



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp  
Institutt for landskapsplanlegging

## **Hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune?**

- **en studie av områder avsatt til boligformål»**

Housing supply limitations in Asker municipality

- a study of actors and conditions in areas designated for development

Håvard Røyne

Erfaringsbasert master i eiendomsutvikling

**Forord:**

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på studiet erfaringsbasert master i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Arbeidet med oppgaven har vært en spennende og lærerik avslutning på studiet. Takk til mine veiledere Sølve Bærug og Berit Nordahl ved Institutt for Landskapsplanlegging, både for bearbeidelse og modning av problemstillingen og gode råd underveis.

Det har vært svært motiverende og inspirerende å arbeide med utbyggerne gjennom intervjuene og mange gode samtaler. Dels på grunn av stor profesjonalitet og interesse hos intervjuobjektene og dels på grunn av flere interessante funn.

Takk til familien for all støtte og hjelp til å fullføre studiet.

Asker, 12.08.2016

## **Abstract**

The main purpose of this study is to explain housing supply limitations. A case study of the municipality of Asker, in Oslo metropolitan area, is conducted. The study reviews specific plans, development conditions, landowners, and developers in areas designated for development, and combines this with interviews with developers and planning officers.

It has been an independent research project in which I have studied the fundamental relationship between planning policies and the market led by private market planning initiatives.

Beyond the traditional findings often experienced as neighbor complaints and municipal administration problems reveals this survey that the developer is unable to complete due to unresolved issues.

## **Sammendrag**

Hensikten med oppgaven har vært å finne ut av hva som begrenser igangsetting av boligbygging i Asker.

Temaet er høyaktuelt da boligprisene er «all time high», og det spekuleres i årsaker til at det ikke bygges nok boliger.

Jeg mener denne masteroppgaven kan være et bidrag til forskningen innenfor eiendomsutvikling og kan bistå eiendomsutviklere, grunneier og kommunen og regionale myndigheter til å forstå hverandres interesser på en bedre måte.

Opgaven har vært et selvstendig forskningsprosjekt der jeg har planlagt og gjennomført datainnsamling, lest teori, studerte offentlige planer og retningslinjer, intervjuet utbyggere og gjennomgått samtlige reguleringssaker til områdene som er med i studien.

Prosessen frem til boligbygging er komplisert og det er mange elementer som begrenser boligbygging. Ut over de tradisjonelle forholdene som naboklager, kommunal saksbehandling, innsigelser fra regionale myndigheter og krevende utbyggere, avdekker oppgaven interessante funn knyttet til hvordan kommunen planlegger, hvordan utbyggerne tenker og eksempler på market failure/markedssvikt på grunn av hvordan boligforsyningen i Asker er organisert.

Funn gjort i forbindelse med oppgaven har avdekket at kommunens planlegging kan se ut til å mangle innsikt og kompetanse om de lokale boligmarkedene i kommunen.

Kompetanse om økonomien knyttet til lokale utbyggingsområder er viktig. Sett fra utbyggernes side, sammenfaller ikke alltid utbyggernes preferanser med hvor kommunen ønsker ny boligbygging.

Kommunens planlegging definerer inntektsmulighetene til utbyggere gjennom byggebestemmelser- og rekkefølgebestemmelser (kostnader). Selv om ad-hoc tiltak i selve reguleringsprosessen avhjelper noe, overser den kommunale planlegging til dels utbyggernes tilpasningsbehov til markedsutviklingen.

Utbyggerne er finansielle investorer, og er ikke opptatt av det samme som kommunen. Mens kommunen vil ha en spredt utbygging og styrke flere nærsentre, ønsker utbyggere, med noen unntak, mer sentrumsnære utbyggingsområder.

På grunn av dette er det avdekket utfordringer med å få realisert flere boliger i randsonen av Asker, selv om mye areal er avsatt til utbyggingsområder og kommunen enkelte steder går inn med tunge investeringer. Dette forteller at kommunens planlegging alene ikke alltid er tilstrekkelig.

Ulike utbyggere tenker og handler på forskjellige måter ut fra størrelse, finansiell kapasitet og kompetanse. Hvordan eierinteresser og tilgang til kapital styrer utviklingstempoet er interessant og ofte avgjørende for hvilke områder som blir bygget ut.

Det er mye fokus blant utbyggerne, om at det er planprosessene og den kommunale saksbehandlingen, som er hovedgrunnen til at igangsetting av prosjekter forhindres.

Denne oppgaven dokumenterer at bildet er mye mer nyansert, og at det er mange ulike og sammensatte årsaker som begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune.

# Innholdsfortegnelse

## Innhold

<b>1. Introduksjon .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Bakgrunn/aktualitet .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Problemstilling, avgrensning og definisjoner .....</b>	<b>2</b>
1.2.2 Oppgavens problemstilling.....	2
1.2.3 Oppgavens avgrensning .....	2
1.2.4 Begrepsdefinisjoner .....	2
<b>1.3 Valg av metoder .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 Valg av intervjuobjekt.....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Intervjumetode og gjennomføring.....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 Kildekritikk og etiske utfordringer .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Teori og litteratur.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Teoretiske perspektiver .....</b>	<b>7</b>
2.1.1 Teorier om markedsbasert boligbygging.....	8
2.1.2 Teori om «market failure»/markedssvikt.....	9
<b>3. Empiri – Del I.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Offentlige plandokumenter/Dokumentstudier .....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Statlige og regional reguleringsmyndighet.....</b>	<b>10</b>
3.2.1 Statlige myndigheter – planretningslinjer .....	10
3.2.2 Regionale myndigheter – planretningslinjer .....	11
<b>3.3 Kommunale myndigheter - reguleringsmyndighet .....</b>	<b>13</b>
3.3.1 Kommuneplan - kommunens overordnede styringsverktøy.....	13
3.3.2 Kommuneplanens oppbygging .....	14
3.3.3 Kommuneplanens arealdel .....	15
3.3.4 Kommunedelplaner.....	17
3.3.5 Kommunens underordnede planer og veiledere .....	17
<b>3.4 Kommunens boligbyggeprogram.....</b>	<b>18</b>
3.4.1 Dagens boligmasse .....	21
3.4.2 Befolkningsutvikling .....	22
3.4.2 Planreserver .....	24
3.4.3 kommuneøkonomi og investeringer: .....	25
3.4.4 Regionale etaters kommentarer til Asker kommunes forslag til arealplan .....	26
3.5 Oppsummering Empiri del I – offentlige plandokumenter og boligbyggeprogram .....	26
<b>4 Empiri del II.....</b>	<b>29</b>
<b>4.1 Studier av utvalg av områder .....</b>	<b>29</b>
4.2 Objekt 1 – Område J3 Hanevold – Vøyen.....	31
4.3 Objekt 2 – Område HA 1 – Borgen Nærsetter - Et av 17 nærsettra .....	32
4.4 Objekt 3 - Område V1 og V2 Vette Nærsetter .....	34
4.5 Objekt 4 - Område BO3 Bondi - Søndre Bondi Terrasse.....	36
4.6 Objekt 5 - Område D2 - Landsnes Hage – Asker sentrum .....	38
4.7 Objekt 6 - område HE2/HE3 Heggedal lokalområde .....	41

4.8	Objekt 7 - Område BL4 – Blakstadmarka 26.....	44
4.9	Objekt 8 - Område VA8 – Drengsrud.....	47
4.10	Objekt 9 - Område BO 8 Bondi – Nedre Bleiker Gård .....	48
4.11	Objekt 10 - Område B7/B8/B9 Billingstad Vest .....	51
4.12	Objekt 11 - Område HE9 - Rådsåslia - Heggedal lokalområde .....	54
4.13	Oppsummering Empiri del II.....	56
<b>5</b>	<b>Empiri Del 3 - Intervjuer med utbyggerne .....</b>	<b>58</b>
<b>5.1</b>	<b>Reguleringsprosess/saksbehandling kommune.....</b>	<b>58</b>
5.1.1	Kommunens rolle i boligforsyningen.....	58
<b>5.2</b>	<b>Sosial infrastruktur .....</b>	<b>60</b>
5.2.1	Har manglende skolekapasitet og barnehagedekning begrenset igangsetting .....	60
<b>5.3</b>	<b>Teknisk infrastruktur .....</b>	<b>60</b>
5.3.1	Har veikapasitet (bil; gang; sykkel) begrenset igangsetting .....	60
5.3.2	Har VA-kapasitet begrenset igangsetting.....	62
5.3.3	Har adkomstforhold begrenset igangsetting: .....	64
<b>5.4</b>	<b>Markedsforhold/økonomi/finansiering .....</b>	<b>65</b>
5.4.1	Har for lav markedspris begrenset igangsetting .....	65
5.4.2	Har finansieringsproblemer begrenset igangsetting .....	68
5.4.3	Har grunneier/utbygger forventet økonomisk sett bedre betingelser og kommer ikke til å igangsette utbygging i påvente av prisstigning .....	70
<b>5.5</b>	<b>Natur/kulturhistoriske forhold/hydrologi/overann/grunnforhold .....</b>	<b>71</b>
5.5.1	Har hydrologi; vær og vind; flomfare begrenset igangsetting .....	71
<b>5.6</b>	<b>Nabo-problematikk &amp; politiske overraskelser .....</b>	<b>72</b>
5.6.1	Har naboforhold – stor motstand blant (ressurssterke) naboer – begrenset igangsetting .....	72
<b>5.7</b>	<b>Regionale sektormyndigheter .....</b>	<b>74</b>
5.7.1	Har knutepunktstrategi (kommune; fylke) begrenset igangsetting .....	74
5.7.2	Har kollektivkapasitet begrenset igangsetting .....	75
<b>5.8</b>	<b>Akkvisisjonsproblemer inkl grunneier/opsjonsavtaler.....</b>	<b>77</b>
5.8.1	Har akkvisisjonsproblemer av byggegrunn begrenset igangsetting .....	77
<b>5.9</b>	<b>Støy, støv og miljø .....</b>	<b>78</b>
5.9.1	Har støy, støv-miljøproblematikk begrenset igangsetting .....	78
<b>5.10</b>	<b>Oppsummering Empiri del III.....</b>	<b>79</b>
<b>6</b>	<b>Del IV - Drøfting av funn fra empiri del I, II &amp; III .....</b>	<b>82</b>
<b>6.1</b>	<b>Infrastruktur-kostnadene lokalt begrenser boligbygging.....</b>	<b>82</b>
6.1.1	Follow the money – men ikke til randsonen .....	82
6.1.2	Oppsummering.....	85
<b>6.2</b>	<b>Arealpolitikken regionalt begrenser boligbygging .....</b>	<b>87</b>
6.2.1	Strengt fokus .....	87
6.2.2	Interessante funn knyttet til kommunal arealplanlegging .....	89
	og regional arealpolitikk .....	89
6.2.3	Oppsummering.....	94
<b>6.3:</b>	<b>Marginale områder begrenser boligbygging .....</b>	<b>95</b>
6.3.1	Finansieringsproblemer.....	95
6.3.2	Oppsummering.....	98

<b>6.4. De «tradisjonelle forholdene» begrenser boligbygging.....</b>	<b>99</b>
6.4.1 Utbyggers manglende evne til å vise måtehold .....	99
6.4.2 Størrelsen på utbygger teller.....	100
6.4.3 Naboklager har effekt .....	101
6.4.4 Kommunens planbehandling - sett fra utbyggenes ståsted .....	101
6.4.5 Oppsummering.....	102
<b>7 Oppsummering og konklusjon .....</b>	<b>103</b>
<b>Litteraturliste.....</b>	<b>105</b>
<b>Vedlegg .....</b>	<b>109</b>
Vedlegg 1: Kommuneplanen 2014-2026 - arealdel med utbyggingsområder .....	109
Vedlegg 2: Kommuneplan 2014-2026 – boligfelt og kollektivdekning .....	109
Vedlegg 3: Kart med utbyggingsområder i undersøkelsen.....	109
Vedlegg 4: Intervjuguide med spørsmål.....	109
Vedlegg 5: Matrise resultater intervju .....	109

# 1. Introduksjon

## 1.1 Bakgrunn/aktualitet

Målet med denne oppgaven er å supplere eksisterende kunnskap med en grundig undersøkelse av lokale forhold i Asker, for å finne ut av hva som begrenser igangsetting av boligbygging i kommunen.

Bakgrunn for valg av tema er interesse for og mulighet til å utvikle egen og andres eiendom i Asker kommune, og det svært aktuelle og samfunnsmessige problemet som oppstår ved at det ikke bygges nok boliger i pressområder. Etter å ha lest rapporten fra NIBR 2014:13 om «kommunenes tilrettelegging for boligbygging», var det ønskelig å analysere situasjonen sett fra utbyggernes ståsted.

Det har vært mange medieoppslag det siste året om at det bygges for lite. Både utbyggere, byggenæringen og interesseorganisasjoner klager over at det ikke legges til rette for bygging av nye boliger. Myndighetene er bekymret for at dagens boligmarked ikke er bærekraftig over tid, med blant annet alt for høye boligpriser for førstegangsetablerere og lavinntekstgrupper.

Noen eksempler er; «veier og kollektivtilbud begrenser boligbyggingen» (m1), «svak konkurranse hindrer boligbygging» (m2), «den nye boligbyggeskatten» (m3), «politikerne gjør ikke jobben» (m4), «lav boligbygging truer den norske boligmodellen» (m5).

Poenget er at flere utbyggere hevder at begrensning i igangsetting av boligbygging først og fremst kommer av offentlig planlegging og treg saksbehandling, for lite tilgjengelige sentrale tomter og at kommunen tillater for lav utnyttelse i sentrale strøk. Denne oppgaven skal avdekke om dette er tilfelle, eller om det er andre årsaker som begrenser boligbyggingen i Asker.

Mye av det som er skrevet om begrensninger i boligbyggingen fra akademia tar utgangspunkt i det offentliges ståsted. I tillegg er det skrevet en del om hva som, sett fra utbyggernes side, generelt ses på som faktorer som begrenser boligbyggingen. Dette gjelder for eksempel teknisk byggeforskrift, rekkefølgebestemmelser og sen saksbehandling hos planmyndighetene.



Det er ønskelig at denne oppgaven skal supplere generelle kunnskapen og teori med hva lokale forhold har å si for eventuelle begrensninger knyttet til utbygging av områder avsatt til boligformål i Asker kommune.

## 1.2 Problemstilling, avgrensning og definisjoner

### 1.2.2 Oppgavens problemstilling

Oppgavens problemstilling er «**Hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune i områder avsatt til boligformål?**» - en studie av utbyggingsområder.

### 1.2.3 Oppgavens avgrensning

Denne oppgaven er avgrenset planmessig ved at det kun sees på områder som er disponert til bolig (gult) i kommuneplan for Asker 2014-2026, jf. vedlegg 1.

Tiden til disposisjon gjør at det har vært nødvendig å konsentrere undersøkelsen til utvalgte områder i Asker kommune.

Oppgaven konsentrerer seg derfor om 11 utbyggingsområdene. Det er både små og store utbyggingsområder med i undersøkelsen, med geografisk spredning i hele kommunen, jf. vedlegg 3.

Det er valgt å ikke se nærmere på områder der innsigelser fra regional myndighet eller eierskap er et avgjørende hinder. Dette gjelder for eksempel området mellom Vollen og Bjerkås. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har uttalt at Asker kommune bør prioritere utbygging av andre områder i kommunen før ytterligere utbygging av Vollen og områder sør for Vollen. Dikemark-området er heller ikke tatt med, selv om innsigelser fra regionale og statlige etater er avklart. Områder er primært eiet av Oslo kommune og det antas at utvikling av området kommer helt på slutten av eller etter gjeldende planperiode.

### 1.2.4 Begrepsdefinisjoner

Utbyggingsområde. Med «utbyggingsområde» menes områder som er avsatt i kommuneplanens arealdel til boligformål.

Utbyggere. Begrepet «utbyggere» brukes i vid forstand. Både om profesjonelle utbyggere som sitter med rettigheter til utbygging i et område, og om grunneiere i områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Med «begrenser igangsetting av boligbygging» menes også forhold som reduserer utbyggers mulighet til å optimalisere utbyggingspotensiale på sitt utbyggingsområde.

Med «planinitiativ» menes forslag til reguleringsplaner utarbeidet og innsendt av private.

### 1.3 Valg av metoder

Masteroppgaven er gjennomført som en kombinasjon av kvalitativ undersøkelse med utgangspunkt i intervjuer med 11 private utviklere/entreprenører, lokale arkitekter mv.

I tillegg er det gjennomført litteraturstudier ved gjennomgang av relevant litteratur, og dokumentstudier ved gjennomgang av tilgjengelige plandokumenter og reguleringsplaner i tilknytning til de utvalgte utbyggingsprosjektene.

Metodene er valgt for å kunne sette temaet i en bredere kontekst for på den måten finne svar på årsaker og sammenheng mellom kommunens planlegging, overordnede føringer og utbyggernes roller, utfordringer og prioriteringer.

### 1.4 Valg av intervjuobjekt

Intervjuobjektene er valgt ut etter konkrete områder som er avsatt i kommuneplan til boligbygging. Det er også tatt med enkelte sentrale prosjekter som er ferdigstilt. I tillegg er det intervjuet noen eiere som eier grunneiendommer i usentrale strøk av Asker, og som ikke vil kunne bygges ut før ny infrastruktur er kommet på plass.

### 1.5 Intervjumetode og gjennomføring

For å få en dypere innsikt og forståelse for hva som ligger bak hva som begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune, ble det i denne oppgaven benyttet kvalitativ metode i form av intervjuer.

Personlig intervju er valgt da direkte dialog med utbyggere/grunneiere trolig er den beste måten å få frem informasjonen på. De fleste intervjuene ble gjort som telefonintervjuer, og noen i fysisk møte med utbyggerne.

Oppgaven, som innebærer innsamling av data fra identifiserbare personer (også indirekte identifiserbare), er meldt inn til Personvernombudet for forskning. Samtlige intervjuobjekter har signert på erklæring om deltakelse i forskningsprosjektet.

Intervjuer med nøkkelinformanter var viktig for å avdekke kjente årsaker til forsinkelse, eller stillstand i utvikling av områder avsatt til boligformål.

Lokale arkitekter er intervjuet, som nevnt over. Dels på grunn av deres bidrag til utarbeidelse av gjeldende kommuneplan og dels på grunn av deres erfaring med plansaker i Asker kommune.

Intervjuobjektene fikk i forkant oversendt spørsmålene på epost, hvoretter de har blitt fulgt opp pr. telefon kort tid etterpå. Alle har svart på de samme spørsmålene, og det er brukt fra 1 til 1 ½ time pr intervju, alt ettersom hvor komplekst utbyggingsområdet var i forhold til problemstillingen.

Intervjuene er gjennomført i perioden 1. mai til 30. juni 2016.

Spørreskjemaet er vedlagt oppgaven. Spørsmålene gjengis under for bedre sammenheng og forståelse av oppgavebesvarelsen knyttet til problemstillingen.

Intervjuskjemaet er delt inn i del A og B. Del A dokumenterer bakgrunn og erfaring hos grunneier/ intervjuobjektet herunder hvilken erfaring har intervjuobjektet med planarbeid/utarbeidelse av planprogram/reguleringsarbeid

Del B er konkrete spørsmål. Disse er like for alle, uavhengig hvor langt utbygger er kommet i prosessen, om grunneiendommen er regulert eller ikke. Det kan også være tilfeller der tomten allerede er ferdig utbygget. Det er til sammen 32 spørsmål der utbyggerne svarte i kontekst til oppgavens problemstilling. Under spørsmål 32 «annet» fikk intervjuobjektene anledning til å nevne eventuelle kuriositeter fra deres spesielle prosjekt, eventuelle erfaringer mv. Dette for å gi intervjuobjektene anledning til å snakke fritt «uten manus».

Spørsmålene under er stilt intervjuobjektene i lys av problemstillingen:

1. Har skolekapasitet begrenset igangsetting?
2. Har barnehagekapasitet begrenset igangsetting?
3. Hvordan er veikapasitet (bil; gang; sykkel) og har det begrenset igangsetting?
4. Hvordan er kollektivkapasitet (ref. Ruter i Bærum øst; Fornebu), og har dette begrenset igangsetting?
5. Hvordan er VA-kapasitet? Har det begrenset igangsetting?
6. Er for lav markedspris/salgpris årsak til at bygging ikke er igangsatt
7. Er det på generelt grunnlag finansieringsproblemer knyttet til å få utviklet området
8. Avventer grunneier/utbygger økonomisk sett bedre betingelser
9. Har grunnforhold/tomtens egnethet (helling; myr; ...) begrenset igangsetting?
10. Er det kompliserte adkomstforhold og har dette begrenset igangsetting?
11. Er det utfordringer med forurenset grunn knyttet til tidligere næringsvirksomhet eller av andre grunner og har dette begrenset igangsetting?
12. Arkeologi – har dette begrenset igangsetting?
13. Har grønndrag/kulturminner/ta vare på bygdas karakter begrenset igangsetting?
14. Har vernede eller «verneverdige» bygg begrenset igangsetting?
15. Har vernet eller «verneverdige» arealer begrenset igangsetting?
16. Har naboforhold – stor motstand blant (ressurssterke) naboer begrenset igangsetting?
17. har eksisterende eiendomsmasse har høyere lønnsomhet/Det lønner seg ikke å bygge nytt (ref. Groruddalen) begrenset igangsetting?
18. har knutepunkts-strategi (kommune; fylke) begrenset igangsetting?
19. Har biologiske forhold (salamander o.l.) begrenset igangsetting?
20. Har hydrologi; vær og vind; flomfare begrenset igangsetting?
21. Har akkvisisjonsproblemer av byggegrunn (enkelte grunneiere vil ikke selge til akseptabel pris) begrenset igangsetting?
22. Har akkvisisjonsproblemer av annen nødvendig eiendom eller rettigheter (enkelte andre ønsker ikke å selge; eksempel: Kommunen setter krav om dokumentert adkomst til privat lekeplass, jf. 26/31 vs. 26/32 i 15-077704TVI-AHER/1) begrenset igangsetting?
23. Har støy, støv-miljø begrenset igangsetting?

24. Er det tilstrekkelig antall tillatelser til å dekke kommunens mål?
25. Har veiadkomst; adkomst av annen infrastruktur begrenset igangsetting?
26. Har konkurranse med egne prosjekter («kannibalisering av seg selv» begrenset igangsetting?
27. Har manglende konkurransesamarbeid) eller «mangel på felles forståelse» på tvers av utbyggere begrenset igangsetting?
28. Har kapasitetsproblemer hos entreprenørene begrenset igangsetting?
29. Har koordineringsproblemer mellom ulike utbyggere (hver sitter på sin tue, og venter på at «naboutbyggeren» skal ta kostnadene) begrenset igangsetting?
30. Har landbruksinteresser begrenset igangsetting?
31. Er det innsigelser av andre årsaker enn de som er nevnt over, i så fall hvilken årsak, som begrenset igangsetting?
32. Annet: Intervjuobjektene fikk anledning til å snakke fritt.

De viktigste svarene er gjengitt senere i oppgaven under kapittel 6, empiri del III.

## 1.5 Kildekritikk og etiske utfordringer

På det tidspunktet intervjuene ble foretatt, var jeg ansatt i Asker kommune som eiendomsutvikler. Samtlige intervjuobjekter ble informert om dette i forkant av intervjuene.

I utgangspunktet ble bruk av personlige intervjuer vurdert til å være litt utfordrende i forhold til antakelser om at intervjuobjektene ikke ønsket å være (for) kritiske til kommunen. Dette viste seg imidlertid ikke å stemme, da intervjuobjektene både delte positive og negative erfaringer med intervjuer. Intervjuobjektene var generelt interessert i å komme med gode innspill og ideer til hvordan kommunen bedre kan legge til rette for både raskere saksbehandling, mer dialog i tidligfase, samt redusere eventuelle faktorer og prosesser som begrenser igangsetting av boligbygging.

## 2 Teori og litteratur

### 2.1 Teoretiske perspektiver

Oppgaven har som mål å analysere og forklare hva som begrenser boligbygging i Asker.

Problemstillingen i denne oppgaven er eksplorerende formulert. Det er i dette tilfellet ingen enkeltteori, eller noen enkelt definerbare samlinger av teorier som spesifikt gir et relevant utgangspunkt. Det var ved litteratursøk få empiriske studier knyttet til problemstillingen, noe som også fremkom som kommentarer i flere bøker.

Det er imidlertid tilstrekkelig relevant teori i tidligere forskning og litteratur som tematiserer samspillet mellom kommunen og utbygger. Der det eventuelt mangler teorigrunnlag for å drøfte problemstillingen, brukes tilgjengelig teori så langt det er hensiktsmessig. Oppgaven støtter seg primært på teoretiske perspektiver innenfor fagfeltene boligmarked, boligpolitikk, arealplanlegging og eiendomsutvikling.

Denne studien er basert på et ønske om å forankre munnhell og omtalt praksis i vitenskapelig kunnskap. Det handler om å kunne forklare interaksjoner, prosesser og effekter knyttet til problemstillingen, som for eksempel om systematisk fremskaffelse av nye boliger har blitt mer markedsorientert enn tidligere.

Litteratur gjennomgått i forbindelse med arbeidet med oppgaven tegner et bilde av at det er behov for en større forståelse av markedsøkonomi knyttet til kommunens arealplanlegging.

Ved bruk av teori og empiri skal oppgaven forklare hva som begrenser boligbygging på lokalt nivå.

Litteraturen nevner flere steder at effektive planbeslutninger må være understøttet av en detaljert forståelse av den økonomiske strukturen og hvordan boligmarkedet fungerer.

På bakgrunn av ovennevnte, og gjennomgang av hva akademikere skriver om problemstillingen, er oppgavens teorigrunnlag delt inn i to hovedkategorier:

2.1.1) Teori om markedsorientert boligforsyning og 2.1.2) Teori om marked failure/markedssvikt.

### 2.1.1 Teorier om markedsbasert boligbygging

For å få en dypere forståelse av hva som påvirker boligbygging er det essensielt å studere teorier om hvordan markedsbasert boligbygging foregår.

Det har de senere år vært fokus på å utvikle en markedsbasert boligbygging. Dette innebærer at det er private utbyggere som fremskaffer byggegrunn, regulerer, finansierer, bygger og selger boligene basert på etterspørselen i markedet.

Begrepet «markedsbasert boligforsyning» fremkommer flere steder i litteraturen og er i den store sammenhengen et relativt nytt begrep. Begrepet forklares som at nesten all boligproduksjon i dag er overlatt til private aktører eller «markedet» (Nordahl, 2012:104-106).

Litteratur knyttet til forskning rundt boligforsyning viser at det er mange forhold som spiller inn og mange fallgruver i forbindelse med utvikling av boligprosjekter. Fra innsending av private planinitiativ til ferdig godkjent reguleringsplan og grunnlag for byggesøknad.

Teorier knyttet til om boligbyggerne har blitt mer effektive, og om den kommunale planleggingen har blitt mer markedsorientert, blir drøftet (Jones & Watkins, 2009:39).

Det blir stilt spørsmålsteget om det fortsatt slik at boligforsyningene fortsatt er påvirket av offentlig boligpolitikk der offentlige planlegging fortsatt mangler innsikt og kompetanse om boligmarkedet og kompetanse om økonomien knyttet til lokale utbyggingsområder (Jones & Watkins (2009:115).

Flere akademikere mener det er gjort «forbausende lite» i forhold til studier av konsekvenser knyttet til å overlate all boligforsyning til markedet. Nordahl (2012) og Jones & Watkins (2009) setter spørsmålsteget ved om det fortsatt er slik at markedet bøyer seg for planleggingspraksis, som var vanlig før markedsbasert boligforsyning ble normalen.

Deler av tilgjengelig litteratur omhandler forskningsresultater om boligforsyning på makronivå, offentlig planlegging, kommunenes roller mv. (i den store sammenhengen). Et eksempel er rapporten utarbeidet av By- og regionforskningsinstituttet NIBR (NIBR 2014:13).

Det er imidlertid lite tilgjengelig forskning som beskriver effektene av markedsbasert boligforsyning, eller rettere sagt effekten av samhandlingen mellom kommune og utbygger nede på plannivå.

I følge Jones & Watkins (2009:7) har det ikke hastet mer enn nå å beskrive, analysere og forstå hvordan markedsbasert boligforsyning fungerer.

### 2.1.2 Teori om «market failure»/markedssvikt

Om det er utbyggerne eller kommunen som begrenser boligbygging blir drøftet i lys av teorier om markedssvikt.

Problemet er presentert flere steder i litteraturen og handler primært om det er manglende reguleringskapasitet eller lav produktivitet i byggebransjen som begrenser boligbygging.

I følge Nordahl (2012:132) er dette vanskelig å påvise. Det er enkelte tydelige tilfeller der markedet, eller utbyggerne selv, kan skape problemer knyttet til boligforsyningen.

Markedet kan ha problematiske sider som mangelfull konkurranse og negative eksternaliteter.

Hva som menes med eksternaliteter blir forklart senere i oppgaven. Mangelfull konkurranse kan skyldes dominans og monopolsituasjon blant tilbyderne (Nordahl 2012).

Dominans og monopolsituasjoner er i følge Nordahl høyst reelle problemer innenfor markedsbasert boligbygging (Nordahl 2012).



## 3. Empiri – Del I

### 3.1 Offentlige plandokumenter/Dokumentstudier

Grunnlag for analyse av problemstillingen i oppgaven fremkommer ved dokumentstudiet, del I, analyse av områdene som er med i oppgaven, del II og gjengivelse av intervjuene i del III.

I del I analyseres og forklares hvordan overordnede offentlige planer henger sammen.

Kommunens boligbyggeprogram gjennomgås og analyseres, og det presenteres noen praktiske eksempler på hvilke implikasjoner det offentlige hierarkiske plansystem eventuelt kan ha, både for kommunen men også for private utbyggere.

Systemet er organisert hierarkisk slik at statlige føringer får konsekvenser for regionale føringer, som igjen får konsekvenser for kommunale planer.

De statlige og regionale plandokumentene og føringer er presentert kort under. Dette for å gi et overordnet bilde på hvordan overordnede føringer og retningslinjer omsettes inn i kommunale planer, som til slutt kommer til uttrykk i kommunens boligbyggeprogram og reguleringsarbeid.

Deretter er det gått nærmere inn på kommuneplanen og kommuneplanens arealdel for å analysere hvordan kommunen legger til rette for boligbygging, med spesielt fokus på forhold som begrenser boligbygging.

### 3.2 Statlige og regional reguleringsmyndighet

#### 3.2.1 Statlige myndigheter – planretningslinjer

Plan og bygningsloven av 2008 (2008a) legger opp til et system der overordnet planlegging skal ligge til grunn for de mer detaljerte planene til kommunen. Plan og bygningsloven åpner for stor grad av skjønnsutøvelse ved utarbeidelse av kommunale planer.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanleggingen, fastsatt ved kgl. Res av 26.09.2014. jf plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2, legger føringer for hvordan kommunen skal samordne sin planlegging (2014a).

Kommunal og miljøverndepartementet har det overordnede nasjonale ansvaret for endelig å godkjenne de områder kommunen har avsatt til boligbebyggelse og følge opp at kommunens arealplanlegging blir gjennomført i overenstemmelse med Stortingets vedtak og forutsetninger.

Hensikt med de statlige planretningslinjene er:

*«å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling» (2014a)*

Det sentrale i retningslinjene er å legge til rette for samarbeid og plassere ansvar for gjennomføring. Kommunale planer i strid med retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser eller innvendinger.

I forbindelse med eventuelle innsigelser til kommuneplan, fra for eksempel Statens vegvesen, Fylkesmannen og fylkeskommunen, må innsigelsene vurderes og godkjennes av Kommunal- og miljøverndepartementet, og eventuelt andre departementer, før kommuneplanen og kommuneplanens arealdel endelig kan godkjennes.

### 3.2.2 Regionale myndigheter – planretningslinjer

Ved innføring av ny plan og bygningslov i juli 2009 ble *regional planstrategi* innført som nytt begrep og verktøy i den regionale planleggingen (f1).

Hensikten er å videreføre prinsippet om å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen for mer effektive planprosesser og samspill mellom kommune, stat og utbyggerne. Regional planstrategi gjelder for hele landet, og praktisering tilpasses lokale forhold. Planstrategien skal legges til grunn ved all arealplanlegging i kommunen.

Fylkeskommunen og regionale statlige etater er etter plan og bygningsloven pålagt å *bidra* i kommunenes planprosesser. Dette er ment som et effektivt virkemiddel for å styre kommunale planprosesser.

Den regionale planstrategien for Akershus er et overordnet styringsdokument der prioriteringer og veivalg for regionens ønskede utvikling sees i et langsiktig perspektiv. Den

regionale planstrategien er grunnlag for all kommunal planlegging, noe man tydelig ser kommer til uttrykk i kommunens egen planstrategi.

Planen skal styre all boligbygging- og transport i Oslo og Akershus frem mot 2030.

Regional planstrategi gir sammen med plansamarbeid for Oslo og Akershus viktige føringer til regional plan for areal og transport. Asker er pekt ut som en av 6 regionale byer i Akershus. Planen ble vedtatt ultimo 2015.

Etter vedtakelse av planen, er det slutt for kommunene selv å velge hvor de for eksempel vil legge boligfelt. Kommunen har likevel fortsatt anledning til gjøre lokale tilpasninger. Planen styrer all prioritering og planlegging i perioden, og er bindende for kommunen der kommune, fylke eller stat er involvert i transportplaner og boligbyggeplaner.

Det har vært en del kritikk mot regionplanen, blant annet at staten ikke er med. Dette erkjennes som en stor svakhet med planen, og særlig spørsmål knyttet til satsning på samferdsel som da ikke vil komme til å stå i forhold til planlagt befolkningsvekst. Penger følger ikke nødvendigvis planen, selv ikke for prioriterte regionale byer som Asker.

Planen er ikke juridisk bindende for kommunen, men er bindende i den forstand at den forventes fulgt opp av kommunen. Da med rom for skjønn, som nevnt over.

Den gjeldende regionale planstrategien 2013-2016 er under revisjon, og regional planstrategi for 2017-2020 ligger ute til offentlig ettersyn.

De regionale myndighetene kommunen, og implisitt utbyggerne, primært har å forholde seg til i reguleringssaker er følgende (listen er ikke uttømmende):

Akershus Fylkeskommune: er et politisk folkevalgt organ som har ansvaret for å følge opp den regionale utviklingen, eksempelvis når det gjelder å forbedre kollektivtransporten og bedre utnyttelse av veier på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Fylkeskommunen har også ansvaret for kulturminnevern og arkeologiske registreringer ved bygging av nye boligfelt. Det er for utbyggere viktig å sjekke ut dette med arkeologiske registreringer tidlig. Mange utbyggere er i følge fylkeskommunen ikke flinke nok til å sjekke dette i forkant av planprosesser og kan få seg en overraskelse, som for eksempel konsekvenser for utnyttelsen av utbyggingstomten.

Under fylkeskommunen ligger blant annet «planforum». Planforum er en arena der kommunen kan løfte frem og drøfte prinsipielle spørsmål med regionale myndigheter knyttet til kommunale planer for å få samordnet rutinene med regionale myndigheters medvirkning fra for eksempel fylkesmannen, statens vegvesen, NVE, jernbaneverket og andre berørte myndigheter

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: har i plansammenheng ansvaret for å samordne statens, fylkeskommunens og kommunens virksomhet i fylket. Blant annet ved å sørge for at regjeringens miljø- og arealpolitikk blir gjennomført på regionalt og lokalt nivå.

Fylkesmannen har siden 2011 sendt ut såkalte forventningsbrev til kommunen der fylkeskommunen setter agendaen for kommunal planlegging. Fylkesmannen er opptatt av mer effektiv saksbehandling, fortetting, klima, jordvern, samfunnssikkerhet, biologisk mangfold mv. Fylkesmannens brev for 2016 (fylkesmannen i Oslo og Akershus) representerer statens og fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging for inneværende år (f2).

Statens Vegvesen: består av 5 regioner der region øst har ansvaret for å planlegge- og bygge riks- og fylkesveier, og er således en viktig høringsinstans ved planinitiativ for nye boligfelt i kommunen.

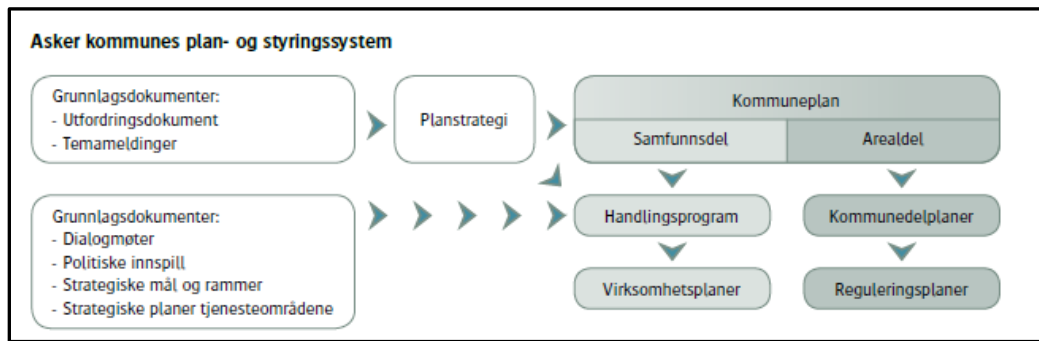
### 3.3 Kommunale myndigheter - reguleringsmyndighet

#### 3.3.1 Kommuneplan - kommunens overordnede styringsverktøy

Kommuneplan er kommunens overordnede strategiske styringsdokument (a1).

Gjeldende kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 18.11.2014. Planen ble endelig vedtatt av kommunal- og moderniseringsdepartementet 20.04.2016, eller *nesten 1,5 år* etter at kommuneplanen var godkjent av kommunen, på grunn av nødvendig avklaring knyttet til statlige- og regionale innsigelse til kommuneplanens arealdel.

Strukturen i kommuneplanen er bygd opp hierarkisk etter følgende modell:



Figur 1 – (a2)

### 3.3.2 Kommuneplanens oppbygging

Kommuneplanen består av 4 deler:

Del 1: kommuneplanens mål, strategier og handlingsdel:

Denne delen tar for seg befolkningsutvikling, boligpolitikk, areal- og transportplan, natur, kulturmiljø og samfunnsikkerhet, energi og klima, forurensning, blågrønn struktur, folkehelse, og forklarer kommunens prioriterte sentrumsstruktur. Asker kommune er tydelig på at hovedvekten (90%) av boligbyggingen innenfor gjeldende planperioden skal skje i Asker sentrum (kommunesentrum), Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark (lokalsentra). I tillegg er det definert 17 nærsenter.

Del 2: Arealplankart. Arealplankartet er juridisk bindende både for kommunen og utbyggere.

Del 3: Bestemmelser og retningslinjer:

Er en del av kommuneplanens arealdel med plankrav, rekkefølgekrav og hjemmel for utbyggingsavtaler gjennom kommunens forutsigbarhetsvedtak.

Denne delen inneholder blant annet en rekke plankrav for når kommunen krever ny reguleringsplan. Dette gjelder ved fortetting i småhusbebyggelse, fortetting i støyutsatt område, ved riving av kulturminner og krav om samlet plan. I kommuneplanens del 3 er det videre inntatt viktige rekkefølgekrav knyttet til sosial, grønn og teknisk infrastruktur. Dette

gjelder barneskolekapasitet, transportkapasitet og definerte områder der dette må være på plass.

**Del 4:** prosess, bakgrunn og analyse med konsekvensutredninger:

Særlig viktig i del 4 er kommunens presentasjon og beskrivelse av de 56 arealbruksendringer som er inntatt i ny kommuneplan. Det vil si endringer fra forrige kommuneplan (2007-2020). På 46 av de 56 områdene er det utført en overordnet konsekvensutredning, som er gjennomført i forbindelse med avsatte boligområder. Dette gir føringer og forutsigbarhet for både kommunen og utbyggere når det gjelder hva som kan forventes bygget ut på de aktuelle eiendommene. Betydningen av dette vil bli nærmere omtalt senere i oppgaven.

I tillegg fremkommer det hvor kommunen setter av arealer til offentlige formål, som sosial infrastruktur, innen planperioden. Det vil si skoler barnehager, kirkegårder, idrettsanlegg, næringsområder, småbåthavner og samferdselsanlegg som ny Røykenvei og ny E18.

### 3.3.3 Kommuneplanens arealdel

I følge Plan og bygningslovens § 11-5 (2008c) og Miljøverndepartementets veileder om kommuneplanens arealdel (mvd1), skal kommunen ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel). Arealdelen viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Etter at arealplanen er vedtatt av kommunestyret er planen bindende for nye tiltak eller ved utvidelse av tiltak (2008d).

Det er viktig å merke seg at ingen private reguleringsinitiativ kan være i strid med formålet i gjeldende arealplan eller hensynssoner avmerket på arealplankartet. Er eiendommen for eksempel avsatt til bolig i kommuneplanen, kan ikke utbygger sende inn planinitiativ om regulering til næring uten at kommunens arealplan blir endret ved neste rullering av kommuneplan.

Er utbyggingseiendommen uregulert er det hva eiendommen er avsatt til i kommuneplanens arealdel som er førende.

Private planinitiativ skal i utgangspunktet utarbeides i henhold til kommuneplanens arealdel, men som det fremkommer senere i oppgaven er dette mer teori enn praksis. Hensikten bak

offentlig veiledning i plansaker er at utvikling av nye boligfelt skal skje innenfor forutsigbare og bærekraftige rammer.

Kommuneplanens *arealdel* med bestemmelser og retningslinjer gir premissene for utbyggernes handlingsrom knyttet til regulering og igangsetting av boligbygging i Asker de neste 12 årene.

Arealdelen revideres samtidig med kommuneplanen hvert fjerde år.

I følge kommunen skal arealdelen bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Detaljeringsgraden i planen og bestemmelsene får konsekvenser for i hvilken grad kommunen kan styre i senere regulering- og byggesaker og implisitt tidsforbruket knyttet til kommunens saksbehandling.

Planen viser hvor kommunen ønsker fortetting og omfanget av fortettingen. Som tidligere nevnt er det definert 5 tettsteder og 17 mindre nærsenter som skal prioriteres.

Et viktig poeng å få med seg fra ny kommuneplan med arealdel er at ny plan kan overstyre eldre reguleringsplaner i kommunen. Eldre reguleringsplaner blir ikke opphevet, men blir satt til side på de punktene som er i stri med ny kommuneplan.

Hva gjelder kommunens planlegging og effekten av denne, er det i litteraturen flere empiriske bevis på effekten av planlegging. Det er blant annet gjort mange studier i England når det gjelder å finne beviser på effekten av planlegging på boligmarkedet (Jones & Watkins, 2009:47-51).

I tillegg til å måle effekten av priser og tilbudssiden (volum) studer Jones & Watkins (2009) i hvilken grad plansystemet kan påvirke mengden og ny type utvikling.

Det er vanskelig å sammenligne studiene med norske forhold men det er likevel noen likhetstrekk som vil bli drøftet senere i oppgaven:

- Summen av undersøkelsene synes å gå på at utbyggerne responderer på hvordan kommunen legger opp sin planlegging.
- Markedet oppfører seg slik at prisingen av utbyggingsområdene blir justert til priser ut fra hva som er mulig å realisere på utbyggingsområdene i forhold til det politiske

handlingsrom (kommuneplanen) – som igjen gjør utbyggingsmønsteret avhengig av offentlige markedsrelasjoner.

- Planlegging har en effekt men det er vanskelig å måle dette.
- Kommunens strategiske planlegging må, for å være effektiv, ha en forståelse av effekten av kommunens beslutninger og valg men også forstå hvordan lokale boligmarkedet fungerer Jones & Watkins (2009)

### 3.3.4 Kommunedelplaner

Kommunedelplaner er også et overordnet plandokument. Planen gjelder for et større geografisk område i kommunen, for eksempel «kommunedelplan for Holmen». Etter plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunen som gjennomfører planleggingen. På samme måte som arealdelen for hele kommunen, består kommunedelplaner av en arealplan (kart) med tilhørende planbeskrivelse og er førende for planinitiativ innenfor planområdet.

Kommunedelplaner er mer detaljerte enn kommuneplanen, og legger således føringer for videre regulering og arealbruk innenfor det området kommuneplanen gjelder. I den grad kommunedelplanen ikke er dekkende, er det kommuneplanen som gjelder.

Planer sees alltid i sammenheng. Områdereguleringsplaner i Asker, for eksempel i tilknytning til ny kommunedelplan for E18, gir føringer for regulering og arealbruk i tilknyttede områder.

Kommunen håndterer arbeid med private planinitiativ, herunder områdereguleringsplaner der utbyggere samarbeider med kommune parallelt med kommunedelplaner som er styrt av statlige myndigheter. Dette koordineres av planadministrasjonen i kommunen i samarbeid med blant annet Statens vegvesen, hvilket er svært viktig for å få koordinert veisystemer som påvirker boligbygging i kommunen, og sikre fremdrift i de aktuelle planene.

### 3.3.5 Kommunens underordnede planer og veiledere

Utbyggere må også forholde seg til en rekke underordnede planer og veiledere.

Kommunen har utarbeidet en *planpakke* (a3), som forklarer reguleringsprosessen og har lenker til alle relevant informasjon som:

- Langsiktig samferdselsstrategi



- Energi og klimaplan 2013-2030
- Sykkelstrategi
- Bokkvalitetsveileder
- Vei og gatenormal
- Skole- og barnehagekapasitet
- Kulturminner
- Naturmangfold
- Topografi, grøntdrag og solforhold
- Samfunnssikkerhet, hydrologi, flom, skredfare mv

### 3.4 Kommunens boligbyggeprogram

Asker kommune har videreført hovedtrekkene i forrige kommuneplan 2007-2020 om å styre mot en middels boligvekst. Det legges opp til en årlig boligbygging på ca 350 boliger, hvorav 50 av 350 skal være rimelige boliger i følge kommunens nylig vedtatte boligstrategi.

Basert på de vurderingene om trafikksituasjonen på overordnet veinett (E18, Røyken- og Slemmestadveien), vil ikke Asker kommune åpne for særlig høyere boligvekst innenfor gjeldende planperiode.

Kommunen ønsker en robust planportefølje, og legger til rette for at det skal være realistisk å oppnå målene i kommunens boligbyggeprogram, til tross for at flere boligprosjekter har ligget urealiserte i flere år på grunn av markedsmessige årsaker eller rekkefølgebestemmelser som skolekapasitet eller transportkapasitet.

Kommunen legger også opp til at det vesentligste av nybygging skal skje rundt Asker sentrum samt at Heggedal vil få rundt 500 boliger. Deretter står Dikemark for tur. På Holmen, Billingstad og Slepden vil vesentlige videre utbygging vente til transport- og skolekapasitet er løst.

I følge kommuneplanen er viktige overordnede prinsipper og føringer for utbygges planlegging av potensielle utbyggingsprosjekter som følger:

- Alle nye boligfelt skal knyttes til de tettstedene som ønskes utviklet. Men det er åpning for andre prosjekter også basert på en skjønnsmessig vurdering
- Det åpnes ikke for nye boligfelt i sør (Vollen – Slemmestad) inntil en løsning for Røyken- og Slemmestadveien er avklart og transportfunksjonen sikret.
- Et unntak vil gjelde bebyggelse for å sikre en utvikling av Heggedal sentrum.

I følge kommuneplanen er det direkte sammenheng mellom utbyggingsvolum og transportkapasitet. Asker er en spredtbygd kommune hvor det meste av persontransport skjer ved privatbil. I henhold til overordnede føringer, som omtalt tidligere i oppgaven, skal mesteparten (90%) av fremtidig boligbygging i planperioden 2014 -2026 skje i nærheten av Asker sentrum eller kollektivknutepunkt. Kommunen har som tidligere nevnt definert fem større tettsteder i Asker. Dette er konkret Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark. Det er i tillegg definert til sammen 17 nærsenter som er vist under:

Sted	Status
Nesøya senteret	Etablert senter, buss, skole
Slependen/Lundekroken	Etablert senter, buss
Billingsstad stasjon	Etablert senter, tog, pendlerparkering
Berger	Dagligvarebutikk, buss
Nesbru	Etablert senter, buss
Hvalstad stasjon	Tog, pendlerparkering
Vakås stasjon	Tog, dagligvarebutikk, pendlerparkering, barnehage
Høn stasjon	Tog, pendlerparkering
Vettre	Dagligvarebutikk, buss, hotell
Bleiker	Etablert senter, barnehage, skoler, idrettsanlegg
Bondibroen	Ulik næringsvirksomhet, buss
Gullhella	Dagligvarebutikk, barnehage
Bjerkås	Dagligvarebutikk, buss, barnehage
Gjellum	Dagligvarebutikk, buss, skole
Borgen	Skole, buss, barnehage, idrettsanlegg
Rønningen	Etablert senter, buss, skole
Vardåsen	Etablert senter, buss, barnehage, skole

Figur 2 (a4)

Kommunen legger vekt på at de på denne måten gjør det mer forutsigbarhet for eventuelle utbyggere med grunneiendom eller utbyggingsrettigheter i forhold til behandling av reguleringsinnspill, områdereguleringsplaner og byggesaker.

Det er avsatt nesten dobbelt så mye areal til boligbygging i Asker enn det som er aktuelt å bygge i perioden 2016 – 2026. Dette vil sannsynligvis dekke behovet frem til år 2040. Selv mener kommunen både i kommuneplan for 2014-2026 og kommunens boligstrategi at det er avsatt mer enn tilstrekkelig med arealer til boligbygging, både innenfor gjeldende planperioden og også frem til 2040.

Selve boligbyggingen følger av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer. Dette blir nærmere omtalt under. Rækkefølgebestemmelser til skolekapasitet og transportkapasitet vil bestemme tidspunkt for byggestart. Kommuneplanen åpner opp for en feltutbygging. Fortetting i eksisterende eneboligområder (eplehageutbygging) er ikke med i tallene.

	2014 – 2020	2021 – 2026	%- fordeling 2014 – 2026
Sentrale Asker; Høn, Drengsrud, Gulhella, Vettre	1500	900	51 %
Heggedal	500	200	15 %
Asker nord, Holmen, Billingstad, Slepanden	200	600	17 %
Asker vest, Vardåsen, Dikemark	200	400	15 %
Vollen	30	30	1 %
Nesøya	30	30	1 %

Figur 3 (a5)

Som det fremkommer av oversikten over, kommer en vesentlig del av boligbyggingen til å skje rundt sentrale deler av Asker sentrum. Heggedal skal etter kommunens planer ta en ikke ubetydelig del av veksten. Dette er i henhold til overordnede føringer om knutepunktstrategi og prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging.

Det er et viktig styrende prinsipp for kommunen at boligproduksjonen skal kanaliseres til områder med gangavstand til jernbanen og høyfrekvent busstilbud langs Røykenveien/Slemmestadveien/Nesbru/Billingstad samt til områder med god skoledekning.

I boligbyggeprogrammet til Asker kommune, er det tydelige signaler på at krav fra nasjonale og regionale styringsdokumenter er tatt opp i planen gjennom fokus på konsentrert utbygging ved kollektivknutepunkt.

En nærmere analyse at kommunens boligbyggeprogram viser fire sentrale forhold som grunnlag for kommunens utbyggingsstrategi:

1. Dagens boligmasse
2. Befolkningsutvikling
3. Planreserver
4. Kommuneøkonomi

### 3.4.1 Dagens boligmasse

I Asker er det i følge kommunen boligstrategi (a6) til sammen ca. 24.500 boliger, og over 50 % av boligene i Asker er eneboliger.

Kommunen legger opp til middels vekst i kommunen og antar det vil det være størst behov for leiligheter.

Hvordan kommer så kommunen frem til at det er størst behov for leiligheter?

I følge kommunens boligstrategi, som ligger tilgjengelig på kommunes hjemmeside, er det foretatt analyse av data fra Geodata (matrikkelen) og Folkeregisteret, som viser at ca 50% av husholdningen i Asker består av 1 eller 2 personer. Så mange som 3200 personer bodde i 2014 alene i sin enebolig, og mange er eldre mennesker.

Kommunen trenger derfor en betydelig andel leiligheter for å få til en «sirkulering» fra enebolig til leilighet. Det er tenkt at kommunes relativt store andel eldre innbyggere flytter fra enebolig til leilighet og at barnefamilier overtar eneboligene.

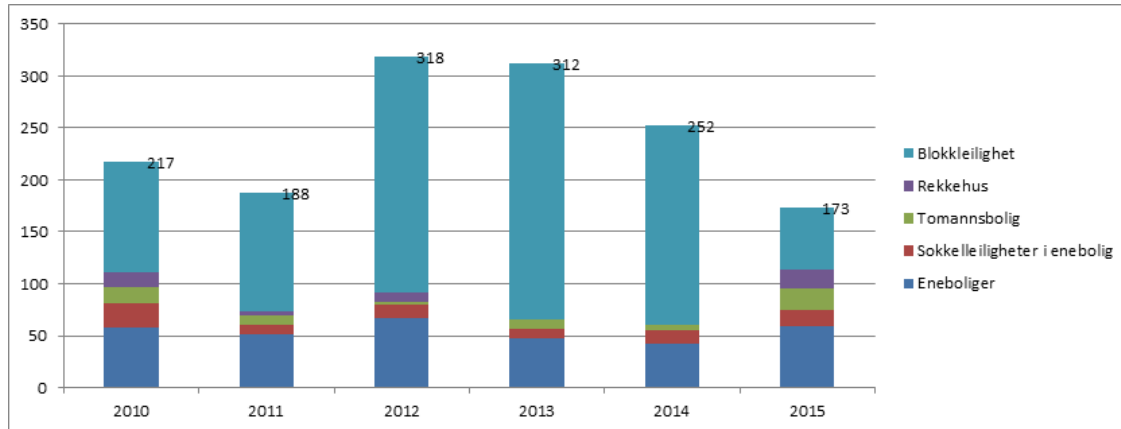
En annen grunn til at kommunen ønsker flere leiligheter, er i følge kommunens boligstrategi å sørge for at det er et tilstrekkelig tilbud til kommunens mange småhusholdninger.

De nye leilighetsbyggene kommunen planlegger skal også tilrettelegges for barnefamilier gjennom at det skal bygges rekkehus og såkalte «townhouses» med separat inngang og hage.

For å imøtekomme behovet kommunen har regnet seg frem til, har kommunen innført en norm for leilighetsfordeling, som gjelder i planinitiativ med mer enn 150 boliger. 20% av leilighetene skal være mellom 30-50 kvm, 20% av leilighetene skal være over 80 kvm og resten, 60% kan være fritt. Det vil si etter hva markedet ønsker.

Tall fra boligproduksjonen i Asker de siste 10 årene viser at det fra 2003 til 2013 er produsert ca 48% blokkleiligheter og 41% enebolig. Resten er tomannsboliger, rekkehus og kjedehus.

Boligproduksjonen varierer mye fra år til år, noe grafen under viser tydelig:



Figur 4 (a7)

I følge kommuneplan og kommunens boligpolitiske strategi skal det bygges opp mot 4200 boliger i planperioden, 75% skal være leiligheter og rekkehus.

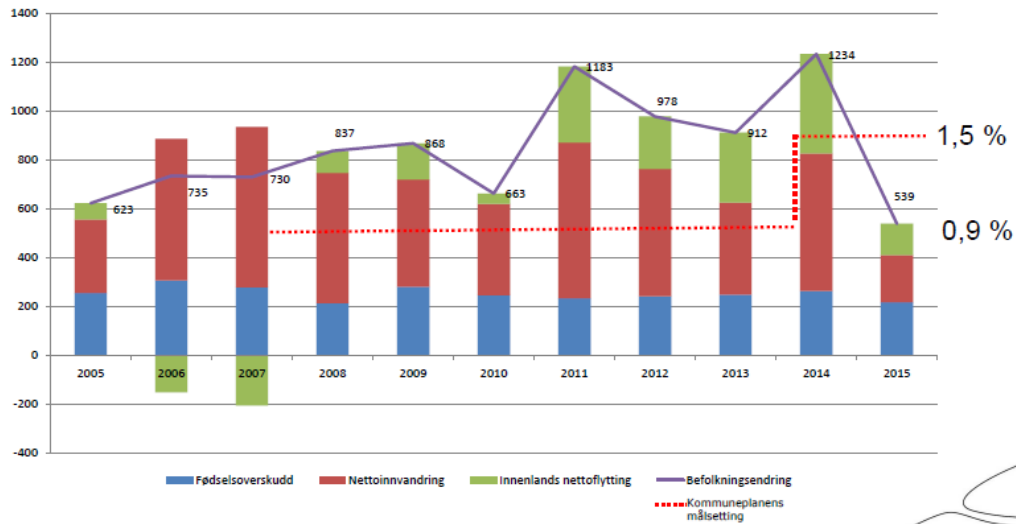
### 3.4.2 Befolkningsutvikling

Befolkningsframskrivninger og scenarier for vekst fra kommuneplanen viser behov for en gjennomsnittlig boligproduksjon på mellom 2-400 boliger årlig i perioden, avhengig av befolkningsvekst. I ny kommuneplan er det vedtatt at kommunen skal legge til rette for en utbyggingstakt med 350 boliger pr år basert på historisk befolkningsutvikling og en antatt årlig befolkningsvekst på 1,5%, jf. historiske tall på boligbygging i Asker de siste 10 årene, jf. figur 5 under:



## Fakta om Asker

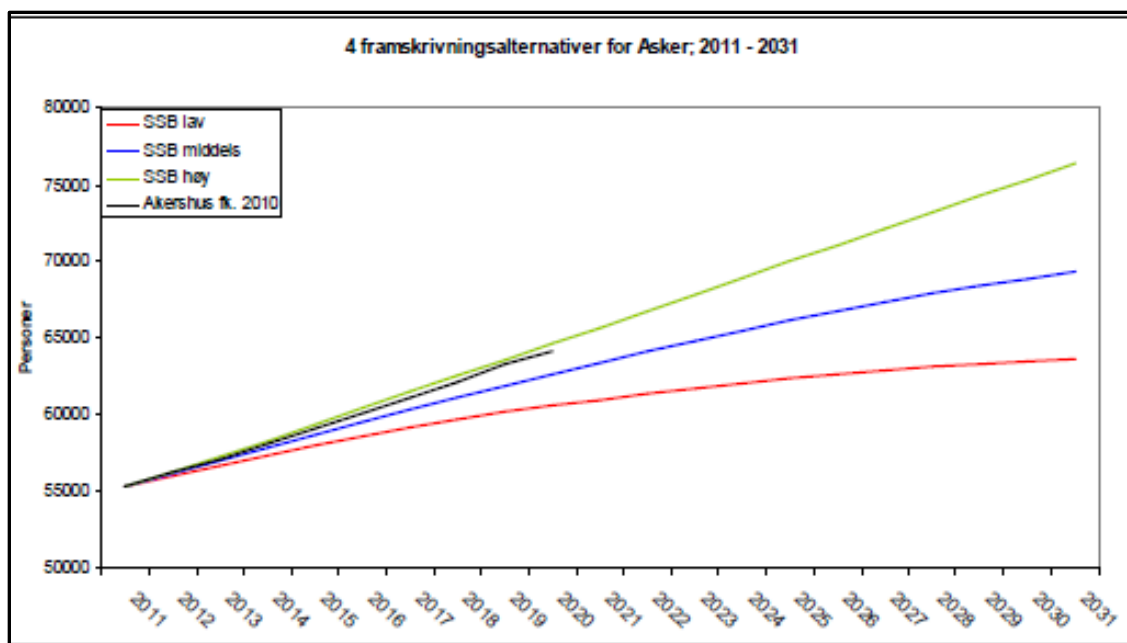
Befolkningsutvikling 2005 - 2016:



Figur 5 (a7) Figur 5 viser at prognoser for befolkningsveksten økes men den reelle situasjonen er en kraftig nedgang fra 2014 til 2015. I samme tidspunkt synker også boligproduksjonen kraftig, jf. figur 4 over.

Vurdering av fremtidig boligbehov er basert på en framskrivninger av befolkningsveksten. Som tabellen under viser har kommunen lagt til grunn tre scenarier.

1. lav vekst - 200 boliger
2. Moderat vekst – 300 boliger
3. Høy vekst – 400 boliger



Figur 6 (a8)

Et interessant poeng er at befolkningsveksten i 2014 var langt over anslått vekst. Likevel var boligbyggingen på et moderat nivå. Kommunen forklarer denne sammenhengen med at hovedveksten i befolkningsutviklingen i 2014 primært skyldes arbeidsinnvandringen til kommunen. Arbeidsinnvandring slår oftere ut på leiebologstatistikken en boligbyggestatistikk. I prognosen kommunen laget i fjor, fragmenterte de veksten i fødte/ døde; flytting til/ fra andre kommuner og flytting til/ fra utlandet. De knyttet kun flytting til/ fra andre kommuner opp mot boligbygging. De andre faktorene regnet kommunen ut på andre måter. Kommunen legger til grunn at de som flytter til kommunen (arbeidsinnvandring) ikke i vesentlig grad påvirker kommunens boligbyggeprogram siden de i all hovedsak går inn på leiemarkedet. Prognoser om befolkningsutvikling, er en del av kommunens beslutningsgrunnlag for boligbyggeprogrammet.

### 3.4.2 Planreserver

Asker kommune har en planreserve som utgjør nesten 9000 boliger i felt, og det er i dag regulert utbyggingsområder for ca. 800 nye boliger der utbygging ennå ikke er igangsatt.

Da er ikke eneboligfortetting tatt med. I tillegg har kommunen igangsatt regulering av kommunens egne tomter som til sammen har et utbyggingspotensiale på over 3000 boliger.

Boligproduksjon i Asker, status pr. mars 2016:

Status	Antall boliger	Tidshorison <sup>1)</sup>
Under utbygging (Inkl. sykehjem etc.)	~200	
Ferdig regulert, utbygging ikke igangsatt	~800	
Under regulering	~3900	
<b>Totalt</b>	<b>~4900</b>	<b>15 år</b>
I tillegg avsatt i kommuneplanen	6-7000	30-35 år

1) Forutsatt 350 boliger/år

Huken  
Borgen nærsenter  
Vettrø nærsenter  
Heggedal sentrum  
Åmotveien  
Gml. Heggedalsvei  
Nesbru sykehjem  
.....  
50-60 % i Heggedal  
Føyka/Elvely  
Høn/Landås  
Vestre Billingstad  
.....

Figur 7 (a9)

### 3.4.3 kommuneøkonomi og investeringer:

Asker kommune har i følge kommunens handlingsprogram for 2016-2019 god økonomi.

Likevel blir det poengtert at kommunen i fremtiden ikke vil være i stand til å opprettholde samme investeringstakt som de har hatt tidligere år. Dette er et viktig poeng for utbyggere. Særlig hvis kommuneøkonomi faktisk er til hinder for den planlagte årlige vekst i boligbyggingen i kommunen.

Det er i denne oppgaven ikke rom til å gå inn i en dypere vurdering av hvordan kommuneøkonomi og investeringsvolum påvirker boligbyggetakten. Det er likevel viktige parametere å vurdere for utbyggere med hensyn til kommunens planer for sosial og teknisk infrastruktur.

Som nevnt i kapittel 3.4 fremkommer det tydelig at kommunen ønsker å styre befolkningsveksten gjennom å legge opp til en boligbyggetakt på ca 350 boliger pr år.

Større utbyggingsområder er ofte krevende, og krav til grøntareal, teknisk infrastruktur, skolekapasitet, samlet utnyttelse for området krever sin prosess. Dette for at alle partene skal komme til enighet, og for å få saken gjennom politisk i kommunen.

Det fremkommer ikke av kommuneplanen om kommunen har noen plan for å forskuttere investeringer knyttet til teknisk infrastruktur for nye boligområder. Det antas likevel at kommunen kommer til å investere i infrastruktur knyttet til utvikling av kommunesentrum og større tettsteder.

Asker kommune kommunes boligstrategi følges opp med utbygging av sosial infrastruktur som angitt under:



Tiltak	Investeringsperiode
Sentrumsskole	2020– 2025
Risenga skole	2018- 2020
Utbedring Hvalstad	2017
4-5 barnehager	2018 - 2025
Søndre Borgen Helsehus	2020 – 2025
Heggedal sykehjem	2019 – 2025
Dikemark sykehjem	2025 – 2030
Åstad gravlund	2020– 2025
Turvei langs jernbanen Asker – Heggedal, langs Askerelva, Neselva og Landøystranda/Hestesund	2017 – 2025

Figur 8 (a10)

### 3.4.4 Regionale etaters kommentarer til Asker kommunes forslag til arealplan

I brev fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (departementet) til Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 20.04.2016 (2016a), om innsigelser til Askers kommuneplan for 2014-2026, mener departementet at «det er uheldig at det settes av arealer til boligformål som langt overstiger behovet i planperioden da dette kan medføre press på at utbygging ikke skjer i prioriterte vekstområder først». Kommunen på sin side påpeker at kommuneplanen i all hovedsak imøtekommer statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal og transportplanlegging, og mener at kommunen har mulighet til å bruke skjønn der lokale forhold, som økt behov for gode og rimelige boliger og opprydding etter nedlagte gartnerivirksomheter bør veie tyngre enn for eksempel Statens vurdering av akseptabel avstand til kollektivsystemet. (regjeringen 2016a).

Dette er gir et klart bilde av at Asker kommune ikke nødvendigvis retter seg etter alle statlige retningslinjer men også tar lokale hensyn for å sikre en differensiert boligbygging i kommunen.

### 3.5 Oppsummering Empiri del I – offentlige plandokumenter og boligbyggeprogram

De offentlige planretningslinjene kalles gjerne det instrumentet det offentlige har til rådighet for å stille krav til og føre kontroll med lokal planmyndighet (kommunen), samt styre utvikling av nye boliger i ønsket retning. Offentlige planretningslinjer skal gi forutsigbarhet og sikre mer effektive planprosesser.

Spørsmålet som dukket opp etter gjennomgang av offentlige plandokumenter er om planretningslinjene er innrettet mot økt gjennomføring av utbyggingsprosjekter, eller om det primært er planer som gir offentlig planmyndighet mer kontroll og mulighet til å verne offentlige interesser.

Kommunen legger opp til et tilsynelatende robust planprogram. Arealdelen bygger på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring, og skal ikke være mer omfattende enn nødvendig.

Når det gjelder hva som begrenser boligbygging, er departementets uttalelse om at kommunen har satt opp for mye arealer til boligformål - som langt på vei overstiger behovet i planperioden - interessant. I følge departementet kan kommunens store planreserve legge press på at utbygging ikke skjer i prioriterte vekstområder først, og således legge press på at mål i overordnet plan om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ikke oppfylles. Dette til tross for at kommunen mener det motsatte.

Kommunen baserer boligbehovet kun på befolkningsutvikling og kommuneøkonomi og ingen markedsbaserte vurderinger. Dette kan være en svakhet da en del utbyggingsområder ligger i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til gode offentlige transportsystemer. Dette gjelder blant annet en del av de planlagte nærsentrene.

Det faktum at det ikke åpnes for nye boligfelt i sør (Vollen – Slemmestad) inntil en løsning for Slemmestadveien er avklart, utelukker en god del områder som er tenkt realisert innenfor gjeldende planperiode. Det samme gjelder usikkerhet knyttet til videre utbygging av områder som ligger utenfor kommunedelplan for Asker sentrum (plan er under utarbeidelse – avmerket i kommunens kartløsning), mellom Asker og Heggedal og Asker og Dikemark.

Et unntak vil gjelde bebyggelse for å sikre en utvikling av Heggedal sentrum.

Ut fra informasjonen som ligger i offentlig tilgjengelige dokumenter, er det vanskelig for nye utbyggere å danne seg et bilde av reelle utbyggingsmuligheter ut over det som fremkommer av kommunens konsekvensutredninger omtalt i kapittel 3.3.2, del 4.

Kommunen legger opp til en moderat utbyggingstakt med ca 350 boliger pr år og forventninger om at investeringstakten til kommunen må forventes gå ned.

Ut over nye områder som er avsatt i kommuneplanen til boligbygging, er det allerede et betydelig antall ferdig regulerte tomter som ikke er bygget ut med kapasitet til ca 800 boliger. Det fremkommer ikke hva som er grunnen til disse eiendommene ikke er bygget ut.

## 4 Empiri del II

### 4.1 Studier av utvalg av områder

Det er foretatt et utvalg av 11 aktuelle byggetomter der grunneier/utbygger/utvikler er intervjuet i forhold til hva som hindrer boligbygging i Asker.

Under er områdene spesifisert og merket av på kommunens totale oversikt over aktuelle utbyggingsprosjekter i gjeldende planperiode.

Valg av forskjellige utbyggingsområder er gjort for å få en noe diversifisert gruppe intervjuobjekter. Alt fra de store industrielle utbyggerne, mellomstore utbyggere og ned til private eiere av utbyggingseiendom, der de selv har stått som eier og prosjektleder for reguleringsarbeidet.

Enkelte utbyggingsområder fra forrige kommuneplanperiode er også med, og et eksempel på gjennomført prosjekt avsatt i forrige planperiode.

Det var dessverre ikke mulig å få med objekter fra alle skolekretser. Enkelte områder, som Vollen og Dikemark, er utelatt av grunner omtalt tidligere i oppgaven.

Det er viktig å presisere at all informasjon, som er brukt i kapitlet, er tilgjengelig for alle. Informasjon er hentet fra kommunens hjemmeside, kommunens kartløsning, kommunens møtekalender og sakspapirer tilknyttet hver enkelt sak som er behandlet politisk.

Det gjøres oppmerksom på at alle bilder og kart brukt i empiri del II er hentet fra <https://www.asker.kommune.no/kart/> der ikke annet er oppgitt. Det gjøres videre oppmerksom på at all datainnsamling er gjort ut fra saksdokumenter, vedtak og dokumenter fra møter i formannskapet, kommunestyret og bygningsrådet, som ligger tilgjengelig på <http://lokaldemokrati.asker.kommune.no/motekalender>.

Felt kode	Prosjektnavn	Boligtype	Ca. antall boliger	Utbyggingsperiode	
				2014 – 2020	2021 – 2026
<b>Amestad skolekrets</b>					
A1	Øgården	ENEB/KSHB	20		
A2	Linlandveien	KSHB	50		
A3	Markveien nord	ENEB	10		
A4	Markveien sør	KSHB	20		
A5	Deledammen	KSHB	12		
A8	Dølveien (K)	BLOKK	25		
<b>Blakstad skolekrets</b>					
BL1	Øvre Strandengvei	KSHB	10		
BL2	Jonasmyra	ENEB	6		
BL3	Kodalen (K)	BLOKK	150		
BL4	Blakstamarka	BLOKK	60		
BL5	Gultheia omsorgsb. (K)	OMSORG	60		
BL6	Østenstadbråtan	KSHB	19		
<b>Vetres skolekrets</b>					
V1	Vetres nærsenter nord	BLOKK	20		
V2	Vetres nærsenter sør	BLOKK	11		
<b>Bondi skolekrets</b>					
B01	Aitheim	BLOKK	20		
B03	Søndre Bondi	BLOKK	65		
B04	Bondilla	BLOKK	100		
B06	Damveien	KSHB/BLOKK	50		
B08	Nedre Bleiker	KSHB/BLOKK	40		
B09	Elveskogen (K)	OMSORG	20		
B010	Foliefabrikken	BLOKK	40		
B011	Langenga	BLOKK	150		

**Områder som er med i forskningsstudien er avmerket med blått på listene**

Felt kode	Prosjektnavn	Boligtype	Ca. antall boliger	Utbyggingsperiode	
				2014 – 2020	2021 – 2026
<b>Hågaløkk skolekrets</b>					
HA1	Borgen nærsenter	KSHB/BLOKK	50		
HA2	Kjonebråten	KSHB/BLOKK	80		
HA3	Askerlia	BLOKK	50		
HA4	Drengsrudjordet (idelvis K)	KSHB	70		
HA5	Johan Drengsrudsvet	ENEB/KSHB	32		
HA6	Borgenfarei (K)	OMSORG	10		
HA7	Føyka/Elvely (idelvis K)	BLOKK	600		
<b>Drengsrud skolekrets</b>					
D1	Døli vest	KSHB	25		
D2	Landsnes	BLOKK	30		
D3	Annerudbakken	KSHB	16		
D4	Finsrud	ENEB	15		
D5	Huken	BLOKK	45		
<b>Jansløkk skolekrets</b>					
J1	Wesselgården	BLOKK	30		
J2	Semsveien 55	BLOKK	25		
J3	Vøien gartenn	ENEB	10		
J4	Biterud	KSHB/BLOKK	45		
J6 og J7	Landås øst og vest	KSHB/BLOKK	590		
J9	Semsveien	ENEB	10		
<b>Hofstad skolekrets</b>					
HO2	Teigen	ENEB	5		
<b>Hvalstad skolekrets</b>					
HV1	ACEM	BLOKK	100		
HV3	Bruset gård	ENEB	6		
<b>Mellom Nes skolekrets</b>					
MN1	Galleasen	ENEB	6		
MN2	Holmen Yachtværft	BLOKK	20		
MN3	Landøyveien 5	KSHB	28		
MN10	Gartnerveien (K)	OMSORG	72		

Felt kode	Prosjektnavn	Boligtype	Ca. antall boliger	Utbyggingsperiode	
				2014 – 2020	2021 – 2026
<b>Billingsstad skolekrets</b>					
B1	Vestre Åstadvei	ENEB	12		
B2	Lundekroken	BLOKK	70		
B5	Stasjonsveien 2-8	BLOKK	45		
B6	Bergerveien 5 (Vamer)	BLOKK	60		
B8	Bergerjordet øst	KSHB/BLOKK	50		
B9	Bergerjordet vest	KSHB/BLOKK	50		
B11	Asplundjordet	KSHB	34		
<b>Nesøya skolekrets</b>					
N1	Vendelåsen	ENEB	6		
<b>Vardåsen skolekrets</b>					
VA2	Liahagen øst	ENEB	6		
VA3	Rosenhaven	KSHB	18		
VA4	Trollstua	BLOKK/OMSORG	60		
VA8	Nedre Drengsrudvann	BLOKK/OMSORG	150		
<b>Solberg skolekrets</b>					
SO1	Sykepleierskolen	KSHB/BLOKK	57		
SO4	Dikemark sentrum	BLOKK	60		
SO6	Dikemark sykehus	BLOKK	260		
SO7	Solbergfjellet	ENEB	5		
<b>Heggedal skolekrets</b>					
HE1	Heggedalen	BLOKK	70		
HE2	Sentrumstoma	BLOKK	140		
HE3	Fabrikkstoma	BLOKK	60		
HE5	Underlandsveien	BLOKK	70		
HE6	Heggedalskleiva	ENEB	3		
HE8	Åmotåsen 16-23	KSHB (idelvis K)	130		
HE9	Åmotveien	KSHB	30		
HE10	Gml. Heggedalsvei	KSHB	10		
HE11	Rødsåsen	KSHB	30		
HE 15	Vinterveien	BLOKK	20		
HE17	Heggedal sykehjem	OMSORG (K)	100		
HE16	Bakkene	BLOKK/KSHB	32		
Sum			4 250		

Figur 9 (a11)

## 4.2 Objekt 1 – Område J3 Hanevold – Vøyen

Tidligere Vøyen gartneri - Gartneriet er revet og området avsatt i kommuneplan til boliger.



Status: Endelig vedtatt arealplan/detaljregulering

Arealformål: Bolig

Type bebyggelse: 10 eneboliger

Arkivsaksnr: 15/47

Utbygger: (privat)

### Kjente hindre for boligbygging:

- Naboklager
- Rekkefølgekrav
- Regionalt veianlegget
- Dobbelbeskatning ved salg av tomter pga tidligere næringseiendom
- Støyvoll og boligens avstand til vei

### Planprosess:

2009/2010 Første planinitiativ

14.04.2105 Kommunen vedtar privat forslag til detaljreguleringsplan

Mai 2015 Naboene klagde vedtaket

Medio 2015 Kommunen sendte klagen til fylkesmannen -klage om adkomst og rekkefølgebestemmelser.

16.02.2016 Endelig vedtak fra fylkesmannen – klagen kan ikke påklages.

### Politisk behandling

Saken ble behandlet i bygningsrådet før endelig behandling i kommunestyret.

Hva gjelder innkommende høringsuttalelser fra regionale myndigheter, er det særlig Statens vegvesen som har innsigelser. Dette gjelder valg av adkomstløsning og støy.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus vurderte ut fra regionale og nasjonale hensyn utbyggingen som kurant og innenfor de forventninger man har til kommunens vurdering av planforslaget, til tross for at utbyggingsområdet ligger 2 km fra Asker med utilstrekkelig bussdekning.

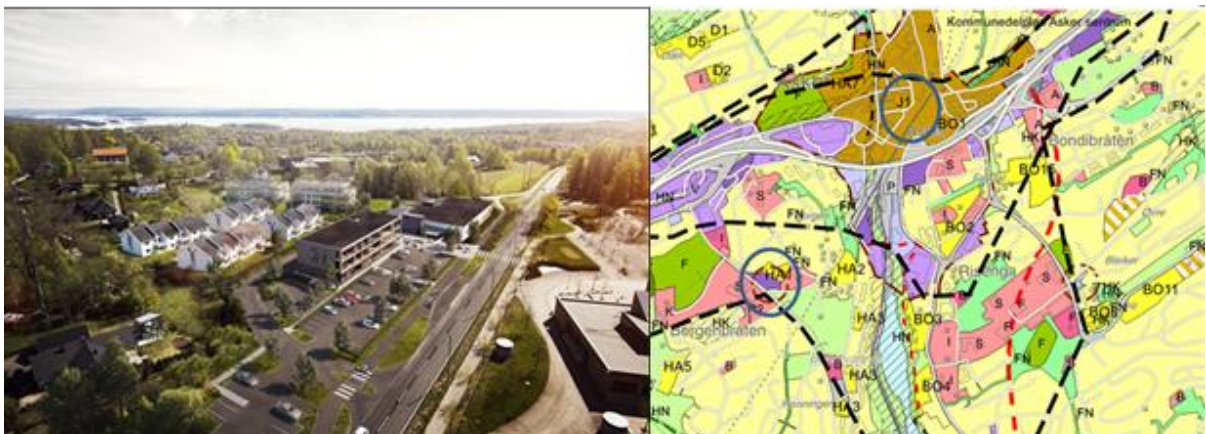
Kommuneplanen tillater inntil 10 boliger på et felt uten at rekkefølgekrav slår inn.

Innsigelser i forhold til adkomstløsninger har vært hovedutfordringen for dette planforslaget.

Massive innsigelser fra nabolaget medførte flere runder med vurderinger både fra Statens veivesen, utbygger og kommunen, noe som forsinket prosessen betydelig.

### 4.3 Objekt 2 – Område HA 1 – Borgen Nærserter - Et av 17 nærsentra

Tidligere jorde - avsatt i kommuneplan til bolig og nærserter



Bilde: Borgentorget - veidekkebolig.no

Status: endelig vedtatt arealplan/detajlregulering -

Arealformål: Bolig – næring. Antall boliger: 44 blokkbebyggelse/leiligheter,

rekkehusbebyggelse (antall regulert ca 49 enheter)

Type bebyggelse: Lavblokk og rekkehus. Nærserter med Rema-butikk mv

Arkivsaksnr.: 10/5841

Utbygger: Veidekke Bolig AS

Kjente hindre for boligbygging:

- Naboklager

Planprosess:

2010 - Planprosess ble igangsatt

18.06.2013 - Kommunen vedtok forslag til reguleringsplan- Kommunens vedtak er ikke påklaget

Politisk behandling:

På bakgrunn av ulike innspill fra vellet, nabolaget og administrasjonen, er planforslaget bearbeidet av forslagsstiller i flere omganger. Endringene har blant annet omfattet ulike adkomstløsninger,

Naboklagene gikk primært på bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. I gjeldende kommuneplan 2007-2020 var området avsatt til fremtidig næringsområde (nærserter) og boligbebyggelse. Felt HA1 var i kommuneplanen stipulert utbygget med ca. 30 boligenheter i form av blokkbebyggelse i 2-3 et. Vel'et, flere naboer og «interessegruppen for Søndre Borgen» var svært kritiske til antall boliger og bebyggelsens høyde. Det påpekes bl.a. at det er viktig at det tas hensyn til nabolag og natur- og kulturminner og utilstrekkelig veikapasitet i området. FAU på Hagaløkka skole påpeker til og med at sammensetningen av for mange boliger ville påvirke elevmassen ved skolen. Området trenger ikke flere blokkleiligheter på grunn av fare for ytterligere segregering.

Naboene brukte også et argument om at situasjonen knyttet til kommuneplanens avsatte idrettsområde ved Drengsrud gård, fører til usikkerhet rundt adkomstløsningen til boligfeltet.



Naboene mente at forslaget var i strid med gjeldende kommuneplan med hensyn til antall boliger, og at prosjektet ikke «kommuniserer» ikke med omgivelsene. Planlagt bebyggelse var etter naboenes syn alt for høyt.

Det interessante i denne saken er brev til kommunen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 05.04.2013 med følgende ordlyd:

«Ettersom planforslaget legger opp til konsentrert boligbebyggelse innenfor sykkelavstand til det viktige kollektivknutepunktet Asker stasjon, vil vi anmode om at kommunen i slutføringen av planarbeidet tilstreber en høy arealutnyttelse med flest mulig boliger, jf brev fra Miljøvernministeren av 31.08.2012 ”Fylkesmannens rolle i arbeidet med å sikre en tilstrekkelig boligbygging” ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

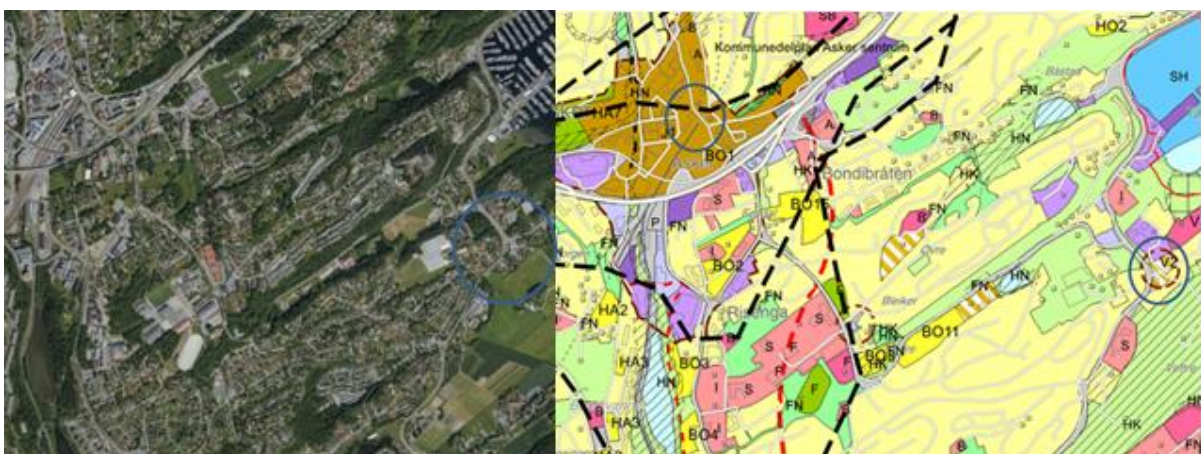
Planforslaget inneholdt forslag om 49 boliger, hvorav 21 blokkleiligheter, 12 leiligheter i kombinert bygg og 16 rekkehusboliger.

Etter høringsfristens utløp er det sammen med forslagsstiller/utbygger på nytt sett på mulighet for justeringer/tilpasninger.

I planforslaget som til slutt ble lagt frem for behandling kom partene til enighet basert på forslagsstillers planinitiativ.

#### 4.4 Objekt 3 - Område V1 og V2 Vette Nærseier

Tidligere næringseiendom og ubebygde tomt



Status: endelig vedtatt arealplan/detaljregulering.

Arealformål: Bolig - blokkbebyggelse/leiligheter Bolig/forretning/kontor

Type bebyggelse: Lavblokk og rekkehus. Nærseater med Kiwi-butikk mv.

Arkivsaksnr.: 08/859

Utbygger: Moen Eiendom AS

Kjente hindre for boligbygging:

- Naboklager
- Vei
- Støy
- Akkvisisjon av tilleggsarealer

Planprosess:

2009 - Først gang behandlet

08.06.2011 - Saken behandlet i bygningsrådet

05.06.2013 - Saken behandlet på nytt i bygningsrådet.

18.06.2013 - Kommunestyret sluttbehandlet og vedtok reguleringsplanen. Vedtaket er ikke påklaget til Fylkesmannen.

Politisk behandling:

Kommunen ønsket 30-32 leiligheter, dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner, og at nærseater godt tilrettelagt for å kunne være en møteplass for lokalbefolkningen.

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen på grunn av manglende begrensning av omfang av detaljhandel til under 3000 m<sup>2</sup>. På bakgrunn av endringer i planforslaget, med begrensning på maks 1950 m<sup>2</sup> forretning, er innsigelsen nå trukket.

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget pga plassering av boligformål i rød støysone og pga manglende dokumentasjon av at det er mulig å oppnå støynivå lavere enn 55 dB. Utbygger foretok endringer i planforslaget, med tydeligere bestemmelser knyttet til støy, og innsigelsen ble trukket.

Vettre Hotell, som fra begynnelsen var en samarbeidspartner var kritisk til prosjektets høyde mot hotellet og spesielt veiatkomst ved at planen legger begrensninger på hotellets utviklingsmuligheter. Annen nabo var kritisk til bebyggelsens omfang, og var opptatt av at ny bebyggelse ikke blir for høy og at den plasseres med god avstand til hans eiendom,

Det kom også klager på at planforslaget ikke var i tråd med kommuneplanen, men dette førte ikke frem. Planforslaget ble endret etter det offentlige ettersynet på bakgrunn av innkomne uttalelser.

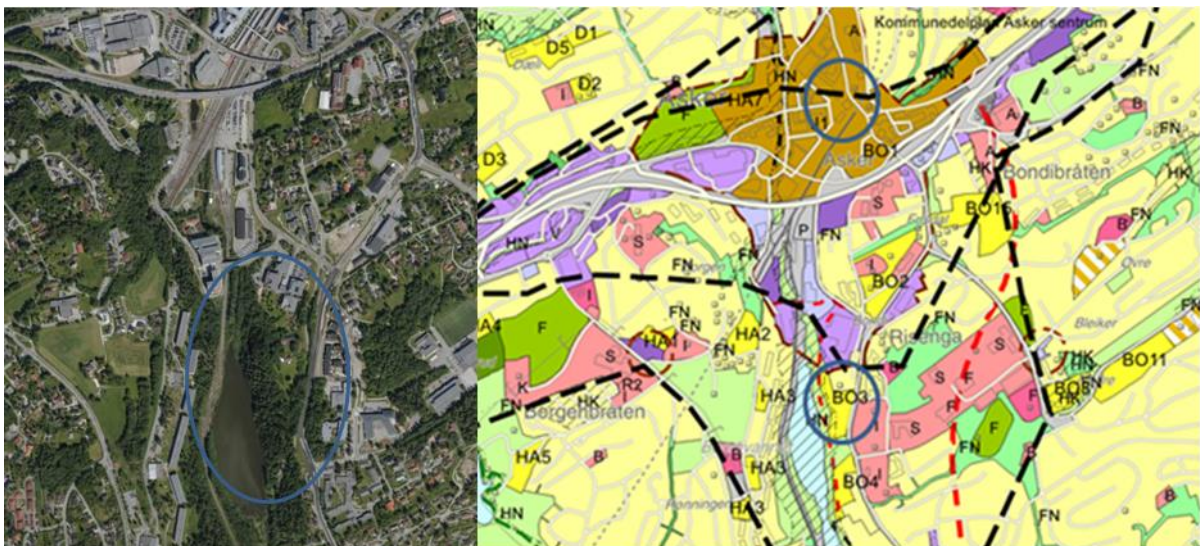
For at innsigelsene kunne trekkes er forretingsareal begrenset i omfang og det er stilt klarere støykrav som skal sikre at det ikke etableres bolig i rød støysone og at for øvrig støyforholdene blir tilfredsstillende.

Akershus Fylkeskommune påpekte at det var registrert automatisk fredete kulturminner:

Fylkesmannen mener det kan være hensiktsmessig å etablere dagligvarehandel som tilbud for befolkningen i nærområdet.

#### 4.5 Objekt 4 - Område B03 Bondi - Søndre Bondi Terrasse

Tidligere ubebygde eiendom - skog



Status: Endelig vedtatt arealplan/detaljregulering. Området ligger inn under kommunedelplan for Asker sentrum, som er under utarbeidelse

Arealformål: Bolig Boligområde – Nytt utbyggingsområder – 60 boliger

Type bebyggelse: Lavblokk/blokkbebyggelse

Utbygger: Pals Eiendom AS/OBOS Bolig

Kjente hindre for boligbygging:

- Få hindringer. Overvann/fordrøyningsproblematikk

Planprosess:

Området lå allerede inne i forrige arealbruksplan (avsatt til bolig) 2007-2020 og har vært under planlegging lenge (10 år). Har ikke hatt tilgang til saksdokumenter.

Referanseprosjekt - Bondilia – Området ligger mellom BO4, som allerede er ferdig utbygd og BO3, som er under salg nå. Det aktuelle område ligger også innenfor ny kommunedelplan for Asker sentrum.

Området er uregulert - del av landbrukseiendom. LNF i dag. Avsatt til boliger i kommuneplanen. Ca. 20 daa avsatt til bolig. Plass til ca. 100 boliger frem mot 2020.

Området er interessant som referanseprosjekt da det ligger inneklemt mellom to boligprosjekter, ett som er ferdig og et som er under bygging.

Eierne i det ferdige boligprosjektet BO4 har kommet med så kraftige protester mot det planlagte boligfeltet at politikerne i Asker sa nei til prosjektet våren 2015 på grunn av kompliserte forhold knyttet til adkomst (naboinnsigelser).

Eiendommen må reguleres og adkomstløsning må på plass før boligbygging kan finne sted. Meget attraktivt område. ABBL har opsjon på området, som eies av Bildende kunstneres forening.



#### 4.6 Objekt 5 - Område D2 - Landsnes Hage – Asker sentrum

##### Tidligere planteskole



Status: Endelig vedtatt arealplan – detaljregulering. Området er ferdig utbygd og er tatt med i undersøkelsen da reguleringssaken ble påvirket av nye føringer gitt i forslag til ny reguleringsplan for 2014-2026. Prosjektet sto ferdig i september 2015. Områder ligger i et etablert eneboligstrøk med få leiligheter fra før og det er grunn til å regne med at det vil være forhold knyttet til utvikling av eiendommen som begrenset utviklingen. Tomten er ca. 7 daa. Ligger under 1 km til Asker stasjon.

Arealformål: Bolig - blokkbebyggelse over 3 etasjer

Type bebyggelse: ca 45 boliger i 7 lavblokker.

Utbygger: Solon Eiendom AS

Saknr.: 13/3120

##### Kjente hindre for boligbygging:

- Massive naboprotester, herunder spørsmål om kommunens saksbehandling
- Overvannshåndtering – eiendommen ligger i et område med sprengte overvannssystem og høy grunnvannstand.
- Rekkefølgekrav, blant annet manglende skolekapasitet

### Planprosess:

2007/2009 - Første planbehandling

2010- Nytt planforslag

05.2012 1. gangs behandling

06.2012 Offentlig ettersyn. I forbindelse med det offentlige ettersynet kom det inn i alt 9 uttalelser fra 7 parter.

06.06.2012 2. gangs behandling

28.08.2012 Kommunestyret vedtar forslag til privat reguleringsplan, detaljregulering. Ikke påklaget.

### Politisk behandling:

Eiendommen var tidligere regulert til landbruks- natur- og friluftsområde, og er senere omdisponert til boligformål i kommuneplanen for 2007-2020.

Arbeidet med detaljregulering av eiendommen startet med et forslag sendt inn og behandlet i perioden 2007-2009. Forslaget ble ikke anbefalt fremmet av kommunens administrasjon slik det da forelå på grunn av omfattende naboprotester. Utbygger fremla så et nytt forslag med forsøk på å få til en bedret naboløsning.

Det nye planforslaget var mer i samsvar med kommuneplanens føringer, og foreslåtte løsninger samsvarte godt med behovet for universelt tilrettelagte leiligheter i gangavstand til Asker Sentrum.

Fylkeslandbruksstyret mente blant annet at «den foreslåtte omdisponering av landbruksressurser samlet sett er større enn ønskelig, og at kommunen må tilstrebe en høy arealutnyttelse der dyrket mark omdisponeres»

Kommunen uttalte eksplisitt i saken at ”i kort gangavstand til sentrumsområder og nærsentra er det ønskelig med en høyere arealutnyttelse for boligformål enn det som gjelder fortetting i byggesonen for øvrig. Dette må vurderes særskilt gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Byggehøyden skal normalt begrenses til tre etasjer, men det skal legges vekt på stedlig tilpasning.”

De innsendte bestemmelsene ble utarbeidet i samarbeid mellom forslagsstiller og plan- og Bygningsavdelingen i kommunen.

Av kjente rekkefølgebestemmelser er de viktigste

- Utbyggingen skal gjennomføres i ett byggetrinn. Før rammetillatelse gis, skal det foreligge godkjent utomhusplan.
- Før igangsettingstillatelse gis, kreves det gjennomført grunnundersøkelse av foretak med geoteknisk kompetanse. Før igangsettingstillatelse gis, skal det dertil foreligge dokumentasjon på forutsatt massehåndtering.
- Skolekapasitet. (Etter 1. gangs behandling - ny vurdering av innsigelser knyttet til rekkefølgebestemmelser vedrørende skolekapasitet. Det ble besluttet å ikke legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til skolekapasitet. Saken ble løst ved at kommunen endret skolegrensene.

Nabogruppens innsigelser endret prosjektet vesentlig og prosjektet ble revidert flere ganger med blant annet økt avstand til nabogrense, byggenes størrelse ble redusert og byggene måtte legges lavere i terrenget.

Naboene engasjerte advokater for å følge opp sine innsigelser blant annet knyttet til administrasjonens manglende oppfølging av politiske beslutninger, som ikke var i samsvar med lovverket.

Hva gjelder regionale myndigheter hadde de ingen innsigelser annet enn at de oppfordret til en relativt høy arealutnyttelse på den aktuelle tomten.

Kommunen og regionale myndigheter var positive til prosjektet. Naboene var ikke positive til prosjektet.

#### 4.7 Objekt 6 - område HE2/HE3 Heggedal lokalområde

Nye Heggedal sentrum. Kartet viser ikke avstand til Asker sentrum da Heggedal er pekt ut som et av fem større tettsteder i kommunen



Status: Endelig vedtatt arealplan 2010

Plantype: Detaljregulering – videre utvikling av Heggedal sentrum og Heggedal kollektivknytepunkt/jernbanestasjonen

Arealformål: Kombinert formål for stor fleksibilitet. Bolig/næring/handel

Type bebyggelse: Bolig/frittliggende småhus/blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse samt forretning/kontor.

Utbygger: Tandberg Eiendom AS

#### Kjente hindre for boligbygging:

- Grunnvannshåndtering
- Omfattende rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen før IG gis
- Veistruktur/støy
- Høy detaljeringsgrad i reguleringsbestemmelsene formgivning, materiale og fargesetting



- Markedsforhold og utbyggers prioriteringer

#### Planprosess:

17.09.2008 og

22.01.2009 – Behandlet i Plan og næringsutvalget (PSN)

03.02.2009 – Behandlet av formannskapet

17.06.2009 – Behandlet av bygningsrådet - Planforslaget ble vedatt utlagt til offentlig ettersyn. Planen lå til offentlig ettersyn frem til 5. oktober 2009.

16.02.2010 - Endelig vedtak kommunestyret

#### Politisk behandling:

Arbeidet med utvikling av sentrumsområdene startet for Heggedals del i 2002, med et eget politisk ad hoc-utvalg for Heggedal sentrum.

Som en del av planprosessen ble det fremmet tre private planforslag for ulike deler av planområdet:

1. Jarmund/Vignæs AS Arkitekter fremmet et forslag på vegne av Tandberg Eiendom.
2. Arkitektkontoret GASA A/S fremmet et forslag på vegne av Byggholt. Prosjektet «Heggodden» er allerede bygget ut med ca 100 boliger. Prosjektet sto ferdig i 2014.
3. Hille Melbye Arkitekter fremmet forslag på vegne av Thon Gruppen.

De private planforslagene ligger til grunn for det helhetlige reguleringsforslaget. I prinsippet på samme måte som kommunen gjør i dag i forbindelse med områdereguleringsplanen for Billingstad Vest (objekt 10).

Helhetsplanen for Heggedal sentrum lå allerede inne i kommuneplan 2007-2020 herunder den juridisk bindende arealdelen. De private planinitiativene samsvarte med arealstrategien til kommunen, dog med noen justeringer.

Hva gjelder regionale myndigheter hadde Fylkesmannen i Oslo og Akershus innsigelse til planens totale forretningsareal.

Reguleringsbestemmelsene ble omformulert slik at innsigelser til planen ble trukket. Fylkesmannen ønsker også en presisering vedrørende støy, noe kommunen har etterfulgt. Fylkesmannen ønsket å få utarbeidet en ROS-analyse (risiko og sårbarhet) før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Akershus Fylkeskommune bifaller planens tilrettelegging for knutepunktutvikling, samt rekkefølgebestemmelsene knyttet til opparbeidelse av gang-/sykkelveiforbindelser, friområder og møteplasser. AFK bifaller bevaring av bygninger, men Fylkesmannen var av vernehensyn svært skeptisk til deler foreslått bebyggelse, hvilket medførte reduksjon av en hel etasje i deler av bebyggelsen.

Utviklingen av Heggedal sentrum som knutepunkt er helt i tråd med rikspolitiske retningslinjer, politiske føringer gitt i Osloalliansen, så vel som i Vestregionsamarbeidet, og signaler ifra regionale myndigheter.

I Asker er utviklingen av Heggedal sentrum solid forankret i kommuneplanen, handlingsprogram og temamelding.

For å muliggjøre utviklingen av Heggedal sentrum krevdes en betydelig økonomisk innsats fra Asker kommune. Kommunen har derfor lagt inn betydelige midler i tiltak som torg, gater og parker, som sitt anleggsbidrag i tyngre offentlige infrastruktur.

Kommunen har allerede i handlingsprogrammet for 2010-2013, valgt å gå inn i delfinansiering av gangbroen over jernbanen. Gangbroen ivaretar åpenbare kommunale forpliktelser (skolevei, sentrumstrafikk, fritidstrafikk). Dette anleggsbidraget ble gjort for å stimulere til et økonomisk samarbeid med jernbaneverk og vegvesen.

Jernbaneverket har bygget ny jernbanestasjon i Heggedal og veisystemet er lagt om for å eliminere tidligere problemer med forsinkelser knyttet til kryssende bilvei over jernbanelinjen. Det er satt opp flere avganger, og sammen med en omlegging av veisystemet skal dette gjøre Heggedal mer sentralt. I tillegg er Heggedal barneskole betydelig utvidet og ny barnehage (Kistefosdammen) er under bygging.

Det er således lagt til rette fra kommunens side for at Heggedal skal kunne utvikles med et betydelig antall boliger og politikere har i kommunestyremøte kommentert manglende utbygging og etterspurt grunner til at utbygging ikke er kommet i gang.

#### 4.8 Objekt 7 - Område BL4 – Blakstadmarka 26

Tidligere næringsseiendom – transformeres til bolig



(Bilder hentet fra [www.bokst.no/prosjekter-under-arbeid/blakstadmarka-26](http://www.bokst.no/prosjekter-under-arbeid/blakstadmarka-26))

Status: Arbeid med reguleringsplan pågår - ikke vedtatt

Plantype: detaljregulering

Arealformål: Framtidig boligbebyggelse Boligområder – Transformasjon

Type bebyggelse: Blokkbebyggelse

Utbygger: Skåret Eiendom AS

Arkivsak 15/180

#### Kjente hindre for boligbygging:

- Administrativ og politisk behandling av planinitiativ
- Naboklager
- Rekkefølgekrav knyttet til skolekapasitet. ( krav om utbyggingsavtale)

#### Planprosess:

02.2013 – Planprosessen pågår

### Politisk behandling/funn:

Ved godkjenning av ny kommuneplan (2014-2026) ble Blakstadmarka 26, som et prioritert transformasjonsprosjekt, lagt inn med inntil 60 boliger i boligbyggeprogrammet. Dette var en økning med 30 boliger fra forrige kommuneplanperiode (2007-2020).

Planarbeid ble kunngjort i februar 2013. I forbindelse med søknad om ombygging, tilbygg og påbygg av eksisterende bygningsmasse på eiendommen var kommunen i utgangspunktet positive til endring av arealformål og ønsket at et reguleringsforslag ble fremmet. Byggesak kunne behandles parallelt med plansak.

Etter at planinitiativet ble fremmet har det vært omfattende innsigelser fra naboer. Naboene opprettet en egen nettside med presentasjon av klagesaken [www.blakstadmarka-26.no](http://www.blakstadmarka-26.no). Uttalelsene fra naboer dreier seg hovedsakelig om prosjektets størrelse, med tanke på både høyde og omfang (antall leiligheter). Naboene er generelt ikke negative til en boligutvikling på eiendommen, men mener at bebyggelsens omfang er for massivt, og at prosjektet i større grad må tilpasses eksisterende bebyggelse i nærheten. Det uttrykkes også bekymring for trafikken prosjektet vil generere, og for skadevirkningene vil prosjektet ha på vegetasjonsbeltet i sør og øst. Flere er i tillegg bekymret for de skyggeeffektene prosjektet vil føre med seg for eksisterende bebyggelse.

Planadministrasjonen og politikerne hatt mange runder med forslagsstiller.

Etter bygningsrådets syn er mye av årsaken til at saken ikke har kommet lenger i prosessen først og fremst at det har vært lite gehør for planadministrasjonens innspill fra utbyggers side. Utbygger har ikke endret prosjektet i særlig grad gjennom reguleringsprosessen.

Hovedproblemstillingen gjaldt størrelsen på prosjektet. Forslagstiller la opp til 80 leiligheter (20 i eksisterende næringsbygg og 60 i foreslått lamellbebyggelse). Kommunens boligbyggeprogram har, som beskrevet over, avsatt 60 boliger for dette feltet. Etter planadministrasjonens vurdering var området beliggenhet såpass perifer i forhold til sentrumsområder, nærsentra og kollektivknutepunkt, og at det av den grunn ikke bør åpnes for en større boligutvikling på eiendommen enn det som fremkommer av boligbyggeprogrammet.

Et sentralt poeng fra utbyggers side er at det legges opp til rimelige boliger i prosjektet. Dette er ønsket av politikerne, og i tråd med kommunens boligstrategi om å legge til rette for 50

rimelige boliger pr. år. Kommunen uttalte at boligsosiale utfordringer ikke alene kan løses gjennom dette prosjektet, men det er likevel et relevant poeng sett fra bygningsrådets side.

Det viser seg at forslagsstiller ikke har vist seg villig til å bearbeide forslaget i den retning plan- og bygningsavdelingen har gitt anbefaling om, og insisterer på en politisk behandling slik forslaget nå foreligger. Som et alternativ til å avvise forslaget velger plan- og bygningsavdelingen heller å legge frem saken for bygningsrådet. På den måten kan det oppnås en klar politisk føring for planarbeidet. En slik føring vil gi både administrasjonen og forslagsstiller en felles oppfatning av hvilke politiske ønsker som knytter seg til den fremtidige utviklingen av området.

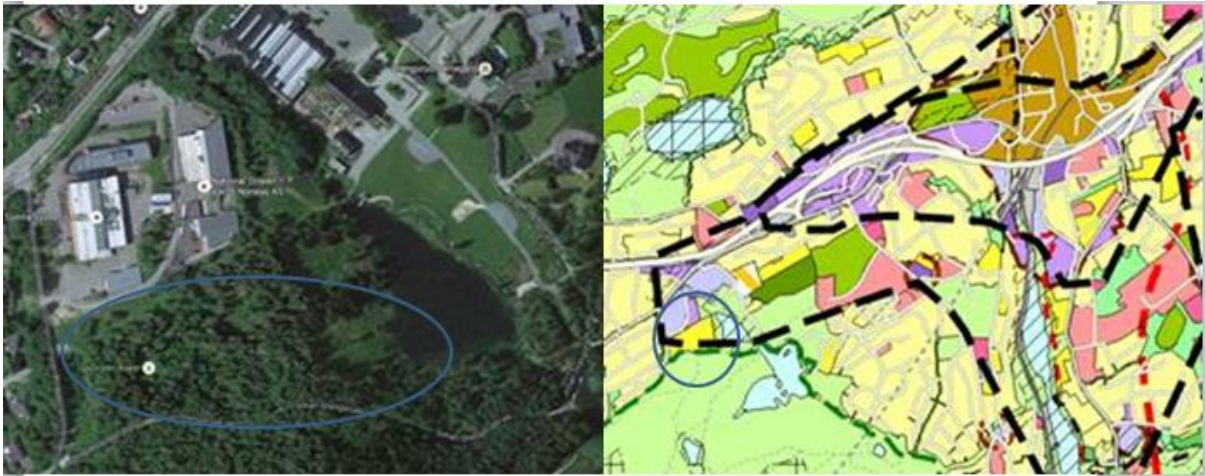
Til tross for at utbygger ikke har imøtekommet kommunen på antall boliger i prosjektet, har kommunen likevel vedtatt at reguleringsplanen - detaljregulering for Blakstadmarka 26 fremmes slik det foreligger. Reguleringsplanforslaget er sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Fylkesmannen er opptatt av at området ikke kan sies å ha god kollektivdekning (nærhet til gode kollektivtilbud). Fylkesmannen mener likevel det er *akseptabel avstand* til et godt kollektivknutepunkt, med busstopp i nærheten. Området ligger heller ikke langt unna Blakstad barneskole med tilgjengelig kapasitet. Dette tilsier at et utbyggingsvolum, som kommunen har lagt opp til i kommuneplanen, skal ta en høy andel av boligveksten i kommunen.

Statens Vegvesen Region Øst konstaterer at kollektivtilbudet er begrenset, og at de fleste reiser til og fra planområdet derfor trolig vil skje med bil. Statens Vegvesen mener derfor at det må gjøres en trafikk-faglig utredning av tiltaket. Det er med andre ord noe dissens mellom de ulike regionale myndighetene.

#### 4.9 Objekt 8 - Område VA8 – Drengsrud

Ubebygget eiendom – Skog.



Status: Under regulering. I følge utbygger er arbeid med reguleringsplan ikke igangsatt.

Utkast til planinitiativ er sendt kommunen planadministrasjon for oppstart av reguleringsarbeidet.

Plantype: Reguleringsplan kommunedelplan –

Arealformål: Boligbebyggelse –

Type bebyggelse: Utbygger planlegger å oppføre lavblokker utført i ulike byggehøyder i 3-4 etasjer, ca 150-180 boligenheter fordelt på 15 bygninger. Det planlegges et felleshus for aktiviteter og fellesfunksjoner for beboerne i området.

Kommunens saksnr: 15/10856

#### Kjente hindre for boligbygging

- Rekkefølgekrav om kollektivtrase

#### Planprosess:

Oktober 2015 - Planinitiativ innsendt kommunen





Plantype: Reguleringsplan

Arealformål: Bolig

Type bebyggelse: Blokk/blokkbebyggelse samt transformasjon av gammel låve til boliger.

Utbygger: Skanska Bolig

Kjente hindre for boligbygging:

- Kulturminner
- Støy
- Utnyttelsesgrad i forhold til økonomi i prosjektet.
- Kulturminner/vernehensyn

Planprosess:

Primo 2016 - Forslag til reguleringsplan er sendt kommunen

Politisk behandling/funn:

Planområdet består av 2 uregulerte eiendommer, og ligger litt for langt fra Asker sentrum til å kunne kalles kollektivnært. Området er avsatt i kommuneplan som fremtidige boliger, men det er diskusjoner mellom utbygger og kommunen om utnyttelsesgrad og høyde på ny bebyggelse.

Utbygger mener at foreslåtte utnyttelse må tillates. I motsatt fall varsler utbygger at prosjektet ikke kommer til å lønne seg.

Fra kommuneplanen fremkommer det at utbyggingsområder maksimalt skal ha 4 etasjer med unntak av Føyka (kommunesentrum).

Tiltakshaver har valgt å ikke etterkomme innspill fra kommunen når det gjelder lavere utnyttelsesgrad på deler av eiendommen, som omfatter 4 blokker på 5 og 6 etasjer.

Kommunen ønsker større hensyn til kulturminner og hensyn til vernesoner basert på innspill fra regionale myndigheter.



Akershus Fylkeskommune standpunkt er blant annet at riving av en gammel låve på eiendommen er uakseptabelt. Innsigelsen hevder at låve og uthus skal bevares. Det argumenteres for at det helhetlige miljøet på eiendommen Nedre Bleiker Gård er unikt.

En større transformasjon / nedbygging lar seg vanskelig forene med bevaring av miljøet.

Fra arkeologi-hold (fylkeskommunen) anføres det at ut fra hensyn til automatisk fredete kulturminner er ikke utbyggers forslag ønskelig, og selvsagt ikke i tråd med nåværende kommuneplanen og fylkeskommunens tidligere innsigelser.

Fylkeskommunen anfører også at – «Blokkene som er foreslått ligger nedenfor skrenten for høyden der gravfeltet ligger er planlagt å være på blant annet 5 etasjer, noe som trolig vil si at toppen av blokkene vil ligge i flukt med høyden og rett i «øyenhøyde» for gravfeltet. Dette er visuelt skjemmende og utløser kulturminneloven § 3. I tillegg vil anleggelse av atkomst til blokkene på østsiden kreve store terrenginngrep, noe som heller ikke er ønskelig ut fra opplevelsen av kulturlandskapet og gravfeltets biografi».

Skanska på sin side er opptatt av at viktige kulturminner ivaretas, herunder særlig tun med hage, våningshus og sidebygning, samt låve». Det planlegges 4 blokker med 5-6 etasjer (øst i planen) og noen boliger i låve, våningshus og uthus. Det vil bli utredet om låven kan ligge der den er eller flyttes noen meter mot nord, av trafikale hensyn. All parkering planlegges under bakken. Gravhaugene nord i planen foreslås som friområde. Adkomst foreslås via Bleikervangen til krysset Bleikerveien/Bleikeråsen.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttaler «Både i oversendelsen og i rapporten vises det til at det er utarbeidet kart med hensynssoner som både skal ivareta naturverdier og hensynet til realisering av boligbygging på tomten. Vi (Fylkesmannen) påpeker at formålet med hensynssonen skal være å sikre naturverdier slik det er anført i kommuneplanens bestemmelse § 8.1. Fylkesmannen kan ikke legge vekt på resultatet i rapporten når hensynet til boligbyggingen fremstår som premissgivende ved utforming av hensynssonene»

Videre er Fylkesmannen svært kritiske til at det er foreslått å justere grensene til de områdene som i kommuneplanen er avsatt til grønnstruktur med hensynssone for viktig naturmiljø og båndlegging etter lov om naturvern. De forutsetter at reguleringsplanen utarbeides i tråd med kommuneplanen. Det betyr at kun det arealet som er avsatt til boligbygging i kommuneplanen reguleres til boliger og annen infrastruktur. Det betyr også at hensynssonene, som skal være

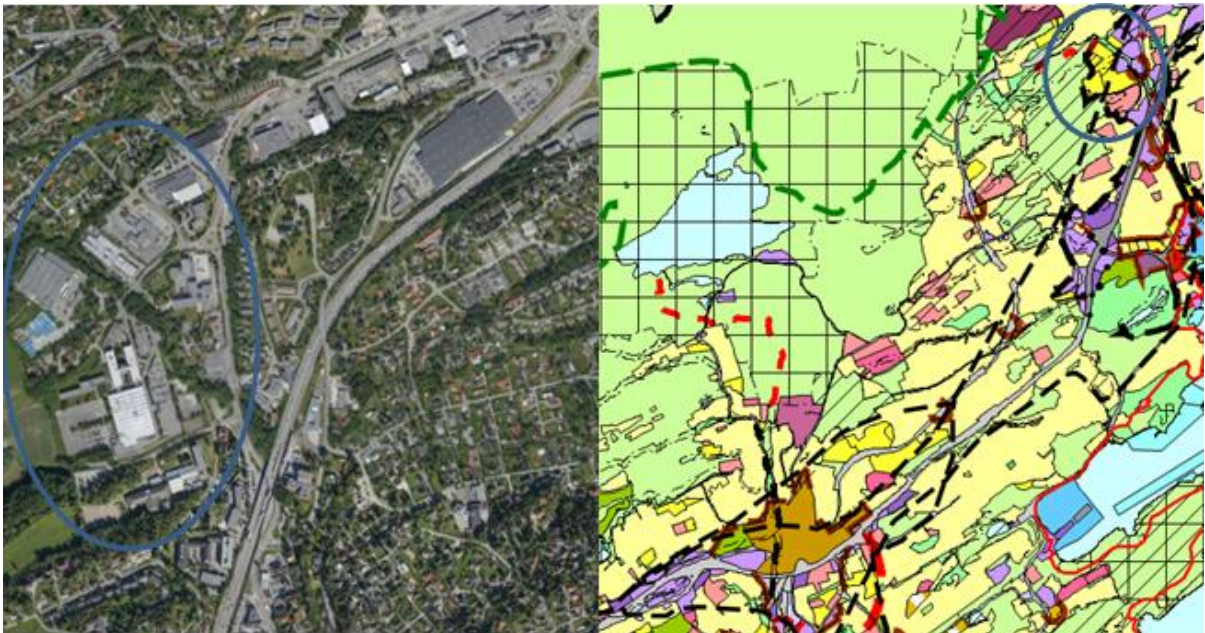
avklart med Fylkesmannen jf. kommuneplanen bestemmelse, skal ligge innenfor felt BO8 for å beskytte naturverdiene som finnes innenfor det feltet som er avsatt til boligbygging. Det er ikke akseptabelt at boligblokker og veiinfrastruktur plasseres innenfor feltet som i kommuneplanen er avsatt til LNF-området og arealet som er båndlagt etter lov om naturvern.

Fylkesmannen vil også understreke viktigheten av å ha tilstrekkelig avstand mellom boligblokkene og naturtypene, slik de allerede påpekte ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plassering av boligblokker tett inntil skogen vil føre til vanskelige interessekonflikter mellom hensynet til naturverdiene og beboerne som ønsker sol og utsikt.

Fylkesmannen vurderer at den gjennomførte kartleggingen av naturverdier på Nedre Bleiker gård samt premissene for fastlegging av hensynssonene ikke er tilfredsstillende for å kunne fastslå at utbygger har tatt tilstrekkelig hensyn.

#### 4.11 Objekt 10 - Område B7/B8/B9 Billingstad Vest

Tidligere industriområde - transformasjonsprosjekt



Status: Områdereguleringsplan under utarbeidelse

Plantype: Områdereguleringsplan basis av kommunedelplan Holmen-Slependen/Kommuneplan ny E18/kommuneplanens arealdel sak 15/5019  
Planinitiativ 14.09.2015

Arealformål: Boligbebyggelse/lavblokk, nytt nærsenter.

Type bebyggelse: Lavblokk/blokkbebyggelse – transformasjon av gammel låve til boliger.

Status for planarbeidet:

2014 - Planprogram vedtatt.

Mål om 1.gangsbehandling av planforslag i juni 2016 med påfølgende offentlig ettersyn.

Saken innmeldt i regionalt planforum til diskusjon og sendt inn igjen for å diskutere nærsenterområdet.

Politisk behandling/funn:

Billingstad Vest er et av kommunens større satsningsområder ved siden av Heggedal, Asker sentrum (Føyka-Elvely) og Høn-Landås. Arbeidet med områdereguleringsplan er igangsatt som et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og 4 grunneier. Planen åpner opp for 1650 boliger og nærsenterområde med stort fokus på grønn mobilitet. Nærsenterfunksjoner skal etableres i tidlig utbyggingsfase med bussholdeplass, møteplass, fellesarealer langs Neselven, samt dagligvare og service.

Grunneierne har, etter avtale med Asker kommune, igangsatt arbeidet med regulering av Billingstadsletta vest. Civitas AS og Nordic Architects AS vil lede planarbeidet på vegne av grunneierne.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at eksisterende eiendommer med kontor- og lagervirksomhet skal kunne utvikles til et fremtidig boligområde.

Utviklingen er avhengig av ny sentrumsskole på Hønsjordet og utvidet kapasitet på Hvalstad skole. Antall leiligheter er høyt, og kommunen stiller spørsmål om hvordan krav kan oppfylles når det gjelder trafikk, parkering, uteoppholdsareal osv. Kommunen påpeker at konsekvensutredning må gjennomføres med riktig antall leiligheter.

Kommunen definerer minstekrav for MUA i planområdet til 50 m<sup>2</sup>. En av grunneierne ønsker at takterrasser/- hager inngår i MUA. Et slikt prinsipp er ikke benyttet tidligere i Asker kommune, heller ikke på den sentrumsnære Føyka/ Elvely-planen. De andre grunneierne er ikke prinsipielt uenig i dette, så sant det ikke får konsekvenser for fremdrift eller utvikling i deres delområde. Kommunen ser at takterrasser, både felles og individuelle, kan være positivt

i urbane boligområder, og ønsker å finne fram til bestemmelser som kan stimulere til en forsiktig bruk av takterrasser.

Trafikkanalysen skal oppdateres i forhold til ny leilighetsfordeling og nytt antall boliger innenfor planområdet. Økt antall leiligheter gir trafikkutfordringer. Trafikkanalysen skal vise planområdets trafikkgenerering versus full næringsdrift, men må ta hensyn til at pågående næring opptar et visst antall p-plasser som ikke kan benyttes av prosjektet (fratrekk i analysen).

Siden det er langt opp til et høyt leilighets-antall i området må deler av utbyggingen avvente ny E18 og tilhørende infrastruktur. Dette fremgår av trafikkanalysen.

Områdereguleringsplanen må deretter definere rekkefølgebestemmelser knyttet til E18/ utbedring av overordnet veisystemet. Kommunen påpeker at dette tema er svært viktig for å unngå innsigelser.

Kommunen har akseptert større byggehøyder i planområdet enn det som er definert i kommunedelplanen for Holmen- Slependsen (4+1). Videre har kommunen redusert krav til minste uteoppholdsareal og tillater at gatetun innlemmes i MUA. En forutsetning for å redusere overordnede krav er at kvalitet på felles uteoppholdsarealer og lekeplasser løftes tilsvarende. Imidlertid vil det stilles spesielle krav til utforming og møblering av disse viktige fellesområdene. Kvalitetsprogrammet blir således et viktig dokument for å sikre og beskrive materialvalg, funksjoner og kvaliteter på de ulike uteområdene. Blant annet vil kollen bli viktig for opphold.

I kommunedelplan for Holmen-Slependsen heter det i retningslinjene:

- Ved regulering av nye boligfelt innenfor kommunedelplanområdet skal det vurderes om det kan være aktuelt å legge inn rekkefølgebestemmelser knyttet til kapasitet på E18. Vurderingen skal baseres på en trafikkanalyse for det enkelte felt. Ved transformasjon av eksisterende næringsområder skal vurderingen legge vekt på omfang av økt trafikk som følge av transformasjonen.

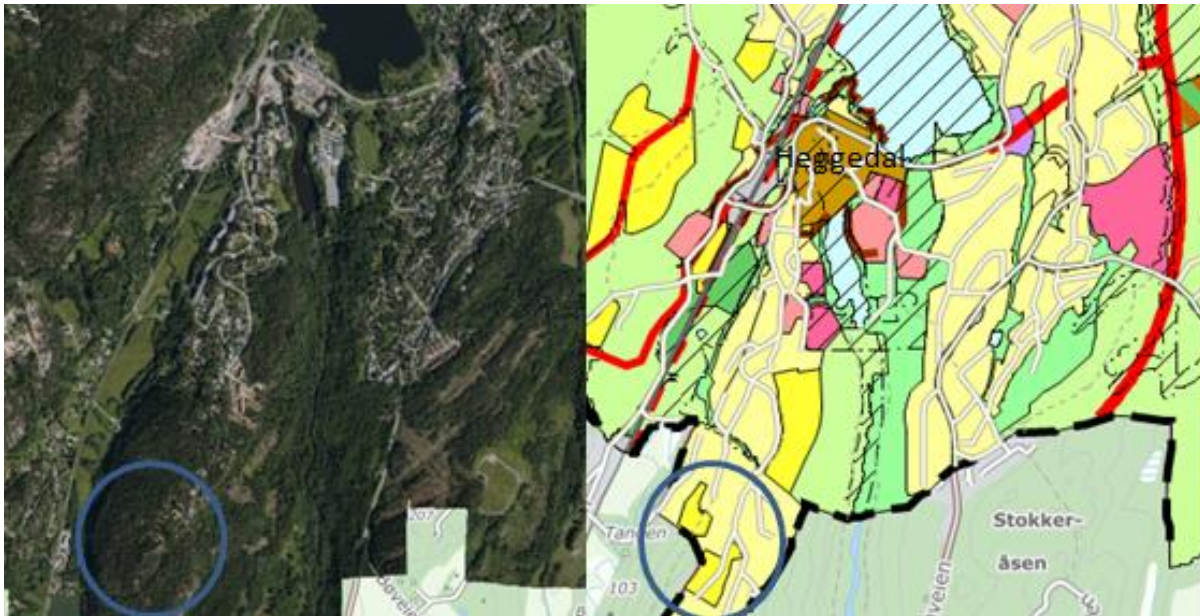
Kommunedelplan for E18 og områdeplan for Billingstad Vest må dermed koordineres. Planene overlapper hverandre på Billingstadsletta ved nærsenterområdet, (dagens Kiwi).

Kommunen har utvidet planområdet til å innbefatte dagens Kiwibutikk.

Grunnen til dette er å sikre utviklingsmuligheter på Kiwi-tomten uten at dette får konsekvenser for arealbehov for nytt veianlegg langs Billingstadsletta i forbindelse med kdp E18.

#### 4.12 Objekt 11 - Område HE9 - Rådsåslia - Heggedal lokalområde

Ubebyggt eiendom – endring av tidligere arealplan



Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel sak 15/5019

Arealformål: Boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse

Type bebyggelse: Endring av eksisterende boligområder fra småhus til konsentrert: Trysilhus  
Rådsøslia HE9

#### Kjente hindre for boligbygging:

- Rekkefølgekrav
- Kostnader i forbindelse med infrastruktur

#### Planprosess:

18.03.2015 – Planinitiativ sendt kommunen

12.04.2016 – Asker kommunestyre vedtok forslag til reguleringsplan for Rådsøslia

### Politisk behandling/funn:

I kommuneplan for 2014 - 2026 er det aktuelle feltet (HE 9) avsatt til konsentrert småhusbebyggelse. Feltet er stipulert med et boligantall på 30 enheter innenfor utbyggingsperioden.

Utbyggingsformen for området ble i arbeidet med ny kommuneplan endret fra «frittliggende» til «konsentrert» småhusbebyggelse og det forutsettes at detaljregulering blir behandlet før utbygging kan skje. Planen ble fremsatt som privat detaljregulering.

Utbygger ønsket i utgangspunktet 48 enheter. Dette antallet ble redusert til 42 enheter gjennom planprosessen. Området var som nevnt over avsatt med 30 boliger i kommuneplanen.

Planforslaget var i grove trekk i samsvar med vedtatt kommuneplan, noe som la til rette for et litt høyere boligantall (12 enheter) i forhold til rammene i kommuneplanens handlingsdel. Selv om området ligger i en avstand av ca. 1,4 km fra Heggedal stasjon, finner kommunen det riktig å anbefale foreslått økning av antall enheter.

Dette primært for å sikre en gjennomføring av feltet, som igjen vil bidra til etablering av nødvendig ønsket infrastruktur i området.

En utbygging av feltet sikrer et godt botilbud, følger opp kommunens boligpolitiske strategi og vil bidra til å styrke Heggedal som senter.

Eiendommen tillates bygget ut mer konsentrert enn opprinnelig regulering. Avstand til Heggedal stasjon er i utgangspunktet for lang, men fortetting tillates for å sikre (finansiere) fremførsel av tilstrekkelig infrastruktur i området.

Fylkesmannen i Oslo/Akershus hadde i sin uttalelse ingen kommentarer til igangsatt reguleringsplan.

I brev fra Akershus Fylkeskommune til Asker kommune datert 25.01.2016 kommenterer fylkeskommunen at reguleringsplan for gbnr 96/1/Rødsåslia, er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesmannen viser til uttalelse datert 17.06.15 til varsel om igangsatt



reguleringsarbeid for området, og hadde merknader til planforslaget om hensyn til viktige regionale interesser og samordnet areal- og transportplanlegging.

Fylkeskommunen henviser i samtlige saker til «regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus», som ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15.

Det er viktig for fylkeskommunen at planer skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Den regionale planen innehar strategier for å nå målene.

Det aktuelle området ligger noe langt fra Heggedal stasjon og i større avstand enn det som naturlig anses som gangavstand, men samtidig innenfor naturlig sykkelavstand.

Fylkesrådmannen vurderer på denne bakgrunn ikke området som et regionalt viktig utbyggingsområde, men en boligutvikling vurderes som tilrådelig.

#### 4.13 Oppsummering Empiri del II

Gjennomgang av utbyggingsområdene i studien har vært et meget omfattende arbeid. Det har vært et betydelig antall dokumenter i hver enkelt reguleringssak, og det er mange detaljer utbygger og kommunen har å forholde seg til.

##### De viktigste funnene:

Det er tydelig at regionale myndigheter ønsker høyere utnyttelsesgrad i sentrumsnære områder, og oppfordrer kommunen til å innrømme utbygger høyere utnyttelse på grunn av transportoptimalisering og høyere utnyttelse enn det som er avsatt i kommuneplanen.

Dette potensialet fremkommer ikke av kommunens planprogram og er således en slags lokal forhandling i den aktuelle reguleringsprosessen med store konsekvenser for utbygger (økonomi) og naboer (volum).

Det er funnet eksempel på at kommunen ønsker høyere utnyttelsesgrad i enkeltområder, til tross for at de ligger langt fra kollektivknutepunkt og uten tilstrekkelig kollektivdekning. Kommunen ønsket områdene bygget ut av boligpolitiske grunner (rimeligere boliger) og ønsker å bidra til at utbygger kan finansiere tekniske infrastruktur.

Det er flere eksempler på at utbygger har måtte redusere omfanget av sitt opprinnelige planinitiativ etter reguleringsprosess med innspill fra utbyggere, kommune og regionale myndigheter og naboer.

Naboinnsigelser er viktig for kommunen og medfører uten unntak både et hinder for boligbygging og ikke minst betydelige forsinkelser.

Regionale føringer påvirker tydelig kommunens saksbehandling i form av innspill til planinitiativene. Innsigelser fra regionale myndigheter kan virke være tydelige med unntak av reguleringsaker med tvil om hvorvidt utbyggingsområdet oppfyller krav til kollektivnærhet.

Manglende realisering av utbyggingsområder til tross for vedtatt reguleringsplan er et problem. Usikkert om dette ligger på politikerne eller utbyggere.

Store utbyggere presser kommunen hardere i reguleringsakene enn de mindre utbyggerne.

Det er signaler på at dette henger sammen med størrelsen på prosjektene og utbyggeres profesjonalitet. Store utbyggere som er intervjuet har som regel også flere prosjekter i porteføljen og er ikke så følsomme for rask fremdrift som de mindre utbyggerne med mindre porteføljer. De store utbyggerne i denne undersøkelsen er også selvfinansierte.

Samarbeid om utarbeidelse av områdereguleringsplan - der kommunen og grunneierne samarbeider om planen- og det er inngått et bindende samarbeid mellom private og kommunen som er kommet i stand på grunn av felles interesser, ser ut til å fungere godt.

Flere av funnene vil bli analysert nærmere senere i oppgaven.



## 5 Empiri Del 3 - Intervjuer med utbyggerne

Gjennomgangen av empiri del I og del II viser et komplekst bilde hvor kommunens styringsprinsipper, regionale myndigheters føringer, naboenes innsigelser, både positive og negative og utbyggernes egne strategier framstår som sentrale for å forstå hindringer for realisering av boligprosjekter i kommunen.

Hva er det utbyggerne selv ser som utfordringer og som begrenser boligbygging i Asker?

Som forklart i metodekapittelet er det gjennomført intervjuer for å få svar på dette.

Kapittelet starter med å presenterer synspunktene fra utbyggerne når utbyggerne fikk snakke fritt om erfaringer med reguleringsprosessen, saksbehandlingen til kommunen og kommunens rolle i boligforsyningen. Presenterte synspunkter bærer tidvis noe preg av stikkordsform fra informantene. På spørsmål der utbyggerne ikke har hatt reelle utfordringer, som har forhindret boligbygging, er svarene stort sett tatt ut av oppgaven. Tanken er at oppgaven skal formidle hva som *er* utfordringer, ikke nødvendigvis hva som ikke er utfordringer.

Matrise med alle svarene følger som vedlegg til oppgaven jf. vedlegg 5.

### 5.1 Reguleringsprosess/saksbehandling kommune

#### 5.1.1 Kommunens rolle i boligforsyningen

Under intervjuene fremkom det en god del erfaringer med reguleringsprosess og erfaringer med arbeidet til planadministrasjonen i kommunen.

Enkelte utbyggere uttrykte frustrasjon på grunn av at man i kommuneplanen har avsatt områder til bolig, men at det likevel blir en politisk diskusjon om hvor mange boliger man kan bygge på eiendommen. Det oppfattes enkelte ganger som om kommunepolitikerne ikke har fått med seg at det skal bygges boliger på tomten, ennå tomten er avsatt i kommuneplanen til fremtidige boliger.

Utbyggere peker særlig på at manglende forutsigbarhet i planarbeidet er en utfordring og forsinker ofte boligbygging.

En utfordring er at alle utbyggere i et område med flere prosjekter har forskjellig utgangspunkt og forskjellig avkastningskrav. Dette hensyntas ikke av kommunen.

Tomter kjøpes ofte på en forventning om en tomtebelastning pr BRA som gir tomtekostnad på salgbart areal på snitt kr. 8-12.000 pr m<sup>2</sup> i Asker. Dersom utbyggers forventning til utnyttelse ikke blir hensyntatt i planprosessen, blir det utfordrende for utbygger å investere i boligbygging i Asker.

Kommunen legger opp til alt for lav utnyttelse i nærhet av knutepunkt med maks 4 etasjer bebyggelse. Til og med Føyka har bare 6 eller 7 etasjer på det høyeste, til tross for at området ligger midt på stasjonen, forteller utbyggere og arkitekter i kommunen.

Utbyggere peker på at kommunen må ta større ansvar for sentrumsnære områder og forsøke å unngå at for eksempel Føyka-området blir utviklet av noen få store utbyggere. Området bør i følge utbyggere deles opp i flere mindre parseller, som selges ut til flere forskjellige utbyggere for å skaffe variasjon og god fremdrift.

Investorer er avventende til boligmarkedet i Asker kommune. Det er ikke forventet at markedet krasjer, men fokus er nå på sentrumsnær beliggenhet og der er det få muligheter. Kommunen må legge ut flere utbyggingsområder i nærheten av Asker sentrum.

Det er veldig begrenset med muligheter i Asker ved at det er for lite tomter i sentrale strøk.

Det hjelper ikke at det er avsatt store områder til boligbygging hvis ingen ønsker å satse i disse områdene.

Kommunen krever for mye parkering; «urbane folk vil ikke ha bil», sier utbyggere.

Det er veldig stor forskjell å komme innenfor radiusen for knutepunkt eller ligge utenfor. Har stor betydning for utnyttelse og mulighet til å få gjennomført prosjektet.

Kommunen bør jobbe mer med bilpoolordninger, som for eksempel er gjort på Skøyen i Oslo. Dette må komme tydeligere frem i Asker da dette er fremtidens organisering i større boligprosjekter, ikke å bygge store kostbare underjordiske parkeringsanlegg.

En mente at store utbyggere hadde for mye makt.

En utbygger mener det var svært positivt at Asker har sine planer godt forankret blant politikerne. Dermed burde medføre at nye planinitiativ blir mindre påvirket av naboklager.

En annen utbygger mente deres prosjekt ble forsinket i hvert fall 3 år på grunn av «kompliserte naboer». Hvorfor har naboer alt for mye de skulle sagt i reguleringsaker/byggesak?

Utbyggere med erfaring fra Oslo-markedet mente Asker ikke er nok fremoverlent. Asker ser på seg selv som «bygd» og vil bevare bygdepreget. Kommunen er alt for mye preget av dette i forhold til ny utvikling.

Syns ikke det er spesielt påtakelig at Asker kommune ønsker utvikling. Andre kommuner er bedre på dette og naboklaging burde vært gebyrbelagt!

## 5.2 Sosial infrastruktur

### 5.2.1 Har manglende skolekapasitet og barnehagedekning begrenset igangsetting

Det er tydelig at utbyggerne har fokus på dette med skolekapasitet. Utbyggerne sjekker om manglende skolekapasitet er et hinder, og posisjonerer seg slik at de ikke er avhengige av rask realisering der skolekapasiteten er for liten. Barnehagekapasiteten løses greit av utbygger.

I et større prosjekt er utbyggingen avhengig av skolekapasiteten. Utbyggingen kommer i gang selv om skole ikke er bygget før prosjektet starter og utbyggingstakten tilpasses skolekapasiteten.

Det gjøres et poeng av at manglende skolekapasitet kan omgås ved at utbyggers konsept tilpasses skolekapasiteten, som for eksempel seniorprosjekter.

Dermed er sosial infrastruktur ikke viktig som direkte hinder for utbygging.

## 5.3 Teknisk infrastruktur

### 5.3.1 Har veikapasitet (bil; gang; sykkel) begrenset igangsetting

Når området reguleres i samarbeid med naboen (områderegulering), mente en utbygger at partene gjerne har en avtale seg i mellom om kostnadsdeling på anlegg og vei og det samarbeides tett med kommunen om kommunale veier for å sikre adkomst til utbyggingsområdet. Dette avtales festes gjennom en utbyggingsavtale.

I ett tilfelle lå den offentlige veien litt langt unna utbyggingsområdet, og det var en del problemer knyttet til adkomst. Dette måtte dekkes av utbygger da ikke naboene var interessert i å dele på kostnadene.

Det er en generell tendens i svarene fra flere utbyggere at veikapasiteten ofte er godt planlagt fra kommunens side - der det er kommunale veier. Dette er tenkt på og hensyntatt i kommuneplanen.

Der det er snakk om Statens Vegvesen, riks- og fylkesvei virker det som om kommunen har tett dialog med veivesenet i prioriterte områder for kommunen. Flere utbyggere poengterer at det er veldig viktig for utbygger å få avklart eventuelle rekkefølgekrav og kostander knyttet til veikapasitet. Man føler likevel ikke at det forsinket prosjektet nevneverdig da prosessene kjøres parallelt. Kommunen bør komme raskere på banen med kostnader knyttet til teknisk infrastruktur.

En utbygger refererte til krav om opparbeidelse av nye vei med fortau -og gangvei, og dette kan virke som litt «overkill» ut fra størrelsen på utbyggers prosjekt. Utbygger hadde ikke fått forklart hva som var grunnen til kommunens krav.

Det er problemer/helt uaktuelt å få med naboer på finansiering av bedre veikapasitet. Naboer avsto til slutt grunn mot at de har fått nye stikkledninger inn til sine hus. Ikke gunstig for utbygger, men utbygger får anledning til å bygge ut uten merknad fra nabolag som «takk» for nye stikkledninger.

Et prosjekt ble ikke vesentlig forsinket annet enn at nabolaget påpekte at dette er skolevei. Dette gikk på støy.

Enkelte utbyggere mente at noen kommuner, og særlig Asker, er veldig rigide med hensyn til støyskjerm mot vei, blant annet krav om 1,50 meter høy støyskjerm. Støyforskriften tolkes strengt i Asker. Gult på fasade medfører krav med en gang. Kommunen kunne godt ha vedtatt unntaksbestemmelser, men kommunen velger heller at utbyggere må søke dispensasjon fra støykrav i hvert enkelt tilfelle, noe som forsinket prosessene. Utbygger mener at støy fra vei er en del av det å bo i sentrumsnære områder og kommunen håndterer regelverket litt strengt. Dette kan bli en utfordring ved ytterligere utbygging av sentrumsnære boligområder.

I et utbyggingsområde hadde utbygger kommet til dekket bord. Kommunen hadde regulert eiendommen med teknisk infrastruktur. Utbygger er imidlertid pålagt å bygge miljøgate og bekoste dette 50/50 sammen med andre utbyggere. Dette er kostnader utbygger må legge ut før salgsinntektene kommer. Utbygger må bygge ny rundkjøring og bekoste dette alene. Det regnes med en kostnad opp mot MNOK 25-30 på vei av en samlet investering på MNOK 500. Dette tynget prosjektet og forsinket i den forstand at utbygger ville vente med prosjektet til salgsprisene i området stiger.

En utbygger har normalt 1 års perspektiv fra oppstart av reguleringsarbeid til oppstart av selve byggeprosjektet. Dette har blitt utsatt flere ganger på grunn av utfordringer med vei.

En oppsummering av dette med vei, er at dette kan være et viktig hinder først og fremst ved at utbygger må ta en stor del av kostnadene. Dersom utbygger ikke har regnet med dette ved kjøp av tomt kan det fordyre prosjektet så mye at det utsettes. Ved gjennomgang av dokumenter i reguleringssaker under empiri del II fremkom det at veiproblematikken er reelt problematisk for realisering av nye prosjekter. Dette er særlig utfordrende der det er flere grunneiere og/eller behov for kostbar omlegging/utbedring.

### 5.3.2 Har VA-kapasitet begrenset igangsetting

En utbygger måtte legge inn «full pakke» med blant annet nytt pumpehus på grunn av mange høydemeter – «vi må bygge trykkøkingsstasjon, som overtas av kommunen» sa utbygger. Det vil bli fremmet en mva-kompensasjonavtale fra kommunens side, men utbygger mente eventuell tilbakeføring av mva godt kunne ha vært tema ved oppstart av reguleringen da dette påvirker kostnadsbildet.

Flere utbygger var opptatt av eventuelle utfordringer med eldre VA-anlegg. Dette med VA-anlegg sjekkes imidlertid med kommunen, og som en utbygger sa: vårt prosjekt ligger i et område der hovedledningen er fra slutten av 70-tallet. Kapasiteten er i følge kommunen tilstrekkelig, men tilstanden på rørene er ikke kjent. Dette er en kostnad og forhindrer ikke prosjektet»

I ett område var VA- kapasiteten ikke tilstrekkelig og måtte bygges ut. Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, i følge utbygger.

En utbygger hadde reelle forsinkelser på tilsammen 14 måneder på grunn av problemer med overvannsledning. «Kapasiteten på det kommunale anlegget er sprengt i vårt utbyggingsområde og Asker kommune praktiserer det strengeste regelverket på overvannshåndtering» sier utbygger. Kommunen krevde at det ble bygget et fordrøyningsbasseng på 168 m<sup>3</sup> og utbyggers konsulent mente dette var helt overflødig. Utbygger måtte i tillegg borre seg under naboen eiendom og betale en betydelig sum for dette. Forsinkelsene kom på grunn av nye tillatelser, saksbehandling i kommunen, naboinnsigelser og inngåelse av avtaler og avtalt kompensasjon for tilgang over nabos tomt.

Det er generell enighet blant utbyggerne om at AV-kapasitet er kommunens ansvar og utbygger har ikke hatt mye med dette å gjøre.

Det stilles dog som en forutsetning at VA-kapasiteten kan dokumenteres som tilstrekkelig før reguleringsplanen godkjennes, sier utbyggerne.

En utbygger har mottatt fakturaer fra kommunen i forbindelse med en utbygging, og mente dette kunne være investeringer kommunen burde ta i forbindelse med utbyggingen og som de senere «henter inn igjen» gjennom avgifter.

Utbygger, som eier en eksisterende næringseiendom i dag, regner ikke med at det er noe problem med VA-kapasitet den tid eiendommen har vært bruk som kontoreiendom i mange år.

En utbygger brukte uttrykket «prematurt» om sin eiendom. Eiendommen ligger et godt stykke fra mulig tilkoblingspunkt for VA. Nærmeste nabo er imidlertid en næringseiendom så utbygger regnet med at det vil være mulig å koble seg til via denne eiendommen. Utbygger regnet ikke med at dette ville bli et hinder.

En av de større utbyggerne poengterte at de alltid kartlegger infrastruktur, vei, barnehage skole mv, og om det mangler utbyggingsavtaler og eventuelle initiativ fra kommunen. Manglende initiativ fra kommunen betyr som hovedregel at utbygger avventer kjøp av tomt. Det er viktig å få håndtert dette med VA i prosjektet på et tidlig tidspunkt, og kommunen er flinke til å etterspørre dette i reguleringsprosessen.

Deltakere i et områdereguleringsprosjekt mente at det er begrenset hva det forsinket prosjektet, men det er et helt klart et fordyrende element. Utbygger må blant annet dekke økt

kapasitet i området med ny pumpestasjon. Utbygger bidrar med et kontantbidrag, regnet ut fra hvor stort utbyggers/eiendommenes estimerte utslipp/avløp er, men kommunen tar inn igjen investeringer da sluttbruker betaler avgift. Den aktuelle utbygger var opptatt av å sikre kapasitet og ønsket å betale seg ut at dette da de ikke tar risikoen på at kommunen bygger ut. Hva skjer hvis kommunen ombestemmer seg eller omprioriterer sine ressurser? Utbygger er litt spent på hvordan dette kommer til å slå ut kostnadmessig til slutt.

På dette punktet kan det oppsummeres at VA-kapasitet er en betydelig men forventet utgiftspost for utbyggerne. Dette er lite nevnt i reguleringsplanene ut over at det normalt er velkjent at dette stilles som et avklaringskrav/dokumentasjonskrav i reguleringsprosesser.

Intervjuobjektene peker på konsekvensene av dette for prosjektets samlede kostnader og dermed for lønnsomheten i prosjektet. Utbygger peker også på betydningen av at kommunen varsler tidlig hvilke krav som vil komme.

### 5.3.3 Har adkomstforhold begrenset igangsetting:

Flere av utbyggerne hadde hatt problemer med Statens Vegvesen i forbindelse med adkomstforhold. Noen med krevende tekniske løsninger og noen med tunge kostnader ved å bygge ny vei.

En utbygger hadde ingen andre innvendinger fra regionale myndigheter enn Statens Vegvesen. Innsigelsen ville ikke bli trukket med mindre adkomsten ble endret. Statens Vegvesen regner 10 meter fra midt i vei og inn på utbyggingstomt og da skal det være fri sikt i 100 meter til hver side. Dette medførte store konsekvenser og inngrep i eiendommen, noe som igjen medførte at utbygger måtte velge en annen adkomstløsning som innebærer mange naboklager.

I et prosjekt stilte kommunen krav om full opptegning av veiløsning i forhold til nabo. Her måtte det er en skreddersydd løsning til og kommunen bidro. Da planen ble lagt frem til behandling hos Bygningsrådet, ble naboklager hensyntatt og medførte forsinkelser. Det er greit at naboer har innsigelser, men utbygger mener at bygningsrådet/saksbehandler tar for mye hensyn til naboklager.

En utbygger opplevde massive naboprotester knyttet til adkomstforhold. Kommunen tok ikke klagene til følge og saken gikk til Fylkesmannen. Fylkesmannen godkjente kommunens avgjørelse. Utbygger har jobbet med reguleringsplanen fra 2009 og har enkelte ganger tenkt på å gi opp på grunn av innsigelser fra naboer. «Man lykkes til slutt» - avsluttet utbygger.

På et av objektene der det skal etableres et nærsenter, startet reguleringsarbeidet som et samarbeidsprosjekt mellom to naboer. Partene skulle finne en felles løsning på veiløsning. Arkitekt tegnet ut forslag. Eier av naboeiendom valgte å trekke seg ut av samarbeidet da utvikling av dennes eiendom trakk ut i tid og ble ansett som skrinlagt. Det ble deretter en konflikt med nabo om rettigheter til nødvendig tomtegrunn til adkomst. Nabo likte ikke den planlagte utvikling på den aktuelle utbyggingseiendommen, og bestemte seg da for å legge inn protester på reguleringsplan. Protester førte ikke frem og utbygger sendte varsel om ekspropriasjon etter godkjent reguleringsplan, som er grunnlag for ekspropriasjon. Hele prosessen medførte mye advokater og mye utgifter og forsinkelser. Kommunen kom inn til slutt og hjalp til med et makeskifte, for å få til veiløsningen kommunen ønsket. Nabo krevde en betydelig kompensasjon men, utbyggers entreprenør løste opp i konflikten.

To utbyggere mente dette ikke var en aktuell problemstilling da de hadde fordel av at det har vært et industriområde tidligere, eller at deres utbyggingsområde lå som nærmeste nabo til et industriområde. Utbygger bruker argumentet foran mot naboer, i den forstand at det vil være bedre for naboer om det kommer et boligfelt på tomten fremfor mer næring i området.

Informantene påpekt at adkomstforhold stort sett er under kontroll, men kan være både kostnadskrevende og forsinke prosjektene og kan være utfordrende knyttet til naboinnsigelser.

## 5.4 Markedsforhold/økonomi/finansiering

### 5.4.1 Har for lav markedspris begrenset igangsetting

De fleste utbyggerne i undersøkelsen var enige om at «for lav markedspris» ikke påvirket prosjektet. Flere av prosjektene har sentral beliggenhet, og dette var helt avgjørende. Flere kunne rapportere om snittpris på boligene på ca. 55-60.000,- pr m<sup>2</sup> innenfor ca. 1 km fra Asker sentrum. Et prosjekt hadde oppnådd en snittpris på 70.000,- pr m<sup>2</sup> og en annen utbygger regnet med at de ville kunne oppnå ca. 70.000,- i snitt for sitt prosjekt når dette ble lagt ut for salg våren 2017.



Imidlertid var det 2-3 prosjektet som hadde utfordringer og hadde blitt forsinket som følge av for lav markedspris. «Det er ikke det høyeste prisnivået der vi bygger ut» kommenterte en utbygger. «Salgspris og byggekostnader ligger for nære hverandre» kommenterte en annen. «Det er tunge infrastrukturelementer som påvirker utbyggingstakten» kommenterte en tredje.

En utbygger fortalte at kommunen opprinnelig hadde avsatt 30 boliger i kommuneplanen, men at kommunen gjennom reguleringsprosessen hadde akseptert at det bygges 42 enheter for å få realisert prosjektet. Dette på grunn av høye infrastrukturkostnader og relativt lav markedspris i området. Det gikk til slutt igjennom etter en lang prosess med naboklager. Klar forsinkelse av prosjektet.

Høye kostnader knyttet til infrastruktur forhindret boligbygging. Som utbygger kommenterte: «det ligger minst MNOK 15 i teknisk infrastruktur og dette tynger økonomien i prosjektet uten at vi får bygge flere boliger». Nå løste det seg for utbygger i denne saken.

Utbygger kjøpte prosjektet fra en annen utvikler som tidligere hadde jobbet med reguleringen i 7 år. Tomten ble kjøpt før reguleringen var vedtatt. Utbygger dro deretter prosjektet gjennom i kommunen. Det var mange utfordringer som forsinket prosjektet, men utbygger dro nytte av et stigende marked. «Det er jo ikke negativt at prisene stiger, selv om også byggeprisene kan stige i samme periode» kommenterte utbygger.

I følge en utbygger var det utfordrende å få nok antall boliger i prosjektet med begrensningen på kun 2 etasjer. Med lave markedspriser ble ikke prosjektet lønnsomt. De hadde «ufysiske» naboer som påvirker naboskapet og mente at i Asker teller naboklager mer enn i andre kommuner. Det nådde et punkt der klagene ikke lenger var saklige. Alt ble klaget til Fylkesmannen. Bygningsrådet tok ikke de siste innsigelsene til følge. Prisene steg heldigvis i de årene reguleringsprosessen pågikk og dette medførte at prosjektet til slutt ble bra.

Flere melder også om «greit prisnivå» i sitt område og at bankene har krav om forhåndssalg på mellom 40-70 %. Det betyr at prosjektene ikke blir realisert før krav om forhåndssalg er oppnådd. Det var store variasjoner fra de enkelte utbygger i forhold til krav om forhåndssalg. Dette er relatert til forhold som utbyggingsområdets attraktivitet, utbyggers soliditet, interne krav mv.

En utbygger utviklet nesten alltid næringsseksjoner/forretninger i tillegg til boliger og ser etter prosjekter der dette er mulig. I dette konkrete tilfelle var det vedtatt at det skal være

nærsepter. Dette er med på å sikre utvikler både en ekstra gulrot i forbindelse med finansiering og utbygger kan tillate seg en mer differensiert markedspris på boligene. Utbygger har allerede fått på plass leieavtale med dagligvarebutikk på næringsseksjon og utbygger kommer til å sitte på næringsdelen som generer løpende leieinntekter. Dette påvirker finansieringssituasjonen positivt.

En utbygger var svært klar på at for lav markedspris var hovedgrunn til at prosjektet har blitt utsatt flere år. Dette til tross for at reguleringsplanen er ferdig for mange år siden. Det har vært en prisvekst på 10 % i året og det forventes nå en snittpris på kr. 55.000,-, som er akseptabelt. Byggekostnaden er på ca 20-25.000 pr m<sup>2</sup>, men det er store kostnader knyttet til grunnarbeider og infrastruktur mv. Bankene krever ca 40% forhåndssalg i det aktuelle prosjekt. Dette var vanlig for slike prosjekter. Utbygger vurderte forløpende om de skal sikre seg ved at de inngår en forsikringsavtale med NBBL Boligbyggelag, som garanterer for resten av salget. Det vil si en ordning som løfter risikoen av utbyggers hånd og utbygger kan komme i gang med salget.

I et byggingssområde mente utbygger at prosjektet ligger i et område med dårlig image som boligområde og derfor har lav markedspris. Utbygger har engasjert reklamebyrå for å markedsføre området som nytt boligområde med gode kvaliteter med kort vei til sjø og marka. Beslutningen om å avvente bedre betingelser har ikke vært frivillig, og det søkes etter samarbeidspartner for å realisere prosjektet.

Flere utbyggere hadde måtte vente med utbygging på grunn av manglende regulering og melder om salgspriser i området 60-70.000,- i snitt.

En stor utbygger mente at for lav markedspris nok ikke var veldig utbredt i Asker – men at de var varsomme på dette i Oslomarkedet og for mer perifere områder av Asker.

I følge en annen utbygger må byggekostnadene ned om prosjekter i perifere deler av Asker skal lønne seg, eller gi den lønnsomheten eierne krever om det skal investeres i periferien. Dette gjelder selv om det er lettsolgte boliger og det er mye volum. 100 enheter er mye i Asker. For eksempel i Heggedal vil det ta 3-4 år å selge ut et slikt volum da lokalmarkedet bare kan ta i mot et veldig begrenset antall boliger i året. Utbygger var opptatt av at om det kommer en stor konkurrent i nabolaget er man fort «sjakk matt», for enten den ene eller begge

utbyggere. Det er betydelig markedsrisiko hvis ikke prisene er høye nok, i den forstand at marginene må være høye nok til å tåle usolgte boliger.

Informantene er samstemte og tydelige på at markedene varierer betydelig innenfor Asker, og at lønnsomheten i de mer perifere områdene er direkte påvirket av infrastruktur-kostnader. Det er verd og merke seg at dette er forhold som ikke framkommer i gjennomgangen av plansakene og heller ikke vurderes i kommuneplanen.

#### 5.4.2 Har finansieringsproblemer begrenset igangsetting

Mange av intervjuobjektene har faste avtaler om finansiering av nye boligprosjekter og dekker finansiering enten gjennom bankforbindelser eller ved egenfinansiering av boligprosjektene. 3 av intervjuobjekter fullfinansierte alltid prosjektene med 100% egenkapital. Resten ønsket å bruke minst mulig egenkapital og ønsker høyest mulig fremmedfinansiering. Salgskravene varierte ikke i særlig grad om prosjektene var finansiert med egenkapital eller fremmedkapital, men det var en signifikant forskjell i salgskrav i forhold til størrelsen på utbygger og beliggenheten til prosjektet. Salgskravene varierte fra 40-75 % og steg jo lenger ut fra Asker sentrum prosjektene ligger. Med salgskrav/forhåndssalg menes hvilken %-andel av prosjektets totale antall boliger banken/finansieringsinstitusjonen krever at utbygger må selge før banken åpner/betaler ut byggelånet. Der prosjekter er fullfinansiert ved hjelp av egenkapital igangsettes heller ikke prosjektene før krav til forhåndssalg er oppnådd.

Det generelle bildet er at alle selger en forhåndsbestemt andel før de begynner å bygge. Ingen bygger på ren spekulasjon. En utbygger hadde som konsept at de begynner å bygge første hus uansett. Deretter må 75 % av neste hus være solgt før neste byggelån åpnes. Dette var både en utbyggingspolitikk for selskapet, men også vilkår fra bank (loan to value).

Flere utbyggere sikter seg helst inn på tomter som har infrastruktur på plass da det er mye lettere å få finansiert slike prosjekter. Dette er et viktig parameter for bankene i deres risikovurdering. «Vi ser eksempler på at utviklingskostnader ved utvikling av relativt små områder fort kan komme opp veldig høye summer» - sier en utbygger.

En annen utbygger var opptatt av utfordringer med finansiering opp mot utviklingskostnader og tomtepriser. Deres erfaring med utviklingskostnader knyttet til å få en tomt ferdig regulert

ligger på et sted mellom MNOK 3,5 til MNOK 5. De var videre opptatt av at deres finansiering og boligkonsept ikke tålte en andel tomtebelastning over MNOK 1 pr bolig og at tomtebelastning ideelt sett burde ligge på ca. MNOK 0,5 pr tomt pr bolig. Øker tomtebelastningen ut over dette får utbygger problemer med finansieringen. Finansiering er derfor følsom i forhold til utviklingskostnader og tomtepriser.

Eier at et tidligere gartneri mente at det er ved transformasjon av for eksempel gartneri/dvs tidligere næringsvirksomhet er viktig å være klar over at det kan bli dobbelt beskatning ved omregulering og salg av tomter (opp til 48,6% skatt). Dette trekker ned overskuddet betydelig og kan problematisere finansiering av en eventuell utbygging.

En sentral utbygger i Heggedalsområdet mente at det var utfordrende å få finansiering til prosjekter i Heggedal og det er særlig vanskelig å få med Oslobanker på finansiering. Dette stiller store krav til utbyggers "kreativitet" med hensyn til boligmix, butikkmix, parkering, garasje mv.

De som svarer ja på om det er finansieringsproblemer, har et utfordrende marked der deres eiendom ligger. De er mer avhengig av et godt forhåndssalg for å få realisert prosjektet. Et par av intervjuobjektene har tatt inn samarbeidspartnere, eller har til vurdering å ta inn finansielle partnere/joint venture.

En liten - men likevel interessant digresjon til spørsmålet om finansieringsproblemer - er at også utbygger selv ønsker høye salgskrav i tillegg til bankene, opp til 60-70% (i områder med få eller ingen problemer med finansiering). Dette er på grunn av ønske om minst mulig egenkapital. De selger ofte større andel av boligene ganske raskt og har gode markedsundersøkelser til å understøtte økonomien i prosjektet.

En stor utbygger, med utenlandske eiere, mente det var svært viktig å være selektiv med hvor de kjøper tomter. Strengt kvalitetskrav til tomtene betyr at det ikke er mange aktuelle tomter i Asker. Samme utbygger mente at mange tror at for eksempel nærhet til E18 og god skolekapasitet gir et opplagt godt utgangspunkt for et vellykket prosjekt, noe som ikke alltid er tilfelle. Salgskravet til denne utbyggeren er normalt på ca 40% og de har alltid 100 EK i alle prosjekter.

Finansiering framstår som sentral parameter for utbyggerne som påvirker hvor de satser. Dette er et hensyn som ikke nevnes i reguleringsdokumentene, og som kommunenes boligprogram

ikke tar opp. Dette viser at markedshensyn i liten grad reflekteres i kommunens styringsdokumenter.

#### 5.4.3 Har grunneier/utbygger avventet økonomisk sett bedre betingelser og kommer ikke til å igangsette utbygging i påvente av prisstigning

Synspunkter på om grunneier/utbygger avventer økonomisk sett bedre betingelser og ikke kommer ikke til å igangsette utbygging før prisene stiger ytterligere, varierte helt fra at dette ikke var aktuelt til at det i høyeste grad er aktuelt.

Et par av utbyggerne hadde ikke akkurat avventet oppstart, men prosjektene deres hadde implisitt blitt utsatt i den forstand at de var marginale.

En annen mente at den positiv prisutviklingen, mens de venter på å få ferdig regulering og byggesak, medførte at prosjektet snart kunne realiseres. Den ene utbyggeren sa at de ikke lenger kjøper tomter som ikke er ferdig regulert på grunn av risiko knyttet til markedsprisen. Den andre sa at de ikke direkte avventer men at de har flere prosjekter gående og prioriterte prosjekter med bedre avkastning, næringsbygg, forretning mv.

Utbygger hadde i utgangspunktet en plan om å gjenbruke eksisterende bebyggelse, og legge dette inn som en del av prosjektet for å kunne tilby rimelige boliger. Planadministrasjonen i kommunen ønsket ikke å gjenbruke eksisterende bygg da dette ville gi for dårlige kvaliteter og prosjektet måtte tegnes om på nytt. Dette ble veldig fordyrende og utbygger fikk problemer med finansieringen da de ikke kan bruke eksisterende bygg de allerede hadde ervervet, som en del av boligprosjektet.

En utbygger mente de sjelden ventet på grunn av finansiering, men at det av og til hender at de beskytter seg gjennom NBBL (Norsk Boligbyggelag). NBBL har en forsikringsordning der man kan kjøpe seg en sikring gjennom at man unngår å bære kostnadene ved usolgte enhetene i marginale markeder. Forsikringssselskapet går dog ikke inn i prosjekter i marginale markedet uten å ha vært med fra starten.

En annen utbygger hadde en del marginale tomter i Asker. Dette var tomter som har ligget lenge uten å bli solgt eller blitt bygget ut, men der utbygger mente det var bedre å satse på lettere omsettelige prosjekter i andre kommuner.

En foreløpig konklusjon er at enkelte utbyggingsområder regnes som for risikable å realisere, til tross for at kommunens innsats for å gjøre utbyggingsområdene mer attraktive ikke ser ut til å ha ønsket effekt.

## 5.5 Natur/kulturhistoriske forhold/hydrologi/overann/grunnforhold

### 5.5.1 Har hydrologi; vær og vind; flomfare begrenset igangsetting

Flere utbyggere melder at håndtering av overvann er et problem i kommunen på grunn av sprengt overvannssystem. Imidlertid legger en utbygger til at «metoden for hvordan vi løser dette med overvann kan vi som utbygger velge selv». En annen utbygger kommenterer at «kommunen overdimensjonerer når de beregnet størrelsen på fordrøyningsbasseng, og det er unødvendige store anlegg. Det har ikke vært vann i vårt basseng i det hele tatt siden bygging»

Tre av utbyggerne har måtte bygge dyre fordrøyningsbasseng på egen grunn.

To av utbyggingsområdene melder at det ikke er spesielle utfordringer knyttet til hydrologi da overvann ledes ut i dam og vann i nærområdet.

En utbygger hadde problemer med veldig høy grunnvannstand . Den nederste p-kjeller er derfor bygget vanntett. Dette er fordyrende og kompliserende. Det var foretatt grunnundersøkelser før utbygging så utbygger var klar over forholdet. Dette medførte ikke vesentlige forsinkelser og er mer et spørsmål om kostnader.

En annen utbygger har utfordringer da det er vann på begge sider. Dette medfører krav om vanntett spunt. Det er boret i grunn for å gjøre grunnundersøkelser. Et tidligere prosjekt i området har ikke vanntett spunt (for å spare penger – utbyggers utsagn) Utbygger velger for sitt prosjekt å gjøre dette skikkelig da de selv kommer til å være eier av parkeringsanlegg, kjellerlokaler, forretningslokaler mv i mange år fremover.

Flere utbyggere kommenterer dette med overvann som et betydelig problem, men først og fremst som et spørsmål om kostnader og ikke til hinder eller som en begrensning for boligbygging.

## 5.6 Nabo-problematikk & politiske overraskelser

### 5.6.1 Har naboforhold – stor motstand blant (ressurssterke) naboer – begrenset igangsetting

80 % av de forespurte utbyggerne har opplyst at klager fra naboer har begrenset igangsetting av boligbygging på deres område.

20 % av utbyggere hadde små eller nærmest ingen naboklager. Den ene hadde kompensert naboer med nytt vann- og avløpsanlegg og lagt inn avgreining til hus som ikke var koblet til kommunalt anlegg. Generell skepsis ble snudd til positive naboer på grunn av bedre vei og avløp. Imidlertid var det store reaksjoner på bredden på veien tidligere i prosessen og dette medførte forsinkelser. «Kommunen regulerer som om det skal være et gedigent boligfelt» kommenterte utbygger.

«Kommunen måtte fatte et vedtak om ekspropriasjon for at vi skulle komme videre i saken», sa en utbygger.

Kommunen regulerer som om det skal være et gedigent utbyggingsområde. De regulerte veibredde på 14 meter til et mindre utbyggingsområde. Ikke rart naboene klager.

Nærmeste nabo hadde klaget. Nabo hadde dialog med kommunen og utbygger, og nabo fikk ikke medhold. Utbygger mente at kommunen nærmest handlingslammet når det kommer naboprotester mot et utbyggingsområde.

Kommunen vet hva de vil. Det er opp til utbygger å håndtere naboene på en god måte.

Langdryg reguleringsprosess på grunn av naboklager. Kommunen bør gjøre noe med detaljeringsnivået. Utbyggers arkitekt hadde aldri vært borte i en kommune som krevde så høy detaljeringsgrad i reguleringsarbeidet på grunn av naboklager. Når reguleringsplanen endelig ble vedtatt var man veldig låst i forhold til utvikling av boligene.

Kommuneplansjefen var konstruktiv, men saksbehandler var litt overfølsom i forhold til innsigelser fra naboer.

En utbygger hadde fått sitt prosjekt forsinket i minst 1,5 år på grunn av naboklager.

En annen utbygger hadde sendt inn forslag til byggesak basert på tidligere regulering for 5 år siden, men det var søkt om noen nye dispensasjoner. For å holde seg under byggehøyder måtte bygget presses ned i grunnen med 70 cm etter naboinnsigelser.

Sterk motstand fra nabolaget resulterte i 3-4 års forsinkelser i reguleringsarbeidet. Måtte endre prosjektet med et betydelig færre antall boliger som selvfølgelig påvirker prosjektet negativt.

Flere utbyggere hadde opplevd at naboer klaget kommunens vedtak om reguleringsplan eller byggesak til Fylkesmannen, men at det ikke fikk oppsettende virkning. Dette gikk på høyder, volum/antall leiligheter, adkomst, sikkerhet for barn/skolevei, mer støy/trafikk og medførte forsinkelser. Dette kunne vært unngått.

En utbygger opplevde at det ikke var motstand i det hele tatt, heller tvert i mot. Masse entusiasme, Mange har ventet lenge (50 år) på utbygging og det er et sterkt samhold og enighet om utbyggingen.

Det har vært problemer med naboklager, som medførte at planlagt tidsplan til utbygger ikke var realistisk. Det har primært gått på at naboer ikke ønsker endring og naboer har vært negative til kommunale boliger i området. Har hatt flere nabomøter i regi av arkitekt men det er problemer med at politikere har for lite ryggrad i forhold til naboklager.

«Det er veldig viktig å sørge for god kommunikasjon med naboer, gjerne på velmøter og oppretter fokusgrupper med foreninger» - fortalte en utbygger. – det gjelder å finne noe positivt ved tiltaket som kommer naboene til gode, for eksempel som det er i vårt tilfelle der deler av området åpnes opp til fri ferdsel.

Problemer knyttet til naboprotester kommer veldig an på hvor det skal bygges, sier en utbygger. For eksempel medførte utbygging på Bekkestua massive protester, og utbygger mente dette kunne gjenta seg i Asker sentrum når sentrum bygges ut.

Så lenge utbygger er sikker på at det er støtte fra plan og bygg og man er innenfor de rammene man har gitt går prosessen sin gang.

Det virker som om naboene er veldig positive. De deltar på velmøter og oppretter fokusgrupper med foreninger. Det bygges et nærsenter der hvor gammel dagligvarebutikk lå tidligere. Utbygger har kommet med konstruktive forslag til prosesser og bruker blant annet funn fra Borgenprosjektet med temaer, blant annet hvilke kvaliteter skal legges inn i



nærområdet. Kan man tenke annerledes når man bygger nytt? Det skal brukes erfaringer fra Borgenområdet inn i nye boligområder. Det er et kommunestyrevedtak på dette.

Naboklager framstår som et sentralt problem for utbyggerne, men det påvirker ikke hvor de satser. Utbyggerne opplever til deles store forsinkelser og liten forståelse fra planadministrasjonen i kommunen, selv at dette kan ha noe å gjøre med at utbyggerne legger press på rammene. Dette viser at det er mye å hente på samspillet mellom kommune, utbygger og naboer.

## 5.7 Regionale sektormyndigheter

### 5.7.1 Har knutepunktstrategi (kommune; fylke) begrenset igangsetting

Flere utbyggere er opptatt av kommunens utbyggingsstrategi, som følger nasjonale og regionale føringer. Utbygging av nye boligfelt skal i all hovedsak foregå i tilknytning til knutepunkt av forskjellig karakter og det er definerte avstander fra utbyggingsområder til Asker sentrum, hva som kreves av tilstrekkelig bussforbindelser mv.

En utbygger reagerte på at kommunen ikke kan forvente at hele kommunens innbyggere skal bo på stasjonen. Prisene stiger mer jo nærmere knutepunktene man kommer og dette motvirker arbeidet med å skaffe nye boliger til priser som er oppnåelige for unge og lavinnteksgrupper, uten at dette ble spesifisert.

En annen utbygger mente det måtte legges til rette for boligbygging ut over sentrumsutbygging slik at man har boliger å tilby alle grupper i samfunnet. For eksempel er det mulig å produsere relativt enkle boliger, gitt at tomtebelastningen ikke er for høy, med salgspriser på ca 38-40.000. Det er positivt for kommunen å kunne tilby litt forskjellige typer boliger.

Flere utbyggere mente at knutepunktstrategien drev opp kostnadene. Dyrere tomter gir dyrere boliger. Utbyggere kan tåle en tomtekost opp mot kr. 20.000,- pr m<sup>2</sup> i sentrale strøk. Selv om det er eksempler på nye prosjekter, på for eksempel Søndre Bondi, med snitt salgpris på ca 70.000,- pr m<sup>2</sup>, er tomtene for dyre.

Et område som var med i undersøkelsen ligger litt på kanten av hva kommunen definerer som sentrumsnær og det er kommet innsigelser fra vegvesen. Det teller positivt at det allerede er næring i området, hvilket tilsier at utbygger regner med å få planen igjennom.

Et sentralt poeng i en kommentar fra en utbygger er hva som er viktig for kundene og implisitt utbygger, nemlig størrelsen på knutepunkt. Knutepunktstankeganger er derfor i følge utbygger mest teori i Asker foreløpig.

I store utbyggingsområder som Billingstad Vest forutsetter utbygger at knutepunktstrategien blir fulgt opp og finansieres av det offentlige. Utbygging kan ikke realiseres hvis ikke lokale transportløsninger kommer på plass og det er kommunen som er i førersetet ovenfor regionale og statlige myndigheter for å få på plass tilstrekkelig offentlig transport.

Utbyggerne retter fokus på at en del knutepunkter i kommunen er noe premature når det gjelder kommunen boligbyggeprogram. Det virker likevel ikke, som et foreløpig standpunkt, at utbyggerne stresses av dette i nevneverdig grad.

#### 5.7.2 Har kollektivkapasitet begrenset igangsetting

Noen få utbyggere nevnte manglende kollektivkapasitet som en direkte avgjørende faktor som begrenset utbyggingen. Til tross for at området ligger som gult i kommuneplanen, ligger utbyggingsområdet i et område uten god kollektivdekning.

På et utbyggingsfelt krevde kommunen eller regionale myndigheter ingen direkte tilknytning til kollektivtilbud i nærheten. Transport til/fra området baserer seg på bil og sykkel ned til stasjonen, som er nærmeste kollektivknutepunkt, ca 2 km unna. Utbygger regnet med at kommunen tillater utbygging selv om utbyggingsområdet ligger ca 2 km fra nærmeste togforbindelse på grunn av at kommunen ønsker litt differensiert utbygging og ikke bare dyre leiligheter i sentrale strøk av Asker.

I andre enden av skalaen finner vi utbyggere med positive effekter av god kollektivkapasitet; «Regionale myndigheters fokus på den gode kollektivdekning i området slår direkte og positivt inn på parkeringskravet og *reduserer* våre byggekostnader» - mente en utbygger. Markedet er heller ikke spesielt interessert i å betale ekstra for dyre parkeringsplasser.

En annen utbygger hadde konkret registrert at dersom man ligger 1 km eller nærmere fra sentrum får man redusert parkeringskrav. Dette er også i tråd med utbyggers og kundenes ønsker.

Et utbyggingsområde var godt planlagt og dokumentert av kommunen gjennom ROS-analyse i kommuneplanen. «Veldig god bussforbindelse med 4 avganger i timen er tilstrekkelig for å dekke kommunens krav», mente en utbygger.

En utbygger kunne fortelle at det hadde tatt 10 år med regulering på grunn av manglende kollektivdekning. Utbygger har derfor avventet, men har heller ikke hatt dårlig tid. Utbygger legger til at «kostnader knyttet til utsettelsen mer enn oppveies av 10% økning i boligprisene i området de siste årene -så totalt sett har dette vært bra for oss».

Bekymringer for fremdrift med hensyn til begrenset salg ble nevnt av en utbygger da utbyggingsområdet ligget i et litt avsidesliggende område i forhold til offentlig kommunikasjon. Utbygger var ukjent med om det var planer for å øke frekvensen på bussavgangene.

«Der det er ønsket utbygging fra kommunes side legges det til rette med kollektivtransport!» Utbygger mente at reisende til og fra Oslo primært bruker tog, men at det var behov for vesentlig mer pendlerparkering ved realisering av kommunens boligprogram. Hvis utbyggingstomter som i dag brukes til pendlerparkering blir brukt til boliger eller annen bebyggelse, må pendlerparkeringen erstattes. Utbygger trodde dette var tatt med i rekkefølgebestemmelsene, eller at kommunen uansett hadde regnet med å sette av arealer til dette.

I forbindelse med utbygging av Heggedal sentrum vil noe av pendlerparkeringen komme til å bli borte, men dette skal erstattes, mente utbygger.

En utbygger hadde så vidt startet med å se på dette med kollektivdekning den tid de hadde hatt en tett dialog med kommunen siden ervervelse av tomtegrunn. Dette henger sammen med helhetlig plan i forbindelse med utvikling av Dikemark, og utbygger var rolig i forhold til kollektivspørsmålet da de regnet med at dette kom til å løse seg i reguleringsprosessen.

Utvalgsriteriene til en stor utbygger medførte at selskapet ikke investerte i utbyggingsområder i Asker. De mest attraktive områdene ligger i områder utvikler mente

ligger alt for langt opp og frem i tid og prosjekter som ligger utenfor dårlig kollektivdekning blir ikke bygget ut. Alt er veldig bundet opp av E-18.

En utbygger fortalte at deler av deres utbyggingsområde ligger ca 1 km til tog men litt bratt opp. Det ble ikke regnet med at dette ble sett på som for langt unna offentlig kommunikasjon. I forbindelse med reguleringsprosessen ville det bli regulert inn en midlertidig busstopp til ny bussgate med buss hvert 5. minutt for å komme i gang med prosjektet.

Responsen fra utbyggerne og funn i empirisk del II viser at manglende eller for lav kollektivdekning er et hinder for realisering av nye boliger. På samme måte er god kollektivdekning absolutt en «booster» der den er god, blant annet fordi det da kreves mindre parkering. Dette er sammenfallende mellom utbyggers syn/opplevelse og problemene som nevnes i dokumentene fra konkrete utbyggingsområder (empiri del II).

## 5.8 Akkvisisjonsproblemer inklusive grunneier/opsjonsavtaler

### 5.8.1 Har akkvisisjonsproblemer av byggegrunn begrenset igangsetting

Det er en del utbyggere i undersøkelsen som svarer at de har hatt så store problemer med akkvisisjon av byggegrunn at dette har begrenset igangsetting av boligbygging på deres eiendom. Å erverve grunn fra naboer løser seg som regel. En utbygger kommenterte at prisen for hva de måtte betale for grunn varierte fra ca kr. 200,- pr kvm hvis det ikke påvirker verdien til eiendommen arealene blir ervervet fra og opp til kr. 3500-4000 pr m<sup>2</sup> hvis avståelse av arealer påvirker verdier på hus, U-grad mv. Prisene blir normalt fastsatt etter takst.

En utbygger kunne fortelle at de kjøpte en utbyggingstomt, som kunne bygges med ca 20 boliger fra nabofamilien samt 4 boliger som de gjerne skulle ervervet. Fikk kjøpt 3 av tomtene, men ikke den siste. Den siste naboen var ikke interessert i å selge hvis ikke de fikk dobbel pris. Dette påvirket prosjektet mye og det ble mindre optimalt i forhold til kostnad og utvikling.

Større utbyggere i undersøkelsen sikret seg alltid tilstrekkelige arealer i form av at de kjøpte opp nabotomt og refererte til at store utbyggere som regel er flinke til å sikre seg rettigheter

og har tidlig dialog med eiere av arealer de ser det vil bli nødvendig å sikre seg enten gjennom makeskifte, kjøp av grunn eller festeavtaler.

Akkvisisjonsproblemer fremstår som kritiske for de som ikke har tenkt på dette i forkant.

## 5.9 Støy, støv og miljø

### 5.9.1 Har støy, støv-miljøproblematikk begrenset igangsetting

5 av 11 objekter i undersøkelse ble direkte berørt av støyproblematikk.

Flere av intervjuobjektene utbyggingsområder ligger i gul og delvis rød sone, noe som gir utfordringer knyttet til byggenes plassering og utforming og/eller forbud mot boligbygging.

Foreslåtte løsninger fra en utbygger som støyskjermer, lydisolerende glass, «tunge» fasader med lydabsorberende løsninger og for eksempel lufting under nivå for innglasset fransk balkong er til vurdering hos kommunen for å søke dispensasjon fra støykrav.

En utbygger sa at støy begrenset volumet de får bygge vesentlig. Det andre byggetrinn i prosjektet kunne egentlig ha vært større.

«Det er viktig å være klar over at støy fra for eksempel vei kan begrense prosjektet vesentlig ved at det legger begrensning på MUA» kunne en utbygger fortelle. - Alle boliger skal ha en såkalt stille side. Det vil si at leilighetene må være gjennomgående, og dette kan være en utfordring med tanke på hvordan bygningskroppene kan være utformet. Særlig der man for eksempel skal bruke eksisterende bebyggelse eller bygge opp igjen en låve på fotavtrykket fra det opprinnelige bygget.

Andre utbyggere mente dette var et større problem i Asker som er en grønn bygd. De mente at det var viktig å sjekke alle forhold knyttet til støy støv- og miljø, herunder kommunens støykart og spesielt sjekke med veivesenet. Det ble trukket frem eksempler fra Oslo kommune der det ble sagt at Oslo er relativt moderate i forhold til Asker. Det vil si et det er høyere terskel for å tolerere støy i Oslo enn i Asker. Dette er på grunn av by/bygd-forholdet.

Særlig utfordrende er dette i prosjekter som ligger i nærheten av E18. Ja, jeg vil si et dette er en kjempeutfordring, sier en av utbyggerne. Hele E18 støyen kommer inn på området og

påvirker utnyttelsen da MUA-kravet er koblet til støy. MUA kan absolutt bli en utfordring på grunn av støy.

Utbyggerne la vekt på at for prosjekter, som ligger i nærheten av sentrumsbebyggelsen eller større veier, er støy en klar hindring. Alle leilighetene må ha en stille side og det er en del trafikkutfordringer. De fleste utbyggerne legger opp til tekniske løsninger i fasader og ventilasjonsløsninger mv, som avhjelper støyproblematikken, men det er ikke alltid dette er nok.

## 5.10 Oppsummering Empiri del III

Selv om utbyggingsområder er avsatt til boligbygging i kommuneplan kan det virke som om kommunen planadministrasjon og politikere ikke alltid er forberedt på planinitiativene som kommer.

Naboklager er utfordrende, og enkelte utbyggere mener at dette er mer påtakelig i Asker enn i andre kommuner de har utbyggingsprosjekter. Dette begrenser utbygging både med tanke på volum og fremdrift. Enkelte har holdt på med reguleringssaker i mange år på grunn av naboklager.

Selv om naboklager framstår som et sentralt problem for utbyggerne, påvirker ikke dette hvor de satser. Utbyggerne opplever til dels store forsinkelser og liten forståelse fra planadministrasjonen i kommunen, selv at dette kan ha noe å gjøre med at utbyggerne legger press på rammene. Dette viser at det er mye å hente på samspillet mellom kommune, utbygger og naboer.

Sosial infrastruktur er sjelden et problem selv om utbyggingstakten bestemmes av sosial infrastruktur i enkelte områder. Takten på utbyggingen påvirkes dog av at kommunens planer om å bygge opp økt skolekapasitet blir fulgt og utbyggerne ønsker seg mer informasjon om dette fra kommunen ut over det som står i kommuneplanen. Konklusjonen er at sosial infrastruktur ikke er viktig som direkte hinder for utbygging.

Større utbyggere i undersøkelsen sikret seg alltid tilstrekkelige arealer i form av at de kjøpte opp nabotomt og refererte til at store utbyggere som regel er flinke til å sikre seg rettigheter og har tidlig dialog med eiere av arealer de ser det vil bli nødvendig å sikre seg enten gjennom makeskifte, kjøp av grunn eller festeavtaler.

Akkvisisjonsproblemer fremstår som kritiske for de som ikke har tenkt på dette i forkant

Responser fra utbyggerne og funn i empirisk del II viser at manglende eller for lav kollektivdekning er et hinder for realisering av nye boliger. På samme måte er god kollektivdekning absolutt en «booster» der den er god, blant annet fordi det da kreves mindre parkering. Dette er sammenfallende mellom utbyggers syn/opplevelse og problemene som nevnes i dokumentene fra konkrete utbyggingsområder (empiri del II).

Hva gjelder teknisk infrastruktur kommenterer flere utbyggere dette med overvann som et betydelig problem men først og fremst som et spørsmål om kostnader og ikke til hinder for boligbygging.

Intervjuobjektene peker på konsekvensene knyttet til VA først og fremst er knyttet til prosjektets samlede kostnader og dermed for lønnsomheten i prosjektet. Utbygger peker også på betydningen av at kommunen varsler tidlig hvilke krav som vil komme.

En oppsummering av dette med vei er at dette kan være et viktig hinder først og fremst ved at utbygger må ta del i kostnadene. Dersom utbygger ikke har regnet med dette ved kjøp av tomt kan det fordyre prosjektet så mye at det utsettes. Ved gjennomgang av dokumenter i reguleringssaker under empiri del II fremkom det at vei-problematikken er reelt problematisk for realisering av nye prosjekter og at dette er særlig utfordrende der det er flere grunneiere og/eller behov for kostbar omlegging/utbedring.

Utbyggere mener der er for lite utbyggingsklare tomter i sentrale strøk av Asker kommune og prosjekter i utkantstrøk av Asker oppleves av utbyggere som risikable. Det er noen eksempler på finansieringsproblemer knyttet til dette.

En foreløpig konklusjon er at enkelte utbyggingsområder regnes som for risikable å realisere til tross for at kommunens innsats for å gjøre utbyggingsområdene mer attraktive ikke ser ut til å ha ønsket effekt.

Informantene er samstemte og tydelige på at markedene varierer betydelig innenfor Asker, og at lønnsomheten i de mer perifere områdene er direkte påvirket av infrastruktur-kostnader. Det er verd og merke seg at dette er forhold som ikke framkommer i gjennomgangen av plansakene og heller ikke vurderes i kommuneplanen.

Informantene påpekt at adkomstforhold stort sett er under kontroll men kan være både kostnadskrevende og forsinke prosjektene og kan være utfordrende knyttet til naboinnsigelser.

Finansiering framstår som sentral parameter for utbyggerne som påvirker hvor de satser. Dette er et hensyn som ikke nevnes i reguleringsdokumentene, og som kommunenes boligprogram ikke tar opp. Dette viser at markedshensyn i liten grad reflekteres i kommunens styringsdokumenter.

Utbyggere velger å ikke investere i Asker på grunn av manglende attraktive utbyggingsområder. Det finnes bedre alternativer i andre kommune. For mye fokus på at Asker skal være en grønn bygd.

Det er avdekket viktige erfaringer fra utbyggere om at kommunen kan godt fravike offentlige føringer hvis det er tungtveiende lokale grunner til utbygging. Dette fremkommer ikke noe sted i kommunale plandokumenter.

Teknisk infrastruktur eller mangel på sådan oppfattes mer som en kostnad enn et hinder for boligbygging - men det fins unntak.

Kulturminner og vernehensyn sjelden et reelt hinder - men det finns unntak der dette har fått store konsekvenser, sett fra utbyggers side.

Utbyggere ser at hvis utbyggingsområdet har flere utfordringer i forhold til kommunens arealplaner kan summen av dette være begrensende i forhold til mulig utnyttelse, selv om hvert enkelt forhold i seg selv ikke hadde vært til hinder for bygging.

På langt nær alle utbyggere retter seg etter kommunens ønsker og krav.

Det er sammenheng mellom størrelsen på utbyggingsområdet og hvilken risiko utbygger er villig til å ta i form av å utøve press på kommunen for høyere utnyttelse, i forhold til det volum som er avsatt i kommunens arealplaner.

Det er ikke nødvendigvis sammenheng mellom størrelse på område og hvor lang tid det har tatt å få reguleringsplanen godkjent. Det er andre forhold som påvirker dette, som for eksempel naboklager.

Kanskje litt overraskende for flere utbyggere gir støy større utfordringer enn utbyggerne hadde forventet.



## 6 Del IV - Drøfting av funn fra empiri del I, II & III

### 6.1 Infrastruktur-kostnadene lokalt begrenser boligbygging

Undersøkelsene viser at kommunale- og regionale krav til lokale infrastruktur-kostnader kan velte, begrense eller utsette prosjekter. For eksempel gjennom krav til adkomstvei, rundkjøringer, konsekvenser knyttet til støy, kommunaltekniske hensyn og overvannshåndtering mm. Når prosjektene er relativt små, kan krav til delfinansiering gjøre prosjekter med marginal fortjeneste ulønnsomme. En annen side er at investorer i boligmarkedet velger vekk prosjekter med tentativt høye infrastrukturkostnader, for eksempel i premature/lite utviklede boligområder. Dette blir omtalt nærmere under.

Infrastrukturkostnader begrenser boligbygging i kommunen og dette hinderet er mer sammensatt enn vei og skole.

#### 6.1.1 Follow the money – men ikke til randsonen

Private utbyggere kjemper om de mest attraktive utbyggingsområdene og går for de tomtene som de regner med vil gi høyest avkastning. Dette er en del av slik boligfremskaffelsen i Norge er organisert, gjennom markedsstyrt boligbygging (Nordahl 2012).

Flere av utbyggerne i undersøkelsen har avkastningskrav som må innfris, for at de i det hele tatt skal få lov til å investere i utbyggingseiendommer.

Mindre populære områder, for eksempel i randsonen av kommunen, har for lav avkastning og er for mange utbyggere uaktuelle som investeringsobjekter.

Bakgrunnen for dette må forklares nærmere.

Boligbygging i stor skala, har gått fra å være et industrielt produkt til å bli en aktivaklasse for finansiell investorer. En konsekvens av dette er blant annet at utbyggere er sensitive for å investere i premature områder/områder i randsonen i kommunen, og oppfordrer kommunen til å legge flere sentrale områder ut til boligbygging i kommuneplanen.

Sagt på en annen måte; for at finansiell kapital skal kunne omsettes inn i boligmarkedet må det kunne genereres tilstrekkelig med inntekter for at investeringen skal lønne seg. Ellers vil

investorene søke annen plassering. Poenget for utbygger, og implisitt kommunen, må være å finne ut av under hvilke betingelser det er gunstig nok å allokere midler til bygging av boliger (Nordahl, 2012:132).

Som nevnt i kapittel 2, er det i følge Jones & Watkins (2009) ofte blitt stilt spørsmålsteget om offentlig planlegging mangler innsikt og kompetanse om boligmarkedet og kompetanse om økonomien knyttet til lokale utbyggingsområder.

Forutsetter vi at investorene ikke er interessert i å investere sin boligkapital i kommunens randsone, vil effekten bli begrenset boligbygging i slike områder til tross for at kommunen går inn med tunge investeringer. Flere av kommunens avsatte utbyggingsområder, inklusive flere av kommunens prioriterte tettsteder, ligger i slike områder. Basert på tilbakemeldinger fra utbyggere kan det virke som om det vil gå lang tid før disse områdene vil bli realisert.

Utbygger må hele tiden vurdere markedets betalingsevne opp mot kostnader knyttet til infrastruktur i sin vurdering av hvilke deler av Asker kommunen som er aktuell for alternativ for sine plasseringer. I sentrale deler av kommunen blir kostnadene delvis «absorbert» av høye salgspriser og er således ikke et problem.

Krav om infrastruktur, som enkelte av utbyggerne i undersøkelsen rapporterer om, er inntatt i kommuneplan, kommunedelplaner eller reguleringsplaner for utbyggingsområdet.

Dette er for så vidt både hensiktsmessig og forståelig. Prinsipper om kostnadsdeling må være forutsigbare og fordelt etter prinsipper begge parter kan leve med. Kommunen skal ikke sitte igjen med kostnader når en privat utbygger realiserer et byggeprosjekt og utbygger skal ikke betale for kostnader som ikke er relevante i forhold til sitt prosjekt. Forutsigbarhet er bra for begge parter.

Tilbakemelding fra utbyggere, særlig med prosjekter i randsonen av kommunen, er at det er krevende å skulle være den som bærer alle infrastrukturkostnader i et nytt boligområde. Selv om kommunen til tider er villige til å øke utnyttelsen (antall boliger) for å finansiere utbygging av teknisk infrastruktur.

Det kan være problematisk å kompensere fremførsel av infrastruktur i et nytt område med økt utnyttelse. Dette kan være i strid med gjeldende arealpolitikk, som legger demper på hvor langt kommunen kan gå i å innrømme utbygger kompensasjon gjennom høyere utnyttelse.

En annen faktor, som utbyggerne melder om, er at kommunen baserer boligbehovet kun på befolkningsutvikling og kommuneøkonomi og ikke markedsbaserte vurderinger. Kommunen spesifiserer heller ikke hvilke kostnader utbygger må regne med ved utbygging av et område.

I følge Jones & Watkins (2009) må forholdet mellom planleggingspolitikk og markedskreftene først vurderes. Deretter må den økonomisk logikken for planlegging forklares og hensyntas.

I Asker er det slik at kommunen gjennomfører sin planleggingspolitikk, uten å vurdere markedskreftene. Det forutsettes at markedet selv ordner opp i boligbyggingen.

Det er ikke mulig ut fra studier av kommunale planer, og studier av områder avsatt til boligbygging, å lese om kommunen har foretatt en eventuell markedsmessig vurdering knyttet til arealplanleggingen.

Dette er i så fall en åpenbar svakhet da en del utbyggingsområder definert i kommuneplan ligger i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til gode offentlige infrastruktursystemer, antas ha høye initielle infrastrukturkostnader og som på den måten ikke tilfredsstillere flere boliginvestorers krav til utbyggingsområder med de følger at boligområder ikke blir utviklet.

Det er i følge utbyggerne ikke automatikk i at kommunen skal være med på å dekke utbyggers kostnader til infrastruktur. Kommunen har et prinsipp om at nye utbyggingsområder selv skal bære kostnadene med tilrettelegging av teknisk infrastruktur.

Det er grunn til å hevde at utbygging av nye boligområder i randsonen i Asker kan bli utfordrende med mindre kommunen bidrar med å forskuttere store beløp til sosial- og teknisk infrastruktur, gjerne ved at kommunen gjør bruk av såkalt gradert modell (og eventuelt at staten bidrar til å sette kommunene i stand til dette).

Gradert modell betyr at kommunen, i noen områder der det er krevende å komme i gang, kan bruke den såkalte «anleggsbidragsmodellen» (Senter for eiendomsfag).

Bruk av anleggsbidragsmodellen betyr at kommunen legger ut og henter inn bidrag fra utbyggere etter hvert som utbyggingen pågår. En måte å gjøre dette på er å fatte refusjonsvedtak. En annen måte er å inngå avtale med alle eiere i området og tinglyse heftelser på eiendommene som sikrer at de skal betale bidrag når de starter utbygging. Som et ledd i å få startet opp, kan kommunen også si at første grunneier som setter i gang med utvikling skal slippe med 50 % av kostnadene, neste med 20 % etc, for å få startet dette.

Hensikten er todelt: Å få lagt nødvendig infrastruktur i områder der bare en (eller få) av mange grunneiere ønsker å starte utbygging nå, og samtidig sikre seg at de øvrige betaler sin del av kostnadene når de starter utbygging. Dette er krevende for kommunene og de kan ikke gjøre dette i mange områder. Derfor kan de i andre områder, der markedet er bedre og flere grunneiere er klare til å utvikle, la disse ta ansvar for infrastrukturen. Der kan kommunen være «grei» og gi dem moms tilbake på infrastruktur som skal overføres kommunen. Hvis kommunen har to slike politikker, og for eksempel sier i kommuneplanen at område X og Y skal få tilrettelagt infrastruktur i kommunal regi, med krav fra grunneiere når de bygger (eventuelt med fritak for de som starter først) og i område Æ, Ø og Å vil nøye seg med å stille krav til infrastruktur og grunneiere/utbyggere må ordne dette, har de en gradert modell.

### 6.1.2 Oppsummering

På et overordnet nivå ser man at Asker kommune, i sitt boligbyggeprogram, legger opp til en spredt utbygging av boligområder i kommunen.

Overført til kommunens strategiske planlegging må kommunen, for å planlegge effektivt, ha en forståelse av effekten av kommunens beslutninger og valg men også forstå hvordan boligbyggermarkedet fungerer.

I følge boligforskning i England har planlegging av nye boligområder vært kun basert på prognoser om befolkningsvekst. Det samme er tilfelle i Asker. Kommunens utbyggingsplan er ikke bygd på dynamikken i boligmarkedet men på befolkningsvekst og flyttemønster.

Relativt ny forskning viser at det er usikkerhet knyttet til om dette grunnlaget er tilstrekkelig godt nok i forhold til om kommunens planstrategi for boligbygging er attraktiv for utbyggere og således gjennomførbare. Det er eksempler på at det motsatte er tilfelle og dette gjelder ikke bare i forhold til teknisk infrastruktur.

Teorier knyttet til om boligbyggerne har blitt mer effektive når planleggingen har blitt mer markedsorientert blir drøftet i litteraturen (Jones & Watkins, 2009:39). Det blir stilt spørsmålsteget om det er slik at boligforsyningene fortsatt er påvirket av offentlig boligpolitikk der offentlige planlegging fortsatt mangler innsikt og kompetanse om boligmarkedet og kompetanse om økonomien knyttet til lokale utbyggingsområder (Jones & Watkins, 2009:115).

Kommunens konseptuelle modell av hvordan de planlegger boligbyggingen i kommunen er i hvert fall helt uavhengig av vanlige økonomiske teorier knyttet til boligmarkedet.

Det er forskjeller i forhold til størrelsen på utbyggingsprosjektet og hvorvidt kostnader knyttet til infrastruktur er et hinder, selv om et relativt stort prosjekt i Heggedal viser det motsatte. Selv om kommunen har investert tungt i området, og legger opp til kommunal virksomhet som ekstra drahjelp, kommer ikke utbygger i gang med utbyggingen som ønsket på grunn av markedet. Dette blir nærmere omtalt senere i oppgaven.

Mindre utbyggere operer gjerne i randsonen av kommunen, og har gjerne også gjerne færre prosjekter i sin portefølje. Dette gir utbygger mer marginal utbyggingsøkonomi og anstrengt likviditet, og derigjennom mer følsomhet for høye infrastrukturkostnader. Risikobildet kommer ikke til å bli drøftet spesielt i denne oppgaven, men dette henger naturligvis sammen. Boligprisene i randsonen er lavere, markedet mer følsomt for svingninger og sammen med lavere volum medfører dette lavere kapasitet til å tåle høye infrastrukturkostnader.

Det er signaler fra utbyggerne om at dette henger sammen med størrelsen på prosjektene og utbyggers profesjonalitet. Store utbyggere har som regel også flere prosjekter i porteføljen, og er ikke så følsomme for høye infrastrukturkostnader da infrastrukturkostnader er en relativt liten del av utbyggingskostnadene fremfor mindre utbyggerne med mindre porteføljer. De store utbyggerne i denne undersøkelsen er også selvfinansierte hvilket påvirker kostnadsbildet og likviditeten.

Utbyggere ser at hvis utbyggingsområdet har flere utfordringer i forhold til infrastruktur kan summen av dette være begrensende i forhold til mulig utnyttelse. Selv om hvert enkelt forhold i seg selv ikke hadde vært til hinder for bygging.

En oppsummering av dette med infrastrukturkostnader er at dette kan være et viktig hinder, først og fremst ved at utbygger må ta del i kostnadene. Dersom utbygger ikke har regnet med dette ved kjøp av tomt kan det fordyre prosjektet så mye at det utsettes eller aldri realiseres.

Informantene er samstemte og tydelige på at markedene varierer betydelig innenfor Asker, og at lønnsomheten i de mer perifere områdene er direkte påvirket av infrastruktur-kostnader. Det er verdt og merke seg at dette er forhold som ikke framkommer i gjennomgangen av plansakene og heller ikke vurderes i kommuneplanen.

Kommunen ønsker en robust planportefølje og legger til rette for at det skal være realistisk å oppnå målene i kommunens boligbyggeprogram. Til tross for dette har flere boligprosjekter ligget urealiserte i flere år på grunn av markedsmessige årsaker eller rekkefølgebestemmelser som skolekapasitet eller transportkapasitet. Dette er kanskje noe kommunen bør ta inn over seg ved neste revidering av kommuneplanen.

Sosial infrastruktur er sjelden et problem selv om utbyggingstakten bestemmes av sosial infrastruktur i enkelte områder. Takten på utbyggingen påvirkes dog av kommunens planer om å bygge opp økt skolekapasitet blir fulgt. Utbyggerne ønsker seg mer informasjon om dette fra kommunen ut over det som står i kommuneplanen. Konklusjonen er dog likevel at sosial infrastruktur ikke viktig som direkte hinder for utbygging.

## 6.2 Arealpolitikken regionalt begrenser boligbygging

### 6.2.1 Strengt fokus

Det er kommunen som har ansvaret for å utarbeide den kommunale planstrategien og fastsetter hva som er tillatt arealbruk og hvilke restriksjoner som gjelder med tanke på hensynssoner og andre retningslinjer. Planstrategien baserer seg på statlige og regionale føringer hensyntatt lokale forhold som befolkningsutvikling, boligstrategi, natur, kulturmiljø og samfunnssikkerhet, energi og klima, forurensning, blågrønn struktur og folkehelse.

Asker kommune legger vekt på å være på linje med overordnede føringer og prioriter en utvikling som gir en tydelig sentrumsstruktur.

I følge kommunens plan for boligbygging er det sammenheng mellom utbyggingsområder, utbyggingsvolum og transportkapasitet. I henhold til statlige- og regionale føringer, som er presentert tidligere i oppgaven, skal mesteparten av fremtidig boligbygging i planperioden 2014 -2026 skje i nærheten av Asker sentrum eller kollektivknutepunkt og det er tydelige begrensninger i forhold til utbygging i områder der transportdekningen ikke er god nok.

Til tross for at kommuneplanen allerede har tatt opp i seg et strengt fokus på sentrale områder/områder med tanke på transportkapasiteter og optimal kollektivdekning – er planarbeidet sterkt overvåket av regionale myndigheter. Kommunens planer om bygging, også i lokalsentrene, blir av forskjellige grunner begrenset eller stoppet og spesielt store

prosjekter er utsatt. Her går kommunen glipp av differensiert boligbygging og potensielt glipp av et tilbud av noe rimeligere boliger, bare fordi en skal transport-optimalisere.

Det henvises igjen til brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (departementet) til fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 20.04.2016 med innsigelser til Askers kommuneplan for 2014-2026 (2016a).

Departementet mener «det er uheldig at det settes av arealer til boligformål som langt overstiger behovet i planperioden da dette kan medføre press på at utbygging ikke skjer i prioriterte vekstområder først».

Kommunen på sin side påpeker at kommuneplanen i all hovedsak imøtekommer statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og mener at kommunen har mulighet til å bruke skjønn. Dette er for eksempel lokale forhold, som økt behov for gode og rimelige boliger og opprydding etter nedlagte gartnerivirksomheter. Kommunen mener dette bør veie tyngre enn for eksempel statens vurdering av akseptabel avstand til kollektivsystemet.

I forhold til hva som begrenser boligbygging, er departementets uttalelse om at kommunen har satt opp for mye arealer til boligformål som langt på vei overstiger behovet i planperioden interessant. I følge departementet kan kommunens store planreserve legge press på at utbygging ikke skjer i prioriterte vekstområder først og således legge press på at mål i overordnet plan om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging ikke oppfylles. Selv om kommunen mener det motsatte. Som Røsnes & Kristoffersen (2014) er inne på det nødvendig å ha en betydelig planreserve for å være i stand til å kunne nå kommunens mål.

Kan dette tolkes som om overordnede myndigheter vil ha innsigelser når planinitiativ kommer på utbyggingsområder, som i følge regionale myndigheter ikke ligger innenfor prioriterte områder?

Svaret på dette spørsmålet er delvis ja.

Boligbyggeprogrammet til Asker kommune har, som nevnt over, fokus på konsentrert utbygging i og rundt Asker sentrum. I tillegg har legger kommunen opp til spredt utbygging rundt 17 nærsenter i kommunen. Dette kan tolkes som om kommunen ønsker både å styrke

sentrum, men også ha et ønske om å styrke lokalsentrene og sørge for en bærekraftig utvikling i hele kommunen.

Mange av kommunens ønskede utbyggingsområder er satt på vent, begrenses eller stopper opp på grunn av at mange rekkefølgekrav regionale myndigheter har satt, men som ikke kan løses av kommunen selv. Virkemiddel for bedre arealutnyttelse og mer effektiv planbehandling er at statlige begrensninger må følges opp av statlige incentiver i form av midler til ny infrastruktur.

Det er avsatt nesten dobbelt så mye areal til boligbygging i Asker enn det som er aktuelt å bygge i perioden 2016 – 2026. Dette vil sannsynligvis dekke behovet frem til år 2040.

Røsnes & Kristoffersen (2014:121) poengterer at det er viktig at utbyggerne, og implisitt kommunen har lagt opp til en betydelig planreserve. Dette er hensiktsmessig da det skal et volum på opp mot 4-5000 boliger i prosess for å kunne produsere 5-600 boliger i året.

Overført til Asker kommune betyr dette at kommunen, eller utbyggere, må ha 2-3000 boliger i prosess hvert år.

Utbyggere mener der er for lite utbyggingsklare tomter i sentrale deler av kommunen.

Prosjekter i randsonen oppleves av utbyggere som risikable, eller rett og slett uaktuelle på grunn av innsigelser fra regionale myndigheter. Det er noen eksempler på finansieringsproblemer knyttet til dette, som vil bli nærmere omtalt i kapittel 6.3.

## 6.2.2 Interessante funn knyttet til kommunal arealplanlegging og regional arealpolitikk

I studien «Kommunenes tilrettelegging for boligbygging», utført av NIBR, er utbyggers og kommunens ulike posisjoner i et byggeprosjekt og forklaringer til hvorfor prosjekter stopper opp analysert (NIBR-rapport 2014:13 s. 87).

Det fremkommer at samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på konsentrert utbygging rundt knutepunkter, kan medføre større utfordringer.



Funn gjort i forbindelse med denne oppgaven sammenfaller godt med funn gjort i NIBR-studien. De viktigste funnene i denne oppgaven er oppsummert under og avmerket i tabell 1:

- 1) Kommunen ønsker utbygging, sosial infrastruktur er på plass men utbyggerne er avventende til å investere på grunn av for tunge rekkefølgekrav og/eller får ikke bygget ut på grunn av manglende kollektivdekning
- 2) Kommunen ønsker utbygging og infrastruktur er på plass men utbyggere er avventende til utbygging på grunn av markedet
- 3) Utbyggere ønsker utvikling men sosial- og teknisk infrastruktur er ikke på plass
- 4) Både kommune og utbygger ønsker utbygging, for eksempel på grunn av muligheter for rimeligere boliger, transformasjon av tidligere næringsanlegg som ikke lenger er i drift eller rullering av boliger mellom ulike aldersgrupper – men regionale myndigheter er skeptiske til utbyggingen på grunn av transportkapasiteten
- 5) Sosial infrastruktur og teknisk infrastruktur er på plass men regionale myndigheter er skeptiske til omfanget av utbyggingen og ber kommunen prioritere mer kollektivnære områder. Utbygger er avhengig av et utbyggingsvolum som er stort nok men regionale myndigheter sier nei.

Utbygger	Kommunen er lunken, passiv	Kommunen stiller (sterke) krav	Kommunen ønsker utbygging
Utbygger er <b>lunken til utbygging</b> på en bestemt tomt	Foreløpig ikke lønnsomt prosjekt for utbygger, og kommunen prioriterer andre områder først  5	Kommunen stiller for mange krav (utnyttelse, finansiering av infrastruktur)  Utbygger vil først bygge på andre tomter som er mer lønnsomme  Kommunen må først foreta store investeringer for at prosjektet skal bli lønnsomt	Reguleringsplanen kan bryte med etterspørselen i markedet eller den gir svak lønnsomhet i prosjektet  2  Det lønner seg for grunneier å fortsette nåværende virksomhet på tomten, uansett hvordan tomten utnyttes  Salgsprisene er for lave, gitt forventede byggekostnader og utbyggers bidrag til infrastruktur
Utbygger <b>ønsker utbygging</b> på en bestemt tomt	Kommunen ønsker ikke å legge til rette for boligbygging/ befolkningsvekst  Kommunen ønsker utbygging andre steder i kommunen  Kommunen mangler kompetanse og kapasitet  Kommunen bidrar ikke til å løse opp i situasjoner med mange grunneiere	Kommunen stiller for høye krav i utbyggingsavtaler, som gir manglende lønnsomhet  Kommunen eller andre oppfyller ikke rekkefølgekrav  Kommunen vil se prosjektet i områdesammenheng. Krever områdeplan eller andre kommunale initiativer	For store oppstartskostnader for utbygger – kommer ikke i gang  1 3  Utbygger vil utvide tomten/kjøpe ut naboeiendommer for å få til en mer effektiv utbygging  Samarbeidsproblemer mellom kommune og utbygger  4

Tabell 1 – (NIBR 2014:13 s. 87)

Hva betyr det så for utbygger at et område, som er avsatt til bolig i kommuneplanen, møter forbehold om utbygging på grunn av regional arealpolitikk?

Tilbakemeldinger fra utbyggerne er sammensatte. Noen utbyggere faller fra. De anser slike områder som ikke interessante utbyggingsområder. Andre utbygger er indifferent på grunn av store porteføljer. De har tatt høyde for dette når de investerer i utbyggingsområder.

Boliginvestorene er uansett noe avventende til store deler av boligmarkedet i Asker kommune. De venter ikke at markedet krasjer, men er fokusert på sentrumsnær beliggenhet og der er det få muligheter. Kommunen må legge ut flere utbyggingsområder i nærheten av Asker sentrum for at det skal bli tilstrekkelig interessant.

Det er i følge utbyggere veldig begrenset med muligheter i Asker. Alt for lite tomter i sentrale strøk.

Som tidligere presisert i empiri del III kan utvalgskriteriene til en stor utbygger medføre at selskapet ikke investerte i utbyggingsområder i Asker. De mest attraktive områdene i kommunen ligger i områder utvikler mente ligger alt for langt opp og frem i tid. Prosjekter som ligger utenfor dårlig kollektivdekning blir ikke bygget ut med et omfang som er interessant. Alt er også i følge utbygger veldig bundet opp av områdereguleringsplanen for E18, som er under utarbeidelse og har vært det i mange år.

Asker går altså litt under radaren til flere av utbyggerne og de melder om få prosjekter i Asker på grunn av dette.

Responser fra utbyggerne og funn i empirisk del II viser at regionale krav og manglende eller for lav kollektivdekning er et hinder og kan få store konsekvenser i forhold til realisering av nye boliger.

Dette bekreftes ved funn fra gjennomgang av utbyggingsområdene og intervjuene. Informantene peker på at det er veldig stor forskjell å komme innenfor radiusen for knutepunkt eller ligge utenfor. Radiusen for knutepunkt er presentert i kommunens utfyllende redegjørelse av hvordan boligveksten påvirker transportbehov; 1000 meter fra Asker stasjon, 800 meter til øvrige stasjoner og 400 meter til busstopp langs Slemmestadveien, Fekjan, Billingstad og Drammensveien øst for Dikemark, jf. vedlegg 2.

Utbyggere har på en måte trukket vinnerloddet om deres prosjekt ligger innenfor radiusen som myndighetene har trukket opp som avstand til knutepunkt. Utbyggere som har utbyggingsområder som ligger utenfor radiusen står igjen som tapere.

Det er tidligere kommentert at en utbygger måtte vente i 10 år med sitt utbyggingsprosjekt på grunn av manglende kollektivdekning. Utbygger har derfor avventet og har heller ikke hatt dårlig tid da de har vært klar over forholdet da de kjøpte tomten. Utbygger legger likevel til at utbyggingen kunne ha blitt godkjent da området passet svært godt til boliger og mener at krav til kollektivdekning tolkes for strengt av regionale myndigheter.

For utbyggingsområder, som ligger i grenseland i forhold til avstand til kollektivknutepunkt, kan det være utfordrende for regionale myndigheter å gi føringer for kommunen.

I et av utbyggingsområdene mener Statens vegvesen (regional myndighet), at det er riktig at det legges opp til en høy utnyttelse av området. Samtidig mener vegvesenet at etablering av et større antall boliger innfor planområdet underbygger behovet for et effektivt lokalt kollektivtilbud.

Kommunen støtter utbygging av dette området på grunn av at området trenger flere leiligheter. Høy andel eneboliger og mange småhusholdninger gjør det vanskelig å revitalisere boligområdet hvis det ikke tilføres leiligheter.

Fylkeskommunen (regional myndighet) har på sin side meldt klart i fra om at de vil komme innsigelse til planarbeidet.

Dette området ligger ikke noe bedre til enn andre områder i randsonen av kommunen, men kommunens argument om at det oppnås flere positive effekter kan være nyttig for utbyggere å fange opp ved vurdering av utbyggingsområder i Asker.

Asker kommune har til en viss grad fått medhold av statlige- og regionale myndigheter i sine vurderinger om man er nødt til å bygge andre steder enn i sentrum for å gjøre det mulig for førstegangsetablerere og lavinntektsgrupper å etablere seg i kommunen. Selv om Asker har fått gjennomslag for dette i forbindelse med departementets endelige godkjenning av områdene avsatt til boligformål i kommuneplanen, må utbygger regne med å gå omkamp når utbyggers planinitiativ skal behandles av kommunen. Da er det en selvstendig og ny vurdering som må gjøres ut fra utbyggers konsept, antall boliger, hvordan utbyggingen påvirker boligsammensetningen i lokalområdet, trafikk mv.

Selv om det for prosjekter i randsonen kan være utfordringer viser andre funn i studien at regionale føringer faktisk *åpner opp* større muligheter for utbyggerne i forhold til utbyggenes planinitiativ. Regionale myndigheter ønsker tydelig høyere utnyttelsesgrad i sentrumsnære områder enn det som er avsatt i kommuneplanen. Utbyggere og kommunen bør merke seg dette slik at denne kunnskapen kan overføres til andre lignende prosjekter.

I et utbyggingsområde HA 1 – Borgen Nærsenter – (et av kommunens 17 nærsentra) mente naboene at forslaget var i strid med gjeldende kommuneplan med hensyn til antall boliger, og at prosjektet ikke «kommuniserer» ikke med omgivelsene. Prosjektet var etter naboenes syn alt for høyt.

Området var i kommuneplanen avsatt til ca 30 boliger. Når utbygger fremmet det private planinitiativet var forslaget at utbygger ønsket å bygge 49 boliger, hvorav 21 blokkleiligheter, 12 leiligheter i kombinert bygg og 16 rekkehusboliger.

Ut fra gjennomgangen av utbyggingsområdene tidligere i oppgaven fremkom det at Fylkesmannen i Oslo og Akershus vil anmode om at kommunen i slutføringen av planarbeidet tilstreber en høy arealutnyttelse og konsentrert boligbebyggelse der utbyggingsområdene ligger innenfor sykkelavstand til det viktige kollektivknutepunktet Asker stasjon. I følge fylkesmannen sammenfaller dette med Miljøvernministerens syn på fylkesmannens rolle i arbeidet med å sikre en tilstrekkelig boligbygging.

### 6.2.3 Oppsummering

Funn i denne oppgaven tilsier at regionale myndigheter er til hinder for boligbygging i områder kommunen har avsatt til boligområder.

I hvert fall synes det som utfordrende for utbyggere å realisere boliger når regionale myndigheter krever kollektivnærhet før et eventuelt kan bygge ut et volum som forsvarer utbyggernes investeringer.

Selv om det er annonsert hva utbygger må regne med i kommuneplanen, er det likevel utbyggere som reagerer på at eventuelle innsigelser fra regionale myndigheter ikke er mer avklart når området legges ut som gult/til bolig i kommuneplanen.

Kommunen har først gått avklaringsrunder med fylkesmann, fylkeskommune og statens vegvesen før departementet tar endelig avgjørelse etter forhandlinger med kommunen. Likevel må utbyggere ta omkamp og gjennomgå en helt ny vurdering når planinitiativet skal behandles.

En del utbyggerne retter fokus på at en del knutepunkter i kommunen er noe premature i forhold til kommunen boligbyggeprogram. Det virker likevel ikke, som et foreløpig standpunkt at utbyggerne stresses av dette i nevneverdig grad.

Responser fra utbyggerne og funn i empirisk del II viser at manglende eller for lav kollektivdekning er et hinder for realisering av nye boliger. På samme måte er god

kollektivdekning absolutt en «booster» der den er god, blant annet fordi det da kreves mindre parkering og regionale myndigheter oppfordrer til høyere utnyttelse.

En oppsummering av resultatene fra studiene av områdene i oppgaven, intervjuer og gjennomgangen av dokumenter i saksbehandlingen tilsier at regionale myndigheter fremmer innsigelser og dermed er til hinder for utbyggingsprosjektene realisering i randsonen av kommunen, noe som igjen kan medføre økte byggekostnader gjennom forsinkelse og omprosjektering av prosjektene, hindringer i reguleringssakene og med begrenset boligbygging som resultat.

For prosjekter som ligger innenfor områder der regionale myndigheter ønsker økt utbygging er den regionale arealstrategien positiv.

### 6.3: Marginale områder begrenser boligbygging

#### 6.3.1 Finansieringsproblemer

Utbyggere har tidvis finansieringsproblemer og vanskeligheter med å få lån til å igangsette utbygginger. Spesielt i de marginale områdene/randsonen i Asker kommune.

Det er tydelig at dette er et hinder for boligbygging i deler av kommunen. Dette er en selvstendig faktor som forsterker problematikken med bygging i randsonen og at man ikke bare kan ha et ensidig fokus på sentrale områder, for å få et bredt tilbud i kommunen.

For de store utbyggerne i undersøkelsen er slike hindringer lite viktige. De kan spille på sine mange prosjekter og store porteføljer og utvikler det som er mest etterspurt og mest utbyggingsklart først og lar de andre områdene ligge. For å få andre utbyggere på banen må kommunen ta hensyn i sin planlegging. Ellers vil de antakelig ikke få bygget ut områder i randsonen selv om de er lagt ut i kommuneplanen og er ferdig regulert til boligområder. Her er det med andre ord et negativt samspill mellom marked og myndighet som resulterer i lavere nybygging.

Undersøkelse av områdene i studien avdekket at det var tre av prosjektene som møtte hindre for boligbygging i form av lav markedspris og høye byggekostnader. Det var for lite gap mellom salgpris og byggekostnader, primært på grunn av tunge infrastrukturelementer og rekkefølgekrav. Dette medførte utfordringer med hensyn til finansiering.

For et av utbyggingsområdene var for lav markedspris hovedgrunn til at utbygging ikke var igangsatt. I et annet eksempel var det en kombinasjon av (for) lave markedspriser og lite gehør hos kommunen om tilstrekkelig utbyggingsvolum.

I et tredje eksempel var utbyggingsvolumet for lite, men der fikk utbygger økt antall boliger fra 30 i kommuneplanen til 42 gjennom reguleringsprosessen basert på argumentet om at utbygger ellers ikke ville være i stand til å realisere utbyggingen. Det siste eksempelet ligger i et område der kommunen ønsker utbygging selv om det er på utsiden av den avstanden regionale myndigheter definerer som knutepunkt.

Dette er i og for seg logisk, men særvilkår som fremforhandles gjennom reguleringsprosessen og ikke er hensyntatt eller nevnes i kommunenes boligprogram eller i andre dokumenter er lite forutsigbart for utbyggere. Dette viser også at markedshensyn i liten grad reflekteres i kommunens styringsdokumenter.

I Norge er det i følge Nordahl (2012:128) ofte slik at kommunen definerer inntektsmulighetene til utbyggere gjennom byggebestemmelser og rekkefølgebestemmelser (kostnader) og tidvis overser utbyggers tilpasning til markedsutviklingen (inntekter).

Selv om utbygger har prinsipielt som formål å optimalisere egen økonomiske situasjon (profitt) og myndighetene har som mandat å ivareta fellesskapets beste er det viktig at kommunen går inn for å påvirke utbyggers inntektsside (Nordahl, 2012:95).

Det kan selvfølgelig være vanskelig for kommunen å avgjøre om deres bidrag bare øker utbyggers overskudd eller om det er et reelt behov for høyere utnyttelse, men dette er en av mange utfordringen knyttet til markedsbasert boligbygging.

At markedet skal sørge for boligbyggingen er i tråd med de senere års fokus fra myndighetene. Målet har vært å utvikle en markedsbasert boligforsyning (boligbygging) gjennom å forberede kommunens respons på markedsinitiativ (Nordahl, 2012:104-106).

Målet er at kommunene skal bli mer effektive samt at private utbyggere skal stimuleres til aktivitet. I følge Nordahl (2012:94) er det slik at utbyggerne selv foreslår hvor boligene skal komme og hvordan byggeprosjektene skal utformes.

Til tross for dette mener både Jones (2009) og Nordahl (2012) fortsatt at det er to verdener: offentlige planleggere og markedsaktørene. Dette har vært norsk politikk de siste 25 årene,

selv om man ser at en del kommuner utvikler modeller der de tar større ansvar for at utviklingsprosjekter kommer i gang, slik Asker har gjort i Heggedal, Oslo kommunes arbeid på Ensjø og Staten og Oslos innsats i Bjørvika. I Trondheim er det også flere eksempler på at kommunen går i dialog med grunneiere og representanter for utbyggerne og gjør det de som kommune kan gjøre for at utbyggerne skal kunne starte opp prosjekter.

Det viser seg imidlertid at det ikke alltid er tilstrekkelig med en tung offentlig innsats.

Dette er det gjort funn på i undersøkelsen. I et av utbyggingsområdene sitter en dominerende eier på gjerdet med sitt område, fordi prisene ikke er de aller høyeste og utfordringer med å få etablert tilstrekkelig finansiering - og det til tross for at stat og kommune har lagt ned masse penger i infrastruktur og en annen utbygger har gått ut først (JM Bolig, Heggeodden – ferdigstilt i 2014). Dette er eksempel på at lokalt monopol og dermed en form for "market failure/markedssvikt" (Nordahl, 2012:132) (Jones& Watkins 2009:144).

For Heggedals del var reguleringen klar allerede i 2010, men bare 1/5 av utbyggingspotensialet er realisert på grunn av manglende marked. Utbyggere sier at markedet i Heggedal ikke er stort nok til å absorbere et slikt volum som er planlagt, og at det vil kunne ta mange år før Heggedal er bygget ut i henhold til kommunens planer.

Kommunens investeringer er ikke forgjeves, men det er verdt å merke seg politikernes tilbakemelding til planadministrasjonen om at de synes utviklingen tar for lang tid gitt de betydelige investeringer kommunen har gjort. Reguleringsplanen for området var klar allerede i 2010. Kommunen har ingen ytterligere virkemidler for få i gang boligbyggingen.

I følge Jones & Watkins(2009:115) er det få beviser på at det er gjort noen forsøk på å forstå relasjonen mellom etterspørsel og tilbud innen et lokalmarked, som i eksempelet over.

I teorien er det er en del kritikk i forhold til feil med planene ved at de ikke systematisk tar inn over seg den økonomiske strukturen for hvert lokalmarked, innen kommunen Jones( 2009).

Jones (2009) følger dette opp med at forholdet mellom planleggingspolitikk og markedskreftene må først vurderes og deretter må den økonomiske logikken for planlegging forklares, men dette er komplisert.



### 6.3.2 Oppsummering

Det er en klar sammenheng mellom kommunens planlegging, marked og finansieringsutfordringer.

Noen områder er ikke i stand til å bli utviklet, det er ikke nok at områder blir avsatt til boligbygging – det trengs annet implementert også og selv dette kan enkelte ganger ikke være nok, slik eksempelet i avsnittet foran viser.

Kommunens bidrag burde utløse vekst men markedsaktøren(e) har ikke hatt tilstrekkelig kraft til å sette i gang.

Utbyggernes økonomiske situasjon er et hinder og regionale myndigheter er et hinder ved at de ser seg «blinde» på kollektivtilgjengelighet og dermed bifaller større utbygginger i randsonen selv om det ikke er et tilstrekkelig interesse i marked til å realisere kommunens planer.

I følge Jones & Watkins (2009:115) er det få beviser som forklarer etterspørselen i et lokalt boligmarked som omtalt over og det er kritisk hvis kommunal planleggingen av boligområder ikke tar opp i seg økonomien i det aktuelle lokale boligmarkedet.

Flere akademikere mener det er gjort «forbausende lite» i forhold til studier av konsekvenser knyttet til å overlate all boligforsyning i lokale markeder, Nordahl (2012:137) og Jones & Watkins (2009).

Informantene er samstemte og tydelige på at de lokale markedene i Asker varierer betydelig, og det er liten tvil om at lønnsomheten i de mer perifere områdene er utfordrende og til hinder for boligbygging. Særlig på grunn av kombinasjonen med lave markedspriser og omfattende rekkefølgekrav/infrastrukturkostnader og påfølgende finansieringsproblemer.

## 6.4. De «tradisjonelle forholdene» begrenser boligbygging

### 6.4.1 Utbyggers manglende evne til å vise måtehold

Som tidligere nevnt er boligbyggingen i Norge lagt opp til å være markedsbasert.

Markedsbasert boligbygging handler om utveksling av kunnskap og ressurser (penger) og koordinering og styring, for å sikre felles goder og hindre eksternaliteter. Med eksternaliteter menes at en aktørs handling har konsekvenser for minst en annen aktør, for eksempel påføre en annen en kostnad eller andre konsekvenser (NIBR, 2007:105 s.18).

Et sentralt poeng knyttet til begrepet markedsbasert boligforsyning/bygging er rollene til partene. Mens utbyggere normalt er raskt ut og inn i et marked, må kommunen og naboer forholde seg til langtidseffekter av tiltaket og dette kan være et konfliktområde. Studier viser at det er utfordringer knyttet til dette, og akademikere diskuterer hvordan eventuelt utbyggingspolitikk aktivt kan forsøke å kompensere for eventuelle skjevheter.

Erfaringer fra studier av områdene i undersøkelsen viser at de private utbyggerne uten unntak sender inn planinitiativ med tanke på hva de mener markedet etterspør og «makser» ut det eiendommen kan gi av boliger med varierende grad av hensyn til kommunens vurdering av utbyggingsområdene gjort i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplan -og arealdel.

Utbygger tenker primært på hvordan de skal maksimere sitt overskudd fra utbyggingen og argumentere for dette. Kommunen på sin side er opptatt av at private planinitiativ er i tråd med kommunens planer, jf. kapittel 3, en bærekraftig (samfunnsmessig/økonomisk) utvikling i kommunen og ivareta føringer fra statlige -og regionale myndigheter.

Selv om utbyggere skal forholde seg til gjeldende offentlige planer har utbyggere rett til å fremme planinitiativ som bryter med kommuneplanen (Røsnes & Kristiansen, 2014:125).

Utbyggere er avhengig å ha utbyggingsområder med tilstrekkelig volum slik at utviklingen er bærekraftig.

Litteraturen presenterer flere steder og nesten uten unntak at utbyggere ved innsendelse av private planinitiativ har analysert potensialet på utbyggingstomten til å være, eller måtte være større enn det kommunen har lagt opp til i sin plan. Røsnes (2014).

Dette er utfordrende både i forhold til kommunens forventninger til det private planinitiativ, men også til naboers forventninger til utbygging i deres lokalområde.

Planinitiativ som går vesentlig ut over det kommunen har avsatt i sitt boligbyggeprogram, medfører ofte omfattende protester fra nabolag og innsigelser fra regionale myndigheter.

I noen av sakene kan man stille spørsmålstegn ved om utbyggerne er litt «fartsblinde».

Skjønner ikke utbyggerne sitt eget beste?

Selv om utbyggere prøver å maksimere volumet på sine tomter bør også profesjonelle utbygger forstå at det ikke lønner seg med alt for høy utnyttelsesgrad uten å gå i detaljer på mulige årsaker til naboklager og teorier om fastsettelse av verdier på utbyggingseiendom. Dette handler om å være litt harmonisk i forhold til sine omgivelser.

Helt konkrete er det forsinkelser som primært er til hinder for boligbyggingen, men det er også eksempler i undersøkelsen at naboklager har medført at utbygger må redusere sine prosjekter betydelig, til og med ned til nivåer der det kan bli utfordrende å få gjennomført prosjektet i det hele tatt.

#### 6.4.2 Størrelsen på utbygger teller

Undersøkelsen har også avdekket store forskjeller på store og små utbyggere. Store utbyggere presser kommunen hardere i regulerings sakene enn de mindre utbyggerne og retter seg ikke i samme grad etter kommunen og regionale myndigheters ønsker og krav som små utbyggere.

Får de ikke medhold til sitt planinitiativ er prosjektet bare at av flere prosjekter utbyggerne har i prosess og utbygger har god tid. Flere mindre utbyggere har derimot bekreftet av de har endret sitt prosjekt for å imøtekomme kommunens ønsker for å få saken raskere igjennom.

Det er også sammenheng mellom størrelsen på utbyggingsområdet og hvilken risiko utbygger er villig til å ta i form av å utøve press på kommunen for høyere utnyttelse, i forhold til det volum som er avsatt i kommunens arealplaner.

### 6.4.3 Naboklager har effekt

Naboklager er utfordrende for både kommunen og utbyggere.

Enkelte utbyggere mener at naboklager er mer hensyntatt i Asker enn i andre kommuner de har utbyggingsprosjekter. Dette begrenser utbygging både med tanke på volum men også i forhold til fremdrift. Enkelte har holdt på med reguleringsaker i mange år på grunn av naboklager.

Selv om naboklager framstår som sentralt problem for utbyggerne, påvirker ikke dette hvor de satser. Utbyggerne opplever til deles store forsinkelser og liten forståelse fra planadministrasjonen i kommunen, selv at dette kan ha noe å gjøre med at utbyggerne legger press på rammene. Dette viser at det er mye å hente på samspillet mellom kommune, utbygger og naboer.

Det er flere eksempler på at utbygger har måtte redusere omfanget av sitt opprinnelige planinitiativ etter naboklager.

Dette er et moment som bør fremheves. Det har ikke vært veldig framme i debatten om boligforsyning, men er viktig. Kommunen har boligpolitiske og kommunaløkonomiske hensyn, som ikke finner særlig gjenklang hos regionale myndigheter.

### 6.4.4 Kommunens planbehandling - sett fra utbyggerens ståsted

Hva begrenser boligbygging med utgangspunkt fra utbyggerens ståsted?

Flere av utbyggerne har kommentert at kommunen kompetanse i forhold til hva som er viktig for utbyggere, og hvilke hensyn som må tas ut fra kommersielle hensyn noen ganger er mangelfulle. Asker skal være en grønn bygd og noen av intervjuobjektene mener dette trekkes for vel langt og kommer til uttrykk i form av for lav utnyttelse i sentrale områder. Sammen med for lite tomter og utbyggingsmuligheter i sentrale strøk medfører dette at flere utbyggere prioriterer å bruke sine ressurser andre steder.

Utbyggerne er mer opptatt av kommunens planbehandling, både administrativt og politisk. De opplever til deles store forsinkelser og liten forståelse fra planadministrasjonen i kommunen,

selv at dette kan ha noe å gjøre med at utbyggerne legger press på rammene. Dette viser at det er mye å hente på samspillet mellom kommune, utbygger og naboer.

Flere utbyggere hadde mer eller mindre treffsikre uttalelser om kommunens saksbehandling i plansaker. Enkelte mente at planadministrasjonen og politikerne gikk for langt i å bevare bygdepreget og at naboinnsigelser er viktig for kommunen og medfører uten unntak både et hinder for boligbygging og ikke minst betydelige forsinkelser. Enkelte har holdt på med plansaker i mange år på grunn av naboklager.

Manglende realisering av utbyggingsområder til tross for vedtatt reguleringsplan er et problem. Utbyggerne er usikre på om dette ligger på politikerne eller utbyggere.

#### 6.4.5 Oppsummering

Det kommer tydelig frem fra undersøkelser gjort i forbindelse med oppgaven og funnene som er presentert over at de tradisjonelle forholdene knyttet til lange planprosesser, naboprotester og reviderte forslag kommer av utbyggers manglede evne til å vise måtehold og til å ta en god dialog med nabolagene. Videre kritiserer utbyggerne kommunens planarbeid og mener nesten som forventet at dette forhindrer boligbyggingen i kommunen.

Selv om naboklager framstår som sentralt problem for utbyggerne, påvirker ikke dette hvor utbyggerne satser.

Utbyggerne opplever til dels store forsinkelser og liten forståelse fra planadministrasjonen i kommunen.

Dette viser at det er mye å hente på samspillet mellom kommune, utbygger og naboer i behandling av planinitiativene.

## 7 Oppsummering og konklusjon

Oppgavens problemstilling er spørsmålet om *hva som begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune*. Studier av 11 utbyggingsområder avsatt til boligformål og mange gode informanter har avdekket 4 hovedfunn som begrenser boligbyggingen.

Funnene er drøftet og forklart i lys av teori- og empiri og oppsummert i kapittel 6.

Det er funnet ut en del om utbyggernes økonomiske vurderinger og prioriteringer. Finansiering og for lave markedspriser er ofte et problem, spesielt i de litt mindre «hotte» områdene. Store utbyggere kan la noen områder der prisene er lave ligge.

Begge deler taler for at randsonen får sakte utbygging og sentrale områder forseres.

Dermed blir tomtene som er reelt byggeklare dyre og dermed bygges de i de dyreste markedene. Nybyggingen retter seg først og fremst mot den mer velsituerte delen av befolkningen. Dette kolliderer til dels med kommunens boligpolitikk.

Det er påvist at infrastruktur forhindrer boligbygging. Dermed har vi en motsetning mellom regionale myndigheter på den ene siden kommunen og utbyggere på den andre. Dette har vært lite framme i den offentlige debatten.

Summen av undersøkelsene knyttet til de mer tradisjonelle årsakene virker å gå på at utbyggerne ikke responderer på hvordan kommunen legger opp sin planlegging.

Markedet oppfører seg slik at aktuelle utbyggingsområdene blir søkt realisert delvis på tvers av politiske handlingsrom (kommuneplanen), som igjen gjør utbyggingstakten avhengig av offentlige relasjoner og omgivelsene

Asker kommune *har* et boligbyggeprogram, men det virker dels å bli motarbeidet av utbyggere og regionale etater og "kolliderer" med andre viktige politikfelt (kollektivtransport & CO2 reduksjon).

Boligbyggeprogrammet virker til dels å være lite nyansert i betydning av å koble utbyggingsbetingelser til situasjonen i Askers ulike lokalknader. Boligbyggeprogrammet har en effekt, men det er vanskelig å måle dette.

Det kan virke som om kommunens arealplaner ikke har tatt opp i seg hvordan lokale markeder oppfører seg. Kommunens strategiske planlegging må, for å være effektiv, ha en forståelse av effekten av kommunens beslutninger og valg men også forstå hvordan lokale boligmarkedet fungerer.

## Litteraturliste

Barlindhaug, R., Nordahl, B., Ekne Ruud, M. (2007)

*Markedsbasert utbyggingspolitikk. – møte mellom kommune og utbygger i pressområder*

Oslo: Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA 2007

Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2011)

Boligbyggingens prisrespons. For mange hensyn eller for lite tilrettelegging. Oslo:

Oslo: NIBR-rapport 2011:31

Barlindhaug, R., Holm, B., Nordahl, B., (2014)

*Kommunenes tilrettelegging for boligbygging.*

Oslo: NIBR-rapport 2014:13

Geltner, D., M., Miller, N., G., Clayton, J., Eichholtz, P., (2014)

*Commercial Real Estate Analysis & Investments, third Edition*

USA: Oncourse Learning

Jones, C., Watkins, C.(2009):

*Housing Markets and Planning Policy,*

United Kingdom: Wiley-Blackwell.

Miles, M.E., Berens, G.L., Eppli, M.J., Weiss, M.A. (2007):

*Real estate development –principles and process*

USA: Urban Land Institute

Nordahl, B., I., (2012)

*Boligmarked og boligpolitikk,*

Trondheim: Akademika forlag



Nordahl, B., Barlindhaug, R., Havnen, E., Nørve, S., Skogstad Aamo, A., (2011)

*Utbyggerstyrt byutvikling.*

Oslo: NIBR-rapport 2011:21

Saglie, I-L., Strand, A., Schmidt, L., (2007)

*By- og bokvaliteter i markedsbasert fortettingspolitikk. Rapport fra et forprosjekt*

Oslo: NIBR-notat: 2007:105

Røsnes, A.E., Kristoffersen, Ø.R. (2014):

*Eiendomsutvikling i tidlig fase.*

Oslo: Senter for eiendomsfag.

Røsnes, A.E. (2014):

*Ord og uttrykk innen eiendomsutvikling.*

Oslo: Senter for eiendomsfag.

Miljøverndepartementet 2012 (mvd1)

*Veileder om kommuneplanens arealdel,*

Oslo: Miljøverndepartementet

Asker kommune 2016

*Kommuneplan og kommuneplanens arealdel - referanse a1 – a 11*

Tilgjengelig fra

[https://www.asker.kommune.no/contentassets/3fceb5362e584206ace5b7c1321e83bf/kommuneplan\\_del1\\_vedtatt18.11.14.pdf](https://www.asker.kommune.no/contentassets/3fceb5362e584206ace5b7c1321e83bf/kommuneplan_del1_vedtatt18.11.14.pdf).

Hentet 25.07.2016.

Asker kommune (a3)

Tilgjengelig fra

[//www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/planpakken/](http://www.asker.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/arealplanlegging/planpakken/)

hentet 25.07.2016.

## Dokumenter til empiri del II

Tilgjengelig fra [www.asker.kommune.no](http://www.asker.kommune.no)  
[http://lokaldemokrati.aker.kommune.no/motekalender\\_](http://lokaldemokrati.aker.kommune.no/motekalender_)

Hentet i perioden 1. mai til 31. juni 2016

Fylkesmannen (f1)

Tilgjengelig fra <https://www.fylkesmannen.no/nb/Oslo-og-Akershus/Plan-og-bygg/Nyheter-fra-plan-og-bygg/Nye-forventninger-til-kommunene/>

Hentet 11.08.2016

Fylkesmannen (f2)

Tilgjengelig fra: <https://www.fylkesmannen.no/nb/Oslo-og-Akershus/Plan-og-bygg/Nyheter-fra-plan-og-bygg/Nye-forventninger-til-kommunene/>

Hentet 30.06.2016

Lovdata: (2008a) - Plan og bygningsloven

(2008b) - Regional planstrategi

Tilgjengelig fra [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-3-1?q=regional planstrategi#KAPITTEL\\_2-3-1](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-3-1?q=regional%20planstrategi#KAPITTEL_2-3-1)

(2008c) - Plan og bygningsloven

(2008 d) - Plan- og bygningsloven, 27.06.2008, § 1-6.

(2014a)

Tilgjengelig fra <https://lovdata.no/dokument/INS/forskrift/2014-09-26-1222>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanleggingen, fastsatt ved kgl. Res av 26.09.2014. jf plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2. legger føringer for hvordan kommunen skal samordne sin planlegging «bidra til mer effektive planprosesser».

Hentet 27.06.2016

Regjeringen: (asker kommune 2016a)

Tilgjengelig fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/asker-kommune---innsigelses-til-kommuneplanens-arealdel>

Hentet 27.07.2016

Senter for eiendomsfag. «anleggsbidragsmodellen»

Tilgjengelig fra: [www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/anleggsbidragsmodellen/](http://www.eiendomsfag.no/ord-og-uttrykk/anleggsbidragsmodellen/)

Hentet 11.08.2016

SSB (SSB, 2014a):

*Befolkningsframskrivninger 1. januar 2015*

Tilgjengelig fra: <https://ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde>.

Hentet 15.06.16

## Media

Budstikka: (m1)

- Veier og kollektivtilbud begrenser boligbyggingen

Tilgjengelig fra <http://www.budstikka.no/okonomi/bolig/okonomi-bolig/veier-og-kollektivtilbud-begrenser-boligbyggingen/s/2-2.310-1.6406921>

Hentet 07.08.16

Konkurransetilsynet (m2)

svak konkurranse hindrer boligbygging»

Tilgjengelig fra

[http://www.konkurransetilsynet.no/ImageVaultFiles/id\\_7896/cf\\_5/Rapport\\_-\\_Konkurransen\\_i\\_boligutviklermarkedet.PDF](http://www.konkurransetilsynet.no/ImageVaultFiles/id_7896/cf_5/Rapport_-_Konkurransen_i_boligutviklermarkedet.PDF)

Hentet 26.06.2016

dn.no: (m3)

«den nye boligbyggeskatten»

Tilgjengelig fra

<http://www.dn.no/meninger/debatt/2016/05/30/1224/Bolig/boligbyggeskatten>

Selvaag Bolig – Baard Schumann: (m4)

Tilgjengelig fra: <http://www.budstikka.no/bolig-og-eiendom/boligbygging/baard-schumann/boligtopp-politikerne-gjor-ikke-jobben-sin-de-er-redde-for-velgerne>

sine/s/5-55-344074Boligtopp: – Politikerne gjør ikke jobben sin, de er redde for velgerne sine.

Hentet 25.07.2016

Eiendom Norge: (m5)

Lav boligbygging truer den norske boligmodellen

Tilgjengelig fra <http://eiendomnorge.no/lav-boligbygging-truer-den-norske-boligmodellen>.

Hentet 12.08.2016

## Vedlegg

Vedlegg 1: Kommuneplanen 2014-2026 - arealdel med utbyggingsområder

Vedlegg 2: Kommuneplan 2014-2026 – boligfelt og kollektivdekning

Vedlegg 3: Kart med utbyggingsområder i undersøkelsen

Vedlegg 4: Intervjuguide med spørsmål

Vedlegg 5: Matrise resultater intervju



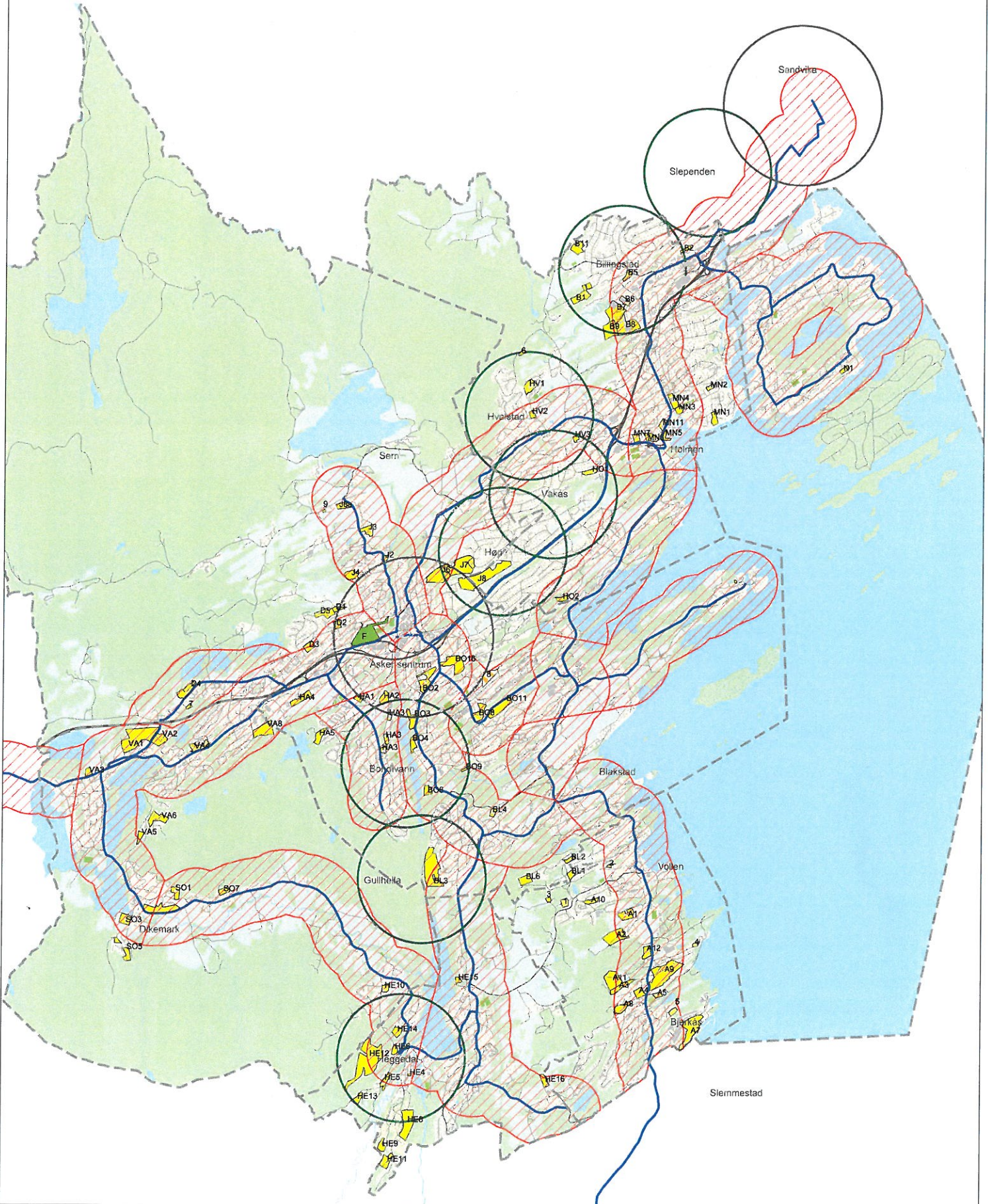




- TEGNFORKLARING**
-  Fylt område
  -  Et utvidet boligfelt
  -  100 m fra busstopp
  -  Radius 100 m fra busstoppsted
  -  Radius 500 m fra busstoppsted

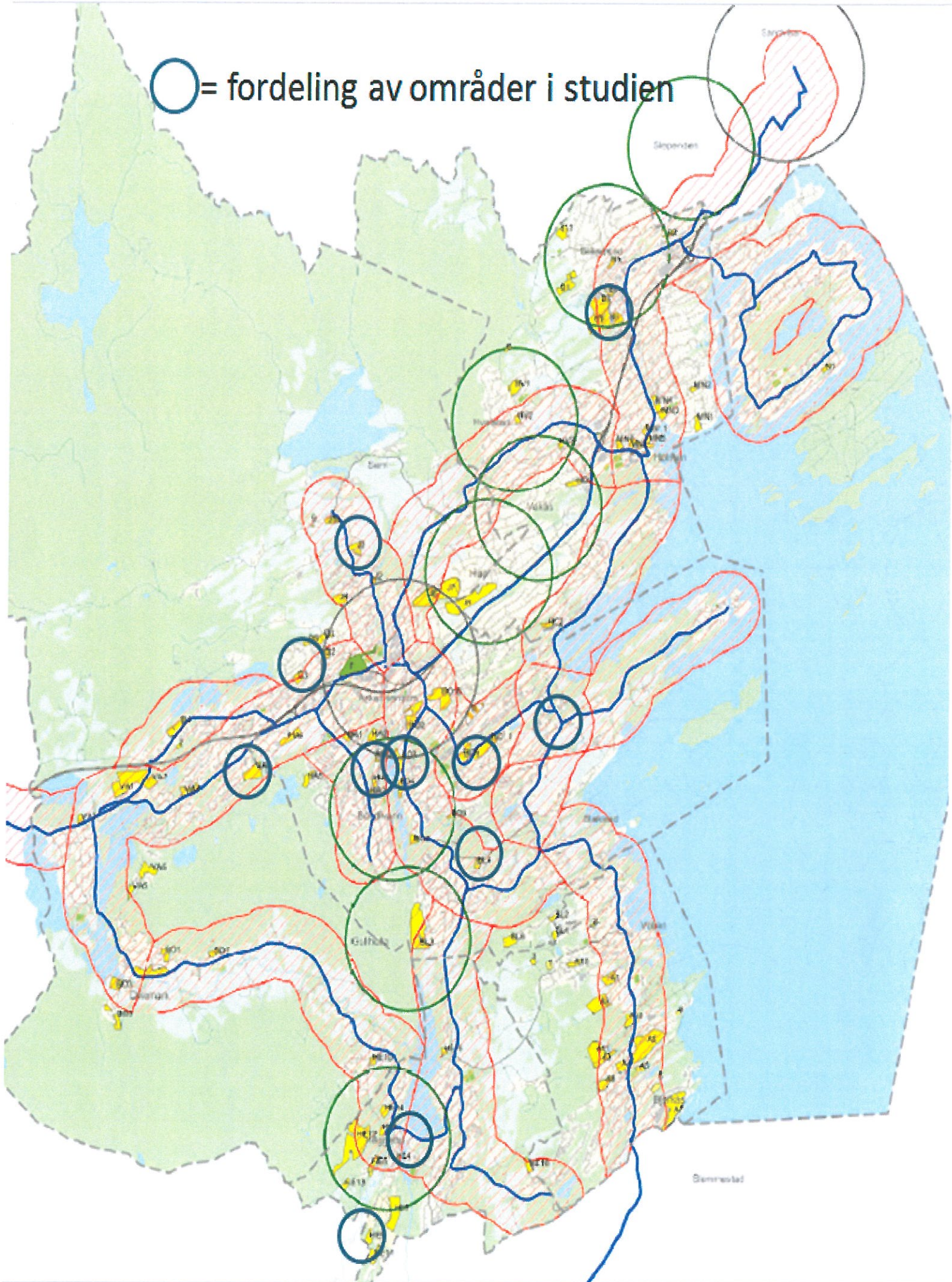


**Kommuneplan for Asker  
2014 - 2026**  
Kart som viser boligfelt og  
kollektivdekning  
Dato: 18.11.2013





○ = fordeling av områder i studien



Spørreskjema er en sentral del av Erfaringsbasert master i eiendomsutvikling

Ved NMBU-Institutt for Landskapsplanlegging

Hensikten med spørreskjemaet er å danne et godt grunnlag for arbeidet med masteroppgaven.

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

***Hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune? – en studie av områder avsatt til boligformål.***

Definerte områder i kommuneplanen er avsatt til boligformål og oppgaven skal analysere hva som begrenser igangsetting av boligbygging.

For å analysere problemstillingen er det utarbeidet en del mulige årsaker/spørsmål under.

### Intervjuskjema

Dato:

Person:

Firma:

### Del A: Innledning

Denne del av undersøkelsen skal dokumentere bakgrunn og erfaring hos grunneier/ intervjuobjektet.

Type eiendomsaktør:

- Eiendomsutvikler
- Langsiktig privat eier
- Livselskap/Fond
- Eiendomsrådgiver
- Finansinstitusjon/Långive
- Offentlig virksomhet/kommune/stat/Vegvesen

(beskriv).....

Stilling i organisasjonen:

- Toppleder
- Avdelingsleder



- Fagperson

Hvilken erfaring har intervjuobjektet med planarbeid/utarbeidelse av planprogram/reguleringsarbeid

- Mer enn 10 år
- 5-10 år
- Mindre enn 5 år

**Hvilket utdanningsnivå har intervjuobjektet?**

- Videregående skolenivå
- Universitets- og høgskolenivå, kort<sup>1</sup>
- Universitets- og høgskolenivå, lang<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Universitets- og høgskolenivå kort, omfatter høyere utdanning t.o.m. 4 år.

<sup>2</sup> 3Universitets- og høgskolenivå lang, omfatter utdanninger på mer enn 4 år, samt forskerutdanning.

Spørsmålene er stilt i lys av oppgavens problemstilling:

**«Hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune i områder avsatt til boligformål?» - en studie av utbyggingsområder.**

1. Har skolekapasitet begrenset igangsetting?
2. Har barnehagekapasitet begrenset igangsetting?
3. Hvordan er Veikapasitet (bil; gang; sykkel) har det begrenset igangsetting?
4. Hvordan er Kollektivkapasitet (ref. Ruter i Bærum øst; Fornebu) begrenset igangsetting?
5. Hvordan er VA-kapasitet- har det begrenset igangsetting?
6. Er for lav markedspris/salgspris årsak til at bygging ikke er igangsatt
7. Er det på generelt grunnlag finansieringsproblemer knyttet til å få utviklet området
8. Avventer Grunneier/utbygger økonomisk sett bedre betingelser
9. Har grunnforhold/tomtens egnethet (helling; myr; ...) begrenset igangsetting?
10. Er det kompliserte adkomstforhold og har dette begrenset igangsetting?
11. Er det utfordringer med forurenset grunn knyttet til tidligere næringsviskeomhet eller av andre grunner og har dette begrenset igangsetting?
12. Arkeologi – har dette begrenset igangsetting?
13. Har grøntdrag/kulturminner/ta vare på bygdas karakter begrenset igangsetting?
14. Har vernede eller «verneverdige» bygg begrenset igangsetting?
15. Har vernet eller «verneverdige» arealer begrenset igangsetting?

- 
16. Har naboforhold – stor motstand blant (ressurssterke) naboer begrenset igangsetting?
  17. Har eksisterende eiendomsmasse har høyere lønnsomhet/Det lønner seg ikke å bygge nytt (ref. Groruddalen) begrenset igangsetting?
  18. Har knutepunksstrategi (kommune; fylke) begrenset igangsetting?
  19. Har biologiske forhold (salamander o.l.) begrenset igangsetting?
  20. Har hydrologi; vær og vind; flomfare begrenset igangsetting?
  21. Har akkvisisjonsproblemer av byggegrunn (enkelte grunneiere vil ikke selge til akseptabel pris) begrenset igangsetting?
  22. Har akkvisisjonsproblemer av annen nødvendig eiendom eller rettigheter (enkelte andre ønsker ikke selge; eksempel: Kommunen setter krav om dokumentert adkomst til privat lekeplass, jf. 26/31 vs. 26/32 i 15-077704TVI-AHER/1) begrenset igangsetting?
  23. Har støy, støv-miljø begrenset igangsetting?
  24. Er det tilstrekkelig antall tillatelser til å dekke kommunens mål?
  25. Har veiadkomst; adkomst av annen infrastruktur begrenset igangsetting?
  26. Har konkurranse med egne prosjekter («kannibalisering av seg selv») begrenset igangsetting?
  27. Har manglende konkurransesamarbeid) eller «mangel på felles forståelse» på tvers av utbyggere begrenset igangsetting?
  28. Har kapasitetsproblemer hos entreprenørene begrenset igangsetting?
  29. Har koordineringsproblemer mellom ulike utbyggere (hver sitter på sin tue, og venter på at «naboutbyggeren» skal ta kostnadene) begrenset igangsetting?
  30. Har landbruksinteresser begrenset igangsetting?
  31. Er det innsigelser av andre årsaker enn de nevnt over, i så fall hvilken årsak, som begrenset igangsetting?
  32. Annet: Intervjuobjektene fikk anledning til å snakke fritt.

TEMA: hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune					
Kolonne	A	B	C	D	E
Område:	Reguleringsprosess saksbehandling kommune	Rekkefølgekrav	Kommunalteknisk: Vei, vann- og avløp/Adkomstforhold	Sosial infrastruktur/ Skole & barne-hage	Annen teknisk infra-struktur
Objekt 1 - Hanevold Sentrale Asker Nord	X		X		
Objekt 2 Veidekke Borgen - Sentrale Asker nord		X			
Objekt 3 Moen Eiendom (Vettre) Sentrale Asker sør	X	X	X		X
Objekt 4 Pals Eiendom (Bondi - sentrale Asker Nord)					
Objekt 5 Solon Eiendom AS Asker Sentrum	X				
Objekt 6 Tandberg Eiendom (Heggedal)		X	X		X
Objekt 7 Skaaret Holding AS Sentrale asker sør	X	X	X		X
Objekt 8 OXER Eiendom AS (Dikemark sentralområde)		X			
Objekt 9 Skanska - Bondi - Sentrale Asker Nord					
Objekt 10 JM Norge AS (Sentrale Asker Sør)		X		X	
Objekt 11 Trysilhus - Heggedal lokalområde		X	X		X
Sum	4	7	5	1	4
%	36 %	63 %	45 %	9 %	36 %



TEMA: hva begrenser igangsetting av boligbygging i Asker kommune									
	F	G	H	I	J	K	L	M	
Område:	Nabo-problematikk & politiske overraskelser	Regionale myndighet	Natur/kulturhist./overann/grunnforhold	Støy/Støv/Miljø	Bransjeinterne forhold (konkurranse, kapasitet, partnersøkk mm)	Akkvisjonsproblemer	Marked	Finansiering	
Objekt 1 - Hanevold Sentrale Asker Nord	X	X		X				(X) skatt	
Objekt 2 Veidekke Borgen - Sentrale Asker nord	X								
Objekt 3 Moen Eiendom (Vettre) Sentrale Asker sør	X	X		X		X			
Objekt 4 Pals Eiendom (Bondi - sentrale Asker Nord)									
Objekt 5 Solon Eiendom AS Asker Sentrum	X		X						
Objekt 6 Tandberg Eiendom (Heggedal)		X	X	X		X	X	X	
Objekt 7 Skaaret Holding AS Sentrale asker sør	X	X		X	X		X	X	
Objekt 8 OXER Eiendom AS (Dikemark sentralområde)		X		X					
Objekt 9 Skanska - Bondi - Sentrale Asker Nord			X						
Objekt 10 JM Norge AS (Sentrale Asker Sør)			X	X					
Objekt 11 Trysilhus - Heggedal lokalområde	X					X	X		
Sum	6	5	4	6	1	3	3	3	
%	54 %	45 %	36 %	54 %	9 %	27 %	27 %	27 %	



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway