

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne oppgaven avslutter mine 3 år som masterstudent på masterstudiet i Eiendomsutvikling ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap i Ås. Utarbeidelsen av denne oppgaven har vært mitt hovedemne våren 2011 og består av 30 studiepoeng. Oppgaven er en undersøkelse av eiendomsutvikleres opplevde utfordringer og muligheter ved utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse i Aurskog- Høland kommune i Akershus.

Ideen til oppgaven fikk jeg etter samtale med min veileder, Håvard Steinsholt, og egne observasjoner i den respektive kommunen. Jeg vil rette en stor takk til alle som har hjulpet meg gjennom oppgaven på ulike måter. Spesielt takk til alle informantene som tok seg tid til å snakke meg og fortelle om prosjektene og prosessen de har vært igjennom. Takk til Håvard Steinsholt som har gitt meg veiledning gjennom arbeidet med oppgaven. Til slutt takk til venner og familie som har støttet meg gjennom hele prosessen.

Oslo den 15. Mai 2011

Marianne Hurum

Sammendrag

Masteroppgaven tar utgangspunkt i behovet for å belyse temaet eiendomsutvikling av landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse, i Aurskog-Høland kommune. Oppgaven skal avdekke hvilke utfordringer og muligheter man som eiendomsutvikler møter på når man ønsker å utvikle en landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Den belyser i tillegg hva som er gjort av utvikling i Aurskog-Høland kommune, og hvordan de ulike utviklerene har sett på utviklingsperioden frem til ferdig produkt. Oppgaven berører blant annet temaer som økonomi, observerte muligheter og utfordringer, motivasjon og lovbestemmelser. I tillegg er det gjort undersøkelser på hvordan profesjonelle eiendomsutviklere, her definert som makroutviklere, ser på eiendomsutvikling i tilknytning til landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

Hovedproblemstillingen er som følger:

Hvilke muligheter og utfordringer kan man regne med å møte på ved ønske om å utvikle en landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse?

Hovedtyngden av det som kommer frem i diskusjon og avsluttende merknader/konklusjon er stort sett basert på det som har kommet frem under intervjuer med de ulike informantene. Informantene har blitt intervjuet ved å ha en åpen dialog om emnet generelt, samt deres egen opplevelse av å være eiendomsutviklere. Alle informantene har tilknytning til prosjekter lokalisert i Aurskog-Høland kommune, en kommune som ligger i Akershus, men med relativt god nærhet til urbane miljøer som for eksempel Oslo, Lillestrøm og Oslo Airport Gardermoen.

Mikroutviklerne omtaler i de respektive samtalene kun sitt eget prosjekt, da det er den eneste erfaringen de har innen fagfeltet. Mikroutviklerne gjorde muligheten for utvikling levende gjennom incitamentene som bygger på personlige ønsker og preferanser. Incitamentene er blant annet ønske om nærhet til hjemmet, bevaring og ressursutnyttelse. Idéene bearbeides videre, og kontakt med det offentlige og støtteorganisasjonen Innovasjon Norge, samt egeninnsats, gjør at prosjektene blir gjennomført. Mikroutviklerne legger liten innsats i tidligfasen i prosjektet. Dette kommer i stor grad av liten totaloversikt og kunnskap om lovverk og andre krav som

stilles ved alternativ bruk av landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse. Utviklingen av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse utføres i stor grad av eier eller ektefelle av eier til den respektive eiendommen.

I intervjuene med makroutviklere kommer det frem at oppgavens tematikk er lite gjennomtenkt og ikke aktuell. Grunnlaget mener de er komplekst og meget omfattende lovverk, langvarige prosesser, samt problematiske eierforhold.

Abstract

This thesis is a result of a wish, and the need, to research into the development of alternative use of agricultural properties and associated buildings in Aurskog-Høland, a municipality in eastern Norway. The thesis is meant to survey the challenges and opportunities a property developer can come across when he/she wants to develop an existing agricultural property including the farm buildings. It also describes some development projects that have been accomplished in Aurskog-Høland, and shows how different developers have experienced the development period until the finished product. The thesis (briefly?) deals with topics such as economy, observed opportunities and challenges, motivation, and laws. In addition, it surveys how professional property developers, here defined as macro developers, regard the main subject; the development of agricultural properties and associated buildings.

The main question is:

What opportunities and challenges can developers experience when developing agricultural properties and associated buildings?

The results, the descriptions and the conclusions are largely based on what has emerged during interviews with various informants. The interviews have been carried out as open dialogues with the informants on the subject in general and their own experience of being property developers. All informants are related to projects located in Aurskog-Høland. Aurskog-Høland is relatively close to urban environments, such as Oslo, Lillestrøm and Oslo Airport Gardermoen. The informants are partly private developers, here referred to as micro developers, partly macro developers, and partly representatives of the municipality.

Micro developers have been interviewed about their private projects because it is the only experience they have in the field. Their projects were most often started as a result of personal wishes and preferences, combined with the need for new possibilities and new business. Their incentives also include the desire for proximity to their homes, conservation of the properties and utilization of resources. The projects were implemented through their own efforts and through the support and help from the local

government and organization Innovation Norway. The micro developers often put little effort in the early phases of the project. Due to a limited knowledge of the legislative requirements and limitations and other requirements imposed on the alternative use of agricultural property and associated buildings the rest of the project often turned out to be more demanding and time-consuming.

The development of agricultural and associated buildings is carried out largely by the owner of the property or his/her spouse.

In the interviews with the macro developers it emerges that the approach to the problem is different. For macro developers it is more a question of building and selling than of preserving and developing. They are not interested in long term ownership or long term processes.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 1. Introduksjon | 9 |
| 1.1. Innledning og tema for oppgaven | 9 |
| 1.2. Bakgrunn for oppgaven | 10 |
| 1.3. Formål og problemstilling | 11 |
| 1.4. Begreper/ definisjoner | 12 |
| 1.5. Struktur i oppgaven | 13 |
| 2. Metode | 14 |
| 2.1 Innledning | 14 |
| 2.2 Fremgangsmåte | 14 |
| 2.3 Metode | 15 |
| 2.4 Intervjuene/ samtalene | 16 |
| 3. Generell teori | 17 |
| 3.1 Innledning | 17 |
| 3.2. Gangen i et eiendomsutviklingsprosjekt | 17 |
| 3.4. Innovasjon Norge i Oslo og Akershus regionen | 23 |
| 3.4.1. Innovasjon Norge og landbruk | 24 |
| 3.5. Rapporten "AKERS HUS" | 27 |
| 4. Hva sier loven? | 29 |
| 4.1. Konesjonsloven (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom) | 29 |
| 4.2. Odelsloven (Lov om odelsretten og åsetesretten) | 30 |
| 4.3. Jordloven (Lov om jord) | 31 |
| 4.3.1. Driveplikt | 31 |
| 4.3.2. Omdisponering | 32 |
| 4.3.3. Deling | 32 |
| 4.4. Plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling) | 33 |
| 4.4.1. Fradeling | 33 |
| 4.4.2. Bruksendring fra landbruksbebyggelse | 33 |
| 4.4.3. Landbruks-, Natur og Friluftsområder (LNF-områder) | 33 |
| 5. Aurskog- Høland kommune | 35 |
| 5.1 Innledning | 35 |
| 5.2 Kommunen | 35 |
| 5.3. Landbruk | 36 |
| 5.4 Kommunens innstilling til alternativ bruk av landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse | 37 |
| 5.4.1. Aurskog-Høland kommune ved Ole Eide | 37 |
| 5.4.2. Høland og Setskog Sparebank ved Ole-Einar Holth | 38 |
| 6. Intervjuer | 41 |
| 6.1 Friskgården på Aurskog | 41 |
| 6.2. Basnes | 44 |
| 6.3. Aurskog-Høland Nærvarme (AHNV) | 45 |
| 6.4 Kragtorp Gård | 47 |
| 6.5 Klapputtunet besøksgård | 48 |
| 6.6. Nordre Mangen Gård | 50 |
| 6.7. Tyri-stubben | 54 |
| 6.8. Høland Gaardsmotell | 56 |
| 6.9. Saga ved Mjermen | 59 |

| | |
|--|-----------|
| 6.10 Finstad Gård..... | 61 |
| 7. Sammendrag av intervjuer med makroeiendomsutviklere..... | 65 |
| 7.1. Innledning..... | 65 |
| 7.2. Sammendrag etter telefonintervju med Knut Heggedal | 65 |
| 7.3. Sammendrag av telefonintervju med Petter Larsen..... | 66 |
| 7.4. Sammendrag av telefonintervju med Stene Bergsløkken..... | 67 |
| 7.5. Sammendrag av telefonintervju med Morthen Bakke | 67 |
| 7.6. Sammendrag av telefonintervju med Øyvind Ransberg..... | 68 |
| 8. Oppsummerende diskusjon | 70 |
| 8.1. Introduksjon..... | 70 |
| 8.2. Bakgrunnen for utvikling av landbrukeiendom med tilhørende bygningsmasse ... | 70 |
| 8.3. utfordringer og muligheter ved eiendomsutvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk..... | 73 |
| 8.3.1. Planlegging | 73 |
| 8.3.2. Det offentlige | 75 |
| 8.3.3. Finansiering | 76 |
| 8.3.4. Lovverk | 78 |
| 8.3.5. Risiko..... | 78 |
| 8.3.6. Fysiske endringer | 79 |
| 8.3.7. Lokalsafunnets rammebetingelser..... | 79 |
| 8.4. Fremtidsperspektiver | 81 |
| 9. Avsluttende merknader/ konklusjon | 82 |
| 9.1. Introduksjon..... | 82 |
| 9.2. Konklusjon etter observasjoner | 82 |
| 9.3. Videre tanker om eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse..... | 85 |
| Etterord..... | 87 |
| Kildeliste | 88 |
| Kontaktpersoner og muntlige kilder | 88 |
| Litteratur | 88 |
| Internett..... | 91 |
| Vedlegg..... | 94 |

Vedlegg

1. Temaer til intervju med de som har utviklet landbrukseiendom
2. Temaer til intervju med Aurskog-Høland kommune
3. Temaer til intervju med eksterne eiendomsutviklere
4. Temaer til intervju med Innovasjon Norge
5. Temaer til intervju med Høland Sparebank
6. Mal brukt hos kommune for uttalelser angående søknader om tilleggsnæringer i landbruket
7. Sjekkliste for søknad om tilleggsnæring i landbruket
8. BU-midler kommunevis i Oslo og Akershus 2010

Figurliste

1. Gangen i en eiendomsutviklings prosess steg for steg, fra tidligfase og frem til overgangen til forvaltning. (Kristoffersen, Ø. R. Og Røsnes, A. E., 2009, s.21)
2. Oversikt over kommunene i Oslo og Akershus. (nettskole.no, 2011)
3. Inngangspartiet på Friskgården på Aurskog (friskaurskog.no, 2011)
4. Camilla Sundby holder foredrag for kursdeltakere på Friskgården på Aurskog (friskaurskog.no, 2011)
5. Låven på Basnes som er utviklet til selskapslokaler og bar (basnes.no, 2011)
6. Oversiktsbilde over Klapputtunet Besøksgård (klapputtunet.no, 2010)
7. Inngangspartiet til fellesarealer i fjøset på Klapputtunet Besøksgård (klapputtunet.no, 2010)
8. Låven på N. Mangen Gård som er brukt som selskapslokaler og møterom (mangen-gaard.no, 2010)
9. To eksempler på børseskift laget hos Tyri-stubben på Hemnes (tyri-stubben.no, 2011)
10. Flyfoto av gården der Høland Gaardsmotell holder til (gaardsmotell.no, 2010)
11. Inngangspartiet til Høland Gaardsmotell (gaardsmotell.no, 2010)
12. Låven på Finstad Gård brukt som restaurant og utested (ahgk.no, 2011)

1. Introduksjon

1.1. Innledning og tema for oppgaven

Valg av tema for oppgaven ble gjort med bakgrunn i skolegang relatert til landbruk. Jeg observerte tidlig at endringer og effektivisering i landbruket førte til at bygninger ble stående uten effektiv bruk over lengre perioder. I samarbeid med veileder Håvard Steinholt kom jeg frem til det endelige temaet og problemstillinger. Jeg undersøkte så om det var gjort annet arbeid på dette område tidligere, og begynte å tenke på hvordan jeg ønsket å snevre dette temaet inn. Det jeg kom frem til var å avgrense oppgaven geografisk til en kommune, Aurskog- Høland kommune, som ligger i relativ nærhet til Oslo, Lillestrøm og Oslo Lufthavn Gardermoen. Temaet ble derfor til slutt hvilke muligheter og utfordringer som følger med utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Valget av kommune kom relativt lett med bakgrunn i tilhørighet til kommunen, samt at temaet for oppgaven er svært aktuelt i denne kommunen. Kommunen er attraktiv med tanke på utvikling, da den ligger i nærheten av store urbane miljøer og har mye ledig areal med utviklingspotensiale.

Temaet jeg har valgt finnes det lite litteratur om, og det er lite som er skrevet ned om slike prosjekter/problemstillinger tidligere. Det er imidlertid et tema jeg mener det bør legges mer vekt på og gis mer fokus på grunn av utviklingen vi ser i landbruket i dag. Driftsbygninger og dermed ledige arealer i nærheten av urbane områder kan kalles en hittil nesten "ikke-utnyttet" ressurs. Slik det fremstår for meg er det i dag liten fokus på slike ressurser innenfor næringsutvikling. Denne typen bygningsmasse åpner muligheten til fortetting med boliger i stedet for annen næring på de ikke utbygde arealene, samt høyere grad av vedlikeholdte og bevarte gårdstun. Det gir i tillegg et ekstra løft i form av estetikk og opplevelsen av helheten i et avgrenset område. Dette er også noe som blir ilagt økende vekt i reguleringsplaner og plan- og bygningsloven. I tillegg er det med på å skape arbeidsplasser, næring og blest rundt bygdene i Norge.

Det er imidlertid ofte problematisk å gjennomføre utvikling og ombygging av driftsbygninger av forskjellige årsaker, i tillegg er det lite kunnskap om temaet der det er aktuelt, og det er nettopp dette oppgaven tar for seg.

Denne oppgaven er først og fremst en empirisk oppgave. Det vil si at den bygger mye på egen forskning og ikke så mye på teori og forskning skrevet/gjort av andre. Det er likevel meningen at oppgaven skal belyse både teori og forskning gjort på temaet.

1.2. Bakgrunn for oppgaven

Dette kapittelet presenterer en beskrivelse av standardsituasjonen i landbruket og dets utvikling, i tillegg til å gi et innblikk i hvorfor arealene i driftsbygningene er noe jeg mener det bør rettes søkelys mot. Eiendomsutviklerbransjen vil etter min mening alltid være på utkikk etter arealer med en arealbruk som genererer relativt lave arealverdier. I slike arealer vil det alltid ligge et potensial for en verdistigning ved en eller annen form for transformasjon. Om denne utvikleren er et firma eller om det er en enkeltperson vil i mange sammenhenger være uviktig. Ofte vil endringen av arealet påvirke rettigheter knyttet til eksempelvis eier- og bruksrettigheter. I tillegg kommer de overordnede bestemmelsene i form av reguleringsplaner. Utgangspunktet for denne oppgavene er å se på muligheter og utfordringer knyttet til alternativ bruk av landbrukseiendom med tilhørende. For eksempel om det er verdistigning eller arbeidsplass i nærheten av bosted som er motivasjonen for utvikling. Hvilke store utfordringer man møter underveis i utviklingen. Det vil for å belyse dette bli presentert flere tilfeller av utvikling av driftsbygninger i en kommune.

En av de største grunnene til at det bør være interesse for driftsbygninger i landbruket er trenden man ser angående antall landbrukseiendommer som er i drift. For hvert år som går ser man en økning i bortleie av jord. Bortleie skjer gjerne til andre bønder i samme distrikt som ønsker å drive større arealer enn de selv eier. Resultatet er at mange av de brukene som per i dag er i drift disponerer større arealer, mens flere landbrukseiendommer blir stående med driftsbygninger uten daglig drift. Med daglig drift menes tradisjonell landbruksrelatert bruk som er tilknyttet egen produksjon/drift. I denne sammenheng mener jeg at spørsmålet om hva som gjøres innenfor landbruket og på de enkelte gårdene er viktig. Det bør jo være et ønske for mange at ikke investeringer og vedlikehold av de relativt store driftsbygningene skal bli et rent tap for gårdens økonomi.

1.3. Formål og problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å avdekke hvilke utfordringer og muligheter man som eiendomsutvikler møter på, når man ønsker å utvikle en landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

I kapittel 1.2. har jeg beskrevet bakgrunnen for at det er interessant å se på driftsbygningene i landbruket i forhold til det utviklingspotensial de har. I Norge er det ingen oversikt over det totale arealet som står ubrukt, annet enn rapporten "AKERS HUS", som er omtalt i kapittel tre. Jeg ønsker derfor å se på dette fenomenet i forhold til problemstillingen fremstilt under.

Hovedproblemstillingen for oppgaven blir altså:

Hvilke muligheter og utfordringer kan man regne med å møte på ved ønske om å utvikle en landbrukseiendom og dens bygningsmasse?

For å godt besvare denne hovedproblemstillingen skal underproblemstillingene under være veiledende og derfor også besvart gjennom oppgaven.

- Hva er bakgrunnen for ønske om utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse?
- Hvilke utfordringer og muligheter kan oppstå ved utvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk?
- Hvilke planmessige og lovbestemte muligheter og utfordringer finnes ved eiendomsutvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk?
- Hvordan ser utviklerne på fremtidens muligheter og utfordringer for allerede utviklet eiendom og hva med ekspansjon?
- Hvordan skjer utvikling av landbrukseiendommer i praksis?
- Ser profesjonelle eiendomsutviklere potensialet i utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse?

Til slutt skal hovedproblemstillingen drøftes opp mot de faktorene som ble kartlagt og undersøkt gjennom underproblemstillingene.

1.4. Begreper/ definisjoner

Landbruk brukes i denne oppgaven som en samlebetegnelse for både jordbruk og skogbruk.

Driftsbygninger er alle bygninger som er knyttet til produksjon av eller med

- planter i jordbruk, skogbruk og hagebruk
- husdyr, herunder også pelsdyr, fiskeoppdrett

Alternativ bruk: All bruk av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse som ikke er rettet mot tradisjonelt landbruk.

Landbruk pluss: Ut fra veilederen for plan og bygningsloven og landbruk pluss kan vi lese at landbruk pluss er en samlebetegnelse på arbeidet med modernisering, og nye strategier i landbrukspolitikken. Satsningen er ment til å bidra til utvikling av ny næringsaktivitet, og bosetting knyttet til landbruket parallelt med de stadige strukturendringene vi hver dag opplever i landbrukssektoren (Miljøverdepartementet m.fl. 2005).

Nye næringer er definert som "all den næringsvirksomhet som skjer i tilknytning til en landbrukseiendom, og som det ikke kan søkes produksjonstilskudd for." (Regjeringen.no (2007))

Mikroutvikler: Ansees i denne oppgaven å være utviklere av egen eiendom. I lys av oppgavens tematikk eiendomsutviklere av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

Makroutvikler: Ansees i denne oppgaven å være profesjonelle eiendomsutviklere, som har eiendomsutvikling som sitt daglige yrke, og som utvikler eiendom til næring.

Incitament: Incitament er en stimulans til å gjøre en ekstra innsats. Stimulansen kan enten være følelsesmessig, økonomisk godtgjørelse eller høyning av egen status. (Wikipedia, 2011)

LNF-område: Landbruk, natur og friluftsområder. Et planbegrep som brukes om større eller mindre områder. Beskrives i Plan- og bygningsloven.

BU-midler: Midler som er satt av i Jordbruksavtalen for å fremme bærekraftig næringsutvikling i og i tilknytning til landbruket. Midlene disponeres av Fylkesmann i Oslo og Akershus, Akershus fylke og Innovasjon Norge, på de ulike nivåene. Midlene kan enkelt deles opp i tre kategorier, hvor hver kategori har flere underpunkter og satsningsområder. De tre hovedkategoriene er;

- midler til tradisjonelt landbruk og utviklingstiltak

- midler til bedriftsovergripende utviklingsoppgaver av interesse for hele eller store deler av landet
- utviklingsmidler

SEFRAK: Et landsomfattende register over gamle bygninger og andre kulturminner. Ansvar for registeret ligger hos Riksantikvaren. Formålet med et slikt register er i stor grad lokal historie, men også spørsmålet om behov for bevaring er viktig. Det er ikke slik at når en bygning er SEFRAK registrert følger vern eller spesielle restriksjoner. Registeret er mer ment for opplysning til de som vurderer en eventuell utbygning om at man bør vurdere verneverdien av bygningen før tillatelser gis. Registeret er bygd opp gjennom et stort feltarbeid gjennomført mellom 1975 og 1995. Hovedregelen for at en bygning skal kunne bli SEFRAK registrert er at den er fra før år 1900. og må derfor være identiske til hvordan det så ut tidligere.

1.5. Struktur i oppgaven

Oppgaven er delt inn i ni kapitler. Innledningskapittelet presenterer tema og bakgrunnen for oppgaven, samt formål og problemstillingen. Dette for å informere leseren på best mulig måte om oppgaven før fordypning i de ulike temaene. Andre kapittel beskriver metoden som er brukt for å gjøre en tilfredstillende studie av eiendomsutvikling av landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse. Kapittel tre er den generelle teorien leseren bør ha kjenskap til for å skjønne alle aspektene ved tematikken i oppgaven. Kapittel fire er en gjennomgang av de ulike lovene som setter sitt preg på utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Presentasjonen er kort og veldig konsentrert rundt de aktuelle temaene for å belyse oppgaven på best mulig måte. I kapittel fem er det en presentasjon av kommunen generelt. I tillegg til intervjuer med kommunens landbrukssjef, samt banksjefen i en av de lokale sparebankene. Deretter blir sammendrag av intervjuene med ulike mikroutviklere presentert i kapittel seks. I kapittel syv presenteres sammendrag av samtaler med makroutviklerne. Kapittel åtte består av en oppsummerende diskusjon som i hovedsak sikter mot å reflektere rundt bakgrunnen for ønske om utvikling, muligheter og utfordringer underveis i utviklingsfasen, samt kort om fremtidsperspektivet i utviklingsprosjekter. Oppgaven avsluttes med kapittel ni, som gir svar på hovedproblemstillingen fra kapittel en. Til slutt i oppgaven finnes noen korte etterord om hva som hadde vært interessant å se videre på i fremtiden. Deretter finner leseren alle vedlegg til oppgaven.

2. Metode

2.1 Innledning

Metoden som jeg valgte å bruke i denne oppgaven er i hovedsak intervjuer med personer som er knyttet til temaet i oppgaven. Det lite informasjon og litteratur, som er skrevet og publisert om tematikken i oppgaven. Videre arbeide med oppgaven løses ved hjelp av erfaringer og kunnskap hentet hos de ulike informantene. På bakgrunn av at informantenes meninger og erfaringer er subjektive, vil mine data og konklusjoner være noe mer usikre enn i andre oppgaver med hovedsakelig bakgrunn i skrevet litteratur, offisielle undersøkelser og statistikk. Oppgaven blir med andre ord en studie av hva som skjer i praksis med bakgrunn i problemstillingen over.

2.2 Fremgangsmåte

Arbeidet med oppgaven startet med å finne ut hva som har blitt gjort og skrevet om dette temaet før. Resultatet ble mange timer research, og lite faglig teori om eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Materialet som er publisert har stort sett liten relevans grunnet eldre datering. Allikevel er noe av materialet brukt videre i oppgaven. Jeg visste at temaet eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse var noe jeg ønsket å skrive om, men for at omfanget av oppgaven ikke skulle bli for vidt, måtte det lages begrensninger. Etersom jeg har tilknytning til Aurskog- Høland kommune fra tidligere virket det interessant å se på denne kommunen. Det er også meget interessant fordi kommunens plassering er i nærhet til både urbane strøk som Oslo og Lillestrøm, samt Oslo Lufthavn Gardermoen. Deretter fant jeg ulike informanter til arbeidet via bekjenskaper, tips og egne observasjoner. Jeg fikk mange tips om aktuelle informanter og valgte å kontakte noen av disse. De fleste ble veldig engasjerte og nysgerrige, og var meget positive til å stille opp.

Intervjurundene startet ved at jeg kontaktet ulike informanter med personer og spurte om de var interessert i å stille opp på intervju som skulle brukes til masteroppgaven. De fleste, som nevnt over, var mer enn villige til å stille opp. Vi avtalte tid og jeg dro hjem til hver enkelt. Mange vil velge å avtale intervjuer på "nøytral grunn", kafeer eller lignende, men for meg var det viktig å møte utviklerene og se deres prosjekter for å få en bedre innsikt og forståelse for det de fortalte meg. Jeg ønsket å få mer enn bare en fortelling. Under intervjuene valgte jeg å notere det meste som ble sagt for hånd, før jeg samme dag

førte det inn i oppgaven. Det ble med vilje ikke brukt diktafon eller annet utstyr for opptak, på grunn av redselen for redusert åpenheten hos mange av de som utvikler landbrukseidom ved opptak av hva de sa.

Når intervjuene var skrevet inn og unnagjort var det den teoretiske dokumentasjonen som fattet min interesse. Jeg valgte å lese mye av det jeg fant om temaet, slik at jeg etter beste evne kunne fange opp informasjon andre eventuelt hadde funnet.

Mot slutten av arbeidet ble det brukt mye tid på å få formulering av intervjuene, samt rydding i oppgaven, slik at struktur og leservennelighet så god som mulig.

2.3 Metode

”En metode forteller oss noe om hvordan vi bør gå til verks for å komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst hjelpemiddel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder” (Dalland, O. 2002). Slik blir ofte den norske professoren i sosiologi, Vilhelm Aubert, sitert om metode.

Metode er et redskap for å finne frem til eller tilegne seg ny informasjon, enten vedrørende et helt nytt tema, eller et tema du bare ønsker å vite mer om. Valg av hvilken type metode som er mest hensiktsmessig avhenger av hva/hvilket tema en ønsker å finne ut mer om. En avgjørende faktor er også om det finnes informasjon om denne problemstillingen fra tidligere, eller om det er en lite omdiskutert tematikk.

I hovedsak skilles det mellom to ulike typer metoder. Kvalitative metoder og kvantitative metoder. Et kvalitativt intervju er forstått som en metode for å sette seg inn i hvert enkelt menneskes situasjon og ståsted. Det er en metode som bygger på å få beskrevet, og videreformidlet enkeltpersoners skildringer av situasjon og meninger om et tema eller et spørsmål. En kvantitativ metode kjennetegnes ved at man ønsker å kunne fortelle noe generelt om en populasjon av større eller mindre grad. Det vil si at man først foretar et valg av en gruppe personer som kan sees på som et representativt utvalg for denne populasjonen. Videre stilles de samme spørsmålene på en tilsvarende måte til hele utvalget. I ettertid vil man prøve å beskrive resultatet ved å trekke ut fellesnevnerne, samt eventuelt beskrive de ”unormale” outsider resultatene som kom

frem. Ved å foreta en slik undersøkelse kan man ved å intervju et utvalg få resultater som kan være omtrentlig det samme som en hel populasjon ville gitt. (Dalland, O. 2002) På bakgrunn av at det finnes lite eller ingen informasjon om tematikken i denne oppgaven fra tidligere, vil den helt klart falle inn under kategorien kvalitativ metode.

Oppgaven bygger på intervjuer med ulike aktører som har utviklet landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Besvarelsen vil også klart bli påvirket av meningene og holdningene intervjuobjektene sitter inne med. Tanken bak hvordan intervjuene har blitt utført er at informantene skulle snakke så fritt som overhode mulig, og at deres interesseområder skulle vektlegges. Det ble derfor ikke laget klart noen eksakte spørsmål som skulle stilles i hvert intervju. For min egen del hadde jeg med en liste over aktuelle punkter som jeg ønsket at informantene skulle komme inn på i løpet av samtalen, jfr vedlegg 1. Dette blir også kalt et ustrukturert intervju. Ustrukturerte intervjuer medfører at man får informantenes egne meninger, for eksempel politisk bakgrunn og personlige preferanser, som en del av intervjuet. Subjektiv bakgrunn hos de ulike eiendomsutviklerne kommer da frem og påvirker resultatet.

2.4 Intervjuene/ samtalene

Ved bruk av intervju som metode skal man kommunisere med andre mennesker i ulike aldre og situasjoner. I en slik situasjon er det viktig for den som intervjuer å bruke all den medmenneskelige og faglige kompetansen en sitter inne med. I tillegg er det viktig at en etter beste evne setter seg inn i andres situasjon, samt prøver å lese hvilket nivå og grunnlag intervjuet har, samt hvilken måte spørsmål eller tema blir presentert på. I en slik situasjon vil det være viktig for intervjuobjekt og den som intervjuer at man snakker "samme språk", med tanke på svar og resultater, samt følelsen man sitter igjen med etter samtalen. Ingen av partene ønsker at misforståelser skal kunne oppstå.

3. Generell teori

3.1 Innledning

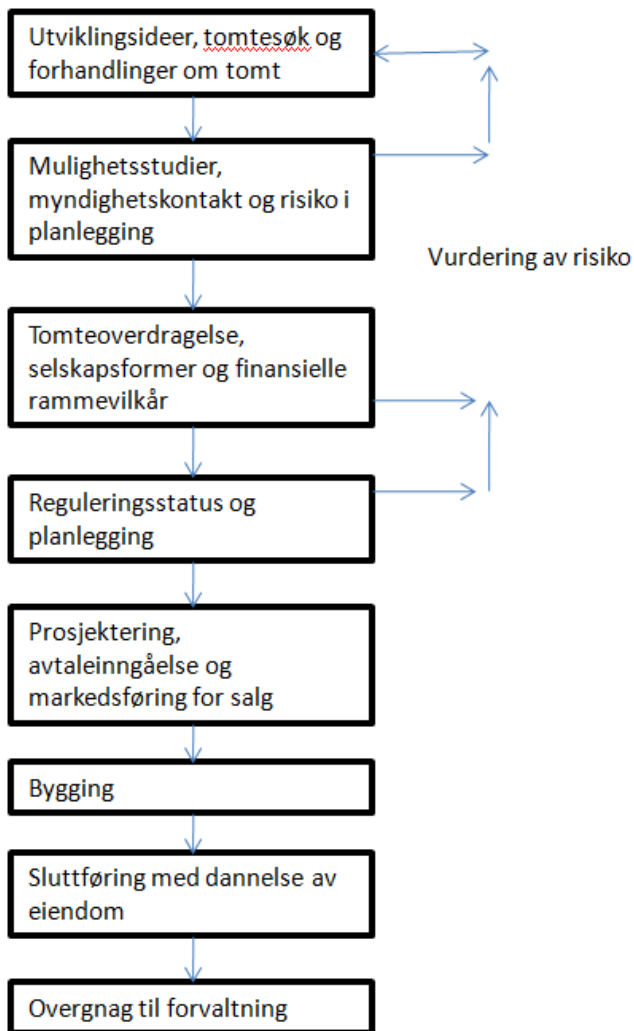
Denne oppgaven bygger i hovedsak på intervjuer, personlige meninger og erfaringer. I tillegg er det en del teori, informasjon og forklaringer som bør være på plass før man fordyper seg i selve problemstillingen. Først vil jeg ta for meg gangen i et eiendomsutviklingsprosjekt. Deretter beskrives en rapport om kartlegging av bygningsmassen i Oslo og Akershus, før jeg beskriver Landbruk Pluss. Til slutt i kapittelet beskrives Innovasjon Norge og deres forhold til landbruk.

3.2. Gangen i et eiendomsutviklingsprosjekt

Det finnes flere ulike retninger innenfor eiendomsutvikling, men det er allikevel en del likheter i den generelle fremdriften i de ulike prosjektene. Det er i tillegg interessant å se den generelle fremdriften opp mot en spesifikk retning innenfor eiendomsutvikling, for å vurdere i hvilken grad aktørene er rasjonelle og profesjonelle. Når profesjonelle aktører innenfor eiendomsutvikling tar stilling til om de ønsker å ta del i et prosjekt, er eiendomsforholdene helt avgjørende. I eiendomsteori kan man si at begrepet eiendomsforhold omhandler følgende tre elementer (Sevatdal, H. Og Sky, P.K. (2003)):

- Eiendomsstruktur gjelder de fysiske egenskapene til en eiendom, slik som størrelse, form, antall teiger per eiendom og så videre.
- Eierstruktur går på de fysiske egenskapene til eiendommens eier, om det er en mann eller kvinne, offentlig eller privat, alder, bosted eller om det er en fysisk eller juridisk person (menneske eller organisasjon).
- Rettighetsstrukturen sier noe om hvilke rettigheter eieren eller rettshaveren faktisk har til eiendommen. Det vil si at vi med rettighetsstruktur ikke bare snakker om den som eier tomten, men også andre rettighetshavere, som leietakere og bruksrettshavere.

Ønske om å skape noe som gir profitt (avkastning) er meget sentralt hos en profesjonell eiendomsutvikler. Hvis de ikke ser profitt i et prosjekt vil de ikke gå inn i det. Private aktører er i de fleste tilfeller mer opptatt av dette enn for eksempel statlige/ kommunale aktører som ikke har de samme avkastningskravene hengende over seg.



Figur 1 viser gangen i en eiendomsutvikling prosess steg for steg, fra tidligfase og frem til overgangen til forvaltning. (Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E., 2009, s. 21).

Figuren over viser åtte steg i en eiendomsutviklingsprosess. Den er meget generell og hvert steg kan variere i innhold, antall arbeidsoppgaver, lengde og ikke minst viktighet i ulike prosjekter. Rekkefølgen av de ulike stegene kan skje veldig systematisk eller skli inn i hverandre. Med andre ord er det viktig å se at modellen er en teoretisk fremstilling, men at den speiler hva man som eiendomsutvikler kan forvente seg å gå gjennom i et prosjekt.

Som eiendomsutvikler er utviklingsprosessen delt i to deler. Den første delen kalles tidligfase og den neste delen er det som omfatter den faktiske utviklingen. Det er veldig viktig at en eiendomsutvikler jobber nøye og strukturert, slik at så mange faktorer som mulig kommer frem. I de fleste tilfeller fungerer det slik at hvis alle de fire første stegene i figuren kan gjennomføres på en tilfredstillende måte, går man videre med prosjektet.

Om det derimot skulle stoppe opp i et av de fire stegene vil man gå tilbake å begynne på steg 1.

Den første fasen handler om å kunne se mulighetene og komme på hva en skal utvikle. Det inkluderer også å finne en tomt eller et prosjekt og gå i forhandlinger med hjemmelshaver. Deretter må man undersøke mulighetene for utvikling. Er det økonomisk og fysisk mulig? Er det rettigheter knyttet til eiendommen som legger bånd på en eventuell utvikling? På dette tidspunktet man tar kontakt med myndigheter og vurderer de ulike typene risiko. Tredje steg i prosessen er å ta over tomten, skrive kontrakter og planlegge den finansielle delen av prosjektet. Tidligfasen av prosjektet avsluttes med kartlegging av reguleringsstatus for eiendommen, samt planlegging av total prosjektet.

De fire siste stegene i figuren representerer selve utførelsen av utviklingen. Det er her prosjekteringen blir ferdigstilt. Avtaler blir inngått, slik at man kan bygge, slutføre for deretter å ferdigstille prosjektet. I etterkant av ferdigstilling av et prosjekt kommer drift og forvaltning (Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. (2009)).

Det er flere faktorer som er viktige å ta stilling til gjennom hele utviklingsperioden, blant annet risiko. Risiko må til en hvert tid påregnes når en utvikler eiendom.

Risikovurdering av et eiendomsutviklingsprosjekt er meget viktig, blant annet for å kunne unngå de største overraskelsene. Ønsket hos de profesjonelle eiendomsutviklerene er høyest mulig profitt med lavest mulig risiko. Risikovurdering av en utviklingstomt vil ikke bestå i en formel som gjelder for alle typer eiendom eller som inkluderer alle variabler som hører til den enkelte eiendom. Barlindhaug og Nordahl deler risiko inn i fire typer. Reguleringsrisiko, finansieringsrisiko, markedsrisiko og produksjonsrisiko (Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005)).

Reguleringsrisiko er risiko knyttet til reguleringsplanen som er vedtatt, samt tid og kostnader knyttet til å utarbeide, omgjort og vedtatt reguleringsplanen. For eksempel ved utvikling av ny reguleringsplan tar arbeidet med selve utarbeidelsen mye tid og koster mye kapital, i tillegg kommer venteperioden der denne nye reglueringsplanen

skal inn til godkjenning hos kommunen. I denne perioden ligger prosjektet så å si dødt for en investor (Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. (2009)).

I forhold til landbrukseiendom vil reguleringsrisiko ikke være aktuelt på samme måte som i prosjekter der tomt/ område er uregulert. I de fleste tilfeller vil det ikke være mulig å endre reguleringen fra LNF-område til annet reguleringsformål.

Reguleringsrisikoen vil derfor avhenge mer av om planmyndighet, som er kommunen, vil godkjenne "din" alternative bruk av området som eksempelvis ny bruk som "landbruk pluss" (jfr. Kapittel om landbruk pluss nedenfor). Den "klassiske" reguleringsrisikoen blir først gjeldene hvis den alternative bruken er vellykket og man ønsker ekspansjon, eller bruken får et mer industrielt preg.

Den neste "typen" risiko er finansieringsrisiko. Denne typen risiko er knyttet til den finansielle delen av prosjektet. Slik det er i dag er mange utviklingsprosjekter lånfinansiert. Et eksempel på at finansieringsrisikoen øker, er hvis rentene øker på lånet eller ved utbygging av infrastruktur. Når vi snakker om finansiering og risiko, er det i alle utviklingsprosjekter viktig å sette opp kalkyler for avkastningskrav, risiko med mer. Kalkylemodellene er mer eller mindre det samme for alle aktører. Kalkylemodellene tar enten utgangspunkt i dagens nivå på inntekter og kostnader, samt at disse øker parallelt med tiden, og kalles da statisk. Den andre måten å sette opp kalkyler på er forsøke å beregne den faktiske kontantstrømmen, der kostnader og inntekter forekommer i løpende kroner (Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. (2009)). Kravet til fortjeneste vil alltid avhenge av risiko, samt de interne kravene utvikleren selv setter.

Når det kommer til eiendomsutvikling og landbrukseiendommer vil finansieringsrisikoen være et problem. Landbrukseiendommer er i utgangspunktet udelelige, jfr. jordl §12. I og med at "utviklingsdelen" er en del av landbrukseiendommen vil den ikke kunne skilles fra resten av eiendommen, og en panteverdi vil ikke være realistisk. Utviklingsdelen av eiendommen vil heller ikke kunne skilles fra eiendommen ved eksempelvis tvangssalg.

Markedsrisiko er, i følge Barlindhaug og Nordahl, markedets betalingsvillighet i fremtiden når prosjektet er ferdig utviklet. Mange faktorer vil spille inn, noen av disse er

befolkningsutvikling, inntektsvekst, arbeidsledighet og markedets behov for et eventuelt produkt. En faktor som er viktig å ta med i beregningene er konkurranseforhold etter utvikling. Dette kan være en begrensende faktor i forhold til prosjektets avkastning. Derimot hvis markedet for den aktuelle utviklingen er vurdert til det positive, kan man klargjøre et prosjekt for utvikling. I de fleste tilfeller vurderes også faren for at eventuelt andre kan ta den samme ideen, og få godkjent sitt prosjekt før en selv. I forbindelse med utvikling innenfor landbruket vil dette være av mindre risiko, enn om det eksempelvis er snakk om omgjøring av industriområde til boligområde. Med tanke på førstnevnte eksempel vil det i denne sammenhengen i stor grad avhenge av hva prosjektet tilbyr i ferdig utviklet form, ikke om markedet er der eller ikke. I de fleste tilfeller er det individuelt hvor og på hvilken måte de ulike prosjektene går bra eller dårlig. Videre kan markedsrisiko gå på langsiktig utleie av bygningene i forhold til bestemmelsene i konsesjonsloven.

Ved eiendomsutvikling på en landbrukseiendom vil markedsrisikoen ha en redusert rolle, da det kun er produktet som skapes ved utviklingen, markedet kan ha en betalingsvillighet ovenfor. Selve utviklingsdelen av eiendommen kan aldri få en markedsverdi, jfr. Blant annet konsesjonsloven og odelsloven.

Produksjonsrisiko er den siste av de fire ulike risikotypene man har i et eiendomsutviklingsprosjekt. Denne risikotypen er i følge litteraturen knyttet til kjøp av entreprenørtjenester. I mange prosjekter som omhandler ombygging av en driftsbygning vil nok denne risikoen være den minste. Det vil de aller fleste steder være gårdbrukeren selv som gjør mye av jobben eller hans nære bekjentskaper. Allikevel er det bygging av for eksempel ventilasjonsanlegg og brannsikkerhet, som er faktorer du i de fleste tilfeller vil trenge innleid fagpersonell til.

3.3. Landbruk Pluss

Landbruk Pluss er et tiltak som ble startet av regjeringen som satt ved makten i 2005. Tiltaket er et samarbeid mellom miljøverndepartementet og landbruks- og matdepartementet.

Minst en gang hver valgperiode er kommunene pålagt å revidere kommuneplanen. I denne sammenhengen er landbruk pluss noe som skal vektlegges. Begrunnelsen for

dette er at kommunene skal kunne opprettholde en viss kontroll på de ulike virksomhetene og deres lokalisering, men også tilrettelegge for utvikling av næringsvirksomhet i sin kommune.

Ut i fra definisjonen av landbruk pluss i kapittel 1.4., er det flere kriterier som skal oppfylles for at et prosjekt skal falle inn under kategorien landbruk pluss. Mange av søknadene blir vurdert etter skjønn og kommunene anbefales å bruke veilederen aktivt i slike spørsmål, og vise at man likebehandler i et langsiktig perspektiv. En slik vurdering vil føre med seg at et prosjekt kan få ulikt utfall for eksempel med begrunnelsen ulik lokalisering.

I LNF områder legges det vekt på at virksomheten er stedbunden. Stedbunden næring det vil si at dette er produksjon for egen gård og at ressursene som utnyttes er hentet fra områder som inngår i eiendommen.

Når et prosjekt skal vurderes om det ligger innenfor eller utenfor LNF kategorien er det enkelte kriterier som er listet opp i veilederen. De lyder slik;

- Prosjektet er knyttet til produksjonen på gården, eller behovet på gården for varer og tjenester, eller det er knyttet til annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produksjonene på gården samt viderefordeling og/eller salg av disse.

I tillegg til disse kriteriene er det andre vurderingskriterier som kan brukes ved behov.

De lyder slik;

- Tiltakets områdemessige virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring
- Tiltakets størrelse og volum
- Tiltakets virkninger i forhold til natur- og kulturlandskap, naturvern, friluftsliv og kulturminner, trafikale forhold, naboer, estetikk og gårdstun
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg

- Om tiltaket er i samsvar med kommuneplanenes mål for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning jordvern eller andre forhold
- Tiltakets virkning i forhold til støy, forurensning, drikkevann, utelagring eller andre visuelle forhold m.v.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning i pbl (Miljøverndepartementet m.fl., 2005).

En aktiv og planleggende kommune kan ha mye å si for hvordan et prosjekt blir vurdert. når søknaden eller meldingen ankommer kommunen. I en kommuneplan kan kommunestyrene sette av enkelte bestemmelser for ulike området av kommunens areal. I en slik beskrivelse kan en aktiv kommune komme med svært detaljerte vilkår og bestemmelser for enkelte eiendommer eller områder. Selvfølgelig skal det da være begrunnet ut i fra vern, kulturlandskap, landsiktig tenkning med mer. Et eksempel på fleksibel og enkel tilrettelegging for landbruk pluss prosjekter er bestemmelser om spredt næringsvirksomhet i et område. I slike situasjoner er det kommunen som behandler søknadene som kommer inn på omdisponering av LNF- områder, og i tillegg vil enkelt saker bli enklere å behandle.

Mange tiltakshavere har møtt på problemer i forhold til søknad som egentlig skal gå inn under landbruk pluss. Årsakene kan være flere, men en av de vanligste er at det ikke er avklart i planen før søknaden sendes. En tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen kan redusere missforståelser og forsinkelser i behandlingstiden (Miljøverndepartementet m.fl., 2005).

3.4. Innovasjon Norge i Oslo og Akershus regionen

Innovasjon Norge er en internasjonal organisasjon som gir støtte til unike forretningsideér. Organisasjonen jobber for en nasjonalt bærekraftig innovasjon, og internasjonalt gjennom hjelp til rådgivningstjenester, kompetanse, nettverksbygging, profilering, samt finansiering. Finansieringshjelp er den av disse tjenestene som er mest brukt innenfor landbrukssegmentet (Knevelsrud, 2011).

Innovasjon Norge gir støtte i form av finansieringshjelp til utviklere, samt henvisninger til etablerertjenesten i regionen for veiledning i forbindelse med oppstart av nye prosjekter. Forutsetningen for innvilgelse av søknad om BU-midler er bidrag fra

utvikleren, ved en viss prosentandel egenandel i form av egeninnsats og kapital (Knevelsrud, 2011).

3.4.1. Innovasjon Norge og landbruk

I handlingsprogram for landbruksbasert næringsutvikling i Oslo og Akershus i 2010 beskrives hovedmålet med midlene slik; ”hovedmålet med midlene er å danne grunnlag for langsiktig og lønnsom verdiskaping i landbruket i Oslo og Akershus”. Videre skal virkemidlene stimulere til etablering av produksjonsklynger. Her med vekt på nettverk og samarbeid i tillegg til det geografiske, og nettverk i regionen innenfor utpekte satsningsområder.

Under landbrukskategorien finnes det flere satsningsområder. Noen av dem som er relevante er nevnt her;

- Verdiskapning innen matproduksjon
- Trebasert innovasjonsprogram
- Inn på tunet
- Verdiskapning Rein
- Bioenergiprogrammet
- Grønt Reiseliv
- Kufjøs/planlegger

Innovasjon Norge har flere virkemidler for landbruk, det er bygdeutviklingsmidler (tilskudd og rentestøtte), lån og ulike programmer. Ingeborg Knevelsrud er seniorrådgiver hos Innovasjon Norges lokale kontor i Oslo og Akershus. Hun kan fortelle at nesten 100% av alle som kontakter Innovasjon Norge i segmentet landbruk ønsker finansiell støtte. Enten via tilskudd, rentestøtte eller lån.

Gjelder henvendelsen ønske om hjelp til etablering av ny virksomhet blir søkeren henvist til etablerertjenesten i fylket, for Aurskog-Høland kommune vil det være SNR (Samarbeidsrådet for Nedre Romerike) ved rådgiver Nils Tro. Tjenesten er finansiert av Akerhus fylkeskommune og Innovasjon Norge. Organisasjonen tilbyr basistjenester som veiledningstimer, grunnkurs etablering og temakurs som er gratis for brukerne (Veiledningstjeneste for etablerere, 2010). Knevelsrud forteller at hvis henvendelsen gjelder ønske om faglig hjelp til den næringen de ønsker å starte, vil dette behovet

innenfor landbruk stort sett fylles av fagorganisasjonene, eksempelvis Bondelaget, Nortura, Prior med flere.

Innovasjon Norge kommer i mange tilfeller ikke i kontakt med utvikleren før søknad er sendt inn, og er klar for vurdering. Grunnen er at kommunen er førsteinstans for søknaden, noe som er fastsatt av Landbruksdepartementet 26.januar 2004 (Gravem, S. 2011). Deretter blir hver enkelt søknad vurdert individuelt av Innovasjon Norge. I søknadsperioden og finansieringsperioden har Innovasjon Norge dialog med utvikleren. Innovasjon Norge er også ute på befaring hos enkelte, men har dessverre ikke ressurser til å besøke alle (Knevelsrud, 2011).

Ut fra årsrapporten 2010 for bedriftsrettede bygdeutviklingsmidler i Innovasjon Norge Oslo og Akershus kan vi lese at det i 2008 ble innvilget 62 søknader fra Oslo og Akershus området på BU-midler. Tall omfatter både søknader til tradisjonelt landbruk, samt søknader om tilskudd til nye næringer. Antall søknader sank i 2009 til totalt 56 stykker, mens det økte kraftig igjen i 2010 med hele 69 søknader. I 2011 er det gjort en undersøkelse blant kommunene, om de kan forutse cirka hvor mange søknader som vil sendes til Innovasjon Norge. Noe som har resultert i et estimert antall på 100 søknader for 2011. Knevelsrud forteller at estimatet er gjort på et meget tidlig stadium, men at det sier noe om at behovet er stort. Ingeborg Knevelsrud legger deretter til at antall søknader kun er søknader som er behandlet. Det er svært få søknader som kommer til Innovasjon Norge og blir avslått. Kommunen er, som nevnt tidligere, første instans for søknadene om støtte. I søknadsprosessen vil mange søknader bli stoppet ved at kommunen behandler sakene. Søknader blir stoppet hvis kommunen ser at det ikke vil føre med seg noe annet enn avslag ved innsending av søknaden. Eller på grunn av store feil og mangler, slik at søkeren vil bli bedt om å gå enda en runde med prosjektet sitt før søknaden sendes Innovasjon Norge. En slik saksgang gjør at tallene for antall søknader ikke er et tall på antall henvendelser, men på antall behandlede søknader hos Innovasjon Norge. I og med at kommunen behandler søknadene først og stopper mange, vil man heller aldri kunne synliggjøre det reelle behovet for en slik tjeneste som Innovasjon Norge sammen med Etablerertjenesten og kommunen tilbyr.

I 2010 ble totalt elleve søknader fra Aurskog-Høland kommune innvilget. Av disse var syv søknader relatert til tradisjonelt landbruk, mens fire søknader var relatert til nye næringer. Knevelsrud legger til at to av de totalt fire søknadene relatert til nye næringer ble returnert. Grunnen for returneringen er usikker. Det totale tilskuddsbeløpet var 2,2 millioner kroner. Rentestøtten ble innvilget utfra en låneramme på 7,4 millioner kroner. Rentestøtte prosenten var i 2010 på 1,4% og i 2011 er den på 1,2% (Knevelsrud, 2011).

Vedlegg 8 viser en oversikt over BU-midler i 2010. Figur X viser en oversikt over tilskudd og rentestøtte i kroner gitt i de ulike kommunene i 2010. Vi ser av figuren at Aurskog-Høland skårer høyest på det totale beløpet. Kommunen skårer i tillegg høyest av alle kommunene på hvor mye tilskudd som er delt ut i 2010. Figur Y i vedlegg 8 viser antall som er støttet. Vi ser også her at Aurskog-Høland kommune ligger høyere enn alle de andre kommunene totalt sett. Statistisk sett har like mange fått rentestøtte i Aurskog-Høland kommune som i Eidsvoll kommune. Disse to kommunene har i 2010 hatt flest innvilgete søknader om rentestøtte. På tilskuddssiden er Aurskog-Høland øverst på statistikken.

I retningslinjene for bruk av BU-midler for 2011 i Østfold, Oslo og Akershus, under punkt tre er det beskrevet utviklingstiltak for det Innovasjon Norge kaller ”nye næringer”, jfr. kap 1.4 definisjoner. Nye næringer har finansieringstilbud ved etablererstipend, bedriftsutvikling, tilskudd og lån til investeringer. Alle disse løsningene er administrert via Innovasjon Norge (Regjeringen.no, 2007).

Det lages årlig et handlingsprogram for landbruksbasert næringsutvikling i Oslo og Akershus. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ansvaret for dette arbeid og det gjøres i samarbeid med partnerskapet (Innovasjon Norge og Akershus Fylkeskommune) og landbruksorganisasjonene i fylket. I handlingsplan for 2011 er de prioriterte områdene innen for nye næringer har Innovasjon Norge avgrenset til å gjelde mat, produksjon og foredling, bioenergi, samt fordelingsformer og anvendelse av trevirke, samt grønt vertskap. Grønt vertskap omfatter både inn på tunet og landbruksbasert reiseliv. I retningslinjene for BU-midler for 2011 er det i tillegg nevnt at generell utleievirksomhet, utleie av stallplasser, ridesenter og kennel, handelsvirksomhet på innkjøpte varer, samt tradisjonell forretningsmessig, privat tjenesteyting er områder innen

næringsvirksomhet som ikke skal prioriteres (Retningslinjer bedriftsrettede virkemidler, 2011).

BU-midler er en stor hjelp for mange som velger å utvikle landbrukseiendommen sin både tradisjonelt og alternativt. De fylkesvise BU-midlene forvaltes av Innovasjon Norges lokale kontor for hver enkelt fylke. Aurskog-Høland kommune tilhører regionen Oslo og Akershus. Midlene gis ofte til utviklingstiltak på det enkelte gårdsbruket. For å kunne få BU-midler må søknader og alt være godkjent før utbygging/utvikling starter. Innovasjon Norge etterbetaler ikke støtte. For å søke om BU-midler må en først gjennom landbruksforvaltningen i den respektive kommune. De som henvender seg direkte til Innovasjon Norge, får enten beskjed her om at ikke prosjektet vil bli støttet, eller søkeren henvises til kommunen. I en del av landbrukssakene har ikke Innovasjon Norge noen dialog med kunden før etter at søknaden er sendt dem.

3.5. Rapporten "AKERS HUS"

Undervei i søket etter tidligere arbeider gjort i forbindelse med eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, var rapporten "AKERS HUS" det eneste jeg fant med relevans for denne oppgaven. Under kommer en kort oppsummering av hva rapporten inneholder og konkluderer med.

I 1993-94 ble prosjektet "AKERS HUS" – Bygningsressurser i landbruket i Oslo og Akershus gjennomført i regi av Fylkesmannen i Oslo og Akershus v/ Kjetil Aarstrand. Dette prosjektet var en del av et større nasjonalt arbeid, som det dessverre har vært vanskelig å finne frem til.

Målet med prosjektet var å kartlegge bygningsressursene i landbruket i Oslo og Akershus. Rapporten konkluderer med at det i 1993-94 var 4601 gårdsbruk over fem dekar, med totalt 8530 driftsbygninger. Den totale grunnflaten på driftsbygningene var 2,17 millioner kvadratmeter, og ved ulike beregninger fant de da at det totale gulvarealet ligger mellom 2,82 og 4,20 millioner kvadratmeter. Prosjektet resulterte også i at 18% av totalt gulvareal ble oppgitt som overskuddsarealer, noe som tilsvarer at mellom 500 000 og 750 000 kvadratmeter står ledig på gårdsbruk i Akershus.

Prosjektet ble gjennomført i 1993-94 noe som gjør at resultatene ikke kan overføres til dagens situasjon. Allikevel belyser resultatene at alternativ bruk av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er en aktuell problemstilling (Aarstrand, K. 1994).

4. Hva sier loven?

I dette kapitlet presenteres de viktigste lovene som regulerer eiendomsutvikling av landbrukseiendommer og tilhørende bygningsmasse. Det blir tatt utgangspunkt i enkeltbestemmelser fra konsesjonsloven, odelsloven, jordloven og plan-og bygningsloven.

I en kronikk om eiendomslovene i landbruket skrevet av Lars Peder Brekk i august 2009 (regjeringen.no, 2010), blir endringene av 1. juli 2009 av en rekke lover knyttet til eiendomsforholdene i landbruket beskrevet. De tre viktigste er konsesjonsloven, odelsloven og jordloven. Målet med endringene er at det skal bli bedre sammenheng mellom bestemmelsene, og at lovene skal være mindre tvetydige, samt redusere mulighetene for individuell tolkning. Brekk påpeker også at lovendringene skal oppmuntre og legge til rette for næringsutvikling, aktivitet og fremtid i bygde- Norge. Det Brekk uttaler i sin kronikk er meget gjeldene for denne oppgavens tematikk (Brek, L.P., 2009).

4.1. Konsesjonsloven (Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom)

Konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetning av fast eiendom som innehar landbruksrelatert produksjonsarealer. Konsesjon vil langt tilbake i tid bety "samfunnets samtykke" (Forbord, M.). Lov om konsesjon er regler som hviler over nesten alle typer overdragelse av fast eiendom som innehar produktiv landbruksjord. Loven skal spesielt tilgodese fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet og hensynet til bosetting, så fremt det gangner samfunnet, jfr. §1 Formål. I konsesjonslovens §5 omtales unntakene fra loven som har med erververens stilling å gjøre. De fem unntakene for når man trenger konsesjon er som følger;

- Eierens ektefelle, eller i nær slekt
- Odelsberettiget eiendom
- Staten
- Den fylkeskommunale eller kommunen der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom som er omfattet av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, samt at eiendommen i planen er utlagt til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon.

- Bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng. For eksempel når ervervet skjer gjennom tvangssalg.

Det er i tillegg til disse unntakene skrevet i loven at en som erverver eiendom som etter §5 annet ledd krever boplikt, skal ha boligen som sin reelle, jfr. §6.

En oppsummering av endringene i konsesjonsloven, viser at statens aktive medvirkning til rasjonalisering innenfor landbrukssektoren ikke lenger er der i like stor grad, men at hensynet til bosetting blir viktigere. I tillegg ble førsteinstans for avgjørelser i saker innenfor denne kategorien overført fra fylkesnivå til kommunenivå. Det gjør at det er enklere å ta avgjørelser på lokalt nivå og etter lokale behov. Den endelige myndighet ligger fremdeles hos Kongen.

Utleie er regulert til at du må ha oppfylt hele bo- og driveplikten din før det totale arealet med tilhørende bygninger kan leies ut til andre. Før den tid er det heller ikke krav om at eieren skal drifte eiendommen selv, men det må være på eiers regning (Fordord, M.). Bo- og driveplikten er ti år (jfr. Odl. §27) for de som løser eiendommen på odal. Når det er overtakelse av eiendommen etter åsete bestemmelsene, er bo- og driveplikten halvert, det vil si fem år (jfr. Odl. §51).

På landbrukseiendom der det ikke hviler odal kan man oppfylle bo- og driveplikten ved hjelp av framleie av jordbruksarealene som tilleggsjord til annen eiendom.

Leiekontrakten må da være på minimum 10 år (Landbruks- og matdepartementet, 2011). På alle eiendommene som er omtalt i denne oppgaven hviler odal. I denne oppgaven vil derfor ikke bestemmelsene bli videre omtalt.

4.2. Odelsloven (Lov om odelsretten og åsetesretten)

Odelsloven har vært sentral for landbruket og utviklingen i Norge gjennom mange århundrer. Den har gjort eierskifte av odelsjord til en naturlig adferd, samt den har formet store deler av det norske samfunn. De endringene som er gjort i odelsloven har modernisert loven, eksempelvis sikring av likestilling på en bedre måte, samt gjort overdragelsesprosessen mer effektiv (Brekke, L.P., 2009).

En eiendom blir hevdet å være odelsjord når dyrket mark overskrider 25 dekar, eller det produktive skogsarealet er over 500 dekar, jfr. §2. Det er for andre eiendommer ikke mulig å oppnå dette etter de nye lovene.

Åseteretten blir først gjeldene hvis eieren av odelsjord dør og eiendommen går i arv til etterkommerne hans/hennes. Hvem av etterkommerene som er best i rett følger bestemmelsene i §12.

Ved overtagelse av odelseiendom følger også reglene om bo- og driveplikt (jfr. §27 i odl). I henhold til denne paragrafen må en som overtar odelseiendom bosette seg på gården innen ett år og bebo og drive gården i minimum ti år. Ved åsete er bo- og driveplikten halvvvert til fem år, jfr. kap. 12 om åsetesretten. Muligheten for at driften kan gjøres ved bortleie av arealene ble i 2001 lovlig. Grunnen var at de som har tatt over eiendommen ved åsete (arv), mens ved normal odelsløsning av eiendommen er dette enda ikke en løsning som er akseptert (Forbord, M.).

Alle som kjøper eller på annen måte overtar landbrukseiendom i dag har boplikt. En som av en eller annen årsak ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen, må søke konsesjon. Det er opp til hver enkelt kommune om hvor strenge regler for konsesjon de ønsker å sette. I følge Lars Peder Brekk sin kronikk om eiendomslovene i landbruket referer han til ny forskning som bekrefter at boplikten fungerer bra, og at reglene for boplikt har stor oppslutning i det han kaller bygde- Norge. Videre refererer han til at boplikten fungerer godt ved generasjonsskifte, da den som ønsker å bo/ bo og drive gården videre i mange tilfeller er den som overtar.

4.3. Jordloven (Lov om jord)

Jordlovens historie bygger i stor grad på de politiske ønsker om hva den skal oppnå, enten det omhandler sosiale, produksjonstekniske eller økonomiske formål. Jordlovens formål sier videre at arealressurser skal disponeres på en slik måte at de i størst mulig grad tjener samfunnet. Hovedvekten skal ligge på bosetning, arbeid og driftsmessige gode løsninger, jfr. §1.

4.3.1. Driveplikt

Jordloven omfatter driveplikten, jfr. § 8. Alle eiendommer med tilhørende landbruksareal har per i dag driveplikt. Driveplikten kan enten gjennomføres av eieren

selv, eller den kan oppfylles ved utleie av landbruksarealene. Ved utleie er betingelsene at avtalene skal være skriftlige og vare i minimum ti år.

4.3.2. Omdisponering

Omdisponering er først og fremst en problemstilling som omhandler arealer i form av jord. Jordlovens §9 første ledd gir et forbud mot å omdisponere dyrket mark, til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Det er viktig å merke seg at lovens ordlyd om hvilke arealer det gjelder lyder slik ; "all dyrka og dyrkbar jord". Formålet med dette er å verne om de produktive landbruksarealene vi har her i landet, samt jordsmonnet. Jordvern er et hovedsatsningsområde i landbrukspolitikken, men vil ikke bli videre omtalt i denne oppgaven.

4.3.3. Deling

Deling av landbrukseiendom omtales i jordlovens § 12, med opplysninger om hva delingsforbudet gjelder for og hvem som trenger særskilt tillatelse for å kunne dele opp eiendommen. Den gjør det klart at alle som ønsker deling av eiendom som brukes til, eller kan brukes til landbruksformål må ha delingssamtykke. Formålet med et slikt forbud er å sikre ressursgrunnlaget på eiendommen nå og i fremtiden. Det er imidlertid viktig å kunne se denne paragrafen i sammenheng med jordlovens §1. Hovedregelen sier at eiendom som brukes, eller kan brukes til jordbruk eller skogbruk ikke kan deles uten tillatelse fra departementet. Innunder begrepet eiendom kommer også rettigheter knyttet til eiendom og ulike parter i et sameie. Videre er unntaket at departementet kan gi dispensasjon fra dette forbudet mot deling, med bakgrunn i de tilfeller der det er samfunnsinteresser av stor betydning som taler for det, samt hvis deling er forsvarlig i forhold til avkastningen eiendommen kan gi, jfr. §12.

I loven av 1995 satt et større fokus på et sammensatt og variert landbruk, samt eksempelvis bosetting, miljø, helse, fremtidige generasjoner og jordvern. I tillegg er det utarbeidet slik at myndighetene i større grad enn tidligere, kan gi dispensasjon ved fradelingssøknader. Som beslutningsorgan ble det også for jordloven besluttet at kommunen skulle være førsteinstans fra og med 2004.

I følge rundskriv M-4-2003 om omdisponering og deling i LNF-områder, påpekes det videre at delingsforbudet ikke er ment som noe absolutt forbud for å hindre alt av deling. Det skal være et virkemiddel for å sikre ressursgrunnlag og samfunnsmessige

gode løsninger, samt holde en viss kontroll på eiendommene (Landbruks- og matdepartementet, 2003)

4.4. Plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling)

Plan- og bygningsloven regulerer arealbruk og byggesqaksbehandling. Lovens formål er å fremme bærekraftig utvikling, samordne offentlige oppgaver, sikre at byggetiltak blir i samsvar med lovgivning, samt sikre en forsvarlig saksbehandling. I tilknytning til landbruket er det særlig temaer som fradeling, bruksendring og regulering av LNF-områder som står sentralt. I dette kapittelet vil disse tre temaene bli kort presentert.

4.4.1. Fradeling

Fradeling går etter endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 1997 inn under pbl. § 93 med ordinær byggesaksbehandling og tillatelse, jfr. bokstav h.

I LNF-områdene kan landbrukstiltak og delinger med sikte på slike tiltak ikke styres ved hjelp av kommuneplanens arealdel, og kan gjennomføres uten dispensasjon.

4.4.2. Bruksendring fra landbruksbebyggelse

Bruk av eksisterende byggverk i landbruket til annen virksomhet enn tradisjonell landbruksvirksomhet, innebærer en bruksendring av bygningen i plan- og bygningslovens forstand. Med andre ord vil dette si at en er avhengig av tillatelse etter pbl. § 93 første ledd bokstav c. Bruksendring til andre formål enn landbruk, eller primærnæring er i strid med planen, jf. pbl. § 20-6 andre ledd. Det vil si at hverken hytter eller driftsbygninger, som bruks endres for utleieformål inngår i LNF-kategorien, selv om utleien kan være en del av inntektsgrunnlaget for utøver av primærnæring. Slike bygninger er fritidsbygninger, og må behandles etter de vanlige regler for slik bebyggelse.

4.4.3. Landbruks-, Natur og Friluftsområder (LNF-områder)

LNF- områder er en forkortelse for Landbruk, natur og friluftsområder. LNF er et planbegrep som kan brukes for større eller mindre områder. Et slikt område vil kunne omfatte bygningsmasse, i tillegg til arealer på en eller flere eiendommer. Det kan ikke skilles juridisk sett mellom de ulike områdene, men ulike interesser kan komme frem i tilhørende veiledende temakart eller dokumenter (Miljøverndepartementet, 2000).

LNF-områder omfatter jordbruk, skogbruk og hagebruk, naturområder, utmark og friluftsområder. Det er bestemt av kommuneplanens arealdel at det i slike områder ikke

er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet, med mindre det er knyttet til landbruks- eller stedbunden næring. Med andre ord det vi i dag ser på som tradisjonell landbruksvirksomhet.

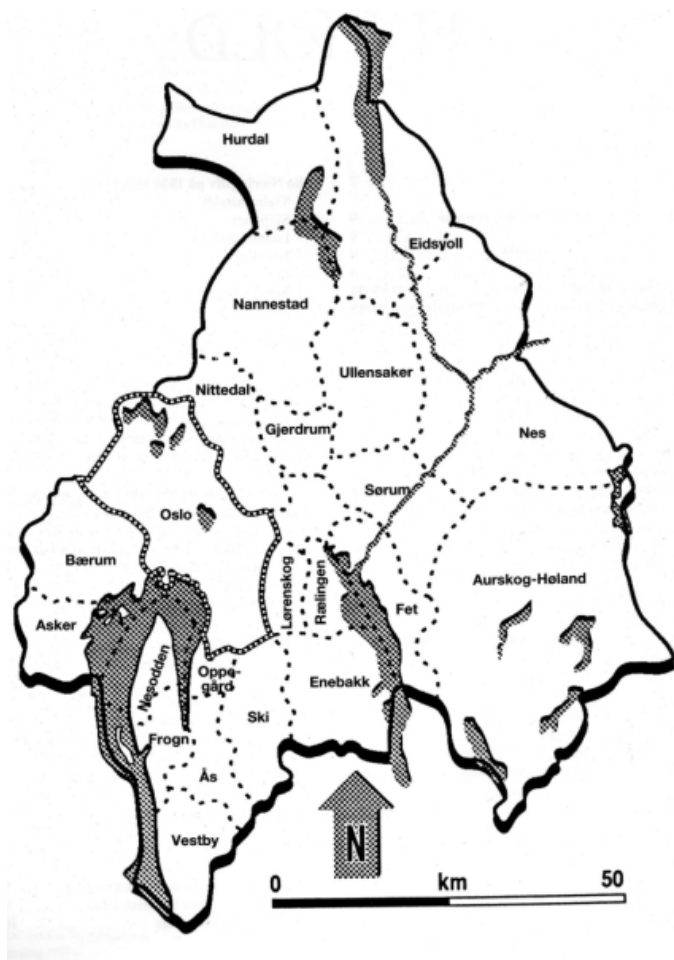
5. Aurskog- Høland kommune

5.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg presentere Aurskog-Høland kommune. Jeg vil først og fremst presentere geografi, det generelle samfunnet, samt landbrukets rolle i kommunen.

Videre noe om hvordan kommunen selv er innstilt i forhold til eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, samt hvordan de stiller seg til søknader og veiledning. Hvordan kommunen stiller seg beskrives ved intervjuer av Ole Eide, tidligere landbrukssjef i kommunen, samt Ole-Einar Holth, banksjef i Høland og Setskog Sparebank.

5.2 Kommunen



Figur 2 viser en oversikt over de ulike kommunene i Oslo og Akershus. (norsknettskole.no, 2011)

Aurskog-Høland ligger øst i Akershus fylke, og er en av fylkets 22 kommuner. Det er den største kommunen i Akershus fylke med sine 967 kvadratkilometer, som tilsvarer 1/5

av det totale areal i Akershus fylke (Strategiplan, 2009). Den grenser til Sverige og Hedmark fylke i nord og Østfold fylke i sør. I den østlige retningen grenser kommunen mot Eidskog, Sverige og Rømskog, samt Fet og Sørum i vest. Det er kort avstand til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen området med Oslo Airport Gardermoen. Kommunen har åtte tettsteder, Bjørkelangen, Løken, Hemnes, Fosser, Momoen, Setskog, Aurskog og Lierfoss. Av disse er det Bjørkelangen som er kommunesenteret. Det er ca. 14.500 innbyggere i kommunen.

Videre kan det nevnes at kommunen har full barnehagedekning, syv grunnskoler og to videregående skoler. Det finnes tre sykehjem i kommunen samt gode ordninger for resten av helse- og rehabiliteringstjenestene. Et av de største satsningsområdene i kommunen er næringslivet og næringsutvikling (aurskog-holand.kommune.no 2011). I en presentasjon laget av kommunens næringskonsulent Erik Bakke står det at kommunen alltid har sett på næringsutvikling som en inngangsport til flere arbeidsplasser i kommunen. I samme presentasjon nevnes solid og stabil arbeidskraft, store næringsarealer i hele kommunen med konkurransedyktige priser som attraktive faktorer for å etablere næring i kommunen. Kommunen er derfor veldig interessant med tanke på eiendom og eiendomsutvikling.

5.3. Landbruk

I 2009 var det i Norge 187 000 landbrukseiendommer. Hvor mange dekar det utgjør er ikke kartlagt, men 94% av alle landbrukseiendommer eies av enkeltpersoner. Totalt 430.000 personer var bosatt på disse eiendommene, noe som utgjør 9% av befolkningen i Norge. Tallene for antall landbrukseiendommer har gått kraftig ned de siste årene på landsbasis, i stor grad av at mange leier ut arealene til andre (Rognstad, O., Steinset, T. A., 2009).

I Aurskog-Høland kommune har dette vist seg i drastiske nedgang i antall driftsenheter, mens totalt areal har ikke gått ned på samme måte. Aurskog- Høland kommune er plukket ut som en spesiell kommune i handlingsprogrammet for landbruksbasert næringsutvikling i Oslo og Akershus (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011). En av hovedgrunnene til at kommunen er ettertraktet er at det er av få regioner i Norge der bosetningsmønsteret i liten grad er påvirket av landbruksvirksomhet. Det er kort avstand til byer og urbane miljøer, noe som gjør at landbrukseiendommene i stor grad

er verdifulle for mer enn bare landbruk, samt at landbruksarealene er relativt lett tilgjengelig for mer enn bare de aktive landbruksaktørene. I følge handlingsprogrammet gir dette en situasjon hvor landbruksforvaltningen legger vekt på tre spesielle forhold for regionen; kamp om ressursene, nærhet til markeder og forbrukere, samt konkurransedyktig tradisjonelt landbruk (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011)

5.4 Kommunens innstilling til alternativ bruk av landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse

Alternativ bruk av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er relativt utbredt i Aurskog-Høland kommune. Kommune har som styringsmyndighet vist velvilje, og fått til en god utvikling av tilleggsnæringer på gårdene i hele kommunen (Eide, 2010). Det vil beskrives gjennom intervjuer med tidligere landbrukssjef Ole Eide og banksjef i Høland og Setskog Sparebank, Ole-Einar Holth.

5.4.1. Aurskog-Høland kommune ved Ole Eide

Ole Eide var tidligere landbrukssjef i Aurskog-Høland kommune. Denne jobben hadde han i 11 år, før han gikk av i 2010, og kjenner kommunen godt. Han ser på utvikling av landbrukseiendom i kommunen som svært viktig og aktuelt. Eide mener at med den stadig mer aktuelle trenden om at flere og flere leier ut jordbruksarealene, er det viktig å kunne se og gi lov til at også landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse blir utviklet. For blant annet å sikre bosetting i kommunen, samt "skape" noe av bygningene som blir stående uten den opprinnelige og tradisjonelle landbruksdriften. Det har de siste årene blitt mer og mer ledig areal i dette segmentet i kommunen. Eide bemerker at det er store prosesser og mye alternativ tenking bak slike utviklingsprosjekter, da arealene i utgangspunktet ikke er egnet til så veldig mye annet enn tradisjonelt landbruk i sin opprinnelige stand. Mange gode ideer og dyktige mennesker har igjen ført til mange prosjekter med ombygging og utvikling av deler av arealet. Han mener dette er positivt for kommunen, landbruket og næringsutviklingen sett under ett og hver for seg.

Kommunen er planmyndighet og skal i alle slike prosjekter være med på godkjenning. Ved godkjenninger i forbindelse med omgjøring av landbruksareal, er omdisponering viktig. Eide påpeker at så lenge den tradisjonelle landbruksdriften kan utelukkes vil det være noe enklere å få omdisponert, enn om landbruksdriften er velfungerende. Han legger så til at en søknad om omdisponering ikke vil bli utelukket selv om landbruksdriften er et alternativ. Søknaden vil da bli behandlet blant annet med tanke

på gode fremtidsutsikter, bosetting og næringsutvikling. Eide legger så til at det er enklere å få tillatelse til å bruke allerede eksisterende bygningsmasse, enn å få lov til å bygge nytt. Relasjonen til kommunens oppgaver om å er å bevare og ivareta det som er gammelt står her sentralt. Han trekker også frem at tunstrukturen er viktig, den gir bygninger en annen verdi enn om dette fenomenet skulle vært borte. I tillegg bør det vurderes i forbindelse med søknader om omdisponering. Estetikken og den lønnsomme næringsutviklingen kommer her inn og spiller en viktig rolle.

Ved søknad til kommunen om tilleggsnæring i landbruket vil kommunen stort sett stille seg nøytral, men positiv. Både i forhold til utvidelse og videreutvikling av næringskonseptet eiendomsutvikleren søker om. Kommunen har en sjekklister for ombygging av landbruksbygg til tilleggsnæring som brukes aktivt, jfr. vedlegg 7. I vedlegget vises en liste over hva en søknad skal inneholde, men som i tillegg belyser mange av de temaene en utvikler må tenke på. Kommunen bruker sjekklister aktivt, slik at de som utvikler får et godt utgangspunkt for å lage en god søknad til kommunen første gang de prøver. I tillegg letter det arbeidet hos kommunen. Det vil igjen si at behandlingstiden reduseres, eller bør bli redusert. Hvis søknadene blir innvilget vil selvfølgelig bero på en individuell vurdering av de ulike prosjektene, samt en generell positiv holdning fra kommunens side. Vedlegg 6 er en direkte kopi fra kommunens landbruksforvaltning som brukes i slike sammenhenger, når søknaden innvilges.

5.4.2. Høland og Setskog Sparebank ved Ole-Einar Holth

I Aurskog-Høland kommune er det to lokale sparebanker, Aurskog Sparebank og Høland og Setskog Sparebank. Ole-Einar Holth som er banksjef i Høland og Setskog Sparebank sa ja til å snakke med meg om utvikling og landbrukseiendom. Da jeg møtte Holth var målet å finne ut av hvordan de tenker i forhold til utviklingsprosjekter, og samtidig høre hvordan de vurderer de ulike utviklingsprosjektene i forhold til den økonomiske utfordringen for mange prosjekter.

Holth starter med å fortelle at i en lokal bank har man mange fordeler, men også mange ulemper. Han påpeker at de lokale bankrådgiverene vet mye om hver enkelt kunde, slik at vurderingen blir noe lettere. Kjennskap til blant annet bakgrunn og realitet i de ulike prosjektene er her en viktig faktor. Han forteller at de i mange tilfeller unlater å bruke megler for vurdering av gårder og prosjekter. De drar ut til kunden og gjør vurderingen

selv. En slik praksis gjør de lokale bankene mer fleksible og i tillegg får de et aktivt og profesjonelt forhold til kundene sine. De får også gode tilbakemeldinger på nær og god oppfølging, hos de som ønsker rådgivning og/eller finansieringshjelp til prosjektene sine.

For at en lokal bank skal kunne konkurrere med de store kjedene legges det gjerne vekt på nærhet til kunden, fleksibilitet, lokal kunnskap og ikke minst at de står for de avtaler som inngås. Det er ikke alltid en slik lokal bank kan være helt konkurransedyktig på pris, men de fleste lokale kunder setter allikevel pris på den lokale banken.

Det er to hovedfaktorer som spiller inn for banken i forhold til finansieringshjelp til ulike utviklingsprosjekter, som involverer landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Betalingsevne er den viktigste, i tillegg legges det vekt på sikkerhet i forhold til finansieringshjelp. Det er nødvendig at begge faktorene er oppfylt hvis man skal få hjelp til finansiering. Når det kommer til sikkerhet er dette i de aller fleste tilfeller problemfritt når det kommer til eieren av en gård. Han legger til at så langt han kjenner til er det i stor grad eierene av gårdene eller eventuelt samboer/ektefelle, som har utviklet i Aurskog-Høland kommune. Innenfor 80% kostnadsdekning via et lån, vil stort sett aldri bli noe problem så lenge banken ser at betalingsevnen er tilstrekkelig. Det store spørsmålet blir da "er prosjektet liv laga?". Banken gjør i tillegg en individuell vurdering av prosjektene, og prøver å være behjelpelige med løsninger eller annet i forhold til utviklingsprosjekter generelt.

Den individuelle vurderingen, samt de generelle retningslinjer gjør at den lokale banken har et tett samarbeid med kommunen, landbruksforvaltningen og Innovasjon Norge. En del av vurderingene blir derfor veldig mye enklere for banken, og forhåpentligvis de andre partene. I den generelle vurderingen av et prosjekt er det viktig at investeringen også kan gi avkastning.

Holth trekker igjen opp den lokale kunnskapen som et sentralt tema, i vurdering og godkjenning av finansieringshjelp. Det ligger også i kortene at han mener at banken legger vekt på at prosjektene skal være samfunnsnyttige. Det er jo slik i små samfunn at den ene lever litt av den andre. Kravene som stilles til de som kommer med søknad til

banken er at det er laget budsjett, regnskap, samt at det er utarbeidet kontrakter og avtaler, med andre ord ikke en beskrivelse av samfunnsnytt.

Holth nevner med jevne mellomrom i intervjuet at det er en økende problemstilling, da flere og flere av de som besitter landbrukseiendommer med ledig areal i landbruksbygg, får øynene opp for mulighetene i en slik utvikling. I tillegg til at stadig flere leier ut arealene på gården og sitter igjen med kostnader knyttet til vedlikehold av bygninger på gården som ikke gir avkastning.

6. Intervjuer

6.1 Friskgården på Aurskog

Camilla Sundby er daglig leder på Friskgården i Aurskog. Sundby har alltid vært opptatt av de små, ekte og nære tingene rundt seg. Hun er tidligere utdannet på Landbrukshøgskolen i Ås, og har i mange år pendlet til og fra jobb. Hun er gift med Lars Henrik Sundby og sammen bor de på Nordby gård i Aurskog. Hun disponerer per i dag bryggerhuset på gården til virksomheten.

En Friskgård er et tiltak for mennesker som trenger generell livsmestring. Ansatte på friskgården hjelper andre med å binde sammen helse, arbeid og velferd.

Friskgårdene har fire felles verdier de jobber med.

Verdiene er henholdsvis likeverd, positivt fokus, mestring

og økologi. Sundby forteller at de på Friskgården på Aurskog har

mange kurs hvem som helst kan melde seg på, men at de også i stor grad jobber med skreddersydde programmer. Videre forteller hun at de i all sin aktivitet bruker mye tid på livsstilsrelaterte emner som for eksempel hvem er jeg?, kropp, læring (hvordan lærer vi mennesker), helse og kosthold.

Friskgården i Aurskog er en flott bygning (anno 1895) av halvt teglstein og halvt panel. Lokalet er delt inn i to etasjer, der annen etasje består av fire kontorer, et til hver av de ansatte. I tillegg finnes det et rom for avslapping/ ekstra kontor og et undervisningsrom. I førsteetasje er det toaletter, treningsrom for fysisk trening, stue/ oppholdsrom og kjøkken.



Figur 3 viser inngangspartiet på Friskgården på Aurskog. (friskaurskog.no, 2011)



Figur 4 viser Camilla Sundby som holder foredrag for kursdeltakere på Friskgården på Aurskog. (friskaurskog.no, 2011)

Sundby har alltid hatt lyst til å skape noe eget hjemme på gården, for at hverdagen og jobben skulle få en større mening enn å dra fra gården tidlig morgen og komme hjem sent om kvelden. Bryggerhuset på gården var i en slik forfatning at de enten måtte rive eller gjøre noe, gikk hun mange runder med kommunen og undersøkte mulighetene for å drive alternativ bruk. Resultatet ble at hun ble spurt av den andre Friskgården som holdt til i Akershus, om hun kunne være interessert i et slikt konsept. De hadde observert at det var behov for utvidelse av friskgårder i Akershus. Det fikk Camilla og Lars Henrik Sundby til å tenke på muligheter innenfor denne type virksomhet. Bryggerhuset ble så pusset opp og renovert via midler fra gårdsdriften. Friskgården leier så lokalene av Nordby gård. Friskgården i Aurskog er en av totalt 13 friskgårder i Norge. Leien friskgården betaler til gården er nok til å forsvare de investeringene som er gjort.

Finansieringen er det gården som har stått for, i den grad det gjelder opparbeidelse og renovasjon av bygningsmasse. Innovasjon Norge har vært en god hjelp for Sundby med tanke på støtte til etablering, markedsundersøkelser, utdanning, kurs. Hun har fått 300.000 kr i støtte fra Innovasjon Norge, samt 25.000 kr. fra den lokale banken.

Friskgården er i tillegg et aksjeselskap, og alle er ansatt inkludert henne selv.

Friskgården leier, som nevnt tidligere, bygningene av Nordby gård ved Lars Henrik Sundby, og leieinntektene forsvarer gårdens investeringer i oppussingen. Videre forteller hun at det ikke var noen problemer for å få hjelp til finansiering i den lokale banken. Da de kjente til både Lars Henrik og Camilla Sundby fra før, samt at gården har stor nok verdi til å ta sikkerhet for et slikt prosjekt.

Med tanke på resten av de bygninger og arealer som tilhører Nordby gård, blir de inkludert i driften av Friskgården i den grad det er fornuftig og relevant. Et eksempel på at Sundby tar i bruk andre deler av gården, var når en bruker ønsket å starte opp et sted for barn og hest. I samarbeid med friskgården ble det gjort en avtale med SFO på nærmeste skole og brukte hesten på Nordby gård. Brukeren fikk da mulighet til å prøve ut hvordan dette er som jobb og i hvilken grad han/ hun ønsket å drive med dette på fulltid, i etterkant av friskgårdens seks ukers program. I tilfellet beskrevet over, resulterte det i at brukeren ikke ønsket å starte opp med barn og hest.

Sundby forteller at kommunene alltid har vært positivt innstilt til at hun ønsket å utvikle eiendommen, og at det ikke har vært behov for omregulering. Det betyr at bygningen fremdeles er registrert som en driftsbygning som tilhører Nordby gård. Alle bygningene på gården er fredet etter SEFRAK, jfr. kapittel 1.4.

Utviklingen har derfor skapt mange ekstra runder i forhold til renovering og oppussing, videre har det vært aspekter med arbeidsmiljøloven som har vært problematiske.

Bakgrunnen til det er hensynet til rømningsveier, vann og avløp, samt ventilasjon. Hun trekker spesielt frem kravet som kom fra kommunene om mekanisk ventilasjon. Det mener Sundby ville være voldtekt av bygningen og ikke aktuelt eller nødvendig. Etter mange runder fikk hun snekkeren til å skrive en anbefaling om at slik ventilasjon, ikke skulle være nødvendig i et bygg med gamle og pustende vegger. Slik ble det avgjort at kravet om mekanisk ventilasjon falt bort. Camilla og Lars Henrik Sundby brukte et år på oppussingen av bryggerhuset, og i løpet av dette året gikk mye tid med til papirarbeid. Det var svært krevende. Den vanskeligste oppgaven i en slik intens oppussing er å få kabalen med håndverkere, elektrikere, murere med mer til å gå opp, slik at ingen tid mistes underveis. Friskgården stod klar til bruk høsten 2008. Sundby forteller også at utviklingsprosessen er noe forenklet, i forhold til om tilbudet skulle vært utvidet til å tilby overnatting. Friskgården på Aurskog tilbyr i dag ingen overnatting.

Bygningen er preget av tidligere bruk, men tatt vare på. Noe som setter preg på bygningen, og gjør den unik. Sundby har gjort det helt bevisst, for å ta vare på helheten i gården og i hver enkelt bygning. Et eksempel hun trekker frem er hvordan den gamle bakerovnen mellom oppholdsrom og kjøkken måtte rives på grunn av at den ikke var i stand slik at den kunne renoveres. Teglsteinen fra denne bakerovnen sitter nå i ytterveggen på bygningen der de har tettet igjen etter to store garasjeporter.

Nordby gård har odell, og den eldste datteren har førsteretten på å overta gården. Det er gjort mange og store endringer på bygningen. Sundby mener en slik utvikling og bevaring kun skaper muligheter for den som tar over gården. Hun begrunner dette med større muligheter for ulik bruk av bygningen hvis arving ikke skulle ønske å fortsette med friskgården etter at Sundby gir seg.

Sundby uttaler at hun og mannen ikke ville hatt problemer med å la eksterne enkeltpersoner eller firmaer til å drifte/utvikle noen av bygningene på gården. Hun utelukker ikke muligheten, men påpeker at hun tror dette kommer til å vise seg å være vanskelig da en slik stor investering ville kreve opp mot tredve års effektiv drift. Selv har hun og mannen blitt enige om at hvis friskgården varer i ti år har investeringen vært en god investering. Grunnlaget for dette er at mange av kostnadene da er dekket, samt at gårdens bryggerhus er renoverert og restaurert.

6.2. Basnes

Malin Fjeld er selvstendig næringsdrivende som i lengre tid har utviklet gården, som hun på sikt skal ta over. Hun jobber i dag som personlig trener, ved siden av at hun arrangerer ulike aktiviteter etter kundenes ønske på Basnes.



Figur 5 viser låven på Basnes som er utviklet til selskapslokaler og bar. (basnes.no, 2011)

Basnes ligger på utsiden av Hemnes mot Setskog. Med en idyllisk beliggenhet med utsikt ned mot Mjermen, og skogen i bakkant opp mot veien. Gården har strandlinje og er i dag drevet av faren til Malin, med hjelp av Malin Fjeld. Basnes nyter godt av beliggenhet i forhold til selskaper og utleie av lokaler. Med sine 8-9 mil fra Oslo synes noen det er langt, men når de har opplevd den idyllene Basnes kan tilby blir avstandene ingen hindring. Det har for Fjeld alltid vært et ønske om å skape en tilleggsnæring hjemme på gården slik at hun kan være mye hjemme, samt gjøre Basnes levedyktig i fremtiden.

Historien om utvikling av tilleggsnæring på Basnes begynte allerede da Fjeld var 15 år, med ridekole/ rideleir om sommeren. Utviklingen fikk et større omfang i 1996 da Fjeld begynte å utvikle eiendommen. Med hjelp av Innovasjon Norge fikk Fjeld og faren hennes støtte til å delta på etablererkurs. De så da muligheten til å gjøre endringer for å drive med grønn omsorg. Hun drev en stund et fritidstilbud for psykisk utviklingshemmede, en gang i uken, mens hun utdannet seg til vernepleier. Denne ordningen gjorde at deltagerene fikk gjøre tradisjonelle og utradisjonelle gårdsaktiviteter. Det ble ikke slik hun hadde tenkt seg, og hun begynte å jobbe mot å

bruke mer hest og starte med gårdsferier. I denne delen av utviklingen ble bryggerhuset og bua på gården gjort om med sengeplasser, og låven ryddet for felles arealer. Låven ble også isolert og total renoveret.

Fjeld har alltid satt helse og fysisk aktivitet/trening høyt. Noe som har ført til utdannelse på idrettshøyskolen i Oslo som personlig trener. I dag jobber hun som personlig trener, samt tilbyr selskapsarrangementer på Basnes.

Kommunen har i følge Malin Fjeld alltid vært interessert og positivt innstilt til endringer og utvikling. Finansieringen har i stor grad vært gjort via Innovasjon Norge som har hjulpet henne i tre prosesser. Etablererstipend, investeringsstøtte og bedriftsutviklingstilskudd. I tillegg har faren til Malin Fjeld har brukt mye midler på å pusse opp og renovere bygningene. Fjeld bor i et sidehus på gården og betaler en månedlig leie som dekker bruken hennes av bolig, samt de andre lokalene hun bruker på gården. Det som har tatt tid i utviklingsprosessene mener Fjeld er søknader og annet papirarbeid.

For fremtiden tenker Fjeld at de endringene som er gjort som positive, grunnet restaurering og ivaretagelse av bygningene på Basnes. Den eneste begrensningen er at det vil være mye jobb å gjøre om låven til dyrehus igjen. I og med at det ved siden av låven er bygget et nytt dyrehus for sau og hest, vil dette på ingen måte være en nødvendighet. I tillegg er det positivt at gården har mulighet til å dekke til 80 mennesker med eget storkjøkken i påbygg bak låven og har overnattingsplass til ca tolv personer (i bryggerhus og bua) pluss noen ekstra senger som kan settes inn. I dag har de hatt ca. seks selskaper i året uten at lokalene er markedsført noe videre enn at de er nevnt på hjemmesiden (basnes.no, 2011)

6.3. Aurskog-Høland Nærvarme (AHNV)

Sigurd Dahl driver Skreppstad gård der Aurskog- Høland Nærvarme har sitt første og per i dag eneste bioenergi anlegg.

Idéen om et nærvarmeanlegg ble til høsten 2007. I samarbeid med Simen Heggedal, Jarle Nordli og Pål Morten Mjåland ble det enige om å lage et aksjeselskap. De ville undersøke mulighetene for å utvikle et nærvarme anlegg på Skreppstad. Kommunens uttalelse til

Nordli, bestod i at dette ikke var mulig uten en lengre prosess, men de ble enige om å få til en utvikling. De startet gravingen i juni 2008, og anlegget hadde sin første operative dag 7. november samme år. Kommunen ble noe mer positiv med tiden og etter at de fire eierene fikk med seg noen lokale politikere på tanken, ble gjennomføringen lettere og mulig på kortere tid enn anslått fra starten.

Dahl har alltid hatt stor motivasjon for å slippe pendling og mener at "Fetsund brua er ikke noe jeg har behov for å se hver morgen". Han har derfor vurdert i lengre tid å starte opp flisfyringsanlegg, eller annen næring på gården.

Da de høstet gulrot på Skreppstad gård, var det politisk i vinden med bioenergi og Stortinget kom ut med en bioenergi melding. Han forhørte seg om mulighetene i kommunen og i forhold til Innovasjon Norge. Henvendelsen resulterte i positive tilbakemeldinger fra begge aktørene. Kommunene hadde da i ca. ti år hatt en visjon om at kommunen skulle jobbe for større andel av bioenergibruk i kommunen. Det har kun vært visjoner for kommunene og aldri blitt gjennomført. Skreppstad har en beliggenhet som gjør at det kun er kort avstand til ungdomskolen/ barneskolens arealer. Denne beliggenheten har gjort at i dag er skolen Aurskog- Høland Nærvarme AS sin største kunde.

Dahl tror ikke AHNV fikk noen fordeler av å kunne tilby kommunen et produkt, og legger til at den største utfordringen da og nå er å få kunder. Målet med AHNV er en utvidelse ved oppstart av flere lokale fyringsanlegg rundt om i kommunen.

Oppbyggingen av nærvarmeanlegget har krevd romslige og tilstedeværende eiere. De bygde påbygget der fyren står selv, og skrev ingen timer før oppstarten av anlegget. Det sammen med Innovasjon Norge sin tilstedeværelse, har vært meget viktig for at prosjektet skulle være levedyktig. Han påpeker også at man må være romslig og ikke pirkete ved et slikt samarbeid mellom fire venner og naboer. I tillegg til dette har de lånt midler av banken, noe som Dahl anser å ha vært en lett prosess. Dahl forteller også at han nok har noen flere timer enn de andre på anlegget på grunn av at han bor der, men at dette godgjøres ved at han selv tar ut varme til gårdsanlegget og boligene på

Skreppstad. De har på Skreppstad fyret med flis siden 1980, og anlegget var klart for en utskifting omtrent da de grunnla og startet opp AHNV.

Med tanke på effektive arbeidstimer er ikke AHNV per i dag noen arbeidsplass, med sitt krav på ca. to til fire arbeidstimer i uken på normal drift. Anlegget er utstyrt med alarm, og hvis den utløses må den ansvarlige på anlegget straks rykke ut. De fire eierene fliser alt virke selv, ved bruk av en flishugger som eies av selskapet. Dahl legger til at han håper på høye strømpriser slik at det blir mer aktuelt å utvide firmaet. De er allerede på utkikk etter nye lokaliseringer og lokaler for nytt anlegg. Slike anlegg må ha nærhet til aktuelle kunder, og i tillegg ha mulighet for flislevering ved behov.

6.4 Kragtorp Gård

Jørn Kragtorp driver gården Kragtorp, der han har utviklet et lokale til utleie, i det gamle fjøset. Det har ikke vært dyr på gården siden han overtok, og det gamle fjøset stod der uten å bli brukt til noe annet enn "tral".

Kragtorp var ikke fornøyd med at lokalene representerte "ikke-bruk", og at det var så lavt under taket at arealet ikke var brukbart til lagring av redskap eller lignende. Da Kragtorp skulle feire sitt eget bryllup var det svigerfar som foreslo at kanskje de ledige arealene i låven, kunne brukes i denne forbindelse. Kragtorp og hans samboer hadde i tillegg et stort ønske om å kunne feire dagen hjemme på Kragtorp gård.

Det ble så ryddet i det gamle fjøset og all innredning ble revet ut. Mange stilte opp på dugnad for at jobben skulle bli gjort fort og smertefritt. Han fikk lånt en graver og fikk pigget opp gulvet slik at det var klart for støping av nytt. Deretter tok han kontakt med kommunen for å høre om prosjektet kunne støttes på noen måte. Lokaler beregnet for utleie uten noen annen tilhørende forretningsverdi, er ikke et prioritert område innenfor noen av programmene til Innovasjon Norge. Kommunen avslo derfor Kragtorp sin henvendelse angående tilskudd og støtte. Til tross for dette føler Jørn at kommunen var positive til at han ønsket å utvikle arealet på låven. Han har ikke omregulert bygningsmassen, men har forsikring tilpasset den aktuelle bruk. Gården drifter i dag lokalene og utleie er en del av Kragtorp gård sitt regnskap.

Lokalene på 170 kvadratmeter huset nitti fornøyde gjester i bryllupet. Oppstart av prosjektet var i 2007/2008 og det tok Kragtorp cirka et år fra idé til ferdig produkt. Syv måneder etter at ryddingen begynte stod lokalene ferdig til bruk. Han påpeker at den største utfordringen han møtte i utviklingsperioden, var at det var langt mer arbeidskrevende enn han hadde forutsatt. Det ble i forkant av utviklingen ikke gjort noe form for budsjett eller risikovurdering, og det meste av arbeidet ble gjort på dugnad. ”Jeg regnet vel bare med at folk ville leie” uttaler Kragtorp.

I løpet av et år bruker han ca 30 – 50 timer på virksomheten, noe som tilsvarer ca 10 % av den totale arbeidsinnsatsen på Kragtorp. Jørn Kragtorp har i tillegg en 100 % stilling som rørlegger. Arbeidstimene går stort sett til å vedlikeholde arealene ute og inne, samt inngåelse av avtaler om utleie.

Etter at bryllupet var over ønsket Kragtorp å leie ut lokalene til andre som skulle ha selskaper eller lignende, det har resultert i at i løpet av 2009 ble lokalene leid ut 13 ganger, og markedsføringen har vært kun folkemunne. Han legger til at han er usikker på om han kunne forsvart en mer offensiv markedsføring. De som leier forteller Kragtorp stolt at ikke kun er fra Hemnes som er det nærmeste tettstedet, men også Bjørkelangen og Mysen. Han har heller ingen fremtidige planer om ytterligere utleie, da han ikke ønsker å ha utleie av lokalene hver helg. Grunnet for en slik beslutning er at det opptar plass og låser gårdens utearealer og annen virksomhet, samt privatlivet til familien. Selv om dette sikkert er dårlig PR. De største konkurrentene i nærheten er de lokale klubb- og grendehus. De største konkurrentene er allikevel ikke den største konkurransen, da Kragtorp sine lokaler har et eget preg og er unike.

6.5 Klapputtunet besøksgård

Klapputtunet er et ressurs- og kompetansesenter for barn mellom 6 og 16 som drives i sin helhet av Ann-Elise Midtun og Ola Foss Vold. De flyttet til gården i 1997, på daværende tidspunkt var gården preget av tradisjonelt landbruk. Det var ungdyr og kviger i fjøset og 50 dekar med



Figur 6 viser et oversiktsbilde over Klapputtunet besøksgård. (klapputtunet.no, 2010)

dyrket mark. I dag er situasjonen en helt annen. Midtun forteller at svigerfar frarådet de to å fortsette den tradisjonelle driften, da dette ikke var inntektsdyktig. Hun forteller videre at Vold alltid har hatt en drøm om å gjøre om gården til noe annet etter at han tok over. Det var for de to i samarbeid ingen tvil om at grønn omsorg og jobbing med barn og unge var det de ønsket å drive med. Stedet stod tomt i mange år før de i 2005 bygde ut huset.



Figur 7 viser inngangspartiet til fellesarealer i fjøset på Klapputtunet besøksgård. (Klapputtunet.no, 2010)

Etter utbyggingen fikk de et rom på 30 kvadratmeter som de ikke hadde planer for, og de bestemte seg for å starte med grønn omsorg.

Klapputtunet har en firmabil som brukes til å hente barna når de skal til besøksgården. De fleste har mødre som er alene, og gjerne ikke har bil eller mulighet til å kjøre og hente ungene. Denne henting gjør Vold annen hver helg og hver onsdag på klubbkveldene.

Sønnene til Midtun og Vold var positive til å ha avlastningsordning hjemme på gården, annen hver helg og en kveld i uken. De er i dag deltagende i avlastningsordningen og får noe godtgjørelse for dette av sine foreldre. Midtun påpeker at det er Vold og hun som er de ansvarlige personene, da sønnene enda er for unge til å være involvert i selve jobben.

Paret er glade for at deres faglige bakgrunn blir brukt i tilleggsnæringen på gården. De var i lengre tid godkjent som fosterfamilie, men når det ikke er inntektsbasert næring ville de ikke bruke fosterbarn som grunnlag ved utvikling av gårdens bygninger/arealer. Begge to jobber begge utenfor gården ved siden av som lærere i henholdsvis 80% og 60% stillinger på skolene i nærområde.

Da fjøset (anno 1980) skulle bygges ut og omgjøres våren 2008 ble all innredning revet ut og solgt videre, gulvet ble pigget opp og lagt nytt, samt at fjøset ble fullisolert. I tillegg ble møkkakjelleren tømt og vasket, og fungerer i dag som lager. Vinduene i selve fjøset er det eneste som ikke ble byttet ut. En annen grunn til at de ikke ble byttet var med tanke på å beholde det originale utseende på utsiden. Det eneste som er gjort utvendig

annet enn vedlikehold er en veranda som ble bygget ved inngangspartiet. Inne i fjøset har de fylt opp med spill som biljard, bordtennis med mer. Det er et lite kjøkken og kino/film muligheter.

Grønn omsorg kan gå inn under gårdsdriften og er ikke moms pliktig. All drift på gården går derfor inn i et regnskap og er registrert som et enkeltmannsforetak. Alt arbeid bortsett fra arrangering av bursdagsselskaper som er etterspurt privat, går gjennom barnevernet. Det er de som er kundene og de som blir fakturert av Klapputtunet besøksgård. I 2009 hadde de 500 overnattingsdøgn. I dag er arbeidsmengden fire døgn (avlastning hver fjortende dag) og seksten timer (klubbkvelder) i måneden, i tillegg til den nye praksisen med arrangering av bursdagsselskaper. Siden bursdagsarrangering ikke har vært så lenge er det vanskelig å si hvor mye det kommer til å bli av det, men i mars 2010 har de hatt fem stykker og er fornøyd med det. Maten er så godt det lar seg gjøre hjemmelaget.

Når det kommer til finansiering av omgjøring og utvikling av Klapputtunet besøksgård har det gått gjennom Innovasjon Norge, samt egenkapital. Innovasjon Norge har hjulpet dem mye.

På omvisning med Vold uttrykker han at at det er flest gode dager, men at det selvfølgelig er noen tøffe dager og at man må være profesjonell når man jobber i et slikt yrke. Når han leverer barna på søndag er han ferdig med helgen, han kan ikke da gå rundt å lure på hvordan det går med de i det daglige. Han viser meg akebakke med flombelysning, godkjent klatrevegg på en av kortsidene på låven, grillhytte, samt der barna bor når de er på gården. Barna bor inne i huset sammen med familien.

6.6. Nordre Mangen Gård

Bjørn Toverud har sammen med sin kone drevet N. Mangen Gård siden 1987, og begynte omgjøring av gården i 1991. Omgjøringen begynte med at han, sammen med sin samboer, ønsket å bruke gårdens ressurser på en ny måte. Det hører mye skog til gården og hans interesser for jakt ble den første utviklingen på N. Mangen Gård.

Han markedsførte seg og fikk kunder fra Norge, og andre land til gården for jaktferier. De første fem årene ble brukt til restaurering. Han påpeker videre at ideen startet med

at den lokaliseringen gården har, langt inne i skogen med minimalt med naboer og unike naturomgivelser, skapte selv et villmarksimage. Etter å ha utviklet gården med tradisjonelle overnattingsmuligheter og jaktferier, videreutviklet de i retning av en fornorsket western stil. Det inkluderte mye bruk av hest og en utvikling av cowboy-bar i den ene bygningen. Tilbud utviklet seg i retningen av ønske om et ridetilbud for voksne, både med og uten kyndighet innen hest. I dag arrangerer de møter, aktiviteter, mat og overnatting som hovedkategorier. De skreddersyr også opplegg for bedrifter og andre, og de inkluderer fremdeles hest, kano, natur og villmark i sine tilbud.

Toverud mener at "En opplevelse kan skapes og selges". Han påpeker videre at motivasjon, beliggenhet og bygninger har vært viktig i den utviklingen han har hatt på gården. I tillegg mener han at mange ideer er undervurdert av den enkelte, og at det som bør stoppe de fleste prosjekter er motivasjon. Det kreves innsats og kapital, samt at det i mange tilfeller opereres med ubekvem arbeidstid, som er faktorer som kan by på problemer i forhold til motivasjon.



Figur 8 viser låven på N. Mangen Gård som er brukt som selskapslokaler og møterom. (mangen-gaard.no, 2010)

Toverud uttaler at kommunen har vært positive hele veien. De var imidlertid negative til jaktferier for turister i starten, men godtok utviklingen og har vært positive også til dette i ettertid. De har i arbeidet med utvikling aldri blitt motarbeidet av kommunen. Han legger imidlertid til at kommunen aldri har gjort noen jobb for prosjektene hans, all jobbing har han gjort selv. "skal du fikse noe, gjør det selv".

Når det kommer til finansiering av de ulike prosjektene var Innovasjon Norge innblandet i markedsføring for å få kunder. Prosjektet mottok da ca 170.000 kroner i stipend. I tillegg har konas urte-prosjekt fått noe støtte, men dette er et eget firma som er etablert utenfor gården. Ellers har de stort sett investert med egne midler, samt laget løsninger for selvforsyning. Blant annet et eget kraftverk som har strømproduksjon for

salg i tillegg til å forsyne gården. Videre mener Toverud at det er viktig for en hver gård at de har flere ben å stå på. Hverdagen på gården er derfor variert og fleksibel. På N. Mangen Gård er det skogbruk, konsulentvirksomhet, utmarksturisme og strømproduksjon som er hovedinntektskildene.

Utviklingsprosjektet slik det er i dag, krever tre årsverk. Den ene personene som er ansatt utenfor familien er i store deler av året leid ut til andre som driver med skogbruk. Han påpeker videre at det er viktig å investere der man har de beste forutsetningene. På N. Mangen Gård er det sommerhalvåret som er det beste satsningstidspunktet. De har lagt opp driften slik at de kutter de faste kostnadene om vinteren, og bruker denne tiden på kurs, avbrekk, klargjøring og utvikling. I sommerhalvåret har de ca. 45 arrangementer og omsetter for ca. en million. I dette tidsrommet benytter de egen arbeidskraft samt resten av familien i tillegg til tre-fire andre som leies inn på timer ved behov.

Når det kommer til bygninger er det bare villmarkscampen som er nybygget ellers er gårdsbygningene (seks stykker), samt jakthytten(e) bare restaurert. Toverud forteller litt om hver av bygningene, og jeg velger å sette opp dette punktvis.

- Låven; her er det bygd metall- og snekkerverksted i den gamle stallen og hønsehuset. Møkkakjelleren har blitt smøregrav. Høyrom og potetlager har blitt itil vogn og slederom. Det er beholdt det gamle flisrommet. Melkerommet har blitt til stallbar. Fjøset har blitt til i det gamle fjøset, samt det gamle grisehuset. Det eneste nye er et skråtak over der de saler opp hestene. I tillegg er det isolert mellom etasjene over fjøset der, det er dannet et rom for servering og opphold. Møterom er også utviklet.
- Bua; her er det overnatting
- Traktorgarasje; har blitt til møterom og lagerrom (lager til klær, aktivitetsartikler, samt drikkelager)
- Forpakterboligen; har de kledd med vilmarkspanel og torvtak slik at det skal passe inn i totalen. Selve bygningen i dag inneholder, rekvisitalager, arkiv, sengetøy og vaskerom, storkjøkken og kontorer.
- Garasjebygg; er i dag garasje med slakteri. Her slakter og godkjenner de kjøtt som brukes i serveringen. Det er i dag Birgitte som lager all maten.

- Skoghusvær; oppgradert til jakthytte
- Jakthytte; original
- Hytte; denne ble kjøpt tilbake etter to generasjoner utenfor familien. Denne er oppgradert til møtehytte. Her styres alt med mobiltelefon (varme, kameraer med mer)

I denne type utvikling har de erfart at bygninger er kostbart. De har måttet legge trettifem nye tak i løpet av restaureringen. De er fast bestemt på at ingen bygninger skal forfalle på gården.

Hovedproblemet i bransjen er å tjene penger. Han forteller at det er viktig for både motivasjon og kontinuitet i prosjektene at man ikke gjør ting for moroskyld. Toverud mener man må ha en realistisk plan som gir noe utbytte, i alle fall nok til videre investeringer. Han mener man lærer etter hvert, er at ferie og fritid bør være en høy prioritet. Videre forteller han at det i starten alltid var et mål å vokse, og at mye av midlene som tjenes føres tilbake til prosjektet i form av utvikling. I dag er det derimot en bevist holdning om hvor mye de ønsker å jobbe, og spørsmålet er hvordan de skal utnytte arbeidstimene. En del av midlene må alltid tilbake til prosjektet i forhold til nydanning og vedlikehold.

I forhold til de endringer som er gjort på gården mener han at det gir muligheter, og ikke begrensninger for neste generasjon. Det er odell på gården, men det følger ikke press til noen av ungene. Igjen kommer det opp at dette er en gård som er utviklet slik at den har flere ben å stå på, slik at man ikke nødvendigvis trenger å opprettholde alle, eller at en person må ta over alle firmaene med mer som er knyttet til gården.

Mange faktorer spiller inn for at en slik eiendomsutvikling skal være vellykket. Det er først og fremst beliggenheten som er en pådriver for mange av prosjektene. I tillegg er det viktig å tenke på kundenes alternativer. På N. Mangen Gård selger de mye på at det er så kort vei fra Oslo, men fremdeles et så annet miljø enn det de er vant til. Flott natur med skogsbilveier, vann i forskjellig størrelse, samt villmark og natur så langt du kan se. Toverud mener også at det som selger mye er at helheten og totalen er sammenhengende, samt passer til de aktiviteter som skal bedrives. Den største kundegruppen til N. Mangen Gård er fra Oslo området.

Hvis han skal tenke på alternativer så ville han helt klart ha gjort det samme igjen, men utelukker ikke at denne driften kan være et eget selskap som kan driftes av eksterne som ikke bor og eier N. Mangen gård. Det kan være noe problematisk å bo i hovedhuset hvis ingen andre bor på gården, men dette er ting som kan løses med gode kontrakter og samarbeid. Slik det er lagt opp i dag er det vanskelig å ha ferie og fritid på gården, slik at familien ofte reiser bort for å få skikkelig avbrekk fra hverdagen.

Toverud planlegger videreutvikling av gården med salg og utvikling av boligområde på eiendommen. Det skal bli seks boligenheter med laftede bygg og store tomter (ca. fire dekar per tomt). I dag er det solgt to enheter og Bjørn og Birgitte Toverud gleder seg til igangsetting av bygging og videreutvikling av eiendommen i fremtiden. En av motivasjonene for et slikt prosjekt er å spre investeringene for å kunne gjøre overdragelse til neste generasjon så enkel som mulig.

6.7. Tyri-stubben

Tyri-stubben er et lite snekkerverksted på gården Stomperud i Aurskog-Høland kommune i Akershus. De driver med mange slags små treprodukter, men med et særlig fokus på skjefter. Både produksjon, reparasjon, tilpassning og ombygning til justerbar kinnstøtte. Det er Torp og en til som fast jobber i verkstedet.

Utgangspunktet for Torp var en gård med to driftsbygninger. Han har alltid likt å drive med treverk og i 2000 tok han avgjørelsen om å gjøre om vognsjulet/redskapshuset til et verksted der han kan jobbe med treverk. Det hele startet med løsningskrevende leker, troll og nisser. Han drev verkstedet da i samarbeid med naboen. Etter ca tre år solgte naboen seg ut og Torp ansatte en i 100 % stilling i 2004.



Figur 9 viser to eksempler på børseskaft laget hos Tyri-stubben på Hemnes. (tyri-stubben.no, 2011)

Bygningen ble ryddet og renovert. Det ble lagt nytt tak utvendig og innvendig, samt isolering av vegger og gulv. Når han endret bygningen der han hadde mye av redskapen som tidligere ble brukt på gården, forteller han at han mistet redskapshuset, men i det

totale har nok denne utviklingen en positiv total verdi for gården. Mye av redskapen ble under ryddingen solgt og resten ble stuert inn i låven. Det ble så installert et nytt elektrisk anlegg i bygningen. Mye på grunn av krav, men også ønske. Når firmaet Tyri-stubben skulle drives av han selv og naboen ønsket han en egen måler for verkstedet slik at det kunne skilles fra det private forbruk. I tillegg til at det trengtes i forhold til maskiner og drift som skulle inn i bygningen. Bygningen i dag er eid av gården og firmaet leier det av gården for den nette summen av 12 000 kroner i året.

Motivasjonen for å starte noe hjemme var at Torp ønsket å fortsette med ammedyr på gården, og da ønsket en tilleggsnæring på gården. Meningen med utviklingen var at Tyri-stubben skulle være en tilleggsnæring til landbruksdriften med produksjonsdyr, fôr- og kornproduksjon. Med tiden har vist at "snekkerbua" er for høyt elsket, slik at han nå driver Tyri-stubben på fulltid og litt landbruk ved siden av. Torp er i dag på vei til å trappe ned noe med dyrene og antar at de kommer til å være en del av gårdsbildet i ca to år til, men utelukker ikke at han med tid og stunder kan starte denne driften opp igjen, da grunnen for nedleggelse er at fjøset krever for mye opprustning for videre drift enn det han har tid til slik situasjonen er i dag.

Tyri-stubben har i dag to ansatte, hvorav bare en tar ut lønn. Etter ti års drift har Torp enda ikke tatt ut lønn, og konkluderer med at han er nok noe "trassig". Han tar seg for lite betalt og mener at det er vanskelig for en bonde som er vant til en timelønn på 25 kroner, for så å prise sine tjenester på en riktig måte, samt å godta realiteten ved å kunne ha en timelønn på 300 kroner. Et annet viktig poeng vedrørende prising av egne varer er at man er vant til å ringe slaktebilen, og levere korn på mølla, og oppgjøret/lønningen kommer i posten i ettertid. Det gjør at man ikke er vant til å drive salg og prising av varer. Markedsføringen er minimal. Han har bygd opp en hjemmeside, men er ikke flink til å oppdatere denne. På en annen side er det per i dag et års leveringstid på den jobben de utfører. Markedsføring er ikke nødvendig. Torp har per i dag kunder fra hele landet, trolig på grunn av godt håndarbeid og få konkurrenter. Han tilpasser til alle typer mennesker, aldere og ønsker. Lokalisering og beliggenhet er viktig i forhold til salg, men per i dag vil han egentlig ikke ha flere kunder da han som nevnt over ikke har stor nok kapasitet. Det er også viktig for han at han leverer produkter av særdeles god kvalitet til alle. Mitt inntrykk er at han driver med en form for kunst.

Når vi snakker om investeringene som er gjort på bygningen og i driften generelt er det søkt om BU- midler, og det ble gitt noe. I tillegg ble noen midler investert på bakgrunn av BU- lån som er rentefritt. Når maskinene skulle handles inn, ble det kjøpt et firma med tilhørende utstyr og patenter, som skulle gi seg fra Kristiansand. Firmaet trengte en bankgodkjenning fra de som bød på maskinene. Torp ringte da den lokale banken, og dro for å hente bankgodkjenningen. Den ble fakset samme dag, noe han mener kan være grunnen til at de var så heldige å få kjøpt maskinene. I tillegg til maskinene fulgte rettighetene til en del originaler, som for eksempel en suvenir versjon av Bergen Brygge. Disse rettighetene førte også med seg bestillinger som tilsvarte ca 60- 70 000 kr. Det ble ikke gjort noen markedsanalyse, da de følte kundegruppen var sikker og på kontrakter.

Utfordringene med utviklingen var i stor grad det å bygge om, samt legge inn egen kurs og ruste opp det elektriske anlegget. Han påpeker også at om ikke det lokale e- verket hadde tatt kostnaden, hadde nok dette også blitt en av de største postene innenfor investeringsregnskapet. Kommunen var positiv hele veien i forhold til at Torp ville gjøre noe med bygningen sin, og ikke bare la den stå som den var. Han anser utviklingen som en verdiøkning på gården, og utelukker ikke at sønnen som skal overta gården kunne tenke seg å overta riften av Tyristubben AS. Med tanke på at noen andre skal ta over driften av Tyri-stubben som ikke er i familie eller holder til på gården mener han at anlegget antageligvis ville blitt flyttet vekk fra gården.

Torp oppsummerer med at utvikling er en krevende operasjon, men at mulighetene er mange og gode for ulike ideer i Aurskog- Høland kommune. Torp legger til at han helt klart ville gjort det samme en gang til og at han gleder seg til å gå ut i bua hver morgen.

6.8. Høland Gaardsmotell

Høland Gaardsmotell er et motell med åtte rom i dag og to nye kommer i løpet av sommeren. I dag er det 23 sengeplasser og de nye rommene tilfører dette med to sengeplasser. De har en dekningsgrad på 85%, som er en suksess, i følge Rolfsson. Han mener veien dit gaardsmotellet er i dag er basert på god erfaring fra reiser han selv har utført, aktiv markedsføring/ salg, samt at man kan tilby litt ekstra i forhold til andre. Hos han er det meget høy standard på rommene, og en stadig utvikling og gjennomtenking av nye prosjekter både ute og inne gjør at å bo på motellet skal være det lille ekstra.

Han har ikke skjenke- bevilgning av den grunn at det medfører for mye ansvar, samtidig som han satser på å være et

familievennelig overnattings alternativ.

Han påpeker så at det blir ikke spurt etter medbragt, og at han ikke nekter folk å ta et glass vin til maten hvis det er ønskelig. Det er også i konseptet hans at det er kjøkken tilgjengelig, og ingen matservering på

stedet. Ønsker folk servering blir dette gjort ved innleid catering tjenester fra andre.

Han legger til at det finnes noen

nødrasjoner på gården i tilfelle folk kommer, og ikke har med seg noe i det hele tatt.

Rolfsson fikk ideen om å utvikle driftsbygningen sin i retning av et overnattingssted etter å ha oppdaget at jenter gjerne trenger et sted å bo i ung alder, og gjerne bor i nærheten av hesten.

Det første han gjorde var å bygge stall som et supplement til gården, grunnet konas interesser. I tillegg for å kunne leie ut stallplasser. Det var i den forbindelse han fant ut at det var stor interesse for å kunne bo i nærheten av hest. Så han leide i utgangspunktet ut til tre jenter som bodde der i løpet av skoleåret. Videre var tanken at han hadde fremdeles ledige lokaler om sommeren,

og lurte litt på hva han skulle bruke disse til. Ingen trodde det skulle gå, men etter 3,5 år med pendling til Fredrikstad, ville han gjøre noe hjemme. Han påpeker også at det å ha tomme lokaler er dyrt, og at han alltid har likt å ha mennesker rundt seg. Det er en livsstil som ikke passer for alle. Han mener det er tre viktige ting som må være på plass når man driver et motell, og det er fleksibilitet, det er en 24/7 jobb, toleranse ovenfor andre og like folk. Motto bør være, smile og si JA!



Figur 10 viser et flyfoto av gården der Høland Gaardsmotell holder til. (gaardsmotell.no, 2010)



Figur 11 viser inngangspartiet til Høland Gaardsmotell. (gaardsmotell.no, 2010)

For at et gårdsmotell skal være drivbart er det viktig med gode samarbeidspartnere. De har en fast avtale med gamle karsjotten i Lillestrøm. Det er viktig påpeker han at kundene får den samme standarden eller bedre i et slikt tilfelle, og at opplevelsen bør være så langt det går lik hos det alternative bosted. Han er lei for at det derfor ikke går å ha et samarbeid med Bjørkelangen hotell. Opprettholdelse av standarden er et grunnlag man legger for at kundene skal komme igjen.

I Aurskog- Høland kommune er det to ting som er gjennomgående, janteloven og misunnelse. Når Rolfsson søkte kommunen om leilighet med tre rom til utleie var det nok noe fliring i gangene, men allikevel fikk han full støtte og landbrukskontoret og teknisk avdeling var til veldig stor hjelp under prosessen.

I slike utviklingsprosjekter er det satt en del kriterier som må være tilstrekkelig utarbeidet før rom leies ut med mer. Hvert rom her er en branncelle med mer. Brannsikringsforskrifter var nok en av de tingene som var tyngst i forhold til utviklingen generelt.

Markedsføring skjer over internett, samt aktivt salg. Han forteller at han er på banen med en gang han vet det skal skje noe i kommunen (bygging eller lignende). Da ringer han og finner ut av hvor de skal bo, og påpeker at han på denne måten får en del kunder. Ellers brukes det aldri lokal avis eller media for profilering på bakgrunn av blant annet janteloven.

Med tanke på finansiering er dette en gjeldfri bedrift, som kun har fått 14.000 i støtte fra Innovasjon Norge for utredning av prosjektet. Pengene er en sikkerhet for konkurs, samt nedgangstidene blir noe mindre risikable for opprettholdelse av driften. Da Høland Gaardsmotell ble startet i 2002 lagde Rolfsson en 10 års plan, som medfører at de skal reinvestere det som kommer inn de første ti årene. Det vanlige er tre år, men det er kostbart og store arealer i forhold til inntjening. Han sier til sitt forsvar at han ønsker å ta ting etter hvert istedenfor å låne penger. I fjor startet han på parkanlegget rundt bygningen, som skal utvikles i løpet av de neste fem årene. Han har i tillegg søkt om å få bygge ny stall, slik at det kan opprettes flere rom i den gamle driftsbygningen. I dag bor

det folk i den ene delen av bygningen og hester i den andre bygningen. Han legger også til at han bruker en større bank i de tilfeller han trenger dette, da han ser en utfordringen med å møte ansatte i den lokale banken på fritiden.

Gården er ikke omregulert, og driften av motellet går inn under gårdsdriften. Det er derfor viktig at bygningene skal se ut som driftsbygninger fra utsiden, og Høland Gaardsmotell står som utleier av lokalene på gården.

Angående bygningstekniske inngrep er det tatt ekstra hensyn til brann med videre. Rolfsson nevner at det er egne kriterier for motelldriften. I tillegg forteller han at rehabiliteringen er som om det er bygd et helt hus inne i en råbygning.

Overdragelse til neste generasjon er løst ved at det er kjøpt en tomt i nærheten av der motellet ligger, slik at neste generasjon kan velge selv om det er tomt eller gården som er mest interessant.

Rolfsson forteller også at per i dag er det viktig for han å ha kontroll på alle trådene selv, og at det blir som å være en edderkopp med et stort nett. Han utelukker samtidig ikke at dette er en virksomhet som kunne vært drevet av et eksternt selskap eller person.

Han legger til slutt til at han ville gjort det samme igjen, men at han angrer litt på at ikke han startet med en slik drift tidligere.

6.9. Saga ved Mjermen

Saga er et bygg på ca. 425 kvadrarmeter som er bygget i 1945, etter at den brant under krigen. Området rundt saga er nå regulert om til hyttefelt og det er vanskelig å kombinere normal sagdrift med hytter på grunn av støy, sesong og utfordringer knyttet til "søl og klin".

Den første tanken som slo Simonsen var å rive hele bygningen på grunn av at taket var så dårlig. Faren hans fikk sansen for å bevare det store bygget og var aktiv for at man måtte finne en løsning til alternativ bruk. Saga er også inkludert i kulturminneplanen for kommunene, som et av de stedene som sterkt oppfordres til bevaring.

I 2008 la Simonsen nytt tak på bygningen slik at det ikke skulle forfalle. Planen var da at de skulle skjære tømmer frem til det ble mye hyttetraffic i området, og på nåværende tidspunkt mener han at det trolig er siste året Saga er i normalt bruk. Det har de siste årene kun vært skjært til eget bruk. I 2009 ble det satt panel på de veggene der det var åpent, og planen om å få brukt bygget ble sterkere. Videre er planen at dette bygget skal kunne brukes til boder og opplagring av båter.

De tekniske inngrepene som må gjøres er at all innredning og maskiner må ut, slik at det blir plass til opplag av båter. Deretter tenker Simonsen seg at det kan være et marked for at det bygges låsbare boder til lagring av diverse på den ene siden av bygget til de som har båtplass. Det gjør også at man kan ta en høyere pris per båtplass ved salg/utleie. Det er i dag 25 hyttetomter som skal selges, hvor det skal følge med en båtplass per tomt. Videre i teglsteinsdelen av bygget nærmest vannet, ser de for seg at det kan utvikles en leilighet for utleie i ferier og lignende. Denne leiligheten har de enda ikke søkt om eller utarbeidet. Et slikt prosjekt vil bli utredet ytterligere når de får tid.

Når det kommer til kommunen har det egentlig ikke vært veldig involverte i utviklingen, men de har likevel vært positive til utviklingen. Han legger til at det nok blir en større sak hos kommunen ved utbygging av leilighet og godkjenninger.

Bevaring er et kjent satsningsområde hos kommunen. Når de regulerte området rundt saga til hyttefelt ble arealene i direkte tilknytning til Saga satt opp som fellesområder og brygge ble innvilget.

Beliggenhet er viktig også for utviklingen av Saga. Det knyttes ingen rekkefølgebestemmelser til vedtaket og markedet trenger ingen utredning. Prosjektet har ingen tidsrammer, men blir tatt underveis med utbygging. Bryggen vil være klar ved hytteutbygging. Simonsen ser også at området rundt har stor potensial for utvikling, og kan i noe tid fremover regne med at blir gjort. Han sier tilslutt at det viktigste for han er å ivareta og bevare bygget og Saga.

6.10 Finstad Gård

Finstad Gård har i alle år vært brukt til tradisjonell drift med kuer, korn og hester. På midten av 90 tallet fikk gården et annet perspektiv. Sønnen til tidligere eier tok over gården og ønsket å gjøre noe annet med gården. Han var inne på mange alternativer, men synes det ble for store investeringer og for tøft.



Han fikk omsider vite at det lokale idrettslaget hadde et ønske om å starte golfklubb. De kom

Figur 12 viser låven på Finstad Gård brukt som restaurant og utested. (afgk.no, 2011)

til Hans Sauge og etterspurte arealer til golfbane. Sauge som opprinnelig er en bankmann hadde aldri noe kall til å drive gården tradisjonelt, og han har i tillegg alltid likt å ha andre rundt seg. Han sa omsider ja til å leie ut arealene til golfbane. Den lokale idrettsklubben hadde ikke penger til noe klubbhus, så han hjalp dem med dette. Videre utviklingen av Finstad Gård gikk deretter ganske fort. I 1999 ble golfklubben stiftet, i 2000 var det laget ferdig en liten bane, som senere i 2003 ble utviklet til en stor bane. I 2004 ble Fjøset etablert.

Fjøset var en videreutvikling av det som egentlig kun skulle være en kafé med kaffe og vafler til de som spilte golf. I dag er Fjøset et av kommunens store og respekterte restauranter med en bred meny og mye besøk. Ideen kom da en venn av Sauge, Kristian, ble spurt om han kunne hjelpe til med oppstart av en kafé. Han mente at hvis Sauge skulle satse måtte det være på noe ordentlig. Sauge og svogeren hans tegnet lokalene inne i det gamle fjøset, og utarbeidet en restaurant som bærer preg av lokalenes opprinnelige bruk og en god atmosfære. Det er per i dag Kristian som driver Fjøset og leier lokalene av Sauge.

Like over gangen fra Fjøset sine lokaler ble det innredet et noe mindre lokale til en golfbutikk. Denne gikk konkurs etter 1- 2 år og Sauge kom på ideen om å åpne pub/utested i denne delen av låven. I påsken 2007 åpnet Tyst. Det er i dag et av de større og godt besøkte utestedene i kommunen. I tilknytning til Tyst forteller Sauge om at han ikke hadde møbler til åpningsdagen og at han kom over noen som han hentet

samme dag som åpningen. Det resulterte i at alle møbler kom etter åpning og alle gjestene var glade for å kunne hjelpe til med møblering i ca. en time.

Sauge har bygd opp alle arealer og lokaler selv. Han påpeker likevel at hadde han visst hvor mye jobb dette kom til å bli, hadde han nok aldri startet. Størsteparten av alle arealer blir leid ut ferdig til bruk. Golfklubben leier arealer, samt brakker og verksted/lager på ca 500 kvadratmeter til sammen. Fjøset leies ut til Kristian som drifter Fjøset og Tyst. Han har til dette dannet et eget selskap. Samtlige utleieavtaler er i regi av gårdsdriften.

Finstad Gård er på til sammen 750 daa. Maskinparken han satt på etter å ha leid ut 500 daa til golfklubben, var for stor til at det lønnet seg. Han solgte derfor denne og investerte pengene inn i gården og utviklingen av denne. Leieprisene på jord er også altfor høye til at han synes det var fornuftig å sitte på de resterende 250 daa,, og leier derfor også ut disse. Han påpeker at det er usikkert med tanke på avkasting, men han tror og mener at han tjener på å kunne tilby en helhet til besøkende, også de medlemmene som bruker golfbanen.

Når det kommer til omregulering var det en lang prosess. I alle fall med tanke på jorda. Golfklubben tok her ansvar og jobbet veldig hardt for å få dette gjennom. Kommunen var i denne perioden en god dra hjelp, men fylkeslandbrukssjefen var negativ. Avgjørelsen ble anket til departementet og godkjent. Denne prosessen var Sauge lite inkludert i, og setter pris på at golfklubben tok seg tid til arbeidet.

Finstad Gård er i dag en betydelig arbeidsplass i kommunen med sine tre ansatte i 100% stillinger, i fjøset, samt ekstra hjelp (ca. seks/syv stykker) og golfklubben med to årsverk pluss åtte sesongarbeidere. Gården eies og drives av Sauge selv.

Når han snakker om finansiering og penger i et slikt prosjekt forteller Sauge at han som bankmann anser seg selv som nøktern og realistisk, når han skulle sette opp budsjetter med mer. Deretter forteller han at det er vanskelig å ta høyde for alt. Det er for eksempel strenge krav i forhold til brann, ventilasjon med mer. Det er noe man ved en slik utvikling er nødt til å sette seg inn i og lære. Han vurderte flere ganger å søke om midler,

men har aldri kommet så langt. Utviklingen startet med kapital fra maskinparken han solgte samt noe egen kapital. Han har ikke lånfinansiert noe. Han nevner i tillegg at utenom driftsbygningen, har han fått støtte av Innovasjon Norge til å bygge et flisfyringsanlegg. Han selger fra dette energi til driften av Fjøset og Tyst. Til dette fikk han dekket omtrent 10% av kostnadene. Som nevnt tidligere har han ikke lånt noe fra banken og han ler litt når han sier ”som bankmann hadde jeg nok aldri gitt lån til et slikt prosjekt som dette”.

Når det gjelder perspektivet på investeringer og utviklingen har golfklubben 40 års kontrakt, og Fjøset har en kontrakt på ti år. Han hører ingenting til driften inn på gården, og det er få som går feil. Det er behagelig og gjør utviklingen enda mer vellykket mener Sauge. Han legger til at han ikke tror det kommer til å bli noe problem å få leid ut lokalene etter at kontraktene har gått ut. Det er nok mest han selv som er begrensningen i og med at han ikke ønsker denne nærheten til hvem som helst.

Bygningen til Sauge har en grunnflate på 900 kvadratmeter, og han nevner at det er to etasjer over som ikke er i bruk til noe annet enn egen lagringsplass. Her kunne mye vært gjort, men det krever store investeringer for at lokalene skal kunne brukes, mest med tanke på brannforskrifter. Når det kommer til bevaring av den bygningen han har er det ingenting som er endret på fasaden. Bevaringen er gjort helt bevisst. Reisverket står igjen og stolper med mer innvendig står igjen. Vinduene er skiftet ut, men med samme type som var i låven fra før.

Han er imidlertid fornøyd med den utviklingen han har gjort. ”jeg har satt golf på menyen for lokalbefolkningen”, sier han med et smil. I tillegg legger han til at det helt sikkert hadde vært et større overskudd for eksempel med restauranten midt i Lillestrøm eller lignende, men det er allikevel et attraktivt tilbud som er godt brukt av befolkningen i nærområdene.

Sauge ville gjort den samme utviklingen igjen, men det er mange ting han ville gjort annerledes. Blant annet noen bygningstekniske faktorer og romløsning. Grunnen for at han kunne gjort det igjen er mangelen på kunnskap om omfanget av en slik utvikling fra starten. Helt på slutten av intervjuet legger han til at han er imponert over hvor langt

frem i tid de tenkte, når de bygget disse driftsbygningene for mange år siden. Det er klart at det har ligget i kortene at landbruket skulle møte en voldsom utvikling i tiden som har gått.

7. Sammendrag av intervjuer med makroeiendomsutviklere

7.1. Innledning

Interessen blant de som jobber med eiendomsutvikling, for en så konkret type eiendomsutvikling som denne oppgaven tar for seg velger jeg å kartlegge ved å kontakte ulike makroutviklere og høre hva de har å fortelle. I dette kapitlet presenteres sammendrag fra de samtale jeg har hatt med ulike makroutviklere som driver med eiendomsutvikling i Aurskog-Høland kommune. De firmaene som er etablert i dette området er av veldig varierende størrelse, men de fleste jobber med utvikling av arealer til boliger som sitt hovedfelt. Grunnlaget for at jeg ønsket å foreta disse samtale, er for å kunne si noe om det profesjonelle markedets tanker knyttet til utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

Før jeg griper fatt på sammendragene er det en viktig føring som er viktig å få frem. Mange eiendomsutviklere utvikler arealer stort sett med tanke på salg. I et slikt prosjekt vil ikke investeringer i en bygning som en driftsenhet i etterkant av utviklingen være aktuell.

7.2. Sammendrag etter telefonintervju med Knut Heggedal

Knut Heggedal jobber i selskapet Setskog Hus og Hytter AS, som kontor-, salg og prosjektansvarlig. Selskapet er et produksjons- og salgsselskap som ble etablert i 1999. Selskapet produserer og bygger for flere ulike utviklerfirmaer. Firmaet har som hovedprioritet å ta seg av eiendomsutviklingsfasene fra kjøp av tomt, regulering, samt bygging og salg. De har ikke noe de selv drifter. De tar i tillegg på seg enkeltutbygninger der folk ønsker hjelp til alt fra tomt til ferdig bygg. Dette kan like gjerne være oppsetting av et næringsbygg, som en bolig.

Når jeg nevner utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er første reaksjonen at han aldri har vurdert dette, "bønder er vanskelige folk".

Når han har tenkt litt på det ringer han meg opp igjen og forklarer at han synes det kan være interessant å gjøre slike prosjekter, men da på oppdrag fra en som har tilgang på en slik eiendom/bygning. De ville aldri gått inn i slike prosjekter med tanke på at de ikke

ønsker å drifte noe i etterkant, samt alle problemstillingene knyttet til lover og andre reguleringer som man vil møte på i utviklingsfasen.

Kort oppsummert driver Setskog Hus og Hytter først og fremst med prosjektering, utvikling og bygging av boliger og hytter i området rundt Aurskog-Høland kommune. De utvikler med tanke på videresalg, og forvalter ingen bygninger eller arealer i etterkant av utviklingen. Han har ikke sett muligheten for eiendomsutvikling av landbruksarealer med tilhørende bygningsmasse, i første omgang grunnet streng lovgivning knyttet til slik eiendom.

7.3. Sammendrag av telefonintervju med Petter Larsen

Petter Larsen jobber til daglig som takstmann i et annet firma, men da de fikk tak i en fin tomt i sentrum av Hemnes startet han og en samarbeidspartner til firmaet Hemnes eiendomsutvikling AS. Tomten som var utgangspunktet for oppstart av firmaet ble kjøpt i 2009, og er nå klart for bygging av 18 leiligheter. Prosjektet oppføres i to byggetrinn, der første byggetrinn, med 12 leiligheter, forventes ferdig i mai- juni 2011.

Larsen kan fortelle at han aldri har vurdert å utvikle landbrukseiendom eller tilhørende bygningsmasse. Han tror kanskje markedet kan være tilstede, men at mye kommer an på beliggenhet, adkomst og konseptet for utviklingen. Han trekker frem at næring, eksempelvis i form av verksteder og lignende nok vil være det som er mest lønnsomt i landbruksbygg. På spørsmål om hvorfor eiendomsutviklere ikke viser interesse for slike prosjekter uttaler Larsen at han ikke har tenkt noe på problemstillingen. Han legger deretter til at omregulering av LNF-områder, ofte er vanskelig. Larsen ønsker deretter ikke å uttale seg ytterligere, da han aldri har vurdert en slik type eiendomsutvikling.

Hemnes eiendomsutvikling er i dag et singel purpose selskap som er startet med tanke på den ene tomten i Hemnes sentrum med tanke på avkastning ved salg av boligenheter. De setter ut alt av jobb til eksterne entreprenører og har ingen intensjon om å sitte med et forvaltningsansvar i ettertid av utbygging og salg. Larsen har aldri vurdert utvikling av landbruksarealer med tilhørende bygningsmasse, i første omgang grunnet streng lovgivning knyttet til blant annet LNF-områder.

7.4. Sammendrag av telefonintervju med Stene Bergsløkken

Stene Bergsløkken jobber til daglig som distriktsjef på Romerike for firmaet Block Watne. Kontoret har 13 kontomedarbeidere og 29 tømrere, inkludert lærlinger. Romerike-kontoret dekker områdene Aurskog-Høland, Eidsvoll, Enebakk, Fet, Gjerdrum, Hurdal, Lørenskog, Nannestad, Nes, Nittedal, Oslo, Rælingen, Skedsmo, Sørum og Ullensaker. I dag utvikler Block Watne et område i Aurskog-Høland kommune, Nordjordet på Aurskog. Det er i første byggetrinn planlagt 13 kjedede eneboliger, hvorav noen allerede er overlevert kjøper, mens resterende ventes ferdig høsten 2011. I tillegg til dette sitter Block Watne på flere områder i kommunen som ikke er påbegynte prosjekter enda. Nordjordet var allerede omdisponert til bolig i kommuneplanen da Block Watne kjøpte området. Bergsløkken mener eiendomsutvikling er viktig i en kommune som Aurskog-Høland, da området ligger relativt nær urbane strøk, i tillegg til at han tror at området vil få en bedre tilgjengelighet og dermed et større potensial om ikke mange år.

Ved spørsmål om han har tenkt på eiendomsutvikling av landbrukseiendom og tilhørende bygningsmasse svarer han at Block Watne har en streng strategi på at de kun driver med nybygg, og derav er ikke rehabilitering og omgjøring av eksisterende landbruksbygg interessant for selskapet. Han legger til at utvikling av landbrukseiendommer er langvarige prosjekter med høy risiko, med mindre de er satt av til boligformål i kommuneplanen. Han har derfor aldri tenkt på en slik utvikling og utelukker derfor tanken om slike utviklingsprosjekter. Bergsløkken legger til at Block Watne er eier av et område "Bogstad" i Aurskog-Høland kommune som per i dag er regulert som LNF; men som ligger inne som boligområde i forslaget til ny kommuneplan. Dette området er ikke økonomisk driveverdig, og det er heller ikke dyrket mark.

Stene Bergsløkken konkluderer med at han og Block Watne ikke ser noe potensiale for deres type utvikling i slike områder, og poengterer at de ikke driver med rehabilitering, kun nybygg.

7.5. Sammendrag av telefonintervju med Morthen Bakke

Morthen Bakke er daglig leder i Bakke Prosjekt AS som holder til på Aurskog i Aurskog-Høland kommune. Bakke Prosjekt AS har eksistert i ca 6 år, og firmaet driver primært med utvikling og bygging av boliger i ulike former. De startet med en meget lokal profil i

Aurskog-Høland, men på grunn av svingninger i markedet har de utvidet nedslagsfeltet sitt til Oslo, Øvre Romerike og Son.

Bakke forteller at utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse ikke er noe tema for firmaet. Det er et altfor problematisk regelverk knyttet til eiendommene. I tillegg tar slike prosjekter meget lang tid, og har en høy risiko. Risikoen er høy både med tanke på lovverket som regulerer arealene, samt tidsperspektiv og politikk. Det er ingen enkel sak å utvikle arealer som er avsatt til LNF i kommuneplanen. Den lokale politikken mener han ønsker i så stor grad å bevare "bondesjela" til kommunen. Dette hjelper ikke de som ønsker å utvikle. Når det kommer til den allerede eksisterende bygningsmassen på landbrukseiendommene mener Bakke at problemet i størst grad ligger hos 90% av bøndene, fordi de ikke selv ønsker å utvikle eiendommene, men bevare de som produktive landbruksarealer. Bakke mener at bøndene i for stor grad ønsker å sitte på eiendommene av flere grunner, eksempelvis arv og fremtidig landbruksdrift.

Mot slutten av samtalen legger Bakke til at han tror at flere av de utviklingsprosjektene som er gjennomført i landbruksbygg er gjort på ulovlig basis. Han mener at prosjektene i stor grad er preget av manglende tillatelser og mye kreativitet. Han ønsker ikke uttale seg noe mer spesifikt om dette.

Bakke Prosjekt AS jobber i dag primært med utvikling og oppføring av boliger i ulike varianter. Firmaet har ikke tidligere drevet med rehabilitering, og Morthen Bakke har en klar formening om at et firma bør drive med det de kan. Han har derfor ikke sett potensialet i å utvikle landbruksarealer med tilhørende bygningsmasse med mindre det blir omregulert til boligformål i kommuneplanen, slik at nybygg boliger kan settes opp.

7.6. Sammendrag av telefonintervju med Øyvind Ransberg

Øyvind Ransberg er daglig leder i Bjørkelangen boligutvikling AS. Det er et singel purpose selskap som har eksistert i ca 4 år, siden de kjøpte arealet der "Vollatunet" blir bygget i Bjørkelangen sentrum. "Vollatunet" er navnet på et areal som Bjørkelangen Boligutvikling er i ferd med å utvikle. I tillegg er han involvert i flere eiendomsrelaterte firmaer som driver med alt fra prosjektering til bygging av ulike bygg.

Ransberg har aldri tenkt på utvikling av landbruksbygninger. Han har tidligere vært med på bygging og rehabilitering av flere forskjellige typer bygninger, blant annet bygging av ny låve, næringsbygg og hytter. Han har selv konkludert at det mest levedyktige, med tanke på avkastning, er utvikling av boliger så han holder seg for det meste i dette segmentet. Han legger til at det ofte er interessante prosjekter som utvikles i landbruksbygg, men at det er svært krevende. Han selv og samarbeidspartnerene hans har i utgangspunktet vært ute etter prosjekter som er raskere i omsetting og utførelse. Ransberg mener at en av faktorene som gjør at en slik type utvikling, som er beskrevet i oppgaven, er så langvarig er det tungrodde systemet i kommunen. Blant annet på grunnlag av lang saksbehandlingstid.

Mot slutten av samtalen legger Ransberg til at han har sett engelske tv-programmer der utvikling av landbruksarealer med tilhørende bygningsmasse har vært hovedfokus. Ransberg mener at det ser ut til å være svært interessante og vellykkede prosjekter, men da kun for de privatpersonene som besitter slike eiendommer.

Øyvind Ransberg er involvert i flere ulike selskaper som er involvert i flere ulike typer eiendomsutvikling. Han har imidlertid kommet frem til at det som gir best avkastning, og det han har mest kunnskap om er utvikling av boligområder. Han har ikke fattet interesse for utvikling av landbruksarealer med tilhørende bygningsmasse mest på grunn av at det er svært krevende og stort sett langvarige, vanskelige prosjekter.

8. Oppsummerende diskusjon

8.1. Introduksjon

Hensikten med denne oppgaven har vært å belyse utfordringer og muligheter ved utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Det er gjort ved først å presentere generell teori det er verdt å ha kjennskap til, før oppgaven belyser temaets kompleksitet. Deretter har hovedtemaene i ulike lover med relevans for eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, blant annet for Aurskog-Høland kommune, blitt presentert. Videre kommer sammendrag av alle intervjuene som er gjennomført med mikro- og makroutviklerene, for å belyse meninger og erfaringer som finnes rundt tematikken i oppgaven.

8.2. Bakgrunnen for utvikling av landbrukeiendom med tilhørende bygningsmasse

Alle aktører som har til hensikt å utvikle landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse har ulike bakgrunner for sitt prosjekt. Bakgrunnene er lettes å forstå gjennom belysning av aktørenes incitament for prosjektet.

Bakgrunnen for et utviklingsprosjekt kan i utgangspunktet være hva som helst. Det man kan skille mellom er hva som kommer fra en mikroutvikler eller en makroutvikler. En makroutvikler har som oftest klare forventninger fra styret, eier eller oppdragsgiver.

I kapittel 1.4. er "incitament" definert som en stimulans til å gjøre en ekstra innsats. Stimulansen kan enten være følelsesmessig, for eksempel følelsen av å hjelpe en venn, eller et menneske i nød, en økonomisk godtgjørelse, eller høyning av egen status. I intervjuene med mikroutviklerene kommer det frem mange ulike incitament som kan være grunnlaget for utviklingen.

Et eksempel er Hans Sauge som vil bemerke seg i lokalsamfunnet og dermed anla en golfbane. En sideeffekt av golfbaneutviklingen kan være årsaken til at utvikleren også etablerte et spisested. Utvikleren uttaler i sitt intervju at han ville "sette golf på menyen for lokalsamfunnet". Det kan derfor se ut som at han har tenkt nøye gjennom hva utviklingen vil kunne tilby, etter at han fikk tilbakemeldinger fra eksempelvis naboer og andre i lokalsamfunnet, samt idrettsforeningen som ønsket golfbane.

I motsetning Sauge har en annen utvikler, Torp, et ønske om å kunne beholde den tradisjonelle landbruksdriften, samtidig som han ville finne et konsept som ville høyne inntektene på gården. I tillegg til tradisjonelt landbruk har Torp etablert et verksted for utvikling av børseskift. Dette sørger for at han kan videreføre grådsdriften samt drive virksomhet som også skaper arbeidsplasser og lokal respekt og anerkjennelse.

I tillegg til Sauge og Torp har alle ti mikroutviklerene jeg har snakket med hatt incitament til å foreta eiendomsutvikling. Incitamentene kan være personlige ønsker eller preferanser, så vel som status og anerkjennelse. Gjennom intervjuene fremkommer det at mikroutviklerne legger mest vekt på blant annet nærhet til hjem og familie, kort avstand til jobb og bevaring av landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse. Makroutviklerne har på sin side, som sitt incitament, utelukkende en økonomisk motivasjon ved gjennomføringen av et prosjekt. Unntaket kan være en eiendomsutvikler som jobber på oppdrag fra det offentlige. De innehar meget sjelden de personlige incitamentene for utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse som mikroutviklerne har. Ved å legge alle de personlige incitamentene til side kan man kun måle hvor vellykket eiendomsutviklingsprosjektet er i forhold til den økonomisk lønnsomt til prosjektet. For fellesskapsprosjekter er incitamentet samfunnsnytte dersom prosjektet gjennomføres på oppdrag fra det offentlige. Vi kan på bakgrunn av disse opplysningene konkludere med, på et overordnet nivå, at incitamentene for gjennomføringen av prosjekter for mikro- og makroutviklerne er av grunnleggende ulik karakter.

Med bakgrunn i påstanden over, om at alle mikroutviklere gjennomfører utvikling med bakgrunn i personlige preferanser og ønsker kombinert med hvilke muligheter de ser på landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse, kan det være interessant å se at mange av mikroutviklerne også har utviklet eiendommen på grunnlag av relevant utdanning og personlig bakgrunn. Både Fjeld, Midtun og Vold, Simonsen og Sundby har utviklet sine eiendomer med bakgrunn i relevant utdanning. Derimot Rolfsson, Kragtorp og Toverud har ingen relevant utdanning innen de respektive eiendomsutviklingsprosjektene.

Et annet incitament som trolig har stor tyngde i landbruksmiljøet er følelsen for "stedet" hvor landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse er etablert.

Lokalsafunnshistoriske eller familiehistoriske årsaker kan være noen av disse incitamentene, men felles for alle er at incitamentene har et subjektivt utgangspunkt. I tillegg til at de trolig i mindre grad handler om forholdet til sin kommune eller nærmiljøet for øvrig. Dette kan problematisere utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, blant annet med bakgrunn i egen og andres vilje til å godkjenne alternativ bruk av tradisjonsrike landbruksarealer og bygninger. Livet kan oppleves som transparent i et lite samfunn, slik som Aurskog-Høland kommunes lokalsamfunn er. Det å være nytenkende, og eksperimentere med alternative løsninger, trenger ikke nødvendigvis å være positivt, med tanke på lokalsamfunnet. Samtidig kan nye og/eller alternative løsninger fra lokale mikroutviklere motivere til utvikling hos andre med landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse i kommunen. Mange i nærmiljøet ønsker i tillegg å støtte opp om lokale virksomheter/produkter.

Et annet incitament er den alternative løsningen på arbeids- og hverdagskoordinering. Et eksempel på en årsak til hvorfor landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse ønskes utviklet er lang pendlevei til arbeid i tidligere jobb. Sundby og Dahl har i sine intervjuer nevnt dette som en stor motivasjonsfaktor for eiendomsutviklingen. I alt nevnte syv av ti mikroutviklere at reisevei til jobben var en av hovedmotivasjonene for utviklingen. Kanskje kan dette være en av grunnene til at de ønsker å ta risikoen med investeringen i forhold til utviklingsprosjektet. Som nevnt tidligere, er profitt det eneste incitamentet for en makroutvikler, mens incitamentene for mikroutviklerne vil inneha flere ulike aspekter.

Gjennom intervjuene har også beliggenhet og mulighetsaspektet, fremkommet som et incitament for utvikling av landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse. Dette kan gi både muligheter og utfordringer. Å starte et utested som Sauge har gjort sentralt i Aurskog ville nok ikke vært å anse som driveverdig hos Toverud på N. Mangen gård. Allikevel vil en slik forskjell gjøre at utvikling av landbrukseiendommer får stor variasjon, noe som underbygges av alle intervjuene med mikroutviklerne.

Ut fra hvilke muligheter landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse gir, blir de ulike eiendommene i ulik grad utnyttet i de ulike prosjektene. Toverud og Sauge bruker i stor grad nesten hele eiendommen med tilhørende bygningsmasse i sine utviklingsprosjekter. På den andre siden har Kragtorp kun utviklet deler av bygningsmassen. Sundby bruker kun en av flere bygninger som ligger på landbrukseiendommen. Om hver enkelt bruker eiendommen optimalt med tanke på den utviklingen de har gjort i dag, kan man tenke seg henger sammen med hvilken type produkt de utvikler. Noen driver med tilleggsnæringer, som for eksempel Sundby, Torp og Kragtorp. Her er gårdsbrukene fremdeles brukt til tradisjonelt landbruk. Derimot hos Toverud og Sauge er hele landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse brukt i utviklingsprosjektet til nye næringer. Hos samtlige av mikroutviklerene er hovedhuset holdt utenfor til til private formål. En makroutvikler vil aldri utvikle kun deler av en eiendom. De vil heller ikke kunne tilsidesette en eller flere av bygningene på eiendommen for andre formål enn det som inngår i prosjektet, dersom dette ikke er formålstjenelig. Det har heller ikke i intervjuene med mikroutviklerene kommet frem at de på noen måte kombinerer utviklingsprosjektet med tilhørende eiendom, bortsett fra hos Sundby. Sundby trekker inn andre deler av den tradisjonelle gårdsdriften ved behov.

8.3. utfordringer og muligheter ved eiendomsutvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk

Det kan være flere utfordringer forbundet med utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Mange av utfordringene kan likevel være håndtert slik at de kan fremstå som muligheter for eiendomsutviklerne. Nedenfor vil følgende problemområder drøftes;

- Planlegging
- Det offentlige
- Finansiering
- Lovverk
- Risiko
- Fysiske endringer
- Lokalsafunnets rammebetingelser

8.3.1. Planlegging

Det har vært sett på om et av problemene for en som utvikler landbrukseiendom i Aurskog-Høland kommune kan være planleggingen av prosjektet, jfr. figur 1 – gangen i

et eiendomsutviklingsprosjekt. Det viser seg i intervjuene med mikroutviklerne at de ikke har vektlagt prosjekteringsfasen i særlig stor grad før de tar kontakt med det myndighetsområde som behandler saker om utvikling og alternativ bruk av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse i kommunen. Gangen i et eiendomsutviklingsprosjekt starter med planleggingsfasen, hvor alle analyser og risikoaspekter skal trekke opp prosjektets egnethet og realisme. At mikroutviklerne i særlig grad ikke påstarter dette arbeidet før de tar kontakt med sin kommune kan være fordi de ikke kjenner til rutinene i et slikt arbeid. Blant annet fordi mange av mikroutviklerne ikke har den nødvendige utdannelse eller tidligere yrkeserfaring som kreves for å kunne forvente denne ferdigheten. Aurskog-Høland kommune ønsker å legge til rette for nærings- og eiendomsutvikling, og har derfor utarbeidet egne sjekklister for hvordan mikroutviklerne lett kan sette seg inn i et omfattende regelverk samtidig som de etterlever offentliges krav til dokumentasjon og planlegging.

Sjekklisten kommunen bruker for å veilede mikroutviklere i søknadsperioden, jfr. vedlegg 7, fremtvinger søkeren til en bevisstgjøring og forståelse av viktige faktorer for eiendomsutviklingens tidlige fase. I tillegg kan sjekklisten skape et initiativ og engasjement hos søkeren til faktisk å ta stilling til krittiske utviklings- og avklaringsforhold som er av relevans for eiendomsutviklingen. Dette kan være forhold som vann, sluk, kloakk og oljeutskiller, forurensing, infrastruktur, lønnsomhet, m.v. Listen ber også eiendomsutvikleren om å synliggjøre hvorvidt det vil bli store ombygginger av eksisterende bygg utendørs og innendørs.

Kommunen har gjennom sin etablering av sjekklister påtvunget utviklerne til å foreta noen vurderinger, som igjen beviser at mikroutviklerne også planlegger sine prosjekter. Det kan være at mikroutviklerne ikke ville foretatt disse vurderingene i så stor grad om ikke sjekklisten var etablert. Uten denne vurderingen ville mange mikroutviklere stått i fare for avslag på søknader til det offentlige eller andre aktører, blant annet aktuelle finansielle partnere. Makroutviklerne har på sin side et apparat i sin organisasjon for gjennomføring av tidlige fasen, noe som minimerer behovet for kommunens særlige tilrettelegging.

Med bakgrunn i at mikroutviklerne ikke planlegger etter de rammene og incitamentene du finner hos makroaktørene, eller i teorien, kan en av utfordringene være at utviklingen skjer fordi de personlige incitamentene overskygger prosjektets framtidige overlevelsesmulighet når prosjektet sees i et langsiktig perspektiv. Dette er blant annet gjenkjennbart i prosjektet til Jørn Kragtorp. Han hadde i sitt prosjekt som mål å utvikle deler av sin driftsbygning for å avhold eget bryllup. I arbeidet med gjennomføring av prosjektet ser han nye muligheter for økonomisk gevinst, blant annet ved å leie ut lokalene til selskaper og andre arrangementer. Kragtorp har i dette tilfelle ikke hatt verken behov for eller tenkt på planlegging av hvordan prosjektet skal ende. Det har kommet underveis i arbeidet med et prosjekt som i utgangspunktet hadde helt personlige incitament.

Malin Fjeld har også utviklet gården ut fra personlig incitament, hvor motivasjonen i hennes interesseområder har endret seg fortløpende med opparbeidelse og utvikling av prosjektet. Dette forklarer hvorfor hun har endret konseptet kontinuerlig, og ønskene for utviklingen flere ganger underveis. Når man bedriver en slik type eiendomsutvikling er planlegging noe som ikke nødvendigvis blir gjort i tidligfasen av prosjektet. Fjelds tidligfase må derfor kunne sies å være kontinuerlig, fram til hun "lander" på det konseptet hun ender opp med til slutt. For Fjeld ville trolig et arbeid med en forretningsplan hjulpet i prosessen fra idè til ny virksomhet.

En forretningsplan er noe som vil ligge til grunn for igangsetelse av ethvert eiendomsutviklingsprosjekt for makroutviklere, fordi man må kunne forutsi hva inntjening, avkastning og kostnadsrammen kan bli. Mange makroutviklere har ikke bare egen økonomi å ta hensyn til, men har også gjerne investorer og andre aktører involvert i prosjektet som retningsgivere. Makroutviklerne har derfor et bredere og mer gjennomarbeidet grunnlag å bygge vedtak på i sine utviklingsprosjekter sammenlignet med de fleste mikroutviklerne.

8.3.2. Det offentlige

Det offentlige forvaltningssystemet har betydelige føringer som blant annet utviklere av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er underlagt. I tillegg har hver enkelt kommune sine strategier for videreutvikling av kommunen på generelt og overordnet nivå. Aurskog-Høland kommune har både vilje og ønske til å styrke næringsutviklingen i

kommunen. Kommunen viser dette blant annet i sin strategiplan for næring og miljø 2009-2011 (Strategiplan, 2009), der det fremkommer av punkt 3, overordnede mål for nærings- og miljøarbeidet, at kommunen skal være en pådriver for næringsutvikling, og ikke minst må gründere og nyetablerere hjelpes frem. Mikroutviklere av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse må i dette tilfellet regnes som gründere og nyetablerere.

Kommunens ønske om å prioritere mikroutviklere i Aurskog-Høland kommune står i betydelig kontrast til kommunens øvrige mål som tar for seg vern av landbruksarealer. Dette vernet skal sikre at landbruksarealene blir brukt fornuftig, og at jordvernet håndheves på en restriktiv måte. Med respektretiv håndhevelse av jordvernet må forstås restriksjoner knyttet til bruksendring/omregulering av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

Kommunen har også et pålagt ansvar gjennom forskrift om kommunenes saksbehandling vedrørende søknader om finansiering av landbruk og bygdeutvikling gjennom Innovasjon Norge og fylkesmannen (Forskrift om søknad Innovasjon Norge, 2004). Denne forskriften er overstilt både interne byråkratiske ønsker, som å hjelpe gründere og nyetablerere, samt lokalpolitiske ønsker om restriksjoner knyttet til bruksendring/omregulering av landbrukseiendom.

8.3.3. Finansiering

Grunnleggende for all kommersiell virksomhet er økonomisk gevinst.

Eiendomsutviklingsprosjekter vil derfor i stort grad handle om økonomisk frihet til å realisere ideene, og la prosjektene stå solid på egne ben. Finansieringsordningene er viktig for alle prosjektene i oppstartsfasen, eller i faser med større organisatoriske eller fysiske endringer. Det økonomiske i det daglige er viktig med tanke på daglig forvaltning.

Mikroutviklere har ofte, som tidligere nevnt, ikke økonomi som sitt hovedincitament for prosjektet. Det har likevel, gjennom intervjuene, kommen klart fram at de finansielle rammene og den daglige forvaltningen er viktige momenter for fortsatt drift.

I oppstart av prosjektene til mikroutviklerne har noen prosjekter hatt større behov for ekstern kapital enn andre. Den eksterne kapitalen kan enten komme gjennom bygdeutviklingsmidler eller lån fra bank eller Innovasjon Norge, hvorav sistnevnte også kan gi rentestøtte. For noen kan også privat lån være aktuelt. Fordi flere av mikroutviklerne velger å fortsette med tradisjonell landbruksdrift, vil driftstilskudd fra staten, gjennom jordbruksoppkjøret også fremstå som en finansieringskilde. Det kommer også fram at mikroutviklerne benytter opptjent egenkapital i prosjektet. Det benyttes også i stor grad vennetjenester/dugnad fra naboer, venner og familie for få gjennomført utviklingen. Dette arbeidet kan også omregnes til investert egenkapital sett ut fra Invoasjon Norges retningslinjer for andel egeninnsats/egenkapital i prosjektet. I alle tilfeller kommer det fram at mikroutviklerne også benytter maskiner, redskap og utstyr som tilhører gårdsdriften fra før, i nye utviklingsprosjekter. Med bakgrunn i dette blir det vanskelig å sette kroner og ører på hvor mye prosjektet faktisk har kostet, da flere av mikroutviklerens næringer har vært involvert i gjennomføringen.

For å nevne BU-midler spesielt er dette midler som mikroutviklere har stort utbytte av, særlig fordi dette anses som et politisk grep for å ivareta og videreutvikle lokalsamfunn slik at bygdene i Norge kan framstå som attraktive for bosetting og for å ivareta og skape arbeidsplasser. BU-midlene blir i dag fordelt i to hovedkategorier under landbruk, hvorav videreutvikling eller bruksendring av landbrukseiendommen og/eller bygningene tilknyttet, er en av kategoriene. Av alle midlene, som for 2010 var elleve millioner kroner for Aurskog-Høland, var fire millioner rentestøtte og syv millioner ble delt ut i form av tilskudd. Kun en liten andel av de totalt 69 søknadene var sortert under kategorien nye næringer. En betydelig majoritet av søknadene gikk til videreutvikling av tiltak knyttet til tradisjonelt landbruk.

For makroutviklerne er den finansielle modellen mer kompleks, da finansieringskildene kan være av veldig variert art, blant annet gjennom rene banklån, finansiering gjennom opptjent egenkapital i selskapet. Det finnes også ordninger hvor prosjekter finansieres gjennom aksjekapital, andelsbrev, franchise, eller andre finansieringskilder/metoder. I de tilfeller hvor staten står som oppdragsgiver for prosjektet er det i stor grad lokale utbyggere som står som entreprenører, mens det offentlige står som byggherre. Alle disse prosjektene er finansiert gjennom øremerkede midler til kommune, fylke eller stat.

Prosjektene vil i stor grad ha samfunnsnyttig og samfunnsøkonomiske incitament, noe som kan tillate drift etter tilskudd, altså ikke profittorientert, i forvaltningen.

8.3.4. Lovverk

Lovverket kan være uoversiktlig og tidkrevende for de som utvikler landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Nesten alle makroutviklerne har gjennom intervjuene uttalt at lovverket er blant argumentene for ikke å vurdere utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Makroutviklere kvier seg med andre ord for utvikling på grunn akademisk kunnskap, blant annet om kompleksiteten og problematikken rundt lovverket og den offentlige behandlingen.

Mikroutviklerne har uttalt at lovverket ikke er en hindring. Mange har heller ikke snakket om lovverket. Dette i prosjektenes tidlige fase. Mikroutviklerne har derimot støtt på en del lovanvendelsesproblematikk i gjennomføringen av prosjektene. Det kan komme av at mikroutviklerne ikke har den akademiske kunnskapen som skal til for å ha den totale oversikten over kompleksiteten til lovenes nedslagsfelt i starten av prosjektet.

Kommunen har som ett av sine mål å veilede mikroutviklere til å klare å gjennomføre sine eiendomsutviklingsprosjekter. Gjennom orienteringsskriv og personlig møte med utviklerne kan det se ut som kommunen har gode hensikter med dette. Det er likevel påfallende at kommunen ikke kommer inn på lovverket gjennom mitt intervju med dem.

8.3.5. Risiko

Risiko er i følge teorien en viktig del av eiendomsutvikling. Risikovurdering kan som forklart i kapittel 3.2 være aktuelt i forskjellige faser i prosjektet. I samtale med de to ulike gruppene eiendomsutviklergruppene, mikro- og makroutviklere, kan det se ut som at:

- makroutviklerne ser risikoen i utviklingsprosjekter på grunn av deres akademiske forståelse av utviklingsprosjekter av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.
- mikroutviklerne ikke ser risikoen på grunn av manglende akademisk kunnskap og forståelse av prosjektens totale rammebetingelser.

Dette kan gjespeile at det i forbindelse med denne oppgaven ikke har vært mulig å finne andre enn mikroutviklere som har utviklet landbrukseiendom og/eller tilhørende bygningsmasse.

8.3.6. Fysiske endringer

I rapporten "AKERS HUS" blir det oppgitt at tre av fire driftsbygninger i Akerhus er bygd før 1950, og at mer enn 10% er bygd før 1900. Man kan anta at rapporten fra 1993/94 er for gammel til å fastlå disse andelene i dag, da noen bygninger kan være revet og bygd opp igjen, mens noen er revet og ikke bygd opp igjen. I tillegg kan det antas at nye driftsbygninger har kommet til. Allikevel kan man i lys av rapporten anta at mange driftsbygninger i tilknytning til landbrukseiendom krever store og omfattende ombygninger hvis de skal nyttes til alternativ bruk.

De fysiske endringene som trengs for å kunne utvikle landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse kan være en utfordring for de som har et ønske om å drive med utvikling. Påstanden kan underbygges ved at flere av mikroutviklerene, som har utviklet sin eiendom, har kommentert dette som en av de største utfordringene i sine utviklingsprosjekter.

En bruksendring av en landbruksbygning fører med seg ulike krav i forhold til utviklingsformålet. I prosjektets framdrift og dialog underveis i prosjektet med aktuelle instanser har mikroutviklerne blitt gjort kjent med forhold av betydning for eksempel krav til tilstrekkelig ventilasjon, brannsikring, universell utforming, hensyn til personer med handicap m.v.

Makroutviklerene har på sin side bedre og bredere kunnskap/kompetanse på dette området. I tillegg har de etablerte rutiner for å håndtere de ulike kravene som stilles.

8.3.7. Lokalsafunnets rammebetingelser

Nettverket i mikroutviklernes domener kan være viktig for utvikling av sin virksomhet eller sine produkter. For mange mikroutviklere er den lokale tilhørighet, venners oppfatning, og lokal annerkjennelse og respekt av avgjørende betydning for å lykkes. Med god dialog i lokalsafunnet vil de lokale innbyggerne ønske å støtte opp om småskala bedrifter som blomstrer for å bidra til egne arbeidsplasser og lokal næringsvirksomhet. Småskala virksomheter rekvirerer kanskje ikke like mye trafikk som om en

makroutvikler skulle kommet inn med et større utviklingsprosjekt som binder opp store landbruksarealer.

I intervjuene med mikroutviklerne ble det tydelig at Janteloven står sterkt i utviklingsrelaterte prosjekter når man opperere i et transparent samfunn. Janteloven sier at:

Du skal ikke tro at du er noe.

Du skal ikke tro at du er like så meget som oss.

Du skal ikke tro du er klokere enn oss.

Du skal ikke innbille deg du er bedre enn oss.

Du skal ikke tro du vet mere enn oss.

Du skal ikke tro du er mere enn oss.

Du skal ikke tro at du duger til noe.

Du skal ikke le av oss.

Du skal ikke tro at noen bryr seg om deg.

Du skal ikke tro at du kan lære oss noe.

Du tror kanskje ikke at jeg vet noe om deg?

De personlige incitamentene kan man anta at trekker inn mange av påstandene i Janteloven. I et transparent samfunn som i stor grad finnes i Aurskog-Høland kan man anta at flere mikroutviklere vil tenke gjennom denne "loven" før de eventuelt velger å fortelle noen om sine ideer. Mange er redde for hvordan incitamentene kan oppfattes i lokalmiljøet. Det har kommet fremantydninger om redselen for hva andre sier og mener om deg, positivt som negativt, har vært forhold som kunne holdt tilbake utviklingsprosjektet.

En makroutvikler vil ikke på samme måte kunne føle Jantelovens eksistens i lokalsamfunnet. Det må likevel legges til at store utviklere ofte får lokalbefolkningen mot seg i utviklingen, og vil kunne høste negativ debatt i lokapresse. Negativ omtale kan skade utviklingens progresjon. Det viser seg at lokalsamfunnet ofte ikke klarer å holde presset oppe, og aksepterer den store aktøren på sikt, da disse bærer med seg lokal utvikling og arbeidsplasser, samt ivaretagelse av lokale velferdsgoder

8.4. Fremtidsperspektiver

Fremtiden til landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse kan antas å bli leiejord, alternativ bruk eller større driftsenheter med tradisjonell landbruksdrift.

Det vil sjelden være en makroutvikler som besitter landbrukseiendommer med tilhørende bygningsmasse, med mindre det er arealer som skal eller er omregulert i kommuneplanens arealdel. Dette kan være en grunn til at de ikke har tenkt over problemstillingen ved eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, og heller ikke ser det store potensiale. Videre kan det være problematikk knyttet til kjøp/salg av landbrukseiendommer, som er den avgjørende faktoren. I tillegg er makroutviklerene mest opptatt av utviklingen av eiendommen og ønsker i de aller fleste tilfeller å overdra det ferdigutviklede prosjektet til de som skal forvalte det videre. På en landbrukseiendom vil dette være problematisk, med mindre man jobber og utvikler på kontrakt fra eier av eiendommen.

I et eiendomsutviklingsprosjekt vil en profesjonell aktør se på mulighetene for ekspansjon. Ekspansjon på en landbrukseiendom kan utvikling bety utbygging. Utbygging av landbrukseiendom vil medføre utfordringer i forhold til at utvikleren må omregulere LNF-områder, eller man må få en dispensasjon fra myndighetene til å bygge i LNF-områder. Bygging i LNF-områder er også en stor og omfattende prosess både for utvikler og for det offentlige.

Ved overdragelse av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse som har vært gjennom en utvikling, mener de fleste mikroutviklerene at utviklingen kun vil være positiv. Det gjør i flere tilfeller en videre landbruksdrift problematisk, på grunnlag av større fysiske endringer av arealer og bygninger. Er det mer attraktivt å ta over en landbrukseiendom som er utviklet? Trolig kan det være slik for mange. Det hører med i en eiendomsutviklingsprosess at bygninger og områdene rundt bygningene vil i stor grad bli bevart. Bevaring kan være et incitament for videreutvikling, samt en inspirasjon for fremtidige generasjoners ønske om bosetting og drift.

9. Avsluttende merknader/ konklusjon

9.1. Introduksjon

Hovedproblemstillingen i denne oppgaven er hvilke muligheter og utfordringer man kan regne med å møte ved ønske om å utvikle en landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Denne problemstillingen er kartlagt ved å belyse seks underproblemstillingene;

- Hva er bakgrunnen for ønske om utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse?
- Hvilke utfordringer og muligheter kan oppstå ved utvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk?
- Hvilke planmessige og lovbestemte muligheter og utfordringer finnes ved eiendomsutvikling av landbrukseiendom til annet enn tradisjonelt landbruk?
- Hvordan ser utvilkerene på fremtidens muligheter og utfordringer for allerede utviklet eiendom og hva med ekspansjon?
- Hvordan skjer utvikling av landbrukseiendommer i praksis?
- Ser profesjonelle eiendomsutviklere potensialet i utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse?

En entydig konklusjon er nok ikke mulig å komme frem til. Eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er i dag en veldig kompleks og liten del av eiendomsutviklingen i Norge. Det har vært lite relevant teori å ta tak i, annet enn belysningen av gangen i hvordan et eiendomsutviklingsprosjekt bør være, samt rapporten "AKERS HUS", om kartlegging av bygningsmassen i Oslo og Akershus, skrevet i 1994.

9.2. Konklusjon etter observasjoner

Mulighetene i Aurskog- Høland kommune for eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er mange. Kommunen har en geografisk beliggenhet som gjør det naturlig for en eiendomsutvikler å se på området som attraktivt. Aurskog- Høland kommune sier i tillegg i sin strategiplan at de ønsker å øke omfanget av denne typen eiendomsutvikling i kommunen. Kommunen har et godt samarbeid med de lokale sparebankene og Innovasjon Norge, noe som fører til en særlig tilrettelegging, blant annet gjennom en sjekkliste brukt for søknader i tillegg til at et godt samarbeid mellom

de eksterne partene forenkler prosessen for eiendomsutviklerne av landbrukseiendomer med tilhørende bygningsmasse. Derimot er det ikke kommet frem i de innhentende opplysningene at kommunen følger opp eller støtter opp om utvikling av landbrukseiendom i etterkant av søknadsprosesser. En slik oppfølging tror jeg kunne stimulert til økt eiendomsutvikling og ressursutnyttelse av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse i Aurskog-Høland kommune.

I utgangspunktet trodde jeg at utvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, i Aurskog-Høland kommune, ble gjort av privatpersoner. Det viser seg å være nesten korrekt, da de som utvikler stort sett er hjemmelshaver av eiendommen, eller ektefelle av hjemmelshaver.

I oppgavens oppsummerende diskusjon kommer det frem at mikroutviklerne ikke agerer på samme måte som makroutviklerne. De to ulike gruppene eiendomsutviklere har heller ikke samme forventninger og målsetninger når det gjelder varigheten på utviklingsperioden, samt lønnsomheten i prosjekter. Eiendomsutviklere av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse, i Aurskog-Høland kommune, har en helt annen bakgrunn og motivasjon for utviklingen enn en makroutvikler. Mikroutviklerene legger sine personlige ønsker og preferanser til grunn for utvikling, mens makroutviklerene har en utelukkende økonomisk motivasjon for sine eiendomsutviklingsprosjekter.

Landbrukseiendom er regulert av et komplekst lovverk med et stort nedslagsfelt. Jeg mener dette er en av årsakene til at vi ikke ser en større interesse blant makroutviklerne spesielt, eller en betydelig større mengde utviklet landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse generelt sett. Makroutviklerne er entydige i sine uttalelser vedrørende tanken om utvikling av landbrukseiendom. Det er ingen av makroutviklerne som har tenkt tanken, eller sett potensialet i eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. De fleste underbygger dette med at mengden lover og reguleringer på en landbrukseiendom, samt landbrukseiendommens hjemmelshaver er de største hindringene for utvikling. I tillegg mener flere makroutviklere at omregulering og bruksendring av landbrukseiendom er risikofylt, problematisk og tidkrevende. Dette er en naturlig årsak til at de profesjonelle aktørene i

eiendomsutviklingsbransjen ikke viser noen særlig interesse knyttet til landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse.

Mikroutviklerne viser en relativt liten interesse for prosjektenes tidligfase. I intervjuene kommer det frem at mikroutviklerne først møter på lovandvendelsesproblematikk underveis i eiendomsutviklingsprosjektet. Det samme skjer også hva krav til fysiske innredninger angår. Dette tyder på liten kompetanse om det totale bildet i forkant av selve eiendomsutviklingen.

Min mening er at makroutviklerene viser en styrke i sin kunnskap om lover og reguleringer knyttet til landbrukseiendom som er interessant. Kunnskapen de viser resulterer i at de ikke engang vurderer muligheten for slik utvikling, samt at de uttaler hvor viktig det er å drive med det man er best på. Som eiendomsutvikler er dette en god og reflektert holdning til en type regulert eiendom som kan by på problematiske forhandlingsforhold, langvarige prosesser både til planlegging og utførelse, samt utsikter til liten økonomisk lønnsomhet.

Selve utviklingen har, med bakgrunn i intervjuene med mikroutviklere, vist seg å være finansiert og utført i stor grad av gårdsselskapet, med hjelp fra lokale banker, samt Innovasjon Norge. Innovasjon Norge forvalter bygdeutviklingsmidlene i fylket. De fleste mikroutviklerene jeg har intervjuet har utviklet landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse i henhold til satsningsområdene hos Innovasjon Norge. De har derfor også mottatt støtte i form av tilskudd og/eller rente-ett-eller-annet.

Eiendomsutvikling av landbrukeiendommer med tilhørende bygningsmasse endrer i stor grad bruken av arealer og/eller bygningene. Mikroutviklerene jeg har snakket med viser at fremtidsperspektivet til den respektive eiendom er vel gjennomtenkt.

Mikroutviklerne viser at de har tenkt gjennom både overdragelsesproblematikk knyttet til odell, men også blant annet med tanke på bosetting og ønsker for fremtiden. Den økonomiske betydningen av eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse er også kommentert både med tanke på eiendommens fremtidige drivemuligheter, samt bevaring av eiendommens ressursgrunnlag.

Teoretisk sett er det bevist gjennom flere tidligere prosjekter at markedsføring av nye produkter eller virksomheter er meget viktig. Derfor ville man anta at mikroutviklerne også tenkte på dette som en stor mulighet for å markere sin nye eller alternative næring, og skape blest om "produktet" de i etterkant av utviklingen ønsket å tilby. Gjennom intervjuene med mikroutviklerne er derimot resultatet varierende. De som har utviklet stort, og har satsset på bakgrunn av et ønske om å leve av utviklingen markedsfører seg i stor grad gjennom internett og da hjemmeside. Kragtorp og Dahl er de eneste som ikke har hjemmeside på prosjektene sine. Ved intervju av Simonsen var prosjektet omtrent ikke startet opp. Han har derfor heller ikke lagt stor vekt på markedsføring av Saga enda. Rolfsson har en meget aktiv form for markedsføring, både via internett og via personlig kontakt med aktuelle kundegrupper. Markedsføring kan man derfor si at er utført i varierende grad, men at markedsføringen i stor grad er gjort i forhold til hvor store investeringer man har gjort, samt i hvilken utstrekning man har dette som en tilleggsnæring eller som en fulltidsstilling.

9.3. Videre tanker om eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse

I rapporten "AKERS HUS" drøftes fremtidsutsiktene for driftsbygningene i Akershus. Det første de tar opp er motivene for å ta vare på bygningsmassen. De konkluderer med at det er dårlig ressursforvaltning å la bygningene forfalle og bygge nytt eller å rive bygg før de er teknisk utslitte. Denne problemstillingen kan man relatere til dagens situasjon på mange områder, bortsett fra at bygningene kan antas å bli fortere utdaterte og utslitte med tanke på dagens utvikling i landbruket (Les større maskiner, større kvantum av ulike produkter med videre). De trekker så opp at utvikling i retning av mer allsidig bruk av bygningene vil være helt avgjørende for å utnytte bygningsressursene i Akershus, samt overskuddsarealer på landbrukseiendommen.

I dette ligger det kanskje et spørsmål om hvorvidt kommunen og eventuelt andre organisasjoner, som jobber for næringsutvikling i bygdene, eksempelvis Innovasjon Norge, ikke har vært gode nok på fronting av lokal support og deltakelse.

Gjennom arbeidet med oppgaven er det heller ikke kommet frem at det eksisterer noen egen portal eller noe eget nettverk i kommunen eller fylket som gjør det enklere for mikroutviklerne å samarbeide, dele informasjon eller selge sitt "produkt". Trolig ville en

slik portal eller lignende stimulert til høyere generell kompetanse og spesiell kunnskap om eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse. Det ville også stimulert til samarbeid mellom utviklerne og/eller potensielle utviklere og ville trolig også bidratt til mer optimal bruk av landbrukseiendommen med tilhørende bygningsmasse. Summen av økt kompetanse, kunnskap, erfaringsutveksling og dialog ville økt sjansene for økonomisk gevisnt og positive synergier hos både utvikler og lokalsamfunnet forøvrig.

Etterord

Denne oppgaven har belyst en del utfordringer og muligheter rundt temaet eiendomsutvikling av landbrukseiendom med tilhørende bebyggelse. Det er konkludert med at de som utvikler landbrukseiendom i Aurskog-Høland kommune stort sett er hjemmelshavere til eiendommen eller ektefelle av hjemmelshaver, samt at de i liten grad "oppfører" seg som profesjonelle eiendomsutviklere. Utvikling og alternativ bruk av landbrukseiendom og tilhørende bygningsmasse er et stort tema som det er skrevet og forsket særdeles lite på. Det er en problemstilling som med tiden bare vil bli mer og mer aktuell på grunn av bortleie av jord, samt økte vedlikeholdskostnader på gårdens driftsbygninger som står ubrukte. Det er derfor mange flere ting som hadde vært interessant å undersøke videre.

Eksempler på noe som kunne vært interessant å undersøke videre:

- Hvor stort ledig areal finnes på landbrukseiendommer?
- Hvor stor andel av de ledige arealene blir brukt til annet enn tradisjonelt landbruk eller egen lagringsplass?
- Hvorfor er ikke regelverket lagt mer til rette for eiendomsutvikling på landbrukseiendom med tilhørende bygningsmasse enn det er i dag?

Kildeliste

Kontaktpersoner og muntlige kilder

- Håvard Steinsholt (veileder)
- Camilla Sundby (Friskgården i Aurskog)
- Ole Eide (landbrukssjef i Aurskog- Høland kommune)
- Ole Einar Holth (Høland Sparebank)
- Kjetil Simonsen (Saga)
- Malin Fjeld (Basnes)
- Sigurd Dahl (Aurskog-Høland Nærvarme)
- Jørn Kragtorp (Kragtorp Gård)
- Ann-Elise Midtun og Ola Foss Vold (Klapputtunet besøksgård)
- Bjørn Toverud (N. Mangen Gård)
- Johan Arthur Torp (Tyristubben)
- Tom Rolfsson (Høland Gaardsmotell)
- Hans Sauge (Finstad Gård)
- Knut Heggedal (Setskog Hus og Hytter)
- Petter Larsen (Hemnes Eiendomsutvikler AS)
- Morthen Bakke (Bakke prosjekt AS)
- Øyvind Ransberg (Bjørkelangen Boligutvikling AS)
- Stene Bergsløkken (Block Watne)
- Ingeborg Knevelsrud (Innovasjon Norge)

Litteratur

Aarstrand, K. (1994)

"AKERS HUS" – Bygningsressurser i landbruket i Akershus og Oslo. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen.

Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005)

Fra feltutbygging til transformasjon – markedsstyrt boligutvikling i Oslo-regionen.

Storbyens boligmarked – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg

Spartacus Forlag

Brekke, L.P. (2009)

Kronikk: Eiendomslovene i landbruket

Landbruks-og matdepartementet

21.08.2009

Dalland, O. (2002)

Metode og oppgaveskriving for studenter

Gyldendal Norsk Forlag AS, 3. Utgave

ISBN 82-00-45280-8

Forbord, M.

En gjennomgang av odelsloven, konsesjonsloven og jordloven og endringer i nyere tid

Notat 5/06

ISSN 1503-2027

Norsk senter for bygdeforskning

Universitetsenteret Dragvoll N-7491, Trondheim

Forskrift om søknad Innovasjon Norge (2004)

Forskrift om kommunens saksbehandling vedrørende søknader om finansiering av landbruk og bygdeutvikling gjennom Innovasjon Norge og fylkesmannen.

Landbruks- og matdepartementet

Kunngjort 17. februar 2004

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2010)

Handlingsprogram for landbruksbasert næringsutvikling i Oslo og Akershus

Landbruksavdelingen

Oslo, 14. januar 2010

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2011)

Handlingsprogram for landbruksbasert næringsutvikling i Oslo og Akershus

Landbruksavdelingen

Oslo, 15. desember 2010

Gravem, S. (2011)

Presentasjon Regionmøte 22. Og 23. mars 2011

Innovasjon Norge

Jl. (1995)

Lov 1995-05-12, nr. 23: Om jord (Jordlova)

Konl. (2003)

Lov 2003-11-28, nr. 98: Om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. (2009)

Eiendomsutvikling i tidlig fase – erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling

Senter for eiendomsfag

ISBN 978-82-998006-0-0

Landbruks- og matdepartementet (2003)

Rundskriv M-4/2003

Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. Mai 1995 nr. 23 §§9 og 12

Landbruks- og matdepartementet (2011)

Rundskriv M-3/2011

Driveplikten etter jordloven

Oslo, 31.mars 2011

Miljøverndepartementet, Landbruks-og matdepartementet (2005).

Veileder, Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss – hvordan kan plan-og bygningsloven brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet?

Odl. (1974)

Lov 1974-06-28, nr. 58: Om odelsretten og åseteretten

Retningslinjer bedriftsrettede virkemidler (2011)

Retningslinjer for bruk av bedriftsrettede virkemidler på landbrukssektoren i Østfold, Oslo og Akershus for 2011.

Vedtatt regionstyre for Innovasjon Norge i Oslo, Akershus og Østfold 8. April 2011

Rognstad, O., Steinset, T. A. (2009)

Landbruket i Norge 2009 - Jordbruk – skogbruk – jakt

SSB

ISBN 978-82-537-7990-8

Sevatdal, H. Og Sky, P.K. (2003)

”Eigedomsteori”

Serie D, rapport 1/2003

ISBN – 82-575-6073-1

Strategiplan (2009)

Strategiplan for næring og miljø

Aurskog-Høland kommune

Vedtatt kommunestyret 05.10.2009

Veiledertjeneste for etablerere (2010)

Veiledertjeneste for etablere i Oslo, Akershus og Østfold

1. oktober 2010

Internett

Afgk.no (2011)

<http://www.afgk.no/galleri/album-3>

Aurskog-holand.kommune.no (2011)

<http://www.aurskog-holand.kommune.no/artikler/om-aurskog-hland-kommune>

basnes.no (2011)

<http://www.basnes.no/>

Friskaurskog.no (2011)

<http://www.friskaurskog.no/>

<http://www.friskaurskog.no/dagen.html>

gaardsmotell.no (2010)

<http://www.gardsmotell.no/Norske%20sider.htm>

<http://www.gardsmotell.no/Norske%20sider%20Bilder.htm>

Innovasjon Norge

www.innovasjon norge.no, 2010

www.innovasjon norge.no, 2011

klapputtunet.no (2010)

<http://www.klapputtunet.no/>

<http://www.klapputtunet.no/fjoset.asp>

mangen-gaard.no (2010)

<http://www.mangen-gaard.no/>

Miljøverdepartementet (2000)

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/tidsskrift_nyhetsbrev/planjuss/t-1337-planjuss-12000/13.html?id=279501

Norsknettskole.no (2011)

<http://www.norsknettskole.no/fag/ressurser/itstud/fuv/ingerelisesolberg/akershus.htm>

Regjeringen.no (2006)

Regjeringen.no (2007)

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/nyheter/2007/april-07/landbruk-kvinner-best-pa-nye-naringer-.html?id=463501>

Regjeringen.no (2010)

http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/aktuelt/taler_artikler/ministeren/landbruks-og-matminister-lars-peder-bre/2009/kronikk-eiendomslovene-i-landbruket.html?id=574163

Tyri-stubben.no (2011)

http://www.tyri-stubben.no/?Gev%E6rskjefter: Bilder_av_rifler

Wikipedia.org (2011)

<http://no.wikipedia.org/wiki/Incitament>

Vedlegg

Vedlegg 1

Temaer til intervju med de som har utviklet landbrukseiendom

Idé

- På hvilken måte har du/dere utviklet eiendommen og da særlig driftsbygningen?
- Var det for dere mange alternativer for utvikling som var aktuelt, eller var det denne ene formen eller ingen utvikling?

Plan og kommune

- På hvilket grunnlag fikk dere godkjent endringene?
- Måtte du gjennom en omreguleringsprosess med kommunen?
- Hvordan var det med søknader til kommunen, og eventuelt hvor lang tid brukte dere på denne delen?
- Hvordan følte du innstillingen var i kommunene da du fikk svar på søknaden?
- Går dette prosjektet inn under landbruk pluss? Hvis ja, hvilken kategori faller dette under?
- Ble det satt noen kriterier fra planmyndighetens side før prosjektet kunne iverksettes? I så fall, hvilke?

Tid og arbeid

- Når gjorde dere dette?
- Hvor lang tid gikk det fra dere fikk ideen til den var realisert?
- Hva tok lengst tid og hva gikk veldig greit?

Praktiske endringer

- Var det mange bygningstekniske endringer som ble gjort i forhold til realisering av prosjektet?
- Har dere laget et eget selskap ut av prosjektet, og går dette innunder landbruksformålet med gården?
- Er bygningene som i dag er omgjort utarbeidet på en slik måte at bruken lett kan endres?

Finansiering

- Hvordan var det med finansiering av prosjektet? Var det vanskelig eller lett å overbevise banken om at endringen ville skape profitt?

- Hvor store inngrep er gjort i driftsbygningen, og kan jeg spørre om hvor mye det kostet å foreta denne utviklingen?
- Gjorde du en risikovurdering av prosjektet før du iverksatte planene? hva viste denne?

Personlige tanker

- Møtte dere på mange problemer underveis i utviklings perioden?
- Driver du kun med dette prosjektet, eller har du annen jobb med inntekt ved siden av? I så fall, hvor mange prosent av arbeidstimene dine går med til dette prosjektet?
- Hvor viktig er lokaliseringen og beliggenheten for at dette prosjektet skal være vellykket?
- Hvilke tanker har dere for prosjektet den dagen dere ikke skal drive dette lengre?
- Kunne det vært aktuelt for deg at et eksternt selskap kom inn og utviklet bygningsmassen for deg? Hvis ja/ nei, hvorfor?
- Har du andre ansatte? Hvis ja, hvor mange?
- Ville du i dag gjennomført det samme prosjektet? Hvis nei, hvorfor ikke, hvis ja, hva ville du gjort annerledes?

Vedlegg 2

Temaer til intervju med Aurskog-Høland kommune

- hvor stort areal i A-H kommune er regulert til LNF?
- Hvor mange gårdsbruk er registrert i kommunen? Og på hvilke vilkår er dette registeret bygd opp? (subsidiar, drift eller lignende?)
- Hvordan stiller kommunen seg til dispensasjonssaker i forbindelse med utbygging av landbrukseiendom i områder som er regulert til LNF?
- Hvordan stiller kommunen seg til alternativ bruk av driftsbygninger i kommunen?
- Hvilke kriterier blir satt for at folk skal få godkjent omregulering/ dispensasjon for alternativ bruk?

Vedlegg 3.

Temaer til intervju med eksterne eiendomsutviklere

- Hvem, hva og hvor?
- Har de gjort seg noen tanker om eiendomsutvikling i forhold til landbrukseiendom og da særlig driftsbygninger?
- Er det noen problemer med utvikling av landbrukseiendom, og i så fall i hvilke?
- Hvorfor tror du at det ikke er gjort tidligere?
- Hvorfor tror du interessen er minimal/ ikke tilstede?
- Ville det vært interessant for bransjen å mene noe om dette? Begynne å se på disse arealene?

Vedlegg 4

Temaer til intervju med Innovasjon Norge

- Hvem er Innovasjon Norge?
- Hvordan jobber dere med hvert enkelt prosjekt?
- Hvor mange henvender seg i forbindelse med landbruk? (tradisjonell landbruksdrift og ny næring)
- Hvor ligger hovedtyngden av spørsmål?
- Hvor mange henvendelser er det ang alternativ bruk av driftsbygninger
- Hvilken del av landet er størst grad av ønske om utvikling? (ny næring, ikke tradisjonelt landbruk)
- Hvis du skulle definert alternativ bruk av driftsbygninger, hva ville det vært?
- Hvor mange kr støttes landbruket med hvert år?(gjernelnd, fylke og kommune tall)
- Hvor mange kr av disse er til utvikling/ alternativ bruk? (gjernelnd, fylke og kommune tall)
- Hvilket satsningsområde er det størst interesse for?
- Hvor kommer BU-midlene fra?
- Får dere noen fordeler av de prosjektene dere bistår i? Eierandeler eller annet?
- Hvilken type egeninnsats krever Innovasjon Norge av utviklerene?
- Oppfølging i etterkant av gitte midler?
- Krav fra utvikler i etterkant av utviklingen?
- Ellers en generell uttalelse fra Innovasjon Norge om alternativ bruk av driftsbygninger i landbruket, gjernelnd, fylke og kommune nivå.

Vedlegg 5.

Temaer til intervju med banken

- I den forbindelse ønsker jeg å intervju noen i den lokale banken i kommune om hvordan de stiller seg til finansiering i slike utviklingsprosjekter. Jeg ser for meg at spørsmålene vil være generelle i formuleringen og i størst mulig grad ikke omhandle enkelt prosjekter.

- Utvikling av landbrukseiendom er på mange måter spesielt, i forhold til eierskap, pantsetting med mer. Jeg vil og tro at de ulike faktorene har noe innvirkning på risikovurdering og villighet til finansiering fra bankens side.

- Har dere mange som kommer til den lokale banken for finanseringshjelp til ombygging/ utvikling av driftsbygninger?
- På hvilken måte foretar dere da risikovurdering av et slikt prosjekt?
- Er det mange som bruker garden som sikkerhet i utviklingsprosjekter?
- Hvordan fungerer pantsetting av landbrukseiendom?
- Har dere noen sjekkliste eller lignende som må være oppfylt for at finansiering skal kunne gis?

Vedlegg 6.

Mal brukt hos kommunen for uttalelser angående søknader om tilleggsnæringer i landbruket

Uttalelse tilleggsnæring

Viser til din henvendelse der du ønsker en uttalelse fra Aurskog- Høland kommune, landbruksforvaltningen, i forbindelse med utvidelse/videreutvikling av næringskonseptet _____. Når det gjelder landbruksbaserte tilleggsnæringer, har ikke landbruksforvaltningen noen innvendinger mot dette. I gjeldene strategiplan for næring og miljø, vedtatt av kommunestyret 05.10.09, heter det at kommunen skal legge til rette for tilleggsnæringer i tilknytning til gårdsbruk.

Med hilsen

Fagansvarlig landbruk

Vedlegg 7

Sjekkliste for søknad om tilleggsnæring i landbruket.

Hva går den nye næringen ut på, og er det ansatte i bedriften. (fortell kort om type virksomhet, og hvor stort du tenker dette skal bli)

Krever det store investeringer. (fortell hvor store investeringer du tror det vil bli, ingen dokumentasjon nødvendig)

Hvordan skal det legges til rette for tilgjengelighet i forhold til funksjonshemmede.

Vil det bli store ombygginger av eksisterende bygg ute/ inne. (lag en forklaring på ombyggingene, vil det kreve sanitær behov, kontorer, garderober m.m, ingen dokumentasjon nødvendig i første runde)

Trengs det vann, sluk, kloakk og/eller oljeutskiller. (fortell om planene for behov/håndtering av vann, kloakk, olje eller andre væsker.)

Er brannforskriftene fulgt. (kort forklaring på brannsikkerheten, rømningsveier, slukkeutstyr og evt varslesystem, ingen dokumentasjon nødvendig i første runde.)

Vil det bli noen form for forurensing med den nye næringen. (hvis relevant, forklar hvordan du planlegger håndtering av forurensingen, tiltak og løsning, dokumentasjon bør legges ved.)

Legg ved nabovarsel. (naboer som grenser til din eiendom må informeres om ny næring. Lag et eget varselbrev m/ signatur eller bruk standard nabovarselskjema. Dokumentasjon må legges ved søknaden.)

Oppgi gårds- og bruks nr i søknaden.

Info om trafikk økning. (fortell om antatt økning av trafikk til ny næring, gjerne antall biler pr dag.)

Er firmaet etablert, og når er planlagt oppstart. (hvis firmaet er etablert, send ved organisasjonsnummer. Fortell når du/dere planlegger oppstart.)

Søknad sendes Aurskog - Høland kommune

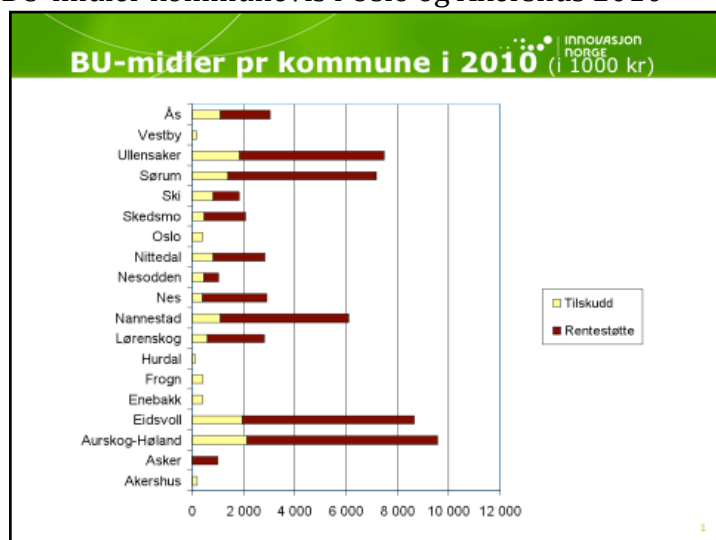
Rådhusveien 3

1940 Bjørkelangen

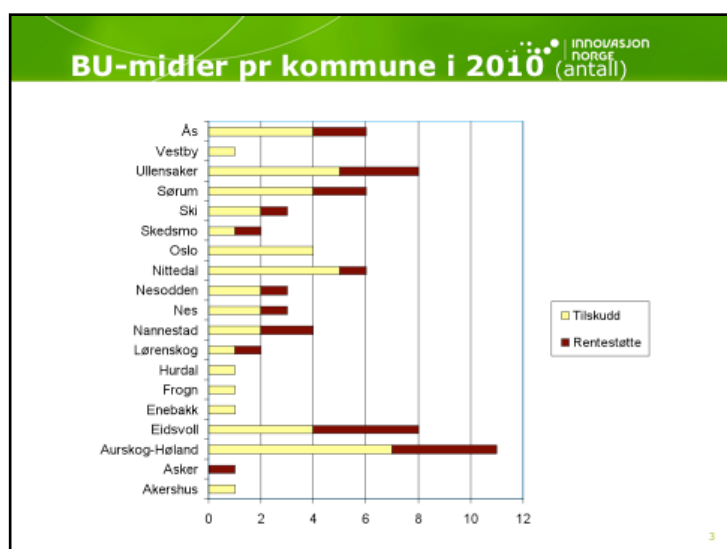
v/ Ingrid Hedum

Vedlegg 8

BU-midler kommunevis i Oslo og Akershus 2010



Figur X viser antall søknader som er innvilget i de ulike kommunene i Oslo og Akershus i 2010. Informasjonen er tilsendt per mail fra Ingebord Knevelsrud, seniorrådgiver landbruk, Oslo og Akershus, i Innovasjon Norge.



Figur Y viser antall søknader som er innvilget i de ulike kommunene i Oslo og Akershus i 2010. Informasjonen er tilsendt per mail fra Ingebord Knevelsrud, seniorrådgiver landbruk, Oslo og Akershus, i Innovasjon Norge.