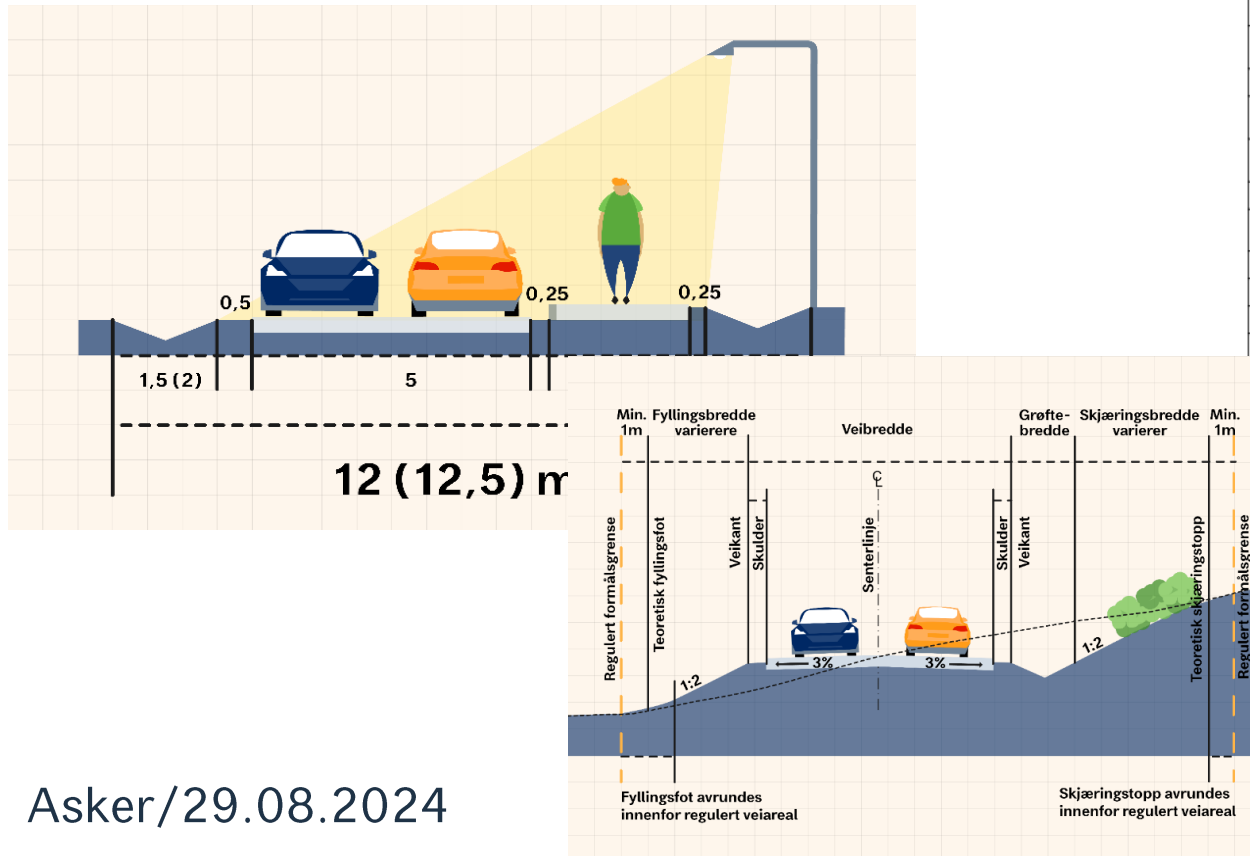
Grensesnitt mot andre lokale og nasjonale regelverk for utforming av veianlegg



Asker/29.08.2024



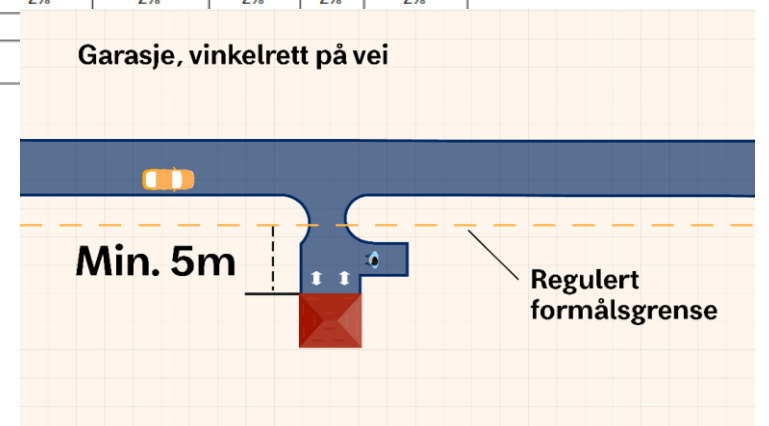
- Mye er som før bare i en litt annen form



3.3 Oversikt

Samletabell alle veiklasser og gater

	Felles boligvei	Boligvei	Adkomstvei -bolig	Samlevei i	Boliggate	Sentrums gate
Min reguleringsbredde (m)	6	8 (9)	12	13,5	13,5	14
Dimensjonerende kjøretøy	P	L	L	ST	L	L
Min veibredde (m)	3,5	5	5,75	6,75	6	6,5
Skulderbredde (m)	0,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Kantsteinsklaring, (m)			0,25	0,25	0,25	0,25
min kjørebanebredde (m)	3	4	5	6	5,5	6
Min vedlikeholdsareal (m)	1	1,25	1,5 (2) ¹⁾	1,5(2) ¹⁾	1,25	1,25
Fartsgrense (km/t)	-	-	30	40/50	30	30
ADT (maks antall kjøretøyer i døgnet)	-	-	1000	5000	-	-
Maks antall boenheter	10	50	100	-	-	-
G/S-system		fortau	fortau	GS	fortau	fortau
Maks stigning fri strekning (%)	12,5	10	8	8	8	8
maks stigning kryss (%)	-	7	7	6	7	
Min horisontalkurve fri strekning	10	20	30	90	40	40
Min horisontalkurve kryss	20	50	70	200	50	50
Min høybrekkradius	50	150	200	800	150	150
Min lavbrekkradius	50	150	150	550	150	150
Min tverrfall	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Min resulterende fall	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Stoppstikk (m)	24					
hjørneavrunding/radius på kjørebane kant i kryss (m)	4					



Asker/29.08.2024



Asker
kommune

Overordnede forutsetninger

- Askersamfunnet har mål om bærekraftige og samordnede bolig, areal og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling
- Offentlige arealer
- Trafikksikkerhet



- Miljø
- Universell utforming
- Klima
- Drift og vedlikehold



Asker
kommune

De største endringene

- Målet er nytt format- en brukervennlig digital løsning som er nettbasert
- Kortfattet og tilgjengelig for en bred målgruppe, med ulik teknisk kompetanse
- Tydeliggjøring av hjemler med direkte link til aktuell lov/forskrift
- Oppdateringsmulighet for mer fleksibilitet til å holde regelverket oppdatert
- Innføring av skal- og bør-krav som må opp til politisk behandling før endring
- Mer fokus på gater og løsninger for syklende/mikromobilitet og gående



Skal og bør-krav og hvordan fravikssystemet er tenkt å fungere

- Hensikten er forutsigbarhet for utbyggere, kommunal veiforvaltning og behandlingen av samferdselstema i plan- og byggesaker
- Konsekvenser og avbøtende tiltak vurderes og beskrives
- Unngå anlegg som ikke er bygget etter ønsket standard
- **SKAL-krav:** Skal-krav er i utgangspunktet ikke gjenstand for fravik. Det må søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 8.1
- **BØR-krav:** Fravik fra bør-krav begrunnes med en grundig redegjørelse av hvorfor kravet ikke kan tilfredsstilles. Konsekvenser av løsning det søkes fravik fra må dokumenteres.



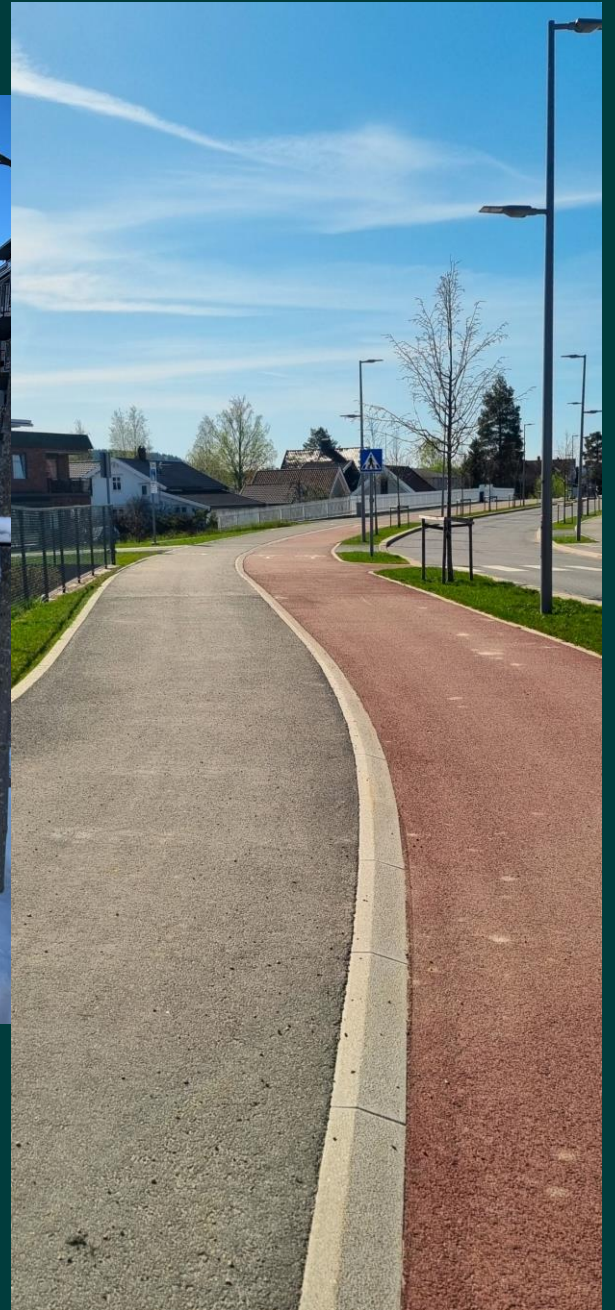
Asker
kommune

Overtakelse av nye kommunale anlegg.

- Krav til tekniske tegninger
- Nye krav til overtakelse av anlegg til kommunal drift og vedlikehold
- Krav til sluttdokumentasjon



Asker/29.08.2024





Asker
kommune

Det kommunale veisystemet

- Lite endringer i kravene til de forskjellige vei- og gateklassen
- De tre gamle kommunene hadde veldig like veinormaler
- Mer fleksibilitet i valget av vei eller gate og muligheter for en mer stedstilpasset utforming
- Mer fleksibilitet for tilrettelegging og separering av gående, syklende og mikromobilitet

Felles boligvei	Boligvei	Adkomstvei -bolig	Samlevei	Bolig gate	Sentrums gate
----------------------------	-----------------	------------------------------	-----------------	-----------------------	--------------------------



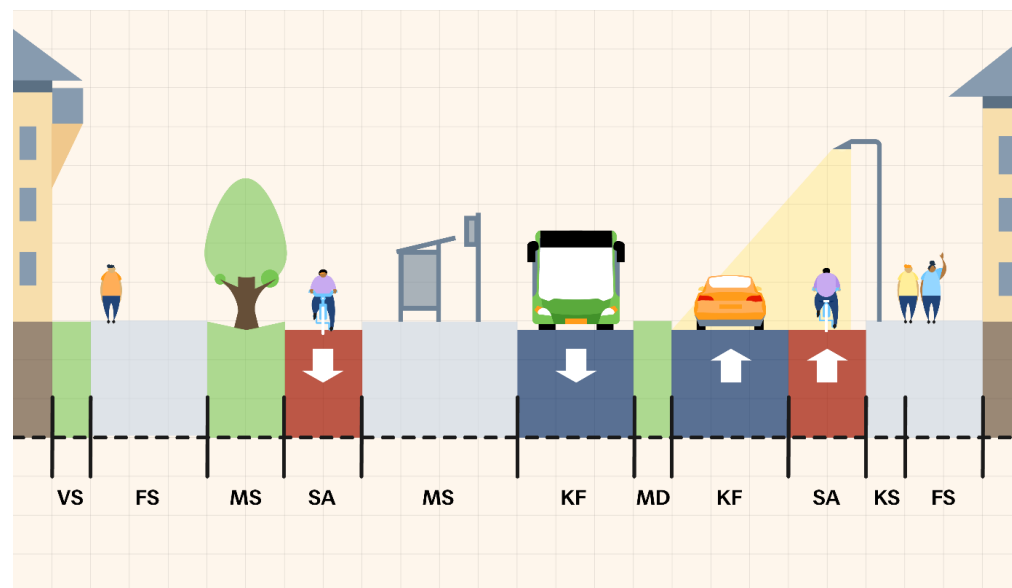
Asker
kommune

Vei eller gate

Det skjer mye fortetting både i sentrumsområder og i de prioriterte vekstområdene i hele Asker. For å skape attraktive og mer levende miljøer bidrar gater på en annen måte enn veiene. Gater er tiltenkt å ha flere funksjoner enn rene veier:

- Adkomst (både personer og varer)
- Transport (framkommelighet)
- Opphold (sosial funksjon)

Asker/29.08.2024

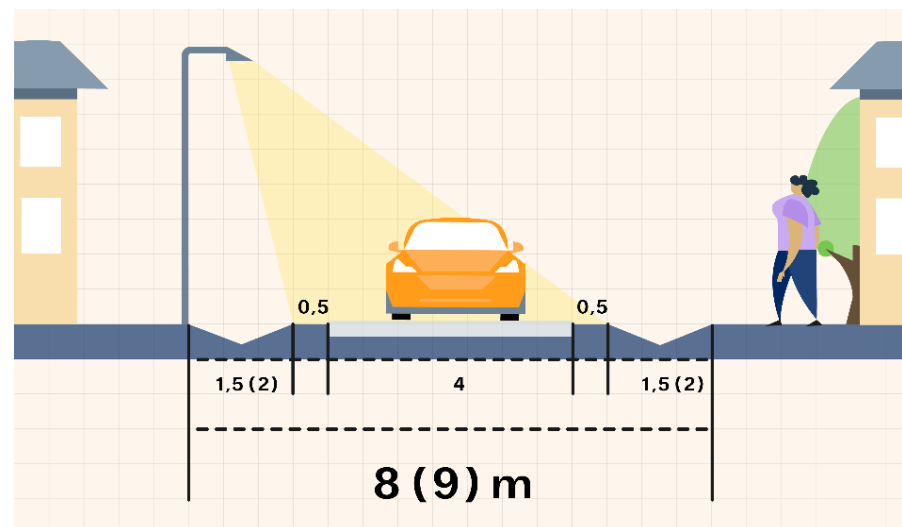




Asker
kommune

Minimumsstandard for offentlig vei-boligvei

- Krav til 4 meter asfaltert flate
- Begrunnelsen for kravet er trafiksikkerhet i blandet trafikk





Asker
kommune

Utbedringsstandard

- Regulert vei eller gatestandard er alltid utgangspunktet ved en veiopparbeidelse
- Utbedringsstandard kan benyttes der det av ulike årsaker er vanskelig å opparbeide i henhold reguleringsplan, forutsatt at trafikksikkerheten er ivaretatt med andre tiltak
- Fremfor økt kjørebanebredde er det viktigere med tilrettelegging for gående og syklende

Asker/28.08.2024





Asker
kommune

Anlegg for gående, syklende og liten elektrisk motorvogn

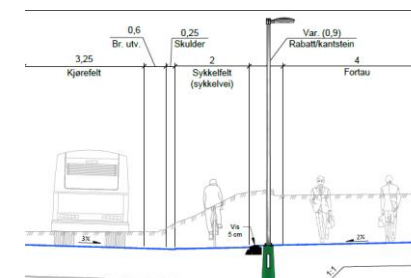
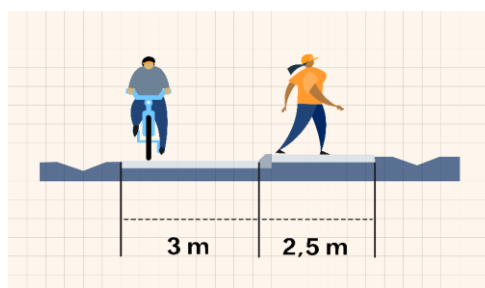
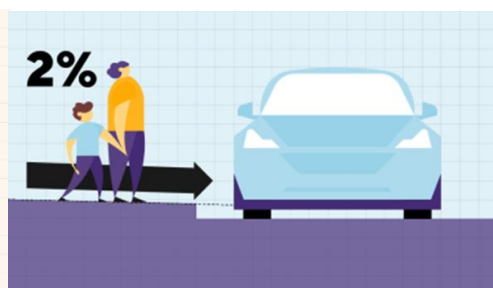
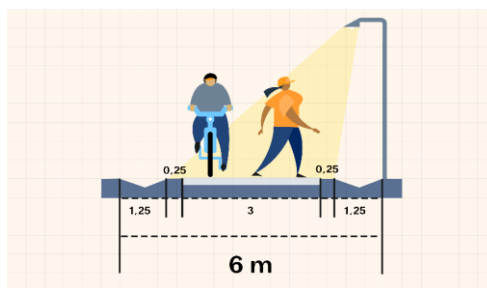
- Utformes til trygge, trafikksikre anlegg som gir god fremkommelighet
- Brukervennlige og intuitive
- Finnes i dag flere alternativer til utforming enn for få år siden

Gang- og sykkelvei

Fortau

Sykelvei med fortau

Sykkelfelt





Asker
kommune

Temakapitlene - det meste er kjent fra før

Byggegrenser

Kabler og ledninger i
grunnen

Reguleringsbredder

Snøopplag/hvit plan

Snuplasser

Renovasjon

Kryss og avkjørsler

Vei- og gateutstyr

Varelevering

Frisikt

Fartsdempende
tiltak

Asker 24.08.24

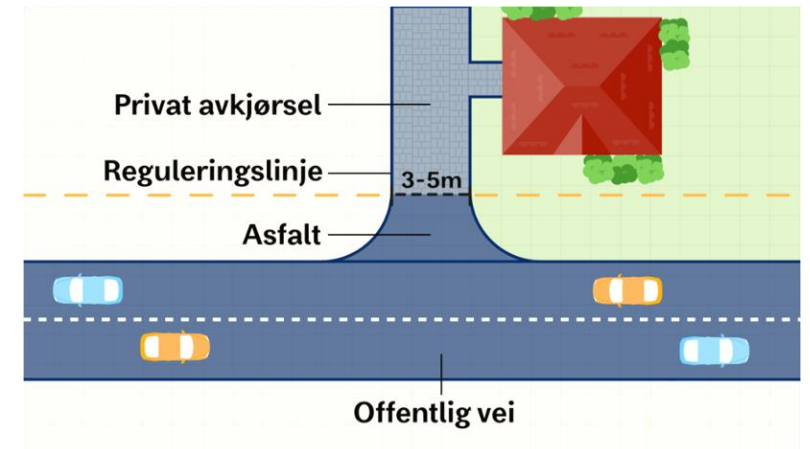
Pakkeautomater

Garasjer



Avkjørsler-stadig aktuelt

- Avkjørsler er en kjørbart tilknytning til offentlig gatenett for en eiendom eller et begrenset antall eiendommer
- Utforming og plassering påvirker framkommelighet, trafiksikkerhet, vedlikehold, håndtering av overvann og forståelsen av vikepliktsforhold
- Alltid vært krav til utforming





Asker
kommune

Hvit plan

- Press på de offentlige sidearealene
- Skal vise nødvendig areal forbeholdt lagring av snø langs kommunale veier
- Avsatt areal skal ivareta forsvarlig og trafikksikker gjennomføring av drift og vedlikehold

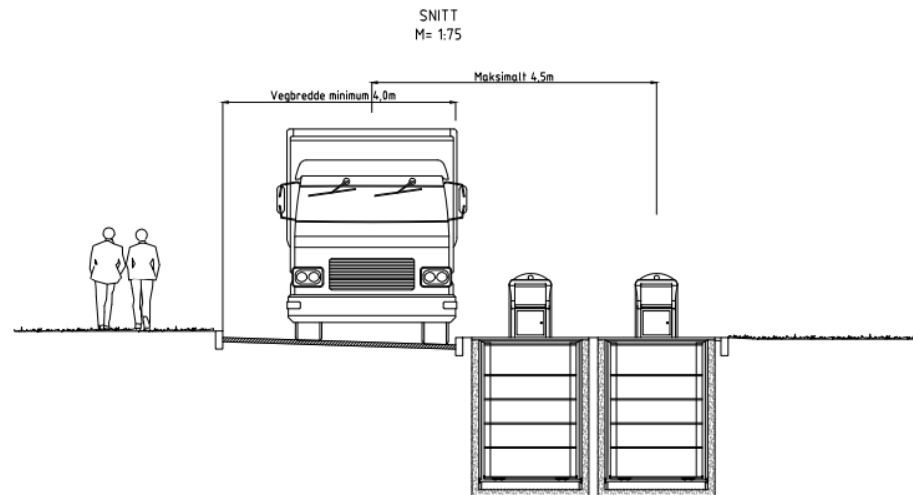




Asker
kommune

Renovasjon

- Nye løsninger for håndtering av avfall og kjøretøy som krever mer plass, særlig i utbyggingsprosjekter skaper behov for tydeliggjøring av krav for å ivareta trafikksikkerhet, fremkommeligheten og sikkerheten for alle trafikanter ved tømning.





Asker
kommune

Intern høring

- Mange kommentarer og stor interesse for nye krav
- Hvit plan
- Utbedringsstandard



Asker
kommune

Vi ønsker gjerne innspill i høringsperioden

Asker/29.08.2024



Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på e-post:
politisk.sekretariat@asker.kommune.no.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær.

Tematime

- Presentasjon av omstillingsprogram for Samfunnstjenester i HP 2025-28.

Sakskart

Saker til behandling

22/24	24/13762-1	Godkjenning av protokoll utvalg forsamfunnstjenester 30.mai 2024
-------	------------	---

23/24	24/07741-3	Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring
-------	------------	--

24/24	24/11979-1	Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler
-------	------------	---

25/24	24/08280-1	Høring - Vei- og gatenormal - ny versjon for Asker kommune
-------	------------	---

Referatsaker

Asker, 19.08.2024

Lars Kristian Wear

Leder i utvalg for samfunnstjenester



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
29.08.2024	17:00 – 20:40	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder	Lars Kristian Wear (H)	
Nestleder	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kåre Johnny Møllerhagen (H)	
Utvalgsmedlem	Cathrine Jensen (H)	
Varamedlem	Anders Hagen (H)	Kari Sofie Bjørnsen (H)
Varamedlem	Vanessa Vetterstad Nystedt (H)	Aud Jorunn Vullum (H)
Utvalgsmedlem	Gunn-Torill Homme Mathisen (V)	
Utvalgsmedlem	Jakob Wahl (A)	
Utvalgsmedlem	Sara Louise Skjælaaen Vatn (MDG)	
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Utvalgsmedlem	Odd Flock (Industri- og Næringspartiet)	

Forfall:

Utvalgsmedlem Kari Sofie Bjørnsen (H)

Utvalgsmedlem Aud Jorunn Vullum (H)

Til stede fra administrasjonen:

Direktør for samfunnstjenester Ragnar Sand Fuglum

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet.

Saksliste

Side

Saker til behandling

22/24	24/13762-1	Godkjenning av protokoll utvalg forsamfunnstjenester 30.mai 2024	3
23/24	24/07741-3	Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring	3
24/24	24/11979-1	Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler	5
25/24	24/08280-1	Høring - Vei- og gatenormal - ny versjon for Asker kommune	6
26/24	24/07689-2	Høringsuttalelse - forslag til endringer i konsesjonsloven	10

Referatsaker

Saker til behandling

22/24 Godkjenning av protokoll utvalg forsamfunnstjenester 30.mai 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	22/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møtet i utvalg for samfunnstjenester 30.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra møtet i utvalg for samfunnstjenester 30.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

23/24 Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.

Behandling

Direktør Ragnar Sand Fuglum innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 3:

3. LNF og LNF spredt (SOSI kode 5100 og 5200) må gjennomgås og eventuelt harmoniseres i det videre arbeidet.

Wear (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 2:

2. Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Wears (H) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.
2. Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.

3. LNF og LNF spredt (SOSI kode 5100 og 5200) må gjennomgås og eventuelt harmoniseres i det videre arbeidet.

24/24 Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.

Behandling

Direktør Ragnar Sand Fuglum innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Wahl (A) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tillegg til hvem som skal ha anledning til å leie:

Også ungdom over grunnskolealder skal ha anledning til å benytte den lokale skolen eller andre kommunalt eide lokaler i sitt nærmiljø etter nærmere retningslinjer.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Wahls (A) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.
2. Tillegg til hvem som skal ha anledning til å leie:

Også ungdom over grunnskolealder skal ha anledning til å benytte den lokale skolen eller andre kommunalt eide lokaler i sitt nærmiljø etter nærmere retningslinjer.

25/24 Høring - Vei- og gatenormal - ny versjon for Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	25/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist settes til 31.10.2024.

Behandling

Ingeniør Bjørg Helene Skaanes innledet til saken. Skaanes og rådgiver Mari Gabrielsen svarte ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Høyre er bekymret for de store naturinngrepene som nye veier bidrar til, og ber om at smalere veier og grøftearealer vurderes. Høyre mener at man i større grad bør vurdere, å utvide og benytte veiskulder samt grøfte-areale til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

I tillegg er vi bekymret for de store hastighetene som oppstår på brede og oversiktlige veier. Det synes også svært vanskelig å få på plass fartsbegrensende tiltak etter at veiene er bygget. Vi foreslår derfor at følgende punkter blir lagt inn i den nye versjonen av Askers Vei og gatenormal som nå legges ut på høring.

3.7.4 SYKLENDE

Høyre mener at man i større grad bør vurdere på allerede etablerte veier å utvide og benytte veiskulder og grøftearealer til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

Kvalitet og løsning på gang- og sykkelvei skal baseres på faktisk trafikkgrunnlag.

Gang og sykkelvei

KAN; Gang- og sykkelvei kan bygges som en del av veibanen, men skilles med autovern.

Sykkelfelt

BØR; Eget sykkelfelt i kjøreretningen bør være max. 1 m. (Billingstad sletta).

4.11 FARTSDEMPENDE TILTAK

- 1. Ved bygging av adkomstvei eller vei med lavere standard så skal trafikksikringstiltak være en del av veietableringen.*
- 2. Fartsdempende tiltak skal etableres der skiltet fartsgrense er 40 km eller lavere.*
- 3. Der hvor veier og gater allerede er etablert skal fysiske fartsreducerende tiltak kunne etableres der Vel eller majoriteten av beboere langs veien ønsker slike tiltak etablert.*
- 4. Veibredde 3,5 m skal legges inn igjen og være en del av høringen.*
- 5. Veibredden kan avvikes ved mindre fortetting i allerede etablerte boligområder.*

Hansen Aspås (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

3.7.3 Fortau:

Fortau bør etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.

-

Endres fra Bør til Kan.

Mathisen (V) fremmet følgende alternative forslag til innstilling:

1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn med følgende vedtatte tilleggs- og endringsforslag. Høringsfrist settes til 31.10.2024.

Hansen Aspås (Frp) ønsket punktvis avstemning av avsnittene i Jensens (H) delforslag 4.11 Fartsdempende tiltak.

Jensens (H) tilleggsforslag 3.7.4 ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartsdempende tiltak pkt. 1. ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartsdempende tiltak pkt. 2. ble vedtatt mot 2 stemmer: Hansen Aspås (Frp), Flock (INP).

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartsdempende tiltak pkt. 3. ble vedtatt mot 2 stemmer: Hansen Aspås (Frp), Flock (INP).

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartsdempende tiltak pkt. 4. ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartsdempende tiltak pkt. 5. ble enstemmig vedtatt.

Aspås Hansens (Frp) endringsforslag ble vedtatt mot 1 stemme: Vatn (MDG).

Mathisens (V) alternative forslag ble holdt opp mot innstillingen. Mathisens (V) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn med følgende vedtatte tilleggs- og endringsforslag. Høringsfrist settes til 31.10.2024.
2. Høyre er bekymret for de store naturinngrepene som nye veier bidrar til, og ber om at smalere veier og grøftearealer vurderes. Høyre mener at man i større grad bør vurdere, å utvide og benytte veiskulder samt grøfte-areale til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

I tillegg er vi bekymret for de store hastighetene som oppstår på brede og oversiktlige veier. Det synes også svært vanskelig å få på plass fartsbegrensende tiltak etter at veiene er bygget. Vi foreslår derfor at følgende

punkter blir lagt inn i den nye versjonen av Askers Vei og gatenormal som nå legges ut på høring.

3.7.4 SYKLENDE

Høyre mener at man i større grad bør vurdere på allerede etablerte veier å utvide og benytte veiskulder og grøftearealer til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

Kvalitet og løsning på gang- og sykkelvei skal baseres på faktisk trafikkgrunnlag.

Gang og sykkelvei

KAN; Gang- og sykkelvei kan bygges som en del av veibanen, men skilles med autovern.

Sykkelfelt

BØR; Eget sykkelfelt i kjøreretningen bør være max. 1 m. (Billingstad sletta).

4.11 FARTSDEMPENDE TILTAK

1. Ved bygging av adkomstvei eller vei med lavere standard så skal trafiksikringstiltak være en del av veietableringen.

2. Fartsdempende tiltak skal etableres der skiltet fartsgrense er 40 km eller lavere.

3. Der hvor veier og gater allerede er etablert skal fysiske fartsreduserende tiltak kunne etableres der Vel eller majoriteten av beboere langs veien ønsker slike tiltak etablert.

4. Veibredde 3,5 m skal legges inn igjen og være en del av høringen.

5. Veibredden kan avvikes ved mindre fortetting i allerede etablerte boligområder.

3. 3.7.3 Fortau:

Fortau bør etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.

Endres til:

Fortau kan etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.

26/24 Høringsuttalelse - forslag til endringer i konsesjonsloven

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	26/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven.

Behandling

Rådgiver Silje Klo Hansen og rådgiver Siri Torp Nordby var til stede for å svare ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til innstilling på vegne av H og Frp:

Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven. Departementet foreslår å gjeninnføre priskontroll ved omsetning av skogeiendommer og å gjeninnføre byggeplikt for konsesjonsfritt å kunne erverve ubebygde tomt til bolig eller fritidshus.

Asker Kommunes forslag til vedtak:

1. Asker kommune stiller seg ikke bak de foreslåtte endringene om å gjeninnføre priskontroll og byggeplikt.

Asker Kommune mener at dagens lov fungerer godt nok, særlig med tanke på at Asker er et bynært område. Det ønskes heller ingen reversering av eksisterende lov på disse punktene.

Jensens (H) forslag ble holdt opp mot innstillingen. Jensens (H) forslag ble vedtatt mot 5 stemmer: Mathisen (V), Wahl (Ap), Vatn (MDG), Aaby (Sp), Flock (INP).

Vedtak

1. Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven. Departementet foreslår å gjeninnføre priskontroll ved omsetning av skogeiendommer og å gjeninnføre byggeplikt for konsesjonsfritt å kunne erverve ubebygde tomt til bolig eller fritidshus.

Asker Kommunes vedtak:

Asker kommune stiller seg ikke bak de foreslåtte endringene om å gjeninnføre priskontroll og byggeplikt.

Asker Kommune mener at dagens lov fungerer godt nok, særlig med tanke på at Asker er et bynært område. Det ønskes heller ingen reversering av eksisterende lov på disse punktene.

Referatsaker

1.	Seksjonsleder Inger-Lise Gjesdal og direktør Ragnar Sand Fuglum presenterte «Omstilling og effektivisering. Samfunnstjenester i omstilling.» og svarte ut spørsmål.
2.	Direktør Ragnar Sand Fuglum svarte ut spørsmål fra Hansen Aspås (Frp) om sti over Petter Blystads grunn.
3.	Direktør Ragnar Sand Fuglum svarte ut spørsmål fra Hansen Aspås (Frp) om forsøpling.
4.	Direktør Ragnar Sand Fuglum svarte ut spørsmål fra Hansen Aspås (Frp) om skilting på sjøen.
5.	Direktør Ragnar Sand Fuglum orienterte om en konsesjonssak vedr. salg av Dal forsøksgård.



Saksframlegg

Arkivsak
24/13762-1

Saksbehandler
Johan Kvarving Vik

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
29.08.2024

Godkjenning av protokoll utvalg forsamfunnstjenester 30.mai 2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møtet i utvalg for samfunnstjenester 30.05.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Utkast til protokoll fra møtet i utvalg for samfunnstjenester 30.mai 2024 følger vedlagt.

Lars Kristian Wear
Leder i utvalg for samfunnstjenester

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll utvalg for samfunnstjenester 30.05.24



Saksprotokoll

Arivsak
24/13762

Saksbehandler
Johan Kvarving Vik

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
29.08.2024

Saksnr.
22/24

Godkjenning av protokoll utvalg forsamfunnstjenester 30.mai 2024

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 22/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra møtet i utvalg for samfunnstjenester 30.05.2024 godkjennes slik den foreligger.



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
30.05.2024	17:10 – 20:50	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Lars Kristian Wear.

Til stede:

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

Forfall: 0

Møtet ble satt med 11 medlemmer til stede.

Det var ingen merknader til innkallingen eller habilitet.

Møteleder foreslo å behandle sak 21/24 etter sak 17/24. Dette ble godkjent

Fra administrasjonen møtte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Protokollfører Ellen Gangnæs

Saksliste			Side
<hr/>			
Saker til behandling			
<hr/>			
15/24	24/07984-1	Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 25.04.2024	3
<hr/>			
16/24	24/07308-1	Årsregnskap og årsberetning 2023 for Asker kommune	3
<hr/>			
17/24	24/07303-1	Årsrapport 2023 Asker kommune	4
<hr/>			
18/24	24/08492-1	Forvaltningsplan for gås 2024 - 2033 - Asker kommune	5
<hr/>			
19/24	21/17767-19	Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden - oppfølging 2024	6
<hr/>			
20/24	23/09216-5	Mulighetsstudie Høymyrdammen – valg av alternativ for utbedring (konsept)	9
<hr/>			
21/24	24/07965-1	1. tertial rapport 2024 - økonomi	10
<hr/>			
Referatsaker			
<hr/>			
<hr/>			

Saker til behandling

15/24 Godkjenning av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 25.04.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	15/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 25.04.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester, 25.04.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

16/24 Årsregnskap og årsberetning 2023 for Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for oppvekst	28.05.2024	25/24
2 Utvalg for velferd	28.05.2024	17/24
3 Utvalg for medborgerskap	30.05.2024	23/24
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	16/24
5 Formannskapet	04.06.2024	79/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Årsregnskap og årsberetning 2023 for Asker kommune tas til orientering.

Behandling

Presentasjon ved rådgiver Kristin Thoresen.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt med den endringen «Årsregnskap og årsberetning til orientering.

Vedtak

1. Årsregnskap og årsberetning til orientering.

[Lagre vedtak]

17/24 Årsrapport 2023 Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for oppvekst	28.05.2024	24/24
2 Utvalg for velferd	28.05.2024	16/24
3 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	17/24
4 Utvalg for medborgerskap	30.05.2024	22/24
5 Formannskapet	04.06.2024	78/24
6 Kommunestyret	11.06.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Årsrapport 2023 tas til orientering

Behandling

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Årsrapport 2023 tas til orientering

[Lagre vedtak]

18/24 Forvaltningsplan for gås 2024 - 2033 - Asker kommune

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	18/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forvaltningsplan for gås 2024 – 2033 – Asker kommune, vedtas og legges til grunn for Asker kommunes forvaltningen av gås.
2. Muligheten for utarbeidelse av en regional forvaltningsplan for gås i indre Oslofjord i samarbeid med nabokommuner og Statsforvalter undersøkes.

Behandling

Per-Ola Søsveen besvarte spørsmål.

Endringsforslaget fremmet av Vatn, MDG til mål 3 i planen:

Legge til "dyrevelferd" i andre kulepunkt slik at setningen lyder:

- *Forvaltningen av gjess i Asker kommune skal ha fokus på dyrevelferd, å forebygge beiteskader på dyrket mark og begrense konflikten med friluftslivet langs sjø og strender.*

Og Tilleggspunkt

3. Det tillates ikke utvidet jakt i Asker kommune.

4. Kommunen skal være restriktiv med å tillate skadefelling i hekke- og yngletiden.

Endringsforslaget fremmet av Vatn, MDG til mål 3 i planen falt mot 2 stemmer, MDG og V.

Endringsforslaget fremmet av Vatn, MDG til nytt punkt 3 falt mot 1 stemme, MDG.

Endringsforslaget fremmet av Vatn, MDG til nytt punkt 4 falt mot 2 stemmer, MDG og V.

Innstillingens punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forvaltningsplan for gås 2024 – 2033 – Asker kommune, vedtas og legges til grunn for Asker kommunes forvaltningen av gås.
2. Muligheten for utarbeidelse av en regional forvaltningsplan for gås i indre Oslofjord i samarbeid med nabokommuner og Statsforvalter undersøkes.

[Lagre vedtak]

19/24 Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden - oppfølging 2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	19/24
2 Formannskapet	04.06.2024	86/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunens oppfølging av Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden tas til orientering.
2. Asker kommune søker å påvirke statlige myndigheter å ta et større ansvar for å skape fremdrift på tiltak som kan gi resultater som bedrer forholdene i fjorden. Det må settes av betydelige statlige midler til kommunene for etablering av nye renseanlegg med nitrogenfjerning i indre og ytre Oslofjord, samt utvidede tilskuddsordninger for tiltak i landbruket.

Behandling

Carla De Jong besvarte spørsmål.

Endringsforslag til nytt punkt 3 og 4 fremmet av Homme Mathisen på vegne av V og H:

3. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge sak som utreder muligheten for etablering av marine nyttehager på utvalgte strender i Asker, samt aktuelle prosjekter for marin naturrestaurering, for eksempel reetablering av ålegressenger.

4. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge sak som utreder muligheten for å etablere 2 nye hummerfredningssoner i kommunen, og en utvidelse av eksisterende hummerfredningssoner.

Endringsforslag til nytt punkt 5 og 6 fremmet av Hansen Aspås, FrP.

Tilleggspunkter:

- 5. Boliger og fritidsbebyggelse som ikke er tilkoblet det offentlige VA nettet skal ha forutsigbar informasjon om eller når en tilknytning til det offentlige VA nettet kan forventes. Med den hensikt at flest mulig kan koble seg på og planlegge og investere deretter.*
- 6. Kommunen skal sette strengere krav i reguleringsplanarbeid enn dagens praksis med konkrete tiltak/virkemidler og oppfølging av disse, for å begrense utslipp av nitrogen og andre uheldige utslipp til Oslofjorden*

Endringsforslagene til nye punkt 3 og fremmet av Homme Mathisen, V på vegne av V og H ble vedtatt mot 3 stemmer, FrP, INP og SP.

Endringsforslagene til nye punkt 4 og fremmet av Homme Mathisen, V på vegne av V og H ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslagene til nye punkter 5 fremmet av Hansen Aspås, FrP ble vedtatt mot 1 stemme, SP.

Endringsforslagene til nye punkter 6 fremmet av Hansen Aspås, FrP ble vedtatt mot 2 stemmer, SP og INP.

Innstillingens punkt 1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel fra representanten Aaby, SP:

Sp er ikke imot forslaget, men anser at punktene er godt ivaretatt i temaplan vann og vannmiljø og i oppfølging av denne.

Representanten Flock, INP støttet denne protokolltilførselen.

Vedtak

1. Kommunens oppfølging av Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden tas til orientering.
2. Asker kommune søker å påvirke statlige myndigheter å ta et større ansvar for å skape fremdrift på tiltak som kan gi resultater som bedrer forholdene i fjorden. Det må settes av betydelige statlige midler til kommunene for etablering av nye renseanlegg med nitrogenfjerning i indre og ytre Oslofjord, samt utvidede tilskuddsordninger for tiltak i landbruket.
3. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge sak som utreder muligheten for etablering av marine nyttehager på utvalgte strender i Asker, samt aktuelle prosjekter for marin naturrestaurering, for eksempel reetablering av ålegressenger.
4. Utvalget ber kommunedirektøren fremlegge sak som utreder muligheten for å etablere 2 nye hummerfredningssoner i kommunen, og en utvidelse av eksisterende hummerfredningssoner.
5. Boliger og fritidsbebyggelse som ikke er tilkoblet det offentlige VA nettet skal ha forutsigbar informasjon om eller når en tilknytning til det offentlige VA nettet kan forventes. Med den hensikt at flest mulig kan koble seg på og planlegge og investere deretter.
6. Kommunen skal sette strengere krav i reguleringsplanarbeid enn dagens praksis med konkrete tiltak/virkemidler og oppfølging av disse, for å begrense utslipp av nitrogen og andre uheldige utslipp til Oslofjorden

[Lagre vedtak]

20/24 Mulighetsstudie Høymyrdammen – valg av alternativ for utbedring (konsept)

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	20/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utbedring av Høymyrdammen utføres i samsvar med anbefalt alternativ 1 i utført mulighetsstudie. Dammen rehabiliteres og dagens vannivå opprettholdes på kote 113,2 moh (HRV).
2. Prosjektet finansieres med handlingsprogrammets investeringsavsetning til Vassdragsanlegg (dammer).

Behandling

Marius Gulbrandsen besvarte spørsmål.

Endringsforslag til alternativt punkt 1 fremmet av Aaby, SP:

*Utbedring av Høymyrdammen utføres i samsvar med utført mulighetsstudie.
Dammen rehabiliteres.*

Endringsforslag til alternativt punkt 1 fremmet av Møllerhagen, H:

Utbedring av Høymyrdammen utføres i samsvar med alternativ 2 i mulighetsstudien.

Dammen rehabiliteres med vannspeilhøyde kote 112,2m.

Endringsforslaget til alternativt punkt 1 fremmet av Aaby, SP falt mot 2 stemmer, SP og INP.

Endringsforslaget til alternativt punkt 1 fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H og FrP ble vedtatt mot 5 stemmer, Sp, INP, MDG, A og V

Innstillingens punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utbedring av Høymyrdammen utføres i samsvar med alternativ 2 i mulighetsstudien.

Dammen rehabiliteres med vannspeilhøyde kote 112,2m.

2. Prosjektet finansieres med handlingsprogrammets investeringsavsetning til Vassdragsanlegg (dammer).

[Lagre vedtak]

21/24 1. tertial rapport 2024 - økonomi

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for oppvekst	28.05.2024	32/24
2 Utvalg for velferd	28.05.2024	22/24
3 Utvalg for medborgerskap	30.05.2024	24/24
4 Utvalg for samfunnstjenester	30.05.2024	21/24
5 Formannskapet	04.06.2024	76/24
6 Kommunestyret	11.06.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Budsjettendringene vedtas i henhold til følgende tabeller

Driftsbudsjettet:

Beløp i 1000	
Budsjettendring	2024
1-Organisasjon, styring og utvikling	
1. tertial 2024 - Reduksjon ramme direktør organisasjon, styring og utvikling	-5 000
Sum 1-Organisasjon, styring og utvikling	-5 000
2-Oppvekst	
1. tertial 2024 - Reduksjon ramme barnevernstjenesten	-4 000
1. tertial 2024 - Økt refusjon ressurskrevende brukere – omdisponering av midler	-11 000
Sum 2-Oppvekst	-15 000
3-Velferd	
1. tertial 2024 - Risenga og Vestre Nes ny driftsavtale fra 1. april	6 155
1. tertial 2024 - Styrking av BPA	10 000
1. tertial 2024 - Styrking av legetjenesten og legevakt	10 000
Sum 3-Velferd	26 155
4-Samfunnstjenester	
1. tertial 2024 - Bortfall gratis parkering i Vollen	-500
1. tertial 2024 - Føyka barnehage, omfang og kontraktsinngåelse F-sak 2/24	1 740
1. tertial 2024 - Strategisk plan og masterplan, kontorarbeidsplasser i Asker kommune k-sak 9/24	500
Sum 4-Samfunnstjenester	1 740
6-Medborgerskap	
1. tertial 2024 - Demenskor	500
1. tertial 2024 - Finansiering av vedlikehold av kirkene, reduserer investering tilsvarende	1 000
1. tertial 2024 - Husleie/felleskostnader velodrom	5 700
1. tertial 2024 - Strømstøtte til kirken	2 100
1. tertial 2024 - Tilskudd velodrom	6 000
Sum 6-Medborgerskap	15 050
9-Tjenesteovergripende	
1. tertial 2024 - Bruk av disposisjonsfond	-22 945
Sum 9-Tjenesteovergripende	-22 945
Sum totale budsjettendringer	-

Investeringsbudsjettet:

Endringer i 1000 kr	Budsjettkostnad	Budsjettinntekt
Mellom - Nes skole avtale makeskifte F-sak 4/24	26 000	
Fredtunvn 31 og 33 omsorgsboliger F-sak 43/24	16 000	
Kommunale brygger - vedlikehold og rehabilitering F-sak 175/23	2 600	
Hofstad skole - tiltak etter miljørettet helsevern	8 000	
Hurtigbåtkai Slemmestad	6 000	
Skole - utvidelse Mellom - Nes skole	2 000	
Kirke - kirkelige investeringer	-1 000	
Finansiering		
Økt merverdiavgifts refusjon		-6 920
Økt bruk av disposisjonsfond		-6 000
Redusert bruk av lån		-46 680
Sum	59 600	-59 600
Overføring av midler fra 2024 til 2025 i 1000 kr		
Skole - utvidelse Hvalstad	-47 000	
VAR - omlastestasjon Yggeset gjenvinningsstasjon	-20 000	
Velferdsteknologi - infrastruktur og utstyr	-11 000	
Områdeplan for fremtidig infrastruktur Slemmestad	-51 000	
Slemmestad - Vaterlandskvartalet	-25 000	
VA - investeringer	-200 000	
Skole - nye Sætre	-5 000	
Koordineringspott flomtiltak/klimatilpasning	-15 000	
Samferdsel - oppfølging av sykkelstrategi inkl. FutureBike/bygg	-13 000	
Finansiering		
Redusert merverdiavgiftskompensasjon		33 400
Redusert bruk av lån		353 600
Sum	-387 000	387 000
Forskuttering av midler fra 2025 til 2024 i 1000 kr		
Digitale låsesystemer - lokaler for utleie	4 000	
Omsorgsboliger Nedre Sem låve	9 950	
Idretthall - ny idrettshall Røyken videregående skole	14 100	

Idretthall - ny idrettshall Nesbru videregående skole	62 700	
Barnehage - erstatte Søndre Borgen barnehage	38 500	
Barnehage - utvidelse Føyka	48 000	
Finansiering		
Økt merverdiavgiftskompensasjon		- 35 450
Økt bruk av lån		-141 800
Sum	177 250	-177 250

2. Notat om redusert formuesskatt tas til orientering. Det gjennomføres ikke en videre utredning av effektene ved å redusere eller fjerne den kommunale andelen av formuesskatten.
3. Bosettingsantallet på 255 flyktninger i 2024 opprettholdes.
4. For øvrig tas 1. tertialrapport til orientering.

Behandling

Presentasjon ved rådgiver Kristin Thoresen.

Tilleggsforslag til nytt punkt 5 fremmet av Møllerhagen, H på vegne av H, FrP, V fremmes følgende forslag:

Det innføres ikke parkeringsavgift på pendlerparkeringen i Slemmestad.

Endringsforslag fremmet av Hansen Aspås, FrP til alternativt forslag til vedtakspunkt 1:

Utgifter:

1. *Kostnadsfri pendlerparkering i Vollen opprettholdes kr 500.000*
2. *Flere pendlerparkeringsplasser fremskaffes i Vollen Kr 500 000*
3. *Økt Asfaltering av kommunale veier 1 millioner.*

Inntekter:

Salderes mot økt krav til effektivisering av Administrasjon 2.000.000

Endringsforslag fremmet av Hansen Aspås, FrP til alternative forslag til vedtakspunkt 2:

Det gjennomføres en utredning av effektene ved å redusere eller fjerne den kommunale andelen av formuesskatten slik som vedtatt i kommunestyret som verbalforslag i Budsjettvedtaket i Asker kommune.

Tilleggsforslag fremmet av Hansen Aspås, FrP til nytt vedtakspunkt:

Kommunens parkeringsstrategi revideres og fremlegges utvalg for samfunnstjenester i løpet av høsten 2024, med den hensikt å fremskaffe flere pendlerparkeringsplasser og sikre bedre trafikkflyt.

Tilleggsforslag fremmet av Møllerhagen H på vegne av H, FrP og V til nytt vedtakspunkt ble vedtatt mot 3 stemmer, MDG, A og SP.

Endringsforslag til nytt punkt 1 og 2 fremmet av Hansen Aspås, FrP falt mot 1 stemme. FrP.

Tilleggsforslaget til nytt vedtakspunkt fremmet av Hansen Aspås, FrP falt mot 1 stemme, FrP.

Innstillingen i 4 punkter vedtatt mot 1 stemme, FrP.

Vedtak

1. 1. tertialrapport tas til orientering.
2. Det innføres ikke parkeringsavgift på pendlerparkeringen i Slemmestad.

[Lagre vedtak]

Referatsaker

1.	Presentasjon «Friluftslivets ferdselsårer ved Bente Flygind.
----	--

2.	Presentasjon «Temaplan samferdsel og mobilitet» ved Ingvild Hegrenæs.
3.	Spørsmål fra Aaby, SP: Har alle kommunale barnehager og skoler nå mulighet til å kildesortere og har alle disse rutiner for at kildesortering skjer i praksis? Besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum.



Saksframlegg

Arkivsak
24/07741-3

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandles av

Utvalg for plan og byggesak
Eldrerådet
Ungdomsrådet
Råd for personer med funksjonsnedsettelse
Utvalg for oppvekst
Utvalg for velferd
Utvalg for samfunnstjenester
Utvalg for medborgerskap

Møtedato

21.08.2024
22.08.2024
22.08.2024
22.08.2024
27.08.2024
27.08.2024
29.08.2024
29.08.2024

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering

1. Sammendrag

Formannskapet har i møte 18. juni 2024 vedtatt at forslag til planstrategi med planprogram legges ut på offentlig ettersyn og sendes på høring.

Formannskapetets vedtakspunkter er innarbeidet i vedlagt planstrategi 2024-2027 med planprogram for revisjon av kommuneplanen, og er sendt på høring.

Fristen for å komme med innspill til planstrategi med planprogram og kommuneplanens samfunnsdel er 1. september 2024. Fristen for å komme med innspill til kommuneplanens areadel er 1. september 2025.

Planstrategien setter rammer for kommunens planlegging i kommunestyreperioden. Planprogrammet gir en beskrivelse av rammer for

kommuneplanarbeidet, prioriterte utredningstemaer, opplegg for medvirkning og framdriftsplan.

Det foreslås i vedlagte planstrategi å revidere 3 av temaplanene i kommende fireårsperiode. Dette er temaplan Arbeidsgiverpolitikk, temaplan Barnehage- og skolekapasitet og temaplan for digitalisering og smart bruk av teknologi.

Det foreslås at gjeldende langsiktige mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel videreføres i ny kommuneplan og anbefaler derfor en enklere revisjonsprosess for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

2. Bakgrunn for saken

Arbeidet med kommunal planstrategi og planprogram for ny kommuneplan har bakgrunn i formannskaps vedtak av 05.12.2023 sak 190/23, Kunnskapsgrunnlag til planstrategi 2023-2027.

Ved behandling av kunnskapsgrunnlag til planstrategi vedtok formannskapet at kommuneplanarbeidet skulle igangsettes.

3. Saksopplysninger

Planstrategi og planprogram for ny kommuneplan gjennomføres i en felles planprosess, i samsvar med plan- og bygningslovens § 10-1. Dette sparer tid og ressurser, og gjør planprosessen mer effektiv.

Om kommunal planstrategi

Planstrategien setter rammer for kommunens planlegging i kommunestyreperioden. Asker kommune har i forrige fireårsperiode utarbeidet ny kommuneplan og vedtatt 17 temaplaner som bygger på mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Det foreslås i planstrategien å revidere 3 av temaplanene i kommende fireårsperiode. Dette er temaplan *Arbeidsgiverpolitikk*, temaplan *Barnehage- og skolekapasitet* og temaplan *Digitalisering og smart bruk av teknologi*.

Om planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Før planarbeidet startes opp må det utarbeides et planprogram i samsvar med plan og bygningsloven. Forslaget til planprogram gir en beskrivelse av rammer for kommuneplanarbeidet, prioriterte utredningstemaer, opplegg for medvirkning og framdriftsplan.

Gjeldende samfunnsdel har langsiktige mål og strategier som foreslås videreført. Ved revisjon av samfunnsdelen fokuserer vi på oppdatering av analyser for langsiktig økonomisk utvikling, langsiktig areal- og transportutvikling og handlingsdelen. Gjeldende arealdel er utarbeidet med utgangspunkt i arealstrategien fra samfunnsdelen, og ivaretar mål, strategier og ønsket arealutvikling i kommunen. Arealdelen bygger opp om en helhetlig bærekraftig utvikling: miljømessig, økonomisk

og sosialt. Ved revisjon av arealdelen fokuserer vi på å videreutvikle enkelte temaer som ikke ble tilstrekkelig utdypet og avklart i forrige kommunestyreperiode.

Formannskapetets behandling av saken i møte 18. juni 2024

Ved behandling av saken vedtok formannskapet følgende punkter:

1. Asker kommunes planstrategi 2024-2027 med planprogram for revisjon av kommuneplanen, datert 29. mai 2024 sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.
2. Arbeid med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel varsles igangsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-12.
3. Formannskapet vurderer det som viktig å legge til rette for at innbyggere i Asker lettere og enklere kan velge kollektivtransport til og fra jobb. Formannskapet ber derfor kommunedirektøren vurdere aktuelle områder der kommunen kan være pådriver eller utfører av aktuelle tiltak som kan bygge opp under dette. Et eksempel kan være innfartsparkeringer, herunder arealregulering, opparbeidelse og drift.
4. Temaplan for digitalisering og smart bruk av teknologi revideres i perioden.
5. Formannskapet ber kommunedirektøren om å sette fokus på hvordan Askers temaplaner samvirker og hvordan arbeidet med de ulike temaplanene kan bli enda mer tverrgående slik at vi utnytter synergier i temaplanene, koordinerer mål, ambisjoner og tiltak bedre og øker resultatoppnåelse. Dette bes innarbeidet i Askers planstrategi som viktig tema.

Innspill, medvirkning og framdrift

Høringsfristen for planstrategi og planprogram, samt innspill til samfunnsdelen, settes til 1. september 2024. Kommunedirektøren finner det hensiktsmessig med en romslig frist for innspill til arealdelen og foreslår at fristen settes til 3. kvartal i 2025.

Formannskapetets vedtak om høring av planstrategien og planprogrammet er første milepæl i prosessen. Etter høring skal planstrategi med planprogram fastsettes (vedtas) av kommunestyret. Planprosessen er delt i 3 faser, planstrategi med planprogram, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Ved å slå sammen arbeidet med planstrategien og planprogrammet, og med utgangspunkt i en enkel revisjonsprosess, vil vi kunne ferdigstille arbeidet med ny kommuneplanprosess innen nåværende fireårsperiode.

4. Kommunedirektørens vurdering

Ny planstrategi og planprogram for revisjon av kommuneplanen er et viktig arbeid som legger føringer for kommunens planarbeid i kommunestyreperioden. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy, som definerer strategier og mål, og arealdelen legger føringer for vekst og vern i Asker.

Formannskapetets vedtaks punkt er innarbeidet i revidert planstrategi med planprogram og er sendt ut på høring. Det er viktig at det videre planarbeidet gjøres godt kjent for kommunens innbyggere og at alle som ønsker kan komme med

innspill. I planprogrammet er det nærmere beskrevet hvilke virkemidler og arenaer som skal benyttes for å varsle om prosessen, og for å informere, ha dialog og ta imot innspill.

Planstrategien gir en oversikt over sentrale utfordringer Asker kommune møter, og mulighetsrommet for å komme med løsninger på disse utfordringene.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planstrategi og planprogram samordnes og slås sammen i en felles planprosess.

Asker kommune har i forrige fireårsperiode vedtatt ny kommuneplan og 15 temaplaner, hvor ytterligere 2 temaplaner sluttbehandles høsten 2024. Det kan beskrives som at Asker har vært gjennom planleggingens fire år og nå står ovenfor handlingens fire år. Det er nedlagt en betydelig innsats i utforming av temaplanene og det er til sammen vedtatt om lag 80 innsatsområder og nesten 400 strategier i disse temaplanene. Nå står vi ovenfor jobben med å prioritere hvilke innsatser som skal gjennomføres for å oppnå måloppnåelsen av temaplanene. Dette vil kreve en grundig jobb, både politisk og administrativt. Planstrategien anbefaler at det kun er tre temaplaner som revideres i inneværende periode.

Kommunens økonomiske rammebetingelser er i endring. Det er nødvendig med tjenesteutvikling, omstilling og effektivisering for at Asker kommune skal ha økonomisk bærekraft i fremtiden. Kommunens vedtatte temaplaner har høye ambisjoner. De økonomiske rammebetingelsene tilsier at ambisjonene i temaplaner må realiseres innenfor de til enhver tid gjeldende økonomiske rammer og iverksettes over flere år. Implementering av temaplaner skjer gjennom virksomhetsstyring og tiltak i virksomhetsplan, rullering av handlingsprogram og gjennom politiske saker. Kommunedirektøren vil fra 2025 legge til rette for å ytterligere styrke de politiske medvirkningsprosessene knyttet til implementering av temaplaner.

Kommunedirektøren vil blant annet tilrettelegge for workshops i hovedutvalgene og formannskapet på våren knyttet til prioritering av strategier og aktiviteter i vedtatte temaplaner. Som en del av dette arbeidet er det viktig å se sammenhengen mellom temaplanene og å utnytte synergier.

Kommunedirektøren foreslår videre å synliggjøre i kommunens plansystem at det vil bli behandlet planer som har et statlig plankrav, enten fordi det er en forutsetning for økonomisk bidrag eller gjennom krav i loven. Disse planene er synliggjort i kommunens plansystem som planer iht. statlig plankrav. Eksempel på en slik plan er kommunens beredskapsplan.

I en fireårsperiode med få temaplaner som foreslås revidert er det viktig å belyse at det vil være en rekke prioriteringer og politiske vurderinger som skal behandles i inneværende kommunestyreperiode. Det vil fremlegges en rekke saker som sikrer politisk involvering og prioritering.

I arbeidet med revisjon av kommuneplanen vil kommunedirektøren forholde seg til nasjonale og regionale føringer, Asker kommunes politiske føringer, strategier og

overordnede planer. Disse føringene er beskrevet i planprogrammet, kapittel 1, overordnede føringer. Planprogrammet redegjør for hva Asker kommune vil fokusere på gjennom en enkel revisjon av kommuneplanen. Planprogrammet fremhever arealstrategiene i gjeldende samfunnsdel som viktige grunnlag for arbeidet med arealdelen. Det betyr at arealstrategiene og arealregnskap vil være retningsgivende for vurdering av innspill til endringer i arealdelen. Kommuneplanen til Asker bygger på FNs bærekraftsmål, som har et perspektiv til 2030. Kommunedirektøren mener det derfor er viktig å holde på de fastsatte målene i kommuneplan.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planstrategien gir gode rammer for kommunens planlegging i inneværende kommunestyreperiode. Planprogrammet danner et godt grunnlag for arbeidet med en enkel revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Forslag til planstrategi med planprogram, oppdatert etter formannskapetets vedtak 18. juni 2024
2. [Kunnskapsgrunnlag for planstrategi](#)
3. [Folkehelseoversikten 2023-2027](#)
4. [Folkehelseprofilen](#)
5. Saksprotokoll-Formannskapet, datert 18.06.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 21.08.2024 sak 39/24

Behandling

Saksbehandler Hiwa Suleyman innledet saken og svarte på oppklarende spørsmål.

Kierulf fremmet følgende høringsinnspill på vegne av H, V og FrP:

2. *Utvalg for Plan- og byggesak minner om vedtak fattet av Kommunestyret 13/6-23;*

Kommunedirektøren fører statistikk over omsøkte, innvilgede og avslåtte dispensasjoner. Statistikken skal benyttes til årlig oppfølging av utviklingen innenfor området, samt til grunnlag for neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Utvalget ber om at tilsvarende gjøres for klagesaker for å undersøke om det er et mønster i klagenes opp imot enkelte bestemmelser eller fortolkninger av

bestemmelser av kommuneplanen som gjør det nødvendig å vurdere disse på nytt.

- 3 *I den kommende rulleringen bør det sees på en noe større grad av fleksibilitet i bestemmelsene og retningslinjer.*
- 4 *Utvalget ber om at det utarbeides en plan for vedtatt planvask.*
- 5 *Utvalget ber om at det legges opp til en diskusjon rundt kriteriene for definering av GB og SB i Kommuneplanen.*

Votering:

Kommunedirektørens innstilling i et punkt ble enstemmig vedtatt.

Høringsinnspill punkt 2 ble enstemmig

Høringsinnspill punkt 3 ble vedtatt. mot to (MDG, A) stemmer

Høringsinnspill punkt 4 og 5 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.
2. Utvalg for Plan- og byggesak minner om vedtak fattet av Kommunestyret 13/6-23;

Kommunedirektøren fører statistikk over omsøkte, innvilgede og avslåtte dispensasjoner. Statistikken skal benyttes til årlig oppfølging av utviklingen innenfor området, samt til grunnlag for neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Utvalget ber om at tilsvarende gjøres for klagesaker for å undersøke om det er et mønster i klagenes opp imot enkelte bestemmelser eller fortolkninger av bestemmelser av kommuneplanen som gjør det nødvendig å vurdere disse på nytt.

3. I den kommende rulleringen bør det sees på en noe større grad av fleksibilitet i bestemmelsene og retningslinjer.
4. Utvalget ber om at det utarbeides en plan for vedtatt planvask.

5. Utvalget ber om at det legges opp til en diskusjon rundt kriteriene for definering av GB og SB i Kommuneplanen.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Eldrerådet har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 21/24

Behandling

Anne Britt Wengen fremmet følgende forslag til tillegg i to punkt:

- Eldrerådet vil påpeke at det er en svakhet ved kommunens planer er at spørsmål som spesielt berører den eldre befolkningen i stor grad henvises til planen Leve hele livet – eldre. Eldrerådet mener at det ved revisjon av alle planer må legges inn en vurdering av planens innvirkning på den eldre delen av befolkningen.
- Når det gjelder planer som nå besluttes revidert, er dette særlig viktig når det gjelder planen Digitalisering og smart bruk av teknologi.» Det må utarbeides retningslinjer som sikrer at det ved digitalisering tas hensyn til at brukergrensesnittet er tilpasset innbyggere med svak digital kompetanse, samtidig som det må etableres ikke-digitale alternativer for kontakt. Planen bør også inkludere strategi for innfasing av velferdsteknologi.

Innstillingen, med Wengens forslag til tillegg, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.
2. Eldrerådet vil påpeke at det er en svakhet ved kommunens planer er at spørsmål som spesielt berører den eldre befolkningen i stor grad henvises til planen Leve hele livet – eldre. Eldrerådet mener at det ved revisjon av alle planer må legges inn en vurdering av planens innvirkning på den eldre delen av befolkningen.
3. Når det gjelder planer som nå besluttes revidert, er dette særlig viktig når det gjelder planen Digitalisering og smart bruk av teknologi.» Det må utarbeides retningslinjer som sikrer at det ved digitalisering tas hensyn til at brukergrensesnittet er tilpasset innbyggere med svak digital kompetanse, samtidig som det må etableres ikke-digitale alternativer for kontakt. Planen bør også inkludere strategi for innfasing av velferdsteknologi.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 18/24

Behandling

Leder Kay Arne Sørensen innledet til saken.

Rådgiver Alf Harald Holmboe og arealplanlegger Hiwa Suleyman presenterte Planstrategi og planprogram 2024 – 2027.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 25/24

Behandling

Rådgiver Alf Harald Holmboe og arealplanlegger Hiwa Suleyman innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Utvalg for velferd har behandlet saken i møte 27.08.2024 sak 24/24

Behandling

Leder Cecilie Lindgren (H) innledet kort til saken.

Nestleder Vanessa V. Nystedt (H) fremmet på vegne av H, V og FrP følgende forslag til nytt punkt 2:

Planstrategien skal sikre at det planlegges for nok areal til boformer for eldre, i tråd med utviklingen av et aldersvennlig Asker.

Videre legger utvalget til grunn at de tre temaplanene innenfor velferdsområdet blir implementert i planstrategien.

Innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Nystedt (H) forslag til nytt punkt 2 ble vedtatt mot 1 stemme (Dahl, R)

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering
2. Planstrategien skal sikre at det planlegges for nok areal til boformer for eldre, i tråd med utviklingen av et aldersvennlig Asker.

Videre legger utvalget til grunn at de tre temaplanene innenfor velferdsområdet blir implementert i planstrategien.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 27.08.2024 sak 34/24

Behandling

Arealplanlegger Hiwa Suleyman var til stede for å svare ut spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 26/24

Behandling

Arealplanlegger Hiwa Suleyman presenterte og svarte på spørsmål.

Leder Bente Stein Mathisen (H) fremmet følgende forslag til nytt pkt. 2:

- *Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.*

Innstilling enstemmig vedtatt.

Bente Stein Mathisens (H) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.

2. Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	21.08.2024	39/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	21/24
3 Ungdomsrådet	22.08.2024	25/24
4 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	18/24
5 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	34/24
6 Utvalg for velferd	27.08.2024	24/24
7 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	23/24
8 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	26/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan - høring

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 23/24

Behandling

Direktør Ragnar Sand Fuglum innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 3:

3. LNF og LNF spredt (SOSI kode 5100 og 5200) må gjennomgås og eventuelt harmoniseres i det videre arbeidet.

Wear (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt pkt. 2:

2. Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Wears (H) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til planstrategi 2024-2027 med planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og areadel tas til orientering.
2. Handlingsplan for friluftslivets ferdselsårer innarbeides i planstrategien.
3. LNF og LNF spredt (SOSI kode 5100 og 5200) må gjennomgås og eventuelt harmoniseres i det videre arbeidet.



Asker
kommune

Forslag til planstrategi for Asker kommune 2024 – 2027

med

Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

29. mai 2024

Oppdatert etter formannskapetets vedtak
18. juni 2024



Fotograf: Joakim Fjeldli

Innhold

Kapittel 1: Rammer for planstrategien og planprogrammet.....	2
Hva er en planstrategi?.....	2
Hva er et planprogram?	2
Føringer for kommunal planlegging.....	3
Hvilke utfordringer står Asker ovenfor?	5
Medvirkning og framdrift	8
Kapittel 2: Asker kommunes planstrategi.....	10
Plansystemet	10
Vurdering av planbehovet i fireårsperioden	12
Kapittel 3: Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel	17
Hva skal vi revidere?.....	18
Dette legger vi til grunn for arbeidet	19
Hvilke temaer må vi utrede?	21
Konsekvensutredninger og ROS-analyse	25

Kapittel 1: Rammer for planstrategien og planprogrammet

Dette dokumentet består av to deler:

- Asker kommunes planstrategi
- Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Planstrategien for 2020-2024 var den første planstrategien i ny kommune. Asker kommune har nå vært gjennom fire år med planlegging. I de neste fire årene skal vi ha fokus på å gjennomføre det som vi har planlagt. Dette gjenspeiles i planstrategien for 2024-2027.

Arbeidet med kommuneplanen var omfattende. Fokuset vårt var å få til en ny felles kommuneplan som erstattet kommuneplanene fra de tre tidligere kommunene, Asker, Røyken og Hurum. I dag ser vi ikke samme behov for å gjennomføre en like omfattende prosess og planprogrammet vil derfor legge grunnlaget for arbeidet med en enklere revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Vi skal videreføre gjeldende langsiktige mål og strategier i ny kommuneplan. Samtidig ser vi behov for å videreutvikle en del temaer som ikke ble tilstrekkelig utdypet.

Arbeidet med revisjonen av gjeldende kommuneplan vil starte opp, når planprogrammet blir politisk vedtatt.

Hva er en planstrategi?

Kommunal planstrategi er et verktøy som setter rammer for kommunens planlegging. Planstrategien skal peke ut hvilke planoppgaver Asker skal starte opp, revidere eller videreføre for å legge til rette for ønsket utvikling. I tillegg skal planstrategien drøfte kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, arealbruk og miljøutfordringer. Planstrategien er i seg selv ikke en plan, eller en arena for å vedta mål og strategier. Den skal drøfte utviklingstrekk i kommunen for å kunne vurdere planbehovet i kommunestyreperioden.

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunestyret minst en gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta kommunal planstrategi.

Hva er et planprogram?

Planprogrammet er en beskrivelse av hvordan vi skal lage den nye kommuneplanen, hvilke temaer som skal belyses, hvilke utredninger som må utarbeides, og hvordan du kan komme med innspill i prosessen.



Føringer for kommunal planlegging

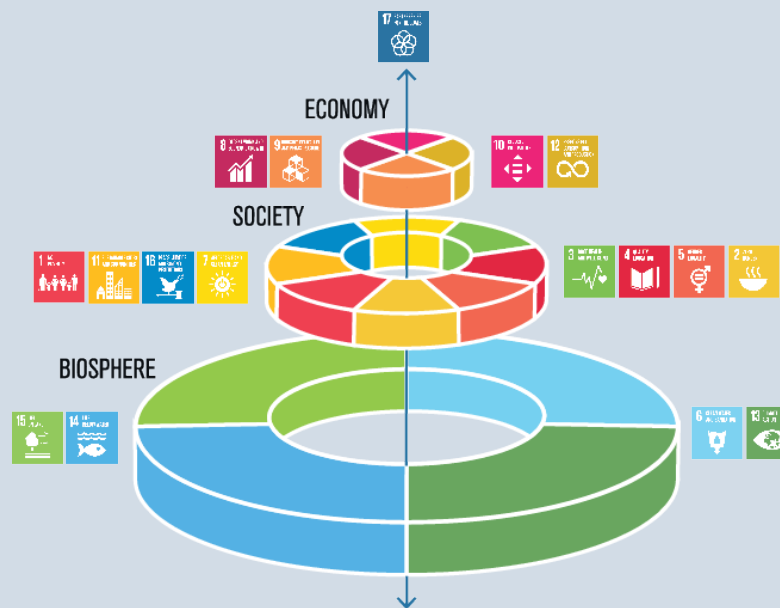
For arbeidet med kommuneplanen skal vi legge nasjonale og regionale forventninger og føringer til grunn. Oversikten nedenfor viser de viktigste føringene og planene.

FNs bærekraftsmål i Asker

Gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging gir regjeringen tydelige føringer for at kommuner skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

Asker kommune har som en av de første kommunene i landet implementert FNs bærekraftsmål i kommuneplanen.

FNs bærekraftsmål er delt inn i tre dimensjoner; miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Når vi tar beslutninger, skal de vurderes opp mot alle de tre dimensjonene.



Kilde: Azote for Stockholm Resilience Centre, Stockholm University CC BY-ND 3.0.

Nasjonale føringer

- Gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 har regjeringen vektlagt fem hovedområder; samordning og samarbeid i planleggingen, trygge og inkluderende lokalsamfunn, velferd og bærekraftig verdiskaping, klima, natur og miljø for framtida samt samfunnssikkerhet og beredskap.
- Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging (Forventningsbrev 2024). Forventingene utdyper og konkretiserer hva kommunene bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging. Statsforvalteren har blant annet vektlagt: En utvikling mot et bærekraftig samfunn, reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og stedsutvikling, folkehelse og boligsosiale hensyn, samfunnssikkerhet, klimatilpasning og naturbaserte løsninger, jordvern og økt matproduksjon, strandsone, vassdrag og vannkvalitet, naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer, masseforvaltning og kvalitet i arealplanene.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fra 2018.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fra 2021.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen fra 1995.
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag fra 1994.
- Nasjonal transportplan for 2022-2033

Regionale føringer

- Regional planstrategi for 2020-2024 «Veien til bærekraftig Viken». Den regionale planstrategien gir mål og strategier for Viken fylkeskommune. I tillegg er det vedtatt en samferdselsstrategi for Viken for 2022-2032.
- Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027
- Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, vedtatt 2018
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, vedtatt 2015
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 2016
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, vedtatt 2018
- Regionalplan for klima og energi i Akershus, vedtatt 2018
- Regionalplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt 2019
- Regionalplan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus fram mot 2025
- Regional plan for areal og mobilitet for Oslo og Akershus (under utarbeidelse)

Lover og forskrifter

- Lov om ansvar på det boligsosiale feltet (Boligsosial lov, trådte i kraft 01.07.23). Loven er todelt og innebærer en vedtaksfestet rettighet til individuell bistand for innbyggere, og et tydelig ansvar for kommunene for organisering og planlegging av det boligsosiale arbeidet. Ifølge den nye loven skal kommunen blant annet knytte det boligsosiale arbeidet til arbeidet med planstrategi og til rullering av kommuneplaner.

- Plan- og bygningsloven. I 2021 ble denne loven revidert, og det ble krav om at kommunen skal legge til rette for «tilstrekkelig boligbygging», se § 3-1 i plan- og bygningsloven.

Hvilke utfordringer står Asker ovenfor?

Vi står overfor en rekke store og komplekse utfordringer i årene fremover. Kommuneplanen og temaplanene beskriver dette utfordringsbildet, og peker på hvilke strategier vi må gjennomføre for å møte utfordringene og nå målene.

Noen utfordringer er større og mer krevende å løse enn andre. Begrepet samfunnsfloker brukes for å beskrive store og komplekse samfunnsutfordringer hvor årsakene ofte er sammensatte, og løsningene ikke er åpenbare. For å løse samfunnsfloker må vi ofte tenke nytt, samarbeide og samhandle på nye måter, og på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Samtidig skal vi bygge en felles kultur for læring og erfaringsdeling.

Kunnskapsgrunnlaget for planstrategien og planprogrammet

Kunnskapsgrunnlaget belyser relevante temaer som gir en felles forståelse for hvilke utfordringer og muligheter kommunen står ovenfor. Kunnskapsgrunnlaget for planstrategien og planprogrammet ble behandlet 5. desember 2023 i formannskapet, sak 190/23. Folkehelseoversikten inngår som del av kunnskapsgrunnlaget, men på grunn av dens omfang ligger den som et eget dokument parallelt med det øvrige kunnskapsgrunnlaget. Kunnskapsgrunnlaget og folkehelseoversikten kan du lese her:

- [Kunnskapsgrunnlag til planstrategi og planprogram](#)
- [Folkehelseoversikten](#)

Utfordringer i et folkehelseperspektiv

Asker kommune har ansvar for et folkehelsearbeid som er helsefremmende og sykdomsforebyggende. Asker har hatt en årlig befolkningsvekst på 1,2 prosent de siste 20 årene. En noe lavere vekst kan forventes de neste 20 årene. Husholdningene har jevnt og trutt blitt mindre de siste 15 årene. Dette skyldes at flere nå bor alene, og familier har færre barn enn tidligere.

Arbeidssituasjonen er generelt gunstig i Asker, med høy sysselsetting og lav arbeidsledighet. Likevel har vi sett en økning i behovet for hjelp, spesielt blant grupper som tidligere klarte seg med lavere inntekt. Dette antyder økonomiske utfordringer i enkelte deler av befolkningen. Asker har en befolkning med høy medianinntekt. Samtidig er det mange som står utenfor utdanning og arbeid.

Det er identifisert seks hovedutfordringer for folkehelsen i Asker:

- Sosial ulikhet i helse
- Bekymringsfulle trender i helserelaterte vaner
- Mange opplever utfordringer med psykisk helse
- Endringer i befolkningssammensetningen
- Mange opplever det utfordrende å finne sin plass i samfunnet og å høre til
- Endringer i klima, natur og miljø påvirker folkehelsen

Utfordringer innen samfunnsikkerhet og beredskap

Asker kommune står ovenfor flere utfordringer knyttet til strammere økonomi, flere eldre og færre yrkesaktive, forskjeller i levekår og utenforskap.

Klimaendringene har påvirket risikobildet for naturhendelser som flom, skred og tørke. De ulike naturhendelsene vil opptre oftere og med større intensitet. I tillegg til naturhendelsene, vil

klimaendringene også kunne føre til uforutsigbarhet når det gjelder konsekvenser av forsyningssikkerhet og migrasjon.

De siste årene har vist hvordan geopolitiske forhold kan føre til konsekvenser også på lokalt nivå. Det er i dag store politiske spenninger mellom stormaktene. Verden har i dag matvarekrise og energikrise. Når stormakter tar i bruk handels- og investeringspolitiske virkemidler for å oppnå sine mål, kan det føre til at varestrømmer forhindres, og forsyninger av gass, olje og andre råvarer kuttes.

Slike situasjoner er ofte en politisk villet handling, som får ringvirkninger langt utover området det er ment å treffe, fordi vi lever i en globalisert verden. Skjult påvirkning og spredning av falske nyheter kan også være et virkemiddel i dette storpolitiske bildet, og er noe som folk flest møter i sosiale medier.

Asker kommune har en oppdatert helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse og overordnet beredskapsplan. "[Helhetlig ROS 2024](#)" viser at kommunen får større utfordringer, både på hendelsenes karakter, men også på omfang og styrke. Denne ROS-analysen vil danne grunnlag for kommunens arbeide med samfunnssikkerhet og beredskap i tiden fremover.

Digitalisering og teknologisk utvikling har tilført samfunnsutviklingen stor nytteverdi, men bringer også med seg usikkerhetsmomenter og nye sårbarheter. Utviklingen går i høyt tempo, ikke minst innenfor kunstig intelligens (KI), og det er utfordrende å danne seg et helhetlig risikobilde for hvilke fremtidige farer og trusler den digitale utviklingen kan medføre på lokalt, nasjonalt og globalt nivå.

Det er også økt sannsynlighet for sammensatte trusler som forsterker hverandre, binder opp ressurser og kapasitet, og som gir uønskede konsekvenser for storsamfunnets stabilitet,

grunnleggende behov i befolkningen og våre kritiske samfunnsfunksjoner.

Økonomisk utvikling

Internasjonalt og nasjonalt har vi det siste året vært gjennom en mer krevende økonomisk periode, med økende renter og konkurser. Dette berører både kommuneøkonomi, næringsliv og enkeltpersoner. En urolig verden minner oss om at de økonomiske utsiktene fortsatt er usikre.

Den demografiske utviklingen i Asker vil forsterke våre utfordringer i kommuneøkonomien, så vel som voksende forskjeller i befolkningen. Næringslivet i Asker har ikke ekspandert i tråd med befolkningsutviklingen. Kommunen må ha et sterkere fokus på omstilling og effektivisering. Samtidig må vi tilrettelegge for nye arbeidsplasser.

Klima- og naturutfordringer

Klimaendringer er en av de største utfordringene vi står overfor i vår tid, og Asker kommune skal aktivt bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem. Asker skal være i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.

Naturen er grunnlaget for vår eksistens og alt liv på jorda. Den gir oss mat, materialer og medisiner. Eskalerende oppvarming og tap av natur er de største utfordringene samfunnet står overfor. Ifølge FNs naturpanel har naturmangfoldet aldri vært så truet som det er i dag.

Asker er en av kommunene i Norge med rikest naturmangfold, og med dette mangfoldet følger et stort ansvar.

Ungt utenforskap

Ungt utenforskap er en samfunnsutfordring som handler om at unge står utenfor deler av samfunnslivet. Det er om lag 1000 unge under 25 år i Asker som ikke er i arbeid, aktivitet eller utdanning. Mange av disse har langvarig fravær fra skolen og løs tilknytning til felleskapet med jevnaldrende. Å stå utenfor kan få negative konsekvenser både for den enkelte og for samfunnet.

Asker kommune vil bekjempe utenforskap blant unge, og legge til rette for målrettet inkluderingsarbeid. Målet er at flere unge gjennomfører videregående opplæring, og deltar i arbeidslivet og i samfunnslivet.

Demografiutfordringer

I likhet med resten av landet blir det også flere eldre i Asker. Selv om folketallet i de yngste aldersgruppene øker, så øker antall eldre i de eldre aldersgruppene i langt større grad.

Levealderen øker, samtidig som vi har lavere fødselskull og færre i yrkesaktiv alder. Arbeidsinnvandringen vil ikke være like høy framover, noe som medfører færre personer i arbeidsfør alder i Norge. Flyktninger vil påvirke innvandringen i perioder, men omfanget er ikke like stort som behovet for arbeidskraft.

Disse faktorene vil føre til at vi blir færre i arbeidsfør alder, samtidig som vi blir flere eldre. Dette legger et stort press på velferdssystemet, helsevesenet og arbeidsmarkedet vårt.

Medvirkning og framdrift

Medvirkning

I Asker kommune skal vi ha høye ambisjoner om innbyggerinvolvering og det skal være lett å delta i prosesser som interesserer deg. En sentral del av arbeidet med planstrategi og kommuneplan er å sikre at innbyggerne har god tilgang til informasjonen som ligger til grunn for beslutninger og prioriteringer. Dette bidrar til å styrke lokal tillit, engasjement og deltakelse i prosessene.

Dette planprogrammet beskriver viktige temaer og problemstillinger for arbeidet med å revidere kommuneplanen, og vil danne grunnlag for medvirkningsmetoder og tiltak.

I tillegg til de formelle kravene om informasjon og medvirkning etter plan og bygningsloven, skal det lages en medvirkningsplan som viser hvordan og når vi skal sikre god medvirkning og deltagelse. Asker skal gi god og tydelig informasjon om kommuneplanarbeidet og om muligheter for innspill i de ulike fasene av planprosessen.

Krav til informasjon og medvirkning i prosessen sikres gjennom:

- God informasjon og tilgjengelighet på kommunens hjemmeside og sosiale medier
- Digitale løsninger for innbyggerdeltagelse, som gjør innsyn og innspill lettere tilgjengelig (Innbyggerdialog)
- Presentasjon og diskusjon av revisjonsarbeidet med regionale myndigheter i planforum
- Møter med eldrerådet, ungdomsrådet og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, samt råd og paraplyorganisasjoner

Medvirkningsbehovet skal kontinuerlig bli vurdert i

medvirkningsplanen gjennom hele planprosessen.

Fremdriftsplan – hva skjer videre?

Revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er delt i 3 faser.

Fase 1: Planstrategi og planprogram

Kommuneplanarbeidet starter opp og du kan komme med innspill til både planstrategi, planprogram, kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Fase 2: Kommuneplanens samfunnsdel

I denne fasen kan du komme med høringsuttalelser til samfunnsdelen, med hovedvekt på handlingsdelen.

Fase 3: Kommuneplanens arealdel

I denne fasen kan du komme med høringsuttalelser til arealdelen, med hovedvekt på temaene som framgår av planprogrammet.

Arbeidet med kommuneplanen vil ha følgende tentative framdriftsplan:

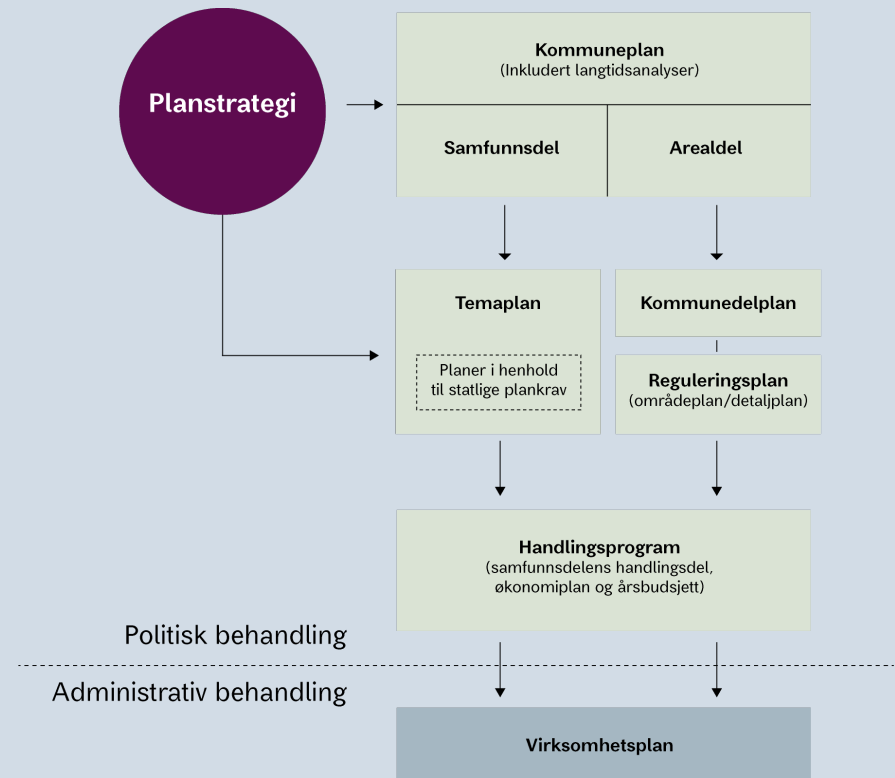
Fremdriftsplan		2024				2025				2026				2027			
		K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3	K4
Fase 1 Planstrategi og planprogram	Forslag til planstrategi med planprogram	■															
	Offentlig ettersyn - med mulighet for innspill		■	■													
	Fastsetting av planstrategi med planprogram				■												
Fase 2 Kommuneplanens samfunnsdel	Forslag til revidering av samfunnsdelen			■	■												
	Førstegangsbehandling					■	■										
	Offentlig ettersyn - høring							■									
	Bearbeiding av plan							■									
	Vedtak, kommuneplanens samfunnsdel								■								
Fase 3 Kommuneplanens arealdel	Forslag til kommuneplanens arealdel								■	■							
	Førstegangsbehandling										■						
	Offentlig ettersyn / høring											■					
	Bearbeiding av plan												■	■			
	Vedtak, kommuneplanens arealdel														■		

Kapittel 2: Asker kommunes planstrategi

God ledelse og gode plan- og styringsprosesser er en forutsetning for at Asker kommune skal ivareta sin rolle som tjenesteyter, samfunnsutvikler og demokratisk arena. God plan- og virksomhetsstyring skal ivareta både de folkevalgtes ansvar for strategisk styring og prioritering, og kommunens ansvar for å iverksette politiske vedtak.

Plansystemet

Figuren til høyre viser plansystemet i Asker kommune. Alle planer vedtas politisk, med unntak av virksomhetsplaner. Alle planer skal gjøres tilgjengelig via kommunens nettsider.



Kommuneplan

Kommuneplanen er Asker kommunes overordnede strategiske styringsdokument. Den inneholder mål og retningsvalg for kommunens utvikling. Kommuneplanen er forankret i plan- og bygningsloven og utarbeides for en periode på 12 år, og rulleres normalt hvert fjerde år. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel.

Samfunnsdelen beskriver langsiktige utfordringer, mål og strategier for askersamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Alle planer i Asker skal bidra til å realisere mål og strategier i samfunnsdelen. Samfunnsdelen har en arealstrategi som er styrende for arealutviklingen i kommuneplanens arealdel.

Arealdelen er juridisk bindende og fastsetter hovedtrekkene i arealdisponeringen ved å definere rammer og betingelser for balansen mellom vekst og vern.

Kommunedelplaner og reguleringsplaner

I følge plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunen selv som gjennom planlegging fastsetter rammene for det fysiske miljøet, sikrer kvalitet og vurdering av vekst og vern ut fra lokale forutsetninger. Dette kan gjøres gjennom kommunedelplaner og reguleringsplaner.

En kommunedelplan er en overordnet plan, innenfor et geografisk område eller et bestemt tema. En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan for spesifikke områder eller eiendommer.

Temaplaner

En temaplan er en strategisk plan om et spesifikt tema eller fagområde. Temaplaner har, i all hovedsak, samme tidsperspektiv som kommuneplanen (minimum 12 år). Tidspunkt for revisjon av den enkelte temaplan, skal vurderes i forbindelse med

planstrategien hvert fjerde år.

Temaplaner er i all hovedsak sektorovergripende, det vil si at de gir føringer for hele askersamfunnet. Et eksempel er *Temaplan for medborgerskap*. Andre temaplaner gjelder for et mer avgrenset fagområde, som kommunens *Temaplan for arbeidsgiverpolitikk*.

I det videre arbeidet med temaplaner vil vi fokusere på hvordan temaplanene samvirker og hvordan arbeidet med de ulike temaplanene kan bli enda mer tverrgående. Slik vil vi utnytte synergier på tvers av temaplanene og øke resultatoppnåelsen.

Planer iht. statlig plankrav

Noen planer har et statlig plankrav, enten fordi det har vært en forutsetning for økonomisk bidrag eller gjennom krav i loven. Kommunens plikt til å utarbeide en overordnet beredskapsplan er nedfelt i lov og skal beskrive hvordan beredskapen i kommunen er organisert ved alvorlige uønskede hendelser som rammer kommunen som helhet. Andre eksempler på planer er *Trafikksikkerhetsplan* og *Handlingsplan for forebygging av selvmord*.

Handlingsprogram

Alle norske kommuner er pålagt å utarbeide en økonomiplan og et handlingsprogram som revideres årlig og omfatter minst de fire neste budsjettårene. I Asker kommune innarbeides økonomiplanen sammen med årsbudsjettet i handlingsprogrammet. Handlingsprogrammet inneholder en rekke måleindikatorer som benyttes systematisk for å vurdere om vi beveger oss i retning av hovedmålene og delmålene i kommuneplanen. Den nasjonale klassifiseringsmodellen (taksonomien) er benyttet aktivt for å forstå hva de ulike tallene faktisk måler, og dermed også til å vurdere hvilke indikatorer som er best egnet til å vurdere måloppnåelse.

Virksomhetsplaner

Alle kommunens virksomheter skal hvert år utarbeide en virksomhetsplan for sin virksomhet, og denne skal oppdateres løpende. Mål, strategier og oppdrag fra kommuneplanen, temaplaner og handlingsprogrammet følges opp og implementeres i virksomhetene gjennom virksomhetsplanene.

Vurdering av planbehovet i fireårsperioden

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 9. juni 2020.

Asker kommunes visjon er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Visjonen vår er "Asker skal sammen skape et nærere, mer aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet".

Samfunnsdelen inneholder kommunens politikk, mål og strategier. Samfunnsdelen er tuftet på FNs bærekraftsmål, og er konkretisert i åtte satsingsområder:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Medarbeidere
- Økonomi

Hvert satsingsområde har 1 hovedmål, 28 delmål (dette skal vi oppnå) og 89 strategier (dette skal vi gjøre for å nå målene). For å støtte opp om valgte mål og strategier, er det i samfunnsdelen

fastsatt en langsiktig arealstrategi. Gjeldende samfunnsdel har en virkeperiode på 12 år, og et perspektiv på 20 år. Den har virket i 4 år.

Analysen for langsiktig areal- og transportutvikling, og langsiktig økonomisk utvikling har et perspektiv fram mot 2040. For å styrke samfunnsdelen er det hensiktsmessig å gjennomføre en enkel revisjon som oppdaterer analysene og handlingsdelen, slik at de tilpasses nye trender i samfunnsutviklingen og utfordringer kommunen står overfor. Faktaopplysninger, utfordringer, oppdaterte nasjonale og regionale forventninger til kommuneplanleggingen, samt nye lovkrav, som kommunen må ta hensyn til i planlegging, vil bli oppdatert.

Samfunnsdelens mål og strategier legger gode føringer for fremtiden, disse vil derfor videreføres uten endringer.

Kommuneplanen til Asker bygger på FNs bærekraftsmål, som har et perspektiv til 2030. Det er derfor viktig å holde på de fastsatte målene i kommuneplan

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 13. juni 2023.

Arealdelen har et tydelig plangrep som er godt forankret i kommuneplanens samfunnsdel, og er basert på dens prinsipper om både vern og utvikling. Gjeldende arealdel ivaretar sammenhengen mellom mål og strategier i samfunnsdelen og ønsket arealutvikling i kommunen. Arealdelen bygger opp om en helhetlig bærekraftig utvikling: miljømessig, økonomisk og sosialt.

Det har ikke skjedd vesentlige endringer i grunnlaget som ble brukt da gjeldende kommuneplan ble utarbeidet. Samfunnsdelen ga grunnlag for prioriteringer i arbeidet med arealdelen, herunder

senterstruktur, arealbehov for ulike funksjoner, prioriterte vekstområder, infrastruktur, boligbygging, næring og kommunale tjenester mm.

Arbeidet med gjeldende arealdel var omfattende, og fokuset var å få til en ny felles arealdel som erstattet arealdelene fra de tre tidligere kommunene, Asker, Røyken og Hurum. Enkelte temaer som ble løftet fram i forrige prosess ble ikke utredet og utviklet i tilstrekkelig grad. Det legges derfor opp til en forenklet revisjon av arealdelen som gir anledning til temadrøftinger, nødvendige utredninger og oppdateringer etter nye nasjonale og regionale føringer samt nye lovkrav.

Arealplaner

Asker kommune nærmer seg 100 000 innbyggere, og er en langstrakt kommune på over 376 km² og med en kystlinje på 207 km. Asker sentrum er kommunesenter, og i tillegg har vi en senterstruktur bestående av 9 lokalsentre og 26 nærsentre – som betjener sine lokal- og nærområder. God utvikling av en levende senterstruktur er avgjørende for å lykkes med en helhetlig og identitetsskapende stedsutvikling i Asker. Arbeid knyttet til utvikling av sentrene vil derfor ha høy prioritet. Hvert sted har sin historiske møteplass og er unikt med sine utfordringer og mulighetsrom. Hvert sted skal tilrettelegge for tilhørighet og felleskap i eget nærmiljø.

Stedsutvikling krever at vi arbeider strategisk og kunnskapsbasert med en langsiktig tidshorison, samtidig må vi være i stand til å agere og tilrettelegge for smidige samarbeidsprosesser for å realisere verdiene som ligger i de langsiktige planene.

Arealplaner skal ivareta prioriterte nasjonale føringer for arealutviklingen, bygge opp om effektiv arealplanlegging og sikre gode beslutningsgrunnlag for politisk styring.

I denne fireårsperioden vil vi sette fokus på å styrke arbeidet med stedsutvikling gjennom følgende:

Vi skal styrke vårt fokus på målrettet og strategisk medvirkning i stedsutviklingsprosesser. Dette omfatter både interne prosesser og samarbeid med private aktører, næringsliv, akademia, frivillige og innbyggere. Skal vi få til ønsket stedsutvikling er vi avhengig av deltagelse og innspill fra de som bor og bruker stedene, slik at hvert sted bevarer sin egenart og planer får sin lokale forankring. I dette arbeidet er det spesielt viktig å ivareta de uorganiserte og de som ikke kommer til med sin stemme. Det skal gjøres gjennom blant annet økt kompetanse på medvirkning i arealplaner, tidlig medvirkning i egne og private planer og økt fokus på digitale løsninger.

Prosjektorganisering av stedsutvikling koblet til senterstrukturen for å sikre helhetlig og koordinert utvikling, tydelige kontaktpunkt og smidig samarbeid. Det jobbes kontinuerlig med utvikling av alle sentrene både sør og nord i kommunen, og dette arbeidet fortsetter. Viktige temaer i dette arbeidet er blant annet arealutvikling, samlokalisering og synergier mellom ulike funksjoner, hverdagsmobilitet og stedlige kvaliteter som bygger opp om den gode hverdagen, identitet og tilhørighet. Innsats og ressursbruk på de ulike stedene må tilpasses den aktuelle fasen og ulike problemstillinger. Stedsutviklingsoppgaver knyttet til Sætre, Slemmestad, Spikkestad og Røyken vil i denne perioden kreve prioritert innsats for å følge opp aktivitet og ønsket utvikling.

Planrevisjon, «planvask» av kommunens reguleringsplaner.

Ved behandling av gjeldende kommuneplanens arealdel i juni 2023, ble det vedtatt en gjennomgang av alle kommunens

reguleringsplaner; «Kommunedirektøren bes om å igangsette et arbeide for å oppdatere, strukturere, og standardisere kommunens mange reguleringsplaner (planvask). En gjennomgang av eldre arealplaner er også forankret i kommunens nylig vedtatte Temaplan for naturmangfold (2023-2035); «Asker kommune skal gjennomgå vedtatte planer for å avdekke manglende hensyn til natur, slik at disse planene kan endres eller oppheves».

I kommuneplanarbeidet vil man vurdere områder som er avsatt til utbyggingsformål og eventuelle konflikter knyttet til naturmangfold og muligheten for å oppnå arealnøytralitet. I tillegg vil kommunen prioritere å sette i gang arbeidet med å gjennomgå eldre arealplaner for å oppdatere eller oppheve disse.

Viktige temaer som utarbeides parallelt med kommuneplanen

Masseforvaltning er et viktig tema som krever et regionalt perspektiv, og arbeid med temaet vil gå parallelt med kommuneplanprosessen, og vil forankres gjennom arbeid med arealdelen.

Tilsvarende vil vi arbeide med temaet Kulturminner og kulturmiljø. Kvalitet i stedsutviklingen vil også fremheves som tema gjennom utarbeidelse av en veileder for arkitektur og stedsutforming.

Regionalt samarbeid

Samordning og samarbeid fremheves i nasjonale forventninger til planlegging. På regionalt nivå er dette særs relevant for temaer som krever felles innsats på tvers av kommunegrenser og som har et tverrsektorielt perspektiv. Dette gjelder blant annet samordnet areal- og transportplanlegging, naturmangfold, næringsutvikling, kulturmiljøer, masseforvaltning og Oslofjorden. E18 og E134 er viktige samferdselsårer som vil kreve koordinert innsats for å realisere. Det samme gjelder grønn mobilitet som et

satsningsområde. Hvordan vi lykkes med kvalitet i stedsutviklingen er også viktig å fremheve på tvers av kommunegrenser - slik at vi kan lære av hverandre og tenke nytt.

Prioriterte større arealplaner som påbegynnes i denne perioden

Arealplaner i perioden	Oppstart
Kommuneplanens arealdel	Høst 2024
Kommunedelplan sentrale Asker	Høst 2024
Mulighetsstudie og påfølgende planarbeid for Dikemark	Avhenger av salgsprosess
Mulighetsstudie og påfølgende planarbeid for Verket på Klokkarstua	2025
Brønnøya reguleringsplan	2024/2025
Strategisk plan for næringsutvikling langs E134	2024/2025

Temaplaner

Asker kommune har i forrige fireårsperiode utarbeidet ny kommuneplan, og vedtatt 17 temaplaner som bygger på mål og strategier i samfunnsdelen. (Temaplanene *Bærekraftig boligutvikling* og *Samferdsel og mobilitet* sluttbehandles høsten 2024).

Det foreslås at 3 av 17 temaplaner revideres i kommende fireårsperiode. Dette er temaplan *Arbeidsgiverpolitikk*, temaplan *Barnehage- og skolekapasitet* og temaplan *Digitalisering og smart bruk av teknologi*.

Det kan beskrives som at Asker har vært gjennom planleggingens fire år og nå står ovenfor handlingens fire år. Det er nedlagt en betydelig innsats i utforming av temaplanene og det er til sammen vedtatt om lag 80 innsatsområder og nesten 400 strategier i disse temaplanene. Nå står vi ovenfor jobben med å prioritere hvilke innsatser som skal gjennomføres for å oppnå måloppnåelsen av temaplanene. Dette vil kreve en grundig jobb, både politisk og administrativt.

Alle temaplanene har i tillegg høye ambisjoner. Dette innebærer at det kreves sektorovergrepene og langsiktig innsats for å nå målene og følge opp de ulike innsatsområdene og strategiene. De økonomiske rammebetingelsene tilsier at ambisjonene i temaplanene som hovedregel må realiseres innenfor eksisterende økonomiske rammer og iverksettes over flere år. Det må gjøres en årlig prioritering av hva som skal gjennomføres, når og med hvilke ressurser.

Temaplaner	Vedtaksdato	Status
Arbeidsgiverpolitikk	08.09.20	Revideres
Medborgerskap	13.04.21	
Barnehage- og skolekapasitet	15.06.21	Revideres
Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv	15.06.21	
Handling mot klimaendringene	15.06.21	
Næring	14.09.21	
Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker	08.03.22	
Vann og vannmiljø	08.03.22	
Kultur	04.04.22	
Digitalisering og smart bruk av teknologi	15.11.22	Revideres
Mestre hele livet – psykisk helse og rus	31.01.23	
Å høre til – temaplan for oppvekst	09.05.23	
På lik linje – personer med nedsatt funksjonsevne	09.05.23	
Naturmangfold	20.06.23	
Eiendom	30.01.24	
Samferdsel og mobilitet		Vedtast høsten 2024
Bærekraftig boligutvikling		Vedtast høsten 2024

Kommunen vil i fireårsperioden legge til rette for at kommunens folkevalgte blir tett involvert i arbeidet med iverksettelsen av temaplanene og aktivt får delta i arbeidet med prioritering av strategier og aktiviteter. Dette vil foregå både gjennom arbeid i workshops og gjennom behandling av politiske saker. Arbeidet vil kobles til den årlige rulleringen av handlingsprogrammet.

Som et grunnlag for det politiske prioriteringsarbeidet, er det også viktig å innhente kunnskap fra innbyggere og brukere om deres opplevelse av tjenestene. Asker kommune har en bred verktøykasse for innbyggermedvirkning. Kommunen gjennomfører blant annet jevnlig brukerundersøkelser i tjenestene, og benytter innbyggerpanelet til å få innspill om ulike temaer og problemstillinger.

Kommunedirektøren vil redegjøre nærmere for disse årshjulsprosessene i sak om årshjulet, som legges frem for politisk behandling i desember hvert år.

Kapittel 3: Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Kommuneplanen er kommunens overordnede, helhetlige styringsverktøy. Den inneholder to deler; en samfunnsdel og en arealdel. I samfunnsdelen har vi politiske mål, delmål og strategier som legger føringer for samfunnsutviklingen og kommunens tjenester. I arealdelen fastsetter vi arealutviklingen: både vekst og vern i kommunen, det vil si hva arealene kan brukes til.

I følge plan- og bygningslovens § 4.1 skal vi lage et planprogram som grunnlag for kommuneplanarbeidet. Planprogrammet er en beskrivelse av hvordan kommuneplanarbeidet gjennomføres.

I dette planprogrammet beskriver vi:

- formålet med revisjon av kommuneplan
- føringer for revisjonsarbeidet
- behovet for plan- og temauredninger
- fremdrift og medvirkning

Når vi reviderer kommuneplanen, er det en todelt prosess. Først reviderer vi samfunnsdelen og vedtar den. Deretter starter vi arbeidet med revisjon av arealdelen. Vi gjør det i denne rekkefølgen fordi endringer i samfunnsdelen kan gi nye føringer for arealdelen. Dette planprogrammet er felles for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.



Kistefosdammen barnehage, fotograf: Tove Lauluten

Hva skal vi revidere?

I planstrategien vurderer vi om det er behov for revisjon av kommuneplanen i denne fireårsperioden. Kommuneplanen vår er robust. Den har langsiktige mål og strategier i samfunnsdelen, og en helhetlig arealstruktur i arealdelen. Dette skal vi videreføre og utvikle i gjeldende periode.

Enkel revisjon av kommuneplanen

Vi skal gjøre en enkel og mindre revisjon av både samfunnsdelen og arealdelen.

Samfunnsdelen

- Gjennomføre analyser for langsiktig areal- og transportutvikling, og langsiktig økonomisk utvikling og handlingsdelen.
- Gjennomgå nye nasjonale og regionale føringer og gjøre nødvendige justeringer.
- Oppdatere fakta og gjøre nødvendige justeringer.

Arealdelen

- Utvikle og utrede temaer som er beskrevet nærmere i dette kapitlet.
- Gjøre nødvendige justeringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Dette legger vi til grunn for arbeidet

Gjeldende arealstrategi, oppdatert arealregnskap og erfaringer fra gjeldende kommuneplan vil inngå som et viktig grunnlag for utarbeidelse av revidert arealdel.

Vår langsiktige arealstrategi

I kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordnede arealstrategi definert, og denne gir direkte føringer for kommuneplanens arealdel. Arealstrategien omhandles i kapitlene langsiktig areal- og transportutvikling, langsiktig økonomisk utvikling og handlingsdelen. Kapitlene skal oppdateres i revisjonsarbeidet, men hovedprinsippene i arealstrategien skal videreføres og legger viktige rammer for revisjon av kommuneplanens arealdel.

Arealstrategien i samfunnsdelen bygger på følgende prinsipper for arealutvikling:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.
- Utviklingen av Asker skal baseres på den eksisterende senterstrukturen; kommunesenter Asker sentrum, kommunens 9 lokalsentre; Tofte, Sætre, Spikkestad, Røyken, Slemmestad, Heggedal, Vollen, Dikemark og Holmen, og kommunens 26 nærsentre. Vi legger vesentlig vekt på å etablere gode, vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn som sikrer likeverdige service- og tjenestetilbud, som muliggjør allsidig samfunnsdeltakelse og

tilrettelegger for sosial og geografisk tilhørighet i alle deler av kommunen.



- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplasstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn i hele kommunen.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretagelse av det ikke bygde og det bebygde landskapet, med sine naturkvaliteter, marka, strandsonen, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedsstrukturer og kulturmiljøer.
- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

Arealregnskap og arealnøytralitet

Arealregnskap er et verktøy som kan tydeliggjøre for kommunen hvor store arealer som settes av til utbygging i årene fremover. Målet med arealregnskap er å styrke kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for arealbeslutninger.

Det er viktig at det blir utarbeidet et arealregnskap som vil gi kommunen et bedre kunnskapsgrunnlag for å kunne ivareta viktige naturområder, og fortsatt kunne utvikle egnede utbyggingsområder. En god oversikt over naturverdiene i kommunen vil gi grunnlag for en bærekraftig naturforvaltning. Det er viktig å synliggjøre både kortsiktige og langsiktige konsekvenser av arealbruk, og arealregnskap er et godt verktøy for å vise verdier av natur.

Arealnøytralitet er et nytt begrep i naturforvaltningen og innebærer gjenbruk og fortetting av allerede utbygde arealer framfor å bygge ned mer natur, herunder bevaring av dyrkbar mark for å sikre

framtidig matproduksjon og kulturlandskap.

Gjeldende samfunnsdel har mål om å verne om og sikre naturmangfold i Asker. For å oppnå dette målet har «Temaplan for naturmangfold 2023-2035» definert strategien om at Asker kommune skal føre arealregnskap og arbeide for å oppnå arealnøytralitet. Visualisering av arealregnskap vil gi innsikt i ulike naturtypers bidrag til det lokale miljøet og økosystemet, inkludert bedre forståelse for naturtypenes økologiske verdi relatert til klimaendringer.

Erfaringer med gjeldende kommuneplan

Som del av revisjonsarbeidet skal vi gjennomføre en evaluering av gjeldende kommuneplan og de rammer den gir for utvikling i inneværende periode.

Det er relativt kort tid siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt i juni 2023. Likevel ser vi at det er hensiktsmessig å vurdere om planen har fungert godt for å styre arealbruk og utbygging, og om det er behov for å justere hensynsoner, bestemmelser og retningslinjer.

I evalueringen skal vi blant annet ha søkelys på om:

- Bestemmelsene gir forutsigbarhet
- Planen gir tilstrekkelige og tydelige nok føringer for byggesaksbehandlingen
- Den gir hovedprioriteringer og langsiktige strategier for utviklingen i kommunen.

Vi skal legge resultatene fra evalueringen til grunn for revisjon av kommuneplanen. Evalueringen vil bli gjennomført før vi starter opp arbeidet med revisjon av arealdelen.

Hvilke temaer må vi utrede?

Et sentralt mål for kommuneplanen er å bruke veksten som en mulighet for en klimavennlig utvikling, økt boligbygging med kvalitet og variasjon, et innovativt næringsliv, god stedsutvikling og grønne kvaliteter. Utviklingstrekk og nye lovkrav tilsier at det er behov for å jobbe videre med følgende plan- og utredningstemaer i kommuneplanens arealdel:

Stedsutvikling - med fokus på arkitektur og stedsutforming

Stedsutviklingen i Asker skal skje på stedenes egne premisser og kvaliteter. Målet vårt er å sikre god estetisk kvalitet, fremme identitet og stedstilhørighet, samt øke bevisstheten om arkitektonisk utforming og betydningen dette har for god stedsutvikling.

Stedsutviklingen skal bidra til å bygge opp om tilhørighet, folkehelse, lokal service, næringsutvikling og boligsosiale hensyn, med vekt på fellesskap, opplevelser, bokvalitet og trygghet. God arkitektur og kvalitet i det fysiske miljø vil bidra til attraktive steder, med sosiale møteplasser av ulik karakter. Møteplassen kan være offentlig eller privat, allment tilgjengelig eller kommersiell, inne eller ute, i spennet fra innbyggertorg og idrettsanlegg til en benk. Tilgang til vann og grønne områder for fysisk aktivitet, lek og rekreasjon må også prioriteres. Arkitektonisk kvalitet og stedstilpassede løsninger kan være med på å løse miljø- og klimautfordringer, og bidra til grønn omstilling. God stedsutvikling har vesentlig betydning for innbyggernes hverdagsliv, skal bidra til å skape de gode naboskap, og motvirke utenforskap og ensomhet.

Arkitektur med høy kvalitet er også viktig i overgangen til en sirkulær økonomi, der bygg og uterom gis lang levetid gjennom transformasjon, gjenbruk og bruk av fleksible løsninger.

Boligpolitikk

Boligpolitikk har en avgjørende betydning for samfunnsutviklingen, og boligbygging var et av de viktigste temaene i utarbeidelsen av gjeldende kommuneplans arealdel. Boligbyggingen skal prioriteres i tilknytning til senterstruktur og kollektivsystem. Utover å minske transportbehovet, vil dette også påvirke folkehelsen, demografiutfordringer og sosial tilhørighet.

Arealdelen skal legge til rette for ønsket boligutvikling. Dette betyr at vi må sikre et variert og godt boligtilbud som svarer til innbyggernes, samfunnets og næringslivets behov. Vi har behov for flere boliger som egner seg for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, og bomiljøer som bidrar til mestring og aktivitet i hverdagen. Dette er sentralt for å møte demografiendringene og sikre gode helse- og omsorgstjenester i dag og i fremtiden. Det er også behov for å utvikle større variasjon i boformer, gjennom alternative boformer med mer fellesareal og felles funksjoner/fasiliteter.

Samtidig skal boligutviklingen bygge oppunder god stedsutvikling og skape trygge bo- og oppvekstmiljøer. Asker kommune trenger arbeidskraft i sentrale sektorer som blant annet helse og omsorg. Boligpolitikken må bidra til attraktive steder å bosette seg, og konkurrerer i praksis med omkringliggende kommuner om arbeidskraft. Det trengs en økt bevissthet og satsning på sosial bærekraft, gjennom blant annet å tilrettelegge for helsefremmende nabolag, lokale fellesskap og delingsøkonomi.

Næring

I gjeldende arealdel legger vi til grunn ABC-prinsippet (rett næring - til rett sted) for lokalisering av nye næringer. Næringer knyttet til landbruk, masseforvaltning og til dels reiseliv skal etableres på egnet sted, uavhengig av senterstruktur og ABC-prinsipper.

Asker kommune skal jobbe for lokale arbeidsplasser og økt samarbeid med næringslivet. Det skal også legges til rette for utvikling av grønne næringer som landbruk og reiseliv, samt råstoffutvinning.

Vi skal blant annet fokusere på å videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder langs E134. Senterområdene bør ha en variert funksjonssammensetning, og lokalisering av kommunale tjenester bør ha et strategisk utgangspunkt i senterstrukturen.

Asker kommune vektlegger arbeidsplasser og «rett næringsliv» der kompetansen bor. Askers innbyggere er attraktive i et regionalt felles arbeidsmarked. Knutepunktsatsningen, med etablering av klimavennlige lokale og regionale kollektivløsninger vil bidra til at det blir attraktivt for næringslivet å etablere seg nær kollektivknutepunktene i Asker.

Masseforvaltning

Asker kommunes råstoff- og mineralressurser skal sikres gjennom en bærekraftig arealforvaltning. Det er viktig å vektlegge samarbeid om massehåndtering på regionalt nivå ved store infrastrukturprosjekter. Det skal vurderes gjenbruk av masser og mineralressurser og legges til rette for en sirkulærøkonomisk bygg- og anleggsbransje.

Utvikling og byggeaktivitet fører til utfordringer med massehåndtering og behov for deponier til overskuddsmassene. Manglende kontroll og lite tilgang til godkjente arealer for deponering og mellomagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser. Dette har vi ivare tatt ved at det i gjeldende kommuneplan er avsatt arealer for håndtering av masser, både sør

og nord i kommunen. Kommuneplanen har bestemmelser som sikrer at massene håndteres forsvarlig og at de gjenbrukes der det er mulig. Vi skal vurdere om det er ytterligere behov for egnede arealer for håndtering av masser.

Strandsonen

Strandsonen omfatter både arealer på land og i sjø, og er et attraktivt område, hvor ulike interesser møtes. Det er derfor viktig at arealbruken i strandsonen langs sjøen og vassdrag blir vurdert i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Strandsonen er av nasjonal betydning og skal forvaltes slik at miljøverdier og allmenne interesser ivaretas. Det er viktig å vurdere hvor store arealer i strandsonen som er allment tilgjengelig for befolkningen.

Med en kystlinje på 207 km har Asker den lengste kystlinjen av alle kommunene ved Oslofjorden. For å ta vare på kystlandskapet er det viktig å unngå uheldig utbygging. Det er også viktig å se utredning av strandsonen i sammenheng med utredninger for andre relevante fagområder, som friluftsliv, båthavner, landskap, naturmiljø, vannmiljø, vannspeilet, klimaendringer, og kulturminner og kulturmiljø. Det er også viktig å se småbåthavner med tilhørende småbåttrafikk og fritidsaktiviteter i sjø i sammenheng med skipstrafikk i skipsleder. Kyststier er positivt for friluftslivet i strandsonen, og det er viktig å sikre disse.

For å imøtekomme planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er det i gjeldende kommuneplan definert en byggegrense mot sjøen langs hele kystlinjen.

Gjeldende kommuneplan følger opp «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» som poengterer at tilstanden for Oslofjorden er alvorlig. Asker vil bidra på flere områder i arbeidet med å gjøre fjorden frisk igjen.

Fritidsbebyggelse

Asker Kommune har mer enn 4000 fritidsboliger. Vi skal ta stilling til en mer bærekraftig videreutvikling av hytteområder slik at lokal verdiskapning, miljøhensyn, samfunnssikkerhet og beredskap blir ivare tatt på en god måte. Det bør vurderes langsiktige utbyggingsgrenser, med vekt på fortetningspotensialet framfor utbygging i nye områder. Vi bør vurdere tidligere godkjente områder på nytt. Omgjøring av hytteområder til boligområder må vurderes i sammenheng med kommunens ønskede tettstedsutvikling, reiseliv, transportbehov og tilgang til nødvendig infrastruktur.

Kulturminner

Asker kommune er rik på kulturminner og kulturmiljø. Kommunen skal styrke arbeidet med kulturminner og kulturmiljø ved å ha et tydeligere søkelys på dette i tidlig fase i stedsutviklingen. Kulturminner og kulturmiljø skal i større grad være førende for stedsutviklingen, for å sikre at stedene våre bevarer sin identitet og historiske forankring. Kulturminner kan bidra til lokal identitet og tilhørighet i Asker kommunes senterstruktur. Kulturminner og kulturmiljø er positive elementer i stedsutviklingen, og kommunen skal legge til rette for at de skal kunne tas i bruk og gi opplevelser. Arbeidet med dette skal prioriteres.

Bevaring av kulturminner og kulturmiljø gjennom ny og endret bruk vil bli vektlagt. I denne sammenheng er utvikling av Dikemark og Blakstad sentralt. Gjeldende kommuneplan ivaretar også det store verdifulle villateppet, med bestemmelser som ivaretar grøntstrukturer og småhusmiljøer.

Kommunen har et mål om at flere kulturminner og kulturmiljø skal sikres gjennom plan- og bygningsloven. Ombruk og bevaring av bygningsmasse er et også et viktig ledd for å nå bærekraftmålene. Ny kulturmiljøplan vil konkretisere dette gjennom prioriterte

satsingsområder.

Mange kulturminner og kulturmiljø er gjenstand for gjengroing og forfall. Kommunen skal bidra til forvaltning, skjøtsel og istandsetting av kulturminner og kulturmiljøer. Det er mange sammenfallende interesser mellom kulturminner/kulturmiljø og landbruk, natur og friluftsområder. Vi skal i større grad se disse interessene i sammenheng.

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

Arealforvaltning er basert på balanse mellom vekst og vern. Dette er spesielt viktig for hensyn til bevaring av naturmangfold og områder som skal sikres til landbruksproduksjon og eller naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vår sentrale plassering gjør at presset på jordressursene, i form av behov for arealer til utbygging og samferdselsformål, i dag er større enn noen gang. Asker kommune legger ny nasjonal jordvernstrategi fra 2023 til grunn for å bidra til at jordvernmålet om omdisponering av dyrka jord nasjonalt skal begrenses til under 2000 dekar per år, og at jordbruksareal skal bevares for framtidig matproduksjon. Over 90 % av all matjord i Asker er av svært god eller god kvalitet, og et strengt jordvern er nødvendig for å nå målet om økt matproduksjon og opprettholdelse av dagens selvforsyningsgrad. Det er også viktig at eksisterende naturverdier og økosystemtjenester bevares, og for å styrke dette, skal det vurderes tilbakeføring / gjenskapning av natur.

Gjeldende kommuneplan legger til rette for vekst i knutepunkt- og prioriterte vekstområder, samt vern av landbruksarealer og naturområder som er under utbyggingspress i hele kommunen. Gjennom fortetting ved knutepunkt og prioriterte vekstområder som kommuneplanen og regional plan legger opp til, er intensjonen også å sikre hensyn til natur- og kulturlandskap som ligger utenfor sentrene.

I Asker ligger mange boliger og fritidsboliger innenfor LNF formål. Med arealformålet LNF-spredd kan vi skille bolig og fritidsbebyggelse fra landbrukseiendommer. LNF-spredd har vært brukt ulikt i de tre tidligere kommunene. I arbeidet med gjeldende kommuneplan forsøkte vi å harmonisere dette ved å legge alle matrikkelførte boliger og hytter inn som spredd LNF. Denne jobben ble for omfattende, og vi videreførte derfor praksisen fra de tidligere kommunene. Vi ønsker nå å slutføre dette arbeidet slik at framstilling av bolig og fritidsbebyggelse i LNF harmoniseres for hele kommunen.

Samferdsel

Asker baserer sin utvikling på samordnet areal- og transportplanlegging, og vil minimere transportbehovet gjennom god arealplanlegging. Vi prioriterer vekst og utvikling i prioriterte vekstområder og har fastsatt nullvekstlinje for personbiltrafikk i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Asker kommune vektlegger grønn mobilitet og skal tilrettelegge for tilfredsstillende veier, gang- og sykkeltraseer som bidrar til en økt andel syklende og gående. Utvikling av transportsystemet skal prioritere gange, sykkel og kollektivtransport for å bidra til å nå målene om et bærekraftig samfunn og en god helse i befolkningen.

Det skal være enkelt å velge kollektivtransport til og fra jobb. Vi vil vurdere aktuelle områder og grep som kan bygge opp under dette, eksempelvis innfartsparkeringer.

Det er i gjeldende kommuneplans bestemmelser fastsatt en parkeringsnorm for hele kommunen. Normen er differensiert etter hvor i kommunen utbygging skal skje, hvorvidt det er nord eller sør for nullvekstlinjen, innenfor eller utenfor prioriterte vekstområder og områder avsatt til sentrumsformål eller om tiltaket er plassert i

gangavstand til høyfrekvent busstrase.

Asker kommune skal delta aktivt i samarbeid med nabokommuner, regionale og statlige myndigheter og organisasjoner i utvikling av nye transport- og samferdselsløsninger. I denne sammenhengen vektlegger Asker kommune arbeidet med ny E-18 og E-134.

Konsekvensutredninger og ROS-analyse

I tråd med plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) skal det for kommuneplanens arealdel utarbeides en særlig vurdering og beskrivelse av planen sine virkninger på miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn for:

- Alle nye områder til utbyggingsformål
- Vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder
- Strategier for framtidig arealbruk
- Endringer i bestemmelsene som gir vesentlig endrede utbyggingsbetingelser

Konsekvensutredningen skal også gi en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene.

Kommunens gjeldende arealstrategi videreføres og legges til grunn for revisjon av arealdelen. Kommunen vil derfor ikke utrede alternativ arealstrategi. Det er kun de delene av planforslaget som gir rammer for fremtidig utbygging, og som innebærer endringer fra gjeldende arealdel (kalt 0-alterantivet), som skal konsekvensutredes. For ny arealdel kan dette for eksempel omfatte endrede arealformål, endringer i planbestemmelser eller andre vesentlige endringer fra gjeldende arealplan.

Konsekvensutredningen vil i all hovedsak basere seg på eksisterende kunnskap. Der det mangler kunnskap om viktige forhold, vil kommunen oppdatere eller supplere denne.

Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger for klima og miljø (M-1941) vil bli lagt til grunn. Det skal også gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse av foreslåtte endringer. Metode for

ROS-analysen vil være i samsvar med DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017) og «Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen» (2022). Sentrale temaer er flom og overvann, grunnforhold og rasfare, drikkevann, ulykker, høyspentledninger og forurenset grunn.



Asker
kommune



Saksprotokoll

Arivsak
24/07741

Saksbehandler
Hiwa Suleyman

Behandlet av
1 Formannskapet

Møtedato
18.06.2024

Saksnr.
94/24

Planstrategi 2024 - 2027 med planprogram for kommuneplan

Formannskapet har behandlet saken i møte 18.06.2024 sak 94/24

Behandling

Seksjonsleder Kristine Andenæs og avdelingsleder Håvard Bergsagel redegjorde for saken.

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

Formannskapet vurderer det som viktig å legge til rette for at innbyggere i Asker lettere og enklere kan velge kollektivtransport til og fra jobb. Formannskapet ber derfor kommunedirektøren vurdere aktuelle områder der kommunen kan være pådriver eller utfører av aktuelle tiltak som kan bygge opp under dette. Et eksempel kan være innfartsparkeringer, herunder arealregulering, opparbeidelse og drift.

Hanne Lisa Matt (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

- *Temaplan for digitalisering og smart bruk av teknologi revideres i perioden*
- *Formannskapet ber kommunedirektøren om å sette fokus på hvordan Askers temaplaner samvirker og hvordan arbeidet med de ulike temaplanene kan bli enda mer tverrgående slik at vi utnytter synergier i temaplanene, koordinerer mål, ambisjoner og tiltak bedre og øker resultatoppnåelse. Dette bes innarbeidet i Askers planstrategi som viktig tema.*

Vestgrens forslag ble enstemmig vedtatt.

Matts forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen i to punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommunes planstrategi 2024-2027 med planprogram for revisjon av kommuneplanen, datert 29. mai 2024 sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 11-13.
2. Arbeid med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel varsles igangsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-12.
3. Formannskapet vurderer det som viktig å legge til rette for at innbyggere i Asker lettere og enklere kan velge kollektivtransport til og fra jobb. Formannskapet ber derfor kommunedirektøren vurdere aktuelle områder der kommunen kan være pådriver eller utfører av aktuelle tiltak som kan bygge opp under dette. Et eksempel kan være innfartsparkeringer, herunder arealregulering, opparbeidelse og drift.
4. Temaplan for digitalisering og smart bruk av teknologi revideres i perioden.
5. Formannskapet ber kommunedirektøren om å sette fokus på hvordan Askers temaplaner samvirker og hvordan arbeidet med de ulike temaplanene kan bli enda mer tverrgående slik at vi utnytter synergier i temaplanene, koordinerer mål, ambisjoner og tiltak bedre og øker resultatoppnåelse. Dette bes innarbeidet i Askers planstrategi som viktig tema.



Saksframlegg

Arkivsak
24/11979-1

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandles av
Ungdomsrådet
Eldrerådet
Råd for personer med funksjonsnedsettelse
Utvalg for oppvekst
Utvalg for medborgerskap
Utvalg for samfunnstjenester
Formannskapet

Møtedato
22.08.2024
22.08.2024
22.08.2024
27.08.2024
29.08.2024
29.08.2024
03.09.2024

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.

1. Sammendrag

Siden kommunesammenslåingen i 2020 har det vært behov for å harmonisere retningslinjene for lån og leie av kommunale lokaler i Asker kommune. Denne saken vil se på de overordnede retningslinjene for lån og leie i Asker.

Asker kommune har en omfattende bygningsmasse, og leier og låner ut en rekke lokaler til ulike aktører i lokalsamfunnet. Bygningsmassen kan sees på som innbyggernes felleseie, og kommunen har derfor flere målsetninger om at kommunens lokaler skal være tilgjengelige for innbyggernes bruk. Fra kommunens ulike temaplaner finner vi igjen dette formulert i en rekke strategier som omhandler bygg, møteplasser og tilrettelegging for aktiviteter.

Nå som flere lokaler innlemmes i det nye bookingsystemet til Asker kommune, www.booking.asker.kommune.no, er det viktig å bli enige om felles retningslinjer for lån og leie av lokaler. Innbyggerne skal gjøre seg kjent med retningslinjene før de tar i bruk lokalene, og skal signere på dem før de får tilgang til

lokalene via bookingsystemet. Retningslinjene skal også sørge for at administrasjonen har lik og rettferdig praksis på lån og leie av lokaler.

Kommunedirektøren foreslår at forslaget til retningslinjer sendes på høring, slik at et revidert forslag kan vedtas i løpet av vinteren 2024.

2. Bakgrunn for saken

Kommunen innførte den digitale selvbetjeningsløsningen BookUp for utleie og utlån av lokaler til innbyggerne vinteren 2023, kombinert med en løsning for digital innbyggernøkkel. I dag finnes det flere lokaler tilgjengelige i portalen, blant annet innbyggertorgene. Nå skal kommunen også innlemme skolene i selvbetjeningsløsningen. Dette er en prosess som starter opp fordi tilsynsvaktordningen avvikles, i tråd med vedtatt omstillingstiltak saksnummer 0002/24.

Av tidligere vedtak om retningslinjer for lokaler er det to sett med retningslinjer som er særlig relevante:

1. Retningslinjer for lån og leie av innbyggertorgene:
Innbyggertorgenes retningslinjer, saksnummer 0006/22, bygger på temaplan for medborgerskap sitt innsatsområde om møteplasser i nærmiljøet, som igjen blant annet bygget på fellesnemndas målsetninger for innbyggertorgene. De overordnede harmoniserte retningslinjene som ligger som vedlegg 1 til denne saken, er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende retningslinjer for innbyggertorgene.
2. Retningslinjer for tildeling av treningstider i kommunale idrettshaller:
Ble vedtatt i utvalg for medborgerskap 17.02.2022, saksnummer 0014/22. Som ledd i harmoniseringsarbeidet innen Medborgerskap ble det utviklet nye retningslinjer for tildeling av treningstid i kommunens idrettshaller. De tre tidligere kommunene hadde ulike ordninger for dette. Grunnlag for arbeidet med tildeling av treningstid i idrettshallene er en modell med retningslinjer og et matematisk arbeidsverktøy, kalt «Askermodellen». Noen av prinsippene i Askermodellen gjelder også for de overordnede retningslinjene, som gratis lån av lokaler.

3. Saksopplysninger **Medvirkning**

De foregående relevante retningslinjene har blitt til gjennom utstrakt medvirkning. Evalueringen av retningslinjene for innbyggertorgene og tildelingen av treningstider har blitt gjort i dialog med paraplyorganisasjonene og ansatte, samt brukerne av møteplassene og idrettsarenaene.

Dette forslaget bygger på det som har kommet fram i disse medvirkningsprosessene.

Det legges opp til et godt medvirkningsløp i høringsperioden til denne saken, slik at sivilsamfunnet kan være med på å forme retningslinjene i tråd med behovene til Askersamfunnet.

Dagens praksis og harmoniseringsbehov

Lån og leie av lokaler har frem til nå blitt håndtert på mange forskjellige måter, og etter kommunesammenslåingen har det vært behov for å harmonisere en del praksis.

Følgende områder trenger å harmoniseres;

1. Kommunen har mange hundre lokaler som leies eller lånes ut. Det er i dag mange ulike virksomheter som håndterer utleieforespørsler i kommunen, og dermed forskjellig praksis. Retningslinjene som ligger i vedlegg 1 har vært jobbet frem med hjelp av skolene, innbyggertorgene, kulturhuset, ungdomsklubbene, eiendom, idrett og friluftsliv og digitalisering.
2. Det er i dag forskjellige ansvar knyttet til ulike typer formålsbygg, og innenfor samme type bygg. Dette fører til tidkrevende håndtering av utleieforhold, samt uklare økonomisk ansvar. Administrasjonen har nå utviklet en ansvarsmatrise sammen med nye overordnet retningslinjer for lån og leie som viser tydelig hvem som er ansvarlig for hva i et utleieforhold.
3. Det er behov for å enes om hvem som får tilgang på lokaler gratis og hvem som må betale. Retningslinjene vedlagt kommer med et forslag på hvordan dette kan håndteres. I tillegg må utleieprisene på de som skal betale, harmoniseres. Det er derfor nødvendig å gjennomføre en opprydning i utleiepriser. Dette arbeidet planlegges startet opp høsten 2024.

4. Kommunedirektørens vurdering

En harmonisering av retningslinjer for lån og leie vil gi grunnlag for en forutsigbar praksis med lik behandling av forespørsler for lån og leie av kommunale lokaler. Ved hjelp av harmonisering av retningslinjer for lån og leie kan vi legge til rette for at flest mulig innbyggere og kommunale virksomheter opplever å ha lett tilgjengelige og gode arenaer for å skape meningsfylt aktivitet for seg selv og andre. Det anses som en styrke ved harmonisering at også administrasjonen av utleie og lån vil kunne gjøres på en mer hensiktsmessig og effektiv måte.

Ved å åpne opp våre kommunale bygg, gir vi flere muligheten til å delta i felleskapet. Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål. Det er både riktig og viktig at uansett sosioøkonomisk bakgrunn, så skal innbyggerne gis like muligheter til å være aktive, delta og møte andre i sitt nærmiljø. Ved å ta i bruk lokaler som kanskje ville stått tomme på kveldstid, fyller vi våre nærmiljø med aktivitet, varme og engasjerte

innbyggere. Sambruk av bygg er også en bærekraftig utnyttelse av ressurser. Harmonisering av retningslinjer for lån og leie vil bidra til dette.

De vedlagte retningslinjene er overordnede. Det er en rekke detaljspørsmål som må løses særskilt for det enkelte bygg, og det er også nødvendig å kunne gjøre fortløpende justeringer etter tilbakemeldinger fra frivilligheten om hvordan retningslinjene fungerer.

5. Konklusjon

Kommunedirektøren foreslår at retningslinjene sendes på høring.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Overordnet retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler 2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Eldrerådet har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 22/24

Behandling

Rådgiver Valeria Nicholson innledet til saken (*presentasjon*).

Thomas Fernandes fremmet følgende forslag til tillegg i høringssvaret:

Det bør foretas en kontinuerlig evaluering av IT plattformen for å fange opp utfordringer ved bruk av booking-plattformen. Dette legges ved som innspill fra Eldrerådet i Asker.

Innstillingen, med Fernandes tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.

2. Det bør foretas en kontinuerlig evaluering av IT plattformen for å fange opp utfordringer ved bruk av booking-plattformen. Dette legges ved som innspill fra Eldrerådet i Asker.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Råd for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 19/24

Behandling

Rådgiver Valeria Nicholson presenterte saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 22.08.2024 sak 26/24

Behandling

Avdelingsleder Valeria Nicholson innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Filip Haug-Brodersen fremmet følgende tilleggsforslag:

Ungdomsrådet ber kommunedirektøren fordele midler til de digitale nøkkelsystemene på skoler i hele kommunen, hyppig besøkte lokaler skal prioriteres først. Skoler fra alle de 3 gamle kommunene skal inkluderes.

Haug-Brodersens forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Tiam Rajabzadeh, Albert Loki Einarsson, Elias Børve Figenschou, Mathias Myhre).

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.
2. Ungdomsrådet ber kommunedirektøren fordele midler til de digitale nøkkelsystemene på skoler i hele kommunen, hyppig besøkte lokaler skal prioriteres først. Skoler fra alle de 3 gamle kommunene skal inkluderes.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Utvalg for oppvekst har behandlet saken i møte 27.08.2024 sak 36/24

Behandling

Avdelingsleder Valeria Nicholson innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Utvalg for medborgerskap har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 27/24

Behandling

Direktør Best Gulbrandsen presenterte saken.

Leder Bente Stein Mathisen (H) stilte spørsmål fra innbygger om unntak for yngre barn under 6 år om lån av gymsaler i henhold til Askermodellen og dets retningslinjer.

Innspill oversendes administrasjon for vurdering som et høringsinnspill.

Ronnie Larsen (A) fremmet følgende forslag om oversendelses:

- Også ungdom over grunnskolealder skal ha anledning til å benytte den lokale skolen eller annet kommunalt eid lokale i sitt nærmiljø etter nærmere retningslinjer.

Mona Kristin Nordli (R) fremmet følgende forslag om oversendelses:

- Utvalget ber kommunedirektøren, før saken skal tilbake for behandling i utvalg for medborgerskap, utrede muligheten for at kommunale lokaler kan lånes ut gratis til økonomisk vanskeligstilte familier, når formålet er konfirmasjon og andre overgangsritualer for barn og unge

Innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 24/24

Behandling

Direktør Ragnar Sand Fuglum innledet til saken og svarte ut spørsmål.

Wahl (A) fremmet følgende tilleggsforslag:

Tillegg til hvem som skal ha anledning til å leie:

Også ungdom over grunnskolealder skal ha anledning til å benytte den lokale skolen eller andre kommunalt eide lokaler i sitt nærmiljø etter nærmere retningslinjer.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Wahls (A) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling/Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.
2. Tillegg til hvem som skal ha anledning til å leie:

Også ungdom over grunnskolealder skal ha anledning til å benytte den lokale skolen eller andre kommunalt eide lokaler i sitt nærmiljø etter nærmere retningslinjer.



Saksprotokoll

Arivsak
24/11979

Saksbehandler
Valeria Marré Nicholson

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Ungdomsrådet	22.08.2024	26/24
2 Eldrerådet	22.08.2024	22/24
3 Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.08.2024	19/24
4 Utvalg for oppvekst	27.08.2024	36/24
5 Utvalg for medborgerskap	29.08.2024	27/24
6 Utvalg for samfunnstjenester	29.08.2024	24/24
7 Formannskapet	03.09.2024	124/24

Harmonisering av retningslinjer for lån og leie av kommunale lokaler

Formannskapet har behandlet saken i møte 03.09.2024 sak 124/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Retningslinjer for lån og leie av kommunale bygg sendes på høring, med høringsfrist 08.10.2024.

Overordnede retningslinjer for bruk av lokaler i Asker kommune

Velkommen som bruker av Asker kommune sine lokaler. For å låne eller leie kommunens lokaler, må du lese disse retningslinjene og godkjenne dem i [bookingsystemet](#) vårt.

KORT FORTALT

Du låner nå et offentlig lokale som er til glede og nytte for alle. Vi ber deg om å følge noen enkle regler for å sikre at alle får en god opplevelse:

- **Ansvarlig bruk:** Vennligst bruk lokalet forsvarlig gjennom hele leieperioden.
- **Brannsikkerhet:** Sett deg inn i brannvernsrutinene. Hvis brannalarmen går under ditt leieforhold, er du ansvarlig.
- **Rydd opp:** Ta med deg søppelet ditt og etterlat lokalet i minst like god stand som da du tok det i bruk.
- **Feil og mangler:** Gi beskjed hvis du oppdager feil eller mangler. Dette hjelper oss med å holde lokalet i god stand.
- **Respekt og lovlydighet:** Unngå hærverk og annen ulovlig virksomhet. Overhold retningslinjene for bruk av lokaler i Asker kommune.

Vi håper du får glede av lokalene!

1. Formål

Retningslinjene viser hvilke regler Asker kommune har for lån eller leie av kommunale lokaler i Asker. Målet er at alle innbyggere i Asker skal få tilgang til gode steder å møtes og delta aktivt i sitt nærmiljø. Lokalene er lokalsamfunnets felleseie, og alle skal kunne bruke dem til å skape meningsfulle aktiviteter i nærmiljøet.

2. Lokaler som kan lånes og leies

Disse retningslinjene gjelder for alle lokaler som Asker kommune låner eller leier ut. Hvilke lokaler som kan lånes og leies framgår av kommunens [bookingsystem](#), som finnes på www.booking.asker.kommune.no. Prinsippene i disse retningslinjene gjelder både for faste, regelmessige låne- og leieavtaler (for eksempel sesongleie) og for enkeltstående lån og leie av disse lokalene. Det kan være mer spesifikke regler for bruk av det enkelte lokale. Disse framgår av bookingsystemet.

3. Prinsipper for tildeling

- Når Asker kommune prioriterer mellom aktører som ønsker tilgang til samme type lokale i samme tidsrom, for eksempel ved sesongtildeling, vil de følgende kategoriene aktiviteter og aktører bli prioritert:
 - Gratis og inkluderende aktiviteter som bidrar til et likeverdig aktivitetstilbud for innbyggere i Asker kommune.
 - Aktiviteter som støtter opp under nærdemokratiet, eller bidrar til lokalt samarbeid og frivillighet.
 - Aktører og frivillige fra nærområdet til det aktuelle lokalet.
 - Aktiviteter som sikrer universell utforming.
- Ved slik tildeling vil kommunen også gjøre en samlet vurdering av tilgangen for ulike målgrupper og typer aktiviteter for å sikre likeverdighet, inkludering og mangfold.
- Ved løpende booking prioriteres den som først reserverer tid.
- Kommunedirektøren har fullmakt til å vedta mer detaljerte retningslinjer for prioritering i hvert enkelt lokale.
- I kommunale lokaler skal alle skal føle seg velkomne og kunne delta. Arrangørene bør sørge for at aktiviteter er inkluderende og tilpasset alle, og må ta hensyn til andre aktiviteter som finner sted i samme eller tilgrensende lokaler.

4. Hvem kan låne eller leie lokaler?

Arrangører deles inn i tre kategorier:

- Kommunale virksomheter
- Ikke-kommersielle aktører
- Kommersielle aktører og private arrangementer

a. Kommunale virksomheter

Kommunale virksomheter som trenger å bruke egne eller andres lokaler til aktiviteter for innbyggerne, kan gjøre det. Virksomhetene kan enten legge inn en forespørsel i [bookingsystemet](#) eller melde inn faste tider ved sesongtildeling. Bruken av lokaler for denne kategorien er gratis, med mindre lokalene er spesielt tilrettelagt for kommersielle aktiviteter. Kommunedirektøren bestemmer hvilke lokaler dette gjelder.

b. Ikke-kommersielle aktører

Disse aktørene låner lokaler gratis. Kategorien omfatter frivillige organisasjoner, frivillige enkeltpersoner og grupper. Andre aktører som har sosiale og ideelle mål, i motsetning til økonomisk gevinst, kan også falle inn under denne kategorien etter en konkret vurdering. Det er avdelingen som styrer bookingen som vurderer dette. Aktørene må enten ha adresse i Asker kommune eller hoveddelen av sin aktivitet i Asker kommune. Dette gjelder ikke lokaler som er spesielt tilrettelagt for kommersielle aktiviteter eller aktiviteter i gymsaler og idrettsanlegg som omfattes av [Askermodellen](#) for tildeling av treningstid, hvor det gjelder egne regler. Alle barn i grunnskolen i Asker skal også ha mulighet til å feire sin bursdag gratis på sin skole.

c. Kommersielle aktører og private arrangement

Denne kategorien omfatter aktører som drifter med mål om økonomisk gevinst, og private arrangementer som for eksempel konfirmasjon, bryllup og sosiale sammenkomster. Disse aktørene må betale for leie. Se [prislisten](#) for mer informasjon og priser for leie av lokaler.

5. Booking og søknadsfrister

Det er to måter å leie eller låne lokaler i Asker kommune.

a. Timebasert engangslån eller -leie av lokaler med løpende reservering av tid.

Dette gjør du via kommunens bookingsystem. Avdelingen som er ansvarlig for utleie av lokalet vil svare på henvendelsen din så raskt som mulig. Husk å være ute i god tid. Enkeltbookinger for neste skoleår kan legges inn fortløpende etter at sesongtildelingen er gjennomført.

b. Fast regelmessig lån eller leie av lokaler – sesongtildeling.

Frivillige organisasjoner, aktører og kommunale tjenester kan søke om å låne kommunale lokaler for neste skoleår. Hva som regnes som et skoleår defineres av [skoleruten](#) for Asker kommune, som angir start og slutt for skoleåret. Søknaden sendes via Asker kommune sitt bookingsystem. Søknadsfristen er 1. april hvert år, og endelig fordeling av tid vil være klar senest 31. mai. Fast treningstid fordeles etter [Askermodellen](#).

6. Leietakers ansvar

Den som låner eller leier lokaler i Asker kommune forplikter seg til å følge disse retningslinjene. Dette inkluderer det følgende:

- **Brannsikkerhet og HMS:** Leietaker må sette seg inn i og følge brannrutiner og andre helse-, miljø- og sikkerhetsbestemmelser for det aktuelle lokalet.
- **Verifisering med BankID og aldersgrense:** Aldersgrense for å leie lokaler er 18 år, og det må til enhver tid være en ansvarlig person over 18 år tilstede i lokalet. Leietaker signerer avtale ved å verifisere seg med BankID.
- **Økonomisk ansvar:** Leietaker står ansvarlig for at lokalet ikke brukes på feil måte eller ødelegges. Dersom kommunen får utgifter til ekstra vasking, rydding, reparasjoner, utrykning av vaktpersonell eller andre, eller lignende, kan kommunen holde leietaker økonomisk ansvarlig for dette og/eller sperre leietaker for videre lån/leie av lokale.
- **Feil og mangler:** Leietaker må selv gå over lokalet ved overtakelse, og må melde fra om eventuelle feil eller mangler før lokalet tas i bruk. Dette gjøres direkte i bookingsystemet. Lokalet skal tilbakeleveres i samme stand som det ble overtatt. Dersom det ikke er meldt fra om feil eller mangler, vil siste leietaker kunne bli holdt ansvarlig for feil eller mangler som kommunen oppdager etterpå.
- **Overholdelse av lover og regler:** Aktiviteter i kommunens lokaler må gjennomføres innenfor gjeldende lovgivning og regler gitt av kommunen.
- **Ikke videreutleie:** Det er ikke lov å leie ut lokalene til andre.
- **Opprydding:** Leietaker må selv ta med seg søppel, hvis ikke det er tilrettelagt for noe annet. Leietaker må også selv sørge for at lokalene er tilfredsstillende rengjort ved endt leie.

7. Krav til markedsføring

Når kommunale lokaler brukes til en åpen aktivitet til lokalbefolkningen, som for eksempel en strikkekveld, folkemøte eller konsert, skal flere ha mulighet til å delta. Leietaker må derfor legge aktiviteten inn i aktivitetskalenderen på hvaskjeriasker.no. Arrangører som ønsker å bruke Asker kommunes bilder, logoer eller annet visuelt materiale, må få tillatelse av kommunen til dette, og må følge [kommunens veileder](#) for bruk av logo/kommunevåpen. Leietaker er selv ansvarlig for all formidling i forbindelse med leieforholdet og for egen markedsføring, inkludert korrekt håndtering av personvern og rettigheter til bilder, musikk og film.

8. Avvisning

Kommunen kan avvise følgende leieforhold:

- Leieforhold som ikke lar seg forene med lokalenes vanlige bruk.
- Aktiviteter som er i strid med norsk lov.
- Leietakere som tidligere har brutt disse retningslinjene eller regler gitt i samsvar med disse retningslinjene.

9. Avbestilling

Leietaker som ikke skal bruke lokalet likevel, må avbestille lokalet i bookingsystemet så raskt som mulig. Ved sen avbestilling må leietaker betale følgende:

- Avbestilling mellom 3 og 6 uker før leiedato: 50 % av avtalt leiesum.
- Avbestilling senere enn 3 uker før leiedato: Hele leiesummen.

Leietaker som normalt skal ha lokalene gratis, må betale etter samme regler, og da etter satser for kommersielle aktører. Kommunen kan gi unntak for dette hvis det er første gang leietakeren har glemt å avbestille.

Asker kommune kan i sjeldne tilfeller flytte eller avlyse leieforholdet. Hvis det skjer, skal kommunen gi beskjed så tidlig som mulig, og senest tre uker før leiedato.

10. Tilgang til lokalene

Leietaker får e-post med bekreftelse på at leieforholdet er godkjent, som også inneholder beskjed om hvordan man får tilgang til lokalet. Denne informasjonen ligger også tilgjengelig i bookingsystemet. Noen dører åpnes via kode fra SMS, mens andre steder må leietaker hente nøkler for å få tilgang. Hvis lokalet har en fysisk nøkkel, må leietaker selv hente den på angitt sted og levere den tilbake etter bruk. Digitale nøkler gir tilgang til lokalet 10 minutter før leieforholdet starter. Leietaker må selv sørge for å ha reservert nok tid til å kunne rydde og sette i stand lokalet etter endt aktivitet.

11. Overnatting

Asker kommune tilrettelegger for overnatting på noen skoler eller idrettshaller. På grunn av sikkerhet kan ikke kommunen tillate overnatting i andre lokaler. Kommunen har egne regler for overnatting på kommunale skoler og idrettshaller. Det framgår i bookingsystemet hvor det er mulig med overnatting, og hvilke regler som gjelder der.



Saksframlegg

Arkivsak
24/08280-1

Saksbehandler
Mari Napstad Gabrielsen

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
29.08.2024

Høring - Vei- og gatenormal - ny versjon for Asker kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist settes til 31.10.2024.

1. Sammendrag

Asker kommune reviderer nå vei- og gatenormalen, slik at kommunen får en oppdatert og felles normal for hele kommunen etter kommunesammenslåing. Normalen skal sikre at alle samferdselsanlegg som skal overtas av Asker kommune bygges trafikksikre, og at drift og vedlikehold kan skje med minst mulig kostnader for veiholder.

I forelagt utkast til ny vei og gatenormal er det lagt vekt på brukervennlighet for en bred brukergruppe. Det er valgt et kompakt og dynamisk format, som kan oppdateres under gitte rammer. Veiklasser er ikke endret i særlig grad fra tidligere normaler. Det innføres SKAL, BØR og KAN-krav for å tydeliggjøre hva som anses viktig, og et system for fravikshåndtering. Kommunens målsetninger innen areal- og transport gjenspeiles i revidert utkast.

Forelagt revidert vei- og gatenormal vil gi bedre rammer for planlegging, saksbehandling og bygging av samferdselsanlegg som kommunen skal overta, og den anbefales sendt ut på offentlig ettersyn.

2. Bakgrunn for saken

Etter kommunesammenslåing er det behov for en vei- og gatenormal som vil gjelde for hele kommunen. Samtidig er det behov for revisjon av normalene, for

å være oppdatert på nye krav og satsningsområder innen fortetting, aktiv og grønn transport, trafikksikkerhet og klimatilpasninger.

En vei- og gatenormal viser arealbehov og tekniske krav for veier og gater. Muligheten til å ha en lokal vei- og gatenormal er fastsatt i veglova og tilhørende forskrifter. En lokal vei- og gatenormal viderefører i stor grad felles nasjonale prinsipper for veiutforming, basert på sikker og effektiv transport. Den gir likevel rom for lokale tilpasninger ut ifra kommunens bebyggelse og landskap, samt vedtatte målsetninger i kommunens overordnede plansystem.

Vei- og gatenormalen er et viktig verktøy ved planlegging og utbygging av veier og eiendommer. Normalen skal sikre at alle anlegg som skal overtas av Asker kommune bygges trafikksikre, og at drift og vedlikehold kan skje med minst mulig kostnader for veiholder. Den viktigste målgruppen er planleggere, grunneiere, forslagsstillere, byggherrer, utbyggere og saksbehandlere. Det er gjennom den kommunale plan- og byggesaksbehandlingen at kravene i vei- og gatenormalen gjøres juridisk bindende.

Revisjonen er gjort av tjenesteområdene Samfunnsutvikling og Samfunnstjenester. Det er gjennomført en intern høring i kommuneadministrasjonen.

3. Saksopplysninger

Inntil ny vei- og gatenormal er vedtatt, gjelder de tre normalene fra gamle Asker (2010), Hurum (2018) og Røyken (2011), ut ifra hvor et byggeprosjekt ligger geografisk. De tre normalene er forholdsvis like. Ny vei- og gatenormal skal gjelde for hele Asker kommune og er utarbeidet med følgende hovedmål:

- Å være kortfattet og tilgjengelig for en bred målgruppe, med ulik teknisk kompetanse. Gjenkjennbart på tvers av kommuner og vegvesen.
- Å hensynta føringer i kommuneplanen, herunder fortetting i knutepunkt, økt andel gående og syklende og klimatilpasning av infrastruktur.
- Å legge til rette for effektiv og økonomisk drift av nye kommunale anlegg.

Avgrensninger fra andre normaler og veiledere:

- Nasjonale veinormaler og håndbøker kan brukes der ikke noe er spesifisert i vei- og gatenormalen.
- Vei og gatenormalen gjelder foran «Veilbelysningsnorm for Asker kommune» (2021) og «Retningslinjer for veibygging» (2011 - skal revideres), som gjelder der ikke noe er spesifisert i vei- og gatenormalen.
- Vei- og gatenormalen utfyller Asker kommunes parkeringsnorm og parkeringsstrategi.
- Nyere overvannsløsninger og grøntanlegg, som for eksempel regnbed og gatetrær, vil inkluderes i en ny normal for utomhusanlegg.

- Flomveier; det henvises til «Designveileder - Utforming og dimensjonering av trygge flomveier i vei og gate», en fersk veileder utarbeidet av Oslo kommune m.fl., i et samarbeidsprosjekt hvor Asker kommune har deltatt.
- Mer klimavennlige veier (gjenbruk av masser og lavere ressursforbruk ved veibygging), vil vurderes ved revisjon av retningslinjer for veibygging.

De viktigste endringene fra tidligere normaler

Veiklasser er ikke endret i særlig grad. I hovedsak er strengeste krav fra de tre tidligere vei- og gatenormalene videreført. Det er vedlagt en oversikt over de viktigste endringene fra tidligere normaler. I hovedsak er endringer knyttet til:

- Det er innført SKAL, BØR og KAN-krav.
- System for fraviksbehandling. Strengt krav til innhold i en søknad om fravik fra SKAL og BØR-krav.
- Mer fokus på *gater* og løsninger for syklende/mikromobilitet og gående.
- Utbedringsstandard, til bruk ved krevende veioppgradering.
- Krav til teknisk dokumentasjon og hvitplan (snøopplag).
- Dynamisk format, med mulighet for fortløpende revisjon.

Hvordan ny vei- og gatenormal vil fungere gjennom «endringer» og «fravik»

For å sikre forutsigbarhet for utbyggere og kommunal veiforvaltning, foreslås følgende system rundt endringer og fravik, gjeldende etter at revidert vei- og gatenormal er vedtatt:

- Endringer: med «endringer» menes endringer i selve vei- og gatenormalen.
 - Endringer i SKAL og BØR-krav må vedtas politisk.
 - Mindre feilrettinger og justeringer av tekst og KAN-krav kan utføres av kommunedirektøren, med loggføring.
- Fravik: med «fravik» menes at det i forbindelse med saksbehandling søkes fravik fra et SKAL eller BØR-krav i gjeldende vei- og gatenormal.
 - Fravik fra SKAL og BØR-krav skal godkjennes av Asker kommune, ved kommunedirektøren.

4. Kommunedirektørens vurdering

Det er presentert et utkast til ny vei- og gatenormal, som balanserer godt det store bakgrunnsteppet (mål og føringer fra blant annet kommuneplan) og behovet brukervennlighet.

Det er valgt et forholdsvis kort og dynamisk format, hvor de krav som anses som aller viktigst er satt som SKAL eller BØR-krav. Fordeler er brukervennlighet for en større brukergruppe og gode muligheter til å finne de krav og detaljer man søker etter. Ulemper kan være at enkelte detaljer må avklares utenom normalen. Dette kan

medføre ekstra saksbehandling eller føre til løsninger som ikke er avklart i tilstrekkelig grad – til at de blir gode og velfungerende.

Ved et eventuelt valg av en mer omfattende normal, kunne mer veiledning og flere utformingskrav fått plass i normalen. Mulige ulemper er at den kan bli uoversiktlig og vanskelige å finne frem i. En svært stor grad av detaljering vil også kunne medføre mange fravik, da det i mange tilfeller ikke er mulig å bygge «idealløsningen».

I det forelagte forslaget til ny vei- og gatenormal, tas det hensyn til lokale forhold. Økt fokus på *gater* fremfor *veier* (ved fortetting) er et eksempel, utbedringsstandard et annet. Fordeler vil være bedre tilpassede løsninger, både med tanke på bruk og ressursbruk. Ulemper kan være behov for faglig oppfølging fra kommunen, for at løsningene blir gode nok. Asker kommune er imidlertid en stor kommune, med kompetanse til slik oppfølging.

Fravikssystemet som foreslås, vurderes som ryddig og i tråd med likebehandlingsprinsipper ovenfor utbyggere. Med et godt fravikssystem kan man unngå å havne i situasjoner med strid mellom utbyggere og kommunen, eller dyr kommunal drift og vedlikehold, dersom anlegg ikke er bygget etter ønsket standard.

5. Konklusjon

Tidsmessig er det viktig å få på plass en ny felles vei- og gatenormal. Det vil forenkle planlegging og saksbehandling, og det er viktig å være oppdatert i forhold til nye krav og målsetninger. Det forelagte forslaget legger opp til en god balanse mellom ønsket faglig innhold og brukervennlighet. Det vil være mulighet for tilpasninger og utvikling, basert på foreslått system for fravik og endringer.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Vei og gatenormal for Asker kommune Høringsutkast
Vedlegg 2 Viktigste endringer fra tidligere normaler



Saksprotokoll

Arivsak
24/08280

Saksbehandler
Mari Napstad Gabrielsen

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato **Saksnr.**
29.08.2024 25/24

Høring - Vei- og gatenormal - ny versjon for Asker kommune

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 25/24

Behandling

Ingeniør Bjørg Helene Skaanes innledet til saken. Skaanes og rådgiver Mari Gabrielsen svarte ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Høyre er bekymret for de store naturinngrepene som nye veier bidrar til, og ber om at smalere veier og grøftearealer vurderes. Høyre mener at man i større grad bør vurdere, å utvide og benytte veiskulder samt grøfte-areale til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

I tillegg er vi bekymret for de store hastighetene som oppstår på brede og oversiktlige veier. Det synes også svært vanskelig å få på plass fartsbegrensende tiltak etter at veiene er bygget. Vi foreslår derfor at følgende punkter blir lagt inn i den nye versjonen av Askers Vei og gatenormal som nå legges ut på høring.

3.7.4 SYKLENDE

Høyre mener at man i større grad bør vurdere på allerede etablerte veier å utvide og benytte veiskulder og grøftearealer til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

Kvalitet og løsning på gang- og sykkelvei skal baseres på faktisk trafikkgrunnlag.

Gang og sykkelvei

KAN; Gang- og sykkelvei kan bygges som en del av veibanen, men skilles med autovern.

Sykkelfelt

BØR; Eget sykkelfelt i kjøreretningen bør være max. 1 m. (Billingstad sletta).

4.11 FARTSDEMPENDE TILTAK

- 1. Ved bygging av adkomstvei eller vei med lavere standard så skal trafikksikringstiltak være en del av veietableringen.*
- 2. Fartsdempende tiltak skal etableres der skiltet fartsgrense er 40 km eller lavere.*
- 3. Der hvor veier og gater allerede er etablert skal fysiske fartsreducerende tiltak kunne etableres der Vel eller majoriteten av beboere langs veien ønsker slike tiltak etablert.*
- 4. Veibredde 3,5 m skal legges inn igjen og være en del av høringen.*
- 5. Veibredden kan avvikes ved mindre fortetting i allerede etablerte boligområder.*

Hansen Aspås (Frp) fremmet følgende endringsforslag:

3.7.3 Fortau:

Fortau bør etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.

-

Endres fra Bør til Kan.

Mathisen (V) fremmet følgende alternative forslag til innstilling:

- 1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn med følgende vedtatte tilleggs- og endringsforslag. Høringsfrist settes til 31.10.2024.*

Hansen Aspås (Frp) ønsket punktvis avstemning av avsnittene i Jensens (H) delforslag 4.11 Fartsdempende tiltak.

Jensens (H) tilleggsforslag 3.7.4 ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartdempende tiltak pkt. 1. ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartdempende tiltak pkt. 2. ble vedtatt mot 2 stemmer: Hansen Aspås (Frp), Flock (INP).

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartdempende tiltak pkt. 3. ble vedtatt mot 2 stemmer: Hansen Aspås (Frp), Flock (INP).

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartdempende tiltak pkt. 4. ble enstemmig vedtatt.

Jensens (H) tilleggsforslag 4.11 Fartdempende tiltak pkt. 5. ble enstemmig vedtatt.

Aspås Hansens (Frp) endringsforslag ble vedtatt mot 1 stemme: Vatn (MDG).

Mathisens (V) alternative forslag ble holdt opp mot innstillingen. Mathisens (V) forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Vei- og gatenormalen legges ut til offentlig ettersyn med følgende vedtatte tilleggs- og endringsforslag. Høringsfrist settes til 31.10.2024.
2. Høyre er bekymret for de store naturinngrepene som nye veier bidrar til, og ber om at smalere veier og grøftearealer vurderes. Høyre mener at man i større grad bør vurdere, å utvide og benytte veiskulder samt grøfte-areale til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

I tillegg er vi bekymret for de store hastighetene som oppstår på brede og oversiktlige veier. Det synes også svært vanskelig å få på plass fartsbegrensende tiltak etter at veiene er bygget. Vi foreslår derfor at følgende punkter blir lagt inn i den nye versjonen av Askers Vei og gatenormal som nå legges ut på høring.

3.7.4 SYKLENDE

Høyre mener at man i større grad bør vurdere på allerede etablerte veier å utvide og benytte veiskulder og grøftearealer til etablering av egne oppmerkede sykkelfelt.

Kvalitet og løsning på gang- og sykkelvei skal baseres på faktisk trafikkgrunnlag.

Gang og sykkelvei

KAN; Gang- og sykkelvei kan bygges som en del av veibanen, men skilles med autovern.

Sykkelfelt

BØR; Eget sykkelfelt i kjøreretningen bør være max. 1 m. (Billingstad sletta).

4.11 FARTSDEMPENDE TILTAK

1. Ved bygging av adkomstvei eller vei med lavere standard så skal trafikksikringstiltak være en del av veietableringen.
2. Fartsdempende tiltak skal etableres der skiltet fartsgrense er 40 km eller lavere.
3. Der hvor veier og gater allerede er etablert skal fysiske fartsreducerende tiltak kunne etableres der Vel eller majoriteten av beboere langs veien ønsker slike tiltak etablert.
4. Veibredde 3,5 m skal legges inn igjen og være en del av høringen.
5. Veibredden kan avvikes ved mindre fortetting i allerede etablerte boligområder.

3. 3.7.3 Fortau:

Fortau bør etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.

Endres til:

Fortau kan etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre.



Asker
kommune

Vei- og gatenormal

for Asker kommune

Høringsutkast



Fotograf: Mari Gabrielsen

1 Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser.....	3
1.1 Bruk av vei- og gatenormalen.....	3
1.2 Hjemmel	3
1.3 Gjeldende utgave	4
1.4 Versjonsoversikt.....	4
1.5 Fravik.....	4
1.6 Overtakelse til kommunal drift og vedlikehold	5
1.6.1 Krav til sluttdokumentasjon:.....	6
1.6.2 Garanti- og reklamasjonstid.....	7
1.6.3 Tekniske planer for veianlegg.....	7
2 Overordnede forutsetninger.....	7
2.1 Generelle føringer.....	7
2.2 Offentlige arealer	8
2.3 Trafikksikkerhet.....	8
2.4 Miljø.....	8
2.5 Universell utforming	9
2.6 Klima.....	9
2.7 Drift og vedlikehold.....	9
3 Vei- og gateklasser	9
3.1 Grunnleggende krav til utforming	10
3.2 Linjeføring.....	11
3.3 Oversikt.....	12
3.4 Gater	13
3.5 Veier	14
3.5.1 Hovedvei.....	14
3.5.2 Samlevei.....	15
3.5.3 Adkomstvei	15
3.5.4 Boligveier	17
3.6 Utbedringsstandard	18
3.7 Løsninger for gående, syklende og liten elektrisk motorvogn	19
3.7.1 Generelt.....	19
3.7.2 Oversikt	20

3.7.3	Fortau	20
3.7.4	Syklende (sykkelanlegg).....	21
3.7.5	Gågate	23
3.7.6	Turvei/gangsti.....	23
3.7.7	Tursti.....	24
3.7.8	Trapper.....	24
3.8	Kollektivtrafikk.....	24
3.9	Sambruksområder	25
3.10	Torg og plasser	25
4	Temakapitler	25
4.1	Reguleringsbredder, formålsgrenser og byggegrenser	25
4.1.1	Hensynssoner.....	25
4.1.2	Reguleringsbredder og formålsgrenser.....	25
4.2	Bestemmelser om kabler og ledninger.....	32
4.3	Vedlikeholdsareal/Snøopplag.....	32
4.4	Renovasjon.....	33
4.5	Utforming av kryss og avkjørsler.....	33
4.6	Frisikt	35
4.7	Snuplasser	37
4.8	Parkering	37
4.8.1	Generelt.....	37
4.8.2	Parkeringsstrategien.....	37
4.8.3	Parkeringsnormen	38
4.8.4	Sykel-, moped- og MC-parkering	38
4.9	Varelevering.....	38
4.10	Pakkeautomater	39
4.11	Fartsdempende tiltak	39
4.12	Støy.....	39
4.13	Vei- og gateutstyr	40
4.13.1	Fargevalg	40
4.14	Skilt og oppmerking	40
4.15	Rekkverk og gjerder.....	40
4.16	Belysning	40
5	Definisjoner	41

1. Generelle bestemmelser

1.1 Bruk av vei- og gatenormalen

Vei- og gatenormalen skal brukes ved planlegging av alle kommunale og private veier, gater og avkjørsler i Asker kommune. Normalen gjelder også for eksisterende private veier som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Normalen skal sikre at alle anlegg som skal overtas av Asker kommune bygges trafikksikre, og at drift og vedlikehold kan skje med minst mulig kostnader for veiholder.

Vei- og gatenormalen skal fungere som et oppslagsverk og gi en kortfattet innføring i de krav som stilles til vei- og gateplanlegging i kommunen. Den viktigste målgruppen er planleggere, grunneiere, forslagsstillere, byggherrer og utbyggere. Normalene vil også være et nyttig hjelpemiddel for interne saksbehandlere og politiske organer som håndterer plan- og byggesaker i Asker kommune.

Planlegging og bygging av riks- og fylkesveier følger veinormalene for Statens vegvesen og fylkeskommunen. For kryss mellom kommunal vei og riks- eller fylkesvei gjelder krav for riks- og fylkesvei som beskrevet i Statens vegvesens håndbøker. For privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei gjelder krav for riks- og fylkesvei som beskrevet i Statens vegvesens håndbøker. For privat avkjørsel fra kommunal vei gjelder krav for kommunale veier som beskrevet i Asker kommune sin vei- og gatenormal.

1.2 Hjemmel

Vei- og gatenormalen har hjemmel i [Lov om vegar \(vegloven\) § 13](#) og [Forskrift om anlegg av offentlig veg § 3](#). Asker kommune er veimyndighet for kommunale veier i henhold til [vegloven § 9 tredje ledd](#).

Vei- og gatenormalen gir bestemmelser for planlegging og prosjektering av alle kommunale og private veier og gater. Vei- og gatenormalens funksjon og mulighet til fravik er beskrevet i denne vei- og gatenormalen. Normalen vil også være bestemmende for løsninger og produktvalg for opparbeidelse av kommunal vei, jf. [Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) § 18-1 og 18-2](#).

[Plan- og bygningsloven § 27-4](#) sier følgende «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. [veglova §§ 40 til 43](#)». Formålet bak bestemmelsen er hensynet til at alle tomter skal ha lovlig atkomst slik at de kan benyttes som forutsatt, samt samfunns- og beredskapsmessige hensyn.

Det er [plan- og bygningsloven § 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel](#) som gir kommunen hjemmel til å sette krav til standard på private veier. [Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel punkt 8.1](#) gir krav om at private veier skal bygges i henhold til gjeldende vei- og gatenormal.

Kommunens adgang til å stille krav til standard for avkjørsler fra offentlig vei er hjemlet i [Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg](#). For avkjørsel fra kommunal vei gjelder bestemmelsene i punktene 3-13, se punkt 15 i forskriften.

Veianlegg skal opparbeides til den standard som er avklart i vedtatt områdereguleringsplan, detaljreguleringsplan eller annet kommunalt vedtak. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter gjelder for utførelse, kontroll, godkjenning og overtakelse av anlegg som faller inn under disse retningslinjene.

Bruken av vei- og gatenormalen må ses i sammenheng med [Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker](#), der offentlige veianlegg er unntatt fra søknadsplikt i de tilfeller der veianlegget er detaljert avklart i regulerings- eller bebyggelsesplan og endringer ikke foretas i anleggsperioden.

1.3 Gjeldende utgave

Denne vei- og gatenormalen erstatter «Vei og gatenormal for Asker kommune» datert 04.05.2010 med siste revisjon mars 2011, «Vei og gatenorm for Røyken kommune» vedtatt av Røyken kommunestyre 25.08.2011 og «Veinormal for Hurum kommune» datert 01.08.2018.

Dette er gjeldende utgave av Asker kommune sin vei- og gatenormal med versjonsdato xx.yy.2024 vedtatt av _____ xx.yy.2024.

Mellom hver utgave av vei- og gatenormalen kan det forekomme endringer i form av presiseringer, retting av feil og visuelle forbedringer.

Ingen skal- eller bør-krav kan endres mellom to versjoner.

1.4 Versjonsoversikt

Endringer i SKAL og BØR-krav må vedtas politisk. Mindre feilrettinger og justeringer av tekst og KAN-krav kan utføres av kommunedirektøren, med loggføring. Se tabell under for versjonsoversikt.

År	Versjonsdato	Endring
2024	xx.yy.2024	Første utgave

1.5 Fravik

Vei- og gatenormalen viser «skal»-krav og «bør»-krav. Skal-krav er i utgangspunktet ikke gjenstand for fravik. For å fravike skal-krav må det søkes om dispensasjon etter [plan- og bygningsloven § 19-2](#) i henhold til [kommuneplanens bestemmelser § 8.1](#) og [plan- og bygningsloven § 11-9](#).

Forskjellen mellom krav og anbefalinger framgår av tabellen nedenfor. Før kommunen kan akseptere fravik fra kravene, må konsekvenser og avbøtende tiltak vurderes og beskrives. Veiforvalter skal alltid avgis uttalelse til søknad om fravik.

SKAL	Skal-krav er i utgangspunktet ikke gjenstand for fravik. Det må søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 8.1
BØR	Fravik fra bør-krav begrunnes med en grundig redegjørelse av hvorfor kravet ikke kan tilfredsstilles Konsekvenser av løsning det søkes fravik fra må dokumenteres

	Asker kommune ved kommunedirektøren skal godkjenne fraviket
KAN	Verbet «kan» betyr en anbefalt løsning som kan benyttes etter faglig, dokumentert vurdering uten fraviksbehandling

I en reguleringsplanprosess skal forslag til fravik fra vei- og gatenormalen sendes og ferdigbehandles så tidlig som mulig i planprosessen, senest før reguleringsaken sendes til politisk førstegangs behandling. Ved utarbeidelse av byggesøknad og rammetillatelse skal søknad om fravik fra vei- og gatenormalen beskrives i byggesøknaden, og fravik skal behandles som en del av byggesøknaden i samråd med avdeling for Miljø og samferdsel.

Dersom fraviket innebærer justering av arealformål, skal det sendes inn en egen søknad om reguleringsendring som må være godkjent før videre behandling.

Følgende tema må som minimum beskrives og dokumenteres som en del av søknad om fravik, der omsøkt løsning sammenlignes med normert løsning:

- Teknisk kvalitet og levetid
- Trafikksikkerhet
- Miljøkvalitet og estetikk
- Bevaringshensyn
- Framkommelighet for alle kjøretøy og trafikantgrupper
- Drift og vedlikehold
- Framtidig utvikling av arealbruk

Det henvises til [konsekvensutredningsforskriften §21](#) for beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

1.6 Overtakelse til kommunal drift og vedlikehold

Overtakelse til kommunal drift og vedlikehold gjelder veier, gang- og sykkelveier, parkeringsplasser, torg, over- og underganger og støttemurer som er regulert offentlige. Overtakelse av et anlegg skjer ikke før anlegget i sin helhet er ferdigstilt i henhold til vedtatte planer og godkjenninger etter [plan- og bygningsloven](#). Hvis kravene ikke er oppfylt kan kommunen nekte å ta over anlegget. Dette gjelder selv om deler av anlegget er satt i drift tidligere. Frem til anlegget er formelt overtatt er tiltakshaver ansvarlig for drift- og vedlikeholdet av anlegget.

SKAL	Ferdige anlegg som overtas skal være tilknyttet annen vei/plass som er vedlikeholdt av kommunen.
KAN	Del av anlegg kan tas over når det er tilknyttet godkjent snuplass ihht Asker kommune sin vei- og gatenormal

Før en formell overtakelse av nye anlegg skal følgende være på plass:

SKAL	Utbygger skal kalle inn til ferdigbefaring for offentlige trafikkarealer som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold. Det skal alltid lages referat fra denne. Dersom det avdekkes feil og mangler i forbindelse med ferdigbefaringen kan kommunen sette krav til frist for utbedring av disse
SKAL	I forbindelse med overtagelsesforretningen skal det utarbeides en protokoll som signes av veimyndighet
SKAL	Grunneiendommen for anlegget som kommunen overtar til drift og vedlikehold, skal overskjøtes til kommunen vederlagsfritt
BØR	Grunneiendommen for anlegget som kommunen overtar til drift og vedlikehold, skal være overskjøtet til kommunen før overtakelsesbefaringen
BØR	Anlegget bør være ferdig opparbeidet, før overtakelsesbefaringen
BØR	Før ferdigbefaringen bør kommunen ha mottatt fullstendig sluttdokumentasjon på anlegget i henhold til godkjente planer

Et anlegg anses ikke som overtatt til kommunal drift og vedlikehold før sluttdokumentasjon er mottatt og godkjent, og eventuelle feil og mangler utbedret.

1.6.1 Krav til sluttdokumentasjon:

- Adresseliste for tiltakshaver ansvarlig søker, prosjekterende og utførende entreprenør
- Oversikt over underentreprenører og leverandører
- Avtaler og kopi av tinglyste erklæringer inngått med grunneiere som inngår innenfor regulert veigrunn
- FDV-dokumentasjon med instruks for vedlikehold av alle produkter og installasjoner
- «Som utført tegninger»
- Kontrolldokumentasjon fra byggefasen, sjekklister, asfaltrapporter, etc.
- Sluttkontroll, jfr. plan- og bygningsloven § 24-2 og byggesaksforskriften § 14-8
- Dokumentasjon på at arealet er overskjøtet til kommunen evt. dokumentasjon på at prosessen med overskjøting av offentlige arealer er i gang
- Dokumentasjon fra sertifisert lekeplassinspektør (dersom arealet inneholder lekeplass eller lekeutstyr)
- Bilder
- Innmåling av veikant, senterlinje, kantstein og fortau. FKB data.
- Innmålingsdata for vegobjekter som skal overføres til NVDB objekter med avtalte egenskaper skal legges inn i systemet Datafangst.
- Leveranse av veilys i henhold til veibelysningsnorm til Asker kommune

1.6.2 Garanti- og reklamasjonstid

SKAL	Når kommunen ved veimyndighet skal overta et anlegg fra annen tiltakshaver, kan kommunen vise til reklamasjonsrett tilsvarende reglene i NS 8405/8406 og 8407. Tiltakshaver skal dokumentere at det er stilt garanti i henhold til regelverket
SKAL	Ved tiltak hvor det er etablert grøntanlegg, skal tiltakshaver/ansvarlig utførende sørge for vedlikehold av grøntanlegget i garantitiden. Det omfatter vanning ved behov, gjødsling, ugressbekjempelse, klipping, beskjæring og utskifting av døde planter. Ved garantitidens utløp skal grøntanlegget ha hatt en naturlig utvikling. Asker kommune stiller vilkår om 5 helårs vedlikeholdsdrift av grøntanleggene, inkludert lekeplasser. Skjøtselsperioden regnes fra overtagelsesdato
SKAL	Det skal gjennomføres garantibefaringer for grøntanlegg hver vår og høst i hele garantiperioden
SKAL	Dersom det oppdages mangler i grøntanlegget i forbindelse med garantibefaring eller i garantitiden kan kommunen sette krav til frist for utbedring av disse

1.6.3 Tekniske planer for veianlegg

Alle nye veianlegg behandles etter [plan- og bygningsloven](#). I forbindelse med behandling skal tiltaket være tilstrekkelig detaljert for å sikre at anlegget er gjennomførbart og at kravene i gjeldende vei- og gatenormal er ivaretatt, enten gjennom reguleringsplanen eller i byggesaken.

Tegningene bør minimum vise: Situasjonsplan med omsøkt tiltak, lengdeprofiler, nødvendige kritiske tverrprofiler, normalprofiler, veiens oppbygning, plan for overvann, plan for drenering, skilt- og oppmerkingsplan, og belsningsplan.

2 Overordnede forutsetninger

2.1 Generelle føringer

Vedtatte krav som fremgår av lov, forskrift, kommuneplan og reguleringsplan gjelder foran de generelle kravene i denne normalen. Denne normalen er forsøkt harmonisert med disse overordnede dokumentene, og må suppleres med de mer omfattende nasjonale vei- og gatenormalene.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel gir viktige føringer for utforming av vei- og gatenett i Asker kommune:

- Askersamfunnet har mål om bærekraftige og samordnede bolig, areal og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling
- Nye veianlegg (kommunal veier og fylkesveier) gjennom prioriterte vekstområder (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Tradisjonelle veianlegg gjennom tettstedene skal videreutvikles til gater, med

prioritering av byliv og nærmiljø. Det skal legges stor vekt på trafikksikre løsninger for myke trafikanter og akseptable støy- og luftforurensingsnivåer. Fysiske elementer som rennesteinsfelt, belysning, gatemøbler, trær og busker skal brukes bevisst for å skape et gatemiljø hvor bilistenes naturlige fartsvalg er 30 – 40 km/t (jf. Vollen sentrum). Kollektivtrafikk skal prioriteres på strekninger med dårlig fremkommelighet i rush

Bærekraftig areal- og transportutvikling er i tråd med flere av FNs bærekraftsmål:



2.2 Offentlige arealer

Offentlige arealer skal prioriteres for offentlig ferdsel, byliv og opphold. Alle nye bygg må løse krav til bruk og drift av bygget på egen tomt og ikke beslaglegge offentlige arealer. Dette gjelder blant annet arealer for overvannshåndtering, varelevering, buss og taxi til hoteller, renovasjon og brannoppstilling.

2.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er en felles forutsetning for utforming av alle gater og veier. Nullvisjonen, som er en visjon om ingen drepte eller hardt skadde i vegtrafikken, er en premis for planlegging av transportsystemet. Nullvisjonen innebærer at transportsystemet, transportmidlene og regelverket skal utformes slik at det fremmer trafikksikker adferd hos trafikantene. Det skal være lett å gjøre riktig og vanskelig å gjøre feil.

En viktig premis for vei- og gateplanleggingen er at målet om at flere skal gå og sykle oppnås samtidig med at ulykkesrisikoen reduseres.

Trygg skolevei skal sikres etablert ved utbygging av boligfelt med fire eller flere boliger. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum). Det henvises til [bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, kapittel 3.1.4 Trafikksikkerhet](#).

2.4 Miljø

Generelle miljøhensyn er viktige forutsetninger for lokalisering og utforming av alle samferdselstiltak. Ved å legge veien utenom verdifulle områder for blant annet jordbruk, naturmangfold, kulturarv og friluftsliv, kan de negative effektene på omgivelsene reduseres. For veier er alltid hensyn til sårbare landskap en forutsetning for trasevalg og utforming.

Asker kommune prioriterer vekst og utvikling i prioriterte vekstområder og implementer nullvekstlinje for personbiltrafikk i kommuneplanens arealdel. Nord for nullvekstlinjen er målet at all trafikkvekst skal tas med kollektiv, sykkel og gange, og det skal ikke tillates utvikling som medfører økt personbiltrafikk.

2.5 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal i størst mulig grad legges til grunn for alle veier og gater, jf. [Plan- og bygningsloven § 1-1 \(5\)](#). Universell utforming bidrar til at alle brukergrupper får en bedre hverdag. Ved å ta utgangspunkt i den brukergruppen som har størst behov, vil behovene til flest mulig bli dekket.

2.6 Klima

Klimaendringene med blant annet økt nedbør på årsbasis, tørkeperioder og økte kortvarige intense perioder med regn gir oss flere utfordringer. For eksempel gir økt andel nedbør som regn om vinteren kombinert med hyppigere temperatursvingninger over og under null grader, flere fryse- og tineperioder som kan forårsake vannansamlinger, glatte overflater og skader på vei og gate.

Det er ikke bare nødvendig å ta hensyn til dagens naturfarer og vær, men også fremtidige klimaendringer. Det forventes både oftere og mer intense nedbørsepisoder, og nye løsninger skal utformes og dimensjoneres i henhold til dette.

Alle veier og gater i Asker kommune skal utformes slik at konsekvenser av naturfarer, vær- og klimaforhold begrenses. Veier og gater utformet som flomveier skal avlede overvann som en tilleggsfunksjon, men skal fortsatt ha hovedfunksjon som vei eller gate under normale omstendigheter.

I alle veiprosjekter bør [Designveileder for flomveier i vei og gate - miljodirektoratet.no](#) brukes som en prosjekteringsveileder for løsningen som velges.

2.7 Drift og vedlikehold

En effektiv og forsvarlig gjennomføring av drift og vedlikehold av offentlige veier sikres gjennom å følge vedtatt vei- og gatenormal. Eventuelle fravik må utredes med tanke på konsekvens for drift og vedlikehold, sett i sammenheng med de andre forutsetningene som ligger til grunn for utformingen av veier i Asker.

3 Vei- og gateklasser

Det kommunale veisystemet er delt inn i vei- og gateklasser.

SKAL	Ved alle nye veiutbygginger skal gjeldende vei- og gatenormal følges
------	--

Profilen for de ulike klassene framgår av underkapitler for hver enkelt klasse der hver enkelt vei- og gateklasse har ulike krav. Tabell 1 Samletabell, gir en oversikt over de ulike klasser og krav som er knyttet til disse.

I allerede etablerte områder med et eksisterende veinett og hvor det tillates fortetting vil kravene til veiutforming avvike fra de kravene man stiller til nye utbyggingsområder. Visse minimumskrav må likevel tilfredsstilles.

Veier og gater har ulik form og funksjon. Det stilles derfor også forskjellige krav til planlegging og prosjektering. Begrepene vei og gate benyttes ofte om hverandre, og det finnes heller ikke en entydig definisjon eller skille mellom vei og gate. Generelt hører veien til utenfor tettbygd strøk og i randsonen rundt byer og tettsteder, mens gater er knyttet til sentrumsområder og tettsteder.

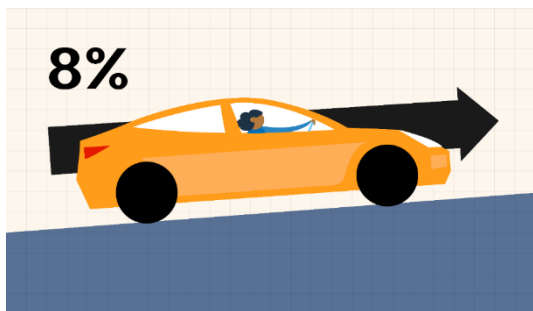
3.1 Grunnleggende krav til utforming

Der er en del generelle krav til utforming av veier, gater, gang- og sykkelløsninger som sikrer at veier og gater bygges fremkommelige, intuitive, forutsigbare, trygge og driftseffektive. Dette gjelder offentlig og private veier.

Stigning:

God framkommelighet for alle betyr at stigningene er så slake og korte som mulig.

SKAL	Stigning på kjørebane skal være ihht rett veiklasse
SKAL	Stigning på kommunal vei skal ikke overstige 12,5%

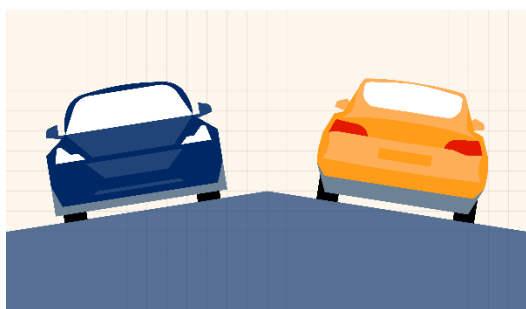


Figur 1: Stiging

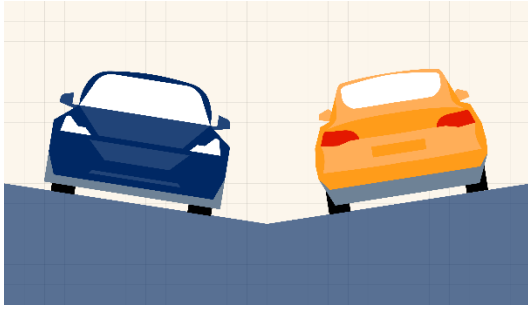
Tverrfall:

Tverrfall på vei sikrer avrenning av vann fra veien. Tverrfall kan utformes enten som takprofil, v-profil eller med ensidig fall.

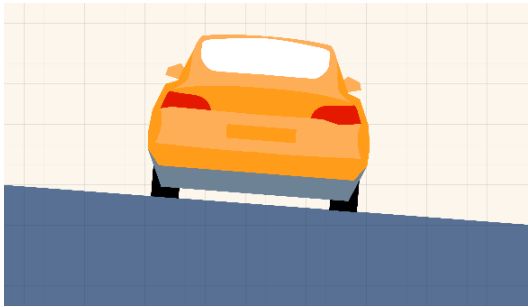
BØR	Tverrfall i veibanen bør være minst 2% på rett strekning.
BØR	Tverrfall på fortau bør være 2%.



Figur 2: Takfall



Figur 3: V-fall

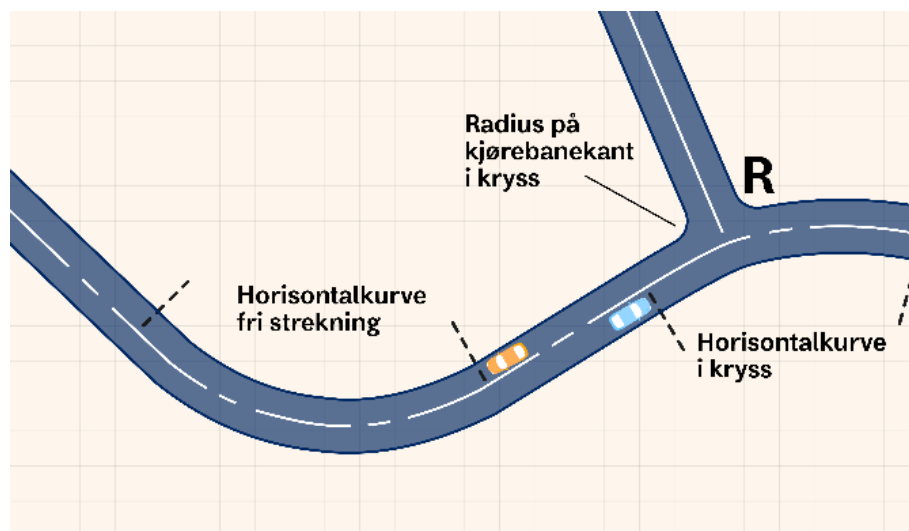


Figur 4: Ensidig fall

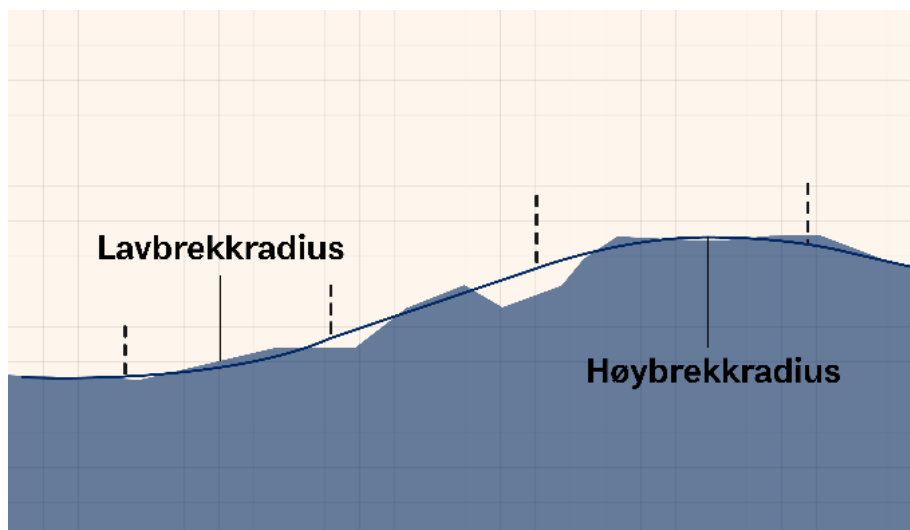
3.2 Linjeføring

Alle veiklassene har egne krav til linjeføring som er knyttet til følgende forutsetninger:

- Veiens/gatens funksjon
- Dimensjonerende trafikkmengde
- Fartsgrense



Figur 5: Horisontalgeometri



Figur 6: Vertikalprofil

3.3 Oversikt

Samletabell alle veiklasser og gater

	Felles boligvei	Boligvei	Adkomstvei -bolig	Samlevei	Bolig gate	Sentrums gate
Min reguleringsbredde (m)	6	8 (9)	12	13,5	13,5	14
Dimensjonerende kjøretøy	P	L	L	ST	L	L
Min veibredde (m)	3,5	5	5,75	6,75	6	6,5
Skulderbredde (m)	0,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Kantsteinsklaring, (m)			0,25	0,25	0,25	0,25
min kjørebanebredde (m)	3	4	5	6	5,5	6
Min vedlikeholdsareal (m)	1	1,25	1,5 (2) ¹⁾	1,5(2) ¹⁾	1,25	1,25
Fartsgrense (km/t)	-	-	30	40/50	30	30
ÅDT (maks antall kjt i døgnet)	-	-	1000	5000	-	-
Maks antall boenheter	10	50	100	-	-	-
G/S-system		fortau	fortau	GS	fortau	fortau
Maks stigning fri strekning (%)	12,5	10	8	8	8	8
maks stigning kryss (%)	-	7	7	6	7	
Min horisontalkurve fri strekning	10	20	30	90	40	40
Min horisontalkurve kryss	20	50	70	200	50	50
Min høybrekkradius	50	150	200	800	150	150
Min lavbrekkradius	50	150	150	550	150	150
Min tverrfall	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Min resulterende fall	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Stopsikt (m)	24	24	48	65	var	var
hjørneavrunding/radius på kjørebane kant i kryss (m)	4	6	6	6	6	6
Min frihøyde		3,4	4,5	4,5	4,5	4,5
Byggegrense, bebyggelse (m), målt fra senterlinje vei	7	10	12,5	12,5	10	12,5
Avstandskrav garasje-vinkelrett	5 ²⁾	5 ²⁾	5 ²⁾	-	-	-
Avstandskrav garasje - parallelt	2 ²⁾	2 ²⁾	2 ²⁾	-	-	-
Byggegrense kryss	20x020	30x30	40x40	40x40	-	-

Krav til brøytbar standard	JA	JA	JA	JA	JA	JA
----------------------------	----	----	----	----	----	----

Tabell 1: Samletabell for vei- og gateklasser

1) Tall i parentes gjelder områder som ligger høyere enn 85moh.

2) Avstand målt fra regulert formålsgrense og ikke fra senterlinje vei

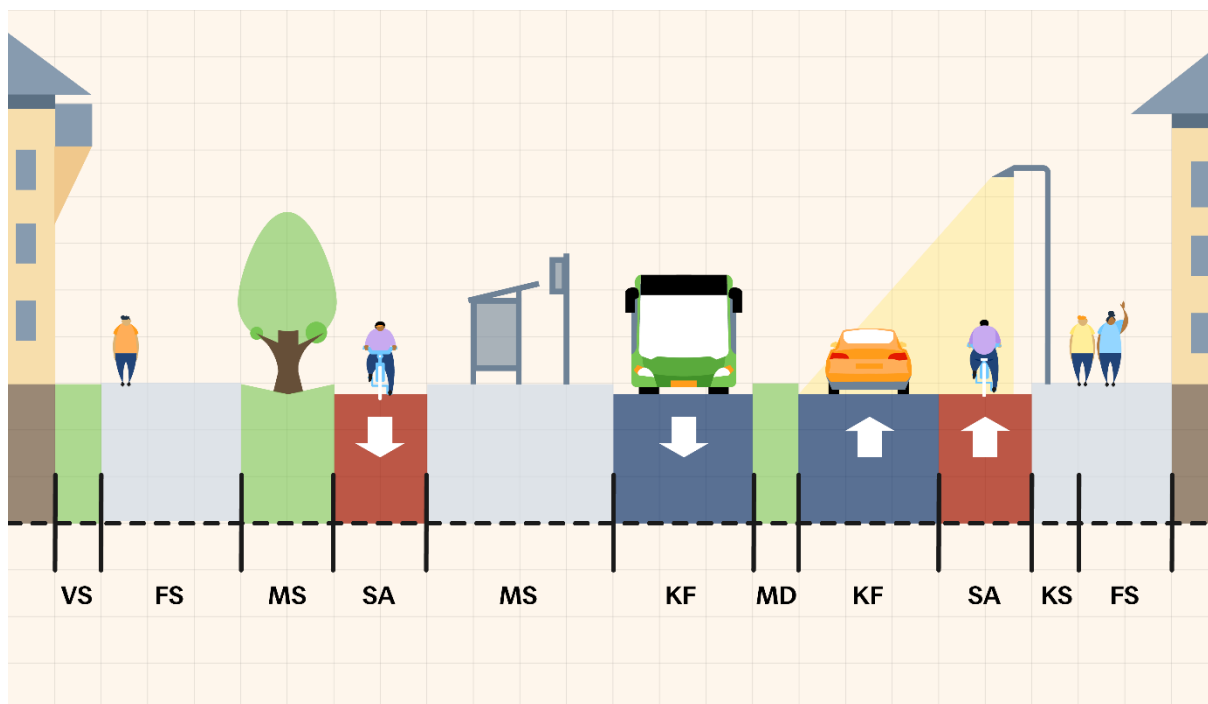
3.4 Gater

Ut fra form blir en gate typisk definert av fasaderekker eller vegger i form av trekker. Typisk vil gater ha mer rettlinjert og strammere geometri enn veier, med flere kryssinger og fortau med kantstein.

En gate har tre grunnleggende funksjoner:

- Adkomst (både personer og varer)
- Transport (framkommelighet)
- Opphold (sosial funksjon)

Gater kan deles inn i soner for aktivitet, møblering og transport. I vei- og gatenormalen defineres disse arealene som veggsoner, ferdselssoner, møbleringssoner, kantsteinssoner, buffersoner, kjørebane, midtdeler og sykkelanlegg. Vegetasjon og arealer for håndtering av overvann kan inngå som del av midtrabatt, møbleringssoner eller veggsoner.



Figur 7:

- **VS - Veggsoner:** I gater med fasader inntil fortau, bør det være en veggsoner. Bredden bestemmes ut fra fasadens funksjoner. Veggsonen skal gi plass til snøopplag, skilt, teknisk infrastruktur mm.
- **FS - Ferdelszone:** I ferdselssoner skal gående kunne ferdes uten hindring. Bredden på ferdselssonen kan variere ettersom veggsonen og aktiviteter ved vegglivet varierer langs en gate
- **MS - Møbleringssone:** Møbleringssonen kan inneholde benker, trær, busker, plen, regnbed, overvannsløsninger, snøopplag, sykkelstativer, leskur, mm. Sonen kan ha

varierende bredde sett ut fra behovene til gaten. Ikke alle gater har møbleringssone. Møbleringssonen kan ligge inntil fasaden, eller mellom ferdselssonen og kantstein

- **SA – Sykkelanlegg:** Sykkelanlegg er merkede transportårer uten hindring for syklister
- **KF – Kjørefelt:** Bredden på kjørefelt er avhengig av hvilken funksjon gaten har og hvilken trafikantergruppe som er prioritert
- **MD – Midtdeler:** Midtdeler skiller to eller flere kjørebane. Midtdeler kan være et areal eller et fysisk element som går mellom kjørebane. Arealet kan brukes som en trafikkøye eller til vegetasjon, overvannshåndtering og snøopplag
- **KS – Kantsteinssone:** Kantsteinssonen er fortauets ytre del og grenser mot kjørefeltene i gaten. Kantsteinssonen inneholder arealet mot kjørefelt og skilt og eventuelt lysstolper.

Nøyaktig utforming av gatene avhenger av funksjon, plassering og fremtidig eller eksisterende bebyggelse sin karakter langs gaten. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. En typisk boliggate passer inn mot sentrum- og fortetningsområder, men er i hovedsak adkomst til boliger. Utformingen skal bidra til lite trafikk og lav fart. En sentrumsgate finnes i indre by- og tettstedsområdene. Her er det gjerne bymessig bebyggelse med aktive fasader i 1. etasje og tosidig fortau. Disse gatene har en mer blandet funksjon.

SKAL	Ved etablering av nye gater/torg eller rehabilitering av eksisterende gater/torg skal det plantes trær og/eller vegetasjon i møbleringssonen.
SKAL	Bredde på rabatt for nye trær skal være minimum 2,5 meter med en utforming av plantehull slik at plantene får gode vekstvilkår.
SKAL	Kjørebane skal være minimum 2,75 meter
SKAL	Kantsteinssone skal være min. 0,5 meter. Når skilt, lys- og signalstolper skal plasseres, skal kantsteinssonen økes etter behov
BØR	Veggsone bør være minimum 1,25 meter

3.5 Veier

Hovedfunksjon til veiene er fremkommelighet for trafikanter. Veier deles primært inn i kjørebane og omkringliggende funksjoner som areal for gående, syklende og sidearealer som grøft og grøntareal. Eksisterende veier tilegnes veiklasse ut fra veiens funksjon og trafikkbelastning, selv om dagens standard ikke nødvendigvis følger kravene i veinormen.

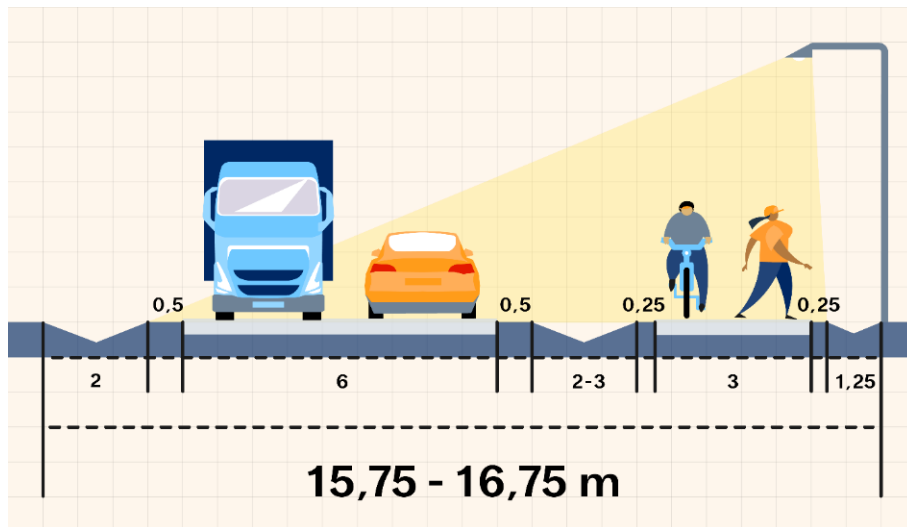
SKAL	Tiltak på eksisterende veier skal følge gjeldende krav til veiklasse den defineres til etter funksjon og trafikkbelastning
-------------	--

3.5.1 Hovedvei

SKAL	Hovedveiene i Asker kommune er riks- og fylkesveier og skal dimensjoneres etter Statens vegvesen sine håndbøker
-------------	---

3.5.2 Samlevei

Samleveier forbinder adkomstveiene med hovedveiene (riks- og fylkesveier), er ofte en del av overordnet veinett og har en blandet transport- og adkomstfunksjon. De fleste samleveiene er fylkesveier, men det finnes også noen kommunale samleveier.



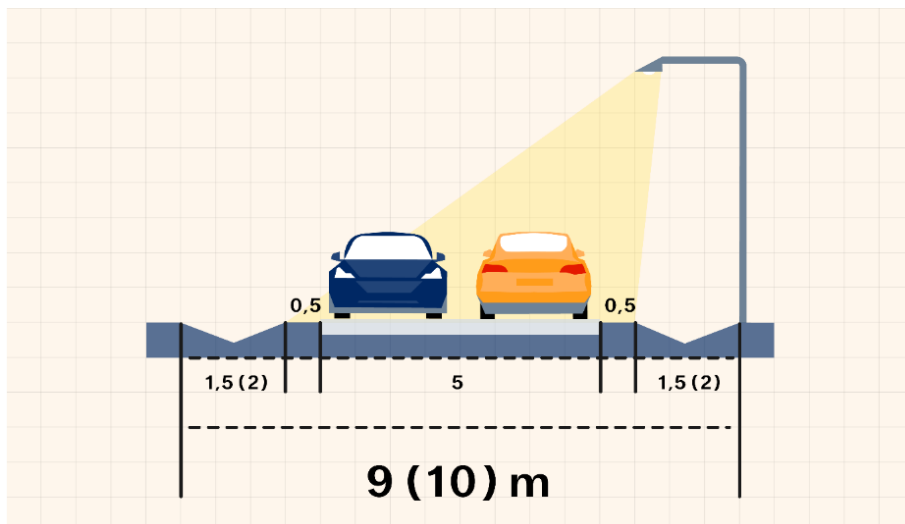
Figur 8: Tverrprofil samlevei

SKAL	Dimensjonerende fartsgrense for samleveier skal være maksimalt 50 km/t
SKAL	I kurver, $R < 50\text{m}$ (radius mindre enn 50 meter), skal veien breddeutvides
SKAL	Samlevei (S) skal opparbeides med gang- og sykkelvei hvis ikke krav til gang- /sykkelforbindelser er ivaretatt på annen måte

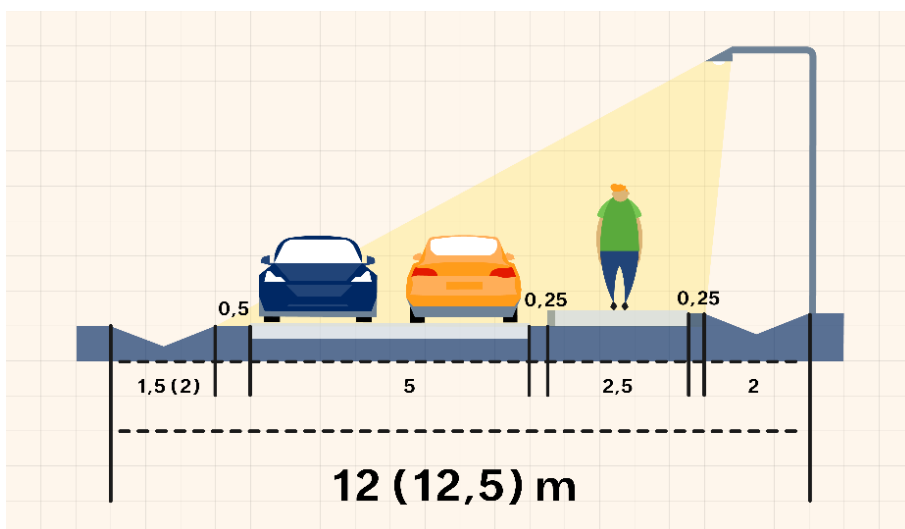
3.5.3 Adkomstvei

Adkomstvei har som regel en ren adkomstfunksjon til for eksempel boligområder og utformes for lav fart. Det er gjerne inntil 100 hovedbruksenheter tilknyttet veien dersom den anlegges som blindvei, og inntil 200 hovedbruksenheter dersom veien anlegges som sløyfe.

Adkomstvei bygges med tverrprofil som vist i figuren under.



Figur 9: Tverrprofil adkomstvei dersom gang- og sykkelforbindelse er ivaretatt på andre måter



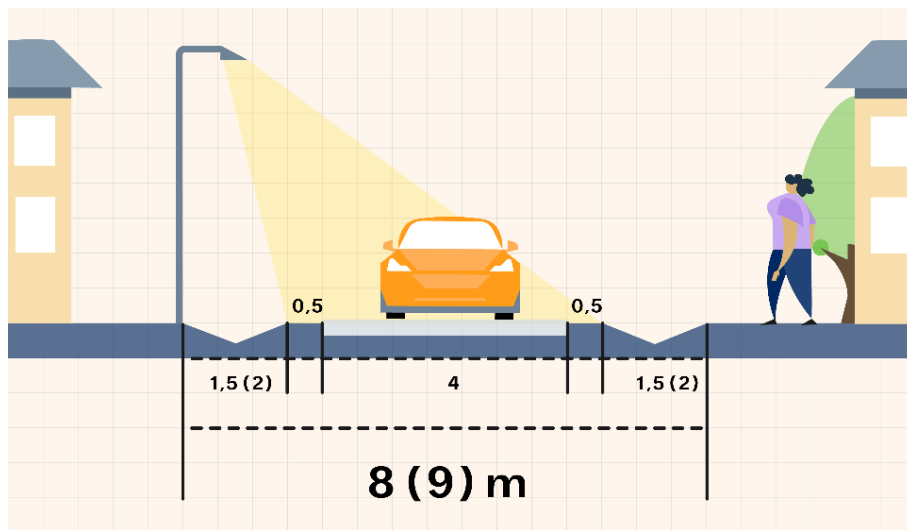
Figur 10: Tverrprofil adkomstvei

SKAL	Adkomstvei skal bygges med fortau hvis ikke kravet til gang- /sykkelforbindelser er ivaretatt på annen måte. Ferdselssonen på fortau skal være minimum 2,5 meter
SKAL	Adkomstveier til næringsområder, skole eller barnehage med andel tunge kjøretøy på mer enn 10% skal utformes med hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet og det skal vurderes behov for gang- og sykkelvei
SKAL	Dimensjonerende fartsgrense for adkomstveier skal være 30 km/t
SKAL	I kurver, $R < 50\text{m}$ (radius mindre enn 50 meter), skal veien breddeutvides
SKAL	Lengden på veien skal ikke overstige 2 km
BØR	Adkomst til næringsområder bør ha stigning på maksimalt 6%

3.5.4 Boligveier

Adkomst til boliger utformes som vei eller gate avhengig av området og bebyggelsens karakter. Boligveier er adkomst til boliger i hovedsak utenfor sentrumsområder.

SKAL	I tettbygde områder skal det gjøres spesielle vurdering med tanke på tilrettelegging for gående og syklende
SKAL	I kurver, $R < 50\text{m}$ (radius mindre enn 50 meter), skal veien breddeutvides
SKAL	Kravene til møtesikt i boligveier skal tilfredsstilles slik at rygging unngås



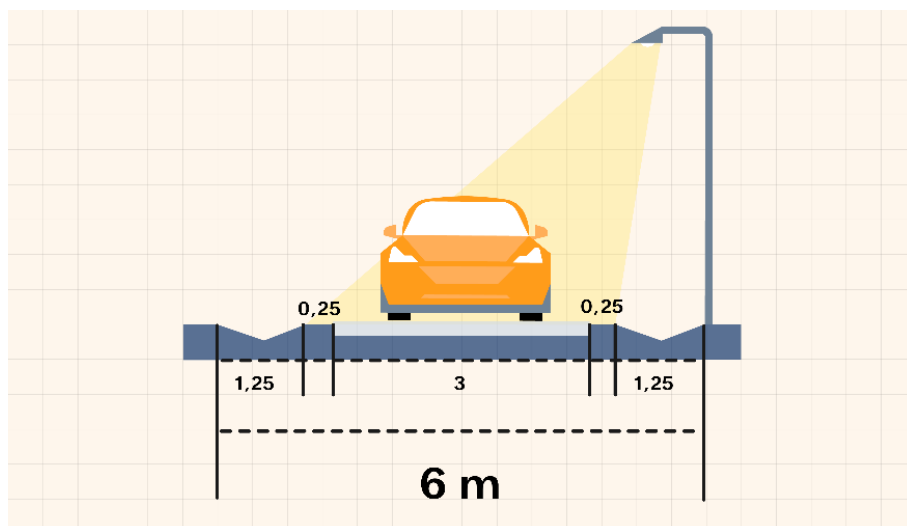
Figur 11: Tverrprofil boligvei

Boligvei er ment for områder inntil 50 hovedbruksenheter (som blindvei) og inntil 80 hovedbruksenheter (som sløyfe). Boligvei kan med fordel opparbeides som en sløyfe

SKAL	Dersom boligveier opparbeides som blindvei skal det anlegges snuplass i enden
------	---

For å ivareta hensynet til veivedlikeholdet i de mest snørike områdene i Asker, normalt høyere enn 85 moh økes kravet til vedlikeholdsareal fra 1,5 til 2 m på hver side av veien (se figur11 (tall i parentes gjelder snørike områder)).

Felles boligavkjørsel (FB) brukes kun til korte stikkveier inn til boligeiendommene. Disse veiene overtas ikke av kommunen.



Figur 12: Tverrprofil felles boligavkjørsel

SKAL	I tilknytning til FB skal antall hovedbruksenheter ikke overstige 10 (eksklusiv sekundærbolig)
-------------	--

3.6 Utbedringsstandard

Regulert vei eller gatestandard er kravet til veiopparbeidelse. I forbindelse med byggesaker kan det søkes om reguleringsendring og nedklassifisering til lavere veiklasse.

Utbedringsstandard kan benyttes hvor eksisterende vei ikke er bygget etter gjeldende reguleringsplan, er uregulert eller i områder der tett bebyggelse og/ eller terreng gjør det vanskelig å opparbeide full bredde.

I områder hvor dette er aktuelt kan det i enkelte tilfeller være urimelig av fysiske eller økonomiske grunner å kreve opparbeidelse etter normalkravene, med forutsetning om at trafiksikkerhet og funksjonalitet er ivaretatt. Det tas utgangspunkt i gjeldende veiklasser med mulighet for dispensasjon fra maks helning og bredder, forutsatt at trafiksikkerhet og friskt er ivaretatt. Maksimal stigning kan hentes fra neste lavere veiklasse, men ikke overstige krav til maksimal tillatt stigning for offentlig vei. Videre må kravene til snuplass og krav til friskt i veikryss oppfylles. Hvis linjeføringsverdiene er litt under minimum kan veiens forløp tydeliggjøres med skilt, oppmerking, brøytetikker i høstsesongen og siktrydding.

Fremfor økt kjørebanebredde er det viktigere med tilrettelegging for gående og syklende. Langs veier der det er krav om rabatt mellom veibane og gang- og sykkelvei kan rabatten vurderes redusert i bredde. Forutsatt at trafiksikkerheten er ivaretatt med andre tiltak. Unntaksvis kan gang- og sykkelvei erstattes med fortau.

SKAL	Utforming av et anlegg med utbedringsstandard skal alltid fravikbehandles i sin helhet
SKAL	I områder med gamle reguleringsplanen hvor det er tillatt mer utbygging enn reguleringsplanen tillater kan det også bli krav om oppgradering av veiklasse slik at veien blir forsvarlig med tanke på trafikkøkningen som følge av utbyggingen. Dersom det ikke er mulig å tilfredsstille kravene til rett veiklasse etter potensiell utbygging skal det kompenseres med andre tiltak for å øke trafiksikkerheten i området

SKAL	Utbedringer skal tilpasses standarden på tilstøtende strekninger slik at store sprang i standard unngås
BØR	Reduksjon på veibredde ihht definert veiklasse bør ikke være mer enn 0,25meter
SKAL	For eksisterende veier med omfattende fortetting eller feltutbygging skal fortau eller gang- og sykkelvei vurderes etablert dersom ÅDT > 1 000
SKAL	Kurver radius mindre enn 50meter skal breddeutvides
BØR	Sammenhengende strekning som utbedres bør være lengre enn 1000 meter
BØR	Utbedret veg bør bestå av minst 50% av eksisterende vegareal

3.7 Løsninger for gående, syklende og liten elektrisk motorvogn

3.7.1 Generelt

Anlegg for gående, syklende og liten elektrisk motorvogn utformes slik at de føles trygge, trafikksikre og gir god fremkommelighet. Dette sikres blant annet gjennom å følge kravene til utforming gitt i vei- og gatenormalen. Dette betyr også at det i noen tilfeller kan være bedre å bygge et separat anlegg til tross for at kriteriene for blandet trafikk vurderes som godt nok trafikksikkerhetsmessig.

Anlegg for syklende tilrettelegges også for mikromobilitet. Mikromobilitet er et fellesbegrep for forflytning med mindre og lette transportmidler som benyttes kun av én person. Disse vil ofte være elektriske med tillatt maks hastighet på opptil 20 km/t.

Valg av løsning gjøres som regel i forbindelse med planarbeider og bør utredes i analyser som legges til grunn for valgene som tas.

Viktige faktorer er:

- Veiens/gatens funksjon og mengde biltrafikk
- Nåværende mengde syklister og potensiale for fremtidig sykkeltrafikk
- Tilliggende anlegg i hver ende og i parallelle sykkelruter for sammenhengende sykkelveinett
- Løsninger for gode kryssløsningene og systemskifter

SKAL	Anlegg for gående og syklende skal utformes til gode og sammenhengende nettverk der enkeltstrekninger sees i sammenheng og gode systemskifter vektlegges spesielt.
-------------	--

3.7.2 Oversikt

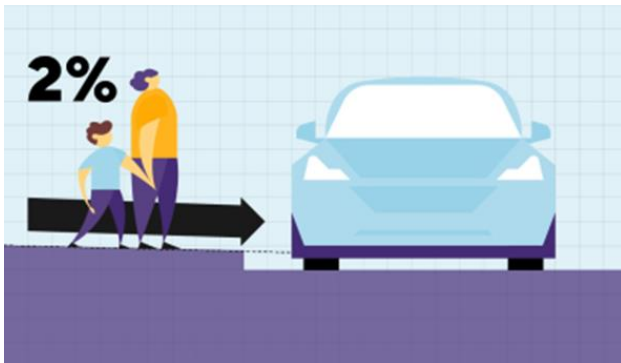
	Gangvei	Fortau	Gang- og sykkelvei	Sykkelvei med fortau
Minimum reguleringsbredde	3	4,25	6	8,5
Minimum veibredde		3		5,5
Skulderbredde/kantsteinssone	-	0,5	0,25	0,25
Minimum kjørebanebredde	3	2,5	3	3+2,5
Minimum vedlikeholdsareal		1,25		1,25
Maksimal stigning fri strekning (%)	-	6	8 ¹⁾	8 ¹⁾
Minimum horisontalkurve fri strekning	-	-	40	40
Minimum horisontalkurve kryss	-	-	20	20
Minimum høybrekkradius	-	-	50	50
Minimum lavbrekkradius	-	-	50	50
Minimum tverrfall (%)		2	2	2
Minimum resulterende fall (%)		2	2	2
Stopsikt (m)	-	-	var	var
Byggegrense, bebyggelse (m), målt fra senterlinje vei	-	-	7	7
Minimumfrihøyde (m)	3,1	3,1	3,1	3,1

1) Gjelder utenfor sentrumsområder

3.7.3 Fortau

SKAL	Fortau er et anlegg forbeholdt gående i gater, boligveier og adkomstveier, og skal skilles fra kjørebanen med avvisende kantstein
------	---

Fortau er inndelt i soner og arealer: Kantsteinssone, møbleringssone, ferdselssone og veggssone.



Figur 13: Tverrfall fortau

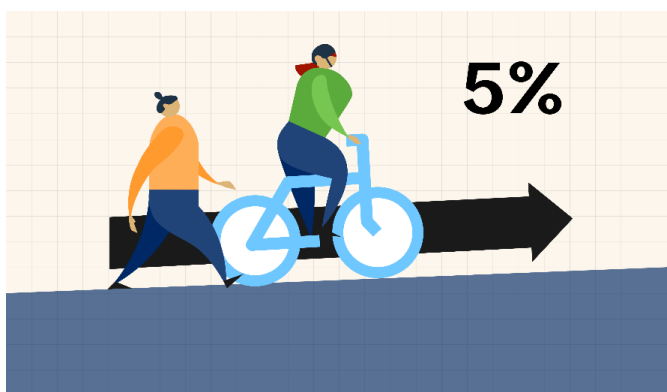
SKAL	Ferdselssonen skal være minimum 2,5 meter eksklusiv kantsteinssonen. Dersom det er møbleringssone skal ferdselssonen være minimum 3,0 meter
SKAL	I veier inn mot skole og kollektiv, nutepunkter skal det vurderes om det er behov for anlegg for gående og/eller syklende ut over angitte krav i vei- og gatenormalen
SKAL	Det skal legges til egen plass for snøopplag i ytterkant fortau

BØR	Fortau bør etableres i boligveier/gater der det er tilknyttet 50 boliger eller mer, stor gjennomgangstrafikk eller ved påkobling til overordnet gangnett
BØR	Fortau bør etableres på begge sider hvor dette lar seg gjøre
BØR	Tverrfall på fortau bør være 2% og prosjektene kan vurdere om avrenning er mot offentlige sidearealer eller mot offentlig veibane

3.7.4 Syklende (sykkelanlegg)

Sykkelanlegg er merkede transportåre uten hindring for syklister. Sykkelnettet er definert i Asker kommune sin sykkelstrategi.

Anlegg for syklende utformes slik at alle føler det trygt å sykle; Foreldre skal tørre å la barna sine sykle til skolen, og usikre og nye syklister føler seg trygge.

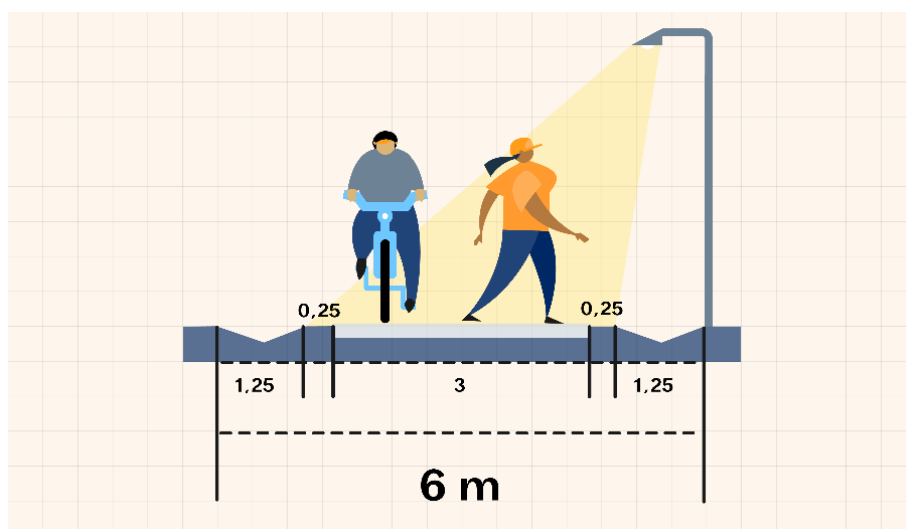


Figur 14: Stigning gang- og sykkelvei.

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei er der gående og syklende deler samme areal. Løsningen går ofte parallell med overordnet veinett, mer aktuelt utenfor tett bebyggelse med et fysisk skille (grøft eller rekkverk) mot veibanen. Denne løsningen krever lavere hastighet for syklister. Der denne løsningen anbefales kan det i større grad aksepteres blandet trafikk mellom gående og syklende. Dette må avklares etter konkret vurdering i det enkelte område.

SKAL	Gang- og sykkelvei skal ha minimum bredde 3,0 meter
BØR	Fysisk skille fra veibanen bør ha minimum bredde 1,0 meter

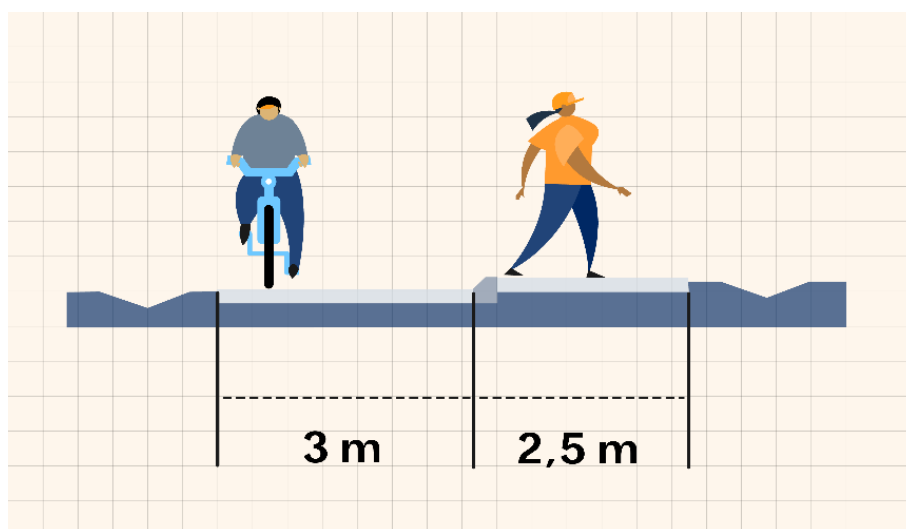


Figur 15: Tverrprofil gang- og sykkelvei

Sykkelvei med fortau

Sykkelvei med fortau er et separat veianlegg for gående og syklende som er skiltet som sykkelvei og adskilt fra øvrig trafikk med kantstein eller grøft, rabatt, gjerde, rekkverk eller lignende. Det legges til rette for høy hastighet for syklister med denne løsningen, og det er viktig å separere gående og syklende selv ved ganske lavt antall gående.

SKAL	Det skal etableres fortau med minimum bredde 2,5 meter
SKAL	Det skal etableres sykkelvei med minimum bredde 3,0 meter
SKAL	Kantstein mellom sykkelvei og fortau skal være ikke-avvisende
SKAL	Det skal være rabatt eller grøft mellom sykkelvei og kjørebane.
KAN	Brukes langs veier som ikke er enkelt å krysse
BØR	Løsningen bør etableres ved gjennomfartsårer inn mot og rundt sentrumsområder og lokalsentre.



Figur 16: Tverrprofil sykkelvei med fortau

	Gående pr. makstime	
Syklende inklusiv mikromobilitet pr. makstime	<15	>200
<30	Gang- og sykkelvei = 3 meter	
> 30 ¹⁾	Sykkelvei = 3 meter, Fortau = 2,5 meter	

1) Valg av løsning skal gjøres basert på analyser og vurderinger ihht kapittel 3.7.1.

Sykkelfelt

Sykkelfelt er et eget felt for syklende innenfor vegbanen, Sykkelfelt skal kun betjene syklende i en kjøreretning og anlegges normalt på begge sider av veien på samme nivå som kjørebanelen. Sykkelfelt anlegges gjerne innenfor tettbygd strøk i gater med fartsgrense 50 km/t eller lavere der avstanden mellom kryss er kort (mindre enn 150 m)

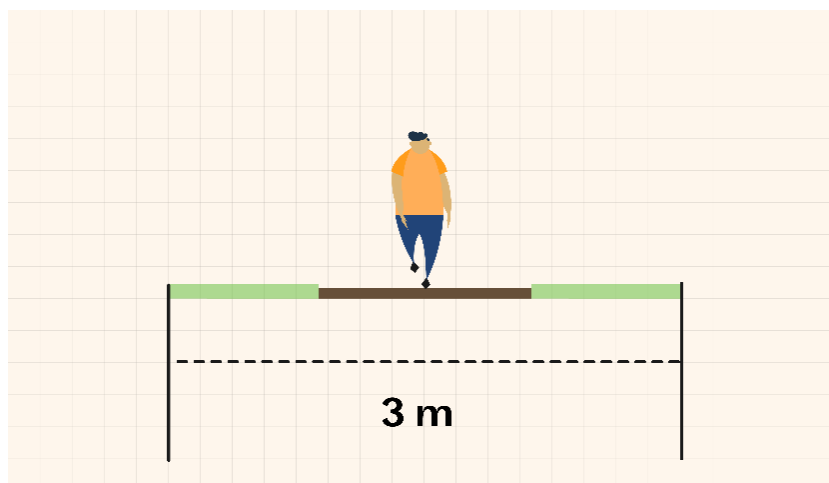
SKAL	Sykkelfelt skal ha rød asfalt eller rødt dekke, uavhengig av fartsnivå og trafikkmengde
SKAL	Sykkelfelt skal være minimum 1,75 meter bredt inkludert kantsteinsklaring

3.7.5 Gågate

Gågater brukes for å prioritere de gående på eget areal adskilt fra øvrig trafikk. Gågater er særlig aktuelt i handlegater og gater med annen viktig publikumsrettet virksomhet.

3.7.6 Turvei/gangsti

Turvei er typisk grusede eller asfalterte veier i park eller friluftsområder og snarveier som forbindelser mellom det øvrige veinettet. Krav til stigning er maksimalt 14%.



Figur 17: Tverrprofil turvei/gangsti

Gangstier brøytes ikke og skal heller ikke inngå i det primære gang- og sykkelveisystemet.

BØR	Gangsti bør reguleres i minst 3 meter bredde
BØR	Maksimal stigning bør ikke overstige 14%

3.7.7 Tursti

Unntaksløsning eller snarvei, tillates der det er plassmangel eller andre forhold tilsier slik løsning

3.7.8 Trapper

Trapper er ikke for alle, men gir god framkommelighet og er ofte en snarvei for mange. Krav til utforming av trapp er fastsatt i byggteknisk forskrift (TEK17).

SKAL	Trapper skal uformes etter kravene i gjeldende byggteknisk forskrift
SKAL	Trapper skal ikke være hovedløsningen

3.8 Kollektivtrafikk

God framkommelighet for kollektivtrafikken reduserer mulige forsinkelser og sikrer høy pålitelighet.

For kollektivtransport er venteplasser/reguleringsplasser og vendemulighet like viktige forutsetninger for et godt kollektivtilbud som selve stoppestedet. Ved større stoppesteder og kollektivknutepunkter skal det planlegges for parkeringsplasser for sykkel og mikromobilitet iht. gjeldende parkeringsnorm og veileder for offentlig sykkelparkering. Ved skoler, idrettsanlegg, kulturbygg og andre steder der det i korte perioder kan være svært mange busspassasjerer, må plassering og utforming av busstopp vurderes spesielt. På grunn av trafiksikkerhet anbefales det at plattform plasseres slik at busspassasjerer ikke behøver å krysse kjørevei eller kjøretraseen for bussen.

Kollektivfelt og -gate kan anlegges for å gi prioritet til buss. En kollektivgate er en gate hvor kjørebanelen er reservert for kollektivtrafikk.

SKAL	Holdeplasser, kollektivfelt og kollektivgate skal dimensjoneres etter Statens vegvesen sine håndbøker
-------------	---

3.9 Sambruksområder

I sambruksområder har ingen trafikantgrupper regulert prioritet. Alle trafikantgrupper er likestilt og må tilpasse seg hverandre. Det betyr at det er ingen oppdeling av gang- og kjørearealene ved hjelp av oppmerking eller skilting. Sambruksområdene er vanligvis knyttet til sentrumsområder og gatestrukturer.

3.10 Torg og plasser

Torg og plasser utformes i hovedsak for myke trafikanter der kvalitet i materialvalg og løsninger sikrer at de overordnede forutsetningene i vei- og gatenormal er ivaretatt. Det etterstrebtes et bilfritt miljø som er universelt utformet. I tidlig planfase må torgets funksjoner vurderes og utformingen gjenspeile dette. Torg og plasser skal detaljeres i tilstrekkelig grad i planfase i samråd med Miljø og Samferdsel.

BØR	Det bør ikke tillates store kjøretøy å snu på offentlig torg eller plass
------------	--

4 Temakapitler

4.1 Reguleringsbredder, formålsgrenser og byggegrenser

Formålet med reguleringsbredder, formålsgrenser og byggegrenser er å ivareta hensynet til trafiksikkerhet og miljøet langs veier og gater, sette av areal til drift, vedlikehold og utbedring, og å sikre nødvendig areal for framtidig utvikling av veier og gater. Plassering av byggegrenser og byggverk tett inntil veier og gater vil kunne gjøre det dyrt og vanskelig å bygge ut og utbedre nødvendig infrastruktur i framtiden.

Byggegrenser/byggelinjer og formålsgrenser er i Asker kommune ofte vedtatt gjennom reguleringsplaner. Dersom det ikke er regulert byggegrense eller formålsgrenser for en vei eller gate, er det [Lov om vegar \(vegloven\)](#) som setter grenser for hvor tett det kan bygges inntil en vei/gate.

4.1.1 Hensynssoner

For å sikre en enhetlig framstilling av reguleringsplaner skal det brukes hensynssone når det avgrenses områder der det skal gjelde reguleringsbestemmelser for noen særskilte hensyn. Dette gjelder bestemmelser knyttet til:

- Sikringssoner (f.eks. friskt)
- Faresoner (f.eks. høyspenningsanlegg)
- Støysoner (rød, gul og grønn sone)
- Soner med angitte særlige hensyn (f.eks. bevaring av naturmiljø)
- Områder som er båndlagt etter annet lovverk

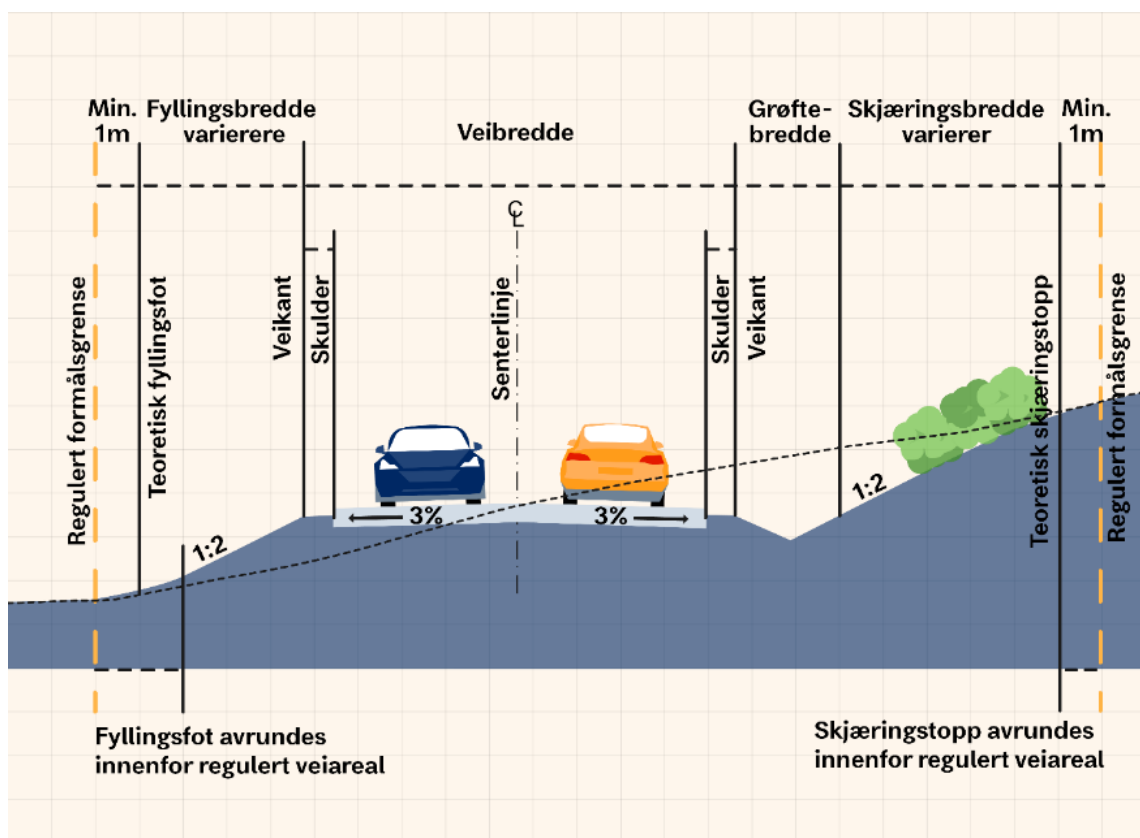
4.1.2 Reguleringsbredder og formålsgrenser

I veier skal minimum reguleringsbredde være totalen av nødvendig veibredde inklusiv breddeutvidelse, veiskuldre, eventuelle fortausareal/gang- og sykkelarealer, vedlikeholdsareal, sikkerhetssoner, hensynssoner og sikringssoner/friskt.

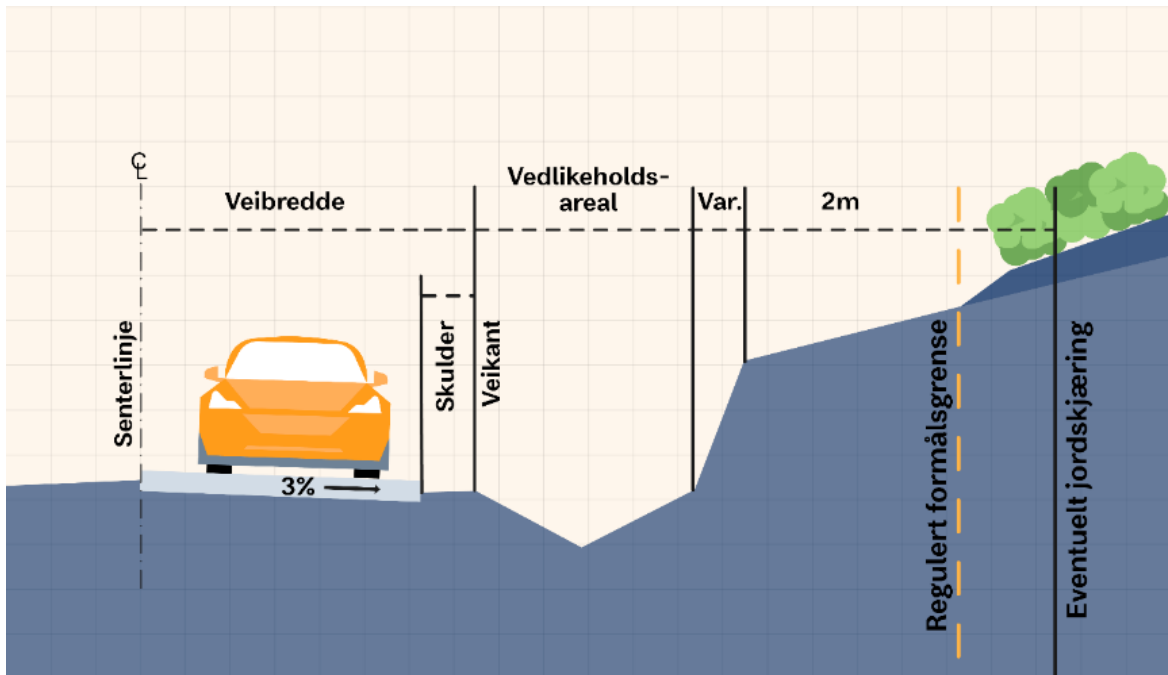
Vedlikeholdsarealet skal sikre nødvendig areal for snølagring, håndtering av overvann og teknisk infrastruktur.

- Sikkerhetssonen er den bredden fra veikant som skal være fri for påkjørselsfarlige hindre. Denne kan være bredere enn vedlikeholdsbredden og skråningsbredden
- Krav til frisikt langs vei er gitt for den enkelte veiklasse. Krav til frisikt i kryss og avkjørsler er gitt i egne kapitler
- Ved kryss stilles det krav til dokumentasjon (sporing av dimensjonerende kjøretøy) for å sikre nødvendig regulert veiareal
- I sentrumsgater med tett bebyggelse skal reguleringsbredden gå fra veggliv til veggliv

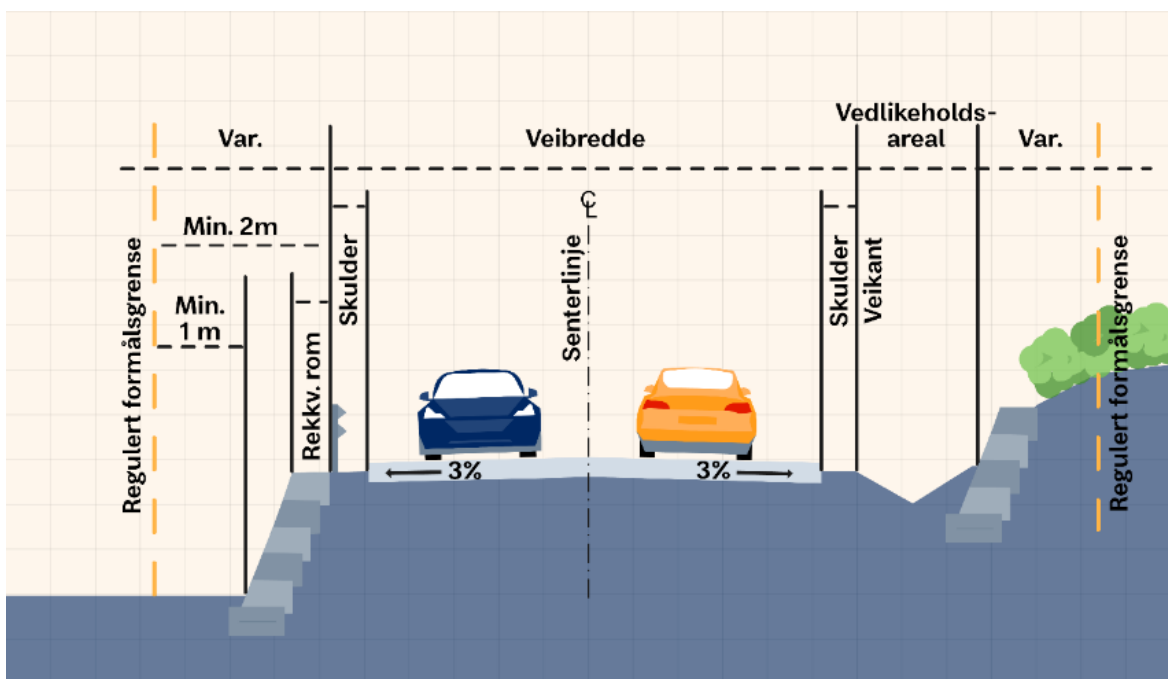
Figurene under viser prinsipp for reguleringsbredde/ytterkant formålsgrense langs vei ved skjæring, fylling, mur og husfasade. Det må også sikres at reguleringsbredden ivaretar minimum vedlikeholdsbredde og frisiktsoner.



Figur 18: Prinsipp for regulering ved jordskjæring og fylling.



Figur 19: Prinsipp for regulerings ved bergskjæring



Figur 20: Prinsipp for regulering ved mur

[Etter veglovens § 30](#) er det innenfor byggegrensen ikke tillatt å sette opp noe byggverk på, over eller under bakken uten særskilt tillatelse fra veimyndigheten. Krav til byggegrenser framgår av samletabell i kapittel 3.3 og etterfølgende utfyllende bestemmelser. Kravene gjelder både private og offentlige veier.

Alle byggegrenser refererer seg til midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt, med unntak av garasjer hvor byggegrensen referer seg til regulert formålsgrænse, se figur under.

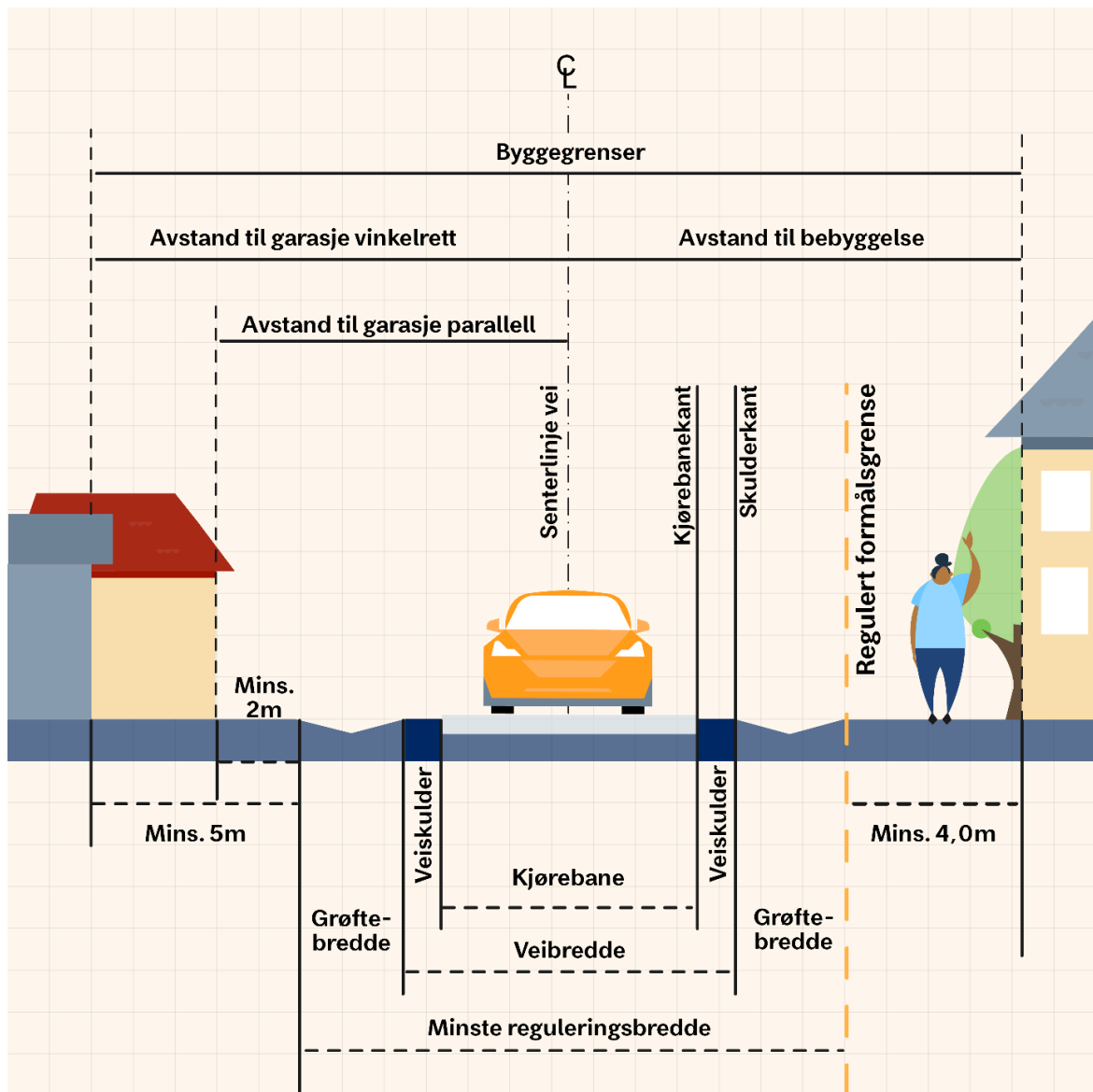
I uregulerte strøk og i områder hvor reguleringsplaner ikke viser byggegrenser mot vei, brukes byggegrenser angitt i samletabell kapittel 3.3. Regulert veiklasse er utgangspunkt for fastsettelse av byggegrense. Minimumsavstand mellom bolighus og regulert veigrunn er 4,0 meter.

I uregulerte strøk langs riks- og fylkesveier og i områder med reguleringsplan uten viste byggegrenser vises til byggegrensebestemmelser i [Lov om vegar \(vegloven\)](#)

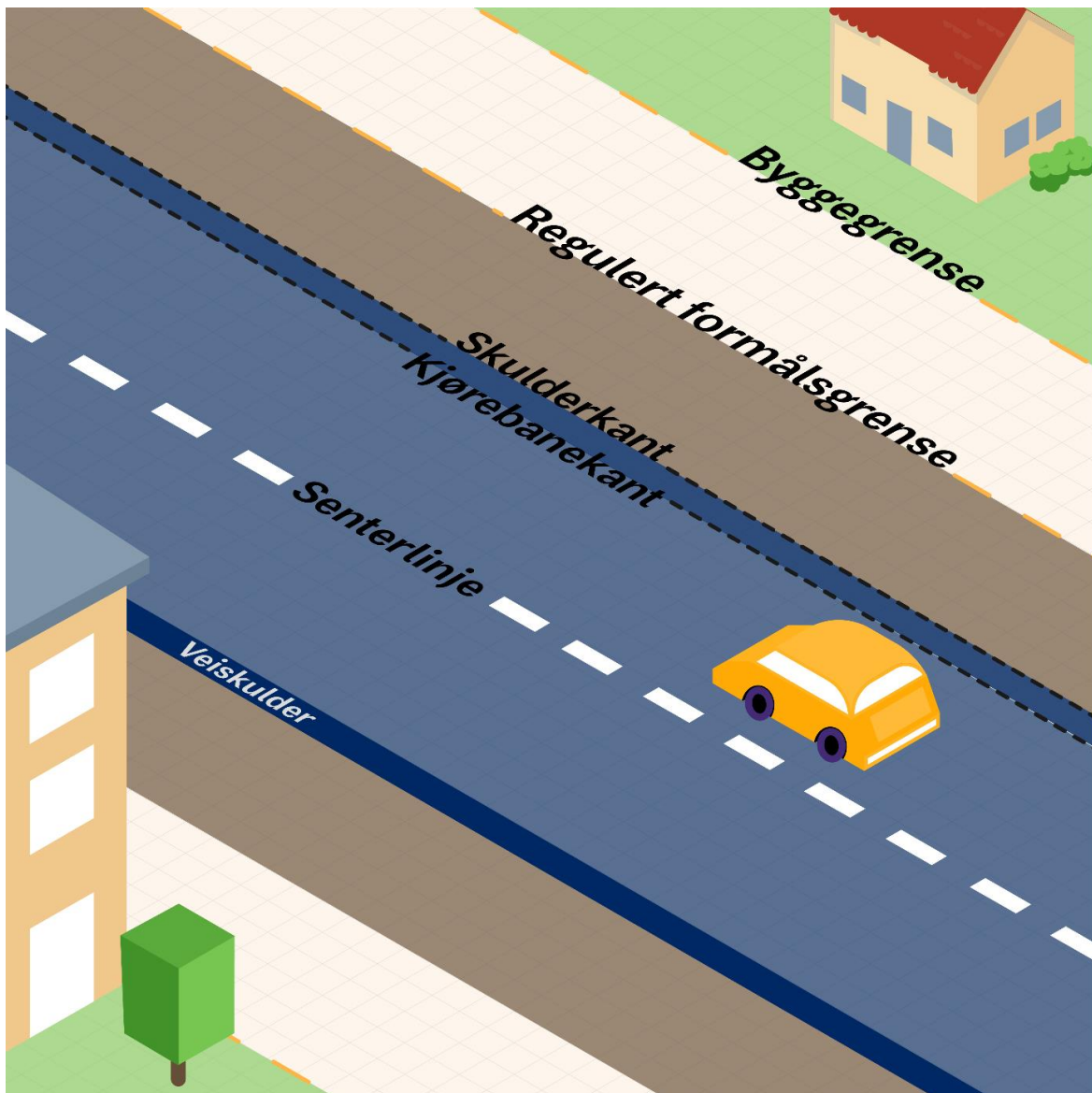
For gang- og sykkelvei i LNFR-områder er byggegrensen 15 meter. For gang- og sykkelvei i andre områder er byggegrensen 7 meter. Avstand måles fra midtlinjen i gang- og sykkelveien.

I gjeldende kommuneplan (vedtatt 13.06.2023) er det i bestemmelsene punkt 12.4 satt følgende særskilte byggegrenser mot vei: I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm



Figur 21: Veiens inndeling med byggegrenser.

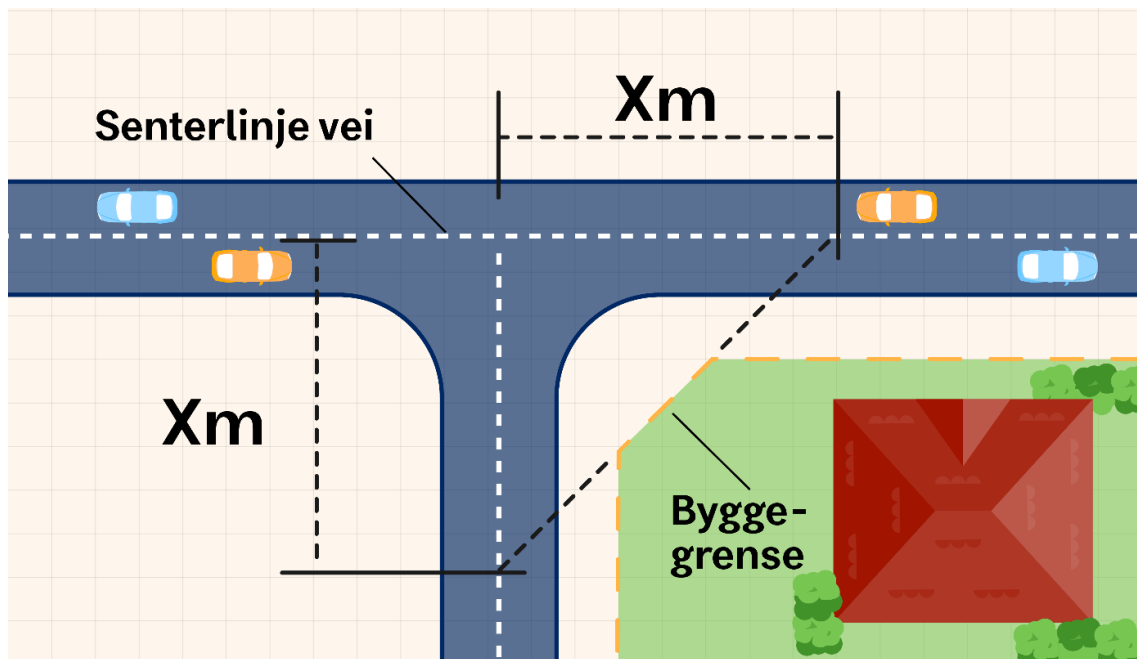


Figur 22: Byggegrenser og regulerte formålsgrenser

4.1.2.1 Byggegrenser i kryss og snuhammer

Byggegrense i kryss og snuhammer fastsettes ved å måle langs senterlinje vei. Høyeste veiklasse er dimensjonerende. Kravene til de ulike veiklassene er vist i tabellen under.

	G/S	FA	B	A	S	G	U
X meter	20	20	30	40	40	40	30



Figur 23: Byggegrenser i kryss og snuhammer

4.1.2.2 Trafokiosker/nettstasjoner

Ved veikryss skal trafokiosker og nettstasjoner plasseres utenfor frisiktlinjer, men kan plasseres innenfor særskilt byggegrense for kryss.

Særskilt byggegrense gjelder mindre trafokiosker og nettstasjoner (inntil ca. 2x2 meter) og kan benyttes for veiklassene FA, B, og A-vei og utbedringsstandard. Byggegrensen skal være minst 2 meter utenfor regulert veigrunn.

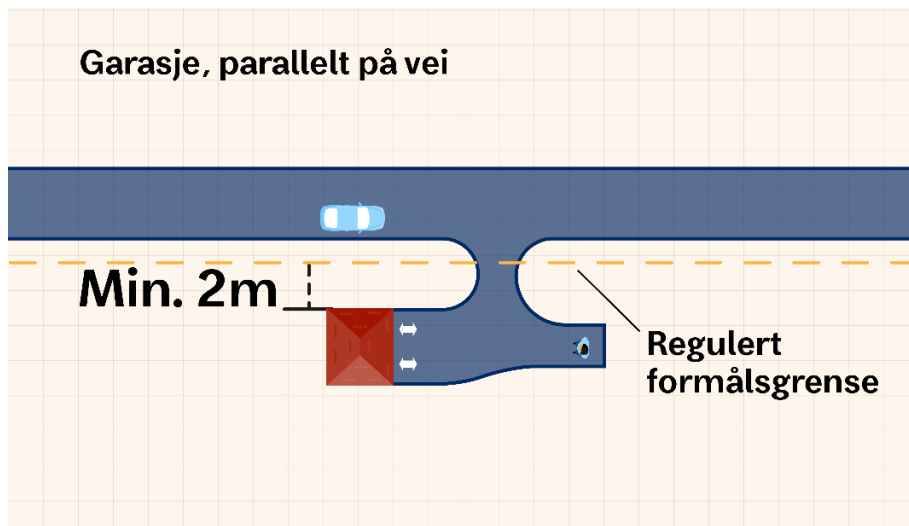
Langs veiklasse Samlevei (S) gjelder byggegrense for trafokiosker og nettstasjoner som for annen bebyggelse.

4.1.2.3 Garasjer

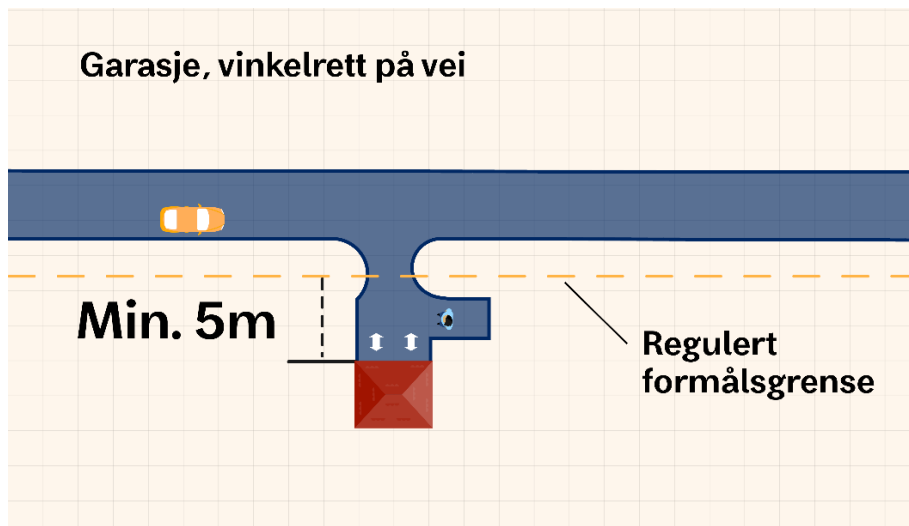
Etter samtykke fra kommunen kan garasjer langs kommunale veier eller gater tillates plassert inntil 2,0 meter fra veikant i tettbygd strøk, dersom innkjøringen ligger parallelt med veien. Dersom innkjøring til garasje er plassert vinkelrett på veien, kan en avstand på 5,0 meter fra veikant tillates. Det skal alltid være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5,0 m).

For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.

Plassering av garasje skal ikke komme i konflikt med nedgravde kabler og ledninger i grunnen uten godkjenning av ledningseier.



Figur 24: Plassering av garasje på boligeiendom



Figur 25: Plassering av garasje på boligeiendom

4.2 Bestemmelser om kabler og ledninger

Henvendelser om å legge ned kabler og ledninger over, under eller langs kommunal vei skal rettes til kommunen i henhold til [vegloven § 32](#). Dette gjelder både gravingen og legging/strekking av ledningene eller kablene, og gjelder uavhengig av om ledningseierne er privatpersoner, private selskaper eller offentlige etater.

Rutiner for hvordan dette er ønsket håndtert er beskrevet i "retningslinjer for bygging av veier og gater i Asker"

[Retningslinjer for veibygging](#)

4.3 Vedlikeholdsareal/Snøopplag

Tilstrekkelig vedlikeholdsareal/sideareal langs veiene er viktig for en effektiv og trafiksikker gjennomføring av drift og vedlikehold. Arealet sikrer nødvendig areal for snølagring, overvannshåndtering (OV) og teknisk infrastruktur (lysmaster osv.)

En hvitplan viser hvor det planlegges arealer for lokalt opplag av snø som tilfredsstillende kravene til forsvarlig vinterdrift.

SKAL	I forbindelse med planarbeider og byggesaker skal det lages en hvitplan som viser arealer som tilfredsstiller krav til lokalt opplag for snø. <ul style="list-style-type: none"> • Vedlikeholdsarealer/snøopplag fra kommunal vei skal ligge langs veien • Snøopplag skal ikke være til hinder for fremkommelighet eller trafiksikkerhet • Planen skal vise hvordan smeltevann fra snøopplag ledes bort og ivaretas på egen grunn
SKAL	Vedlikeholdsarealer skal minimum ha bredde 2,0 meter
SKAL	For eiendom som grenser til kommunal vei skal det vises hvordan snøopplag ivaretas på egen grunn

4.4 Renovasjon

Renovasjonsteknisk norm <https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/avfallslosninger-og-beholdere/planlegging-renovasjonslosning/renovasjonsteknisk-norm/>

Forskrift om renovasjon, Asker kommune, Viken
<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2020-10-13-2391?q=forskrift%20renovasjon%20asker>

SKAL	Avfallsbeholdere skal plasseres på egen eiendom utenfor offentlig veigrunn, ikke nærmere enn 1 meter fra eiendomsgrense/regulert formålsgrense til eller i frisiktzone mot vei. Det er eiers ansvar å sørge for brøyting og snørydding foran disse
SKAL	Nedgravde løsninger, håndtering av avfall, samt henting og tømning skal løses på egen grunn
SKAL	Plassering av avfallsdunker, andre type avfallsanlegg og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy skal ivareta fremkommeligheten og sikkerheten for alle trafikanter ved tømning. Oppstillingsplass på fortau eller på sykkelanlegg skal unngås. Rygging skal unngås med mindre det er i vendehammer

4.5 Utforming av kryss og avkjørsler

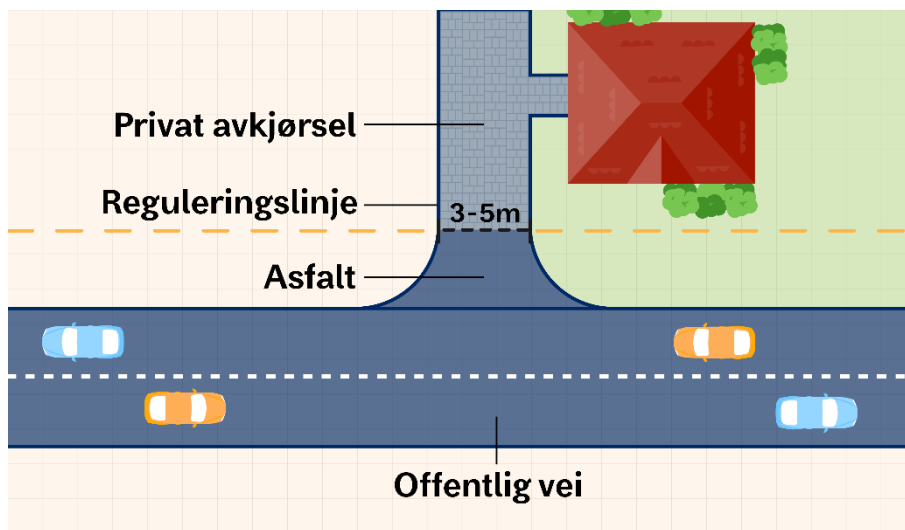
Veikryss bør som hovedregel utformes som T-kryss med tilnærmet 90 grader vinkel. Vinkler mindre enn 70 og større enn 100 grader unngås.

Avkjørsler er en kjørbart tilknytning til offentlig gatenett for en eiendom eller et begrenset antall eiendommer. Utforming og plassering påvirker framkommeligheten, trafiksikkerheten for alle trafikantgrupper, vedlikehold og forståelsen av vikepliktsforholdene.

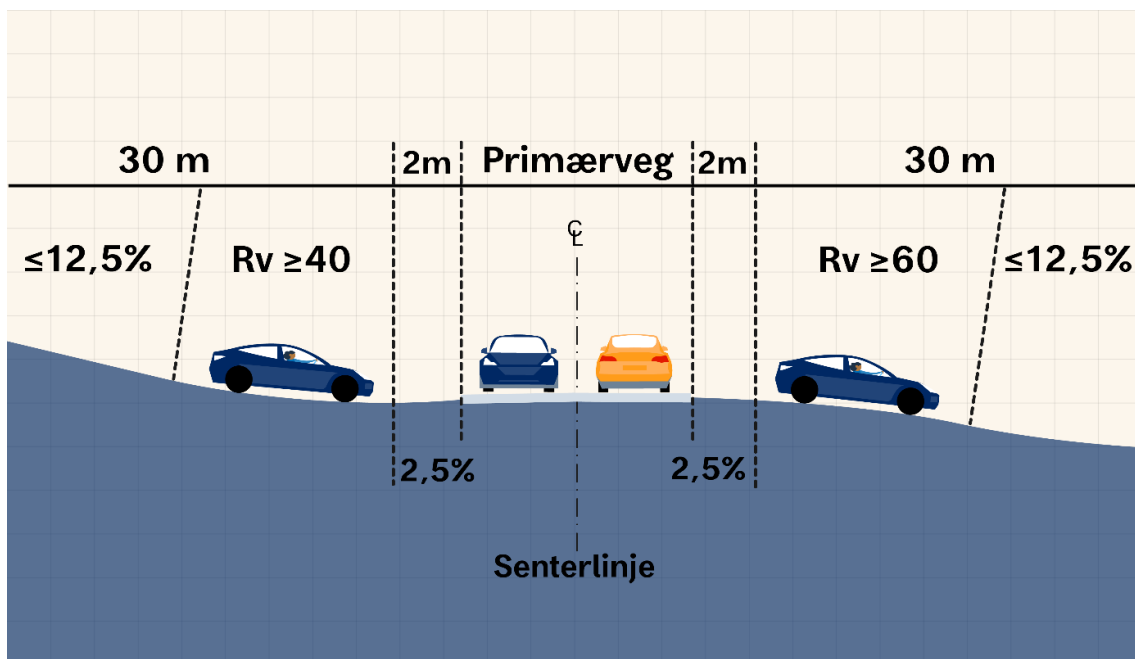
Avkjørselens plassering kan avklares i reguleringsplanprosessen og vises på plankartet, sammen med frisiktsoner. Dersom en eiendom har mulighet til avkjørsel fra to forskjellige

gater, legges avkjørselen til den gate hvor den skaper minst konflikter for trafikksikkerhet, avvikling og miljø, jf. [kommuneplanens](#) bestemmelser 12.5.

SKAL	Det skal være kun en avkjørsel pr eiendom
SKAL	Avkjørsler skal ikke legges til snuplass/snuhammer
SKAL	Avkjørselen skal legges til sekundær vei
SKAL	På første meter av avkjørsel fra ytterkant veibane skal dekke være asfalt
SKAL	Avkjørselen skal legges mest mulig vinkelrett på veien
SKAL	Ved felles parkering skal alle parkeringsplasser være uavhengige, det vil si at det skal ikke legges opp til parkering som blokkerer for andre kjøretøy
SKAL	Avkjørsel for et begrenset antall boliger skal være 3-5 meter bred
SKAL	Maks lengde på stikkrenne skal være 6 meter, Ø 250mm
BØR	Der det er mulig bør flere eiendommer gå sammen om en felles avkjørsel
BØR	Ved delesaker bør det stilles krav om felles avkjørsel



Figur 26: Utforming avkjørsel

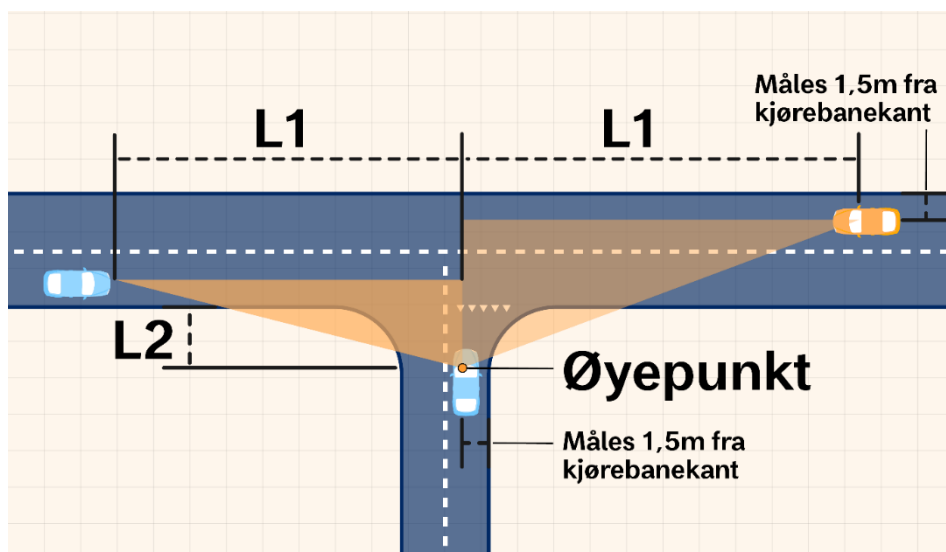


Figur 27: Vertikalprofil avkjørsel.

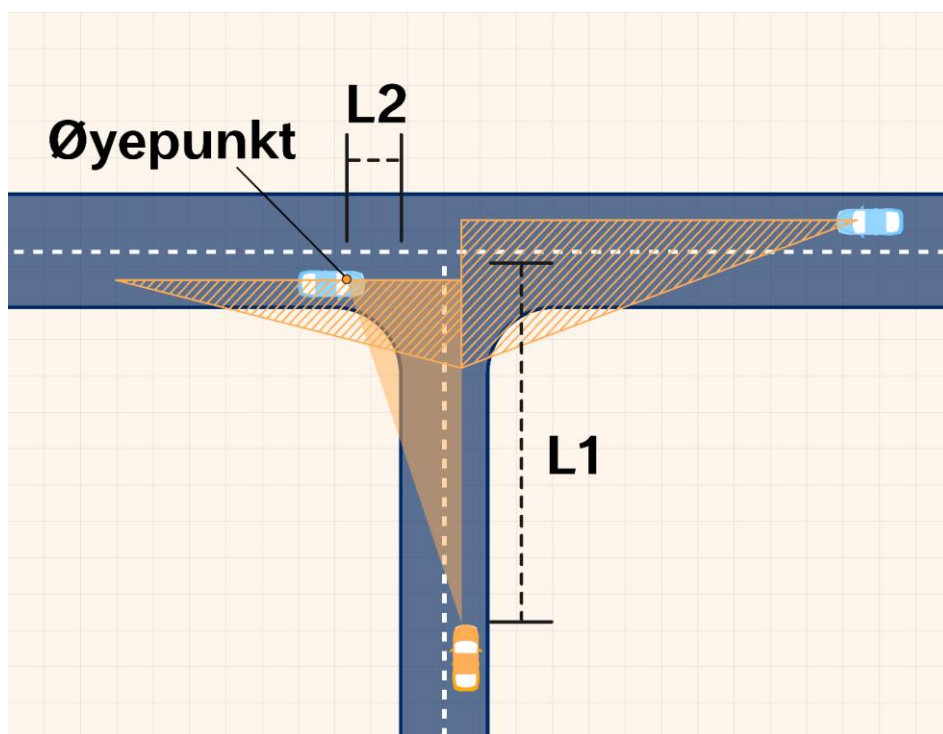
4.6 Frisikt

SKAL	Siktsoner skal etableres på hver side av avkjørsler og kryss. Frisikt angis som sektor og ikke bare som rettlinje. Innenfor siktsonen skal det ikke være sikhindringer høyere enn 50 cm over veien. Enkeltstående trestammer og stolper kan stå innenfor siktsonen. Terrengtet, hekker/vegetasjon og gjerder må tilpasses dette kravet
------	--

Eksempel på angivelse av frisikt er vist i etterfølgende figurer.



Figur 28: Frisikt i avkjørsel og vei/gate med vikeplikt ut i primærvei



Figur 29: Frisikt i kryss hvor høyreregel gjelder mellom veiene/gatene

Fartsgrense på primærvei						
Veiklasse/trafikkmengde på sekundærvei			30km/t	40km/t	50km/t	60 km/t
ÅDT <100	Avkjørsel(FB) og G/S	L2	3	3	4	4
		L1	30	40	50	70
	Boligvei	L2	4	4	6	6
		L1	30	40	65	85
100<ÅDT<500	Boligvei	L2	6	6	6	6
		L1	30	40	60	85
ÅDT >500	Adkomstvei	L2	6	6	10	10
	Samlevei	L1	30	40	60	85

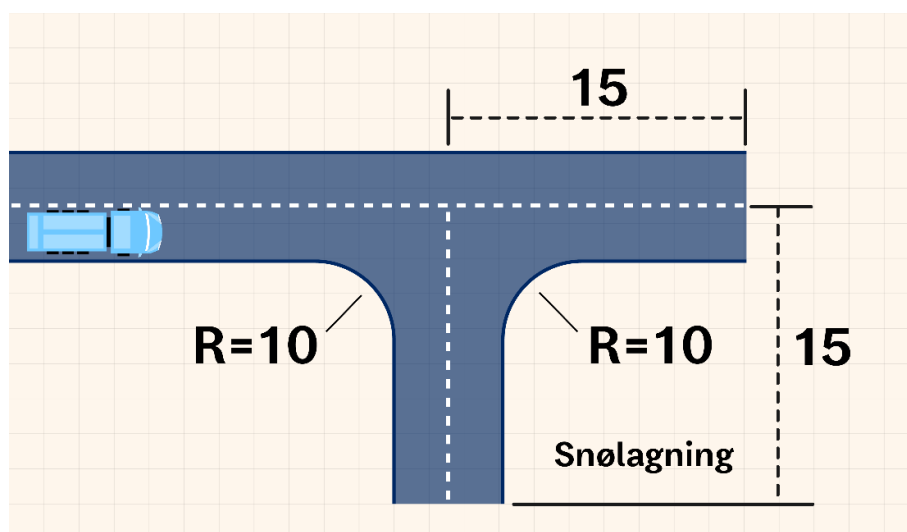
Tabell 3: Krav til frisikt i avkjørsler (alle) og vei/gate som har vikeplikt ut i primærvei.

Krav til frisikt i alle avkjørsler og vei/gate som har vikeplikt ut i primærvei (gjennomgående vei), framgår av tabell 3 og figur 298. Når veier/gater ikke er regulert med vikepliktskilt (regelen om vikeplikt fra høyre gjelder i krysset), benyttes også tabell 3 for å bestemme frisiktkravene, men det stilles i tillegg de samme frisiktkrav fra "gjennomgående" vei til høyre inn i sidevei, se figur 29.

Med gang- og sykkelvei eller fortau langs vei legges frisikt inn for dette i tillegg. Frisikten settes normalt til 3 x 20 m, men økes opp til 40 m der det er fall på gang og sykkelveien/fortauet. Når avkjørsel krysser fortau, settes frisikten normalt til 2 x 20 m (med økning opp til 40 m ved fall). Når frisiktarealet får en form i forhold til tomte som tilsier liten nytteverdi, bør dette reguleres som veiareal.

4.7 Snuplasser

SKAL	Alle offentlige veier som utformes som blindveier skal ha snuplass
SKAL	Det skal etableres snuplass for lastebil der renovasjonskjøretøy skal kjøre inn
SKAL	Plass for snøopplag kreves opparbeidet i forbindelse med snuplassen (se figurer)
SKAL	Alle arealer i nærhet til skole skal være tilrettelagt med snumulighet uten rygging



Figur 30: Utforming av snuplass

4.8 Parkering

4.8.1 Generelt

Parkerte biler langs offentlig vei er både et framkommelighets-, vedlikeholds- og trafiksikkerhetsproblem. Planlagt kantparkering tillates derfor i utgangspunktet bare i sentrumsgater og eldre områder der forutsetningene for parkering på egen eiendom ikke er til stede.

Bestemmelser for utforming av parkeringsplasser henvises til [Statens vegvesen håndbok N100](#).

SKAL	Det skal ikke avsettes plass til parkering på kommunale veier
------	---

4.8.2 Parkeringsstrategien

Asker kommune har en parkeringsstrategi som omhandler parkeringsforvaltning i Asker sentrum, lokal- og nærsentrene, formålsbyggene, idrettsanleggene og inn- og utfartsparkering. Målet er å definere en helhetlig og prinsipiell parkeringspolitikk som bygger på vedtatte kommunale strategier og planer, samt Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Parkeringsstrategien bidrar til at befolkningen i Asker får nødvendig mobilitet med forutsigbar reisetid.

<https://www.asker.kommune.no/vei-trafikk-og-parkering/parkering/parkeringsstrategi-asker-kommune/>

4.8.3 Parkeringsnormen

Det er i kommuneplanenes bestemmelser fastsatt en parkeringsnorm for hele kommunen. Normen er differensiert etter hvor i kommunen utbygging skjer, hvorvidt det er nord eller sør for nullvekstlinjen, innenfor eller utenfor prioriterte vekstområder og områder avsatt til sentrumsformål eller om tiltaket er plassert i gangavstand til høyfrekvent busstrase. Denne gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte plan.

<https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/etter-innsigelser/tillegg-2---parkeringsnorm---oppdatert-30.04.2024.pdf>

4.8.4 Sykkel-, moped- og MC-parkering

Kravene til antall sykkelplasser framgår av merknadsrubrikken i parkeringsnormen.

SKAL	Det skal settes av plass for sykkel i nær tilknytning til hovedinngang
SKAL	Sykkelparkeringen skal tilpasses gatemøblene for øvrig når det gjelder farge og materialbruk
SKAL	I sentrumsområder skal sykkelparkering være en del av designprogrammet
SKAL	Sykkelparkering skal skilles taktilt fra ferdselssoner slik at syns- og orienteringshemmede unngår ufrivillig sammenstøt med sykler
SKAL	En andel av sykkelparkeringsplassene skal være under tak og skal være belyst
SKAL	Ved offentlig sykkelparkering skal A-stativ/ Sheffield stand stativ eller stativ med tilsvarende funksjon benyttes.

Parkeringsplass for moped og MC lokaliseres i tilknytning til parkeringsplass for bil (moped og MC er kjøretøy etter Vegtrafikkloven og normalt ikke tillatt på gangadkomster til inngangspartier - de støyer også). Krav til antall parkeringsplasser for moped og MC er definert ved videregående skoler. Alle virksomheter for øvrig skal også ha parkeringsplass til moped og MC, men krav til antall må vurderes for hvert enkelt sted og settes etter behov.

4.9 Varelevering

I sentrumsområder og tettbygde strøk utformes arealer for varelevering slik at fortau eller sykkelvei/sykkelfelt ikke beslaglegges av varebiler.

SKAL	Varelevering skal løses på egen grunn
SKAL	Ryggning over fortau skal unngås

BØR	Varelevering bør etableres i nærliggende sidegate hvis gaten er en viktig sykkel- eller bussgate

4.10 Pakkeautomater

For utplassering av pakkeautomater, gjelder bestemmelser i kommuneplanen til Asker kommune (punkt 12.7). I tillegg kommer følgende:

Parkering i tilknytning til pakkeboksene utformes med tanke på trafikksikkerhet og at den ikke er til fare for andre trafikanter.

SKAL	Det tillates ikke pakkebokser som betjenes direkte fra veier med ÅDT over 1000 biler per døgn
SKAL	Pakkeautomater må byggesøkes og plassering av pakkeautomater på eller nær offentlig veigrunn må avklares med veimyndigheten

4.11 Fartsdempende tiltak

Overholdelse av skiltet fart er viktig for å ivareta trafikksikkerheten for alle trafikanter.

SKAL	I forbindelse med planlegging av nye veier og gater skal geometrien utformes på en trafikksikker måte som bygger opp under/sikrer riktig fartsgrense
SKAL	Fysiske fartsdempende tiltak skal vurderes der skiltet fartsgrense ikke overholdes av mer enn 5%

Valg av type fartsdempende tiltak og utforming avhenger av trafikkmengde, fartsgrense og må ses i sammenheng med hvilke funksjoner gaten har. Se nærmere beskrivelse i [Håndbok V128 Fartsdempende tiltak](#):

SKAL	Eksisterende fartsdempende tiltak skal som utgangspunkt alltid reetableres ved oppgradering av vei med mindre annet er avtalt med veimyndighetsavdelingen i kommunen
-------------	--

I visse tilfeller og spesielt i forbindelse med systemskifter, kan det være hensiktsmessig å redusere farten til syklistene. Det er viktig at anleggenes utforming i overgangene tydeliggjør endringene i kravet til fartsnivå for syklistene.

4.12 Støy

SKAL	I all planlegging skal veitrafikkstøy vurderes, og eksisterende støynivå skal dokumenteres
-------------	--

Veitrafikkstøy avhenger av avstand til veien, trafikkmengde, topografi, støyskjerming, hastighet, stigning og andel tunge kjøretøy. Som mål for lydstyrke brukes enheten decibel (dB).

SKAL	Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy T-1442, skal tilfredsstilles
------	--

Denne retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater.

4.13 Vei- og gateutstyr

4.13.1 Fargevalg

Vei- og gateutstyr inkluderer lyktestolper, skiltstolper, skap, benker og søppeldunker.

SKAL	Vei- og gateutstyr i alle sentrumsområdene i Asker skal ha farge sort RAL 9005 med mindre annet er bestemt i egne formingsveiledere
------	---

Sentrumsområdene er geografisk definert i kommuneplanen.

SKAL	Vei- og gateutstyr for øvrig i Asker, skal ha fargen grønn RAL 6009-grønn
------	---

4.14 Skilt og oppmerking

SKAL	All endring og nye skilt og oppmerking langs offentlig vei skal godkjennes av kommunen før gjennomføring
------	--

Det vises her til Statens vegvesens [Håndbok N300 Trafikkskilt](#) og [N302 Vegoppmerking](#).

4.15 Rekkverk og gjerder

Rekkverk brukes for å redusere skadeomfanget ved utforkjøring eller for å sikre myke trafikanter fra kjørende trafikk. Retningslinjer for rekkverk finner du i kommunens retningslinjer for veibygging eller i [Statens vegvesens Håndbok 101-Trafikksikkert sideterreng og vegsikringsutstyr](#)

SKAL	Rekkverk skal gis en estetisk utforming som er tilpasset vei- og gatemiljøet, rør-rekkverk anbefales
------	--

Gjerde plasseres vanligvis i regulert formålsgrænse eller eiendomsgrænsen.

SKAL	Porter i gjerder skal slå innover og plasseres min. 6 m fra veikant og 5 m fra g/s-veikant
------	--

4.16 Belysning

Asker kommune har ansvar for drift og vedlikehold av all vei- og gatebelysning på det kommunale vei- og gatenettet med tilhørende gang-/sykkelveier, gågater, torg og plasser.

Veibelysningsnormen er retningsgivende for alle som planlegger og bygger vei- og gatebelysning i Asker kommune.

Asker kommune sin veibelysningsnorm sikrer:

- At belysningen bidrar til et godt miljø med trygghet, sikkerhet og trivsel for alle som ferdes i kommunens utendørsområder
- At anleggene til enhver tid har et lysnivå som er tilpasset trafikkbilde og de lokale aktiviteter for det kommunale vei- og gatenettet
- Riktig kvalitet på alt arbeid og materiell som inngår i belysningen
- Forsvarlig økonomisk og effektiv forvaltning, samt drift og vedlikehold
- Riktig energibruk og bidra til at Asker kommune fremstår som miljøbevisst

BØR	Lysmastene bør plasseres i regulert formålsgrense for veianlegg, minimum 1,5 meter fra asfaltkant og utenfor grøftebunn
------------	---

Se link til retningslinjene:

https://www.asker.kommune.no/globalassets/vei-trafikk-og-parkering/asker-kommune-veibelysningsnorm-april-2021_rev.pdf

5 Definisjoner

Begrep	Definisjon
Avkjørsel	Kjørbar tilknytning til vei- eller gatenettet for en eiendom eller et begrenset antall eiendommer
Breddeutvidelse i kurver	Utvidelse av kjørebane i kurver på grunn av kjøretøyenes sporingsegenskaper
Byggegrense	Fastlagt grense for tillatt bebyggelse etter reguleringsplan eller vegloven
Byggelinje	Linje langs fasaden av bygg
Flomvei	Et ønsket og tilrettelagt trase for hvor store nedbørmengder skal renne
Fordrøyning	Midlertidig magasinering av overvann for å forsinke og begrense den videreførte vannmengden slik at ledningsnettet og/eller resipienten ikke overbelastes
Grønn mobilitet	Grønn mobilitet/grønne reisemåter er reiser til fots, på sykkel (inkl. mikromobilitet) eller med kollektivtrafikk
Kantstein, avvisende	Kantstein som ikke er beregnet for overkjøring. Avvisende kantstein er utformet med en loddrett eller tilnærmet loddrett kant (3:1 til 5:1), og er samtidig så høy at bilistene ikke vil kunne la seg friste til å krysse kantsteinen med hensikt. Den vil normalt ikke kunne hindre et kjøretøy på avveie i å krysse kantsteinen.
Kantstein, ikke-avvisende	Kantstein som er utformet slik at den ved påkjøring av kjøretøy reduserer faren for skade på kjøretøy og annen trafikk på gaten. Brukes mot arealer som sporadisk må overkjøres, for

	eksempel sentraløyer i trange rundkjøringer og avkjørsler
Kjørebanebredde	Bredden av asfaltert veibane, unntatt bredde av eventuell asfaltert skulder
Kommunal vei/gate	Offentlig vei/gate hvor kommunen er veimyndighet
Kryss	Sted hvor en vei/gate munner ut i eller krysser en annen vei/gate
Lengdeprofil	En framstilling som viser høydenivå for terreng sammen med stigning og høydenivå for planlagt profillinje
Mobilitet	Mobilitet handler om hvordan mennesker, varer og tjenester forflytter seg i et effektivt og tilgjengelig system
Mikromobilitet:	Det å flytte seg ved hjelp av små og miljøvennlige transportmidler (med eller uten motor), som kan brukes av en eller få personer over korte avstander.
Opphøyd gangfelt	Gangfelt som er bygd opp slik at det fysisk ligger høyere enn kjørebane
Overvann	Vann som renner på overflaten som følge av regn og smeltevann
Reguleringsbredde	Angir arealet som skal erverves/fradeles til veiformål. Består av veibredde, veiskuldre, eventuelle fortausareal/gangarealer og vedlikeholdsareal
Senterlinje	Angir den linje i tverrprofilet som lengdemåling og høydeangivelse er relatert til. For vanlig 2-feltsvei vil senterlinjen ligge midt i kjørebane
Sikktrekant	Område ved gatekryss og avkjørsel, som etter nærmere angitte regler, sikrer tilstrekkelig sikt
Snøopplag	Areal langs eller nært brøytet areal. Kun snø fra samme gate som brøytes eller freses direkte til snøopplag. Arealet kan ikke benyttes som snødeponi
Snødeponi	Større areal for en større mengde snø som kjøres bort. Krever utslippstillatelse fra Statsforvalteren og rensing av snøen før utslipp
Trafikksikkerhet	Fravær av ulykker og skader i trafikken. Hvor sikker trafikken er, kan beregnes ut fra hvor mange ulykker og skader som skjer i forhold til omfanget av trafikk
Universell utforming	Universell utforming innebærer utforming eller tilrettelegging, herunder informasjons- og kommunikasjonsteknologi (IKT), slik at veier og gater kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig
Veibredde	Bredden av veibane inklusiv veiskulder
ÅDT- Årsdøgntrafikk	Antall kjøretøy som passerer et snitt av en vei i løpet av et år dividert med 365

Vedlegg 2 Viktigste endringer fra tidligere normaler

Tema	Endring	Bakgrunn for endring
Brukervennlighet	Vei- og gatenormalen skal fremstilles i nettfomat. Det er flere illustrasjoner og forklaring av grunnleggende krav/begreper i veiutformingen. Innholdet er delt i flere og mer hensiktsmessige kapitler.	Skal kunne brukes/forstås av personer uten veifaglig bakgrunn. Det skal være enklere å finne fram til det man trenger.
Hjemler	Tydeliggjøring av hjemler for vei- og gatenormalen og i saksbehandlingen av offentlige og private veier.	Det har vært knyttet noe usikkerhet til dette.
Oppdateringsmulighet	Nettsiden kan oppdateres med feilrettinger og mindre endringer. Større (politisk vedtatte) endringer kan legges til.	Ønske om å kunne holde dokumentet oppdatert, både med politisk vedtatte endringer og mindre endringer. Det skjer mye i relevante fagfelt som kan føre til behov for oppdatering.
Krav	Det er innført SKAL, BØR og KAN-krav.	Dette er gjort for å tydeliggjøre viktigheten av kravene, bedre forståelsen og legge opp til likebehandling i saksbehandlingen.
Fravik	Tydelig informasjon om fraviksprosess og hvilke tema som skal belyses i en fravikssøknad.	For å gjøre saksbehandlingen enklere og føre til likebehandling.
Overtakelse av ferdigbygget anlegg	Tydeliggjøring av krav ved overtakelse til kommunal drift og vedlikehold, inkludert krav til sluttdokumentasjon.	Sikre en ryddig prosess ved overtakelse og at kommunen får den dokumentasjonen som er nødvendig for oppfølging i ettertid.
Teknisk dokumentasjon	Tydelig krav til tegningsgrunnlag, både underveis i planleggingen og ved kommunal overtakelse.	Ønsker hjemmel til å kunne kreve dette.
Garanti- og reklamasjonstid	Det opplyses om krav til garanti- og reklamasjonstid i forbindelse med overtakelse av anlegg til kommunal drift og vedlikehold.	Tydeliggjøre hva som gjelder.
Overordnede forutsetninger	Inneholder en generell innføring i overordnede mål og føringer som ligger til grunn for løsningene i vei- og gatenormalen.	Synliggjøre hvorfor krav i normalen er tatt inn eller videreført/endret.
Offentlige arealer	Presisering av offentlige arealers funksjon og hvilke elementer som kan gi utfordringer eller hindre den funksjonen som er tiltenkt.	Dette er gjort på bakgrunn av erfaringer med press på de offentlige arealene, gjerne i en fortettingssammenheng. I verste fall kan man ende opp med offentlige arealer som skårer lavt på trafiksikkerhet, universell utforming, driftseffektivitet etc.
Flom	Det skal tas hensyn til naturfarer, vær- og klimaforhold ved utforming av veier og gater. Det henvises til "Designveileder - Utforming og dimensjonering av trygge flomveier i vei- og gate", utarbeidet av Oslo kommune m.fl. (Asker kommune har også deltatt i arbeidet).	Nye samferdselsanlegg må planlegges og bygges med tanke på klimaforhold i fremtiden.
Gater	Gater har fått større plass i den nye vei- og gatenormalen. Mer utfyllende beskrivelse av funksjonen til gater, og presiseringer av krav til gatestandard og oppbygning av gater.	Mange steder i Asker skjer det nå fortetting og utvidelser av sentrumsområder. I slike områder skal fokus dreies mot gater, fremfor veier. Krav og veiledning skal sørge for at disse blir gode å bruke, men også mulig å drifte på en effektiv måte.

Veiklasse - boligvei	Laveste offentlige veiklasse er nå "boligvei" som tilsvarer B2 fra tidligere vei- og gatenormaler. Den har 4 meter asfaltert flate. Tidligere B1 (3 m) er tatt ut.	Boligveier har blandet trafikk. 4 meter gir mer plass til de ulike trafikkantgruppene.
Utbedringsstandard	Ny standard som kan brukes unntaksvis, der en eksisterende vei ikke kan oppnå regulert eller ønskelig veiklasse. Erstatte til dels B3-T fra tidligere normal, men kan nå knyttes til alle veiklasser.	Behov for tilpassede løsninger er spesielt aktuelt ved fortetting og utvikling av samferdselssløningene i allerede bebygde områder, noe som ofte er aktuelt i Asker kommune.
Mikromobilitet	Beskrives som transportform i den nye vei- og gatenormalen. (Definisjon: det å flytte seg ved hjelp av små og miljøvennlige transportmidler (med eller uten motor), som kan brukes av en eller få personer over korte avstander)	Mikromobilitet er en del av dagens og fremidens transportbilde, og bør omtales i vei- og gatenormal for Asker kommune.
Sykkel/mikromobilitet	Større fokus på separering av gående og syklende/mikromobilitet, og flere presiseringer rundt standard på sykkelanlegg.	Fortetting og økte andeler gående/syklende gjør at det må ses på trafiksikkerhet, fremkommelighet og trygghetsfølelse for disse trafikantene.
Busslommer	Avsnitt og egne krav er fjernet og det vises nå til krav i Statens vegvesen sine håndbøker	Sjelden behov
Vedlikeholdsareal/ snøopplag, "hvitplan"	Krav om dokumentasjon av arealer for snøopplag.	Løsninger som ivaretar behovet for snøopplag er viktig, ikke minst i områder som fortettes.
Renovasjonsløsninger	Presiseringer av krav og henvisninger til aktuell norm/forskrift	Spesielt ved fortetting, er det viktig å ivareta fremkommelig og sikkerhet for alle trafikanter som skal bruke området.
Avkjørsel	Det er lagt inn krav om bredde på 3-5 m, for avkjørsler til et begrenset antall boliger.	Dersom avkjørslene blir bredere enn dette, går det utover viktig vedlikeholdsareal, for å ivareta snøopplag og overvannshåndtering fra kommunal vei. Driften blir dyrere og dårligere.
Utforming av parkeringsplasser	Egne skisser for utforming av parkeringsplasser er tatt ut og det vises til N100.	Variere mye fra prosjekt til prosjekt, så det er bedre å vise til maler/tabeller i N100, som lettere kan tilpasses de ulike situasjonene.
Pakkeautomater	Søknadsplikt og krav til plassering ved ønske om pakkeautomater i tilknytning offentlig vei.	Hensynta trafiksikkerhet og parkering.



Saksframlegg

Arkivsak
24/07689-2

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
29.08.2024

Høringsuttalelse - forslag til endringer i konsesjonsloven

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven.

1. Sammendrag

Landbruks- og matdepartementet (LMD) har sendt på høring forslag til endring i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven). Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.

Departementet foreslår blant annet å gjeninnføre priskontroll ved omsetning av skogeiendommer. Stiftelser skal også bli omfattet av reglene om konsesjon til selskap med begrenset ansvar. Videre foreslås det regler som skal hindre omgåelse av avslag på konsesjon som er begrunnet med for høy pris, eller eiers stilling som selskap med begrenset ansvar. Departementet foreslår også å gjeninnføre byggeplikt for konsesjonsfritt å kunne erverve ubebygde tomt til bolig eller fritidshus.

Kommunedirektøren foreslår at Asker kommune stiller seg bak de foreslåtte endringsforslagene.

Høringsfristen var 12. august. Asker kommune har fått innvilget utsatt høringsfrist til 1. september, slik at saken kan behandles politisk (vedlegg 6).

2. Bakgrunn for saken

Departementets forslag om endringer i konsesjonsloven er utarbeidet for å følge opp den nåværende regjeringens mål i Hurdalsplattformen om eiendomspolitikk i landbruket.

Priskontroll på rene skogeiendommer

Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Dette gjøres via regulering og kontroll når fast eiendom kjøpes og selges.

Formålet med priskontroll er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kan erverves til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. Man ønsker å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og å legge til rette for eierskap som gir grunnlag for god ressursforvaltning i et langsiktig perspektiv. For å nå disse målene kan ikke prisen på en landbrukseiendom være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

For erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dette gjelder også ubebygde eiendom med jordbruksareal. Det skal foretas en helhetsvurdering av alle momentene i saken. Selv om man finner at prisen er for høy, kan man etter en samlet vurdering gi konsesjon. På den andre siden kan en høy pris alene begrunne et avslag.

Frem til 2017 var det også priskontroll på rene skogseiendommer som var bebygd og besto av mer enn 500 dekar produktiv skog, og ubebygde skogeiendommer uavhengig av arealets størrelse. I 2017 ble denne regelen opphevet, blant annet for å stimulere til økt omsetning av skog.

Departementets forslag og vurderinger

LMD foreslår å gjeninnføre priskontroll på ubebygde rene skogeiendommer, og bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog.

LMD vurderer at det bør legges til rette for at ubebygde rene skogeiendommer blir brukt som tilleggsskog til annen landbrukseiendom. Målet er at skogressursene skal forbli i landbrukets eierskap, og ikke selges til kjøpere som ønsker en annen avkastning enn fra skogdriften. Det kan for eksempel være jakt og fiske, eller et ønske om å selge eiendommen videre med gevinst. Slik reglene er i dag stimulerer de ikke til å erverve skogseiendommer som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendom.

Konsekvenser for Asker kommune

Gjeninnføring av priskontrollen for rene skogeiendommer vil innebære at kommunen må gjennomføre priskontroll også for disse eiendommene. Siden 2020 har kommunen behandlet 13 søknader om konsesjon av ubebygde skogeiendommer. Enkelte av disse ervervene har vært av mer formell karakter (oppdydding av eierforhold ol.).

Kjøp av skogeiendom i bynære områder motiveres ikke utelukkende av interesse for skogbruk. Fri prisdannelse for skogeiendommer kan gjøre generasjonsskifter i landbruket dyrere fordi eiendommen kan ha en annen iboende verdi enn skogbruk, for eksempel som areal for mulig fremtidig boligutbygging.

Dersom prisen er høyere enn avkastningsmulighetene fra eiendommen, kan det føre til at rene skogeiendommer blir solgt som selvstendige enheter til ressurssterke erververe utenfor landbruksnæringen. Dette kan vanskeliggjøre rasjonalisering i skogbruket, og føre til at arealet på sikt faller ut av drift eller omdisponeres. Den lokale landbruksnæringen ville svekkes.

Kommunedirektøren støtter forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. Endringen vil kunne bidra til å sikre viktige landbruksressurser og landbruksnæringens utvikling i Asker kommune.

Konsesjon til selskap med begrenset ansvar

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette gir fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer, selv om det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene.

Den konkrete utfordringen med å innvilge konsesjon til selskap med begrenset ansvar er at hele eller deler av aksjeporteføljen kan overdras konsesjonsfritt på et senere tidspunkt. Landbruksforvaltningen vil dermed miste kontroll med hvem som reelt eier eiendommene. Myndigheten til å avgjøre søknader om konsesjon til selskaper med begrenset ansvar ble flyttet fra kommunen til Statsforvalteren i 2023. LMD ser behov for å gjøre endringer i loven slik at regelen om konsesjon til selskaper med begrenset ansvar også gjelder for stiftelser.

Departementets forslag og vurderinger

LMD mener det er behov for å stramme inn praksis når selskaper med begrenset ansvar erverver eiendom som skal nyttes til landbruksformål, ved at reglene også bør omfatte stiftelser. Virkningene av at en stiftelse erverver en konsesjonspliktig eiendom er i stor grad de samme som når et selskap med begrenset ansvar erverver denne. Dersom stadig mer landbruksareal eies av personer med en annen yrkesmessig virksomhet enn jord- og skogbruk, kan måloppnåelsen svekkes.

LMD skisserer tre alternative forslag (se vedlagt høringsnotat, side 22 og 23). Alternativ 1 innebærer ingen endring utover å inkludere stiftelser. Alternativ 2 tar sikte på å stramme inn praksis ved å tydeliggjøre at ervervet må innebære fordeler for landbruket. Det er dette alternativet som departementet foretrekker. Alternativ 3 innebærer en ny tilnærming til konsesjonsvurderingen når et selskap med begrenset ansvar søker konsesjon. Regelen innebærer at hvis visse lovbestemte vilkår er oppfylt, kan selskapet få konsesjon.

Kommunedirektøren støtter alternativ 2:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket og på om sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

Konsekvenser for Asker kommune

KOSTRA-tallene for Asker kommune for årene 2020-2023 viser at det totalt har blitt behandlet 3 søknader om konsesjon fra selskap med begrenset ansvar i denne perioden, hvorav 2 ble innvilget. Til sammenligning har det i samme tidsrom blitt behandlet 33 ordinære konsesjonssaker. Det har i samme tidsrom ikke blitt behandlet noen søknader fra stiftelser.

Endringsforslaget innebærer at kommunen fortsatt vil ha avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker som ikke gjelder selskap med begrenset ansvar eller stiftelser. I konsesjonssaker der søker er et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse, skal kommunen utrede saken og gi uttalelse til Statsforvalteren.

Kommunedirektøren støtter alternativ 2. Det er positivt at det i lovteksten blir presisert at ervervet må føre til fordeler for landbruksdriften. Det gir et tydelig signal og vurderingsgrunnlag. Det er ikke ønskelig å innføre alternativ 3, da det fører til mer bruk av skjønn, mer omfattende saksbehandling og potensielt økt behov for oppfølging fra landbruksforvaltningen.

Foreslåtte endringer for å unngå uønskede tilpasninger til regelverket

Landbruks- og matdepartementet har erfart at noen erververe som får avslag på sin konsesjonssøknad fordi prisen er for høy, overdrar eiendommen videre på en måte som kan gi dem et «indirekte eierskap». På den måten «beholder» erververen eiendommen, til tross for pålegg om salg. Hvor prisen er for høy, kan erververen for eksempel overdra eiendommen videre til en annen person i nær familie til en pris som kan aksepteres av landbruksmyndighetene. Er søker et selskap med begrenset ansvar som har fått avslag på grunn av for høy pris, kan eiendommen på tilsvarende måte bli overført til en av aksjonærene eller et annet selskap i samme konsern.

Eksemplene viser at konsesjonssøkeren reelt sett blir sittende med eiendommen og «tar tapet» ved interne disposisjoner.

Landbruksmyndigheten mangler effektive virkemidler i loven for å hindre disse tilpasningene.

Departementets forslag og vurderinger

Departementet skisserer to ulike lovendringer som kan redusere omfanget av omgåelsene. Departementet mener begge alternativer gir utfordringer, og ber høringsinstansene om synspunkter på forslagene (se vedlagt høringsnotat, side 26 – 28).

LMD foreslår å lovfeste at det er selger som har konsesjonsrisikoen ved salg av konsesjonspliktig eiendom. Dette alternativet gjør det umulig for erververen å selge videre til for eksempel nær slekt ved avslag fordi eiendommen ikke kan overføres fra selger før konsesjon er gitt. Det blir heller ikke nødvendig for kommunen å følge opp konsesjonsavslaget med pålegg om videresalg.

Forslaget i alternativ to er at hvis konsesjonssøknaden er avslått, innarbeides det et lovforbud mot å overdra eiendommen videre til nær slekt.

Kommunedirektøren støtter det første endringsforslaget:

§ 15 a (konsesjonsrisiko) Er søknad om konsesjon avslått, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.

Konsekvenser for Asker kommune

Asker kommune har også erfart de tilpasningene som departementet viser til. Kommunedirektøren støtter derfor forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen. Det er i all hovedsak selger og kjøper som vil merke konsekvensene av å flytte konsesjonsrisikoen. Endringen vil medføre enklere saksbehandling og mindre oppfølging for kommunen i etterkant av et evt. avslag.

Kommunedirektøren opplever at slik regelverket er nå, er det flere potensielle kjøpere av landbrukseiendom som ikke våger å ta konsesjonsrisikoen. Når kjøper er den som sitter med risikoen, kan dette føre til at det kun er de med ledig kapital som kjøper opp landbrukseiendommer i Asker. Dette er ikke nødvendigvis aktive gårdbrukere som ønsker å leve av gården.

Landbrukseiendommer blir gjerne taksert høyt i Asker, pga. sentral beliggenhet. Gjerner høyere enn prisvurderingene som gjøres i priskontrollen, selv om taksten er en landbrukstakst. Bolighusene på landbrukseiendommer oppnår gjerne markedsverdi eller tett opp mot markedsverdi, selv om det ifølge rundskriv til

konsesjonsloven skal brukes kostnadsverdi. Landbruksforvaltningen kan maksimalt legge til kr. 1 500 000 i boverdi. Dette samsvarer dårlig med slik markedet er i dag, spesielt i Asker. Realiteten er at landbrukstaksten i flere tilfeller blir en del høyere enn det landbruksforvaltningen kommer frem til, og dette er problematisk. Landbruksforvaltningen ønsker ikke, og har ikke fagkunnskapen til, å gå på tvers av takstmannens vurdering. Kommunedirektøren ønsker derfor også å fremme ønske om lovendring når det kommer til priskontroll. Dersom det foreligger landbrukstakst av sertifisert takstmann, skal en kjøpesum i henhold til denne kunne godtas.

Mottaker av søknad om konsesjon

I dag skal søknad om konsesjon adresseres til ordfører i den kommunen eiendommen ligger. LMD foreslår å endre adressat til *kommunen*.

Denne endringen er en ren formalitet og har ingen praktisk konsekvens da søknadene allerede adresseres til kommunen. Kommunedirektøren støtter endringsforslaget.

Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger

I dag har ikke kommunen hjemmel i lov til å innhente de opplysninger fra Folkeregisteret som er nødvendig for å følge opp lovbestemt boplikt.

LMD foreslår at det innføres en hjemmel som gir landbruksmyndighetene rett til å motta taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret i tilknytning til sine oppgaver etter konsesjonsloven. Hjemmelen får særlig betydning for myndighetenes kontroll med at boplikten overholdes.

Endringen vil gjøre det enklere for landbruksforvaltningen å følge opp om boplikten blir overholdt. Kommunedirektøren støtter endringsforslaget.

Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7

I dag er det ikke presisert i konsesjonsloven § 10 at *hensynet til bosettingen* skal være gjeldende i kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Asker kommune har ikke forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kommunedirektøren har derfor ingen kommentar til foreslått endring.

Retting av feil i gjeldende lov

Unntak fra konsesjonsplikt – eiendommens karakter

I konsesjonsloven § 4 er det fastsatt unntak fra konsesjonsplikten. Unntakene i bestemmelsen bygger på kriterier knyttet til eiendommens karakter.

Tidligere var det en forutsetning for konsesjonsfriheten, jf. § 4, 2. ledd, at tomten ble bebygd innen 5 år. Dette for å hindre at ubebygde tomter blir liggende uten bebyggelse over lang tid, noe som kunne ha konsekvenser for gjennomføring av kommunale planer og for jordvernet. Denne byggeplikten ble opphevet i 2017, men regelen om konsesjonspålegg i § 13 tredje ledd nr. 2 ble ikke fjernet. Reglene henger dermed ikke sammen.

LMD mener det er behov for å be Stortinget ta stilling til endringene på ny. Enten må man oppheve oppfølging av unnlatt bygging i konsesjonsloven § 13, eller så må byggeplikten gjeninnføres.

Konsekvenser for Asker kommune

Å gjeninnføre byggeplikt ved overdragelse av eiendom kan oppleves inngripende for innbyggerne, spesielt ved erverv av eiendom som overdras etter arveoppgjør. Tomtene vil i hovedsak ligge i regulerte områder, og de fleste spørsmål knyttet til utnyttelse av tomten som byggegrunn vil være avklart. Et tilleggsvilkår om byggeplikt vil derfor ikke fremstå som kritisk tyngende.

Det vil sannsynligvis bli utfordrende for landbruksforvaltningen å følge opp at tomtene blir bebygde innen fristen, og ved en evt. oversittelse av frist be eier om å søke konsesjon eller selge eiendommen.

Samtidig er kommunedirektøren enig i at det er bedre at tomter som er avsatt til bebyggelse og anlegg blir bebygde, for å dempe presset på andre arealressurser i kommunen, og da spesielt i LNF-områder. Byggeplikt kan gi mer forutsigbarhet og oversikt over fortetting og gjennomføring av kommunens arealplaner.

Asker kommune ønsker fortetting i de definerte vekstområdene nærme kollektivknutepunkt. Bruk av eksisterende byggetomter kan hindre nedbygging av jordbruksareal og naturområder andre steder. For kommunens prioriterte vekstområder har ikke forslaget nevneverdige konsekvenser. I de tilfeller tomten inngår som del av en ønsket helhetlig (og langsiktig) områdeutvikling i tråd med kommunens arealstrategi, så kan det være tilfeller der 5-års fristen må eller med fordel bør ses bort fra.

3. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener de foreslåtte endringene kan føre til en bedre oppnåelse av de landbrukspolitiske målene, slik konsesjonsloven er ment å virke. Forslagene kan gi mer robuste gårdsbruk, og en verdisetting av landbrukseiendommer som er mer i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Kommunedirektøren mener det er positivt at kjøpesummen ved erverv av landbrukseiendommer i større grad reflekterer den avkastningen gården kan gi. Det er viktig at aktive gårdbrukere har mulighet til å erverve landbrukseiendom, slik at arealressursene ivaretas til kommende generasjoner som ønsker å drive med landbruk.

Enkelte av de foreslåtte endringene vil gi økt arbeidsmengde for kommuneadministrasjonen, og forslaget om byggeplikt for konsesjonsfrihet kan oppleves inngripende for kommunens innbyggere. Samtidig kan forslaget hindre nedbygging av jordbruksareal og naturområder andre steder.

4. Konklusjon

Konsesjonsloven er viktig for å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og en bærekraftig drift av landbrukseiendommer i Asker kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte utkast til høringsinnspill vedtas og oversendes LMD som Asker kommunes svar på høringen.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 2 - Lovforslag

Vedlegg 3 - Høringsnotat - Endringer i konsesjonsloven

Vedlegg 4 - Landbruksdirektoratets rapport nr. 4 (Konsesjonsloven i endring)

Vedlegg 5 - Landbruksdirektoratets rapport nr. 30 (Konsesjonssaker der AS er erverver)

Vedlegg 1 - Høringsinnspill fra Asker kommune

Vedlegg 6 - Ønske om utsatt høringsfrist - svar fra LMD



Saksprotokoll

Arivsak
24/07689

Saksbehandler
Silje Klo Hansen

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
29.08.2024

Saksnr.
26/24

Høringsuttalelse - forslag til endringer i konsesjonsloven

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 29.08.2024 sak 26/24

Behandling

Rådgiver Silje Klo Hansen og rådgiver Siri Torp Nordby var til stede for å svare ut spørsmål.

Jensen (H) fremmet følgende alternative forslag til innstilling på vegne av H og Frp:

Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven. Departementet foreslår å gjeninnføre priskontroll ved omsetning av skogeiendommer og å gjeninnføre byggeplikt for konsesjonsfritt å kunne erverve ubebygd tomt til bolig eller fritidshus.

Asker Kommunes forslag til vedtak:

1. Asker kommune stiller seg ikke bak de foreslåtte endringene om å gjeninnføre priskontroll og byggeplikt.

Asker Kommune mener at dagens lov fungerer godt nok, særlig med tanke på at Asker er et bynært område. Det ønskes heller ingen reversering av eksisterende lov på disse punktene.

Jensens (H) forslag ble holdt opp mot innstillingen. Jensens (H) forslag ble vedtatt mot 5 stemmer: Mathisen (V), Wahl (Ap), Vatn (MDG), Aaby (Sp), Flock (INP).

Vedtak

1. Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endringer i konsesjonsloven. Departementet foreslår å gjeninnføre priskontroll ved omsetning av skogeiendommer og å gjeninnføre byggeplikt for konsesjonsfritt å kunne erverve ubebygde tomt til bolig eller fritidshus.

Asker Kommunes vedtak:

Asker kommune stiller seg ikke bak de foreslåtte endringene om å gjeninnføre priskontroll og byggeplikt.

Asker Kommune mener at dagens lov fungerer godt nok, særlig med tanke på at Asker er et bynært område. Det ønskes heller ingen reversering av eksisterende lov på disse punktene.

Høringsinnspill fra Asker kommune

Vi viser til høring av forslag til lov om endring i konsesjonsloven. Høringsinnspillet er behandlet i Utvalg for samfunnstjenester den 29. august 2024, med følgende vedtak: (sett inn)

Priskontroll på rene skogeiendommer

Asker kommune støtter forslaget om å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. Endringen vil kunne bidra til å sikre viktige landbruksressurser og landbruksnæringens utvikling i bynære områder, og legger til rette for at ressursene eies av lokale eiere.

Konsesjon til selskap med begrenset ansvar

Asker kommune støtter alternativ 2. Det er positivt at det i lovteksten blir presisert at ervervet må føre til fordeler for landbruksdriften. Det gir et tydeligere signal og vurderingsgrunnlag. Det er ikke ønskelig å innføre Alternativ 3, da det fører til mer bruk av skjønn, mer omfattende saksbehandling og potensielt økt behov for oppfølging fra landbruksforvaltningen.

Uønskede tilpasninger til regelverket

Asker kommune støtter endringsforslaget om å flytte konsesjonsrisikoen til selger. Det er i all hovedsak selger og kjøper som vil merke konsekvensene av å flytte konsesjonsrisikoen. For landbruksforvaltningen vil en endring føre til en enklere saksbehandling og mindre oppfølging i etterkant av et evt. avslag.

Mottaker av søknad om konsesjon

Denne endringen er en ren formalitet og har ingen praktisk konsekvens da søknadene allerede adresseres til kommunen. Asker kommune støtter endringsforslaget.

Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger

Endringen vil gjøre det enklere for landbruksforvaltningen å følge opp om boplikten blir overholdt. Asker kommune støtter endringsforslaget.

Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7

Asker kommune har ikke forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kommunen har ingen kommentar til foreslått endring.

Unntak fra konsesjonsplikt – eiendommens karakter

Å gjeninnføre byggeplikt ved overdragelse av eiendom kan oppleves inngripende for Asker kommunes innbyggere, i tillegg til at det blir merarbeid for kommunen. Samtidig kan bruk av eksisterende byggetomter hindre nedbygging av jordbruksareal og naturområder andre steder.

Forslag til endringer i konsesjonsloven

I

I lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) gjøres følgende endringer:

§ 4 første ledd nr. 2 skal lyde:

ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der *tomteinndeling* er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 4 nytt andre ledd skal lyde:

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 er betinget av at tomten blir bebygd innen 5 år.

§ 4 andre ledd blir tredje ledd.

§ 4 tredje ledd blir nytt fjerde ledd.

§ 8 skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under [§§ 4, 5](#) og 7, og om hva som er fulldyrka og overflatedyrka jord etter [§ 4](#) første ledd nr. 4 og [§ 5 annet ledd](#).

§ 9 tredje ledd skal lyde:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og *stiftelser*. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket og *på om sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap*.

§ 9 a første ledd skal lyde:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av *eiendom som skal nyttes til landbruksformål*, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges

særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. *For bebygde eiendom gjelder første punktum bare der eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.*

§ 10 første ledd første punktum skal lyde:

Departementet skal gi konsesjon når *hensynet til bosettingen ikke gjør det nødvendig* å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål.

§ 12 første ledd første punktum skal lyde:

Søknad om konsesjon etter loven skal sendes *til den* kommune der eiendommen ligger.

Ny § 17 a skal lyde:

§ 17 a. (forholdet til Folkeregisterloven)

Kommunen og statsforvalteren kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folkeregistermyndigheten som er nødvendige for å utføre oppgaver etter denne loven eller andre oppgaver som er fastsatt i eller i medhold av lov.

Alternativer knyttet til uønskede tilpasninger i regelverket, høringsnotatet kapittel 4

Ny § 15 a skal lyde:

§ 15 a (konsesjonsrisiko)

Er søknad om konsesjon avslått, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.

eller:

§ 18 skal lyde:

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje *ledd*, skal Kongen sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. *Første punktum gjelder tilsvarende hvis konsesjonssøknaden er avslått.*

Hvis konsesjonssøknaden er avslått og det er gitt pålegg om videresalg etter første ledd, kan eiendommen ikke overdras til en erverver som er innenfor kretsen av dem som kunne ha ervervet konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr.1 før det har gått 5 år fra avslag ble gitt. Forbudet i første punktum gjelder ikke hvis konsesjonssøkeren dør.

En avtale om overdragelse i strid med annet ledd er ikke bindende for partene eller for departementet.

Annet ledd gjelder tilsvarende der konsesjonssøknaden er avslått etter at det er satt frist for å søke konsesjon etter § 13 tredje ledd nr. 4 eller 6, eller der konsesjonen er trukket tilbake som følge av brudd på konsesjonsvilkår. Ved brudd på konsesjonsvilkår regnes femårsfristen fra vedtaket om å trekke konsesjonen tilbake.

Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første ledd, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.



Landbruks- og
matdepartementet

Høringsnotat

Forslag til lov om endringer i konesesjonsloven

Innhold

1	Innledning	5
2	Priskontroll på rene skogeiendommer	5
2.1	Bakgrunnen for forslaget	5
2.2	Gjeldende rett og bakgrunnen for regelen	5
2.2.1	Generelt om priskontroll	5
2.2.2	Avgrensning av priskontroll	6
2.2.3	Bakgrunnen for gjeldende regler	6
2.3	Statistikk og evaluering av lovendringen i 2017	7
2.3.1	Innholdet i kapitlet	7
2.3.2	Skogeiendommer	7
2.3.3	Omsetning av rene skogeiendommer	7
2.3.4	Vurderinger av tallmaterialet.....	8
2.4	Behovet for endringer.....	8
2.5	Departementets forslag	10
2.5.1	Innledning	10
2.5.2	Alternativ 1: Nullalternativet.....	10
2.5.3	Alternativ 2: Gjeninnføre priskontroll.....	10
3	Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser.....	12
3.1	Bakgrunnen for forslaget	12
3.2	Gjeldende rett.....	12
3.2.1	Erverv av landbrukseiendom	12
3.2.2	Særlige rettigheter som utløser konsesjonsplikt	14
3.2.3	EØS-rettslige forpliktelser.....	14
3.3	Svensk rett	15
3.4	Statistikk.....	16
3.4.1	Aksjeselskapers eierskap til landbrukseiendommer	16
3.4.2	Aksjeselskapers erverv fra 2017 til 2021	17
3.4.3	Aksjeselskapets formål og drift på landbrukseiendommen ..	17
3.5	Behovet for endringer.....	17
3.6	Departementets vurdering	18
3.6.1	Departementets overordnede vurderinger	18
3.6.2	Alternativ 1: Regulering av stiftelser	19

3.6.3	Alternativ 2: Presisering i eksisterende lovtekst.....	19
3.6.4	Alternativ 3: Vilkår for å gi konsesjon.....	20
3.6.5	Forslagene og EØS-rettslige forpliktelser	22
3.6.6	Departementets forslag	22
4	Uønskede tilpasninger til regelverket.....	23
4.1	Bakgrunnen for forslaget	23
4.2	Gjeldende rett.....	24
4.2.1	Regler som gjelder både priskontroll og boplikt	24
4.2.2	Priskontroll og avslag	24
4.2.3	Oppfølging av brudd på boplikt.....	24
4.3	Behovet for endringer.....	25
4.4	Departementets vurderinger.....	25
4.4.1	Utgangspunkt.....	25
4.4.2	Flytte konsesjonsrisikoen	26
4.4.3	Kretsen av personer eiendommen kan overdras til.....	27
4.4.4	Vurdering av de ulike løsningene opp mot hverandre.....	28
5	Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7	29
5.1	Innledning	29
5.2	Gjeldende rett.....	29
5.3	Bakgrunnen for reglene.....	31
5.4	Bruken av lokal forskrift	31
5.5	Behovet for endring.....	32
5.6	Departementets forslag	32
6	Forskrift om krav til opplysninger	34
6.1	Bakgrunn og gjeldende rett	34
6.2	Behovet for endring og forslag til endring	34
7	Mottaker av søknad om konsesjon	34
7.1	Gjeldende rett.....	34
7.2	Behovet for endring og departementets vurderinger.....	35
8	Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger.....	36
8.1	Gjeldende rett.....	36
8.1.1	Ulike grunnlag for boplikt og innholdet i plikten.....	36
8.1.2	Kontroll med om boplikten er overholdt	36

8.1.3	Utlevering av opplysninger fra folkeregisteret	37
8.1.4	Dialog mellom landbruks- og skattemyndighetene	38
8.2	Behovet for endringer	39
8.3	Departementets vurdering og forslag	39
9	Retting av feil i gjeldende lov	40
9.1	Unntak fra konsesjonsplikt – eiendommens karakter	40
9.1.1	Gjeldende rett	40
9.1.2	Bakgrunn for gjeldende rett og behovet for endring	40
9.1.3	Departementets vurdering og forslag	41
10	Ikrafttredelse og overgangsregler	42
11	Administrative og økonomiske konsekvenser	43
11.1	Priskontroll på rene skogeiendommer	43
11.2	Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar	45
11.3	Uønskede tilpasninger	45
11.4	Innsyn i opplysninger i Folkeregisteret	46
11.5	Øvrige endringsforslag	46

1 Innledning

Landbruks- og matdepartementet legger med dette frem forslag til endringer i lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven). Forslagene gjelder i hovedsak priskontroll på skogeiendommer og konsesjon til selskap med begrenset ansvar.

Bakgrunnen for høringen er mål i Hurdalsplattformen om eiendomspolitikk i landbruket.

2 Priskontroll på rene skogeiendommer

2.1 Bakgrunnen for forslaget

Frem til 2017 inneholdt konsesjonsloven § 9 en regel om priskontroll ved erverv av eiendommer som skulle brukes til landbruksformål. Kontrollen gjaldt blant annet rene skogeiendommer som var bebygd og bestod av mer enn 500 dekar produktiv skog, og ubebygde rene skogeiendommer uavhengig av arealets størrelse. En ren skogeiendom er en eiendom med produktiv skog, men helt uten jordbruksareal, se Prop. 92 L (2016-2017) s. 141. En ren skogeiendom kan både være bebygd og ubebygd.

I 2017 ble regelen om priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer opphevet. Formålet med endringen var blant annet å stimulere til økt omsetning av skogen.

I Hurdalsplattformen står det at eiendomspolitikken i landbruket skal sikre at ressursene forblir lokalt og nasjonalt eid, og forvaltet i et langsiktig perspektiv. For å oppnå disse målene vil regjeringen blant annet innføre priskontroll på skogeiendommer.

2.2 Gjeldende rett og bakgrunnen for regelen

2.2.1 Generelt om priskontroll

Reglene om priskontroll følger av konsesjonsloven § 9 a. Kontrollen gjennomføres som en del av vurderingen av om en konsesjonssøknad skal innvilges. Det innebærer at reglene om konsesjonsplikt er utgangspunktet for om det skal gjennomføres priskontroll. Det er ikke priskontroll hvor ervervet er konsesjonsfritt.

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 9 og § 9 a må ses i sammenheng. Ved avgjørelsen av en konsesjonssøknad skal det, i tillegg til momentene i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. § 9 a. Det skal foretas en helhetsvurdering av alle momentene samlet, der også den avtalte prisen kan begrunne et avslag på en konsesjonssøknad.

Formålet med priskontroll er at eiendommer som skal nyttes til landbruk kan erverves til en pris som bidrar til å realisere mål i landbrukspolitikken. I Prop. 92 L (2016-2017) s. 141 vises det blant annet til mål om å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen, og å legge til rette for eierskap som gir grunnlag for god

ressursforvaltning i et langsiktig perspektiv. For å nå disse målene kan ikke prisen på en landbrukseiendom være høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted.

2.2.2 Avgrensning av priskontroll

Konsesjonsloven § 9 a første ledd første punktum fastsetter at det skal gjennomføres priskontroll ved erverv av bebygd eiendom. Forutsetningen er at arealet på eiendommen er mer enn 35 dekar fulldyrket og overflatedyrket jord, og at eiendommen skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt med mer, jf. Prop. 92 L (2016-2017) s. 41.

Det er ikke priskontroll ved erverv av bebygd eiendom som består av jordbruksareal som verken er fulldyrket eller overflatedyrket, for eksempel rene beiteområder som ikke kan høstes maskinelt. Bebygde rene skogeiendommer omfattes heller ikke av priskontrollen etter første punktum, fordi loven fastsetter at den bebygde eiendommen skal bestå av fulldyrket og overflatedyrket jord.

Videre følger det av § 9 a første ledd andre punktum at det skal foretas priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom. Ved erverv av en ubebygd ren skogeiendom, skal det dermed heller ikke foretas en priskontroll.

Ubebygde eiendommer uten produktive arealer, som for eksempel fjellstrekninger med jaktrettigheter, fiskeretter og beitemuligheter, omfattes ikke av reglene om priskontroll i § 9 a.

Det følger videre av forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet mv. § 6 a at priskontroll skal unnlates ved erverv av eiendom med brukbart bolighus der den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Bakgrunnen for unntaket er å legge til rette for omsetning av mindre landbrukseiendommer til boligformål. Med «brukbart bolighus» menes et hus med en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen. Det innebærer at boligen for eksempel må ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.

2.2.3 Bakgrunnen for gjeldende regler

Det følger av Prop. 92 L (2016-2017) s. 42 at skogpolitiske hensyn lå til grunn for å unnta rene skogeiendommer fra priskontroll.

I Prop. 92 L (2016-2017) s. 60 er det vist til Innst. 153 L (2015-2016). Der er behovet for endring begrunnet med at rammebetingelsene i landbruksnæringen er rettet mot jordbruk. Rammebetingelsene har derfor uheldige følger for skogbruket som, i motsetning til jordbruk, konkurrerer fritt i det internasjonale markedet. En følge av dette er at konsesjonsreglene ikke bare har en rent eiendomsrettslig side, men har følger for avvirkningen og manglende satsing på grønn industri og bruk av biomasse.

2.3 Statistikk og evaluering av lovendringen i 2017

2.3.1 Innholdet i kapittelet

Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 belyser hvor mange rene skogeiendommer som finnes i Norge, og hvordan utviklingen har vært før og etter lovendringen i 2017.

2.3.2 Skogeiendommer

Ved årsskiftet 2020/2021 var det totalt ca. 12 000 rene skogeiendommer i Norge. Tallet omfatter både bebygde og ubebygde eiendommer, men det er ikke jordbruksareal på dem.

Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 26 viser at antallet rene skogeiendommer ble redusert med ca. 1 000 eiendommer fra 2015 til 2021.

I Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 27 fremgår det at antallet bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog etter lovendringen sank med 2,7 prosent fra ca. 1 400 i 2016 til ca. 1 360 i 2021. Også antallet ubebygde eiendommer sank etter lovendringen, fra ca. 6 040 i 2016 til ca. 5 850 i 2021, se figur 28.

Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 26 viser at det gjennomsnittlige skogproduserende arealet på rene skogeiendommer var 410 dekar i 2021. Figuren viser at det gjennomsnittlige skogarealet på rene skogeiendommer økte i årene fra 2013 til 2021 fra ca. 390 dekar i 2013 til ca. 410 dekar i 2021. Figur 28 viser at også gjennomsnittsarealet for ubebygde rene skogeiendommer økte, henholdsvis fra 226 dekar til 241 dekar.

2.3.3 Omsetning av rene skogeiendommer

Landbruksdirektoratets rapport 4/2023 figur 20 viser at omsetningen av rene skogeiendommer (både bebygde og ubebygde) har vekslet fra år til år. Det ble omsatt flest eiendommer i 2021 og 2014, henholdsvis 740 og 731. Det ble omsatt færrest eiendommer i 2020 og 2018, henholdsvis 569 og 645. Sammenlignes periodene før og etter lovendringen, sank omsetningen med 4,6 prosent.

Selv om bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog ble unntatt fra priskontroll ved lovendringen i 2017, viser figur 22 at det ble omsatt om lag 200 færre slike eiendommer etter lovendringen. Sammenlignes figur 22, 23 og 24, viser figurene at bebygde eiendommer med og uten priskontroll har hatt omtrent lik utvikling i omsetningen i tiden etter lovendringen. Figur 21 gjelder rene ubebygde skogeiendommer, og viser en økning i omsetningen av slike eiendommer på 18,8 prosent.

Landbruksdirektoratet har i rapport, 4/2022 KOSTRA, vist til at Statistisk sentralbyrå fra og med 2019 har registrert hvor mange delingssaker som har ført til at det er opprettet en ren ubebygd skogeiendom. Tallene for 2019-2021 går fram av figur 25, og viser at det dreide seg om nesten 30 slike saker hvert år. Det foreligger ingen tidsserie som viser antallet slike fradelingssaker i perioden før lovendringen.

2.3.4 Vurderinger av tallmaterialet

Rene skogeiendommer utgjør en liten andel av antallet landbrukseiendommer med skog, ca. 12 000 av ca. 126 000 eiendommer. Eventuelle endringer som gjelder rene skogeiendommer som følge av lovendringene gir dermed små utslag på eiendoms- og bruksstrukturen i landbruket. Det kan se ut som om skogarealet på eiendommene har økt i perioden etter lovendringen. Det er ikke klare holdepunkter for å hevde at lovendringen er årsaken til dette.

Opplysningene må leses i lys av at endringer i eiendoms- og bruksstrukturen skjer gradvis over tid. Vurderingen av tallene må ta høyde for at det er mange andre faktorer enn lovgivningen som virker inn på utviklingen i eiendoms- og bruksstrukturen. En av faktorene er at Statskog i perioden forut for lovendringen solgte mange rene skogeiendommer.

Tallmaterialet i punkt 2.3.3 viser at omsetningen av bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog har gått ned. Det er ikke grunnlag for å anta at lovendringen har hatt nevneverdig å si for omsetningen av disse eiendommene.

Tallmaterialet viser at de største utslagene etter lovendringen gjelder ubebygde rene skogeiendommer. I 2021 var antallet slike eiendommer 5 854. Tallmaterialet viser at ubebygde rene skogeiendommer ble omsatt hyppigere (18,8 prosent) etter lovendringen. Departementet vil tilføye til at Statskogs salg av rene skogeiendommer i årene 2013 til 2016 var omfattende. Følgen av det var at det samlede antallet salg av rene ubebygde skogeiendommer i denne perioden lå kunstig høyt. Direktoratets sammenligning med perioden 2018 til 2021 må vurderes i lys av dette. Økningen i omsetning kan dermed, korrigert for det ekstraordinære salget, være høyere enn tallene i direktoratets rapport viser.

Tallmaterialet viser videre at det gjennomsnittlige produktive arealet på ubebygde rene skogeiendommer har økt, samt at det samlet sett er blitt færre slike eiendommer. Opplysningene viser samtidig at det ble opprettet nesten 30 nye slike eiendommer hvert år ved fradelinger, noe som svekker ressursgrunnlaget på den eiendommen skogen deles fra. Samlet innebærer opplysningene om ubebygde rene skogeiendommer at lovendringen i noen tilfeller kan ha ført til mer rasjonelle enheter, men at den også i noen tilfeller trolig har ført til mindre rasjonelle enheter. Opplysningene gir i liten grad holdepunkter for å ta stilling til om det totalt sett er, eller på sikt kan oppnås, en samlet rasjonaliseringsgevinst for de ubebygde rene skogeiendommene ved lovendringen.

2.4 Behovet for endringer

Priskontroll innebærer at landbruksmyndighetene tar stilling til om prisen er for høy. Formålet med reglene om priskontroll er blant annet å innvirke på rekruttering til næringen, selgers investeringsvilje og omsetningen av eiendommer. Formålet er videre å bidra til at eiendommen skal kunne finansieres ved inntjeningen fra gården. Da rene skogeiendommer ble unntatt fra priskontroll ved regelendringen i 2017, var formålet blant annet å stimulere til økt omsetning av skog.

Det er departementets vurdering at det bør legges til rette for at rene skogeiendommer blir brukt som tilleggsskog til annen landbrukseiendom. Skogressursene blir da i næringen, og bidrar til å styrke denne. Når de rene skogeiendommene blir benyttet som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendom, legger det også til rette for at ressursene eies av lokale eiere. Dersom prisen er høyere enn avkastningsmulighetene fra eiendommen, kan det føre til at rene skogeiendommer blir solgt som selvstendige enheter til erververe utenfor landbruksnæringen.

Problemstillingen med høy pris på rene skogeiendommer kan illustreres med et eksempel: En eier av en landbrukseiendom med jord og skog ønsker å erverve en ren skogeiendom som tilleggsskog. Det er priskontroll på den landbrukseiendommen skogen skal legges til, men ikke på den rene skogeiendommen. Ved ervervet kan den rene skogeiendommen bli en del av vedkommendes driftsenhet, og skogen vil da bli omfattet av priskontroll. Dette innebærer at vedkommende risikerer at investeringen i skogen ikke dekkes inn ved et eventuelt senere salg av hele eiendommen. Slik reglene er i dag, stimulerer de ikke til å erverve rene skogeiendommer som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendommer med priskontroll.

Dersom man viderefører gjeldende regler kan man få kjøpere som er opptatt av annen type avkastning ved eiendommen enn avkastningen fra skogdriften. Det kan for eksempel være jakt og fiske, eller mulighet til å selge eiendommen videre med gevinst. Ved å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer, kan det bidra til at ressursene på de rene skogeiendommene forblir i næringen og i lokalt eie. Etter departementets vurdering kan dette styrke landbruksnæringen.

Skogdrift er en form for landbruksdrift, og de fleste landbrukseiendommer består av både skog- og jordbruk. Utviklingen i omsetning av rene skogeiendommer som tidligere var underlagt priskontroll viser at omsetningen av rene skogeiendommer har variert før og etter regelendringen, se punkt 2.3.3. Det kan tenkes at noen deler skogen fra eiendommen forut for et salg for å oppnå en høyere pris ved salg av skogeiendommen.

Etter en fradeling kan den rene skogeiendommen omsettes uten å bli omfattet av priskontroll. Skog som er en del av en landbrukseiendom, er imidlertid en ressurs som legger til rette for at eiendommen kan fungere både som bosted og arbeidsplass. Ved å dele skogen fra en eiendom, svekkes ressursgrunnlaget på «resteieendommen». Departementet har ikke tallmateriale som viser en økning i antallet delingssaker etter lovendringen. Etter departementets vurdering er det likevel uheldig med et regelverk som kan skape insitament for å dele skogen fra eiendommen.

Departementet mener det er behov for å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. For jordbrukseiendommer, der det i dag er priskontroll, er departementets vurdering at det ikke er behov for endringer.

2.5 Departementets forslag

2.5.1 Innledning

Etter departementets vurdering er det fremdeles hensiktsmessig med en egen bestemmelse om priskontroll i konsesjonsloven § 9 a. Departementet foreslår endringer i bestemmelsen. Under behovet for endringer i punkt 2.4 la departementet til grunn at det er behov for å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. I punkt 2.5.3 skisserer departementet hvordan dette alternativet kan utformes.

2.5.2 Alternativ 1: Nullalternativet

Et formål med unntak fra priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer var å åpne for omsetning av flere skogeiendommer. Opplysningene i punkt 2.3 kan tyde på at endringen først og fremst kan ha ført til en omsetningsøkning for rene ubebygde skogeiendommer.

For den som ønsker å selge, kan priskontroll på rene skogeiendommer redusere viljen til å investere i driften, fordi det er usikkert om eieren får dekket inn investeringene ved et eventuelt salg av eiendommen. Et alternativ for å unngå denne ulempen er å la unntaket fra priskontroll for rene skogeiendommer bestå som i dag. Dette alternativet vil imidlertid ikke imøtekomme behovet for endring slik det er beskrevet i punkt 2.4.

2.5.3 Alternativ 2: Gjeninnføre priskontroll

Behovet for endringer er blant annet begrunnet ut fra et ønske om at ressursene på de rene skogeiendommene bør forbli i næringen og i lokalt eie, og å unngå at regelverket kan skape insitament for selger til fradeling av rene skogeiendommer. Videre vil like regler for jord og skog være enklere for brukere.

Dersom priskontroll gjeninnføres ved erverv av rene skogeiendommer, vil ikke eiere lenger ha en oppfordring til å dele fra skogen forut for et salg for å oppnå høyere salgspris. Priskontroll på rene skogeiendommer kan videre bidra til at skogen forblir i næringen og i lokalt eie. Ved kjøp av tilleggsskog vil reglene stimulere til at skogressursen kan bli kjøpt opp som tillegg til andre eksisterende landbrukseiendommer. For nærmere beskrivelse av behovet for endringer se punkt 2.4.

Departementet foreslår derfor å gjeninnføre priskontroll på rene skogeiendommer. Reglene i konsesjonsloven, herunder reglene om priskontroll, begrenser eierens rådighet over eiendommen sin. Det er fastslått gjennom lovgivning og rettspraksis over flere generasjoner at dette er regler som lovgiver kan gi uten at det utløser erstatningsplikt for det offentlige. Se blant annet Rt. 1918 s. 401, Rt. 1970. s. 67, Rt. 1964 s. 209 og Rt. 2005 s. 607. De to siste sakene gjaldt vilkår om avståelse av deler av eiendommen fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven. Ikke i noen av sakene ble staten ilagt erstatningsansvar. Gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer er offentlig regulering, som i mindre grad enn eksemplene over berører grunneiers rettigheter. Etter departementets vurdering vil gjeninnføring av priskontroll ikke utløse erstatningsvernet i Grunnloven § 105.

Departementets forslag går frem av punkt 2.5.3.3 og av vedlegg 1, forslag til § 9 a. I punkt 2.5.3.1 og 2.5.3.2 drøfter departementet hvordan § 9 a bør utformes hvis priskontroll på rene skogeiendommer gjeninnføres.

2.5.3.1 Bebygd eiendom

Dersom priskontrollen gjeninnføres på rene skogeiendommer, må det tas stilling til om det skal innarbeides en arealgrense for produktiv skog ved erverv av bebygd eiendom. Departementet foreslår å bygge på arealgrensen for lovbestemt boplikt i konsesjonsloven § 5 andre ledd. Det innebærer at det skal foretas priskontroll på eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, og at priskontrollen gjelder uavhengig av om det er en ren skogeiendom eller om eiendommen også har jordbruksareal. Forslaget er i tråd med den praksis som gjaldt frem til lovendringen i 2017.

En arealgrense på 500 dekar produktiv skog vil også være sammenfallende med arealgrensen for odlingsjord, jf. lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) § 2. At arealgrensen for priskontroll tilsvarer arealgrensen for både lovbestemt boplikt og odlingsjord, innebærer at flere saksfelt kan ses i sammenheng. Det gjør regelverket enklere. Etter departementets vurdering er denne løsningen derfor hensiktsmessig.

Forslaget, se punkt 2.5.3.3, innebærer at det skal foretas priskontroll på rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog.

For kombinerte jord- og skogbrukseiendommer vil forslaget medføre at det skal foretas priskontroll uavhengig av jordbruksarealet hvis eiendommen har mer enn 500 dekar produktiv skog. For eiendom som kun har jordbruksareal innebærer ikke forslaget noen endring av dagens regel.

2.5.3.2 Ubebygd eiendom

For å innføre priskontroll også for ubebygde rene skogeiendommer, må unntaket for rene skogeiendommer i konsesjonsloven § 9 a første ledd andre punktum tas ut. Da vil regelen innebære at det skal foretas en priskontroll ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål. «Landbruksformål» er også skogbruk, uavhengig av om det er en ren skogeiendom eller ikke. Det innebærer at ved erverv av ubebygd eiendom som har skog, skal det foretas en vurdering av prisen uavhengig av skogens størrelse.

Ved tilføyelsen av konsesjonsloven § 9 a i 2017, vurderte departementet at bestemmelsen om priskontroll for ubebygde eiendommer ikke burde ha arealgrenser, se Prop. 92 L (2016-2017) s. 68. Departementet kan ikke se at det foreligger endrede forutsetninger for vurderingen som ble gjort i forarbeidene til konsesjonsloven § 9 a i 2017, og foreslår derfor ikke å innføre arealgrenser for ubebygd eiendom.

2.5.3.3 Forslag til bestemmelse

Konsesjonsloven § 9 a første ledd kan se slik ut:

Ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av *eiendom som skal nyttes til landbruksformål*, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i

§ 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. *For bebygd eiendom gjelder første punktum bare der eiendommen har mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.*

3 Konesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser

3.1 Bakgrunnen for forslaget

I Hurdalsplattformen er det blant annet lagt til grunn at eiendomspolitikken i landbruket skal sikre at ressursene blir holdt i hevd, og sikre lokalt eierskap til jord- og skogeiendommer. Det trekkes frem at familielandbruket, med personlig eierskap til jorden, bidrar til livskraftige lokalsamfunn og mer livskraftige distrikter. Dette er viktige mål for regjeringen.

En bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. En slik eierform kan hindre at landbrukseiendommer blir en kapitalplassering, der eierne ikke er bosatt og brukeren er uten eiertilknytning.

3.2 Gjeldende rett

3.2.1 Erverv av landbrukseiendom

Konesjonsloven § 9 og § 9 a gjelder konesjonsbehandling ved erverv av landbrukseiendommer. Behandlingen forutsetter at ervervet av eiendommen utløser konesjonsplikt. Konesjonsplikten gjelder i utgangspunktet ved erverv av all fast eiendom, jf. konesjonsloven § 2. Det er gjort en rekke unntak fra dette i konesjonsloven § 4 og § 5, og i forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom mv.

Konesjonsloven § 4 inneholder unntak fra konesjonsplikten i § 2 på grunnlag av eiendommens karakter. Kort oppsummert gjelder disse unntakene erverv av ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidsformål, erverv av ubebygde arealer som skal nyttes i samsvar med plan etter plan- og bygningsloven, og bebygd eiendom med et areal som ikke overstiger 100 dekar, der den fulldyrkede og overflatedyrkede jorden ikke er mer enn 35 dekar.

Konesjonsloven § 5 gir unntak fra konesjonsplikten i § 2 på grunnlag av erververens stilling. Disse unntakene gjelder blant annet når erververen er nærstående av eieren eller odelsberettiget til eiendommen.

Det følger av lovens forarbeider, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 76, at søkerens formål med ervervet danner utgangspunktet for konesjonsvurderingen. Videre står det at:

Søkers formål er derfor av sentral betydning for avgjørelsen både i saker som gjelder erverv av landbrukseiendom og ved erverv av andre typer arealer. Formålet med ervervet må veies opp mot de samfunnsinteressene som gjør seg gjeldende. Avgjørelsen skjer etter en individuell og konkret vurdering. Etter loven har ingen krav på konsesjon, men konsesjon må gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ordlyden i lovutkastet innebærer at det ved avveiningen mellom søkers interesser og samfunnsinteressene bare er adgang til å velge en løsning som er «mest» gagnlig for samfunnet. Mest innebærer ikke at en er tvunget til å velge den beste løsningen, men at en må velge mellom de faktiske mulighetene en har. Dette innebærer at samfunnshensynene er det sentrale ved vurderingen. Individuelle forhold er også relevante momenter, men da som korrigerende momenter.

Ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål er det en rekke særlige momenter som skal vektlegges. Disse momentene følger av konsesjonsloven § 9 og § 9 a. Det følger av Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 82 at uttrykket landbruksformål i § 9 første ledd omfatter jord-, skog- og hagebruk samt reindrift. Det er landbruksmyndighetene som er tillagt avgjørelsesmyndighet etter loven, og som tar stilling til om § 9 får anvendelse. Videre er det lagt til grunn i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 83 at eiendommer som skal brukes til landbruksformål må ha landbruksressurser.

Hvis formålet med ervervet er noe annet enn landbruk, skal konsesjonsvurderingen ta utgangspunkt i momentene i lovens formålsbestemmelse.

Konsesjonsvurderingen ved erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål gjøres konkret. Det skal foretas en helhetlig vurdering, der formålet med konsesjonsloven og hensynene som følger av konsesjonsloven § 9 og § 9 a er sentrale. At det er et selskap med begrenset ansvar som søker konsesjon, er ett av momentene i helhetsvurderingen.

Etter konsesjonsloven § 9 andre ledd skal konsesjon i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det skal foretas en konkret vurdering, der blant annet hver enkelt sameier vurderes. Begrunnelsen for bestemmelsen er at sameie i mange tilfeller kan være uheldig for driften av eiendommen. Videre følger det av lovens forarbeider at deltakerne i ansvarlige selskaper skal behandles som ordinære sameiere i konsesjonssammenheng, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) side 84. Det innebærer at et ansvarlig selskap som søker om konsesjon behandles som et sameie, der deltakerne i det ansvarlige selskapet vurderes som sameiere.

Det går frem av konsesjonsloven § 9 tredje ledd at «Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.» Bestemmelsen gjelder selskaper av enhver art hvor ansvaret er begrenset, for eksempel aksjeselskap og samvirkeforetak. Ansvarlige selskaper faller utenfor. Bestemmelsen gjelder heller ikke for stiftelser. En stiftelse er en formuesverdi som gjennom en rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål, jf. lov 15. juni 2001 om stiftelser (stiftelsesloven) § 2. En stiftelse er en selvstendig juridisk person. Når stiftelsen er opprettet, har ikke oppretteren

lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen, jf. stiftelsesloven § 3.

I forarbeidene til konsesjonsloven, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 66, er det pekt på at det er et landbrukspolitisk mål at landbrukseiendommer bør eies av fysiske personer, som i størst mulig grad bebor og driver sine eiendommer. Videre er det vist til at det også er behov for en bestemmelse som legger til rette for fleksible løsninger der dette «byr på fordeler i forhold til den tradisjonelle eierformen.» Som eksempler trekkes frem at det kan være behov for å utnytte ressursene i et område gjennom felles tiltak, og at det kan være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer. Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.

Terskelen for å gi konsesjon til et selskap med begrenset ansvar er, etter forarbeidene, ment å være høy. I praksis kan den konkrete konsesjonsvurderingen der et selskap med begrenset ansvar ønsker å erverve en eiendom til landbruksformål, slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser og muligheter eiendommen har. Dette er blant annet reflektert i Rt. 2012 s. 18 (Kistefos).

Konsesjonsmyndighetene kan sette vilkår i et konsesjonsvedtak. Hvis konsesjon gis til et selskap med begrenset ansvar, skal det tas hensyn til den som skal ha yrket sitt i landbruket og som eventuelt skal bebo og drive eiendommen. I den forbindelse kan det være aktuelt å sette vilkår, for eksempel om at vedkommende som skal bebo og drive eiendommen skal sitte i selskapets styre eller ha annen innflytelse på driften.

3.2.2 Særlige rettigheter som utløser konsesjonsplikt

Stiftelse eller overdragelse av enkelte rettigheter er likestilt med erverv av eiendom etter konsesjonsloven § 3, og kan utløse konsesjonsplikt. Dette er blant annet bruksretter som for eksempel leierett, tomtefeste eller forpaktning. Begrunnelsen for utvidelsen av konsesjonsplikten, er at noen rettigheter har virkning som ligger nær en eiendomsrett. Konsesjonsplikten oppstår hvis rettigheten hefter på en eiendom som ville ha krevd konsesjon dersom den ble overdratt, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 78.

For at konsesjonsplikten etter § 3 første ledd første og andre punktum skal oppstå, må retten være stiftet for lengre tid enn ti år, eller rettighetshaveren ha rett til fornyelse slik at rettighetens samlede varighet overstiger ti år.

Konsesjonsplikt kan etter dette blant annet oppstå for driftsselskaper i landbruket som dannes som aksjeselskap, dersom det stiftes eller overdras en avtale om leie av eiendom med varighet over ti år, jf. konsesjonsloven § 3 første ledd første punktum.

3.2.3 EØS-rettslige forpliktelser

3.2.3.1 Generelt om forpliktelsene

Gjennom EØS-avtalen har Norge forpliktet seg til fri bevegelse av varer, personer, tjenester og kapital innenfor EØS-området. Bestemmelsene i EØS-avtalens

hoveddel, endringer som følger av justeringsprotokollene, og bestemmelsene i avtalens protokoll 25 artikkel 1 til 3 gjelder som norsk lov, jf. lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven) § 1.

Det følger av EØS-loven § 2 at «Bestemmelser i lov som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, skal i tilfelle konflikt gå foran andre bestemmelser som regulerer samme forhold. Tilsvarende gjelder dersom en forskrift som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, er i konflikt med en annen forskrift, eller kommer i konflikt med en senere lov.»

3.2.3.2 Særlig om eiendomsrett

Det går frem av EØS-avtalen artikkel 125 at avtalen ikke på noen måte skal berøre avtalepartenes regler om eiendomsretten. En tilsvarende bestemmelse følger av EU-traktaten artikkel 344. Etter EU-domstolens rettspraksis skal imidlertid medlemsstatene ta hensyn til andre grunnleggende bestemmelser i EU-retten også der eiendomsretten berøres, se eksempelvis EU-domstolens saker C-302/97 *Konle* Sml. 1999 s. I-03099, C-515/99 og C-527/99 - C-540/99 *Reisch og andre* Sml. 2002 s. I-02157, C-300/01 *Salzmann* Sml. 2003 s. I-04899 og C-452/01 *Ospelt* Sml. 2003 s. I-9743. Det innebærer at nasjonale bestemmelser som regulerer erverv av fast eiendom blant annet skal overholde bestemmelsene i EU-traktaten om etableringsfrihet og fri bevegelse av kapital. Avtalen har dermed betydning for det offentlige kontroll med omsetning av eiendommer og rettigheter.

Reglene om fri bevegelighet av kapital følger av EØS-avtalen artikkel 40 flg. Det følger av EU-domstolens praksis at bestemmelser om tillatelse til erverv av fast eiendom (konsesjon), er en restriksjon på fri bevegelse av kapital. EU-domstolen har lagt til grunn at en regel som utgjør en restriksjon på fri bevegelse av kapital bare kan fastsettes dersom den forfølger et mål av allmenn interesse, at målet forfølges på en ikke-diskriminerende måte, og at reglene ikke går lenger enn det som er nødvendig for å nå de allmenne hensynene (forholdsmessighetsprinsippet).

I sakene *Konle*, *Reisch* m. fl. og *Salzmann* aksepterte domstolen regionalpolitiske mål som sikrer fast bosetting og økonomisk aktivitet uavhengig av turistsektoren, som mål av allmenn interesse. I *Ospelt*-saken ble det godtatt som allmenn interesse å opprettholde, styrke eller skape akseptable forhold for befolkningen i jordbruket.

3.3 Svensk rett

I Sverige er det fastsatt regler om konsesjonsplikt for juridiske personer som erverver landbrukseiendom fra en fysisk person eller et dødsbo. Reglene er tatt inn i den svenske jordförvärvslagen § 4 nr. 3. Det følger av forarbeidene at formålet med reguleringen er å opprettholde eierbalansen mellom fysiske og juridiske personer, og bidra til at brukerne selv eier jord- og skogbrukseiendommene. Bestemmelsene skal blant annet hindre prisøkninger som følger av at aktører utenfor landbruksnæringen ønsker å overta landbrukseiendommer. Dette kan medføre at næringen ikke får ervervet landbrukseiendom til en pris jorda kan kaste av seg. Den ønskede eierstrukturen bidrar dermed til å sikre en langsiktig og bærekraftig bruk av jord- og skogeiendommer.

Utgangspunktet i jordfövärvslagen § 6 er at en juridisk person bare kan få konsesjon hvis et av følgende vilkår er oppfylt:

- hvis den juridiske personen overdrar, kan antas å komme til å overdra eller i løpet av de fem siste årene har overdratt landbrukseiendom med omtrent tilsvarende produksjonsevne som den ervervede eiendommen, og overdragelsen skjer til en fysisk person eller til staten til naturvernformål,
- eller eiendommen i plan er avsatt til andre formål enn jordbruk eller skogbruk,
- eller ervervet gjelder skog, og erververen driver industriell virksomhet i nærområdet og har behov for tømmer,
- eller ervervet skjer fra en annen juridisk person enn et dødsbo,
- eller det foreligger andre særlige grunner.

Forarbeidene til loven inneholder en drøfting av om bestemmelsen er i overenstemmelse med EUs prinsipper om fri bevegelighet av kapital og forbudet mot diskriminering av EU-borgere fra andre medlemsstater.

I lovens forarbeider er det lagt til grunn at bestemmelsene ikke diskriminerer utenlandske selskaper sammenlignet med svenske selskaper. Utenlandske selskaper kan generelt antas å ha dårligere vilkår for å kunne avgi kompensierende grunn, og på den måten oppfylle kravene til ervervstillatelse. Bestemmelsene diskriminerer imidlertid ikke disse selskapene i forhold til svenske selskaper i tilsvarende situasjon.

Videre er det vist til Ospelt-dommen, der EU-domstolen aksepterte allmennhetens interesse i å opprettholde, styrke eller skape bærekraftige forhold for landbruket som et akseptabelt mål av allmenn interesse. Målene som ligger til grunn for å regulere juridiske personers erverv av landbrukseiendom, ble vurdert å ligne på disse. Målene er derfor ansett som akseptable mål av allmenn interesse for begrensningen i den frie bevegelighet av kapital og etableringsfriheten.

3.4 Statistikk

3.4.1 Aksjeselskapers eierskap til landbrukseiendommer

Statistikk fra Statistisk sentralbyrå hentet fra matrikkelen og Landbruksregisteret viser at det i 2020 var registrert ca. 180 000 landbrukseiendommer.¹ Ca. 1,4 prosent av disse eiendommene var eid av aksjeselskaper.

I 2020 var det registrert ca. 122 000 bebygde eiendommer over arealgrensen for konsesjonsplikt. 0,8 prosent av disse eiendommene var eid av aksjeselskaper. Det var videre registrert ca. 68 000 eiendommer over arealgrensen for boplikt og priskontroll. 0,3 prosent av disse eiendommene var eid av aksjeselskaper.

¹ Dette er landbrukseiendommer etter SSBs definisjon, det vil si eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog.

Antallet ubebygde eiendommer med jordbruksareal eller produktiv skog var ca. 16 000. Ca. 5,5 prosent av disse eiendommene var eid av aksjeselskaper.

3.4.2 Aksjeselskapers erverv fra 2017 til 2021

Landbruksdirektoratets rapport nr. 30/2022² viser at det fra 2017 til 2021 ble behandlet 392 konsesjonssaker der aksjeselskap ervervet konsesjonspliktig eiendom. Av disse ble 320 gitt konsesjon (81,6 prosent)³. Av de 320 sakene var 211 av eiendommene å anse som landbrukseiendommer etter SSBs definisjon. 161 av disse eiendommene hadde jordbruksareal under 50 dekar.

Av de 392 sakene gjaldt 118 saker, det vil si ca. ¼ av sakene, rene skogeiendommer. Det ble gitt konsesjon i ca. 86 prosent av disse sakene.

En tilleggsundersøkelse til rapporten, datert 5. oktober 2022, viser at 184 av de totalt 392 konsesjonssakene gjaldt ervervet en ubebygd eiendom. 90 prosent av disse søknadene ble innvilget. 193 av de totalt 392 konsesjonssakene gjaldt erverv av bebygd eiendom som var underlagt konsesjonsplikt. 72 prosent av disse søknadene ble innvilget.⁴

I 75 saker hvor et aksjeselskap søkte konsesjon, gjaldt ervervet eiendom med et ressursgrunnlag over arealgrensene for lovbestemt boplikt. Av disse 75 sakene ble ca. 60 prosent av søknadene innvilget.

3.4.3 Aksjeselskapets formål og drift på landbrukseiendommen

Landbruksdirektoratets rapport nr. 30/2022 viser at aksjeselskaper søkte konsesjon i 278 saker som gjaldt erverv av landbrukseiendommer⁵ i perioden fra 2017 til 2021. 211 søknader ble innvilget (75,9 prosent). I de 278 sakene hadde eiendommene et gjennomsnittlig jordbruksareal på 71,5 dekar og 1 404 dekar produktivt skogsareal. Gjennomsnittlig totalareal på eiendommene var 4 752 dekar.

I omtrent to tredjedeler av de 278 sakene oppga søker at formålet med ervervet var noe annet enn landbruksdrift (blant annet eiendomsutvikling og friluftsområde). Der selskapet hadde andre formål enn landbruksdrift, ble det gitt konsesjon i en høyere andel av sakene, ca. 81 prosent. Der selskapet hadde landbruksdrift som formål, enten alene eller kombinert med et annet formål, ble det gitt konsesjon i en lavere andel av sakene, ca. 66 prosent.

3.5 Behovet for endringer

En bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Personlig eierskap til landbrukseiendommer er derfor et landbrukspolitisk mål. Personlig eierskap kan bidra til å hindre at landbruks-

² Se vedlegg 2.

³ Til sammenligning viser KOSTRA 2020 avslagsprosent på 2,7 for søknad om konsesjon i vanlige saker.

⁴ De resterende 15 sakene omhandler konsesjon til erverv av andre rettigheter.

⁵ SSBs definisjon

eiendommen blir en kapitalplassering der verken eieren er bosatt eller brukeren er uten eiertilknytning.

Bestemmelsen om at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon, ble tatt inn ved en lovendring i 2003. Intensjonen bak regelen var, som nevnt i punkt 3.2.1, at selskaper med begrenset ansvar kunne innvilges konsesjon der det var fordeler knyttet til landbruksdriften ved at et slikt selskap ervervet eiendommen fremfor en fysisk person. Etter departementets syn bør dette fremdeles være utgangspunktet for den konkrete vurderingen av når et selskap med begrenset ansvar søker konsesjon.

Etter endringen i 2003 viser Landbruksdirektoratets undersøkelse at de fleste konsesjonssøknader fra selskaper med begrenset ansvar blir innvilget. Det var imidlertid ikke lovgivers intensjon at det skulle være kurant for selskaper med begrenset ansvar å få konsesjon på erverv av eiendom som skulle brukes til landbruksformål. For å begrense mulighetene for at selskaper med begrenset ansvar gis konsesjon på erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, mener departementet det er nødvendig med tydeligere regler i loven for når et slikt selskap kan få konsesjon.

På samme måte som et selskap med begrenset ansvar, kan en stiftelse heller ikke bebo en eiendom personlig. Virkningene av at en stiftelse erverver en konsesjonspliktig eiendom vil derfor i stor grad bli de samme som om et selskap med begrenset ansvar ervervet denne. Departementet mener derfor at stiftelser bør likestilles med selskaper med begrenset ansvar i regelverket.

3.6 Departementets vurdering

3.6.1 Departementets overordnede vurderinger

Departementet har i punkt 3.5 vist til at det er behov for å stramme inn praksis når selskaper med begrenset ansvar erverver eiendom som skal nyttes til landbruksformål, og at reglene også bør omfatte stiftelser.

Personlig eierskap til landbrukseiendommer kan bidra til at brukerne selv bebor og eier eiendommene sine. Statistikk, se punkt 3.4, viser for eksempel at aksjeselskap i 2020 eide ca. 0,8 prosent av de konsesjonspliktige bebygde landbrukseiendommene. Etter departementets vurdering er andelen av eiendommer eid av aksjeselskap innenfor hva som er akseptabelt. Denne andelen gir ikke grunn til å regne med at de nasjonale fordelene med personlig eierskap til landbrukseiendommer svekkes. Departementet ser likevel behov for å legge til rette for at denne andelen ikke øker.

I Hurdalsplattformen står det at regjeringen vil nekte aksjeselskaper konsesjon til eiendommer som er underlagt boplikt. Det er få saker der aksjeselskaper søker konsesjon for erverv av en eiendom med ressursgrunnlag som tilsvarer reglene for lovbestemt boplikt. Imidlertid ble de fleste konsesjonssøknadene for erverv av landbrukseiendom fra aksjeselskap innvilget (81,6 prosent), se punkt 3.4.2. Etter departementets vurdering tyder det på at flere selskaper med begrenset ansvar får innvilget konsesjon, enn det som er ønskelig. Departementet mener derfor at

regelendringen bør gjelde for alle konsesjonspliktige landbrukseiendommer. En slik tilnærming legger også til rette for en enklere regelteknisk løsning.

Nullalternativet, som er å videreføre gjeldende regler for selskap med begrenset ansvar, vil ikke imøtekomme behovet for endringer. Nullalternativet innebærer at stiftelser ikke er underlagt den samme konsesjonsvurderingen som selskap med begrenset ansvar. Virkningene av at en stiftelse erverver en konsesjonspliktig eiendom er i stor grad de samme, som når et selskap med begrenset ansvar erverver denne.

Departementet vil i det følgende skissere tre alternative forslag. Det er grunn til å presisere at forslagene nedenfor gjelder eierskapet til fast eiendom. Det vil fremdeles være tillatt å organisere driften gjennom driftsselskaper.

3.6.2 Alternativ 1: Regulering av stiftelser

Ved en forskriftsendring 7. juli 2023 ble myndigheten til å avgjøre konsesjonssøknader fra selskap med begrenset ansvar flyttet fra kommune til statsforvalter.⁶

Ettersom myndigheten er flyttet til statsforvalter, har departementet grunn til å tro at praksis vil bli mer ensartet og strammet inn i tråd med lovgivers intensjon i 2003.

Et alternativ er derfor å beholde gjeldende regler for selskap med begrenset ansvar, men utvide regelen til også å gjelde stiftelser. Konsesjonsloven § 9 tredje ledd vil i så tilfelle se slik ut:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar *og til stiftelser*. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Avgjørelsesmyndigheten vil, som i dag, ligge til statsforvalteren.

3.6.3 Alternativ 2: Presisering i eksisterende lovtekst

Alternativ to tar sikte på å stramme inn praksis ved å presisere og lovfeste innholdet i forarbeidene i loven. Det kan gjøres ved å legge til en setning i eksisterende ordlyd i konsesjonsloven § 9 tredje ledd. Også i dette alternativet har departementet utarbeidet forslag som omfatter stiftelser.

Presiseringen reflekterer dagens retningslinjer om når selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon. Denne vurderingen forutsetter flere avveininger, enn der søkeren er en fysisk person. Det innebærer at terskelen for å få konsesjon også i lovteksten er høyere for selskap med begrenset ansvar, enn der søker er en fysisk person.

Videre innebærer forslaget at det i vurderingen skal legges vekt på om sammenslutningsformen fører til fordeler knyttet til landbruksdriften i forhold til personlig eierskap. Dette vurderingstemaet følger i dag av forarbeidene, se Ot.prp.

⁶ Forskrift 8. desember 2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunen, statsforvalteren, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven.

nr. 79 (2002–2003) s. 66. Vurderingstemaet er hvilke fordeler som kan oppnås ved at det er et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse som får konsesjon, fremfor en fysisk person. Fordelene må være knyttet til landbruksdriften, og fordeler uten noen form for sammenheng med driften omfattes derfor ikke. I vurderingen må de langsiktige følgene av den nye eierformen vurderes, herunder at eiendommen reelt sett kan overdras videre uten offentlig kontroll. Det kan i den forbindelse vektlegges at erfaring viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Det kan derfor være av betydning om det er tale om en overdragelse, eller en langvarig leiekontrakt som er underlagt konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Det bør også vurderes om det skal stilles vilkår for en eventuell konsesjon. Departementet vil likevel påpeke at en søknad ikke kan avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det må foretas en konkret og individuell vurdering av hver søknad.

Et eksempel på at det, etter en konkret og individuell vurdering, kan oppstå fordeler ved at et selskap med begrenset ansvar erverver landbrukseiendom, er der det er behov for å utnytte ressursene på eiendommen gjennom felles tiltak. Det kan for eksempel være tilfelle om flere går sammen om en felles driftsbygning, eller noe annet de skal drifte sammen. Et annet eksempel er der det er dannet driftsselskaper med langvarige gjensidige leierettigheter i de ulike interessentenes eiendommer. I motsatt ende er det eksempelvis klart at et selskap, som reelt sett er et sameie, vil falle utenfor. Det kan for eksempel være tilfelle der det i forbindelse med et generasjonsskifte opprettes et selskap med begrenset ansvar, for å omgå sameiebestemmelsen i konsesjonsloven § 9 andre ledd. Lovfesting av gjeldende praksis tydeliggjør at det skal gjøres en konkret vurdering, og at det er en terskel for å gi konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det gjør også innholdet i vurderingen mer forutsigbar for både forvaltningen og private.

Vurderingen av om sammenslutningsformen fører til fordeler knyttet til landbruksdriften, sammenlignet med personlig eierskap, har i praksis blitt håndhevet siden 2003. I denne perioden har det ikke vært reist saker for EFTA-domstolen med påstand om at praktiseringen strider mot EØS-regelverket. Etter departementets vurdering vil en lovfesting av gjeldende praksis ikke endre det.

Konsesjonsloven § 9 tredje ledd kan se slik ut:

Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar og stiftelser. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket og på om sammenslutningsformen fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap.

3.6.4 Alternativ 3: Vilkår for å gi konsesjon

Et annet alternativ er å lage en ny regel som tar utgangspunkt i at selskaper med begrenset ansvar ikke kan få konsesjon til erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål. Bestemmelsen må da inneholde vilkår for når selskapet likevel kan få konsesjon for å være i overensstemmelse med EØS-regelverket, jf. punkt 3.2.3.

Departementet vurderer følgende vilkår som aktuelle:

- Selskapet overdrar annet landbruksareal med omtrent tilsvarende produksjonsevne som den ervervede eiendommen.
- Ervervet skjer fra et annet selskap med begrenset ansvar eller stiftelse.
- Det foreligger særlige grunner.

Et selskap med begrenset ansvar, eller en stiftelse, kan få konsesjon dersom det overdrar annet landbruksareal med omtrent tilsvarende produksjonsevne som den ervervede eiendommen. Forutsetningen for dette er at overdragelsen skjer samtidig eller innenfor en bestemt tidsperiode, og at den kan dokumenteres. En annen forutsetning er at overdragelsen skjer til en fysisk person. Slike vilkår kan bidra til at andelen landbruksareal som eies av et selskap med begrenset ansvar, eller en stiftelse, ikke øker.

Når overdragelsen må skje innenfor en viss tidsperiode kan selskapet overdra en eiendom, og deretter få tid til å områ seg før en ny eiendom erverves. Det kan skape forutsigbarhet for selskapene og stiftelsene. Departementet foreslår at det lovfestes en frist på ett år. Dette er i samsvar med fristen for å flytte til eiendommen etter § 5 andre ledd som gir erverver av eiendom med boplikt tid til å områ seg.

Forslaget om at konsesjon kan gis hvis ervervet skjer fra et annet selskap med begrenset ansvar eller stiftelse, innebærer at andelen landbrukseiendommer eid av disse sammenslutningsformene ikke øker.

Etter dette alternativet kan det også være behov for at selskaper med begrenset ansvar og stiftelser kan få konsesjon i helt spesielle tilfeller. Adgangen til å innvilge konsesjon etter dette alternativet er ment å være snever, og må forstås som en sikkerhetsventil. De særlige forholdene må være knyttet til driften, og ikke til selskapet. Det kan foreligge «særlige tilfeller» der driften av eiendommen vil være særlig gagnlig for samfunnet. Det kan for eksempel være der et selskap med begrenset ansvar, eller en stiftelse, ønsker å erverve en eiendom med formål å drive et behandlingssenter basert på landbruksdrift. Også drift av skoler og barnehager sammen med landbruk, kan tenkes å være et særlig tilfelle. Det kan også foreligge et særlig tilfelle der det er tale om en landbrukseiendom med kulturhistorisk verdifulle bygninger som har uforholdsmessig store restaureringsbehov. Mange kulturhistoriske landbrukseiendommer har bygninger med store restaureringsbehov, men det vil kun være de ekstraordinære tilfellene som kan karakteriseres som særlige tilfeller. Restaurerings- og bevaringsbehovet må kunne dokumenteres gjennom for eksempel uttalelse fra Riksantikvaren. Videre kan det foreligge særlige tilfeller hvis et selskap med begrenset ansvar eller stiftelse ønsker å erverve en eiendom for å drive forskning med grunnlag i arealressursene på eiendommen. Eksemplene er ikke ment å være utfyllende.

Alternativ tre må ses i sammenheng med innholdet i konsesjonsloven § 9 første ledd. Det gjelder erverv av eiendommer som krever konsesjon, jf. arealgrensene i konsesjonsloven § 4. Disse arealgrensene innebærer at det i hovedsak er eiendommer med produktive landbruksarealer som er omfattet.

Formålet med å foreslå dette er å opprettholde og sikre personlig eierskap til landbrukseiendommer. Departementet mener derfor at det er hensiktsmessig å avgrense bestemmelsen til eiendom som «skal nyttes til landbruksformål». Begrepet

er ment å ha samme innhold som den tilsvarende formuleringen i konsesjonsloven § 9 første ledd, se omtale av begrepet i punkt 3.2.1.

Rent lovt teknisk kan regelen innarbeides enten som en endring i gjeldende § 9 tredje ledd, eller som en ny bestemmelse i loven. Ordlyden kan se slik ut:

Konsesjon kan ikke gis til selskap med begrenset ansvar eller stiftelse som erverver en eiendom som skal nyttes til landbruksformål med mindre

- a) selskapet eller stiftelsen overdrar, eller i løpet av de siste 12 månedene har overdratt, landbruksareal med omtrent tilsvarende produksjonsevne som den ervervede eiendommen. Eiendommen må overdras til en fysisk person,
- b) ervervet skjer fra annet selskap med begrenset ansvar eller stiftelse, eller
- c) det foreligger særlige grunner.

3.6.5 Forslagene og EØS-rettslige forpliktelser

Forslagene i alternativ en til tre antas å være innenfor EØS-regelverket. Ingen av alternativene fører til forskjellsbehandling mellom nasjonale selskaper med begrenset ansvar og stiftelser, og selskaper med begrenset ansvar og stiftelser som er etablert i andre medlemsstater.

Formålet med samtlige alternativer er at det er fysiske personer som i størst mulig grad skal bebo og drive eiendommene sine. Landbruk over hele landet er et sentralt landbrukspolitisk mål i Norge. At fysiske personer selv bebor og driver sine eiendommer kan bidra til å nå dette målet. Dersom stadig mer landbruksareal eies av personer med en annen yrkesmessig virksomhet enn jord- og skogbruk, kan måloppnåelsen svekkes.

Departementet vil tilføye at alternativ to, om å lovfeste gjeldende rett, er forankret i mål av allmenn interesse. Det gjør en eventuell begrensning i den frie bevegeligheten av kapital akseptabel. Etter departementets vurdering, går heller ikke forslaget lenger enn nødvendig for å nå formålet.

Etter departementets vurdering, går heller ikke alternativ tre lenger enn nødvendig for å nå formålet. Alternativet er i hovedsak hentet fra regelen i svensk rett, se punkt 3.3. Departementet legger derfor til grunn at alternativet ikke kommer i konflikt med EØS-regelverket.

Departementet legger til grunn at målet om at fysiske personer skal eie landbrukseiendom, heller ikke kan oppnås ved andre tiltak som er mindre inngripende enn alternativene over. Målet om at jord- og skogeiendommer eies av dem som også driver eiendommen bidrar til en langsiktig og bærekraftig bruk av jord- og skogeiendommer.

3.6.6 Departementets forslag

Departementet antar at alternativene vil ha omtrent samme virkning for hvor mange selskaper med begrenset ansvar eller stiftelser som får innvilget konsesjon. Alternativene vil derfor imøtekomme behovet for endringer.

Utover å inkludere stiftelser, innebærer alternativ en ingen endring. Etter departementets vurdering møter alternativet ikke behovet for endring, slik det er beskrevet i punkt 3.5. Departementet foreslår derfor ikke denne løsningen.

Etter alternativ to er det tydelig at det skal foretas en konkret vurdering. Vurderingen vil, som i dag, ta utgangspunkt i at det skal være fordeler ved sammenslutningsformen som begrunner konsesjonstillatelsen. I motsetning til i dag, går dette tydeligere frem av lovteksten. Alternativ to er i tillegg i tråd med lovens oppbygging.

Alternativ tre innebærer en ny tilnærming til konsesjonsvurderingen når et selskap med begrenset ansvar søker konsesjon. Regelen innebærer hvis visse lovbestemte vilkår er oppfylt, kan selskapet få konsesjon. En risiko ved dette er at regelen praktiseres slik at selskapene alltid får konsesjon dersom vilkårene er oppfylt. Da vil i så tilfelle alternativ tre være videre enn alternativ to. Ettersom denne risikoen ikke gjør seg gjeldende etter alternativ to, mener departementet at alternativ to er det beste alternativet, se lovforslaget § 9 tredje ledd i vedlegg 1.

4 Uønskede tilpasninger til regelverket

4.1 Bakgrunnen for forslaget

Flere søknader om konsesjon blir hvert år avslått fordi den avtalte prisen er for høy (konsesjonsloven § 9 a). En annen vanlig situasjon er hvor eieren ikke vil bosette seg på eiendommen. I begge tilfeller kan følgene bli at eiendommen skal selges videre til noen som enten kan få konsesjon, eller ikke trenger konsesjon, jf. konsesjonsloven § 18.

Landbruks- og matdepartementet har erfart at noen erververe som får avslag på sin konsesjonssøknad fordi prisen er for høy, overdrar eiendommen videre på en måte som kan gi dem et «indirekte eierskap». På den måten «beholder» erververen eiendommen til tross for pålegget om salg. Hvor prisen er for høy, kan erververen for eksempel overdra eiendommen videre til en annen person i nær familie til en pris som kan aksepteres av landbruksmyndighetene. Er søker et selskap med begrenset ansvar som har fått avslag på grunn av for høy pris, kan eiendommen på tilsvarende måte bli overført til en av aksjonærene eller et annet selskap i samme konsern. Eksemplene viser at konsesjonssøkeren reelt sett blir sittende med eiendommen og «tar tapet» ved interne disposisjoner.

Departementet har også oppfattet at noen av dem som ikke vil bosette seg på eiendommen opplyser på egenerklæringsskjema eller konsesjonssøknadskjema at de skal bosette seg der, uten at dette blir gjennomført i ettertid. Oppfølging av slike «brudd» på boplikten tar gjerne lang tid og krever mye ressurser fra det offentlige. I den perioden oppfølgingen pågår har departementet sett eksempler på at flere eiere unnlater å gjennomføre vedlikehold av bolighuset. Manglende vedlikehold kan føre til at det ikke lenger blir aktuelt å håndheve boplikt på eiendommen.

Problemstillingen er aktuell både ved lovbestemt boplikt på landbrukseiendom, jf. konsesjonsloven § 5 andre ledd, konsesjonsvilkår om boplikt, jf. § 11, og ved lokal forskrift om nedsatt konsesjongrense, jf. konsesjonsloven § 7.

4.2 Gjeldende rett

4.2.1 Regler som gjelder både priskontroll og boplikt

Formålet med konsesjonsreglene er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsesjonsloven § 1. I den forbindelse skal ulike behov og interesser tilgodeses. Det gjelder blant annet framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturvern- og friluftsinnteresser, samt hensynet til bosettingen.

Konsesjonsloven § 2 fastsetter at fast eiendom ikke kan «ervertes uten tillatelse». Det innebærer at konsesjonsplikten påhviler erververen. Søkerens formål med ervervet er videre sentralt ved behandlingen. Selger har ingen selvstendig rolle i konsesjonsbehandlingen. I noen saker velger imidlertid selger og kjøper å innarbeide et forbehold i kjøpekontrakten om at eiendommen skal falle tilbake til selger dersom konsesjonssøknaden avslås. Er det ikke tatt et slikt forbehold, har et eventuelt avslag ingen betydning for selgers stilling etter kjøpekontrakten.

Avslås søknaden, kan landbruksmyndighetene, med hjemmel i konsesjonsloven § 18, fastsette en frist for erververen til å ordne forholdet. Fristen innebærer at erververen må overdra eiendommen videre til noen som kan få konsesjon, eller som ikke trenger konsesjon. Oppfylles ikke fristen for videresalg, kan landbruksmyndighetene (statsforvalteren), med hjemmel i konsesjonsloven § 19, kreve eiendommen solgt ved tvangssalg. Formålet med bestemmelsene om frist for salg og tvangssalg er å bidra til at konsesjonsreglene kan håndheves på en effektiv måte.

4.2.2 Priskontroll og avslag

Ved erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, skal det ved konsesjonsvurderingen tas stilling til om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, jf. konsesjonsloven § 9 a. Det er uttalt i Prop. 92 L (2016-2017) s. 141 at en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling innebærer at prisen skal bidra til å realisere mål i landbrukspolitikken. Det gjelder blant annet målet om å sikre rekrutteringen av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Det er også et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltids plasser i landbruket.

4.2.3 Oppfølging av brudd på boplikt

Konsesjonsloven inneholder tre ulike hjemmelsgrunnlag for boplikt. For det første oppstår det lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 andre ledd for nær slekt

eller odelsberettigede som overtar eiendommer med bestemte kvaliteter. Plikten gjelder hvis eiendommen er bebygd med brukbart bolighus og arealet på eiendommen er mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog. Et annet grunnlag for boplikt er hvor kommunen har innført lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7 fordi det er nødvendig at helårsboliger blir brukt til bolig. Det tredje hjemmelsgrunnlaget er hvor kommunen har gitt konsesjon på vilkår av at eiendommen bebos. Slike vilkår kan stilles med hjemmel i konsesjonsloven § 11.

Oppfølgingen av brudd på boplikt er fastlagt gjennom reglene i konsesjonsloven § 16 til § 19, og reglene er langt på vei like uavhengig av hvilket hjemmelsgrunnlag boplikten hviler på. Forutsatt at «oppskriften» i loven er fulgt, kan landbruksmyndighetene i tilfeller som dette, og på samme måte som ved konsesjonsavslag, kreve at eiendommen overdras til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Skjer ikke dette, kan eiendommen kreves tvangssolgt. Dette er nærmere omtalt i punkt 8.1.2.

4.3 Behovet for endringer

Landbruksmyndighetene mangler effektive virkemidler i loven for å hindre tilpassinger som er beskrevet i punkt 4.1. Departementet vil i det følgende skissere alternativer for å innføre regler som mer effektivt enn dagens løsning kan hindre eller møte tilpasninger som dette.

4.4 Departementets vurderinger

4.4.1 Utgangspunkt

For den som har penger til rådighet, eller som kan avskrive et tap, viser omtalen i punkt 4.1 at det med relativt enkle grep er mulig å omgå priskontrollen. Det kan ikke utelukkes at flere enn tidligere tilpasser seg reglene på denne måten, fordi prisen på landbrukseiendom er relativt lav, samtidig som mange privatpersoner har ledig kapital. Resultatet framstår som støtende og urimelig for den som forholder seg lojalt til konsesjonsreglene og for den som har landbruk som næringsvei. Løsningen kan også ha en smitteeffekt som fører til at praktiseringen av konsesjonsreglene blir lite effektiv.

Med bakgrunn i det som står over, vil Landbruks- og matdepartementet beskrive to ulike lovendringer som kan redusere omfanget av de skisserte omgåelsene. En løsning kan være at det fastsettes direkte i konsesjonsloven at selgeren har risikoen for konsesjon ved avslag på grunn av for høy pris, se beskrivelse i punkt 4.4.2. En annen løsning er å lovfeste regler om at erververen i tilfelle avslag ikke kan overdra til nær slekt mv., se beskrivelse i punkt 4.4.3. En tredje løsning kunne ha vært å lovfeste en bevisbyrde- eller gjennomskjæringsregel i konsesjonssaker, slik at landbruksmyndighetene i visse tilfeller kan se bort fra videreoverdragelsen og gå rett på tvangssalg for det opprinnelige ervervet. Departementet har ikke gått nærmere inn på det siste alternativet, fordi det vil være vanskelig å forvalte.

Alternativt kan forslagene utvides til å gjelde alle typer avslag der ervervet bygger på en avtale om kjøp. Alternativ to, som er beskrevet i punkt 4.4.3, kan også utvides slik at det kan fange opp uheldige tilpasninger til reglene om boplikt.

4.4.2 Flytte konsesjonsrisikoen

Et alternativ er å lovfeste at selger har konsesjonsrisikoen ved salg av konsesjonspliktig eiendom. Alternativet gjør det umulig for erververen å selge videre til for eksempel nær slekt fordi erververen ikke lenger har rådighet over eiendommen i det øyeblikket konsesjonssøknaden er avslått. Det blir heller ikke nødvendig å følge opp konsesjonsavslaget med pålegg om videresalg.

Alternativet innebærer at partene i avtaleforholdet ikke lenger kan inngå avtale om hvem som skal ha risikoen for et konsesjonsavslag. Partene kan følgelig ikke, som i dag, ta høyde for konkrete forhold, for eksempel at selger er gammel eller syk og ønsker å være ferdig med eiendommen. Videre vil alternativet innebære at det kan gå lang tid fra avtaleinngåelsen til eiendomsoverdragelsen finner sted. Det kan være uheldig for både partene og driften av eiendommen.

Videre innebærer alternativet at selger får en ny rolle i konsesjonssaken, og blir part i den. Det får blant annet betydning for forberedelse av saken og for klagerett.

For samfunnet innebærer løsningen at eierskapet til eiendommen blir værende der den er, eventuelt at selger velger å selge den på ny.

Departementet mener det kan oppfattes som uforholdsmessig å innføre en generell regel om at selger alltid skal ha konsesjonsrisikoen. Vurderingen i en konsesjonssak tar utgangspunkt i formålet med ervervet. Dette har erverver kontroll over, men ikke selger. Selger har imidlertid kontroll over den avtalte salgsprisen. Departementet har derfor vurdert om konsesjonsrisikoen eventuelt bare bør flyttes til selger i saker der prisen er for høy, men tilrår ikke en slik løsning. En slik begrenset løsning er ikke til hinder for at partene inngår underliggende avtaler som konsesjonsmyndighetene ikke får opplysninger om. Dette kan for eksempel gjøres ved at selgeren overfører eiendommen på ny til en angivelig lavere pris, enten til erververen, eller til nær slekt av erververen. Rt. 2004 s. 1582, som gjaldt «penger under bordet», er også et eksempel på omgåelse av reglene om priskontroll. En regel om plassering av konsesjonsrisiko på grunn av for høy pris, er heller ikke til hinder for at erverver tilpasser seg på andre måter. Reglene om priskontroll gjelder bare for erverv av eiendom til landbruksformål. En søker som erverver eiendommen til et annet formål enn landbruk og får avslag på konsesjonssøknaden, kan dermed selge eiendommen videre til seg selv eller nær familie uten priskontroll.

Rent lovteknisk kan en regel om konsesjonsrisiko innarbeides som en ny bestemmelse i § 15 a i loven under kapitlet «Forskjellige bestemmelser». En slik bestemmelse vil introdusere selger som en selvstendig aktør i konsesjonsbehandlingen. Ordlyden til konsesjonsloven ny § 15 a kan se slik ut:

§ 15 a (konsesjonsrisiko)

Er søknad om konsesjon avslått, kan avtalen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter.

4.4.3 Kretsen av personer eiendommen kan overdras til

Forslaget i alternativ to er at hvis konsesjonssøknaden er avslått, innarbeides det et lovforbud mot å overdra eiendommen videre til nær slekt. Salgsforbudet bør være midlertidig, og ha som formål å tvinge frem et reelt eierskifte. Salgsforbudet vil gjelde uavhengig av hva som er begrunnelsen for avslag, for eksempel der det er gitt avslag på grunn av misligholdt lovbestemt boplikt. Det kan også gjelde der konsesjonen er trukket tilbake fordi ny eier ikke har oppfylt fastsatte konsesjonsvilkår.

Forslaget innebærer at konsesjonssøkeren ikke lenger kan «ta et tap» innad i familien ved å overføre eiendommen til nær slekt. Løsningen er ment å tvinge fram et reelt eierskifte.

Forbudet innebærer at den aktuelle gruppen av erververe ikke kan få konsesjon, og dermed heller ikke får tinglyst ervervet, se konsesjonsloven § 15. Dette kan også gjelde enkelte odelsberettigede som overtar etter at det er gitt avslag på grunn av misligholdt boplikt. For disse er konsekvensen av forbudet at de eventuelt kan overta eiendommen ved å løse den på odel når den videreselges til andre. Et alternativ er å innarbeide et unntak fra forbudet for odelsberettigede.

Hvis det har skjedd et erverv i strid med forbudet, må det legges til grunn at avtalen ikke er bindende mellom partene. Resultatet kan følge av Rt. 2004 s. 1582, der Høyesterett kom til at en avtale om «penger under bordet» stred mot ærbarhet slik at avtalen ikke kunne håndheves. Hensynet til klar lovgivning tilsier at det lovfestes en uttrykkelig regel om at avtalen ikke er bindende mellom partene, se forslag til nytt fjerde ledd. Landbruksmyndighetene har dermed ingen plikt til å behandle en konsesjonssøknad fra noen som har ervervet eiendommen i strid med loven. Siden formuleringen er at avtalen ikke er bindende, kan landbruksmyndighetene se bort fra den etterfølgende avtalen og kreve tvangssalg av eiendommen, jf. konsesjonsloven § 18 og § 19.

Alternativet innebærer at reglene om konsesjonsrisiko er som i dag, og da slik at erververen har konsesjonsrisiko, med mindre det er avtalt noe annet mellom partene. Kjøper risikerer, som i dag, å erverve til en høy pris, og måtte selge med tap. Reglene om oppfølging av konsesjonsavslag blir også værende som i dag.

Av hensyn til partene, og for ikke å gå lenger enn det som er nødvendig for å tvinge fram et reelt eierskifte, bør salgsforbudet være tidsbegrenset. Konsesjonsloven § 7 andre ledd inneholder en lignende bestemmelse, der fristen er satt til 5 år fra tinglyst hjemmel til eiendommen før overdragelsen. Ved avslag er ikke hjemmelsoverdragelse sentralt, men tidspunktet for vedtaket. Departementet mener likevel det er hensiktsmessig å forholde seg til samme tidsperspektiv.

Et salgsforbud kan utvides til å blant annet gjelde der eiendommen etter et avslag overføres til et selskap med begrenset ansvar som konsesjonssøkeren eller konsesjonssøkerens nære slekt har eierandeler i enten direkte eller indirekte. Departementet har likevel kommet til at det ikke er ønskelig å utvide det midlertidige salgsforbudet. En eventuell utvidelse vil kreve et betydelig oppfølgingsarbeid for konsesjonsmyndighetene og kjøper og selger. Utvidelsen vil bl.a. føre til merarbeid

knyttet til dagens system for egenerklæringer for konsesjonsfrihet. Ved erverv til landbruksformål fastsetter lovgivningen allerede i dag regler som begrenser mulighetene for et selskap med begrenset ansvar til å få konsesjon. Se omtale av selskap med begrenset ansvar i kapittel 3.

Rent lovteknisk kan regelen innarbeides som en ny bestemmelse i konsesjonsloven § 18. Ordlyden i § 18 kan se slik ut:

Er søknad om konsesjon ikke innsendt innen den fristen som er satt i medhold av § 13 annet eller tredje ledd, skal Kongen sette en frist for panthaver til å bringe tvangsbruk som strider mot § 3 annet ledd til opphør eller sette en frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Første punktum gjelder tilsvarende hvis konsesjonssøknaden er avslått.

Hvis konsesjonssøknaden er avslått og det er gitt pålegg om videresalg etter første ledd, kan eiendommen ikke overdras til en erverver som er innenfor kretsen av dem som kunne ha ervervet konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr.1 før det har gått 5 år fra avslag ble gitt. Forbudet i første punktum gjelder ikke hvis konsesjonssøkeren dør.

En avtale om overdragelse i strid med annet ledd er ikke bindende for partene eller for departementet.

Annet ledd gjelder tilsvarende der konsesjonssøknaden er avslått etter at det er satt frist for å søke konsesjon etter § 13 tredje ledd nr. 4 eller 6, eller der konsesjonen er trukket tilbake som følge av brudd på konsesjonsvilkår. Ved brudd på konsesjonsvilkår regnes femårsfristen fra vedtaket om å trekke konsesjonen tilbake.

Er konsesjon avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, skal erververen uten hensyn til det som er fastsatt i første ledd, få velge om han eller hun likevel vil oppfylle boplikten.

4.4.4 Vurdering av de ulike løsningene opp mot hverandre

Departementet mener det kan oppfattes som uforholdsmessig å fastsette en generell regel om at selger alltid skal ha konsesjonsrisikoen, jf. alternativ 1. Et alternativ er å flytte konsesjonsrisikoen til selger i saker der prisen er for høy, men dette alternativet er relativt enkelt å omgå. I realiteten flyttes mulighetene for omgåelse i så fall fra et område til et annet. Etter departementets syn møter forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen bare behovet for endringer hvis konsesjonsrisikoen i alle saker flyttes til selger ved avslag på konsesjonssøknaden.

Alternativ to kan også hindre uheldige tilpasninger til regelverket. Når man ikke kan selge til nær slekt eller til et selskap man har tilknytning til, begrenses omgåelsesmulighetene. Den som forsøker å omgå forbudet, risikerer at formålet med tilpasningen ikke lar seg gjennomføre. Årsaken er at man må involvere utenforstående tredjeparter. Alternativet krever imidlertid en konkret opplysning av hvilke tilfeller som skal omfattes av det midlertidige salgsforbudet. Oppregningen er

svært detaljert, og kan være vanskelig å lese og forstå. Det er også med dette alternativet fare for at mulighetene for omgåelse flyttes fra et område til et annet.

Departementet mener etter dette at begge alternativer gir utfordringer.

Departementet ber høringsinstansene om synspunkter på om et av de to alternativene er bedre enn det andre.

5 Nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7

5.1 Innledning

Konsesjonsloven § 7 fastsetter at noen av unntakene fra konsesjonsplikt i konsesjonsloven § 4 og § 5 kan settes ut av kraft. Regelen i § 7 innebærer at om erververen ikke vil eller kan sørge for at eiendommen blir bebodd, må erververen søke konsesjon. Regelen fastsettes gjennom lokal forskrift. Kommunen må finne det nødvendig å innføre forskrift fordi helårsboliger ikke skal brukes til fritidsformål. Se omtale av gjeldende rett punkt 5.2.

Regelen om konsesjonsplikt etter lokal forskrift ble innført ved konsesjonsloven av 1974. Muligheten til å sette ned de lovbestemte arealgrensene ble ført videre da gjeldende lov ble vedtatt i 2003. Frem til 2003 gjaldt forskriftene bebygd eiendom som er, eller har vært, i bruk som helårsbolig. I 2003 ble regelen endret, slik at kommuner som ønsket det også kunne innføre forskrift som gjaldt eiendom med bebyggelse som ikke var tatt i bruk som helårsbolig og ubebygde tomter. I begge tilfeller var det en forutsetning for å innføre konsesjonsplikt at området var regulert til boligformål.

5.2 Gjeldende rett

Konsesjonsloven inneholder to bestemmelser om lokale forskrifter for konsesjonsplikt. Det er § 7 som fastsetter hjemmelsgrunnlaget for konsesjonsplikt, og § 10 som fastsetter hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelsen av en konsesjonssak med hjemmel i lokal forskrift. Også en rekke andre bestemmelser i loven er relevante når det er innført lokal forskrift. Sentrale i den forbindelse er reglene om hva som er et konsesjonspliktig erverv, bopliktens innhold, hjemmelen for forskrift om egenerklæring, hjemmel for å fastsette konsesjonsvilkår, søknadsfrist og regler om sanksjoner.

Det følger av § 7 første ledd at det kan fastsettes forskrift om konsesjonsplikt selv om eiendommen oppfyller vilkårene for unntak etter konsesjonsloven i § 4 første ledd nr. 2 eller 4. Forskriften kan innføres for bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Den kan innføres for eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål. Konsesjonsplikt kan dessuten innføres for erverv av ubebygd tomt som er regulert til boligformål. Konsesjonsloven § 7 første ledd åpner for at de tre alternativene kan innføres hver for seg eller i kombinasjon.

Hvis eiendommen oppfyller vilkårene som nevnt og det fastsettes forskrift om at reglene i § 4 skal settes ut av kraft, kan forskriften dessuten sette unntaket i § 5 første ledd nr. 1 for nær slekt ut av kraft. Slektskapsunntaket alene kan imidlertid ikke settes ut av kraft som et eget (fjerde) alternativ.

Selv om det ikke er fastsatt i forskriften at slektskapsunntaket er satt ut av kraft, kan eiendommen bare selges konsesjonsfritt videre til slekt eller noen i svogerskap som er nevnt i § 5 første ledd nr. 1 i ett tilfelle, jf. § 7 andre ledd. Den kan bare selges videre hvis eieren (selgeren) har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste fem årene forut for overdragelsen. Femårsfristen beregnes slik at hele familiens eiertid ses samlet. Om eieren dør før fristen er oppfylt, gjelder unntaket fra konsesjonsplikt etter § 5 første ledd likevel.

Tredje ledd avgrenser innholdet i forskriftene slik at det ikke oppstår konsesjonsplikt hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden vedkommende eier eiendommen, enten av vedkommende selv eller andre. Det følger av fjerde ledd at innholdet i «boplikten» er den samme som ved lovbestemt boplikt. Det innebærer at den som skal bo, må oppfylle kravene i Folkeregisteret til å ha eiendommen som reell bolig, se konsesjonsloven § 6. Fristen for at noen flytter til eiendommen er ett år regnet fra ervervet, se femte ledd.

Sjette ledd fastsetter hvilke vilkår som må være oppfylt for at Landbruksdirektoratet kan fastsette forskrift. Bestemmelsen forutsetter at den aktuelle kommunen må ha bedt om at det innføres forskrift, og at forskrift må være nødvendig for å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir brukt til fritidsformål. Hva som er nødvendig kan variere i ulike deler av kommunen. Det innebærer at forskrift kan innføres for hele kommunen, eller for deler av den. I praksis er kommunens vurdering av hva som er nødvendig lagt til grunn. Kommunen må imidlertid gi uttrykk for at forskrift er nødvendig, og den må ha gjennomført høring mv. av spørsmålet om å innføre lokal forskrift, jf. forvaltningslovens § 37.

Det er kommunen som avgjør konsesjonssøknader etter forskriften. Kommunens avgjørelser kan påklages til Statsforvalteren. Det er fastsatt regler for vurderingen av søknadene i konsesjonsloven § 10. Kommunen har plikt til å gi konsesjon hvis bestemte vilkår er oppfylt. Ved andre søknader om konsesjon har kommunen et valg mht. om konsesjon skal gis eller ei. Etter første punktum skal konsesjon gis hvis det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. I Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 81 er det i tilknytning til § 7 vist til at det sentrale ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon er om det er nødvendig å bruke eiendommen til helårsbolig for å tilgodese bosettingshensynet. Vurderingen av hva som er nødvendig kan etter § 10 blant annet ta hensyn til eiendommens beliggenhet, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen ble brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt til slikt formål og om det er påregnelig at andre vil kjøpe den til helårsbolig. Selv om kommunen kommer til at det er nødvendig å hindre at eiendommen tas i bruk til fritidsbruk, er det fastsatt i andre ledd at kommunen har plikt til å gi konsesjon hvis den finner det tilstrekkelig dokumentert at eiendommen bare kan selges som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

5.3 Bakgrunnen for reglene

I praksis er konsesjonsplikten etter § 7 et virkemiddel som gir kommunen en direkte mulighet til å få kontroll med hvilke helårsboliger eller tomter som endrer bruk fra helårsbolig til fritidsbolig, og hvilke som ikke gjør det. Kommunens behov for kontroll med dette må ses i lys av at det i noen kommuner, og noen områder, er større risiko enn i andre for at bruken av en eiendom endres til fritidsformål. Dette gjelder først og fremst eiendommer som er egnet og attraktive både til fast bosetting og fritidsbruk. I attraktive områder for fritidsbruk kan kjøpergruppen til fritidsformål ha større kjøpekraft enn de som bor i eller ønsker å bo i kommunen. Hvis markedet for eiendommene er uten regulering, kan lokale kjøpere dermed utkonkurreres på pris, og færre vil få anledning til å bo i kommunen, eller i området. Over tid kan utviklingen akkumuleres, slik at mange eiendommer i området endres fra helårsboliger til fritidsbruk. Det kan igjen føre til at det er mange mennesker i området i ferietiden, men tomme gater, butikker, aktiviteter mv. utenom ferietid. En slik utvikling kan svekke lokalmiljøet og det lokale næringslivet.

Konsesjonsplikten etter § 7 er etter dette begrunnet ut fra bosettingshensynet selv om dette hensynet ikke er eksplisitt nevnt verken i § 7 eller § 10. Sammenhengen med bosettingshensynet går fram av forarbeidene, se Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 81, og av en uttalelse fra Høyesterett i tilknytning til Rt. 1997 s. 1099 (Meling) s. 1105.

Muligheten for å ivareta bosettingshensyn mer generelt gjennom bestemmelsene kan være større om kommunen har valgt å innføre omfattende regulering, enn om kommunen bare har innført forskrift for enkelte utvalgte områder. Bosettingshensynet kan også ivaretas mer effektivt hvis slektskapsunntaket i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1 er satt ut av kraft enn hvis det bare er arealgrensen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 for bebygd eiendom som er satt ut av kraft.

Oppsummert er reglene et virkemiddel for kommunene for å ivareta sosiale og økonomiske interesser for egne innbyggere og lokalt næringsliv.

5.4 Bruken av lokal forskrift

Norge har 356 kommuner. Per 1. mars 2023 hadde 41 kommuner forskrift om unntak fra unntakene i konsesjonsloven § 4 eller § 5, jf. Landbruksdirektoratets oversikt over kommuner med lokal forskrift. Dette utgjør 11,5 % av alle landets kommuner. Kommunene med lokal forskrift er fordelt over hele landet fra Lindesnes i sør til Vågan i nord. Hovedtyngden er imidlertid kommuner i sørlige deler av Norge hvor det er attraktivt å bruke helårsbolig til fritidsformål. Langs kysten fra riksgrensen mot Sverige og til Lindesnes har mange kommuner forskrift.

Antallet kommuner med forskrift varierer fra år til år. Det er derfor svingninger i KOSTRA-tallene som viser antallet konsesjonsavgjørelser. For 2022 oppga 42 kommuner at de hadde lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7. Kommunene behandlet samlet 61 søknader i 2022. Dette antallet saker var noe høyere enn tidligere år. Avslagsprosenten var på rundt 20. Dette var noe lavere enn de foregående årene. I 2021 var avslagsprosenten nærmere 30, noe som var den

høyeste siden KOSTRA-rapporteringen startet i 2005. Til sammenligning var avslagsprosenten ved avgjørelse av vanlige konsesjonssaker på rundt 3 prosent. Sju kommuner hadde innført regler om at slektskapsunntaket var satt ut av kraft. Disse kommunene avgjorde samlet sju konsesjonssaker, et antall som var på linje med tidligere år.

5.5 Behovet for endring

Konsesjonslovens regler om lokal forskrift om konsesjonsplikt ble sist endret i 2003, det vil si for 20 år siden. Departementet har i punkt 5.6 et forslag til endring av § 10.

Reglene i konsesjonsloven henger nøye sammen med hverandre. Det innebærer at fremstillingen av gjeldende rett og forslagene til endringer som er beskrevet i punkt 4 og 8 også har betydning for håndhevingen av lokale forskrifter etter konsesjonsloven § 7.

Bestemmelsene om lokal forskrift gir kommunene et valg med hensyn til hvilke virkemidler kommunen ser behov for å ta i bruk. Virkningene av bestemmelsene er lokale, og håndhevelse av reglene skjer lokalt. Kommunene er dermed nærmest til å vurdere om det foreligger endringsbehov, og til å løfte fram hvilke behov som eksisterer. De kommunene som i dag har lokal forskrift, og kommuner som nylig har hatt slik forskrift, har etter departementets syn særlige forutsetninger og erfaringer som det er ønskelig å få kjennskap til.

5.6 Departementets forslag

I Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) er det blant annet på side 57 vist til at nødvendighetsvurderingen ved behandling av en konsesjonssøknad etter § 10 foretas ut fra hensynet til bosettingen. I proposisjonen er det videre, i tilknytning til merknaden til § 7, vist til at det sentrale ved avgjørelsen av en søknad om konsesjon er om det er nødvendig å bruke eiendommen til helårsbolig for å tilgodese bosettingshensynet. Avveiningen må også ses i lys av konsesjonslovens formål som uttrykkelig viser til at loven skal ivareta bosettingshensynet. Også i Rt. 1997 s.1099 har Høyesterett på s. 1105 uttalt at «konsesjonsloven § 5 tredje ledd har en særbestemmelse som direkte tar sikte på å verne om bosettingen i visse områder av landet». Bosettingshensynet er etter dette sentralt ved behandlingen av en søknad om konsesjon.

Bosettingshensynet er imidlertid ikke direkte nevnt i lovteksten, se konsesjonsloven § 10. Departementet legger til grunn at en tydeligere regel på dette punktet kan gi kommunene og konsesjonssøkere mer dekkende informasjon om betydningen av bosettingshensynet. Departementet foreslår at ordlyden i bestemmelsen endres slik at dette kommer tydeligere frem enn i dag.

Utfordringene for kommuner med lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kan ligne på alminnelige bosettingsutfordringer som er adressert i konsesjonsloven § 5 andre ledd, § 9 og § 11. I tilknytning til bosettingshensynet og § 9 er det blant annet i rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 5.2.3 lagt til grunn at når det skal tas stilling til hensynet til bosettingen, skal det

avklares om bosettingshensynet gjør seg gjeldende i det aktuelle området og med hvilken tyngde. Det må tas stilling til om det er nedgang eller fare for nedgang i folketallet i denne delen av kommunen. Bosettingshensynet kan tilsi at søknaden avslås.

Konsesjonsmyndighetene kan treffe avgjørelser som tar sikte på å øke eller opprettholde den bosettingen en allerede har i kommunen.

Med bosetting menes både bosetting på eiendommen saken gjelder og i området for øvrig. Dette innebærer at følgene for lokalsamfunnet har betydning ved vurderingen. Det må gå frem av saken om det er behov for å opprettholde eller styrke bosettingen i området. I denne forbindelse må det redegjøres for eksisterende bosetting og påregnelig utvikling. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan danne utgangspunkt for vurderingen. Det er ikke grunnlag for å legge avgjørende vekt på prognosene for kommunen som helhet. Det kan vektlegges at konsesjonsmyndighetene er kjent med at det har vært nedgang i folketallet i det området eiendommen ligger.

Det er kommunens vurdering av bosettingsutviklingen i det aktuelle området som skal tillegges vekt. Det kreves ikke at kommunen har bekreftet behovet for å opprettholde eller styrke bosettingen gjennom for eksempel investeringer i infrastruktur eller lignende. Ved behandlingen av en konsesjonssak er det derimot tilstrekkelig at kommunen har et ønske om å opprettholde eller styrke bosettingen i det aktuelle området. Ønsket om å styrke bosettingen kan bare vektlegges dersom det er grunn til å tro at andre som ikke allerede bor i området, vil erverve eiendommen med sikte på selv å bo der.

Reglene om lokal forskrift er også ofte omtalt som regler om «boplikt». Utfordringen forskriften skal løse er imidlertid at bruken av eksisterende helårsboliger eller tomter som er lagt ut til helårsboliger ikke endres til fritidsformål uten at kommunen kan innvirke på det.

Hensynet til bosettingen kommer dermed inn noe mer indirekte enn ved avgjørelser etter § 9, som gjelder landbrukseiendom. Vurderingene av hensynet kan derfor tenkes å gi noen andre utslag enn ved vurderingen etter § 9. I tillegg til dette er utgangspunktet ved lokal forskrift at noen skal bo. Eieren trenger ikke å bebo eiendommen selv. Plikten til å bo varer i hele eiertiden. Oppfølging av brudd på «boplikten» kan dermed bli aktuell lenge etter at ervervet skjedde.

Rent lovt teknisk kan regelen innarbeides i gjeldende § 10 første ledd første punktum. Ordlyden kan se slik ut:

Departementet skal gi konsesjon når *hensynet til bosettingen ikke gjør det nødvendig* å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål.

6 Forskrift om krav til opplysninger

6.1 Bakgrunn og gjeldende rett

Departementet kan med hjemmel i § 8 gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under unntakene fra konsesjonsplikt, og om hva som må anses som fulldyrka og overflatedyrka jord etter § 4 første ledd nr. 4. Bestemmelsen nevner ikke konsesjonsloven § 5 andre ledd som også viser til begrepene fulldyrka og overflatedyrka jord.

6.2 Behovet for endring og forslag til endring

Gjeldende § 4 første ledd nr. 4 og § 5 andre ledd ble fastsatt ved en lovendring i 2009. Frem til endringen gjaldt § 4 første ledd nr. 4 fulldyrka jord. Paragraf 5 gjaldt jordbruksareal, og samsvarte med det tilsvarende uttrykket i odelsloven § 2. Ved lovendringen i 2009 ble reglene om arealgrenser i hhv. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4, § 5 andre ledd og odelsloven § 2 samordnet slik at alle reglene refererer til en arealgrense på fulldyrka og overflatedyrka jord. Lovteksten i § 8 ble imidlertid ikke endret. I praksis har § 8 blitt tolket slik at det også kan fastsettes forskrift som gjelder arealgrensen for fulldyrket og overflatedyrket jord etter § 5 andre ledd. Se forskrift om konsesjonsfrihet mv.⁷ § 5 der det, i tillegg til § 4 første ledd nr. 4, er vist til konsesjonsloven § 5 andre ledd.

Selv om det i praksis ikke har bydd på tvil om hva forskriftshjemmelen gjelder for, mener departementet at regelen i § 8 bør utformes slik at den tydelig viser til unntakene både etter konsesjonsloven § 4 og § 5. Departementet antar at det beror på en feil at denne henvisningen ikke ble tatt inn i forbindelse med endringen i 2009, og foreslår at § 8 også skal nevne § 5. Forslaget innebærer ingen realitetsendringer.

Ordlyden i konsesjonsloven § 8 kan se slik ut:

Departementet kan gi forskrifter om hvilke opplysninger som må foreligge for at et erverv kan sies å gå inn under §§ 4, 5 og 7, og om hva som er fulldyrka og overflatedyrka jord etter § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd.

7 Mottaker av søknad om konsesjon

7.1 Gjeldende rett

Det er fastsatt i konsesjonsloven § 12 første punktum at en søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen der eiendommen ligger. Bestemmelsen tilsvarende løsningen i konsesjonsloven av 1974 § 19. I Innstilling om lov om erverv av fast eiendom, avgitt av konsesjonslovkomiteen 21. desember 1966, har komiteen på side 56 gitt følgende begrunnelse for at søknaden skal sendes ordføreren:

⁷ Forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll

Komiteén har funnet det mest praktisk at søknad om tillatelse blir sendt til ordføreren, selv om det er jordstyret som skal behandle søknaden i første hånd (§ 24 første ledd). Dette er gjort for at kommunen så tidlig som mulig skal få kjennskap til overdragelsen, og kunne foreta de undersøkelser som er nødvendige for å ta standpunkt til om forkjøpsretten bør benyttes.

Komiteens forslag må ses i lys av at kommunens forkjøpsrett kunne gjøres gjeldende innen en tidsfrist på tre måneder fra konsesjonssøknaden ble mottatt av kommunen.

7.2 Behovet for endring og departementets vurderinger

Hensynet til det kommunale selvstyre er vektet i flere sammenhenger, og er i dag også nedfelt i Grunnloven § 49 andre ledd. I Prop. 46 L (2017-2018) s. 24 er det blant annet vist til at prinsippet grunnleggende sett handler om kommunenes rett til å styre seg selv. I kommunelovens bestemmelser er det også lagt vekt på at kommunene er selvstendige organer med beslutningsadgang og selvstendig ansvar.

En følge av det kommunale selvstyre er at kommunene selv organiserer sitt arbeid. Det må dermed foreligge konkrete behov for den nærmere styringen av organiseringen hvis lovgivningen skal begrense kommunens frihet på dette området. Regelen i § 12 første punktum om at søknaden sendes til ordføreren er en slik begrensning.

Departementet mener at regelen på dette punktet ikke lenger er nødvendig. Bestemmelsen om at søknaden skal sendes til ordføreren ble begrunnet ut fra at det var praktisk, og at det var nødvendig for å ta standpunkt til forkjøpsretten.

Forkjøpsretten for stat og kommune ble opphevet ved lov 4. mai 2001 nr. 17 om endringer i konsesjonsloven og odelsloven mv. (opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrenser). Praktiseringen av konsesjonsloven forutsetter derfor ikke lenger den samme presise registreringen av tidspunktet for når saken mottas av kommunen. I tillegg til dette, har kommunene i dag digitaliserte verktøy for registrering av post. Disse rutinene vil også gjelde ved mottak av søknad om konsesjon.

Behovet for en regel om at søknaden sendes til ordføreren i kommunen er etter dette ikke det samme som i 1966, da regelen ble foreslått.

Departementet foreslår på bakgrunn av det som står over, at konsesjonsloven § 12 første punktum endres slik at den ikke lenger viser til ordføreren.

Ordlyden i konsesjonsloven § 12 første ledd første punktum kan se slik ut:

Søknad om konsesjon etter loven skal sendes *til kommunen* der eiendommen ligger.

8 Hjemmel for innsyn i folkeregisteropplysninger

8.1 Gjeldende rett

8.1.1 Ulike grunnlag for boplikt og innholdet i plikten

Konsesjonsloven inneholder flere regler som grunnlag for boplikt. Konsesjonsloven § 11 gir hjemmel for å fastsette konsesjonsvilkår om boplikt (vilkårsboplikt). Lovbestemt boplikt kan følge av konsesjonsloven § 5 andre ledd som betingelse for konsesjonsfrihet for nær slekt og odelsberettigede. Den lovbestemte boplikten gjelder erverv av en landbrukseiendom med brukbart bolighus. Det tredje grunnlaget for boplikt er hvor det er innført lokal forskrift etter konsesjonsloven § 7, se omtale av slike forskrifter i punkt 5.

Innholdet i den lovbestemte boplikten er både fastlagt i konsesjonsloven § 5 andre ledd og i § 6. Etter § 5 andre ledd skal erververen bosette seg på eiendommen innen et år, og selv bebo den i minst fem år. Det er fastsatt i § 6 første punktum at den som har boplikt på en eiendom skal ta eiendommen som sin reelle bolig. I andre punktum er det vist til at eiendommen er tatt som reell bolig hvis eieren er registrert bosatt på eiendommen etter reglene i folkeregisterloven.⁸ Sentrale bestemmelser i folkeregisterloven er § 5-1 og § 5-2. Etter § 5-1 er hovedregelen at en person registreres med bosted der «vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile». Det følger av § 5-2 at en person som har felles hjem med ektefelle eller barn registreres med bosted der ektefellen eller barnet er bosatt. Forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 gir utfyllende bestemmelser om innholdet i reglene.

Det følger av konsesjonsloven § 7 fjerde ledd, som gjelder lokal forskrift, at § 6 gjelder tilsvarende.

Innholdet i vilkårsboplikten fastsatt etter § 11, kan i prinsippet variere og nyanseres i det enkelte vedtaket. Det normale er likevel at vedtaket ikke sier noe eksplisitt om innholdet i boplikten. I så fall vil innholdet i boplikten som et utgangspunkt, og sett i lys av likebehandlingshensyn, være det samme som ved lovbestemt boplikt etter § 5 andre ledd, jf. § 6.

I praksis er det den lovbestemte boplikten etter § 5 andre ledd som har størst omfang. I omtalen av kontrollen med boplikt, tar departementet derfor utgangspunkt i den. Bare der de øvrige reglene om boplikt avviker fra den lovbestemte boplikten på en måte som har betydning for kontrollen, nevnes dette særskilt.

8.1.2 Kontroll med om boplikten er overholdt

Landbruksmyndighetene kan etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 og 6 sette en frist for erververen til å søke konsesjon. Dette gjelder hvis erververen er nær slekt eller odelsberettiget og ikke overholder boplikten etter § 5 andre ledd, eller hvor kravet til bosetting etter § 7 tredje ledd ikke er oppfylt.

⁸ Lov 9. desember 2016 nr. 88 om folkeregistrering

Etter konsesjonsloven § 17 skal landbruksmyndighetene føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Hvis erververen overtrer vilkår av vesentlig betydning, kan konsesjonen trekkes tilbake, se konsesjonsloven § 16 andre ledd.

Bestemmelsen i § 16 om å trekke konsesjonen tilbake gjelder både ordinære søknader om konsesjon (vilkårsboplikt), og ved søknader som følge av pålegg etter § 13. Trekkes konsesjonen tilbake kan landbruksmyndighetene, med hjemmel i konsesjonsloven § 19, kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon, se også omtale av disse reglene i punkt 4. Landbruksmyndighetenes oppfølging er beskrevet i rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 10.2.

Landbruksmyndighetenes kontroll og oppfølging av unnlatt oppfyllelse av boplikt skjer i etterkant av selve konsesjonsbehandlingen. Personlig boplikt på landbrukseiendom vil normalt være begrenset til fem år pluss et år for tilflytting. Bosetting som vilkår for konsesjonsfrihet etter § 7 tar utgangspunkt i en lengre tidshorison, jf. at plikten består i at noen må bo på eiendommen i hele eiertiden. Hvor lang tid det går fra konsesjonsbehandlingen til det er aktuelt å følge opp et eventuelt brudd, kan variere med bakgrunn i bopliktens lengde.

Departementet har i rundskriv M-1/2021 Konsesjon, priskontroll og boplikt punkt 4.7 vist til at det er skattemyndighetene som avgjør om vilkårene for registrering av bosted etter folkeregisterloven er oppfylt. Departementet uttaler følgende om dette:

Etter folkeregisterloven § 5-1 er hovedregelen at personer registreres med bosted der vedkommende regelmessig tar sin døgnhvile. Personer som bor skiftevis på to eller flere steder, regnes som bosatt der de tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode. Bor eierens familie et annet sted, og familien bl.a. består av barn i skolepliktig alder, regnes hele familien etter reglene om folkeregistrering som bosatt der resten av familien bor selv om eieren faktisk bor på eiendommen. I forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 til folkeregisterloven (folkeregisterforskriften) § 5-1-1 regnes midlertidig opphold med mindre enn seks måneders varighet ikke som bosetting på oppholdsstedet, med mindre oppholdsstedet er personens eneste bostedsmessige tilknytning i dette tidsrom.

Den praktiske gjennomføringen av kontrollen med at boplikten er oppfylt, forutsetter etter dette at landbruksmyndighetene har tilgang til opplysninger som gir dokumentasjon for hvem som bor på eiendommen og hvem som har bodd der over tid. Det gjelder både erververen selv og andre som er bosatt på eiendommen.

8.1.3 Utlevering av opplysninger fra folkeregisteret

Folkeregisterloven § 9-1 fastsetter at den som behandler personopplysninger etter loven har taushetsplikt om det vedkommende har fått kjennskap til i sitt arbeid. Andre ledd fastsetter en rekke unntak fra taushetsplikten. Unntatt er opplysninger om en persons fulle navn, fødselsdato, kjønn, fødselsnummer eller d-nummer, grunnlaget for registrert identitet etter § 3-2, adresse, kontaktopplysninger for dødsbo, fødested, statsborgerskap, sivilstand, vergemål, stadfestet fremtidsfullmakt og dødsdato. Det går også fram at historiske opplysninger om navn og adresse er

unntatt. Forutsetningen for unntakene er at opplysningene ikke kan røpe et klientforhold eller andre forhold som gjør at opplysningene må anses personlige.

Folkeregisterloven § 10-1 gir hjemmel for offentlige myndigheter til å innhente ikke taushetsbelagte opplysninger fra registeret. Etter § 10-2 kan også taushetsbelagte opplysninger utleveres til blant annet offentlige myndigheter hvis det foreligger hjemmel i lov for at opplysningen kan utleveres.

Et eksempel på at det offentlige har slik lovhjemmel er vegtrafikkloven § 43c. Bestemmelsen ble tilføyd ved lov 29. mars 2019 nr. 10, og trådte i kraft straks. I Prop. 14 L (2018-2019) om endringer i vegtrafikkloven kapittel 5, ble det vist til at det var nødvendig for at Statens vegvesen effektivt skulle kunne gjøre sine oppgaver at enkelte saksbehandlere på førerkortområdet kunne få tilgang til direktesøk i Folkeregisteret.

8.1.4 Dialog mellom landbruks- og skattemyndighetene

Landbruksdirektoratet tok i 2019 kontakt med Skattedirektoratet for å avklare om kommunens tilgang til opplysninger i Folkeregisteret er tilstrekkelig til at kommunene kan kontrollere om boplikten oppfylles. Kontrollen er aktuell ved lovbestemt boplikt, der forvaltningen har satt vilkår om boplikt, og boplikt som følge av lokal forskrift.

Skattedirektoratet har i brev av 7. februar 2019 til Landbruksdirektoratet opplyst at opplysninger om navn og adresse ikke er underlagt taushetsplikt. Opplysninger om underkategorier og tilleggsopplysninger, som for eksempel registreringsdato og flyttdato, er bare offentlig for nåværende adresse, ikke for historiske adresser. Det vises i den forbindelse til folkeregisterforskriften⁹ § 3-1-1. Det er videre opplyst at opplysninger om pendlerstatus er unntatt fra offentlighet.

Landbruksdirektoratet ba på dette grunnlag om at Statsforvalterne kartla hvilke opplysninger det var behov for å innhente fra Folkeregisteret for å kontrollere om boplikten er oppfylt. Direktoratet ba også opplyst om det var vanskelig å få nødvendige opplysninger, og om det var andre forhold ved tilgang til informasjon eller samarbeid med Folkeregisteret som var verd å nevne. 105 kommuner bidro til å svare på spørsmålene. Oppsummert ga kommunene uttrykk for at de har behov for følgende opplysninger:

- Tilflyttingsdato til nåværende adresse
- Opplysninger om pendlerstatus
- Historisk informasjon om bostedsadresse(r) og -perioder
- Sivilstatus
- Bostedsadresse på eventuelle samboere, ektefelle eller barn.

Landbruksdirektoratet oppsummerte sitt arbeid i brev av 20. september 2019 til Landbruks- og matdepartementet. I brevet viser direktoratet til at det bør utarbeides

⁹ Forskrift 14. juli 2017 nr. 1201 til folkeregisterloven (folkeregisterforskriften)

en hjemmel for å hente inn nødvendige opplysninger om folkeregistrert adresse hos Folkeregisteret, med sikte på å følge opp boplikten etter konsesjonsloven.

8.2 Behovet for endringer

Etter folkeregisterloven § 10-2 må offentlig myndighet som skal ha utlevert taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret ha hjemmel i lov. Den tidligere folkeregisterloven inneholdt ingen tilsvarende regel. Landbruksmyndighetene har verken på statlig eller kommunalt nivå hjemmel i lov eller forskrift for å hente ut taushetsbelagte opplysninger etter gjeldende folkeregisterlov.

Noen av opplysningene landbruksmyndighetene trenger fra Folkeregisteret for å kontrollere om boplikten er oppfylt, er taushetsbelagte. Dette gjelder blant annet opplysninger om pendlerstatus eller historisk informasjon om bostedsadresse(r) og -perioder, se omtale i punkt 8.1.4. Kommunene mener at dette er opplysninger som er nødvendige for å ta stilling til om boplikten etter konsesjonsloven § 5 andre ledd, § 7 er oppfylt. Opplysningene er også nødvendige for å ta stilling til om konsesjonsvilkår etter §11 er oppfylt.

Departementet mener det er behov for å gjøre lovendringer for at kommunene og statsforvalterne får de opplysningene som det er behov for.

8.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at det innføres en hjemmel som gir landbruksmyndighetene rett til å motta taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret i tilknytning til sine oppgaver etter konsesjonsloven. Hjemmelen får særlig betydning for myndighetenes kontroll med at boplikten overholdes.

Hjemmelen bør tas inn i konsesjonsloven, og bør etter departementets vurdering utformes slik at den tilsvarer løsningen som er valgt i vegtrafikkloven § 43c. Bestemmelsen bør innarbeides som en ny bestemmelse i tilknytning til andre kontrollbestemmelser.

Ordlyden i konsesjonsloven ny § 17 a kan se slik ut:

§ 17 a. (forholdet til Folkeregisterloven)

Kommunen og statsforvalteren kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra folkeregistermyndigheten som er nødvendige for å utføre oppgaver etter denne loven eller andre oppgaver som er fastsatt i eller i medhold av lov.

9 Retting av feil i gjeldende lov

9.1 Unntak fra konsesjonsplikt – eiendommens karakter

9.1.1 Gjeldende rett

I konsesjonsloven § 4 er det fastsatt unntak fra konsesjonsplikten. Unntakene i bestemmelsen bygger på kriterier knyttet til eiendommens karakter.

Det følger av § 4 første ledd nr. 1 at konsesjon ikke er nødvendig ved erverv av ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust. Forutsetningen er at tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven, eller ikke trenger slik godkjenning etter jordloven. Bestemmelsen fikk sin nåværende ordlyd ved endringslov 21. juni 2017 nr. 99.

Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2 fastsetter videre unntak fra konsesjonsplikten ved erverv av tomt til bolig eller fritidshus som ligger i et område som i plan er utlagt eller regulert til bebyggelse og anlegg og «der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene».

9.1.2 Bakgrunn for gjeldende rett og behovet for endring

I Prop. 92 L (2016-2017), som lå til grunn for endringslov 21. juni 2017 nr. 99, foreslo departementet også endringer i jordloven. Departementet foreslo blant annet et unntak fra delingsbehandling ved fradeling av ubebygde enkelttomter til bolig, fritidshus eller naust som ikke var over to dekar, og heller ikke berørte jordbruksareal, se lovforslaget i Prop. 92 L (2016-2017) s. 144 til ny § 12 a i jordloven.

Departementet foreslo at det ikke skulle oppstå konsesjonsplikt i slike tilfeller, og foreslo en endring av konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1. Dersom det ikke var nødvendig med delingssamtykke etter den nye regelen i jordloven § 12 a, skulle det følgelig heller ikke være konsesjonsplikt. Etter departementets forslag var det en forutsetning for konsesjonsfrihet at tomten ble bebygd innen fem år, jf. den dagjeldende konsesjonsloven § 4 andre ledd. Unnlot erververen å bygge innen fristen, kunne myndighetene, med hjemmel i § 13 tredje ledd nr. 2, sette en frist for at erververen skulle søke konsesjon.

Under Stortingsbehandlingen ble det foreslått at også byggeplikten i konsesjonsloven § 4 andre ledd skulle oppheves. Se Innst. 427 L (2016-2017) side 27.

Forslaget til ny § 12 a i jordloven, om unntak fra delingsbehandling, ble ikke vedtatt. Endringen i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 ble vedtatt. Der er det forutsatt at ervervet av tomt kan skje konsesjonsfritt blant annet hvis erververen «ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.». Unntaket bestemmelsen viser til er forslaget til ny § 12 a, som ikke ble vedtatt av Stortinget. Henvisningen til jordloven i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 er dermed gjenstandsløs.

Følgforslaget i konsesjonsloven, herunder opphevelse av konsesjonsloven § 4 andre ledd, ble også vedtatt, se lov 21. juni 2017 nr. 99. Endringen innebærer at

ubebygde tomter kan bli liggende uten bebyggelse over lang tid uten at myndighetene kan gripe inn. Det kan ha konsekvenser både for gjennomføringen av kommunale planer og for jordvernet. Disse forholdene ble ikke vurdert av Stortinget i tilknytning til lovvedtaket.

Selv om byggeplikten etter dagjeldende § 4 andre ledd i konsesjonsloven ble opphevet ved endringsloven 21. juni 2017 nr. 99, ble ikke regelen om konsesjonspålegg i § 13 tredje ledd nr. 2 fjernet. Hvis det var meningen å oppheve byggeplikten i § 4 andre ledd, burde også regelen i § 13 tredje ledd nr. 2, om oppfølging av unnlatt bygging, vært opphevet.

Endringene har ført til at reglene ikke lenger henger sammen. Departementet mener det er behov for å be Stortinget ta stilling til endringene på ny.

Ved vedtakelsen av lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) ble det i § 35-1, som gjaldt endringer i andre lover, blant annet gjort en endring i konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2. Endringen var at mellomrommet mellom ordene «tomteinndeling» og «er» ble sløffet. Endringen av ordlyden i § 4 første ledd nr. 2 er ikke kommentert i lovforarbeidene, og setningen ble usammenhengende. Departementet legger til grunn at endringen var en åpenbart feil som bør rettes.

9.1.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår å oppheve henvisningen i § 4 første ledd nr. 1 til unntaket i jordloven § 12 a, fordi henvisningen er gjenstandsløs. Departementet viser til ny ordlyd i lovforslaget § 4 første ledd nr. 1, se vedlegg 1.

Når det gjelder opphevelsen av tidligere § 4 andre ledd i konsesjonsloven om byggeplikt, oppfatter departementet at sammenhengen i reglene kan gjenopprettes på to alternative måter.

For å gjennomføre endringen fullt ut må det gjøres en endring i konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 2, slik at regelen om myndighetenes oppfølging av unnlatt bygging innen fem år oppheves. Se lovforslaget § 13 tredje ledd nr. 2. Alternativet bygger på at Stortingsflertallets intensjon, som var å oppheve byggeplikten etter det tidligere andre ledd i konsesjonsloven § 4.

Et annet alternativ for å få sammenheng i reglene er å gjeninnføre regelen om byggeplikt. Bakgrunnen for byggeplikten er beskrevet i Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) s. 30 flg. Der går det frem at mange høringsinstanser ga uttrykk for at det er en risiko for at mange tomter kan bli liggende ubrukte i lang tid. Hvis fortetting skal være mulig i praksis, må kommunene sikres mulighet til å kreve utbygging av tomter. Dette sikrer utnyttelse av investeringer i vei, vann og kloakk, skoler og aldershjem m.m. Det sikrer også at etablerte tomter tas i bruk før det omdisponeres nye landbruks- natur- eller friluftsområder til bolig- eller fritidshus. Departementets vurdering var at disse hensynene, i et langsiktig perspektiv, tilsa at det burde innføres et lovbestemt vilkår for konsesjonsfrihet at tomte skulle bebygges innen en viss frist. I proposisjonen viste departementet videre til at de aktuelle tomtene regelmessig ville ligge i regulerte områder, slik at de fleste spørsmål knyttet til

utnyttelse av tomta som byggegrunn ville være avklart. Tilleggsvilkåret om byggeplikt ville heller ikke være nevneverdig tyngende i slike tilfeller.

Etter departementets vurdering er beskrivelsen av behovet for en regel, slik den kommer til uttrykk i forarbeidene til den tidligere regelen, fortsatt aktuelt i dag. Disse forholdene ble ikke vurdert da Stortinget endret loven i 2017. Stortinget har gjentatte ganger vært opptatt av at det bør legges til rette for et strengt jordvern. Regelen i den tidligere § 4 andre ledd kan bidra til det. Departementet foreslår på bakgrunn av dette at regelen gjeninnføres, se lovforslaget § 4 nytt andre ledd i vedlegg 1.

Når det gjelder konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 2, foreslår departementet at lovteksten rettes tilbake til den tidligere ordlyden. Det innebærer at «tomteinndelinger» endres til «tomteinndeling er». Forslaget har ingen realitetsbetydning.

10 Ikrafttredelse og overgangsregler

De fleste lovendringene som er foreslått forutsetter noe etterarbeid. Det må utarbeides endrede skjemaer for konsesjonsfrihet på grunn av forslaget til endring i § 4 første ledd nr. 1. Det må også gis egnet informasjon om de nye reglene til forvaltningen, blant annet gjennom rundskriv. Departementet foreslår på denne bakgrunn at loven skal tre i kraft når Kongen bestemmer det. Departementets forslag går fram av vedlegg 1, romertall II.

Departementet har ikke utarbeidet forslag til overgangsbestemmelser til høringen. Under følger beskrivelse av løsningene departementet ser for seg.

Lovforslaget § 9 tredje ledd og § 9 a første ledd innebærer en innstramming av reglene om priskontroll for rene skogeiendommer og konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. De innebærer videre at reglene for selskap med begrenset ansvar skal gjelde tilsvarende for stiftelser. For å sikre at reglene ikke skal få tilbakevirkende kraft til søkers ugunst, foreslår departementet at lovforslaget § 9 tredje ledd og § 9 a første ledd får anvendelse for erverv som skjer etter at reglene trer i kraft.

Høringsnotatet inneholder alternative ulike forslag som tar sikte på å unngå omgåelser av konsesjonsreglene. Forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen griper inn i avtaleforholdet mellom selger og kjøper. Departementet legger til grunn at forslaget tidligst bør settes i kraft et halvt år etter at lovendringen eventuelt er vedtatt. Dette for å hindre risiko for tilbakevirkning. For forslaget om å regulere hvem en eiendom kan selges til når en konsesjonssøknad er avslått, mener departementet at reglene som gjelder ved tidspunktet for avslaget bør være avgjørende. Det innebærer at lovforslaget § 18 først får anvendelse der vedtaket om å avslå konsesjonssøknaden fattes etter at reglene trer i kraft. Etter departementets vurdering bør tilsvarende gjelde ved avslag som følge av misligholdt boplikt. Departementet mener følgelig det ikke er behov for overgangsregler i disse sakene.

Lovforslaget § 10 første ledd første punktum, som innebærer at bosettingshensynet skal fremgå av lovteksten, er ingen realitetsendring. Forslaget krever derfor ingen overgangsbestemmelse.

Hjemmel for innsyn i folkeregisterloven, se lovforslaget til ny § 17 a, er en saksbehandlingsregel. Departementet foreslår at bestemmelsen får anvendelse i saker som er under behandling ved ikrafttredelsen. Der saken er endelig avgjort, og det er aktuelt å behandle en ny søknad om utsettelse på boplikt, gjelder de nye reglene.

Søknader som allerede er under konsesjonsbehandling ved ikrafttredelse, vil være rettet mot ordføreren etter gjeldende regel. Det kan imidlertid være erverv som har skjedd før ikrafttredelsen, mens konsesjonssøknaden sendes etter denne datoen. Etter departementets vurdering er det derfor hensiktsmessig at lovforslaget § 12 første ledd første punktum får anvendelse for søknader som sendes etter at reglene trer i kraft.

Lovforslaget § 4 nytt andre ledd, om å gjeninnføre byggeplikten i konsesjonsloven, er en materiell endring til ugunst for erververen. Etter departementets vurdering bør derfor bestemmelsen gjelde for erverv som skjer etter at regelen trer i kraft.

Øvrige feilrettinger er av lovteknisk karakter, og krever ingen overgangsbestemmelser.

11 Administrative og økonomiske konsekvenser

11.1 Priskontroll på rene skogeiendommer

Forslaget dreier seg om en avveining mellom hensynet til effektive markeder, som grunnlag for høyest mulig samfunnsøkonomisk overskudd, og de hensynene priskontrollen og konsesjonsloven skal ivareta.

Rene skogeiendommer utgjør en liten andel av antallet landbrukseiendommer med skog, ca. 12 000 av ca. 126 000 eiendommer. Eiendommene med både skog og jord, er allerede underlagt priskontroll. Følgen av forslaget er at det blir gjennomført priskontroll ved noen flere konsesjonspliktige erverv av skogeiendommer enn i dag. Det kan illustreres med tall fra Statistisk sentralbyrå, se omtale i punkt 2.3.2 og 2.3.3. Antallet omsatte rene skogeiendommer vekslet i perioden 2013 til 2021 fra 569 til 740 eiendommer per år. Det er grunn til å tro at mange av disse ervervene også gjelder konsesjonsfrie overdragelser til nær slekt eller odelsberettigede, der det ikke oppstår priskontroll. Departementet antar derfor at det er et lavt antall konsesjonssaker endringen vil gjelde for. Det innebærer at antallet saker der kommunen må foreta en ekstra vurdering i konsesjonsskjønnet, er få. Etter departementets vurdering er de administrative konsekvensene følgelig små.

For samfunnet kan forslaget begrense kjøp og salg av rene skogeiendommer. Hyppige endringer i rammebetingelsene, slik som priskontroll, øker risikoen for næringen, og kan medføre samfunnsøkonomiske kostnader. Priskontroll kan også føre til lavere salgsverdi av eiendommene og kan redusere viljen til å investere i

driften fordi det er usikkert om investeringene dekkes inn ved et eventuelt salg av eiendommen. Det kan gi et lavere investeringsnivå på rene skogeiendommer.

Forslaget vil gjelde en liten andel av skogeiendommene. Konsekvensene for dem som skal selge kan potensielt bli store, fordi eiendommens pris kan bli lavere enn i et fritt marked. I perioden 2010 til 2016 varierte avslagsprosenten i konsesjonssaker mellom 1,8 og 3. I perioden 2017 til 2022 varierte avslagsprosenten i konsesjonssaker mellom 2,1 og 3,8.¹⁰ Avslagsprosenten gikk følgelig ikke ned etter at priskontroll på rene skogeiendommer ble opphevet. Tallene inkluderer alle avslagsgrunner, ikke bare der konsesjonssøknaden ble avslått som følge av for høy pris. Departementet legger til grunn at det er få som eventuelt vil få avslag på sin konsesjonssøknad som følge av forslaget. Som nevnt over omsettes det i snitt ca. 650 rene skogeiendommer per år. En del av disse ervervene skjer innad i familie, og er unntatt konsesjonsbehandling og priskontroll. Ser en bort fra disse unntakene, og legger til grunn en avslagsprosent på 3,8, utgjør antallet mulige avslag om lag 25 erverv per år. Videre kan priskontroll på rene skogeiendommer medføre at færre slike eiendommer kommer ut for salg. Statistikk for omsetning av rene skogeiendommer, se punkt 2.3.3, viser at omsetningen av ubebygde rene skogeiendommer økte etter regelendringen, mens omsetningen av bebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog har gått noe ned. Etter departementets vurdering er det derfor usikkert hvilken virkning forslaget vil ha for omsetningen av rene skogeiendommer.

På den andre siden kan priskontroll bidra til at rene skogeiendommer erverves som tilleggsskog til eksisterende landbrukseiendommer. At en ren skogeiendom legges til en tilgrensende eiendom, kan bidra til bedre eiendomsstruktur. Det er et landbrukspolitisk mål.

For en kjøper som allerede driver en konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll, kan kjøp av en ren skogeiendom uten priskontroll være en ulønnsom investering. Årsaken er at markedsverdien av den rene skogeiendommen kan være høyere enn avkastningsverdien som skal legges til grunn for priskontrollen. At markedsverdien kan bli høyere skyldes at kjøpergruppen til rene skogeiendommer kan ha andre motivasjoner enn å drive landbruk, for eksempel jaktrettigheter. Hvis den rene skogeiendommen legges til en eiendom som er omfattet av priskontroll, vil det bli priskontroll på et eventuelt salg av hele eiendommen. Dette kan stimulere til at rene skogeiendommer blir kjøpt til andre formål enn landbruk.

Eiendommene med både skog og jord er omfattet av priskontroll, og de rene skogeiendommene utgjør en liten andel av eiendommer med skog. Det er følgelig departementets vurdering at de økonomiske konsekvensene for næringen uansett vil være små.

¹⁰ Landbruksdirektoratets rapport nr. 35/23, *Kostra landbruk*, tabell 2, side 20.

URL:

[https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/nyhetsrom/rapporter/kostra-landbruk/_attachment/inline/d03c6760-60a5-42de-8675-233bc21b26a6:1dba955115f50c02a2cb23cd19f2a9b9692f4d4f/KOSTRA_landbruk-ei_vurdering_av_rapporteringa_for_2022_Korrigert%20Rapport%202023%2035.pdf]

Reglene i konsesjonsloven, herunder reglene om priskontroll, begrenser eierens rådighet over eiendommen sin. Det er fastslått gjennom lovgivning og rettspraksis over flere generasjoner at dette er regler som lovgiver kan gi uten at det utløser erstatningsplikt for det offentlige. Se blant annet Rt. 1918 s. 401, Rt. 1970. s. 67, Rt. 1964 s. 209 og Rt. 2005 s. 607. De to siste sakene gjaldt vilkår om avståelse av deler av eiendommen fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven. Ikke i noen av sakene ble staten ilagt erstatningsansvar. Gjeninnføring av priskontroll på rene skogeiendommer er offentlig regulering, som i mindre grad enn eksemplene over berører grunneiers rettigheter. Etter departementets vurdering vil gjeninnføring av priskontroll ikke utløse erstatningsvernet i grunnloven § 105.

11.2 Konsesjon til selskaper med begrenset ansvar

Forslaget er å lovfeste gjeldende rett. For at et selskap med begrenset ansvar kan få konsesjon der formålet med ervervet er landbruk, må sammenslutningsformen føre til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Ettersom forslaget er å lovfeste gjeldende rett, har det ikke økonomiske eller administrative konsekvenser verken for forvaltningen, næringslivet eller samfunnet.

I tillegg innebærer forslaget at reglene gis tilsvarende anvendelse for stiftelser. Departementet antar at det er få stiftelser som overtar landbrukseiendom til landbruksformål. Forslaget antas derfor ikke å ha vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser.

11.3 Uønskede tilpasninger

Forslagene er beskrevet i punkt 4.

Forslaget om å flytte konsesjonsrisikoen griper inn i avtaleforholdet mellom selger og kjøper. Det kan føre til at selger opplever usikkerhet fordi det går lang tid fra avtaleinngåelsen om salg av eiendommen, til eiendomsoverføringen er gjennomført. Faller eiendommen tilbake til selger, kan selger ønske å selge på ny. Det kan føre til økte kostnader. Forslaget antas ikke å ha administrative eller økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Det andre alternative forslaget er å innskrenke mulighetene for konsesjonssøker til å tilpasse seg reglene i konsesjonsloven ved å overdra til nær slekt. Forslaget kan føre til at eiendomsoverføringer som følger av et avslag, i større grad enn i dag, er reelle. Forslaget vil imidlertid føre til at konsesjonsmyndighetene kan få noen flere saker å følge opp enn i dag, blant annet gjennom kontrollen med egenerklæringer som grunnlag for konsesjonsfrihet.

Begge alternativene kan føre til at færre ønsker å tilpasse seg til regelverket på en uheldig måte, og til at forvaltningens arbeid med å følge opp konsesjonsspørsmålet blir enklere.

11.4 Innsyn i opplysninger i Folkeregisteret

Den foreslåtte endringen til ny § 17 a gjør reglene om boplikt enklere å håndheve, se punkt 8. Forslaget har ikke vesentlige negative økonomiske eller administrative konsekvenser for konsesjonsmyndighetene eller for Skatteetaten.

11.5 Øvrige endringsforslag

Forslaget om å endre konsesjonsloven § 10 første ledd er å lovfeste gjeldende rett, se punkt 5. Det er at bosettingshensynet skal tillegges vekt ved avgjørelsen av en konsesjonssak. Forslaget har ikke negative økonomiske eller administrative konsekvenser.

I lovforslaget § 12 foreslås det at søknad om konsesjon sendes til kommunen, og ikke til ordføreren som i dag, se kapittel 7. Forslaget har ikke negative økonomiske eller administrative konsekvenser for konsesjonsmyndighetene.

Lovforslaget § 4 er å gjeninnføre byggeplikten i konsesjonsloven, se kapittel 9.1. Forslaget gir konsesjonsmyndighetene en adgang til å sikre at tomten blir bebygd innen en fastsatt frist. Bestemmelsen i seg selv har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser. Forvaltningen pålegges ikke plikt til å følge opp, men gir kommunen en mulighet til å følge opp.

Konsesjonsloven i endring

Undersøkelse om konsekvenser av 2017-endringene i konsesjonsloven

Rapport nr. 4/2023 – rettet versjon
24.03.2023





Rapport: Konesjonsloven i endring

Avdeling: Ressurs og areal

Dato: 24.03.2023

Ansvarlig: Aud-Ingrid Krefting

Bidragstere: Maja Sandvik Schartum og Chris Drange Roksvåg

Rapport-nr.: 4/2023 – rettet versjon

Forsidebilde: Arkivfoto Landbruksdirektoratet

Innhold

Innhold	2
Sammendrag.....	3
1 Bakgrunn for rapporten	4
1.1 Bakgrunn.....	4
1.2 Kort om konsesjonsloven og begrepsbruk.....	4
2 Metode	7
2.1 Bakgrunn for undersøkelsen.....	7
2.2 Hva har vi spurt om	7
2.3 Hva tallene ikke viser	7
3 Lovendringene	10
3.1 Innledning.....	10
3.2 Konsesjonspliktige eiendommer og lovbestemt boplikt	10
3.3 Heving av arealgrensene	11
3.4 Endring av virkeområdet for priskontrollen og heving av arealgrensen	12
4 Analyse og funn	14
4.1 Konsekvenser av heving av arealgrensene.....	14
4.2 Konsekvenser av endring i arealgrensen og virkeområdet for priskontrollen	29

Vedlegg 1: Bestilling til SSB

Sammendrag

Rapport 4/2023 datert 24. mars 2023 «Konsesjonsloven i endring» ble opprinnelig publisert 13. januar 2023. I etterkant ble det oppdaget at det forelå feil i deler av det bestilte tallgrunnlaget. Rapporten måtte derfor rettes. Rettingene knytter seg utelukkende til figurer og omtaler som omhandler rene skogeiendommer fra 4.2.2 og utover, samt sammendraget. Figur 25 er uforandret.

Landbruks- og matdepartementet ga i tildelingsbrevet for 2022 Landbruksdirektoratet i oppdrag å undersøke mulige konsekvenser av endringene i konsesjonsloven i 2017. Endringene vurderes å ha medført konsekvenser for omsetning av eiendommer. Fra 2016 til 2021 har antallet bebygde eiendommer med konsesjonsplikt blitt redusert med åtte prosent. Antallet konsesjonssaker, både bebygde og ubebygde eiendommer, er likevel relativt stabilt med omtrent 2500 saker i året.

Bebygde eiendommer som ble unntatt konsesjonsplikt ved lovendringene, har økt i omsetning etter 2017. Det samme gjelder bebygde eiendommer som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt. Bebygde eiendommer som før lovendringene var underlagt priskontroll, har økt i omsetning etter 2017. Det samme gjelder for øvrig bebygde eiendommer som fortsatt er underlagt priskontroll.

Omsetningen av rene skogeiendommer totalt har gått noe ned etter lovendringene i 2017, mens omsetningen av rene ubebygde skogeiendommer har økt etter lovendringene. For bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog har det vært en stor omsetningsvekst etter lovendringene for de eiendommene som ble unntatt priskontroll. Det samme gjelder bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og som fortsatt er underlagt priskontroll.

Den gjennomsnittlige størrelsen produktivt skogareal på eiendommer med skog har økt i årene etter lovendringene.

1 Bakgrunn for rapporten

1.1 Bakgrunn

I tildelingsbrevet for 2022 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) fikk Landbruksdirektoratet i oppdrag å undersøke mulige konsekvenser av endringene i konsesjonsloven i 2017.

Oppdraget hadde denne ordlyden: «Landbruksdirektoratet skal undersøke og synliggjøre eventuelle konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017. Direktoratet skal også se nærmere på eventuelle konsekvenser av unntak for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, herunder hvor mange konsesjons- og delingssaker som kan relateres til endringen i konsesjonsloven fra 2017 og endringer i pris på erverv av skogeiendommer.»

1.2 Kort om konsesjonsloven og begrepsbruk

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven) gjelder ved alle former for erverv av fast eiendom. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ellers. Konsesjon er en tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. De fleste eiendomserverv er likevel konsesjonsfrie ved at det er gjort unntak fra konsesjonsplikten i konsesjonsloven.

Det er gitt unntak fra konsesjonsplikten ved erverv av fast eiendom på to ulike grunnlag. Etter konsesjonsloven § 4 er det gitt unntak for konsesjonsplikt som følge av eiendommens størrelse. Etter konsesjonsloven § 5 er det gitt unntak for konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling.

I konsesjonsloven brukes det en del begreper som har ulikt innhold avhengig av hvor i loven de står:

Bebygd eiendom er unntatt konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse etter § 4 nr. 4. *Med bebygd eiendom her menes eiendommer som har bebyggelse som ikke står til nedfalls.*

Unntak fra konsesjonsplikt på vilkår om lovbestemt boplikt gjelder for bebygd eiendom der 35 dekar er fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller 500 dekar er produktiv skog. *Med bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig.*

Priskontroll: Ved erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål. Priskontrollen skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. *Som brukbart bolighus regnes et hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp.*

Rene skogeiendommer: Eiendom, bebygd eller ubebygd, bestående av produktiv skog og ev. annet areal som ikke er jordbruksareal.

Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse eller reguleringsstatus

Hvilke eiendommer som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av størrelse eller reguleringsstatus følger av konsesjonsloven § 4. Erverv som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av eiendommens størrelse må bekreftes at er konsesjonsfrie. Dette gjøres ved at erverver fyller ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet. Konsesjonsloven § 4 nr. 1-3 gjelder ubebygde eiendommer. Blant annet er tomter på under 2 dekar unntatt konsesjonsplikt, og det samme gjelder tomter som er ferdig regulert til bebyggelse og anlegg. Også andre ubebygde arealer som ligger i et område regulert til annet enn landbruksformål, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg, er konsesjonsfrie. Konsesjonsloven § 4 nr. 4 gjelder bebygde eiendommer. Med «bebygd» menes eiendom som har bebyggelse. Grensen går der bebyggelsen står til nedfalls eller er rivningsklar. Erverv av bebygd eiendom er unntatt konsesjonsbehandling dersom eiendommen enten har mindre enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller hvis den har et totalareal på under 100 dekar.

Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling

Erverv av fast eiendom er unntatt konsesjonsplikt dersom erverver er i nær slekt med overdrager, har odelsrett til eiendommen, eller hvis det er stat eller kommune som erverver eiendommen. Unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling må bekreftes at er konsesjonsfrie når eiendommen erverves. Dette gjøres som beskrevet over, gjennom å fylle ut en egenerklæring om konsesjonsfrihet. For erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jordareal overstiger 35 dekar, eller der eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er ervervet bare konsesjonsfritt for nær slekt eller odelsberettiget dersom vedkommende bosetter seg på eiendommen innen ett år fra overdragelse og bor der selv i fem år. Dette kalles lovbestemt boplikt. Boplikten oppstår bare når eiendommen tidligere har vært i bruk som helårsbolig.

Konsesjonspliktig erverv	Unntatt konsesjonsplikt pga. størrelse eller reguleringsstatus jf. § 4	Unntatt konsesjonsplikt pga. erververs stilling
Bebygd eiendom på 102 dekar	Bebygd eiendom på 98 dekar	Bebygd eiendom på 102 dekar
Ubebygd eiendom på 20 dekar som ligger i LNFR-område	Ubebygd eiendom på 20 dekar som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg	Ubebygd eiendom på 20 dekar som ligger i LNFR-område
Bebygd eiendom på 90 dekar med 36 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord	Bebygd eiendom på 90 dekar med 34 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord	Bebygd eiendom på 90 dekar med 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord (<i>På vilkår om boplikt for nær familie eller odelsberettiget</i>)

Tabell 1 Eksempler på erverv som er konsesjonspliktige og konsesjonsfrie.

Behandling av søknad om konsesjon

Dersom et erverv er konsesjonspliktig, må konsesjonsmyndigheten (kommunen) med utgangspunkt i søknad om konsesjon vurdere hvorvidt det bør gis konsesjon. Hvilke momenter det skal legges vekt på i vurderingen følger av konsesjonsloven § 1, og også § 9 dersom formålet med ervervet er landbruk. I konsesjonsvurderingen for visse erverv skal det også tas hensyn til om den avtalte kjøpesummen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, såkalt priskontroll, jf. § 9 a. Konsesjonsmyndigheten kan gi konsesjon på eller uten vilkår. Et vanlig vilkår å stille er vilkår om boplikt. Kommunen må vurdere om det er påkrevet å stille vilkår om boplikt ved behandling av konsesjonssøknaden.

2 Metode

2.1 Bakgrunn for undersøkelsen

For å undersøke konsekvensene av lovendringene har vi tatt utgangspunkt i hva som ble skissert som mulige konsekvenser i forarbeidene til lovendringene i 2017, Prop. 92 L. (2016-2017).

Statistisk sentralbyrå (SSB) har på oppdrag fra direktoratet hentet ut statistikk som kan si noe om konsekvensene av lovendringene. Bestillingen til SSB følger som vedlegg til denne rapporten. Kildene for statistikken er data fra elektronisk skjøte fra Kartverket, og fra Landbruksregisteret. Det er denne statistikken som ligger til grunn for rapporten.

Periode for sammenligning

Som følge av at lovendringene i konsesjonsloven trådte i kraft henholdsvis 1. juli og 1. september 2017, vil tall fra året 2017 være upresise som grunnlag for sammenligning av tallmateriale før og etter lovendringene. Vi har derfor valgt å sammenligne årene 2013 til 2016 og 2018 til 2021, altså fireårsperiodene før og etter lovendringene. Når vi skriver perioden 2013 til 2016, mener vi fra og med 2013 til og med 2016. Tilsvarende for 2018 til 2021.

2.2 Hva har vi spurt om

Vi har bedt SSB se på omsetningsstatistikk for eiendommer som var underlagt konsesjonsplikt i perioden 2013 til 2016, og bedt dem se på omsetning av samme gruppe av eiendommer etter at de ble unntatt konsesjonsplikt, i perioden 2018 til 2021. I flere tilfeller har vi også bedt om statistikk for eiendommer i kategorier som har vært underlagt konsesjonsplikt i både 2013 til 2016 og 2018 til 2021, for å få et sammenligningsgrunnlag.

Vi har videre sett på antall eiendommer av en viss kategori, for eksempel antall rene skogeiendommer før og etter lovendringene, gjennomsnittlig jord- og skogareal i drift, samt statistikk for avvirking og foryngelse på nasjonalt nivå.

2.3 Hva tallene ikke viser

I en statistisk analyse er det en del faktorer som gjør at man ikke får innhentet presise tall. Slike analyser har også en del begrensinger. I det følgende redegjør vi for disse.

Kort tid siden lovendringene

Vi har som nevnt tatt utgangspunkt i en fireårsperiode på hver sin side av lovendringene, for å kunne ta høyde for svingninger fra år til år i antall saker. Likevel må fire år sies å være kort tid med tanke på å måle konsekvensene av lovendringer som gjelder omsetning av fast eiendom. Omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges flere år før overdragelsen gjennomføres. Det kan derfor være vanskelig å si noe om det er lovendringene som er årsaken til eventuelle funn eller om det er andre faktorer som har vært årsak en til overdragelse. Andre faktorer kan for eksempel være planlagt generasjonsskifte eller nedlegging av drift, endringer i livssituasjon m.m.

Effekten av konsesjonsplikt og priskontroll isolert sett

Det er begrenset hva tallene kan si om effekten av konsesjonsloven som juridisk virkemiddel for å oppnå landbrukspolitiske målsetninger. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Ved å se på om omsetningen øker eller holder seg stabil i perioden etter lovendringene sammenlignet med tidligere, vil man kunne spore antall omsetninger: Det er imidlertid ikke mulig å si noe sikkert om en økning eller nedgang i omsetning skyldes lovendringene alene. Særlig med hensyn til at omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges i lengre tid i forbindelse med et generasjonsskifte eller lignende. Dermed kan en viss variasjon fra år til år i omsatte eiendommer være tilfeldig.

Det samme forbeholdet må tas når man ser på statistikk for pris, herunder å måle effekten av priskontrollen. Formålet med priskontrollen er å sikre en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling av eiendommer som erverves til landbruksformål. Når man ser på statistikk over omsatte eiendommer og kjøpesummen på disse, er det vanskelig å si noe om effekten av priskontrollen isolert sett. For det første er det ikke slik at eiendommer innenfor samme arealkategori nødvendigvis er sammenlignbare, idet blant annet standarden på bolighus og annen bygningsmasse kan variere. Samtidig har boligprisene hatt en jevn stigning i de senere årene, noe som også får innvirkning på eiendommer som er underlagt priskontroll.

Når det gjelder aktivitet i skogbruket er det også her vanskelig å isolert si noe om hva endringene i konsesjonsloven har hatt å si. Vi har heller ikke tall for avvirking for eiendommene som har blitt omsatt. Vi har likevel valgt å ta med statistikk på avvirking og foryngelse på nasjonalt nivå, da det sier noe om generelle utviklingstrekk for skogbruket som også har innvirkning på omsetning av rene skogeiendommer.

Antall delingssaker som resulterte i ubebygde rene skogeiendommer

Fra 2019, altså to år etter lovendringene, har det i KOSTRA blitt spurt om hvor mange delingssaker etter jordloven § 12 kommunen behandler hvor resultatet av fradelingen er at det oppstår en ubebygd ren skogeiendom. Slike fradelinger kan si noe om det skjer tilpasninger til regelverket om priskontroll. Ettersom man ikke vet om hvor mange slike saker som forekom før 2019, er det likevel vanskelig å si noe om denne sakstypen er et nytt fenomen etter lovendringene, eller om det også var slike saker tidligere.

Utviklingen av nedre beløpsgrense for priskontroll ved erverv av bebygde konsesjonspliktige eiendommer

Det er fastsatt en nedre beløpsgrense for når konsesjonsmyndighetene skal ta vurdere prisen ved erverv av bebygde eiendommer. Denne grensen har fulgt av tidligere rundskriv til konsesjonsloven, og fremgår nå av forskrift om konsesjonsfrihet mv. (FOR-2003-12-08-1434) § 6a.

21. juni 2004: M-4/2004 satte grensen til kr 750 000,-.

17. februar 2010: M-1/2010 satte grensen til kr 1 500 000,-.

21. november 2012: M-2/2012 satte grensen til kr 2 500 000,-.

23. februar 2016: M-2/2016 satte grensen til kr 3 500 000,-. (F.o.m. 1. september 2017 er beløpsgrensen tatt inn i forskrift om konsesjonsfrihet).

I undersøkelsen har vi tatt utgangspunkt i den någjeldende beløpsgrensen på 3,5 millioner kroner der eiendommen er bebygd med et brukbart bolighus, slik beløpsgrensen har vært siden 2016. Dermed vil ikke statistikken som gjelder prisutvikling følge beløpsgrensen, da grensen for priskontrollen i perioden 2013 til 2016 var 2,5 millioner kroner. Dette er gjort av hensyn til innhenting av statistikk og fremstilling. Det ville vært komplisert, både ved innhenting og fremstilling, dersom vi skulle hensyntatt endringen av beløpsgrensen. Der vi har sett på omsetning av eiendommer over og under beløpsgrensen, har vi derfor bare benyttet oss av grensen på 3,5 millioner kroner.

Pris på omsatte eiendommer

I utgangspunktet hadde vi bedt SSB om å få statistikk i flere intervaller av prisgrupper for omsatte eiendommer. Imidlertid har det vist seg å være såpass få omsatte eiendommer at det blir for få innen hver kategori til å presentere på en hensiktsmessig måte. Derfor har vi valgt å gruppere eiendommene i inn i to kategorier – over og under grensen for priskontroll på 3,5 millioner kroner.

Brukbart bolighus

Prisvurdering etter konsesjonsloven § 9 a skal unnlates ved erverv av bebygd eiendom med brukbart bolighus dersom den avtalte prisen er under 3,5 millioner kroner. Når vi har sett på erverv av konsesjonspliktige eiendommer over grensen for priskontroll, har vi ikke kunnet skille ut hvilke bebygde eiendommer som har et brukbart bolighus og hvilke som ikke har dette. Dette betyr at det ikke nødvendigvis vil være priskontroll på alle eiendommer som inngår i tallgrunnlaget, ettersom man bare ser hvilke eiendommer som er bebygd med bolighus. Tallene viser ikke dette.

Unntak for konsesjonsplikt

Konsesjonsloven angir to grunnlag for unntak for konsesjonsplikt. Konsesjonsloven § 4 angir når det er gitt unntak på grunn av eiendommens størrelse, mens § 5 gjelder unntak fra konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling. Endringene i 2017 hevet konsesjonsgrensene for unntak fra konsesjonsplikt etter § 4 nr. 4, og § 5 annet ledd. Tallene som gjelder antall omsatte eiendommer gjelder eiendommer over konsesjonsgrensene. Dermed viser ikke tallene hvilke av disse som er unntatt konsesjonsplikt på grunn av erververs stilling.

Omsetningsårsak og formål med ervervet

Opplysningene som oppgis i elektronisk skjøte gjør det mulig å skille på hva som er årsaken til at eiendommen er omsatt, herunder fritt salg, gave, ekspropriasjon, tvangsauksjon, uskifte, skifteoppgjør, opphør av samboerskap eller annet. Videre er det også mulig å sortere på formålet med ervervet, herunder om eiendommen er ervervet med tanke på landbruksformål, boligformål, fritidsformål etc. Det er imidlertid ikke mulig å skille ut hvilke eiendommer som er ervervet med formål tilleggsjord, dvs. at erververen eier landbrukseiendom fra før og erverver en eiendom for å legge den til sin eksisterende driftsenhet. Antageligvis er en viss andel av ervervene til landbruksformål slike erverv, men det er altså ikke mulig å skille ut disse.

3 Lovendringene

3.1 Innledning

Lov om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv. (konsesjonsplikt, odlingsjord, priskontroll, deling og driveplikt mv.) trådte i kraft 1. juli 2017 og medførte endringer i blant annet i konsesjonsloven (LOV-2003-11-28-98). Endringene førte blant annet til at arealgrensen for konsesjonsplikt ved erverv av bebygd eiendom ble hevet fra 25 dekar til 35 dekar overflatedyrka eller fulldyrka jord. Tilsvarende ble arealgrensen for hvilke eiendommer som kan erverves konsesjonsfritt på vilkår om lovbestemt boplikt hevet fra 25 til 35 dekar, samt tilsvarende endring for odlingsjord i odelsloven.

Samtidig ble arealgrensen for når det skal foretas priskontroll hevet fra 25 til 35 dekar for bebygde eiendommer. Priskontrollen ble for øvrig fjernet for alle rene skogeiendommer.

3.2 Konsesjonspliktige eiendommer og lovbestemt boplikt

Endringene i konsesjonsloven i 2017 førte til at færre eiendommer ble underlagt konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Dette som følge av arealgrensene i lovens § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd ble hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Eiendommer som ligger innenfor det nevnte arealintervallet kunne etter lovendringen overdras konsesjonsfritt og/eller uten krav om lovbestemt boplikt.

Lovendringen førte til at færre eiendommer ble konsesjonspliktige, se tabell 2. De førte også til at færre eiendommer ble underlagt lovbestemt boplikt, se tabell 3.

Konsesjonspliktige eiendommer jf. konsesjonsloven § 4 nr. 4 per 2015		
Antall bebygde eiendommer, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 25 dekar.	Antall bebygde eiendommer, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 35 dekar.	Reduksjon i antall og prosent
129 100	125 400	3700 (3 prosent)

Tabell 2 Antall bebygde eiendommer underlagt konsesjonsplikt per 2015. Kilde: SSB

Eiendommer med lovbestemt boplikt jf. konsesjonsloven § 5 annet ledd per 2015		
Bebygd eiendom med bolighus, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Bebygd eiendom med bolighus, hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Reduksjon i antall og prosent
82 500	70 200	12 300 (15 prosent)

Tabell 3 Antall bebygde eiendommer med lovbestemt boplikt per 2015. Kilde: SSB

3.3 Heving av arealgrensene

Konsesjonspliktige eiendommer før 2017	Konsesjonspliktige eiendommer etter 2017
Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 25 dekar	Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke overstiger 35 dekar
Eiendommer med lovbestemt boplikt før 2017	Eiendommer med lovbestemt boplikt etter 2017
Bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig	Bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Bebygd eiendom regnes her eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig

Tabell 4 Arealgrenser for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt før og etter 2017.

3.3.1 Antatte konsekvenser ved heving av arealgrensen i konsesjonsloven

I forarbeidene til endringene i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv., Prop.92 L (2016-2017), har departementet drøftet antatte konsekvenser av lovendringene i kapittel 4.6 og 5.6 i proposisjonen. Disse gjengis i korte trekk under.

Færre eiendommer blir konsesjonspliktige, liten innvirkning på jordbruksareal i drift

Ved at konsesjonsgrensene ble hevet fra 25 til 35 dekar ville færre eiendommer være konsesjonspliktige å erverve. Det var antatt at det ville være visse regionale forskjeller. Samtidig utgjør eiendommene i kategorien 25 til 35 dekar en forholdsvis liten del av arealet fulldyrka og overflatedyrka jord på landsbasis. Det ble antatt at endringen neppe ville ha noen direkte betydning for det totale arealet som drives. Det vises blant annet til at ca. 3 700 eiendommer etter lovendringen ikke ville være konsesjonspliktig. I 2015 var jordbruksarealet bortleid på 73 prosent av disse eiendommene, mens det på 12 prosent av eiendommene ikke var registrert aktivitet.

Eiendommene blir ervervet til andre formål og av andre erververe

Endringen medførte videre at eiendommene i kategorien 25 til 35 dekar kunne erverves til fritids- eller boligformål uten konsesjonsplikt. Dette ville også medføre at flere eiendommer kunne bli ervervet av selskaper med begrenset ansvar.

Bedre samsvar mellom eier- og bruksstruktur

Det ble antatt at en friere omsetning kunne bidra til mindre leiejord, og at dette ikke ville begrense tilgangen på tilleggsjord som enkelte høringsinstanser hevdet på grunnlag av at eiendommene ikke lenger ville være underlagt priskontroll. Det ble vist til at jordbruksarealet på mange av eiendommene var bortleid, og at endringen ikke ville medføre at leiejordandelen øker.

Redusert byråkrati

Det ble lagt til grunn at endringen ville medføre en viss besparelse for det offentlige, fordi man ville få færre konsesjonssaker til behandling. Det ble ikke anslått hvor store besparelser endringen ville medføre, ettersom man ikke visste hvor mange og hvilke typer eiendommer som faktisk ville bli omsatt i fremtiden. Dessuten ville det være lokale variasjoner i omsetningen, da

enkelte fylker hadde mange landbrukseiendommer av denne størrelsen mens i andre fylker er det få.

3.4 Endring av virkeområdet for priskontrollen og heving av arealgrensen

Priskontroll før 2017		Priskontroll etter 2017
Bebygde eiendommer	Bebygd eiendom med brukbart bolighus, hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner og hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog.	Bebygd eiendom med brukbart bolighus, hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner, og hvor fulldyrka og overflatedyrka jord overstiger 35 dekar.
Ubebygde eiendommer	Eiendommer med skog, innmarksbeite, fulldyrka jord eller overflatedyrka jord.	Eiendommer med innmarksbeite, fulldyrka jord eller overflatedyrka jord.

Tabell 5 Hvilke eiendommer som er underlagt priskontroll før og etter 2017.

Endringene i konsesjonsloven innebar også at færre konsesjonspliktige erverv ble omfattet av priskontroll. Priskontrollen ble lagt i en egen bestemmelse i konsesjonsloven § 9 a. For bebygde eiendommer ble innslagspunktet for priskontroll hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Tidligere arealgrense på 500 dekar produktiv skog for bebygde eiendommer ble fjernet. Erverv av ubebygde og bebygde rene skogeiendommer ble også unntatt fra priskontrollen.

Gjennom Stortingets behandling av Prop. 124 L (2013-2014) ble regjeringen bedt å komme tilbake med et forslag om unntak fra priskontroll ved erverv av skog. Bakgrunnen for vedtaket var et ønske om å bedre rammebetingelsene for skognæringen, ved å gjøre skogeiendommer lettere omsettelige.

I Prop. 92 L (2016-2017) kapittel 5.6 går det frem at formålet med priskontrollen er å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Den offentlige kontrollen skal bidra til at prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdien eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital.

Samtidig må behovet å ivareta en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling veies opp mot ulempene kontrollen kan medføre. Offentlig kontroll med pris innskrenker eiernes valgmuligheter i forbindelse med salg. Eier kan ikke selge til den pris hen vil, og kjøper kan heller ikke betale en høyere pris uavhengig av om kjøper selv er villig til å betale en høyere pris. Kontrollen utgjør dessuten et usikkerhetsmoment i forholdet mellom kjøper og selger, og det tar tid og krever ressurser å gjennomføre den. Priskontroll kan på denne måten sies å hindre et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige eiendommer, og kunne medvirke til at en del eiere vegrer seg for å selge. Med dette ville dagens eiendoms- og bruksstruktur, med mange små enheter, bli opprettholdt. Spesielt for en konkurranseutsatt næring som skogbruket kunne ulempene ved priskontrollen være større enn fordelene med den.

3.4.1 Antatte konsekvenser ved heving av arealgrensen for priskontrollen

Som følge av at grensen for konsesjonspliktig erverv og lovbestemt boplikt økte, ble grensen for priskontroll endret tilsvarende. Arealgrensen følger i dag av konsesjonsloven § 9 a.

Formålet med priskontrollen er å ivareta en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer. Ved at priskontrollen ikke lenger gjelder for eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, vil eiendommer innenfor denne kategorien kunne omsettes på det frie markedet. Antakelsen var at omsetningen av slike eiendommer ville øke, og at kjøpesummen også ville øke, fordi man kan oppnå en høyere pris ved salg.

3.4.2 Antatte konsekvenser ved endring av virkeområdet for priskontrollen ved erverv av rene skogeiendommer

Tilbudet øker dersom prisen øker

Det ble antatt at lovendringene ville føre til økt omsetning av rene skogeiendommer. Dette ble begrunnet med at opphevelse av priskontrollen kunne gjøre det mulig å selge eiendommene til en høyere pris, slik at tilbudet øker.

Større skogeiendommer

Det ble videre antatt at lovendringene ville føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur, med større skogeiendommer. I prop. 124 L (2013-2014) ble det vist til at omsetningen hadde økt for eiendommer som lå under konsesjonsgrensene, mens eiendommene som lå over konsesjonsgrensene ikke hadde hatt samme økning. Det antas at den samme tendensen også ville gjelde for skogeiendommer dersom loven ble endret.

Det ble antatt at økt utbud av skogarealer kunne føre til at flere eiendommer omsettes som selvstendige enheter, men at dette også kunne føre til at det ble enklere å få kjøpt skog som kunne legges til en eksisterende skogeiendom. Dette siste ville i så fall føre til at skogeiendommene over tid kunne bli større enn de er i dag. Det ble videre fremhevet at skog som omsettes kunne bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet.

Høyere avvirking og økt ungsogpleie

Det ble videre vist til at det er en sammenheng mellom skogeiendommens størrelse og avvirking, hvor avvirkingen var høyere på de store eiendommene enn de små. Økt omsetning av skog kunne dermed også føre til økt avvirking og ungsogpleie. Derfor mente departementet at det var grunnlag for å tilrettelegge for endringer i eier- og bruksstrukturen i skogen.

4 Analyse og funn

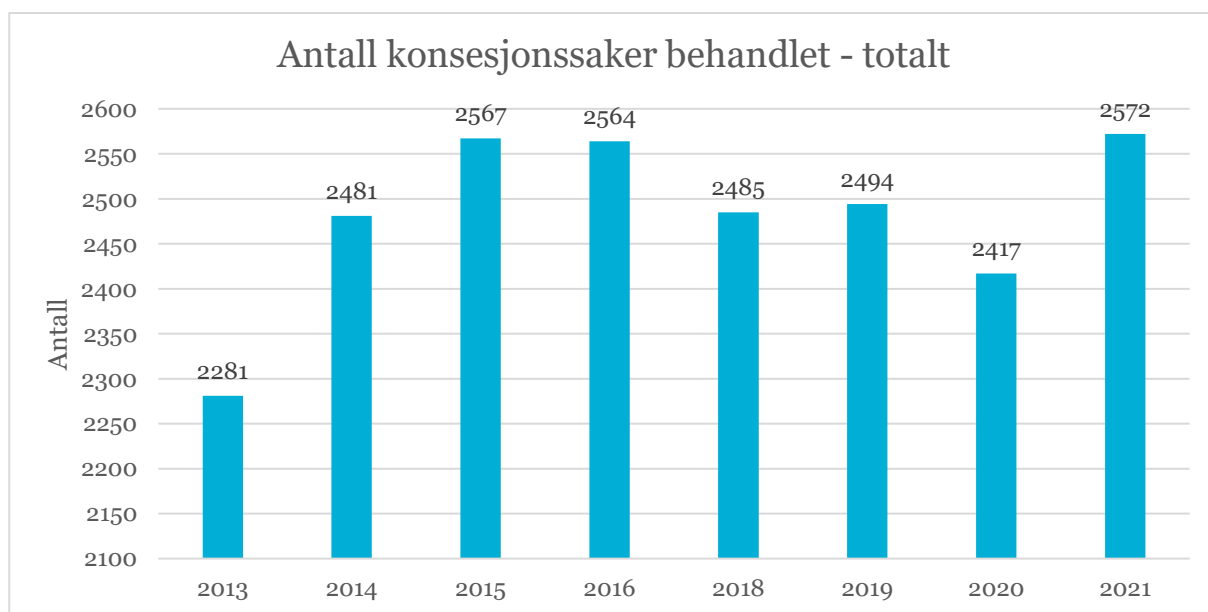
4.1 Konsekvenser av heving av arealgrensene

I dette kapitlet ser vi på statistikk som gjelder bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, og eiendommer med mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord i tidsperioden 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Den første gruppen har blitt berørt av lovendringen, den andre ikke. Her presenterer og kommenterer vi funn fortløpende.

I kapittel 4.1.8 oppsummerer vi funnene og sammenligner disse med de antatte konsekvensene av lovendringene som ble presentert i kapittel 3.3.1.

4.1.1 Antall konsesjonssaker behandlet

I proposisjonen ble det antatt at antall konsesjonssaker ville minke noe, men at dette var vanskelig å forutse ettersom man ikke visste hva slags type eiendommer som ville bli omsatt i fremtiden. Som figuren nedenfor viser, holder antallet konsesjonssaker seg relativt stabilt dersom man sammenligner fireårsperiodene før og etter 2017. Lovendringene har dermed ikke ført til redusert arbeidsbelastning for forvaltningen i form av færre konsesjonssaker til behandling.



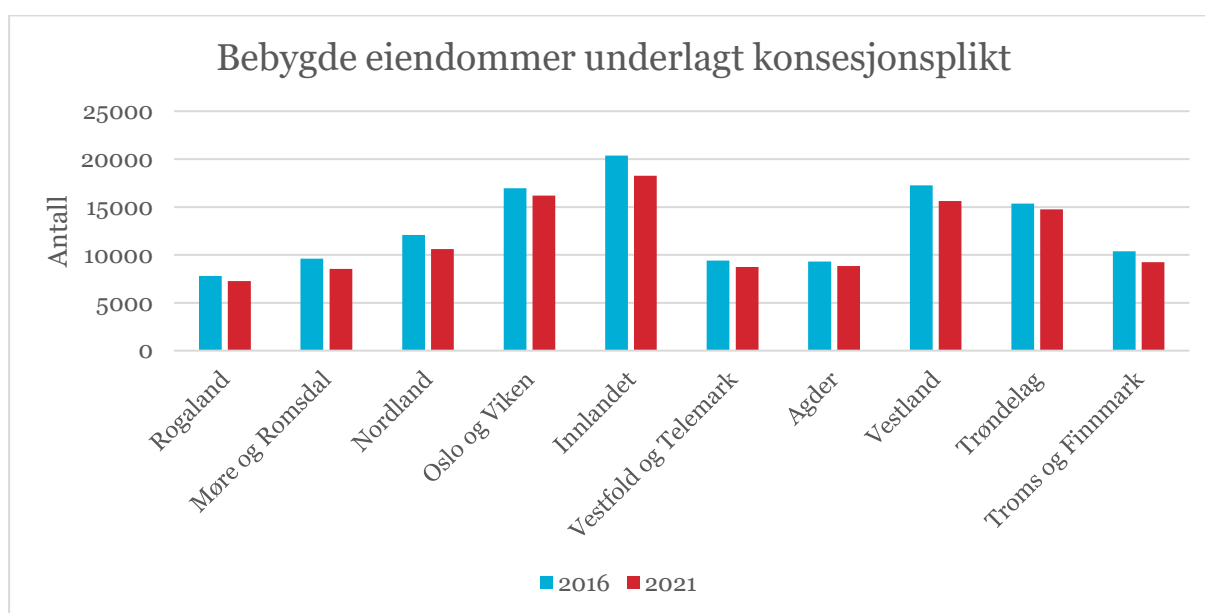
Figur 1 Antall konsesjonssaker behandlet i Norge. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

4.1.2 Antall konsesjonspliktige bebygde eiendommer

Før endringen av konsesjonsloven 1. september 2017 var en bebygd eiendom med mer enn 25 dekar jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) konsesjonspliktig å erverve. Etter lovendringen er det konsesjonsplikt for bebygd eiendom med mer enn 35 dekar jordbruksareal. Både før og etter lovendringen har det vært konsesjonsplikt for bebygd eiendom med et samlet areal over 100 dekar.

I 2016 var det 128 466 konsesjonspliktige bebygde eiendommer i Norge, og i 2021 var antallet sunket til 118 038. Dette er en nedgang på 8,1 prosent. Minst nedgang er det i Trøndelag med 3,9 prosent, og størst nedgang er det i Nordland med 12,1 prosent. Dette er i henhold til hva som ble antatt i proposisjonen med tanke på antall eiendommer underlagt konsesjonsplikt.

I figur 2 fremkommer en fylkesvis fordeling av konsesjonspliktige bebygde eiendommer før og etter lovendringene.



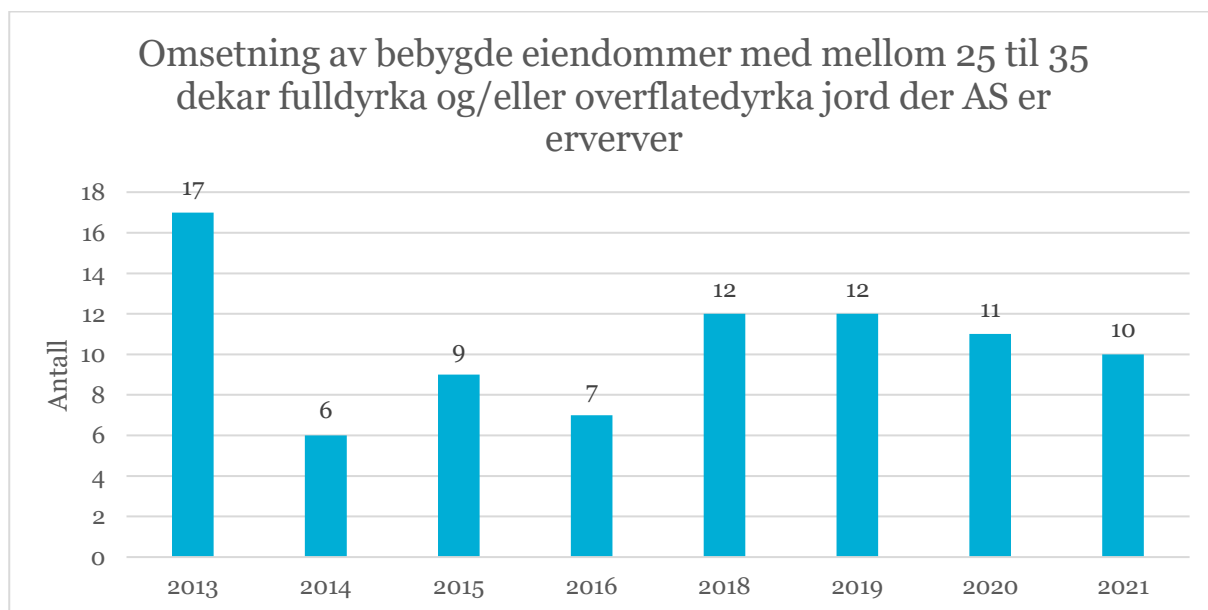
Figur 2 Antall bebygde eiendommer i Norge som var underlagt konsesjonsplikt, dvs. bebygde eiendommer som har mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og eller et totalareal på 100 dekar, i 2016, sammenlignet med bebygde eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord og/eller et totalareal på 100 dekar i 2021, fordelt på fylke. Kilde: SSB

4.1.3 Omsetning av bebygde eiendommer med mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til AS

I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet av selskaper med begrenset ansvar. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til AS før og etter lovendringen, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen.

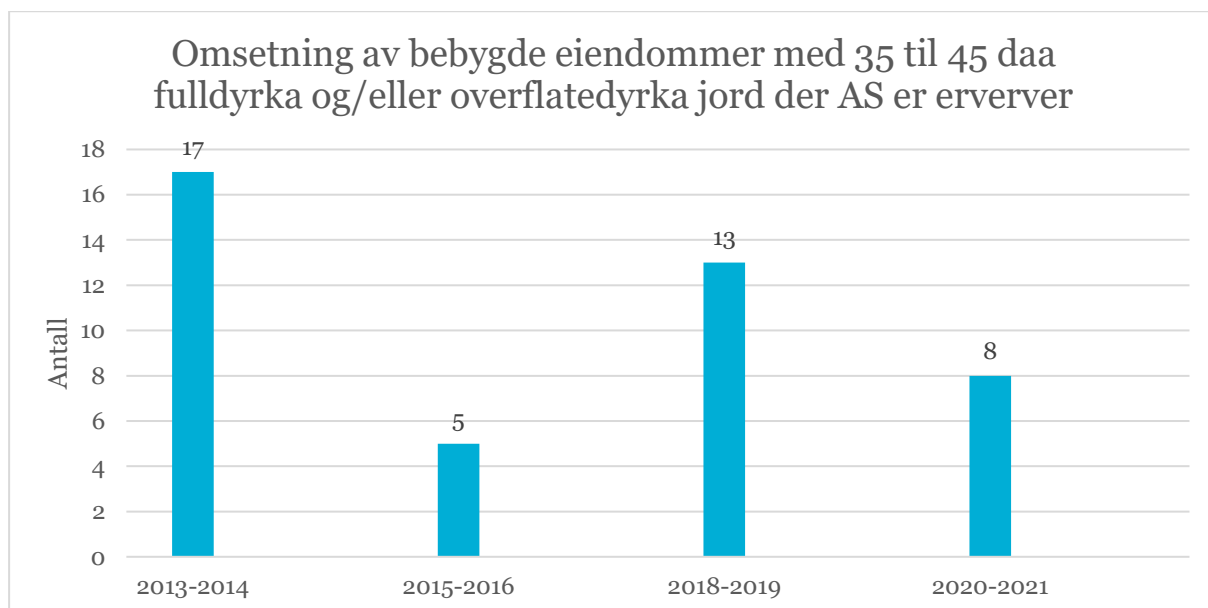
Vi har undersøkt hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord som er ervervet av et selskap med begrenset ansvar (AS). Før 1. september 2017 var omsetning av slike eiendommer underlagt konsesjonsplikt. Vi har sammenlignet omsetningstallene for disse eiendommene med omsetningstall for bebygde eiendom med mellom 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt.

I perioden 2013 til 2016 ervervet AS 39 bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og i perioden 2018 til 2021 ervervet AS 45 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsøkning av slike eiendommer til AS på 15,4 prosent, når man sammenligner periodene.



Figur 3 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der AS er erverver. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ervervet AS 22 bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og i perioden 2018 til 2021 ervervet AS 21 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsnedgang av slike eiendommer til AS på 4,5 prosent, når man sammenligner periodene.



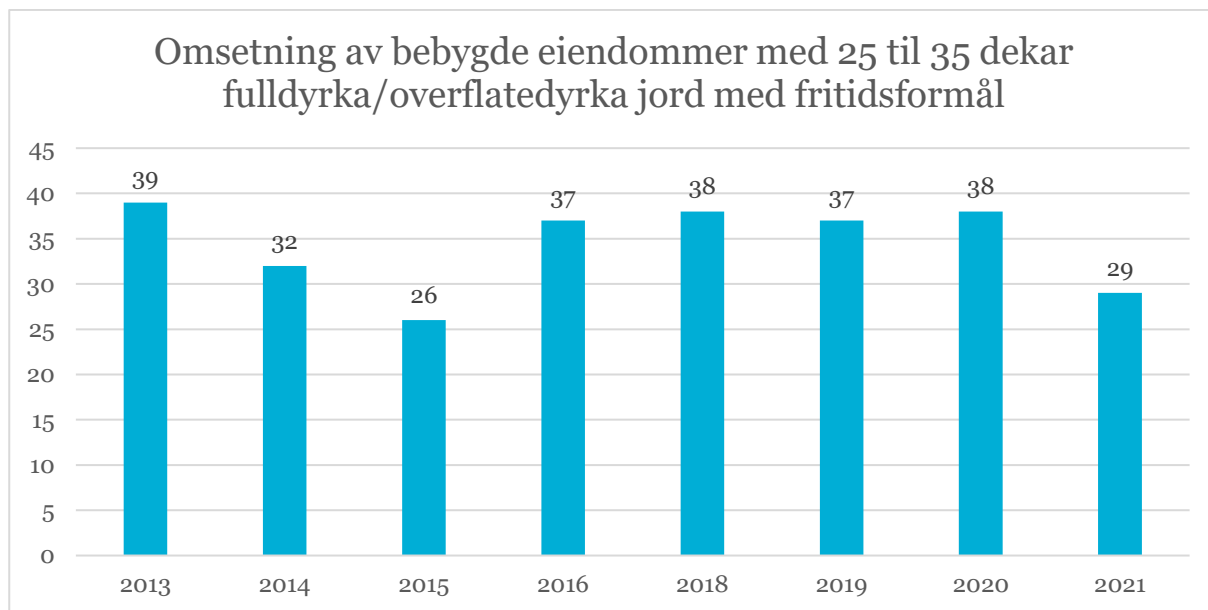
Figur 4 Omsetning av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der AS er erverver. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Når man sammenligner tallene i figur 3 og 4 ser vi at det ikke har vært den samme omsetningsøkningen i salg av eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til AS, som det har vært for salg av eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til AS etter lovendringen i 2017. Flere eiendommer som ble unntatt konsesjonsplikt i 2017 har blitt ervervet av AS-er, slik som antatt i proposisjonen.

4.1.4 Omsetning av bebygde eiendommer mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord til fritidsformål

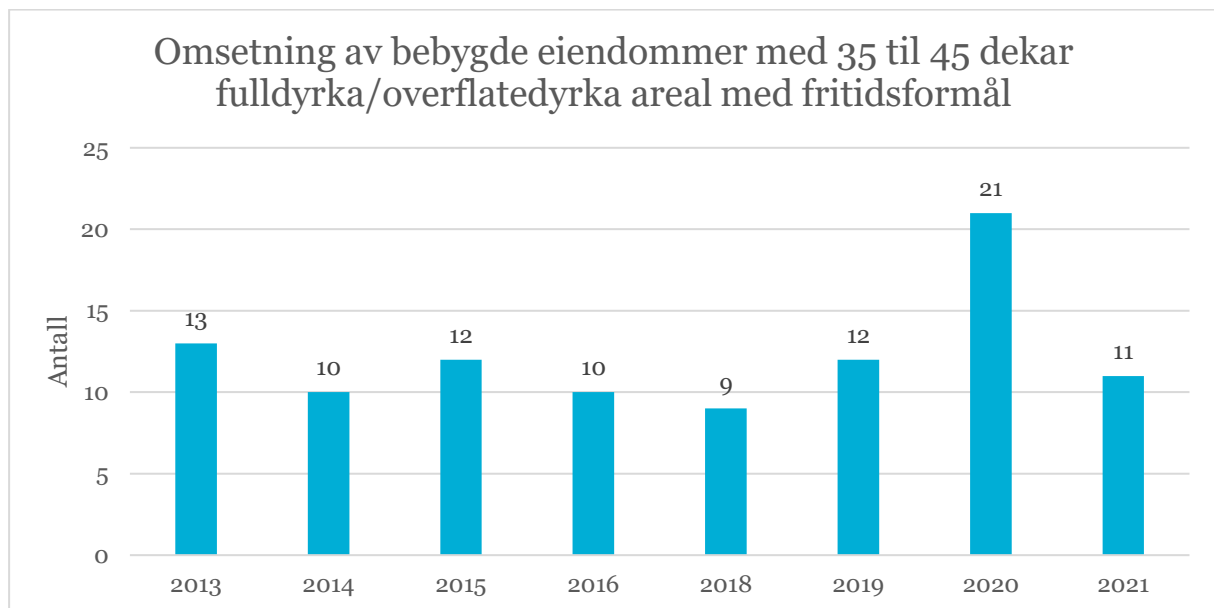
I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet til fritidsformål. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til fritidsformål før og etter lovendringene, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen, og sammenlignet disse.

I perioden 2013 til 2016 ble 134 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med fritidsformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 142. Det medfører en omsetningsøkning på 4,5 prosent, når man sammenligner periodene.



Figur 5 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 – 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt fritidsformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

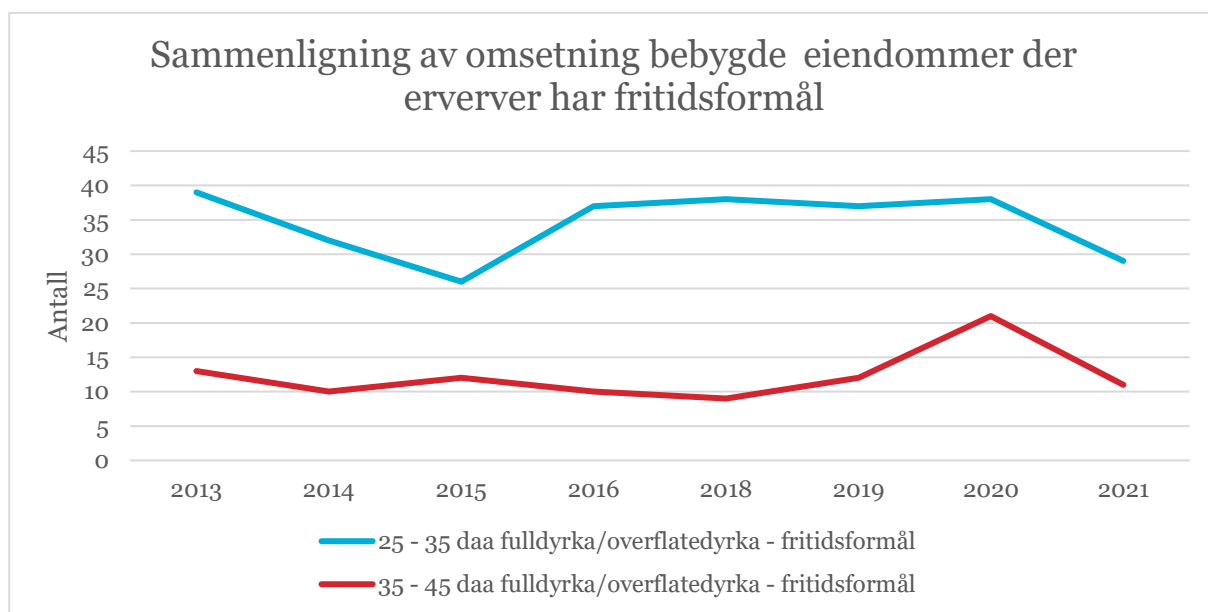
I perioden 2013 til 2016 ble totalt 45 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ervervet med fritidsformål, og i perioden 2018 til 2021 var det tilsvarende antallet 53. Det medfører en omsetningsøkning på 18 prosent i tiden etter lovendringen.



Figur 6 Omsetning av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt fritidsformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av eiendommer omsatt til fritidsformål

Av figur 7 ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer som ble ervervet til fritidsformål økte i perioden 2018 til 2021, sammenlignet med perioden 2013 til 2016. For eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 6 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 18 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Eiendommene som har vært underlagt konsesjon i hele perioden 2013-2021 har dermed hatt en større omsetningsvekst enn eiendommer som fra 2017 ble unntatt fra konsesjonsplikt.



Figur 7 Sammenligning av omsetning av bebygde eiendommer der erverver hadde fritidsformål, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

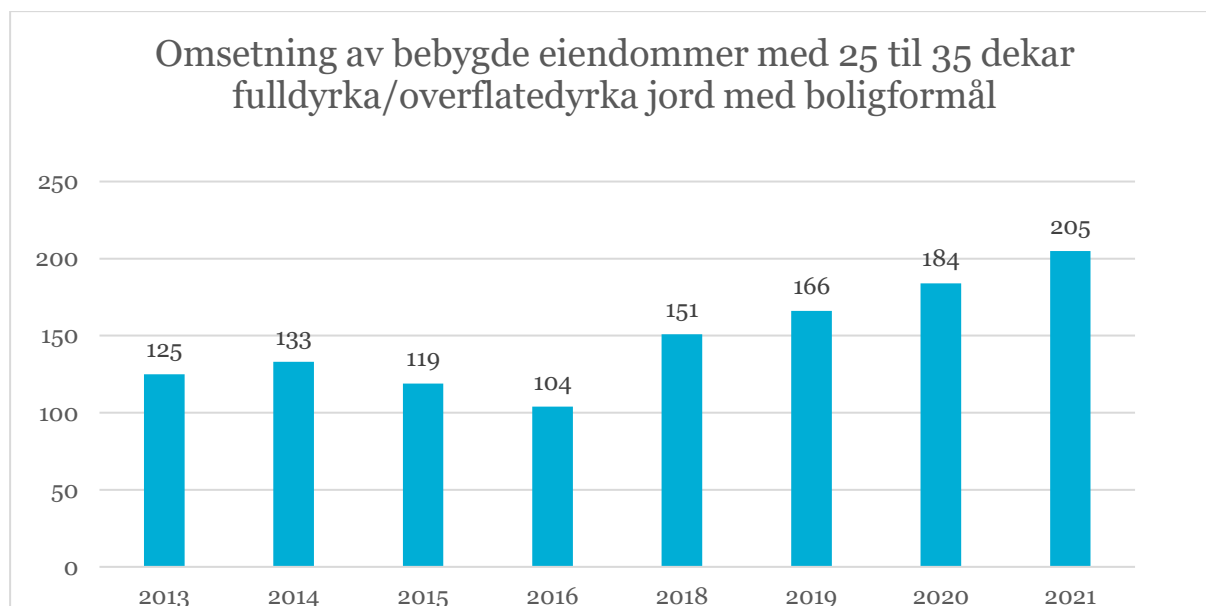
Omsetningen av bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ved fritt salg har mindre nedgang enn omsetningen av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ved fritt salg, dersom man sammenligner fireårsperiodene før og etter lovendringen i 2017. Nedgangen for eiendommene med 35 til 45 dekar var på 20 prosent ved fritt salg, mens det for eiendommene med 25 til 35 dekar var en nedgang på 46,4 prosent.

4.1.5 Omsetning av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord til boligformål

I proposisjonen ble det antatt at flere av eiendommene som kom under grensen for konsesjonsplikt ville bli ervervet til boligformål. Derfor har vi sett på omsetningen av slike eiendommer til boligformål før og etter lovendringen, både for eiendommer over og under konsesjonsgrensen, og sammenlignet disse. Vi har også sett på omsetningsårsak for disse eiendommene, det vil si om de er omsatt som følge av fritt salg, ved gave eller arv osv.

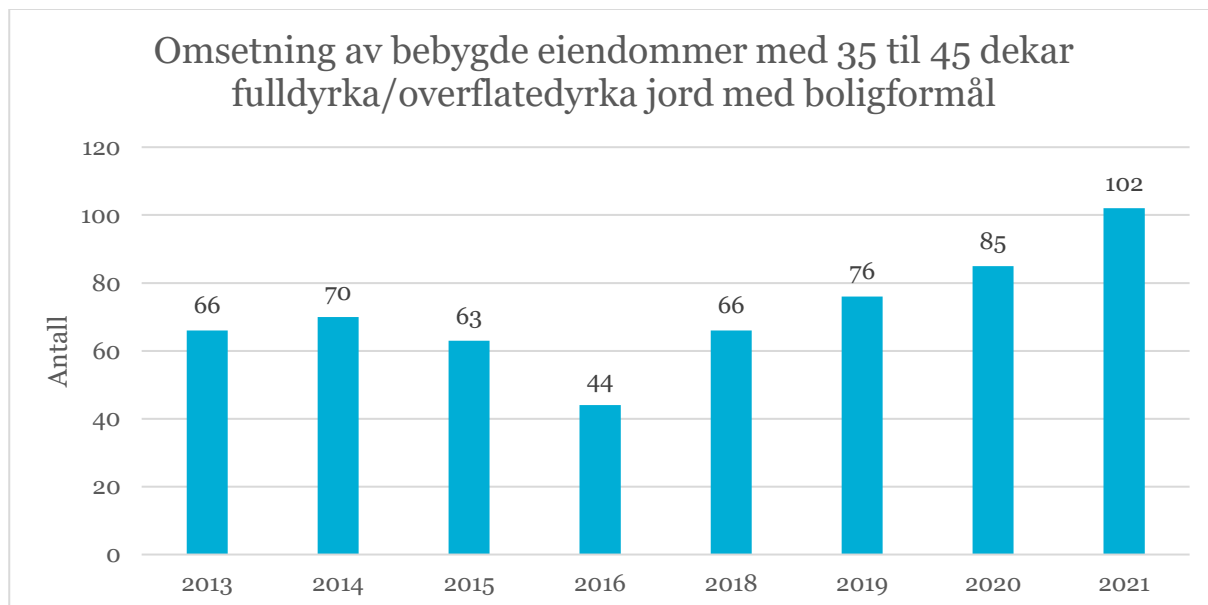
I perioden 2013 til 2016 ble 481 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 706 slike erverv. Det medfører en omsetningsøkning på 46,8 prosent, når man sammenligner fireårsperiodene.

I perioden 2013 til 2016 ble 217 eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål omsatt ved fritt salg. I perioden 2018 til 2021 var det 427 slike eiendommer som ble ervervet med boligformål omsatt ved fritt salg. Dette medfører en omsetningsøkning ved fritt salg på 96,8 prosent på denne typen eiendommer, når man sammenligner fireårsperiodene.



Figur 8 Omsatte bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver har oppgitt boligformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble 243 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål, og i perioden 2018 til 2021 var det 329 eiendommer. Det medfører en omsetningsøkning på 35,4 prosent på denne typen eiendom, når man sammenligner periodene.

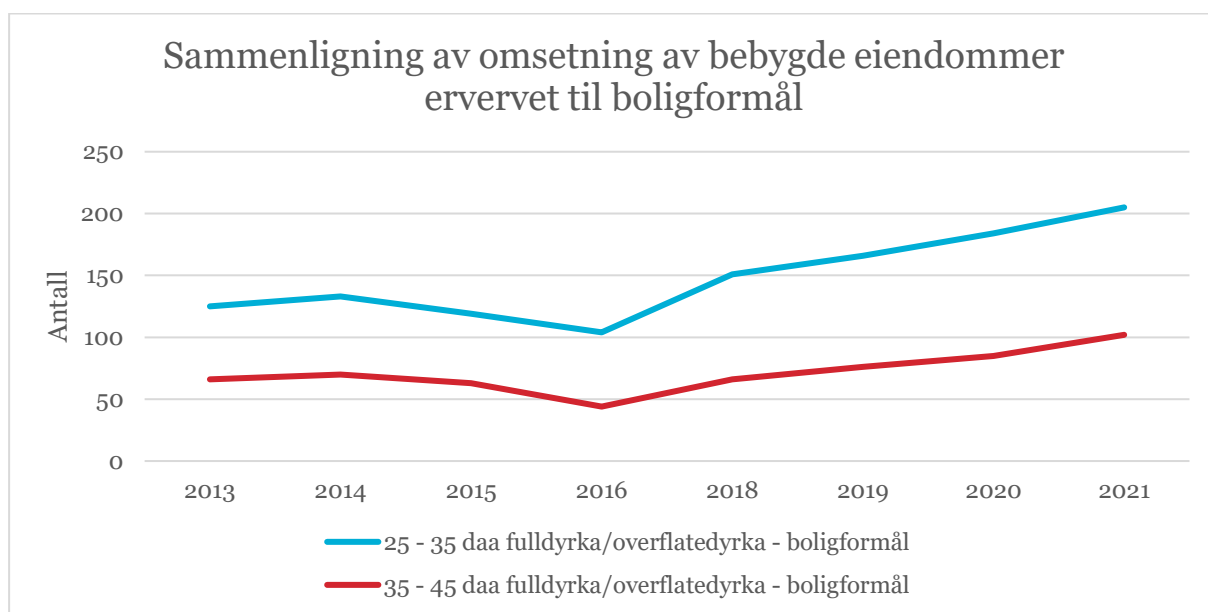


Figur 9 Omsatte bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der ervervet har oppgitt boligformål ved innsending av skjøte til tinglysning. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble 131 eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ervervet med boligformål og omsatt ved fritt salg. I perioden 2018 til 2021 var det 180 slike eiendommer som ble ervervet med boligformål og omsatt ved fritt salg. Det medfører en omsetningsøkning ved fritt salg på 37,4 prosent, når man sammenligner fireårsperiodene.

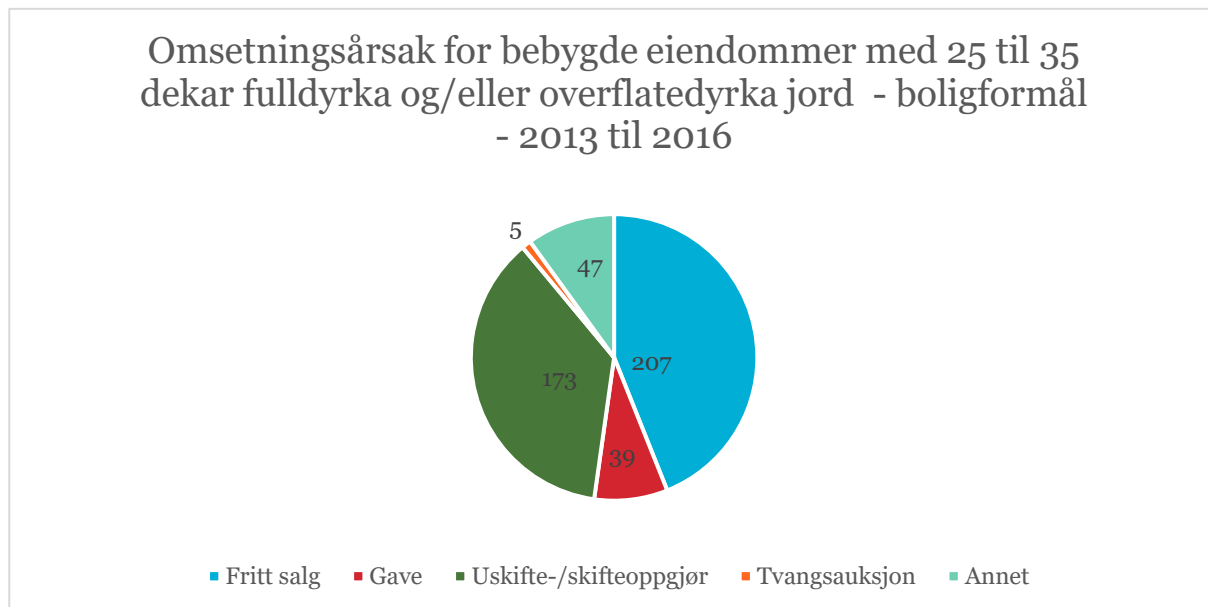
Sammenligning av omsetning av bebygde eiendommer ervervet til boligformål

Av figur 10 nedenfor ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer til boligformål har økt i perioden 2018 til 2021. For eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 47 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 35 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Eiendommene som ble unntatt konsesjonsplikt i 2017 har hatt en større omsetningsvekst enn eiendommene som fortsatt er underlagt konsesjonsplikt.

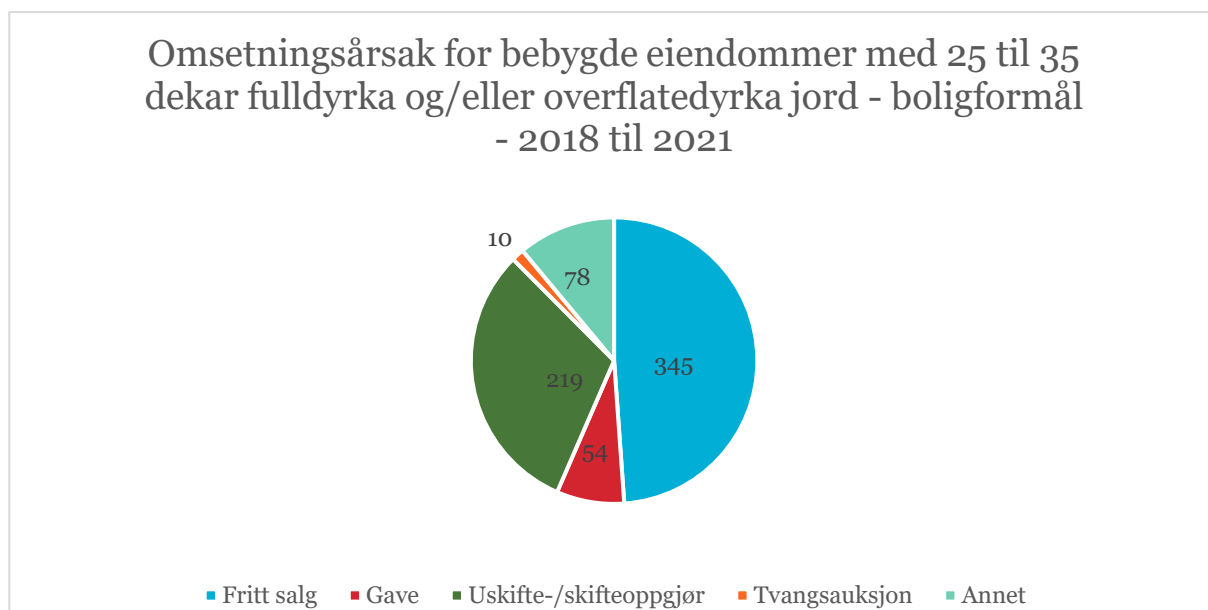


Figur 10 Sammenligning av omsatte bebygde eiendommer der erverver hadde boligformål, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Vi har sett på årsaken for omsetningen av bebygde eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord som ble ervervet til boligformål. Vi har undersøkt fireårsperiodene før og etter lovendringen. Ved å se på andelen eiendommer i fritt salg kan man få et inntrykk av om slike eiendommer har blitt mer omsettelige.

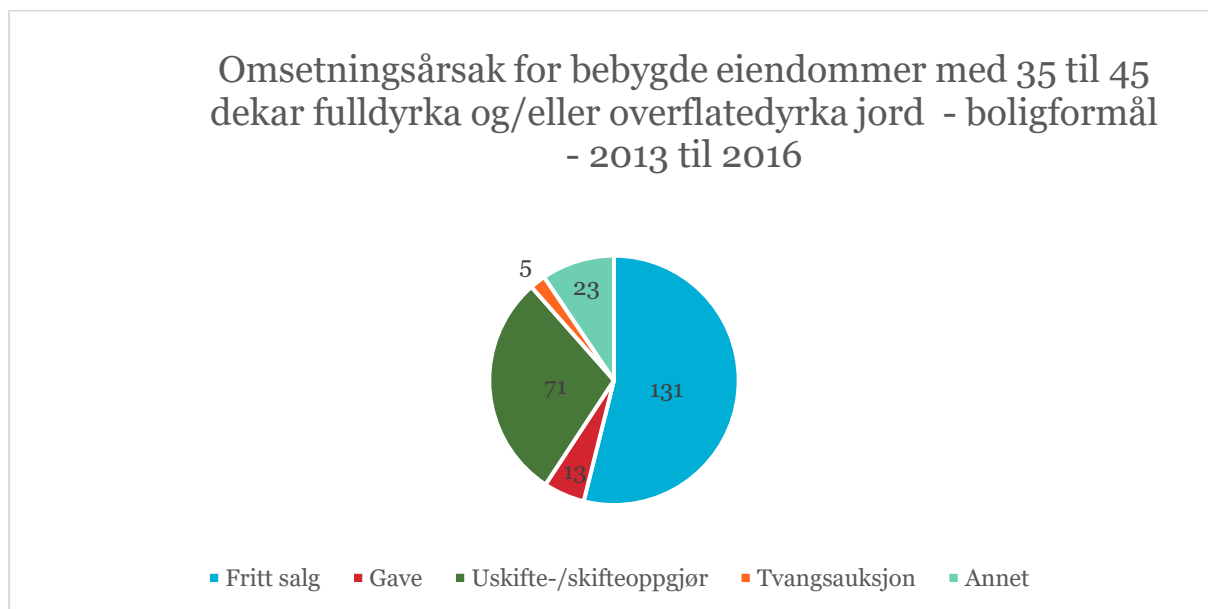


Figur 11 Omsatte eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2013 til 2016. Totalt 471 eiendommer. Kilde: SSB

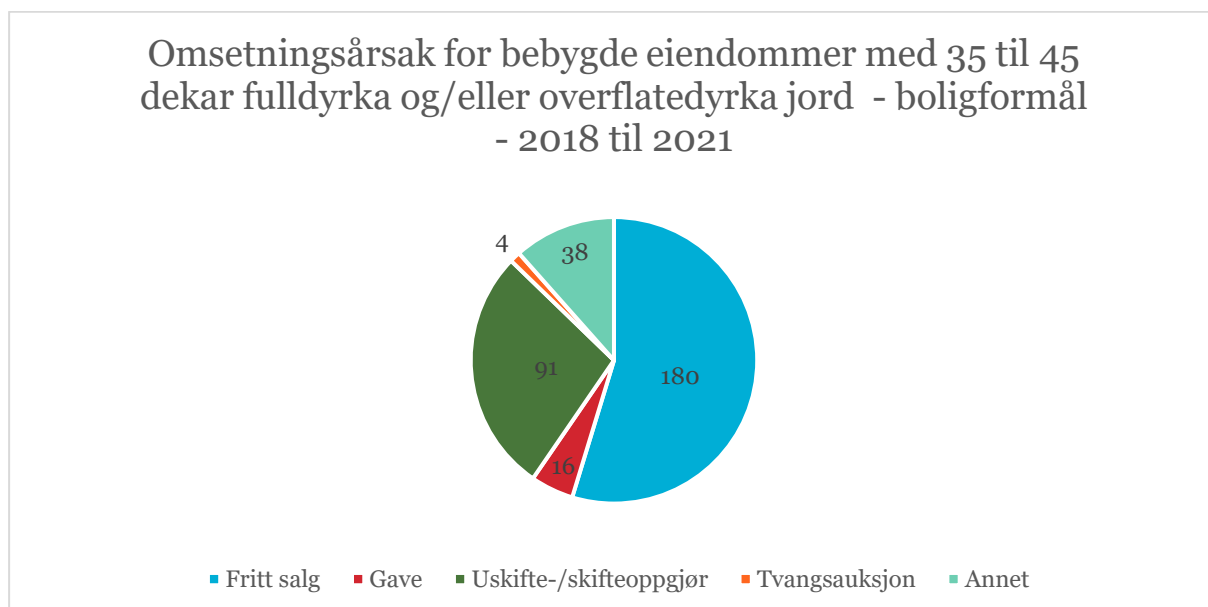


Figur 12 Omsatte eiendommer med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2018 til 2021. Totalt 706 eiendommer. Kilde: SSB

Vi har undersøkt hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord der erverver har oppgitt boligformål som grunnlag for ervervet. Vi har også undersøkt årsaken til omsetningen. Disse eiendommene har vært underlagt konsesjonsplikt både før og etter lovendringene i 2017. Vi har undersøkt fireårsperiodene før og etter lovendringen i 2017, selv om disse eiendommene ikke har blitt påvirket av endringene i 2017.



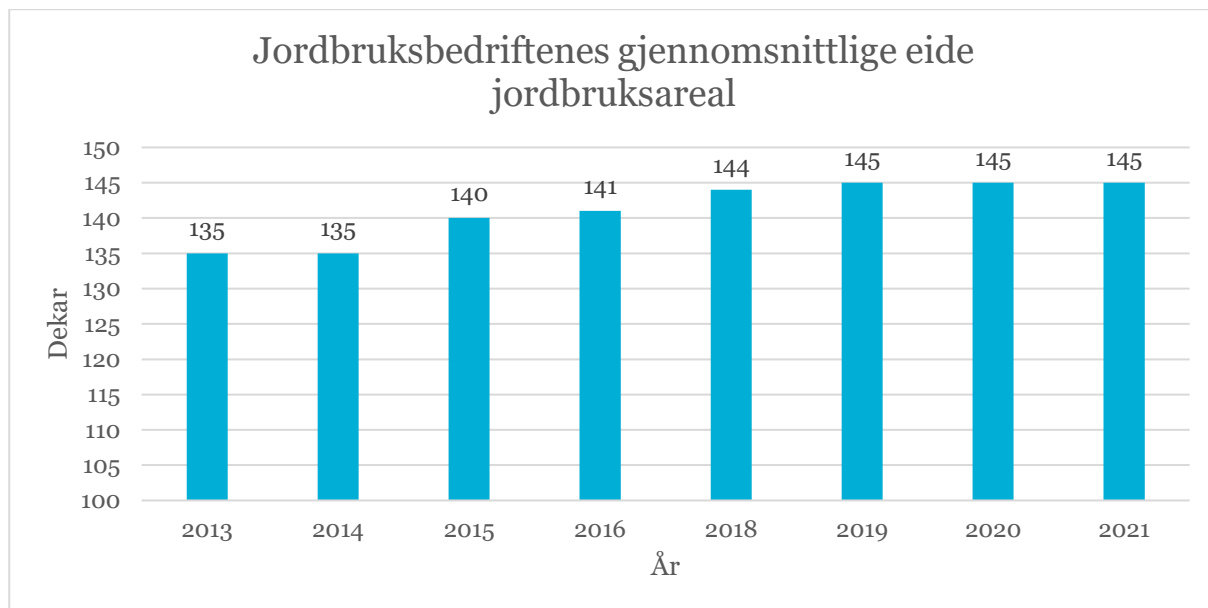
Figur 13 Omsatte eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2013 til 2016. Totalt 243 eiendommer. Kilde: SSB



Figur 14 Omsatte eiendommer med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, der erverver hadde boligformål, sortert for årsaken til omsetningen. For perioden 2018 til 2021. Totalt 329 eiendommer. Kilde: SSB

4.1.6 Jordbruksbedriftenes jordbruksareal

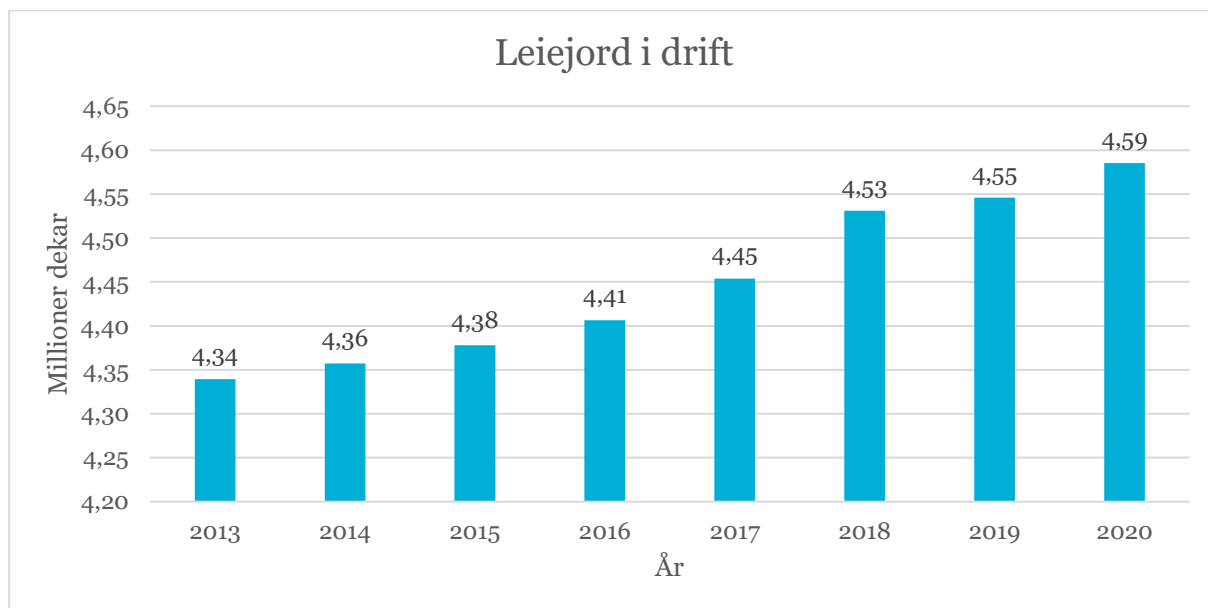
I proposisjonen ble det antatt at lovendringene ikke ville medføre at andelen eid jordbruksareal per jordbruksbedrift gikk ned.



Figur 15 Gjennomsnittlig dekar eid jordbruksareal per jordbruksbedrift i Norge. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Gjennomsnittlig eid jordbruksareal (fulldyrka og overflatedyrka jord og innmarksbeite) per jordbruksbedrift i Norge har økt noe fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021. Økningen er på 3,6 prosent. Antakelsen om at lovendringene ikke ville føre til at andelen eid jordbruksareal per jordbruksbedrift ville minke ser dermed ut til å bli bekreftet. Som nevnt i kapittel 2 viser ikke tallene om hvor mange eiendommer som er ervervet med formål som tilleggsjord.

4.1.7 Leiejord i drift



Figur 16 Antall dekar jordbruksareal i drift som er leiejord i Norge. For perioden 2013 til 2020. Kilde: SSB

I 2013 var 44 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. I 2017 var 45 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. I 2020 var 47 prosent av alt jordbruksareal i drift leiejord. Dette innebærer at andelen leiejord har økt i åtteårsperioden. Økningen har fortsatt også i årene etter at konsesjonsloven ble endret. Tilsvarende tall for året 2021 er ikke publisert ennå.

4.1.8 Oppsummering og kort analyse

Samtidig som vi ser at det blir færre eiendommer som er underlagt konsesjonsplikt, og at flere eiendommer blir ervervet til fritids- og boligformål, øker gjennomsnittlig antall dekar eid areal i drift per jordbruksbedrift med 4 dekar fra 2016 til 2021. Som tallene i proposisjonen fra 2015 viste, var jordbruksarealet på en betydelig andel av eiendommene med mellom 25 og 35 dekar bortleid. Mye kan tyde på at eiendommene som har blitt ervervet til bolig- eller fritidsformål fortsatt blir bortleid til aktive bønder etter at de ble omsatt. Driveplikten er nok en av faktorene som bidrar til at jorda på disse eiendommene fortsatt drives tross av at eiendommene ikke blir ervervet til landbruksformål.

Ettersom det ikke er mulig å se hvilken andel av eiendommene som ble ervervet med formål tilleggsjord, kan det vanskelig sies noe om de nå konsesjonsfrie eiendommene har blitt ervervet for å øke andelen eid areal hos aktive jordbruksbedrifter.

Antallet konsesjonssaker har holdt seg stabilt, på tross av at færre eiendommer nå er underlagt konsesjonsplikt. Antall konsesjonssaker per år vil avhenge av hvilke typer eiendommer som blir lagt ut for salg. Det kan derfor være svingninger fra år til år avhengig av hvor mange eiendommer over eller under konsesjonsgrensen som omsettes. Lovendringene medførte at omtrent 12 prosent færre eiendommer ble underlagt lovbestemt boplikt. Oppfølging av bopliktssaker innebærer en ikke ubetydelig arbeidsmengde for kommunene. Tallene viser dermed ikke reduksjonen i antall bopliktssaker kommunene må følge opp.

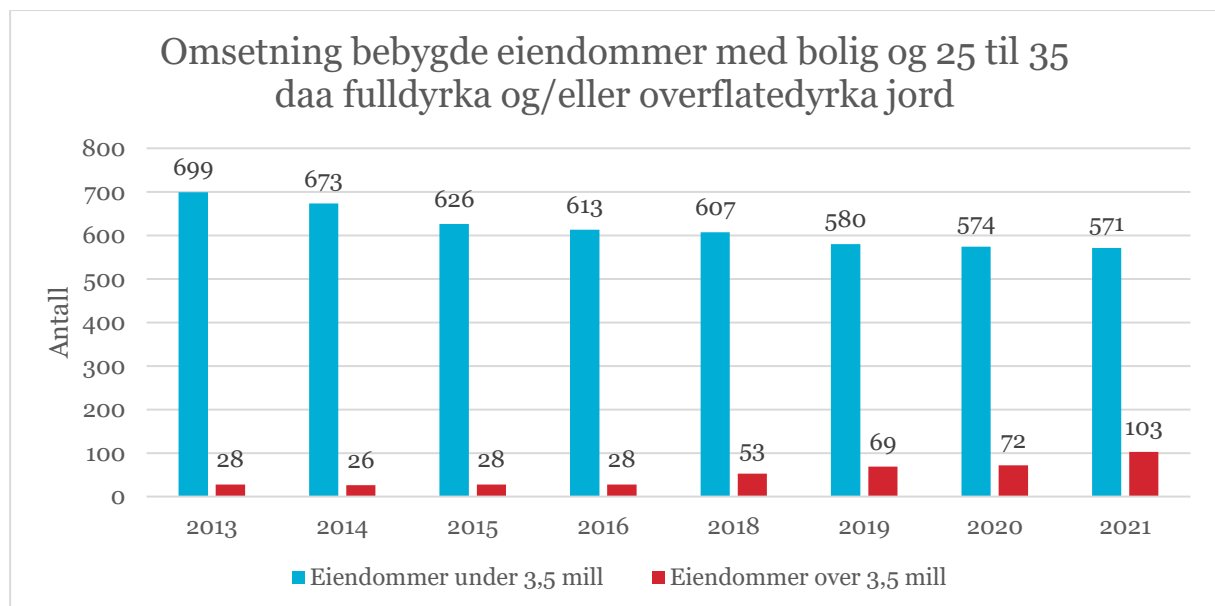
4.2 Konsekvenser av endring i arealgrensen og virkeområdet for priskontrollen

4.2.1 Omsetning av eiendommer med bolig og med mellom 25 til 35 dekar og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

I proposisjonen ble det antatt at omsetningen og kjøpesummen for eiendommer som ble unntatt priskontroll på grunn av ny arealgrense ville øke. Vi har derfor sett på omsetning av eiendommer som ikke lenger er omfattet av priskontrollen, det vil si bebygde eiendommer med bolighus og med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og kjøpesummen for slike. Vi har også sett på en tilsvarende type eiendommer som fremdeles er underlagt priskontroll, det vil si bebygde eiendommer med bolighus og med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, og kjøpesummen for slike.

Omsetning av bebygde eiendommer med bolighus og 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

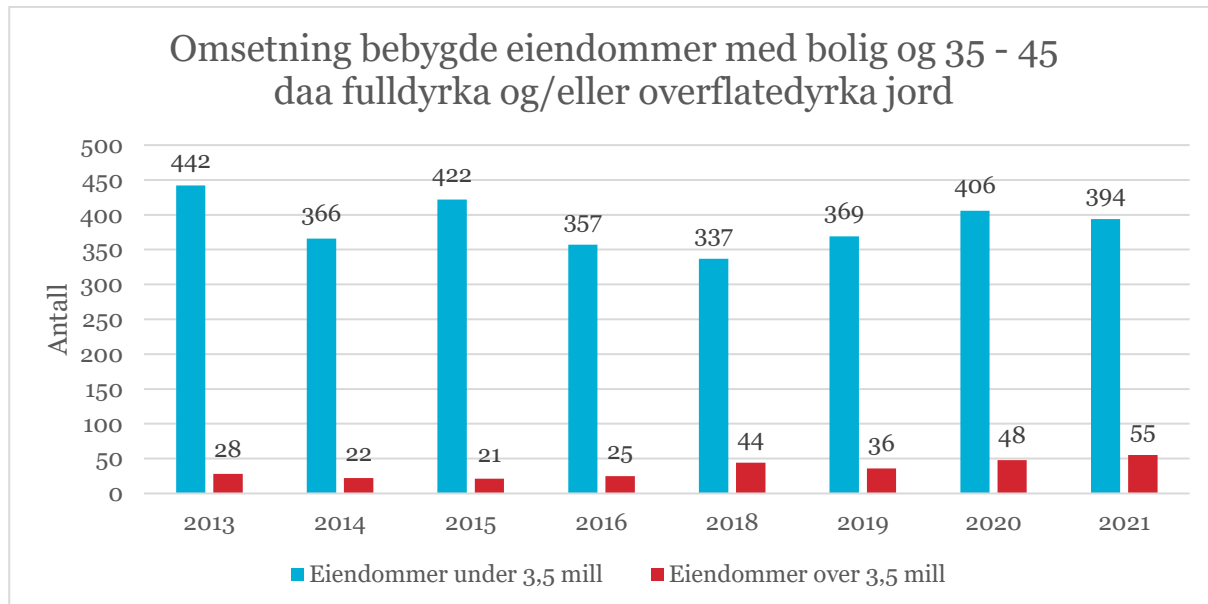
Vi har undersøkt omsetningen av eiendommer med bolig, der eiendommen har 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Ved endringen i konsesjonsloven i 2017 ble disse eiendommene unntatt fra priskontroll. Tidligere var disse eiendommene underlagt priskontroll, men det var unntak for priskontroll dersom eiendommen hadde et brukbart bolighus og kjøpesummen var under 3,5 millioner kroner (frem til 23. februar 2016 var slike eiendommer med brukbart bolighus og kjøpesum under 2,5 millioner kroner unntatt priskontroll). Figur 17 viser eiendommene med pris under 3,5 millioner kroner i blått, og eiendommene med pris over 3,5 millioner kroner i rødt.



Figur 17 Omsetning av eiendommer med bolighus og 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Omsetning av bebygde eiendommer med bolighus og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

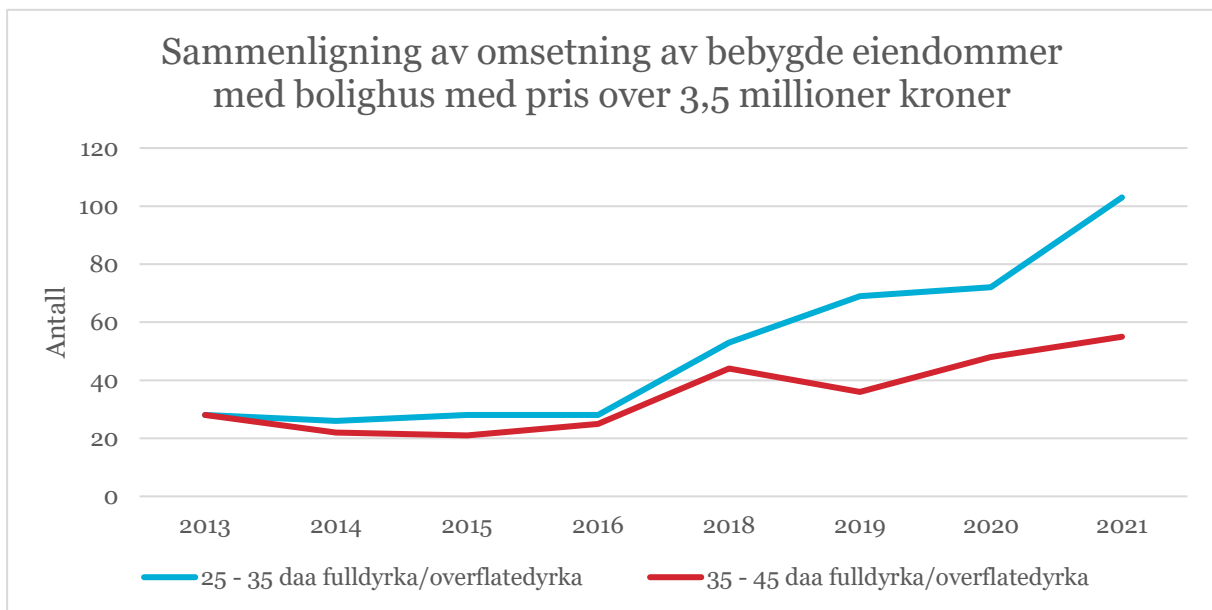
Bebygde eiendommer med bolighus og 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er underlagt priskontroll, og ble ikke berørt av lovendringene i 2017.



Figur 18 Omsetning av eiendommer med bolighus og mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av omsetning av eiendommer med pris over grensen for priskontroll (3,5 millioner kroner)

Av figur 19 ser vi at omsetningen av bebygde eiendommer med bolig til pris over 3,5 millioner kroner har økt i perioden 2018 til 2021, og at de eiendommene som ble unntatt fra priskontroll i 2017 har hatt en større omsetningsvekst enn de eiendommene som fortsatt er underlagt priskontroll. For eiendommene med 35 til 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 90,6 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021. For eiendommene med 25 til 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er omsetningsveksten på 170 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021.



Figur 19 Sammenligning av omsetning på eiendommer med bolighus hvor kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner, fordelt på eiendommer med 25 til 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord og eiendommer med 35 til 45 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

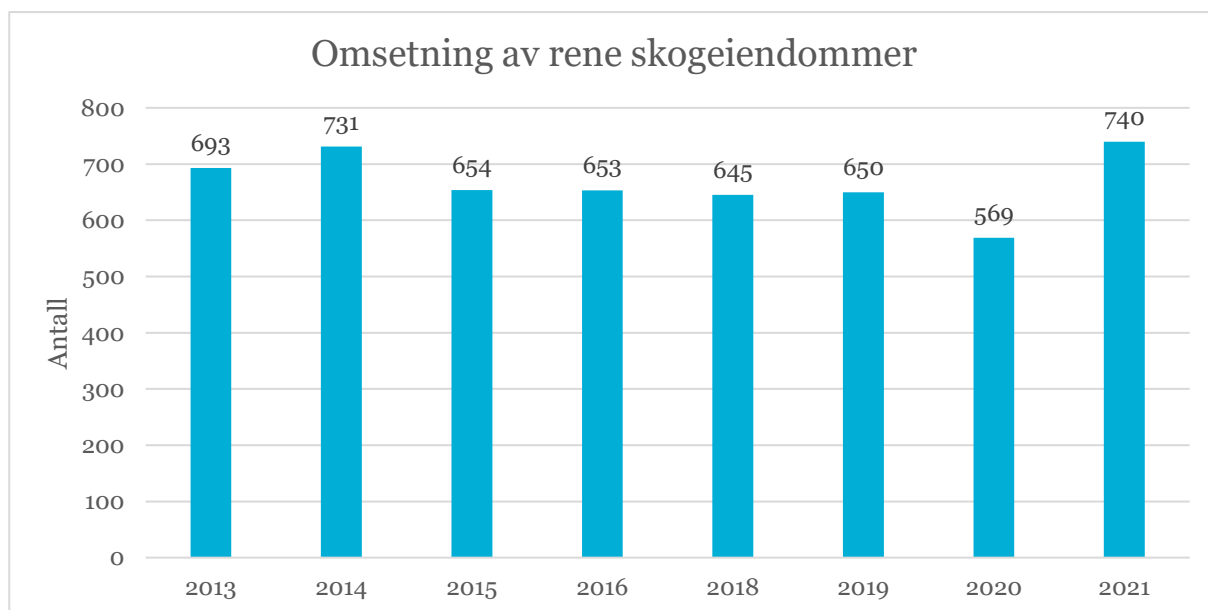
4.2.2. Omsetning av rene skogeiendommer

Rene skogeiendommer ble etter lovendringene i 2017 unntatt priskontroll. «Rene skogeiendommer» er eiendommer som består av produktiv skog, men ingen jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite). I proposisjonen ble det antatt at omsetningen av slike eiendommer ville øke. Vi har derfor sett på omsetningen av rene skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, før og etter lovendringen.

Videre har vi sett på omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog før og etter lovendringene, og sammenlignet omsetningen av disse med bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog og mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Sistnevnte eiendomskategori er fortsatt underlagt priskontroll, mens grensen på 500 dekar produktiv skog for bebygde eiendommer ble fjernet i 2017.

Omsetning av rene skogeiendommer

Etter lovendringene i 2017 er verken bebygde eller ubebygde rene skogeiendommer underlagt priskontroll. Før lovendringene var det priskontroll på ubebygd eiendom som inneholdt produktiv skog, og bebygd eiendom med over 25 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog.

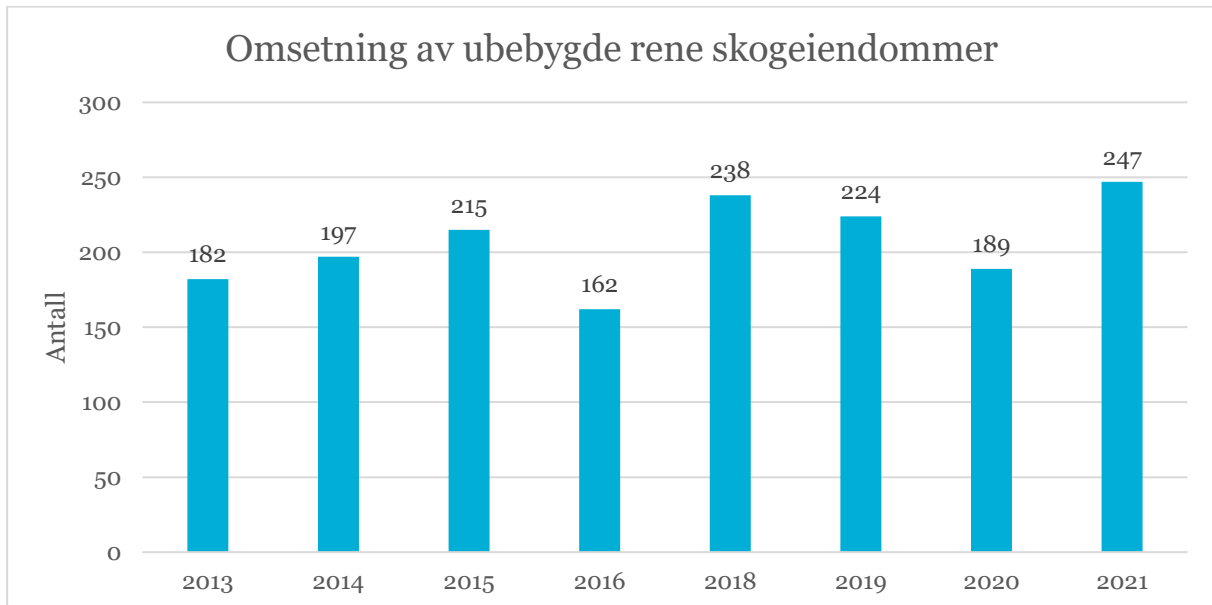


Figur 20 Omsatte rene skogeiendommer, for periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Figur 20 omhandler både bebygde og ubebygde rene skogeiendommer. Omsetningen av slike skogeiendommer sank med 4,6 prosent fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021.

Omsetning av ubebygde rene skogeiendommer

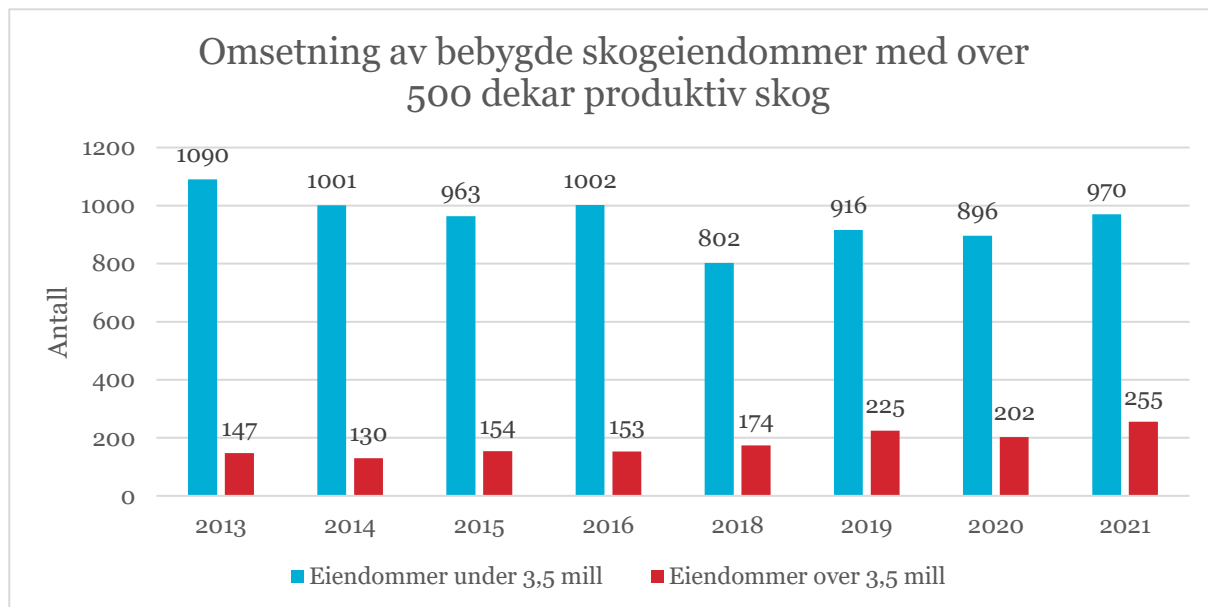
Figur 21 omhandler bare ubebygde rene skogeiendommer. Ved lovendringen i 2017 ble disse unntatt priskontroll. Omsetningen av ubebygde rene skogeiendommer økte med 18,8 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021.



Figur 21 Omsatte ubebygde rene skogeiendommer, for periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Omsetning av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog

Før 1. september 2017 var det priskontroll ved erverv av bebygde skogeiendommer hvis eiendommen inneholdt mer enn 500 dekar produktiv skog. Ervervet var unntatt priskontroll dersom eiendommen hadde et brukbart bolighus, og kjøpesummen var under 3,5 millioner kroner. Disse eiendommene er fortsatt underlagt lovbestemt boplikt og konsesjonsplikt.

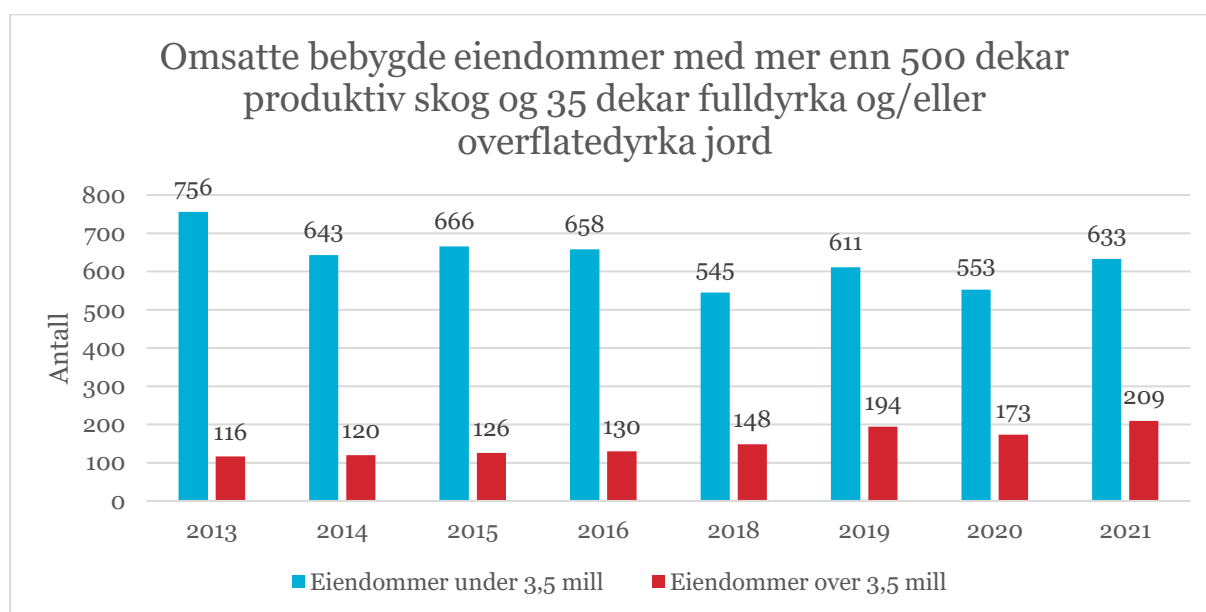


Figur 22 Omsetning av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, fordelt på om prisen var under eller over 3,5 millioner kroner, i perioden 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

I perioden 2013 til 2016 ble det omsatt 584 eiendommer med pris over 3,5 millioner kroner, mens det i perioden 2018 til 2021 ble omsatt 856 slike eiendommer. Dette medfører en omsetningsvekst på 46,6 prosent etter lovendringene i 2017. Dette kan tyde på at bebygde skogeiendommer med pris over 3,5 millioner kroner har blitt mer omsettelige etter at priskontrollen ble fjernet i 2017. For eiendommene med pris under 3,5 millioner kroner er det et omsetningsfall på 11,6 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med perioden 2018 til 2021.

Omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord

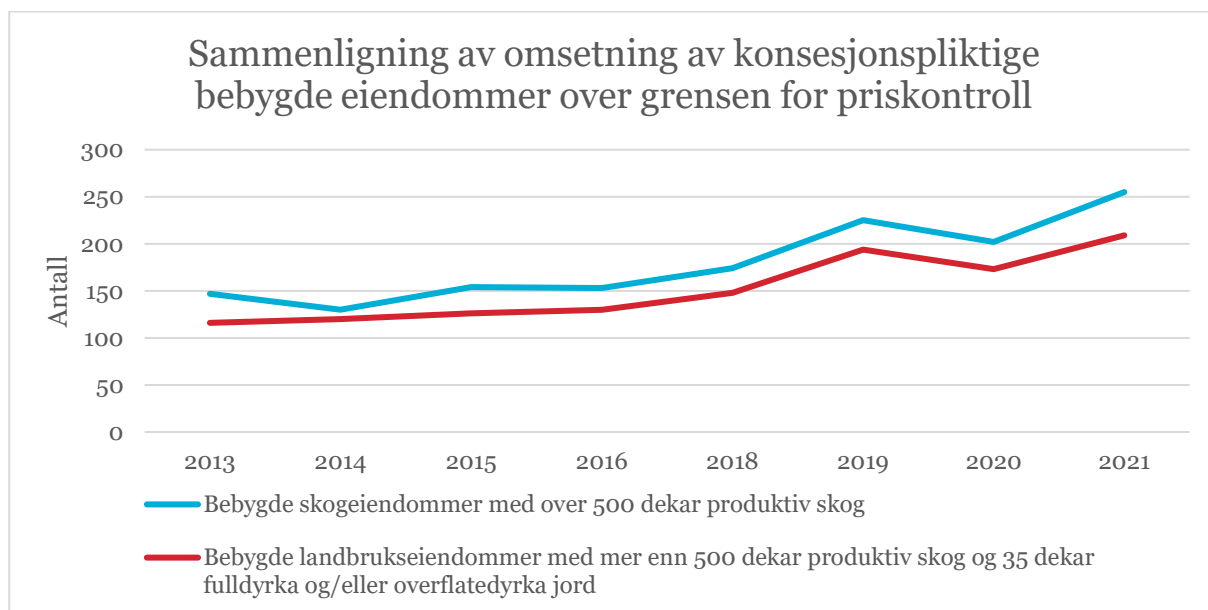
Eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord ble ikke påvirket av endringene av konsesjonsloven i 2017, der færre eiendommer ble underlagt priskontroll, da disse har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Disse eiendommene er også underlagt lovbestemt boplikt dersom de har et bolighus som er brukt til helårsbolig. For eiendommene med pris over 3,5 mill. kroner er det en omsetningsøkning på 47,2 prosent når man sammenligner periodene 2013 til 2016 med 2018 til 2021. Man ser dermed den samme omsetningsøkningen for slike eiendommer med pris over 3,5 millioner kroner, som for de skogeiendommene med over 500 dekar produktiv skog som ble påvirket av lovendringen (se figur 22). For eiendommer med pris under 3,5 millioner kroner er det et omsetningsfall på 13,9 prosent når man sammenligner perioden 2013 til 2016 med perioden 2018 til 2021.



Figur 23 Omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, fordelt på om prisen var under eller over 3,5 millioner kroner. For periodene 2013 til 2016 og 2018 til 2021. Kilde: SSB

Sammenligning av konsesjonspliktige bebygde eiendommer over grensen for priskontroll

I figur 24 har vi sammenlignet omsetning av bebygde skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog og omsetning av bebygde eiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. Den første kategorien (blå strek) ble unntatt priskontroll ved lovendringen i 2017, mens den andre kategorien (rød strek) fortsatt er underlagt priskontroll. Figuren viser at omsetningen av eiendommene som fortsatt er underlagt priskontroll har økt proporsjonalt som omsetningen av de eiendommene som ble unntatt priskontroll i 2017.



Figur 24 Sammenligning av omsetning på eiendommer med over 500 dekar produktiv skog, der den blå linjen viser eiendommer som ble unntatt priskontroll som følge av lovendringen i 2017. Eiendommene som representeres av den røde linjen er fortsatt underlagt priskontroll. Kilde: SSB

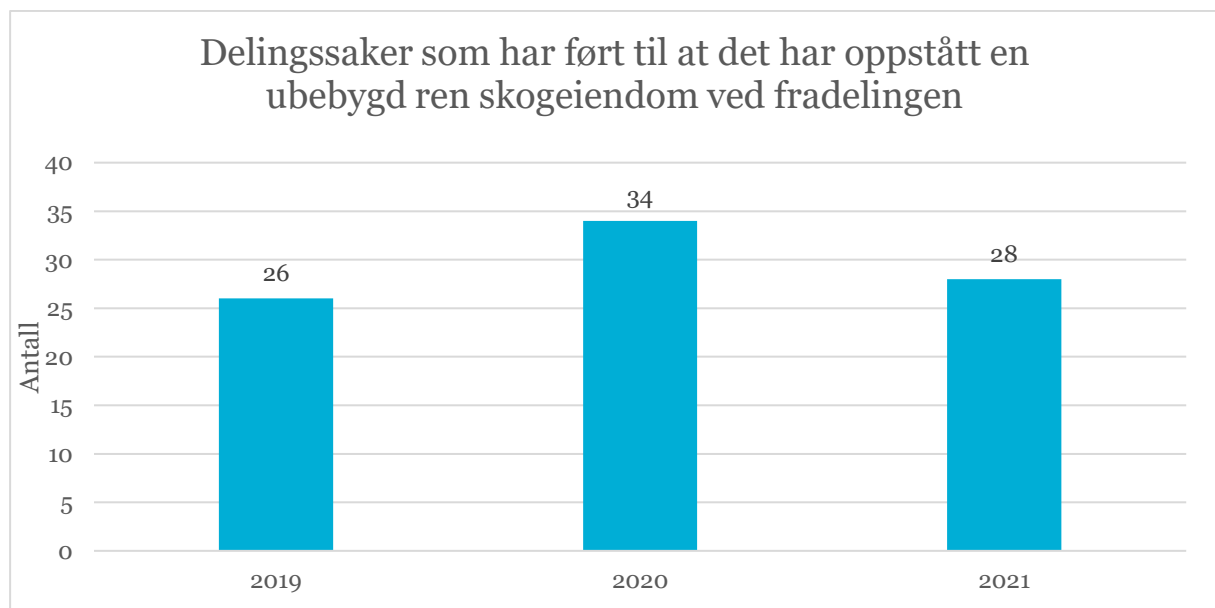
4.2.3 Bruksstruktur for rene skogeiendommer

I proposisjonen ble det antatt at økt utbud av skogarealer kunne føre til at flere eiendommer blir omsatt som selvstendige enheter. Det var også antatt at det ville føre til at det blir enklere å få kjøpt skog som kan legges til en skogeiendom som eies fra før, slik at skogeiendommene over tid blir større enn de var i 2017. Det ble videre fremhevet at skog som omsettes vil kunne bli drevet mer aktivt i en periode for å bidra til finansiering av kjøpet.

Vi har sett på antallet rene skogeiendommer totalt sett, for å undersøke om antallet rene skogeiendommer har endret seg etter lovendringen. Vi har også sett på antallet bebygde og ubebygde rene skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog, ettersom slike eiendommer ble unntatt priskontroll etter 2017. Dersom det totale antallet rene skogeiendommer endrer seg, kan det tas til inntekt for at areal har blitt fradelt og solgt som følge av tilpasning til lovendringen. Det ble videre antatt at det ville bli flere tilfeller hvor skogarealer ble fradelt fra landbrukseiendommer med jord og skog, slik at det oppstår flere rene skogeiendommer.

Antall delingssaker som har ført til at det har oppstått en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen

I proposisjonen ble det antatt at lovendringen kunne føre til at flere rene ubebygde skogeiendommer ble omsatt. Fra og med 2019 er det tilgjengelig statistikk fra SSB på hvor mange delingssaker som har medført at det har blitt fradelt en ren ubebygd skogeiendom. Antallet slike saker kan være en indikasjon på tilpasning til regelverket for å kunne omsette eiendom uten priskontroll. For 2021 viser fylkesvise tall at 35 prosent av delingssakene var i Innlandet fylke.

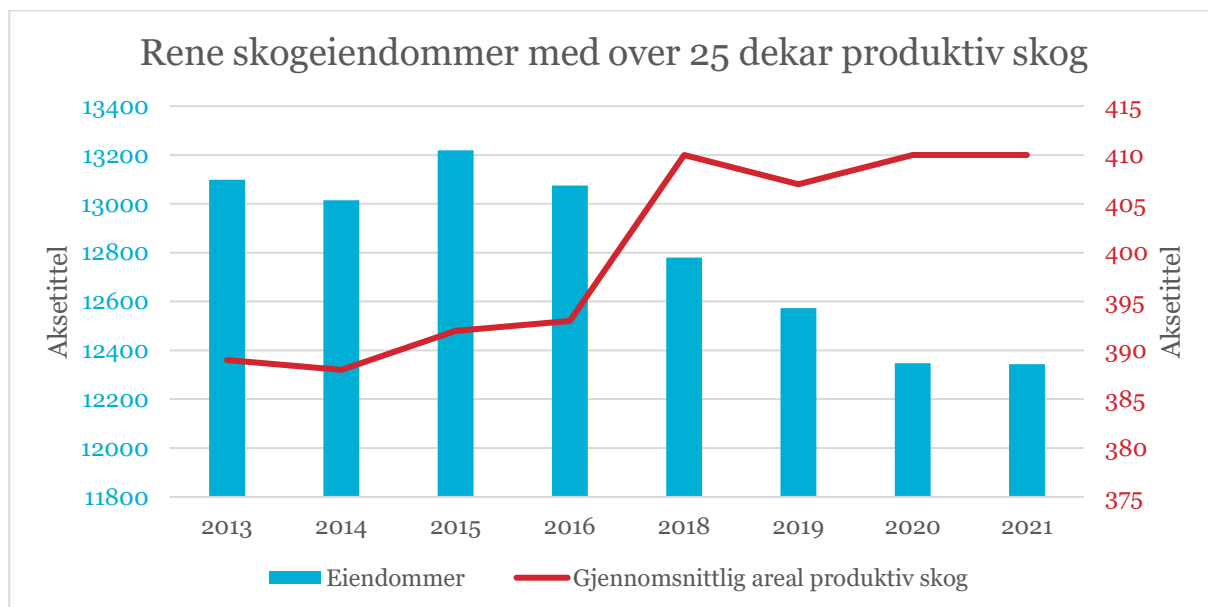


Figur 25 Delingssaker som har ført til at det har oppstått en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen. For perioden 2019 til 2021. Kilde: SSB

Rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog

Figur 26 viser både bebygde og ubebygde rene skogeiendommer. De ubebygde rene skogeiendommene var frem til lovendringen 1. september 2017 underlagt priskontroll. De bebygde rene skogeiendommene var frem til lovendringen i 2017 underlagt priskontroll dersom de inneholdt mer enn 500 dekar produktiv skog. Antallet rene skogeiendommer har sunket noe de siste årene, og fra 2013 til 2021 er det en nedgang på 5,8 prosent i denne eiendomstypen. Vi ser også at gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog på disse eiendommene øker fra 2016 til 2021, fra 393 til 410 dekar.

Antall omsatte ubebygde skogeiendommer økte, som vist i kapittel 4.2.2, med 18,8 prosent i perioden etter lovendringene. Denne typen eiendommer er imidlertid mangfoldig, og omfatter alt fra små til store eiendommer. Det kan derfor sies å være usikkert hva som er årsaken til økningen i gjennomsnittlig areal produktiv skog. Samtidig som gjennomsnittlig skogareal per eiendom holder seg stabilt etter 2018, går antallet rene skogeiendommer ned. Dette indikerer at antallet sammenslåinger av eiendom øker. Imidlertid viser ikke tallene om det blir færre store rene skogeiendommer, eller om de rene skogeiendommene blir lagt til landbrukseiendommer med jordbruksareal. Rene skogeiendommer som blir lagt til landbrukseiendommer med jordbruksareal, vil igjen være underlagt priskontroll.

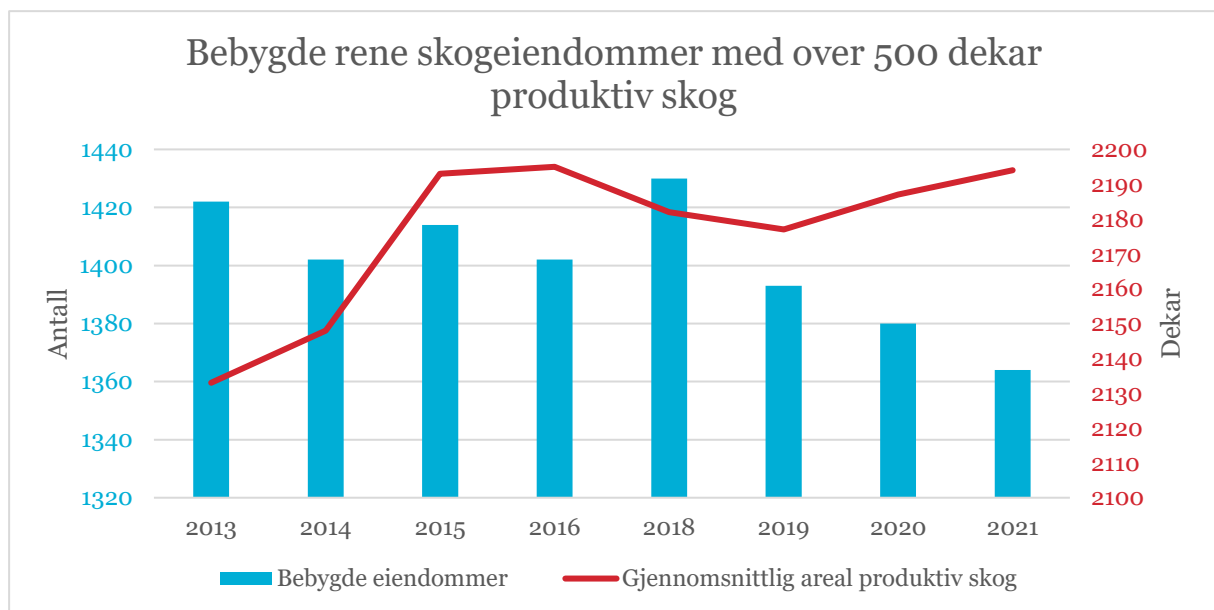


Figur 26 Antallet rene skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, med over 25 dekar produktiv skog. Figuren viser også gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog

Bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er underlagt lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det har ikke vært priskontroll på disse eiendommene etter 1. september 2017. Antallet slike eiendommer har sunket noe siden lovendringen. Nedgangen i antall eiendommer av denne typen fra 2016 til 2021 er på 2,7 prosent.

For bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog har gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog så vidt sunket fra 2 195 dekar i 2016 til 2 194 dekar i 2021. Disse relativt ressurssterke skogeiendommene har dermed minket i antall, men gjennomsnittlig eid skogareal siden lovendringen har holdt seg stabilt.

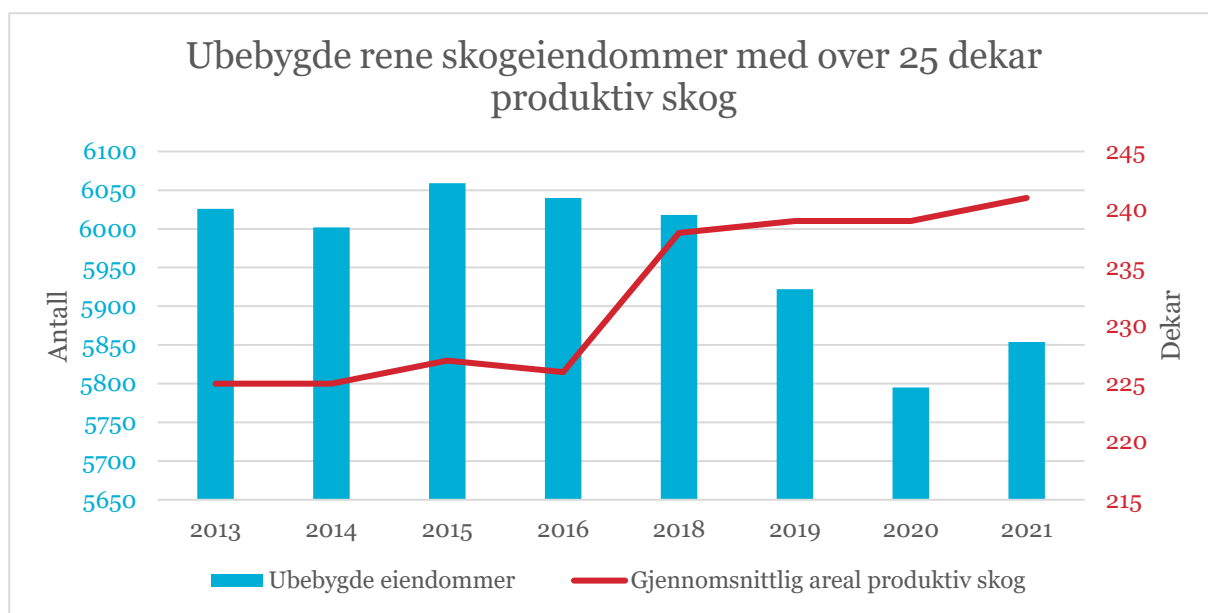


Figur 27 Antallet bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog og gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Ubebygde rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog

Vi har kun undersøkt eiendommer med over 25 dekar produktiv skog, da dette er minstekravet for å oppfylle SSBs definisjon av en landbrukseiendom. Det har ikke vært priskontroll på ubebygde rene skogeiendommer etter 1. juli 2017. Denne eiendomstypen har minket i antall.

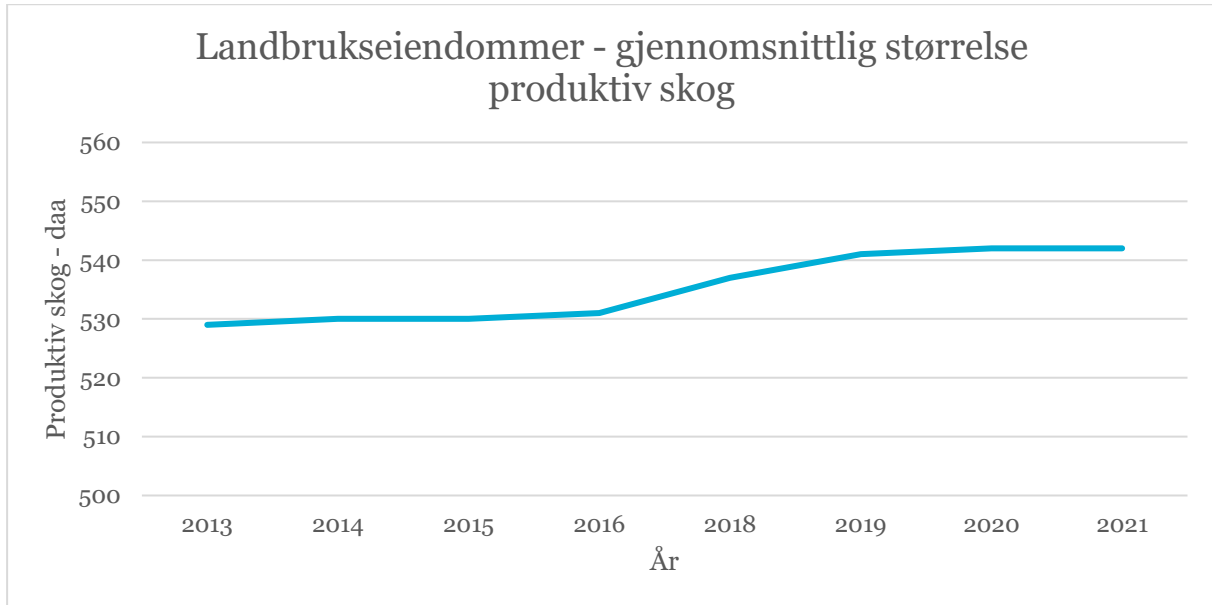
Gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog på disse eiendommene økte noe etter lovendringen. I 2016 var gjennomsnittlig antall dekar produktiv skog 226 dekar. I 2021 var gjennomsnittet steget til 241 dekar.



Figur 28 Antall ubebygde rene skogeiendommer med over 25 dekar produktiv skog og gjennomsnittlig areal produktiv skog på disse eiendommene. Kilde: SSB

Landbrukseiendommer - gjennomsnittlig størrelse produktiv skogareal

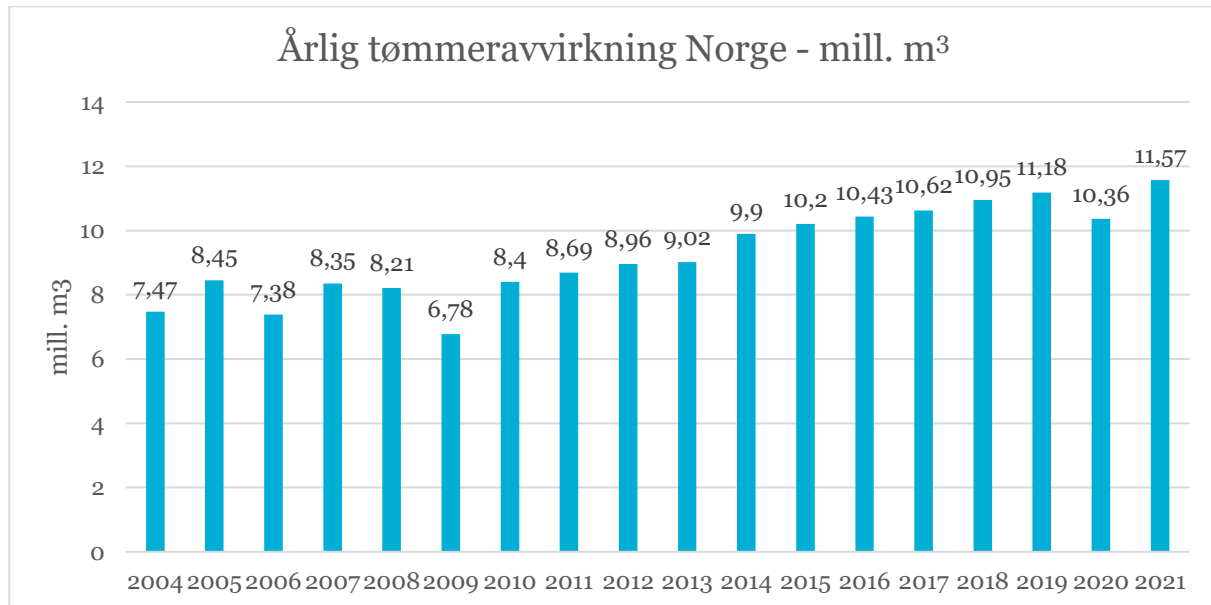
Figur 29 viser gjennomsnittlig areal produktiv skog for landbrukseiendom med skog. Denne figuren omfatter både eiendommer med jord- og skogbruksareal, og rene skogeiendommer. Vi ser at gjennomsnittlig areal produktiv skog har økt fra 531 dekar i 2016 til 542 dekar i 2021 for alle eiendommer.



Figur 29 Gjennomsnittlig areal produktiv skog på alle landets landbrukseiendommer, både bebygde og ubebygde eiendommer. Kilde: SSB

Årlig tømmeravvirkning på alle skogeiendommer

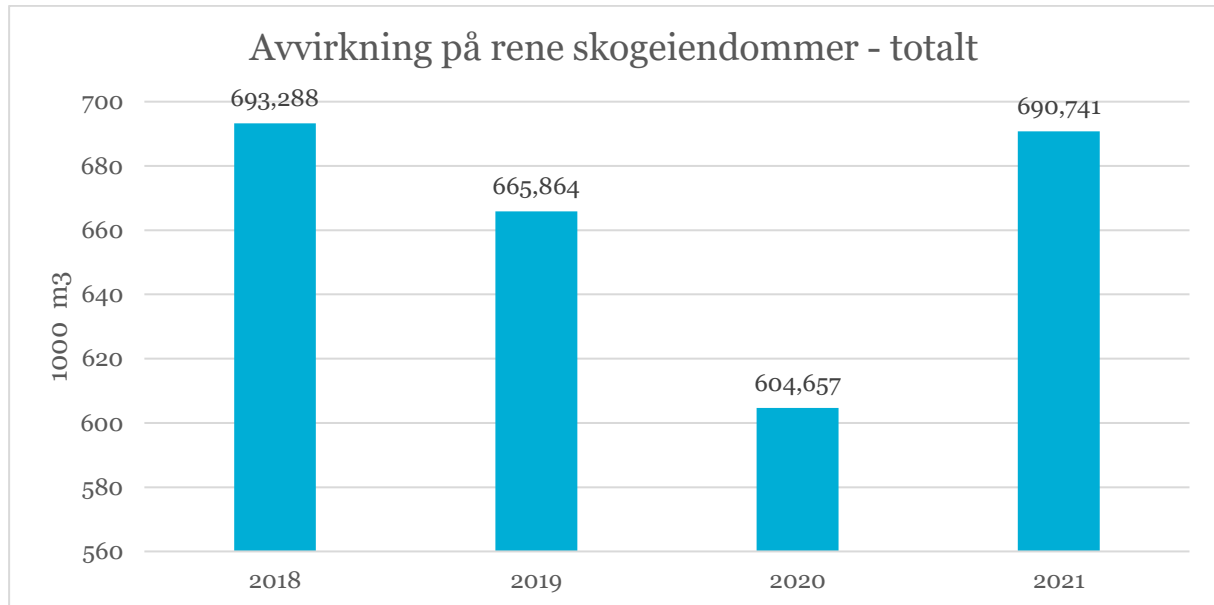
I proposisjonen ble det lagt til grunn at økt omsetning av skogeiendommer kunne føre til økt avvirkning. Avvirkningen har økt i årene etter lovendringen i 2017, sammenlignet med årene 2004 til 2016.



Figur 30 Total årlig avvirkning av tømmer i Norge i perioden 2004 til 2021. Kilde: Landbruksdirektoratet.

Avvirkning på rene skogeiendommer

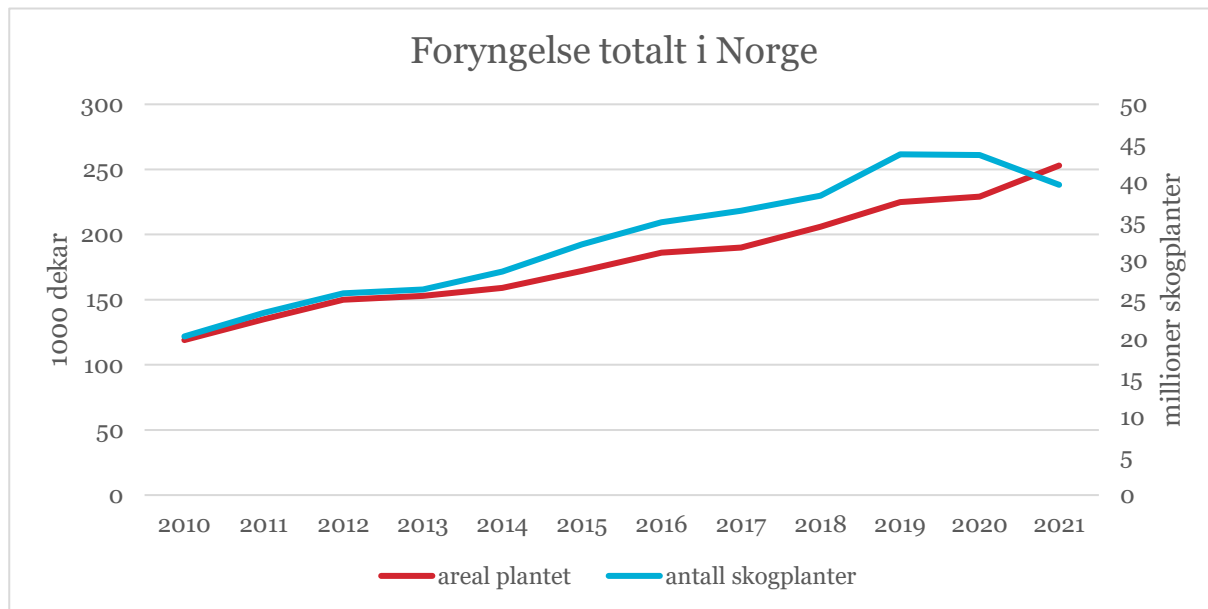
Etter lovendringen i 2017 avtok avvirkningen på rene skogeiendommer i 2019 og 2020 før den tiltok i 2021. I figur 20 så vi at omsetningen av slike skogeiendommer, både bebygde og ubebygde, sank med 4,6 prosent fra perioden 2013 til 2016 til perioden 2018 til 2021. Det er mulig at avvirkningen henger sammen med omsetningen av disse eiendommene, selv om omsetning bare er en av flere påvirkningsfaktorer for avvirkning.



Figur 31 Avvirkning på rene skogeiendommer i kubikkmeter i perioden 2018 til 2021. Kilde: SSB

Foryngelse

Det har vært en jevn økning i skogforyngelse i Norge i perioden 2010 til 2021. Det har vært en større økning i foryngelsen i perioden etter lovendringene i 2017. Dette henger nok naturlig sammen med den økte avvirkningen som har vært på alle landbrukseiendommer i årene etter lovendringen, se figur 30.



Figur 32 Foryngelse i areal og antall skogplanter i perioden 2010 til 2021. Kilde: Landbruksdirektoratet.

4.2.4 Oppsummering og kort analyse

Tallene viser at antallet og omsetningen av eiendommer både over grensen for priskontroll og under grensen for priskontroll økte i perioden 2018 til 2021. Økningen er noe større for de eiendommene som ikke lenger er underlagt priskontroll.

Når det gjelder omsetning av rene skogeiendommer er det flere indikasjoner på at lovendringene har hatt en viss effekt. For rene skogeiendommer i sin helhet er det imidlertid en omsetningsnedgang, mens omsetningen av de ubebygde rene skogeiendommene økte i perioden etter lovendringene. Omsetningen av bebygde skogeiendommer med mer enn 500 dekar produktiv skog økte også, både for gruppen av eiendommer som det fortsatt er priskontroll på, og for de som ikke lenger er underlagt priskontroll. Dette medfører at det kan stilles spørsmål ved om priskontrollen har hatt noen særlig innvirkning på omsetning av slike eiendommer. Samtidig er disse eiendommene fortsatt underlagt lovbestemt boplikt dersom de er bebygde med et bolighus som har eller har vært i bruk til helårsbolig. Dette kan ha innvirkning på omsetningstakten for slike eiendommer.

Fem år er en kort tidsperiode når man skal se på utvikling av bruksstruktur for rene skogeiendommer. Vi ser imidlertid at det skjer en endring i antallet rene skogeiendommer i tiden før og etter 2017, det blir færre slike eiendommer. Fra 2016 til 2021 er det blitt omtrent 700 færre rene skogeiendommer. Gjennomsnittlig areal produktiv skog per rene skogeiendom øker noe. Antallet bebygde, rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog minker. Antallet ubebygde, rene skogeiendommer går også nedover. Gjennomsnittlig areal produktiv skog per ubebygde rene skogeiendom stiger.

LANDBRUKSDIREKTORATET OSLO

POSTADRESSE:
Postboks 1450 Vika, 0116 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 78 60 60 00

E-POST: postmottak@landbruksdirektoratet.no

LANDBRUKSDIREKTORATET ALTA

BESØKSADRESSE:
Løkkeveien 111, 9510 Alta

LANDBRUKSDIREKTORATET STEINKJER

BESØKSADRESSE:
Skolegata 22, C-bygget, 7713 Steinkjer

www.landbruksdirektoratet.no

Statistisk sentralbyrå
Postboks 8131 Dep
0033 OSLO

Vår dato: 20.05.2022
Vår referanse: 22/48673 - 1
Deres dato:
Deres referanse:

UO Offl. § 14 . ledd

Bestilling til Statistisk sentralbyrå i forbindelse med utredning om konsekvenser av endringer i konsesjonsloven fra 2017

Landbruksdirektoratet har fått i oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) å undersøke mulige konsekvenser av noen av endringene i konsesjonsloven fra 2017 (se tekstboks). For å kunne løse oppdraget har Landbruksdirektoratet behov for å innhente og sammenstille statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Som avtalt i møte 20. april 2022 følger det her en bestilling til SSB.

Bakgrunn for oppdraget og en oversikt over statistikkbehovet kommer fram av dette brevet. Bestillingen til SSB framgår av tabell nr.1. Tabell 2 er statistikkbehov som må innhentes fra andre kilder enn SSB. Vi ber SSB gi tilbakemelding på tidsperspektiv og kostnad for leveransen.

Landbruksdirektoratet skal undersøke og synliggjøre eventuelle konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017. Direktoratet skal også se nærmere på eventuelle konsekvenser av unntak for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, herunder hvor mange konsesjons- og delingssaker som kan relateres til endringen i konsesjonsloven fra 2017 og endringer i pris på erverv av skogeiendommer.

Landbruksdirektoratets tildelingsbrev 2022

Bakgrunn: Lovendringene i konsesjonsloven

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet ellers. Konsesjon er en tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. De fleste eiendomserverv er likevel

konsesjonsfrie ved at det er gjort unntak fra konsesjonsplikten i konsesjonsloven. Et erverv fra nær slekt vil også være konsesjonsfritt dersom man bosetter seg på konsesjonseiendommen, såkalt boplikt. Konsesjonsmyndigheten kan også stille boplikt som vilkår for konsesjon.

Med endringene i konsesjonsloven i 2017 ble færre eiendommer underlagt konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Dette fordi arealgrensene i lovens § 4 første ledd nr. 4 og § 5 annet ledd ble hevet fra 25 daa til 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord. Eiendommer som kom innenfor det nevnte arealintervallet kan etter lovendringen overdras konsesjonsfritt og/eller uten krav om lovbestemt boplikt.

Endringene i konsesjonsloven innebar også at færre konsesjonspliktige erverv ble omfattet av *priskontroll*. Priskontroll betyr at kommunen i konsesjonssaken vurderer om den avtalte prisen ved overdragelsen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Priskontrollen ble lagt i en egen bestemmelse i konsesjonsloven § 9 a. For bebygde eiendommer ble innslagspunktet for priskontrollen hevet fra 25 til 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Tidligere arealgrense på 500 dekar produktiv skog ble fjernet. Erverv av rene skogeiendommer ble også unntatt fra priskontrollen.

Mulige konsekvenser og statistikkbehov

Landbruksdirektoratet skal undersøke hvilke konsekvenser de ovenfor nevnte endringene i konsesjonsloven eventuelt har hatt. For å finne fram til mulige konsekvenser av lovendringene har vi tatt utgangspunkt i [prop. 92 L \(2016-2017\) om endringer i konsesjonsloven, jordloven og odelsloven mv.](#)

Bestilling til SSB

Noen av de mulige konsekvensene av lovendringene er oppsummert i tabellen under. Dette er konsekvenser som kan belyses ved hjelp av statistikk fra SSB.

Tabell 1: Mulige konsekvenser av arealendringen i konsesjonsloven fra 2017 med utdypende statistikkbehov.

Nr.	Mulige konsekvenser	Problemstilling	Kommentarer
1.	Færre eiendommer vil utløse konsesjonsplikt ved overdragelse. Det vil være store regionale forskjeller.	Hvor mange eiendommer er konsesjonspliktig i 2021 sammenlignet med 2016? Fylkesvis oversikt.	
2.	Selskaper vil kunne erverve slike eiendommer.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 daa fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet av selskaper med begrenset ansvar (AS) i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	

3.	Det vil bli flere fritidsboliger der eiendommen har mellom 25 og 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet til fritidsformål i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
4.	Økt omsetning av små eiendommer til boligformål.	Hvor stor andel av omsatte bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er ervervet til boligformål i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
5.	Det kan bli endringer i størrelsen på landbruks-eiendommer.	Har gjennomsnittlig eid jordbruksareal per jordbruksbedrift økt i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	
6.	Prisutvikling på omsatte eiendommer	<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med bolighus mellom 25 og 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	Priskontrollen gjelder bare for bebygde eiendommer som har over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord der kjøpesummen overstiger 3,5 millioner kroner dersom disse skal brukes til boligformål og har et brukbart bolighus. Vi kan ikke innhente statistikk på bolighusets stand, derfor kan det hende at gruppe nr. 1 inkluderer eiendommer hvor det ikke er priskontroll. Dette bør presiseres i videre statistikkfremstilling.
7.		<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med bolighus mellom 35 og 45 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. < 3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	

8.	Økt omsetning av rene skogeiendommer.	Hvor mange rene skogeiendommer er omsatt i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	Man trenger ikke å skille mellom bebygd og ubebygd når det kommer til skogeiendommer. Dette fordi det uansett ikke er priskontroll.
9.	Endringer i pris på erverv av skogeiendommer.	<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	<p>Her sammenlignes eiendommer som i perioden 2013-2016 var underlagt priskontroll med samme gruppe eiendommer etter utfasingen av priskontrollen.</p> <p>Bebygde eiendommer som har både over 500 dekar produktiv skog samt 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord vil fortsatt være omfattet av priskontrollen.</p>
10.		<p>Antall omsatte bebygde eiendommer med over 500 dekar produktiv skog og over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	<p>Ubebygde rene skogeiendommer vil ikke lengre være omfattet av priskontrollen. Ubebygde skog- og jordeiendommer vil fortsatt være omfattet av priskontrollen.</p>
11.		<p>Antall omsatte ubebygde rene skogeiendommer innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	

12.		<p>Antall omsatte ubebygde eiendommer med jord og skog innenfor intervallene der kjøpesummen er</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <3,5 millioner 2. 3,5 millioner- 5 millioner 3. 5 millioner – 7 millioner 4. 7 millioner -10 millioner 5. 10 millioner< <p>i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016.</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
13.	<p>Lovendringen kan over tid føre til en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur med større skogeiendommer.</p>	<p>Hva er gjennomsnittlig antall dekar eid produktivt skogareal per eiendom i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?</p> <p>Hvor mange rene skogeiendommer med minst 25 dekar produktiv skog gruppert etter størrelsen på det produktive skogarealet</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 25-34.1 dekar 2. 35 -499 dekar 3. 500-999 dekar 4. 1000-1499 dekar 5. 1500-2999 dekar 6. 3000 dekar < <p>Fylkesvis oversikt</p>	<p>Gjennomsnittseiendommen bestod av 550 dekar produktiv skog i 2015.¹</p>
14.		<p>Hvor mange bebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er det i 2021 sammenlignet med 2016?</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
15.		<p>Hvor mange ubebygde rene skogeiendommer med over 500 dekar produktiv skog er det i 2021 sammenlignet med 2016?</p> <p>Fylkesvis oversikt.</p>	
16.		<p>Har avvirkingen på rene skogeiendommer omsatt etter 2018 økt sammenlignet med avvirkingen på skogeiendommer generelt i samme</p>	<p>SSB: Kan dere vurdere om det er mulig å hente ut disse tallene?</p>

¹ Meld. St. 6 (2016-2017) s. 28

		periode? Avvirkingstall for 2018, 2019, 2020 og 2021	
17.		Har foryngelsen på rene skogeiendommer omsatt etter 2018 økt sammenlignet med foryngelsen på skogeiendommer generelt i samme periode? Foryngelsestall for 2018, 2019, 2020 og 2021	

Forventninger til funn

Tallene vi etterspør vil kunne gi svar på en rekke antatte konsekvenser som er skissert i Prop. 92 L (2016-2017) kap. 4.6. Ved endring av arealgrensene i 2017 vil for eksempel et bestemt antall eiendommer være under grensen for konsesjonspliktig erverv. Forarbeidene anslag på hvor mange eiendommer dette gjelder vil etter det vi antar sannsynligvis stemme godt overens med dagens (faktiske) tall.

Samtidig vil det mest sannsynlig også være færre konsesjonssaker til behandling i kommunene. Dette fordi bebygde eiendommer med 25 - 35 dekar jordbruksareal utgjorde drøye 3,5 prosent av de overdratte eiendommene i 2015.² Som påpekt i proposisjonen er det store regionale forskjeller. Vi har valgt oss ut en treårsperiode på hver side av lovendringene for å kunne ta høyde for svingninger fra år til år i antall saker. Likevel er tre år relativt kort tid å vurdere ut fra.

Et annet parameter som vil bli interessant å undersøke er i hvilken grad eiendommene som nå faller utenfor konsesjonsplikt blir omsatt til andre formål enn landbruk, og om slike eiendommer i større grad blir ervervet av aksjeselskaper.

Omsetning av fast eiendom er langsiktige disposisjoner som gjerne planlegges i mange år før overdragelsen gjennomføres. Det kan derfor være krevende å si noe om det er endring av arealgrensen eller om det er andre faktorer som har vært motivasjonen bak en overdragelse. Andre faktorer kan for eksempel være planlagt generasjonsskifte eller nedlegging av drift.

Vi må ved analysen av dataene ta høyde for at tallene kan gi uttrykk for generelle utviklingstrekk i landbruket. Det kan dermed være utfordrende å konkludere i hvilken grad lovendringene har bidratt til utviklingen. Siden årtusenskiftet har for eksempel antall landbruksbedrifter blitt halvert, samtidig som driftsenhetene blir større og færre.³ Dette er eksempler på langsiktige endringer i eier- og bruksstrukturen i landbruket. Eiendomslovgivningen er et av de sentrale juridiske virkemidlene i landbrukspolitikken, men virker sammen med andre juridiske og økonomiske virkemidler, som tilskudd, samt en rekke andre samfunnsøkonomiske parametere.

² Prop. 92 L (2016-2017) kap. 4.3.2.

³ «Utsyn over norsk landbruk. Tilstand og utviklingstrekk 2021» NIBIO Bok, 7 (4) 2021

Utvalgskriterier, definisjoner og analyseperiode

Som avtalt etter møtet med SSB følger det her en oversikt over definisjoner av begreper som brukes i konsesjonsloven (se tekstboks). Nedenfor følger også en tabell som angir når det er priskontroll etter konsesjonsloven. Dette for å hente ut en mest mulig presis statistikk innenfor hver kategori.

Videre har vi vurdert at det blir riktig å sammenligne perioden 2013-2016 med 2018-2021, altså en treårsperiode før og etter lovendringene. I og med at endringene i konsesjonsloven trådte i kraft henholdsvis 1. juli og 1. september 2017, vil tall fra året 2017 være mer upresise som sammenligningsgrunnlag.

Eiendommer med og uten priskontroll etter nye regler

Priskontroll	Ikke priskontroll
Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord over 35 dekar.	Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord over 35 dekar når eiendommen har et brukbart bolighus som skal brukes til boligformål og prisen er under 3,5 millioner kroner.
Ubebygd eiendom som ikke er en ren skogeiendom	Bebygd rene skogeiendommer uavhengig av arealstørrelse.
	Bebygd eiendom der fulldyrka og/eller overflatedyrka jord er 35 dekar eller under denne grensen.
	Eiendom som består av uproduktive arealer (uten jord eller produktiv skog).

Definisjoner

Med **rene skogeiendommer** menes eiendommer som består av produktiv skog og som ikke har jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite).

Eiendommen kan i tillegg til skogen bestå av uproduktive arealer.

Med **bebygd eiendom** menes eiendom som har bebyggelse som ikke er ubrukelig pga. alder eller forfall.

Med **ubebygd eiendom** menes eiendom som ikke har bebyggelse, bebyggelsen er ubrukelig pga. alder eller forfall eller det bare er gjort forberedelse til bygging (slik som graving og utsprenning).

Med **brukbart bolighus** menes hus som har en slik standard at kjøperen kan flytte til eiendommen; boligen må for eksempel ha tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp

Spesielt om prisutvikling

Vi har vurdert det slik at det blir hensiktsmessig å se på gjennomsnittlig kjøpesum for omsatte landbrukseiendommer med 25 - 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord før og etter lovendringene. Kjøpesum vil imidlertid i stor grad avhenge av bolighusets verdi, og kan derfor være krevende å sammenligne. Vi mener likevel at det kan være hensiktsmessig å innhente fylkesvise tall for å se på utviklingen. Som sammenligningsgrunnlag bruker vi bebygde eiendommer som har 35-45 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Disse eiendommene vil være omfattet av priskontrollen i begge perioder.

Øvrig statistikkbehov

I tabell nr. 2 har vi listet opp mulige konsekvenser som følge av lovendringene vi vurderer at ikke trenger å inngå i bestillingen til SSB. Årsaken til at vi ikke trenger å innhente data er beskrevet nærmere i tabellen under hvert punkt.

Tabell 2: Spørsmål knyttet til mulige konsekvenser av endringer i konsesjonsloven.

Nr.	Mulige konsekvenser	Problemstilling	Mulig kilder/ feilkilder
1.	Færre konsesjonssaker til behandling etter endringene i 2017.	Hvor mange konsesjonssaker er behandlet i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	KOSTRA
2.	Leiejordsandelen går ned.	Var andelen leid areal i drift mindre i perioden 2018-2021 sammenlignet med perioden 2013-2016?	Finnes publisert statistikk fra SSB på dette. Her må vi være oppmerksomme på utviklingstrekk i landbruket generelt.
3.	Ubetydelig endring i jordbruksareal ute av drift.	Er det endringer i arealer som har gått ut av drift på bebygde eiendommer med mellom 25 og 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord?	NIBIOs «arealer som kan ha gått ut av drift» (PT-data og AR5) opp mot matrikkelen.
4.	Unntak i tråd med Stortingets anmodninger vil bidra til forenkling i regelverket og redusert byråkrati.	Har endringene i regelverket gitt redusert byråkrati?	Her vil vi beskrive rettstilstanden samt forvaltningssporet før og etter. Ellers vise til antall konsesjonssaker behandlet. Vurdere å spørre statsforvalterembetene.
5.	Økt utbud av skogarealer kan føre til at eiendommen omsettes som selvstendig enhet, men det kan også føre til at det blir enklere å få kjøpt skog som kan legges til en skogeiendom som eies fra før slik at skogarealene over tid kan bli større enn de er i dag.	Hvor mange delingssaker har ført til at det har oppstått rene skogseiendommer i perioden 2019-2021?	KOSTRA. Kommunene har siden 2019 rapportert på antall delingstillatelser etter jordloven § 12 som har ført til at det har oppstått en ubebygde ren skogeiendom ved fradelingen. Her har vi tall fra 2019 og framover. Det er ikke mulig å sammenligne før og etter lovendring ut over spørsmålet ovenfor.

Forventninger til funn

En forventet konsekvens av unntaket for priskontroll ved erverv av rene skogeiendommer, er at et forenklet regelverk vil føre til redusert byråkrati (jf. punkt 1 i tabell 2). Dette vil vi belyse ved å beskrive rettstilstanden og forvaltningssporet før og etter endringene trådte i kraft. Ellers vil vi vise til antall konsesjonssaker behandlet, ref. tabell 2, spørsmål nr. 2. Vi vurderer det som mindre hensiktsmessig å sende ut en omfattende spørreundersøkelse til kommunene om dette temaet. Dette først og fremst fordi det er svært ressurskrevende å sammenstille slike kvalitative data. Vi vil vurdere å spørre statsforvalterne om hvordan de erfarer at regelverket virker i kommunene.

Hvor mange delingssaker som har ført til at det oppstår rene ubebygde skogeiendommer ble lagt inn i KOSTRA til kommunene med virkning fra året 2019. Kommunene får spørsmål om antall delingstillatelser som fører til at det oppstår en ubebygd ren skogeiendom ved fradelingen.

Med hilsen
for Landbruksdirektoratet

Aud-Ingrid Krefting
seksjonssjef

Jostein Tostrup
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:

Statistisk sentralbyrå

Postboks 8131 Dep

0033 OSLO

Konsesjonssaker der AS er erverver

Undersøkelse av perioden 2017 - 2021

Rapport nr. 30/2022
30.06.2022



Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta





Rapport: Konesjonssaker 2017-2021 der AS er erverver

Avdeling: Ressurs og areal

Dato: 30.06.2022

Ansvarlig: Aud-Ingrid Krefting

Bidragstere: Chris Roksvåg Pedersen, Henrik Thode Kristoffersen

Rapport-nr.: 30/2022

Forsidebilde: Erling Fløistad / NIBIO

Innhold

Innhold	2
1 Bakgrunn	3
2 Metode, feilkilder og begrepsbruk	4
2.1 Metode	4
2.2 Feilkilder	4
2.3 Begrepsbruk og definisjoner	5
3 Resultater	6
3.1 Fylkesvis fordeling av sakene	6
3.2 Overordnet statistikk om sakene	8
3.2.1 Antall konsesjonssaker behandlet totalt	8
3.2.2 Konsesjonssaker 2017 – 2021 med fordeling på eiendomstype	9
3.2.3 Resultat i konsesjonssaker der AS ervervet landbrukseiendom	10
3.2.4 Oversikt over ervervede landbrukseiendommer og lovbestemt boplikt.....	11
3.2.5 Resultat i konsesjonssaker som omhandlet landbrukseiendom med lovbestemt boplikt.....	12
3.2.6 Bruken av eiendommene	13
3.3 Erververnes formål	14
3.3.1 Fisjon og fusjon av aksjeselskaper	14
3.3.2 Ulike formål når ervervet gjelder landbrukseiendom	15
3.3.3 Formål ved erverv av eiendom som ikke er landbrukseiendom	15
3.4 Oversikt over størrelse på landbrukseiendommene i undersøkelsen	17
3.5 Saker hos statsforvalteren i perioden 2017 - 2021	17
4 Avslutning	20

1 Bakgrunn

I tildelingsbrevet fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) av 15.2.2022 fikk Landbruksdirektoratet følgende oppdrag: «Landbruksdirektoratet skal undersøke og utarbeide en oversikt over utviklingen av saker de siste 5 årene hvor det er behandlet søknader om konsesjon fra aksjeselskap, herunder hvilke type eiendommer det er gitt konsesjon til, både med boplikt og ikke. Nærmere avgrensing av oppgaven skal skje gjennom en dialog mellom departementet og direktoratet. Frist for oppdraget er 01.07.22».

I Hurdalsplattformen¹ går det frem at regjeringen vil «nekte aksjeselskap konsesjon på eiegedomar som er undelagde buplikt, og vurdere om Statsforvalteren skal ha kompetanse til å gi konsesjon i disse sakene».

Det rettslige grunnlaget for tildeling av konsesjon til AS/ASA går frem av konsesjonsloven § 9 tredje ledd:

«Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar».

Fra rundskriv M-2/2021 går det frem følgende om § 9 tredje ledd:

«Konsesjonsloven § 9 tredje ledd slår fast at det "kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar". Bestemmelsen gjelder selskaper som omfattes av lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper. I forarbeidene til konsesjonsloven er det bl.a. vist til at det er et nasjonalt mål at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene, da dette har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Paragraf 9 tredje ledd åpner likevel for at det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar dersom dette byr på fordeler i forhold til tradisjonelle eierformer. Hva uttrykket "fordeler" innebærer i den forbindelse er beskrevet slik i forarbeidene: "Det kan for eksempel være behov for å kunne utnytte ressursene gjennom felles tiltak. Det kan også være ønskelig å danne driftsselskaper med rettigheter i de ulike interessentenes eiendommer." Uttalelsene i forarbeidene er knyttet til landbruksdriften, og omfatter ikke fordeler uten sammenheng med driften.

Dersom et selskap med begrenset ansvar erverver landbrukseiendom, vil senere overdragelse av f.eks. aksjer i selskapet eller hele selskapet ikke utløse konsesjonsplikt. Eiendommen kan da reelt sett bli overdratt videre uten offentlig kontroll. De langsiktige følgene den nye eierformen kan føre til er dermed sentrale ved vurderingen av om konsesjon skal gis, eventuelt om det skal stilles vilkår for konsesjon og hvilke vilkår som kan være aktuelle. En søknad kan ikke avslås ut fra et generelt ønske om at aksjeselskaper ikke bør få konsesjon. Det er forutsatt i forarbeidene til loven at det skal være en reell mulighet for at selskaper med begrenset ansvar kan få konsesjon. Det må i den forbindelse foretas en konkret og individuell vurdering. Det må sees hen til påregnelig utvikling av forholdene på eiendommen i tiden framover med den aktuelle eierformen. Det kan i den forbindelse legges vekt på at erfaringen viser at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Vurderingstemaet er det samme uavhengig av eiendommens ressursgrunnlag. Den konkrete vurderingen kan likevel slå ulikt ut avhengig av hvilke ressurser og muligheter eiendommen har, noe som blant annet er reflektert i Rt. 2012 s. 18 (Kistefos) avsnitt 63.

Hvis konsesjon gis til et aksjeselskap, må det tas hensyn til de som skal ha yrket sitt i landbruket, jf. § 9 tredje ledd annet punktum. Hensynet skal ivareta interessene til den som eventuelt skal bo og drive eiendommen for selskapet. Det kan for eksempel settes vilkår om at vedkommende skal sitte i selskapets styre, eller ha annen innflytelse på driften. I den forbindelse er det viktig å ha for øye at konsesjonsvilkåret skal kunne følges opp».

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/cboadb6c6fee428caa81bd5b339501bo/no/pdfs/hurdalsplattformen.pdf>

2 Metode, feilkilder og begrepsbruk

Oppdraget fra LMD er å utarbeide en oversikt for de siste fem årene over konsesjonssaker etter konsesjonsloven, der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver.

2.1 Metode

I undersøkelsen har vi sett på sakene i perioden 2017 – 2021. Dette er i tråd med oppdragets ordlyd. Kommunene rapporterer årlig på sin behandling av slike saker i KOSTRA (kommune-stat-rapportering). Med utgangspunkt i informasjon fra KOSTRA utarbeidet vi en oversikt over kommuner som har behandlet konsesjonssaker der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver 2017-2020.

Landbruksdirektoratet henvendte seg til alle statsforvalterne våren 2022. Vi ba om at statsforvalterne hentet inn alle konsesjonssaker der aksjeselskap (AS/ASA) er erverver, fra årene 2017 til 2021, i sine respektive kommuner. For året 2021 var ikke KOSTRA-statistikken ferdigstilt ved innhentingstidspunktet², og statsforvalteren ble derfor bedt om å forespørre alle kommunene i eget fylke om de hadde behandlet slike saker i 2021, og sende dem inn dersom de hadde det.

Vi mottok 392 saker med opphav i 138 kommuner. KOSTRA-statistikken for konsesjonssaker der AS er erverver viser at det for alle landets kommuner i årene 2017 - 2021 ble rapportert inn 300 saker.^{3 4} Antallet tilsendte saker for perioden 2017-2021 overstiger dermed antallet rapporterte saker gjennom KOSTRA for perioden 2017-2021. I noen tilfeller har kommunene rapportert flere saker gjennom KOSTRA enn de som er oversendt i undersøkelsen, og i andre tilfeller er det underrapportering. Flere kommuner har gitt uttrykk for at de må ha gjort feilregistreringer i KOSTRA. Eksempelvis nevner noen av kommunene at saker der et AS ikke har vært erverver likevel har blitt ført som en AS-sak dersom et AS har vært selger/overdrager i saken. Det kan også være feilføringer som følge av en inkurie.

Det er den samlede informasjonen fra vedtakene, og da særlig begrunnelse og konklusjon, som er undersøkt. Der kommunene har lagt ved saksfremlegget i oversendelsen til oss, har vi også gjennomgått dette. Undersøkelsen har gitt grunnlag for den statistikken som presenteres i denne rapporten. Sakene vi har fått tilsendt omfatter svært forskjellige eiendommer, både når det gjelder størrelse, bygningsmasse og arealkvaliteter. Det er variasjon i hvor inngående saksframleggene og vedtakene er utformet fra kommunene.

Excelskjema med statistikk og informasjon om de 392 sakene som Landbruksdirektoratet har gjennomgått, ligger som vedlegg til denne rapporten.

2.2 Feilkilder

Av mulige feilkilder knyttet til undersøkelsen, kan nevnes at vi ikke med hundre prosent sikkerhet kan slå fast at vi har fått oversendt alle konsesjonssaker hvor AS har vært søker for de siste fem årene. Det kan også ha skjedd feil ved den digitale oversendelsen mellom kommune, statsforvalter og oss. Vi har imidlertid ikke indikasjoner på at disse to feilkildene har forekommet. Videre kan Landbruksdirektoratet ha feiltolket informasjon i vedtakene, eller informasjon og faktaopplysninger i vedtakene kan inneholde feil og mangler. Der det har vært mulig har Landbruksdirektoratet kontrollert faktainformasjon i vedtakene, eksempelvis ved å sjekke kilder som gårdskart.no eller seeiendom.no.

Det er variasjon også i selskapene som søkte konsesjon i årene 2017-2021. De er alt fra store selskaper som Telenor Eiendom Holding AS, Sylli Skog AS og Ulvig Kjær AS til små selskaper eid av enkeltpersoner.

² Mars og april 2022

³ <https://www.ssb.no/statbank/table/11920/tableViewLayout1/>

⁴ Denne statistikken er hentet ut 25. juni 2022

Landbruksdirektoratet har undersøkt hva som er dagens bruk av eiendommen og hva som har vært formålet med ervervet. Dette har vi gjort for å se i hvilke tilfeller og under hvilke forutsetninger AS får innvilget konsesjon og når konsesjon blir avslått.

2.3 Begrepsbruk og definisjoner

I statistikkammenheng definerer SSB en landbrukseiendom som en eiendom der mer enn fem dekar er jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogsareal.⁵ Ved gjennomgangen av sakene har vi undersøkt opplysninger om eiendommenes jordbruksareal⁶ og produktive skogsareal. Dette har vi gjort for å klarlegge om saken omhandler erverv av en slik landbrukseiendom.

Når vi i denne rapporten bruker begrepet «landbrukseiendom» mener vi gjennomgående en slik eiendom som oppfyller SSBs definisjon. Definisjonen gir en angivelse av hva som utgjør en landbrukseiendom i annen statistikkammenheng, og passer derfor denne rapportens formål. SSBs definisjon av «landbrukseiendom» er annerledes enn arealgrensene for konsesjonsfrie erverv i konsesjonsloven § 4 nr. 47. Dette medfører at for en del bebygde landbrukseiendommer⁸ vil det være tilstrekkelig at aksjeselskapet sender inn egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Bebygde landbrukseiendommer som faller inn under unntaket i konsesjonsloven § 4 nr. 4 faller utenfor undersøkelsesområdet til denne rapporten.

Noen eiendommer har lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd dersom den erverves konsesjonsfritt av nærstående eller odelsberettiget til eiendommen jf. § 5 første ledd nr. 1 og 2. Boplikten påhviler ervervet dersom en slik person erverver en eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka eller overlatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. I tillegg må eiendommen inneholde «bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. Det samme gjelder eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål». Denne boplikten innebærer at en erverver etter første ledd nr. 1 og nr. 2 må bosette seg på eiendommen innen ett år og selv bo der i fem år for å kunne erverve konsesjonsfritt. Denne boplikten omtales som «lovbestemt boplikt»⁹. Eiendommer i undersøkelsen som oppfyller vilkårene i § 5 annet ledd, omtaler vi som «landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt», da disse eiendommene også oppfyller SSBs definisjon for en landbrukseiendom.

⁵ <https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa116/landbruk.pdf>

⁶ «Jordbruksareal» i denne rapporten referer til NIBIOs definisjon av «dyrka jord» der det fremkommer at dette omfatter «fulldyrka jord, overlatedyrka jord og innmarksbeite, dvs. jordbruksareal».

⁷ Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overlatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

⁸ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon.

⁹ Se blant annet rundskriv M-2/2021 side 17

3 Resultater

3.1 Fylkesvis fordeling av sakene

I dette punktet presenterer vi hvor mange saker som ble behandlet i kommunene i de enkelte fylkene i perioden 2017 – 2021. Vi har også undersøkt avslagsprosent i sakene.

Tabell 1 Oversikt over antall saker der AS har ervervet konsesjonspliktig eiendom i perioden 2017 – 2021, fordelt på landets fylker.

FYLKE	ANTALL SAKER	ANTALL KOMMUNER	AVSLAG
Agder	23	13	39,1 %
Oslo og Viken	67	30	25,4 %
Vestfold og Telemark	19	8	21,1 %
Nordland	44	16	11,3 %
Møre og Romsdal	25	9	12 %
Rogaland	5	4	40 %
Innlandet	33	14	33,3 %
Troms og Finnmark	72	11	5,5 %
Trøndelag	51	15	17,6 %
Vestland	53	18	15,1 %
HELE LANDET	392	138	18,4 %

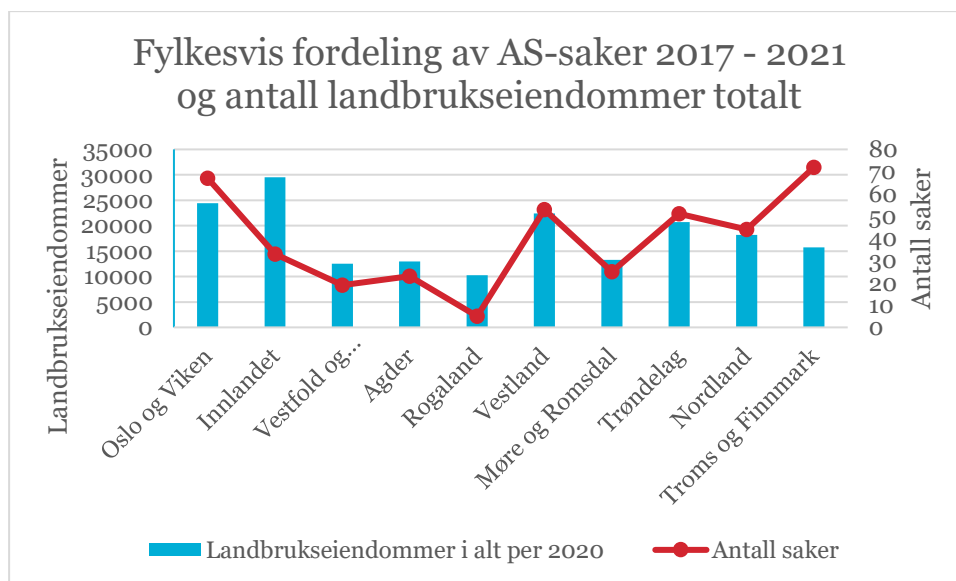
Av tabell 1 ser man samtidig at 218 kommuner ikke har behandlet konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017-2021. Det vil si at 61,2 % av kommunene ikke har behandlet en konsesjonssak der AS er erverver i denne perioden.

Tallene viser at det er stor variasjon fra fylke til fylke når det gjelder antall saker som har blitt behandlet (tabell 1). For eksempel er det i Rogaland, med 485 797 innbyggere, behandlet fem saker, mens det i Troms og Finnmark, med 241 736 innbyggere, er behandlet 72 saker. Det er vanskelig å peke på en enkeltfaktor til forskjellene mellom fylkene når det gjelder saker og innbyggertall, men Landbruksdirektoratet antar at forskjellene blant annet kan ha sitt grunnlag i fylkenes geografi, næringsstrukturer og eiendommens arealkvaliteter.

Tall fra KOSTRA viser at det i perioden 2017 – 2021 ble behandlet 12 983 konsesjonssaker i hele landet. Totalt ble 350 av disse konsesjonssøknadene avslått. Det gir en avslagsprosent på 2,7 % for alle konsesjonssaker. Avslagsprosenten i konsesjonssaker der AS er erverver for perioden 2017 – 2021 er som nevnt 18,4 % (tabell 1). Vi ser dermed at avslagsprosenten i konsesjonssaker der AS er erverver er høyere sammenlignet med avslagsprosenten i alle konsesjonssaker behandlet i samme periode.

Av figur 1 under går det frem at for flesteparten av fylkene er det en sammenheng mellom antallet konsesjonssaker der AS er erverver og antallet landbrukseiendommer i fylket. I Innlandet og Rogaland er det forholdsvis færre saker der AS er erverver sammenlignet med antall landbrukseiendommer, og i Troms og Finnmark er det forholdsvis flere saker der AS er erverver sammenlignet med antall landbrukseiendommer. For å finne ut totalt antall landbrukseiendommer i hvert fylke, undersøkte vi SSBs oversikt over antall landbrukseiendommer¹⁰.

Av figur 1 ser vi blant annet at Vestfold og Telemark, Agder og Rogaland har omtrent like mange landbrukseiendommer. Kommunene i Vestfold og Telemark og Agder har behandlet omtrent fire ganger så mange konsesjonssaker der AS er erverver, sammenlignet med kommunene i Rogaland, for perioden 2017 – 2021. Videre går det frem at Innlandet har dobbelt så mange landbrukseiendommer som Troms og Finnmark. Kommunene i Troms og Finnmark behandlet likevel omtrent dobbelt så mange konsesjonssaker der AS er erverver sammenlignet med kommunene i Innlandet.



Figur 1 Oversikt over fylkesvis fordeling av antall saker der AS erverver konsesjonspliktig eiendom sammenholdt med totalt antall landbrukseiendommer¹¹ i fylket. Kilde: KOSTRA, SSB.

¹⁰ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon, det vil si at den inneholder enten 5 dekar jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite) eller 25 dekar produktiv skog.

¹¹ Landbrukseiendom etter SSBs definisjon.

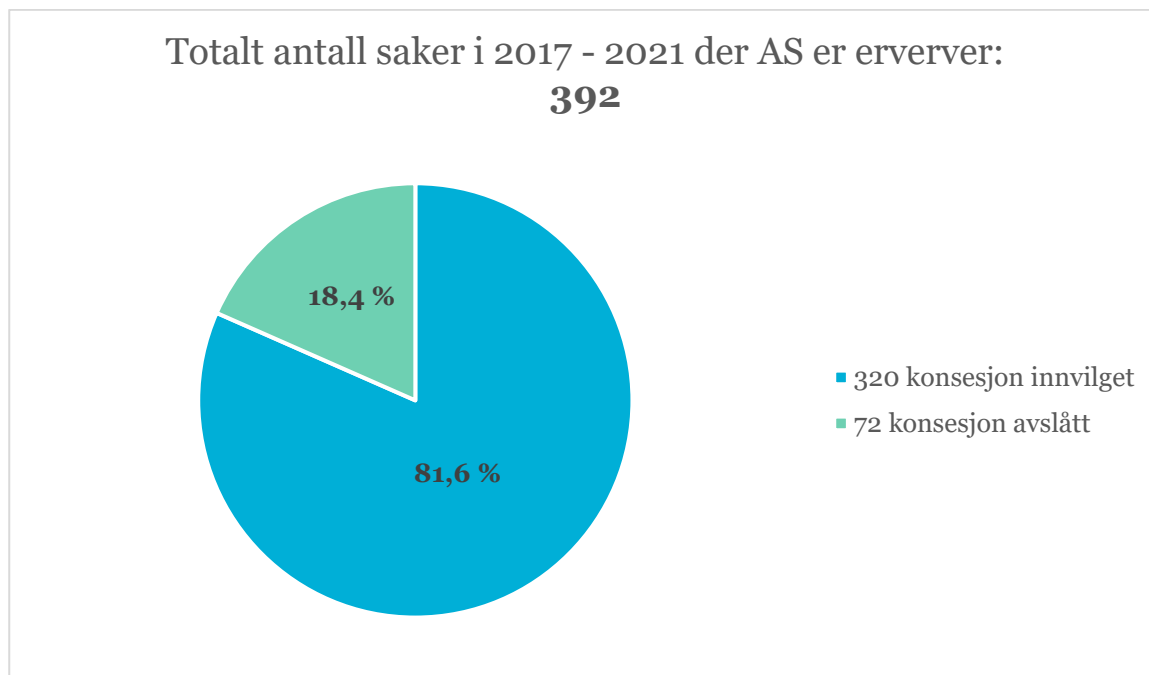
3.2 Overordnet statistikk om sakene

I dette punktet presenterer vi statistikk fra konsesjonssakene der AS er erverver i perioden 2017 – 2021. Vi har sett på antall innvilgelser og avslag, eiendomstype og boplikt.

3.2.1 Antall konsesjonssaker behandlet totalt

I figur 2 gir vi oversikt over utfallet av konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017 – 2021. Sakene i figuren omhandler saker behandlet i førsteinstans. Av 392 saker ble 81,6 % innvilget i førsteinstans, og 18,4 % ble avslått.

I 315 av sakene der konsesjon ble innvilget var kommunen førsteinstans (figur 2). Fem saker ble behandlet av statsforvalteren i fylket i førsteinstans, da kommunen var eier av eiendommen eller inhabil til å behandle saken selv.



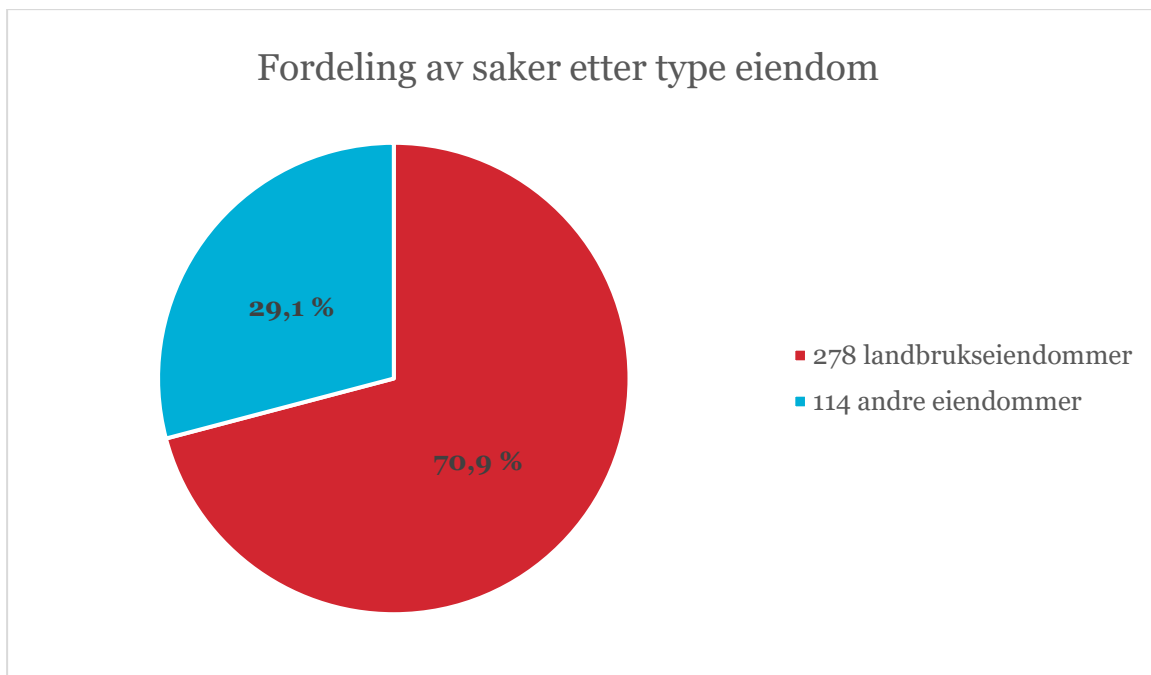
Figur 2 Utfall av alle konsesjonssaker i førsteinstans der AS var erverver i perioden 2017 – 2021.

3.2.2 Konesjonssaker 2017 – 2021 med fordeling på eiendomstype

278 av totalt 392 saker omhandlet eiendommer som oppfyller SSBs kriterier for å være en landbrukseiendom.

I de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, hadde eiendommene et gjennomsnittlig jordbruksareal på 71,5 dekar og produktivt skogsareal på 1 404 dekar (figur 3). Gjennomsnittlig totalareal på eiendommene var 4 752 dekar.

I de 114 sakene som omhandlet eiendommer som ikke oppfylte SSBs kriterier for å være en landbrukseiendom, innvilget kommunen konsesjon til AS i 95,6 % av sakene og avslo 4,4 %. I 93 av disse 114 sakene var eiendommen saken handlet om ubebygd. Gjennomsnittlig totalareal på disse 114 eiendommene var på 241 dekar.

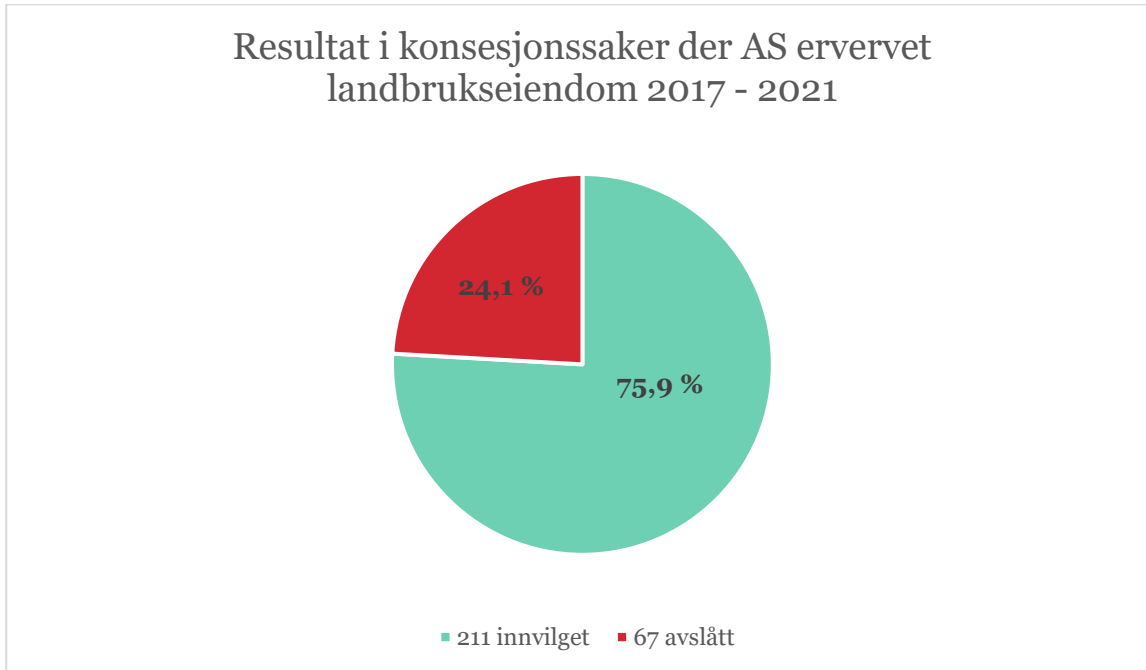


Figur 3 Fordeling på hva slags type eiendom AS ervervet i perioden 2017 – 2021.

3.2.3 Resultat i konsesjonssaker der AS ervervet landbrukseiendom

I de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, ble det innvilget konsesjon i 211 saker (75,9 %). Det ble gitt avslag i 67 saker (24,1 %).

Avslagsprosenten i saker der AS ervervet en landbrukseiendom – 24,1 % (figur 4) - er noe høyere enn avslagsprosenten for alle konsesjonssaker der AS er erverver (18,4 %, figur 2).

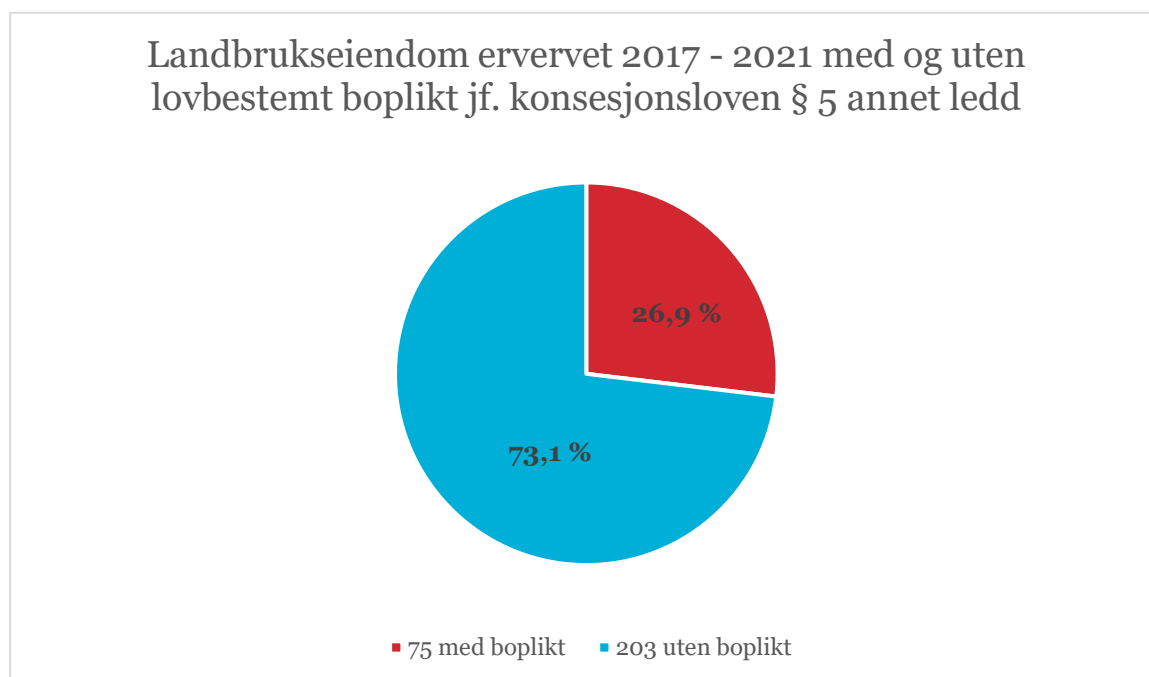


Figur 4 Oversikt over saker der en landbrukseiendom ble ervervet av et AS i perioden 2017 - 2021. Tallene i sektordiagrammet er fordeling i prosent.

3.2.4 Oversikt over ervervede landbrukseiendommer og lovbestemt boplikt

Figur 5 nedenfor viser de 278 landbrukseiendommene som ble ervervet av et AS i perioden 2017 – 2021, med og uten lovbestemt boplikt¹².

For omtrent tre fjerdedeler av landbrukseiendommene som AS ervervet i 2017 – 2021, var det ikke lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Det vil si at dersom erververen i disse sakene hadde vært en person i nær slekt¹³ eller er odelsberettiget¹⁴ til eiendommen, ville det ikke vært lovbestemt boplikt. Dette fordi areal- og/eller bebyggelseskravene etter konsesjonsloven § 5 annet ledd ikke var oppfylt for disse eiendommene.



Figur 5 Oversikt over de 278 landbrukseiendommene som ble ervervet av AS med sortering for saker med lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd¹⁵ og saker uten lovbestemt boplikt.

¹² Konsesjonsloven § 5 annet ledd

¹³ Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 1

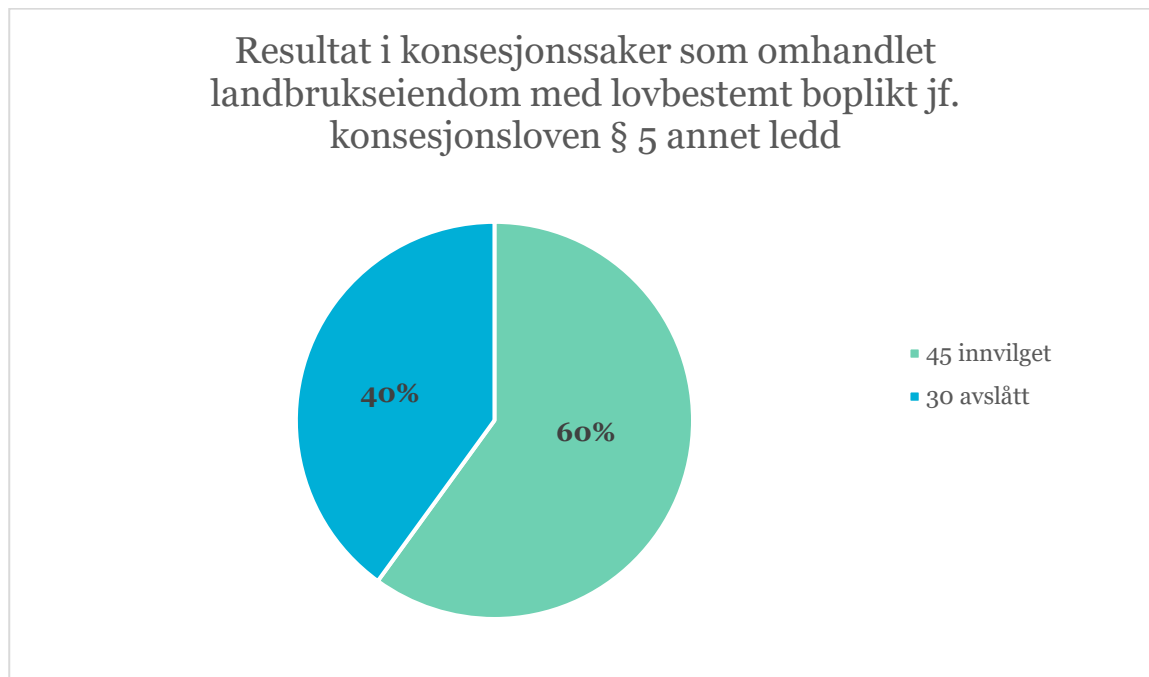
¹⁴ Konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2

¹⁵ Det vil si at eiendommen har fulldyrka og overflatedyrka jord på mer enn 35 dekar, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. I tillegg må de ha bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

3.2.5 Resultat i konsesjonssaker som omhandlet landbrukseiendom med lovbestemt boplikt

Under vises en oversikt over alle saker i perioden 2017 – 2021 der AS ervervet en landbrukseiendom som var underlagt lovbestemt boplikt¹⁶.

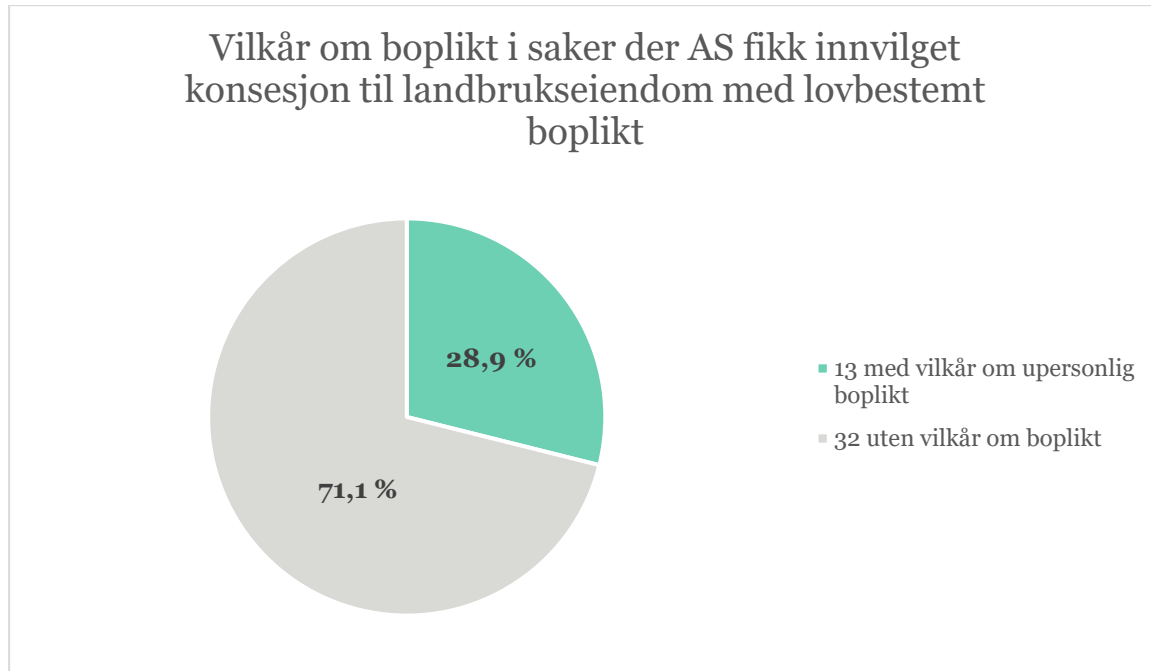
I 45 saker fikk AS konsesjon til å erverve landbrukseiendom med lovbestemt boplikt, og i 30 saker ble ervervet nektet konsesjon. Av disse totalt 75 sakene ble 74 av sakene behandlet av kommunen som førsteinstans, og én sak ble behandlet av statsforvalteren som førsteinstans.



Figur 6 Oversikt over de 75 sakene som omhandlet landbrukseiendommer med lovbestemt boplikt som ble ervervet av AS i perioden 2017 – 2021, fordelt på resultatet i saken.

¹⁶ Se konsesjonsloven § 5 annet ledd. Lovbestemt boplikt der fulldyrka og overflatedyrka jord på mer enn 35 dekar, eller den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. I tillegg må eiendommen ha bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig.

Figur 7 nedenfor viser en oversikt over de 45 sakene der AS fikk konsesjon på eiendom som oppfylder kravene til lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd. Dersom en privatperson hadde ervervet en av disse 45 eiendommene nedenfor, ville personlig boplikt ha vært en forutsetning for å erverve eiendommen konsesjonsfritt etter § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2. Av disse 45 sakene ble det gitt vilkår om upersonlig boplikt i 13 saker. I 32 av sakene ble det ikke stilt vilkår om boplikt.



Figur 7 Oversikt over de 45 sakene der konsesjon ble gitt for landbrukseiendom som oppfyller kravene til lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd.

I de 32 sakene der aksjeselskap fikk konsesjon for erverv av en landbrukseiendom med lovbestemt boplikt etter konsesjonsloven § 5 annet ledd¹⁷ (figur 7), uten at kommunen satte vilkår om upersonlig boplikt for selskapet, er det varierende årsaker og begrunnelser for vedtakene. I en del av sakene er ikke vilkår om upersonlig boplikt drøftet. I en del saker der vilkår om boplikt ikke er drøftet, har kommunene konkludert med at det er fordelaktig at et aksjeselskap blir eier. I flere av sakene der det ikke har blitt satt vilkår om upersonlig boplikt har kommunen begrunnet innvilgelse med at ervervet er i tråd med konsesjonsloven §§ 1 og 9.

3.2.6 Bruken av eiendommene

Landbruksdirektoratet har undersøkt hva som var bruken av eiendommen på ervervstidspunktet, altså hvordan eiendommene ble utnyttet, både for landbrukseiendommene og de øvrige eiendommene. I 113 av de 278 sakene hvor eiendommene kunne defineres som landbrukseiendom etter SSBs kriterier, var det opplyst at eiendommene var i drift til landbruksformål på ervervstidspunktet. Enten ble de drevet av selgeren selv, eller gjennom bortleie av jord- og/eller skogarealer. I de øvrige 165 sakene som omhandlet en landbrukseiendom var bruken på ervervstidspunktet enten ikke oppgitt (68 saker), eller det var opplyst at de ikke var i drift til landbruksformål (47 saker). Noen av eiendommene ble etter det opplyste benyttet til kraftutvinning, boligformål, turistformål eller lignende.

For de 114 sakene hvor eiendommen ikke var en landbrukseiendom, var det varierende opplysninger om ervervstidspunktets bruk. I 39 av sakene var det opplyst at eiendommen ikke var i bruk, i 33 av sakene var ikke bruksformål ved ervervstidspunktets oppgitt og i 19 av sakene var det oppgitt utnyttelse til næringsformål (eksempelvis masseuttak, skiferproduksjon, hoteldrift etc.).

¹⁷ Dersom noen i personkretsen i § 5 første ledd nr. 1 og nr. 2 hadde overtatt konsesjonsfritt, ville de ha fått personlig boplikt.

3.3 Erververnes formål

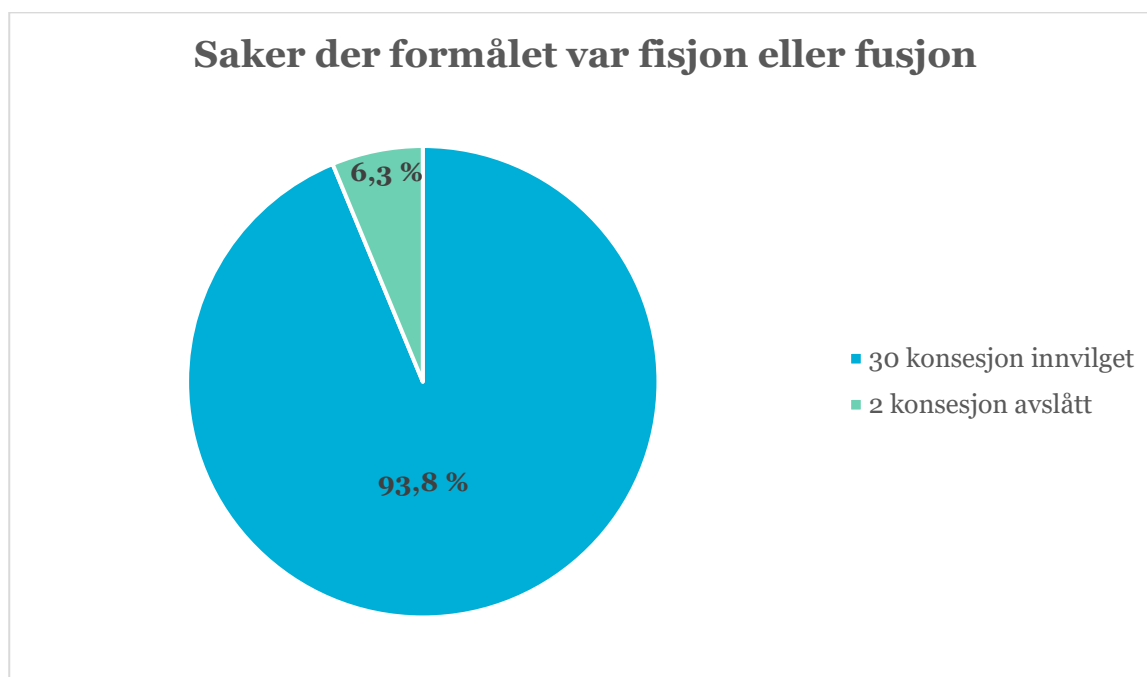
Erververs formål med kjøpet er et sentralt vurderingstema ved erverv av landbrukseiendom, jf. konsesjonsloven § 9. Punkt 3.3.1 omhandler alle de 392 sakene i undersøkelsen. I punkt 3.3.2 og 3.3.3 under skiller vi på om ervervet gjelder landbrukseiendom etter SSBs definisjon og eiendommer som ikke er landbrukseiendom.

I de aller fleste sakene vi har undersøkt gikk det frem hva slags formål selskapet hadde med ervervet. Det var kun i 21 av de totalt 392 sakene formålet ikke var opplyst i saken.

3.3.1 Fisjon og fusjon av aksjeselskaper

Fisjon av selskap innebærer å dele opp et selskap i to eller flere enheter, mens fusjon innebærer at et bestående selskap tar opp i seg ett eller flere selskaper. I 32 av totalt 392 saker er det oppgitt at eiendomsovergangen var et ledd i en fisjon eller fusjon (figur 8).

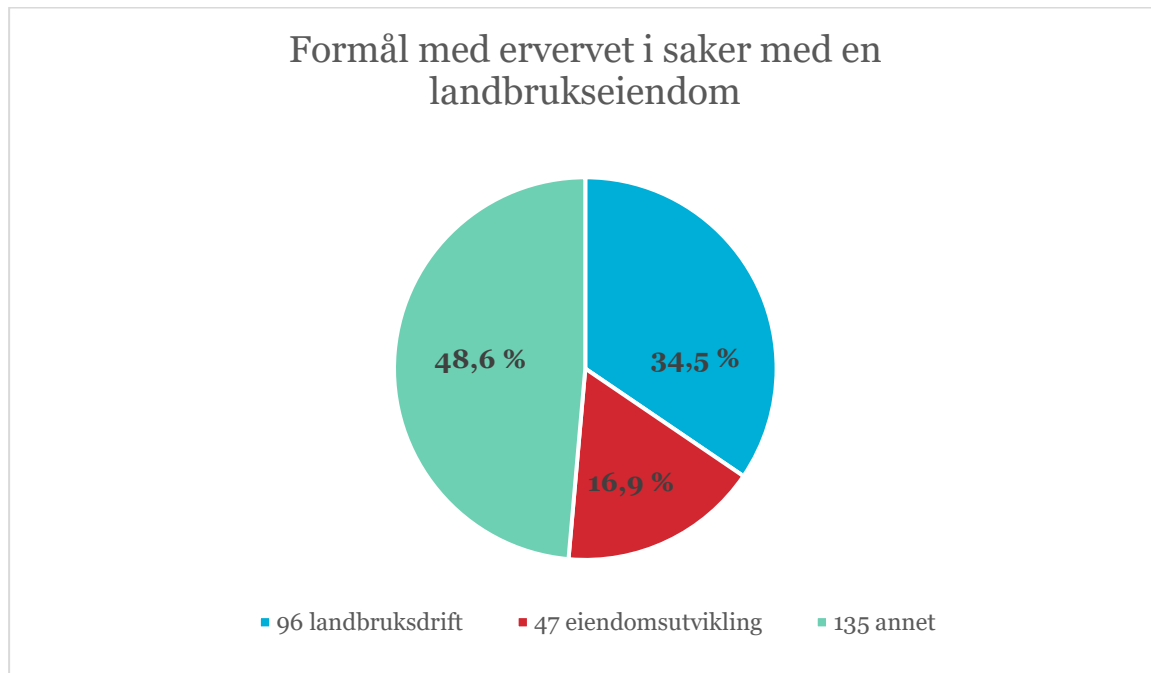
Dette betyr at 8,2 % av alle konsesjonssaker der AS er erverver i perioden 2017 – 2021, omhandlet en fisjon eller fusjon.



Figur 8 Utfall av konsesjonssaker der formålet var fisjon eller fusjon av selskaper, 2017-2021.

3.3.2 Ulike formål når ervervet gjelder landbrukseiendom

For de 278 sakene som omhandler landbrukseiendom etter SSBs definisjon, viser undersøkelsen at aksjeselskapets formål med ervervet er varierende. Omtrent to tredjedeler av de ervervende aksjeselskaper oppga at formålet var noe annet enn landbruksdrift.



Figur 9 Oversikt over AS-enes formål med ervervet av en landbrukseiendom, 2017-2021.

I 96 av disse sakene (figur 9) opplyste ervervende selskap eksplisitt om at eiendommene etter ervervet skal være i landbruksdrift, enten jord- eller skogbruk, eller begge deler. En del av aksjeselskapene planla å leie ut jordbruksarealene. For en del av disse 96 sakene har selskapet flere formål med ervervet, blant annet kombinasjon av landbruksdrift med annen næringsvirksomhet.

I 47 av de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom anga ervervende selskap eiendomsutvikling som formål med ervervet, til blant annet boliger, campingplass eller næringsutvikling. I disse 47 sakene oppga ikke erverver at landbruksdrift var en del av formålet med ervervet.

I 135 saker som omhandler en landbrukseiendom har ervervende selskap oppgitt annet formål enn landbruksdrift eller næringsvirksomhet, eller det var oppgitt at selskapet ikke hadde konkrete planer for ervervet. Noen eksempler på formål som var oppgitt her er omdannelse fra ANS¹⁸ til AS, omdanning fra DA¹⁹ til AS, friluftsområde, generasjonsskifte eller offentlig utbygging.

Gjennomsnittlig totalstørrelse på de 278 landbrukseiendommene var 4 752 dekar. Innenfor disse 278 sakene varierte eiendommene i størrelse, fra 7,1 dekar til 370 000 dekar totalareal.

3.3.3 Formål ved erverv av eiendom som ikke er landbrukseiendom

For de 114 sakene som omhandler eiendommer som ikke oppfylte kriteriene for å være en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, var ervervende selskaps oppgitte formål svært varierende: Tilleggsareal, friarealer, fallrettigheter, fisjoner, fusjoner, boligbygging og eiendomsutvikling. I 106 av disse 114 sakene var det involvert en eiendom med et oppgitt areal, og dette arealet varierer fra 0,1 dekar til 13

¹⁸ ANS er en selskapsform. Forkortelsen står for ansvarlig selskap.

¹⁹ DA er en selskapsform. Forkortelsen står for selskap med delt ansvar. Dette er også et ansvarlig selskap.

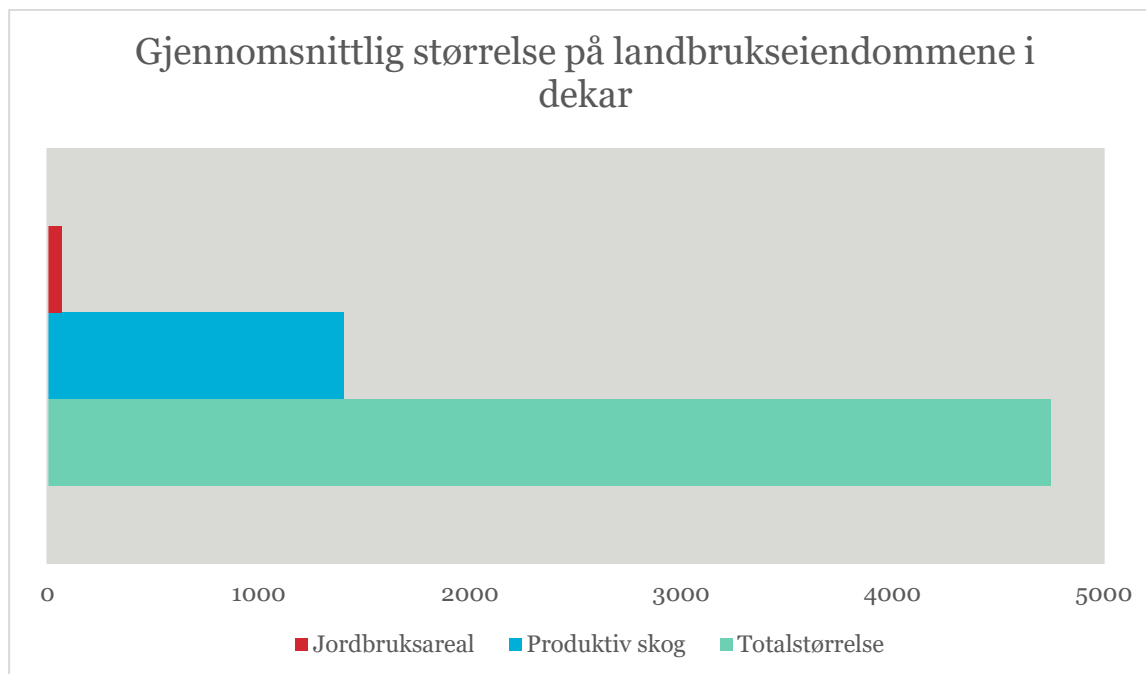
764 dekar. 9 av sakene omhandler fallrettigheter²⁰ eller bruksretter²¹, og der var størrelsen på det ervervede arealet satt til 0 dekar. Gjennomsnittlig totalstørrelse på disse 114 eiendommene var 241 dekar.

²⁰ Fallrettighet er en rett til å utnytte kraften som kan utvinnes av vannet som renner fra et punkt til et annet punkt i en elv.

²¹ Bruksrettighet er en samlebetegnelse på rett til begrenset rådighet over en annens eiendom. Bruksrettigheten kan for eksempel være en total bruksrettighet, som husleie, eller en partiell bruksrettighet som hogstrett.

3.4 Oversikt over størrelse på landbrukseiendommene²² i undersøkelsen

Ved gjennomgangen av de 278 sakene som omhandlet en landbrukseiendom etter SSBs definisjon, har vi sett på totalstørrelse, størrelse på produktiv skogareal og størrelse på jordbruksareal. Gjennomsnittlig jordbruksareal på disse eiendommene var på 71 dekar og gjennomsnittlig areal med produktiv skog var på 1 404 dekar. Gjennomsnittlig totalstørrelse var som nevnt i punkt 1.5.2 på 4 752 dekar.



Figur 10 Gjennomsnittlig arealstørrelse på landbrukseiendommene i undersøkelsen, 278 saker 2017-2021.

Gjennomsnittlig totalstørrelse i de 114 sakene som omhandlet eiendommer som ikke var landbrukseiendommer, var som nevnt i punkt 1.5.2 på 241 dekar. 51 av disse eiendommene hadde produktiv skog, til sammen 437 dekar. 14 av de 114 eiendommene inneholdt marginale jordbruksarealer²³, totalt 29,5 dekar.

3.5 Saker hos statsforvalteren i perioden 2017 - 2021

Statsforvalteren har fått delegert myndighet fra LMD til å behandle klager på konsesjonsvedtak fattet av kommunen i førsteinstans.²⁴

Statsforvalterne har i perioden 2017 - 2021 behandlet totalt 20 klagesaker der AS har søkt konsesjon. 5,1 % av de 392 kommunale vedtakene ble påklaget av part i saken eller annen med rettslig klageinteresse. Det gir grunnlag for å si at få av konsesjonssakene der AS er erverver, blir påklaget til statsforvalteren. Av de 20 klagesakene hadde kommunen gitt konsesjon i tre saker og avslag i 17 saker. Én av klagesakene er ikke avgjort hos Statsforvalteren ennå, én sak er sendt tilbake til kommunen for ny behandling, én sak ble avvist, seks saker ble omgjort og elleve saker ble stadfestet. Der statsforvalteren innvilget konsesjon ble det stilt vilkår i en sak og ikke stilt vilkår i tre saker.

Statsforvalteren har også omgjort seks saker etter forvaltningsloven (fvl.) § 35 tredje ledd. Dette er omgjøringer som er foretatt av eget tiltak. Vi gir her en kort presentasjon av omgjørings sakene, da de gir et innblikk i vurderingene statsforvalteren har foretatt i saker som omhandler konsesjon til aksjeselskap. Vi omtaler ikke den ene saken som har blitt omgjort direkte av Landbruksdirektoratet, idet denne antas kjent

²² Landbrukseiendom etter SSBs definisjon

²³ NIBIOs definisjon på jordbruksareal: fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite

²⁴ Se FOR-2003 12-08-1479 § 8

for LMD²⁵. I alle sakene som er omtalt under hadde kommunen gitt konsesjon, men statsforvalteren mente at det forelå offentlige interesser som tilsa at søknadene måtte avslås.

I en sak²⁶ behandlet av Statsforvalteren i Oslo og Viken i 2018, ble Hvaler kommunes konsesjon til Petter A. Olsen Holding AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en landbrukseiendom på totalt 179 dekar, der blant annet 7 dekar var fulldyrka jord og 86 dekar produktiv skog. Eiendommen var bebygd med et våningshus i dårlig stand. Den var ikke i drift og selskapet ønsket å vedlikeholde eiendommen og drive den i tråd med gjeldende kommuneplan. Kommunen begrunnet konsesjonsinnvilgelsen med at det ikke var praktisk mulig å drive gårdsdrift her, at arealene lå brakk og at de ville legge til rette for næringsaktører som allerede var til stede i kommunen. Kommunen anså ikke at vedtaket kunne skape presedens. Statsforvalteren kunne på sin side ikke se at eiendommen var spesiell med hensyn til kostnader ved å eie, vedlikeholde eller drifte. Det bød derfor ikke på fordeler å ha et aksjeselskap som eier av eiendommen. Det ble også lagt til grunn at jordvern hensynet talte mot å gi konsesjon til et selskap som ikke har landbruksdrift som et vedtektsfestet formål. Statsforvalteren vurderte det som betenkelig å gi konsesjon til aksjeselskaper for «ulønnsomme» landbrukseiendommer. Statsforvalteren vurderte også at konsesjon ikke ville styrke bosettingen, verken på kort eller lang sikt.

Landbruksdirektoratet behandlet klage på omgjøringsvedtaket. Klagen ble tatt til følge²⁷, og selskapet fikk konsesjon. Vedtaket ble begrunnet med at det i den konkrete saken ikke var landbrukshensyn som talte mot at selskapet fikk konsesjon, og at det ikke var saklig grunn til å avslå når det ikke fantes alternative erververe som kunne bruke eiendommen som tilleggsjord. Saken bød på tvil.

I en annen sak²⁸ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2020, ble Nord-Fron kommunes konsesjon til Tinde Utvikling AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en eiendom på 609 dekar. Selskapet ønsket å bygge fritidseiendommer på de regulerte delene av eiendommen. Eiendommen besto av ubebygde utmarksteiger, og mesteparten av arealet var avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren påpekte at for størstedelen av eiendommen som var avsatt til LNF-formål, ville ikke selskapet kunne utnytte den til annet enn landbrukstilnyttet virksomhet. Da ville det være vanskelig å se at selskapets erverv ville styrke bosettingen i området. Statsforvalteren mente samtidig at ervervet ikke ville gi en driftsmessig god løsning, da vil kunne medføre et press for å tilrettelegge arealet for andre formål. I tillegg ble det vurdert at man ikke kunne se at selskapets erverv ville by på fordeler framfor tradisjonelle eierformer i denne konkrete saken. Statsforvalteren vurderte for øvrig at det ikke var noen tungtveiende grunner for å nekte selskapet konsesjon på de deler av eiendommen som var regulert til utbyggingsformål. I vedtaket påpekte Statsforvalteren at det ikke var avgjørende at selger av eiendommen var et aksjeselskap. Avslutningsvis pekte Statsforvalteren på presedensvirkning og ulempene det ville være for landbruksnæringen om det ble åpnet for at aksjeselskap får konsesjon på store utmarksarealer.

I en tredje sak²⁹ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2022, ble Ringebu kommunes konsesjon til Tinde Utvikling AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en eiendom der den ene utmarksteigen på 95 dekar var konsesjonspliktig. Denne var avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren vurderte at ervervet med en klar overvekt stred mot de sentrale formålene i konsesjonsloven, og at hensynet til offentlige interesser tilsa at kommunens vedtak måtte omgjøres. Det ble lagt vekt på at vedtaket fra kommunen var egnet til å dreie praksis i en klart uheldig retning. Statsforvalteren uttalte at det var utfordrende å se hvordan en eier med et vedtektsfestet formål om å drive hytteutvikling kunne oppnå de sentrale hovedformålene i konsesjonsloven ved erverv av denne eiendommen. Det ble videre vurdert at ressursene på eiendommen kunne bidra til viktige biinntekter for tradisjonelle landbrukseiendommer, og at det ville være mer i tråd med konsesjonslovens formålsbestemmelse om eiendommen eies av noen som har sitt virke i landbruket. Selskapets behov for utbyggingsgrunn var ikke

²⁵ Se Landbruksdirektoratets omgjøringsvedtak 19/24499-3 datert 22. mai 2019 og LMDs klagevedtak 19/1405-12 datert 19. mars 2020. Saken omhandlet Sundby Gård AS.

²⁶ Vedtak 2018/1443 fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Datert 13.04.2018

²⁷ Vedtak 18/35645 fra Landbruksdirektoratet. Datert 07.02.2019

²⁸ Vedtak 2020/4565 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 23.06.2020

²⁹ Vedtak 2021/11420 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 22.01.2022

aktuelt å vurdere i den konkrete saken, da arealet var avsatt til LNFR-formål. Behov for utbyggingsgrunn burde etter Statsforvalterens vurdering hensyntas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven.

I en fjerde sak³⁰ behandlet av Statsforvalteren i Innlandet i 2022, ble Vågå kommunes konsesjon til Vaage AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en ubebygd landbrukseiendom på 985 dekar, der 100 dekar var produktiv skog og resten utmarksareal. Statsforvalteren sammenlignet saken med saken der Tinde utvikling søkte konsesjon på eiendom i Nord-Fron kommune, se ovenfor. Statsforvalteren vurderte det slik at Vaage AS sitt erverv ikke ivaretok hensynet til bosetning, driftsmessig god løsning og helhetlig ressursforvaltning. Det ble også vektlagt at kommunens vedtak, dersom det ble stående, kunne ha presedensvirkning. Statsforvalterens omgjøring ble påklaget til Landbruksdirektoratet, og saken er ikke ferdigbehandlet per juni 2022.

I en femte sak³¹ behandlet av Statsforvalteren i Trøndelag i 2020, ble Namsos kommunes (tidligere Midtre Namdal samkommune) konsesjon til Namdalen Træsliberi AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en landbrukseiendom på 11 130 dekar, der blant annet 396 dekar var jordbruksareal og 4 227 dekar var produktiv skog. Gården har våningshus og driftsbygning i dårlig stand. Selskapet hadde følgende som vedtektsfestet formål; «kjøp, salg og drift av fast eiendom og annen tilsvarende virksomhet, enten selv eller gjennom eierskap i andre selskaper». I tillegg opplyste selskapet at de ville etablere en destinasjon med opplevelser med utgangspunkt i gårdens nærings- og kulturhistorie. Kommunen ga konsesjon med den begrunnelse at eiendommens jord-, beite- og skogressurser ville bli ivaretatt på en god måte, samtidig som det unike våningshuset ville ivaretas for ettertiden. Samtidig ville lokalhistorisk industrihistorie bli ivaretatt og kommunen ville få et unikt reiselivstilbud og flere arbeidsplasser.

Statsforvalteren mente at en konsesjonsinnvilgelse var i strid med de nasjonale hensyn nedfelt i konsesjonsloven når det gjelder eierskap til landbrukseiendommer. Statsforvalteren vurderte det slik at konsesjonseiendommen var av en slik karakter at personlig eierskap til ressursgrunnlaget den representerte best var i tråd med den nasjonale målsettingen. Statsforvalteren kunne ikke se at selskapsformen AS bød på fordeler i forhold til tradisjonell eierformen. Omgjøringsvedtaket ble påklaget til Landbruksdirektoratet, men klagen ble ikke tatt til følge³².

I en sjetten sak³³ behandlet av Statsforvalteren i Trøndelag i 2021, ble Ørland kommunes konsesjon til Storfosen Gods AS omgjort etter fvl. § 35 tredje ledd. I saken hadde selskapet ervervet en bebygd landbrukseiendom på 774 dekar, der blant annet 154 dekar var jordbruksareal og 10 dekar var produktiv skog. Selskapet ønsket å sammenføye eiendommen med øvrige landbrukseiendommer i selskapets eie. Det var planer om å leie ut jordressurser og melkekvote. Statsforvalteren vurderte det slik at ervervet verken styrket bosettingen i området, eller bidro til en driftsmessig god løsning sammenlignet med et privat eierskap. Statsforvalteren mente dermed også at ervervet ikke ville by på fordeler sammenlignet med tradisjonell eierform, jf. konsesjonsloven § 9 tredje ledd.

³⁰ Vedtak 2021/11420 fra Statsforvalteren i Innlandet. Datert 22.01.2022

³¹ Vedtak 2020/9682 fra Statsforvalteren i Trøndelag. Datert 02.11.2020

³² Vedtak 20/83194-8 fra Landbruksdirektoratet. Datert 23.06.2021

³³ Vedtak 2021/7950 fra Statsforvalteren i Trøndelag. Datert 08.10.2021

4 Avslutning

2012 var første året kommunene rapporterte om hvorvidt konsesjonssøker var et aksjeselskap gjennom KOSTRA. Landbruksdirektoratet gjorde en undersøkelse av alle saker der AS var konsesjonssøker for 2012.³⁴ Dette året var det rapportert inn 24 AS-saker, mens undersøkelsen omfattet 21 saker.

KOSTRA-statistikken for konsesjonssaker der AS er erverver viser at det for alle landets kommuner i årene 2012 - 2016 ble behandlet 180 saker. Sammenlignet med neste femårsperiode kommunene har rapportert på AS-saker gjennom KOSTRA, viser statistikken at antall konsesjonssaker der AS er erverver har økt fra perioden 2012 – 2016 til 2017 – 2021.

³⁴ Rapport 13/34745 fra Landbruksdirektoratet datert 20. november 2013

LANDBRUKSDIREKTORATET OSLO

POSTADRESSE:
Postboks 1450 Vika, 0116 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 78 60 60 00

E-POST: postmottak@landbruksdirektoratet.no

LANDBRUKSDIREKTORATET ALTA

BESØKSADRESSE:
Løkkeveien 111, 9510 Alta

LANDBRUKSDIREKTORATET STEINKJER

BESØKSADRESSE:
Skolegata 22, C-bygget, 7713 Steinkjer

www.landbruksdirektoratet.no

Silje Klo Hansen

Fra: Reitan Kate Nystedt <Kate-Nystedt.Reitan@lmd.dep.no>
Sendt: 4. juni 2024 12:37
Til: Silje Klo Hansen
Emne: SV: Ønske om utsatt høringsfrist - endring i konsesjonsloven

Hei

Vi har et ganske stramt tidsskjema for proposisjonsskriving, men kan gi utsatt frist til 1. september. Hørings svar mottatt etter det kan vi dessverre ikke garantere at blir vurdert.



Landbruks- og matdepartementet

Kate Nystedt Reitan

seniorrådgiver
avdeling for skog- og ressurspolitikk

Telefon: +47 48 19 36 02

Kontor: Teatergata 9, Oslo
www.regjeringen.no | [Facebook](#) | [Flickr](#) | [Twitter](#)

Fra: Silje Klo Hansen <Silje.Klo.Hansen@asker.kommune.no>
Sendt: 4. juni 2024 11:53
Til: Reitan Kate Nystedt <Kate-Nystedt.Reitan@lmd.dep.no>
Emne: Ønske om utsatt høringsfrist - endring i konsesjonsloven

Det er ikke ofte du mottar e-post fra silje.klo.hansen@asker.kommune.no. [Finn ut hvorfor dette er viktig.](#)

Hei!

Asker kommune ønsker å behandle høringsinnspillene våre politisk. Utvalgsmøtet er 29. august.

Kan vi få utsatt frist på høringen til onsdag 4. september?

Med vennlig hilsen
Silje Klo Hansen
Rådgiver Natur, miljø og landbruk

Miljø og samferdsel

Lensmannslia 4
(+47) 901 29 161
silje.klo.hansen@asker.kommune.no
asker.kommune.no



Ønsker du å motta landbrukskontoret sitt nyhetsbrev? Meld deg på [her](#)

 Tenk på miljøet før du bestemmer deg for å skrive ut denne e-posten