

HVORDAN MARKEDSKREFTER, OFFENTLIG REGULERING OG

EIENDOMSFORHOLD PÅVIRKER AREALBRUKEN

- belyst ved intervjuer i kommunene
Frogn og Ås

GERD SØLVI SANDSMARK

HOVEDOPPGAVE VED NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE
INSTITUTT FOR JORDSKIFTE OG AREALPLANLEGGING

1989

NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE - INSTITUTT FOR JORDSKIFTE OG AREALPLANLEGGING

POSTBOKS 29 1432 ÅS-NLH TLF. (09) 94 98 70 TELEFAKS (09) 94 98 95

RETTSLÆRE - EIENDOMSUTFORMING - AREALFORVALTNING - LOKAL OG REGIONAL PLANLEGGING

HOVEDOPPGAVE

TITTEL HVORDAN MARKEDSKREFTER, OFFENTLIG REGULERING OG EIENDOMSFORHOLD PÅVIRKER AREALBRUKEN - belyst ved intervjuer i kommunene Frogn og Ås	IDENTIFIKASJON/DATERING <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Norges landbrukshøgskole 11. MAI 1989</div>
FORFATTER(E) SANDSMARK, GERD SØLVI	
EKSTRAKT PÅ NORSK Emnet for oppgaven er hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken, og er et bidrag til å forstå noe om de prosesser som påvirker arealbruken. Med utgangspunkt i grunnrente blir emnet belyst ved å intervju sentrale politikere og ansatte i nøkkelstillinger i kommunene Frogn og Ås.	
ENGLISH ABSTRACT This thesis is a contribution to the discussion of how marked, plan authority and land ownership influence the use of land. With respect to the land rent the subjekt is highlighted by interviewing central politicians and employees in key positions in the Local Authorities of Frogn and Ås.	
4 EMNEORD PÅ NORSK arealbruk grunnrente arealbrukspåvirkninger	4 EMNEORD PÅ ENGELSK land use land rent land use influences

Bibliografisk referanse i fortløpende tekst:

ETTERNAVN, FORNAVN. Trykkeår. Tittel. Utgiver. Utgiversted. Antall sider. Evt. ISBN-nr. SANDSMARK, GERD SØLVI. 1989. HVORDAN MARKEDSKREFTER, OFFENTLIG REGULERING OG EIENDOMSFORHOLD. Institutt for jordskifte og arealplanlegging. 70 s.

FORORD

Dette arbeidet er en hovedoppgave ved Norges landbrukshøgskole, studieretning jordskifte, med standard studieplan eiendomsutforming. Oppgaven representerer 10 vekter av studiets samlede vekttall på minimum 110 vekter.

Emnet for oppgaven er hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken. Bakgrunnen for å velge et slikt emne er et ønske om å oppnå kunnskap på et felt der det eksisterer svært få undersøkelser og lite teori fra før.

I forbindelse med oppgaven har jeg vært i kontakt med politikere og ansatte i Frogn og Ås kommuner. I tillegg har jeg hatt en samtale med Olav Sætre, tidligere eiendomssjef i Norsk Olje A/S. Overalt har jeg møtt stor velvillighet og hjelpsomhet.

Jeg vil rette en stor takk til alle disse og til alle andre som har bidratt med opplysninger og inspirasjon under arbeidet med oppgaven. En spesiell stor takk skal professor Hans Sevatdal ved Institutt for jordskifte og arealplanlegging ha for god veiledning og inspirasjon.

Ås-NLH, mai 1989

Gerd Sølvi Sandsmark

Gerd Sølvi Sandsmark

INNHOLD

	Side
1. INNLEDNING	
1.1 Bakgrunn for oppgaven	1
1.2 Hva jeg vil med oppgaven og framgangsmåten	3
2. HVORFOR PÅVIRKER MARKEDSKREFTER, OFFENTLIG REGULERING OG EIENDOMSFORHOLD AREALBRUKEN?	
2.1 Innledning	7
2.2 Grunnrente	7
2.3 Hvordan oppstår grunnrente?	8
2.3.1 Grunnrente har sin årsak i fruktbarhet	9
2.3.2 Grunnrente og lokalisering	11
2.4 Sammenhengen mellom grunnrente og grunnverdi	14
2.5 Hva er det som påvirker arealbruksfordelinga?	15
2.6 Arealbruk og styringssystemet	16
3. FROGN OG ÅS - ET STYKKE VIRKELIGHET	
3.1 Innledning	19
3.2 Hvordan transformere grunnrente til penger?	20
3.3 Grunnrente og arealbruk	23
3.4 Intervjuene	27
4. DRØFTING	
4.1 Gruppering	59
4.2 Hva har jeg lært?	63
SAMMENDRAG	68
LITTERATUR	69
VEDLEGG	70

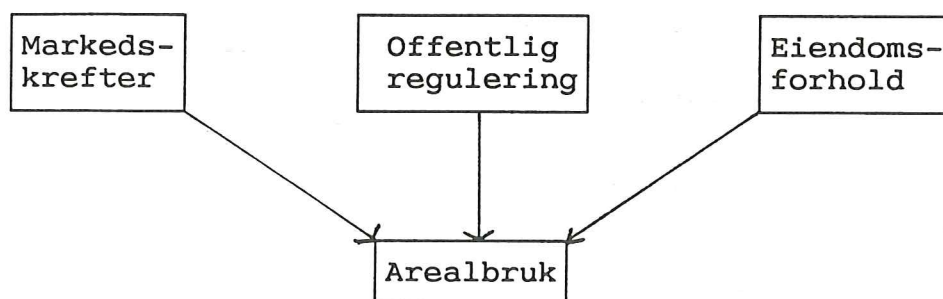
FIGURER

	Side
Figur 1. Årsaker til arealbruksendringer	1
Figur 2. Driftøkonomiske resultatmåling	8
Figur 3. Eksemplet beskriver grunnrente	10
Figur 4. Ulike grunnrentekategorier i avstand fra sentrum	13
Figur 5. Hvordan grunnrente og økonomisk avkastning øker med økende økende arealbruksintensitet	16
Figur 6. Det legale maktgrunnlaget for beslutninger om arealbruk	16

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunnen for oppgaven

Tema for denne oppgaven er et bidrag til å forstå noe om hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken.



Figur 1. Årsaker til arealbruksendringer (Sevatdal, 1987)

Først vil jeg nå prøve å gi orda markedskrefter, offentlig regulering, eiendomsforhold og arealbruksendringer et meningsinnhold.

Markedskrefter - er et problematisk begrep . Her er det forstått som eksistens av tilbud og etterspørsel etter areal, og en eller annen form for arena eller møteplass for aktørene. Med tilbud og etterspørsel mener jeg den mengden areal som ønskes kjøpt eller solgt, leid eller utleid med tanke på omdisponering. Den faktiske mengden som skifter eier og lett blir omdisponert oppfattes som en effekt av blant annet tilbud og etterspørsel. Dette påvirker altså utviklingen. Det er viktig å merke seg at det i og for seg ikke er nødvendig at areal skifter eier. Det sentrale er tilbud/etterspørsel etter areal til visse slag bruk. Aktiviteter etterspør arealer, eiere tilbyr.

Offentlig regulering - er de offentlige myndigheters innflytelse på arealbruken.

- 1) I de direkte normative styringssystemer (lover og forskrifter).
- 2) Ved forvaltningsmessige fullmakter hvor et offentlig organ kan fatte beslutninger i enkeltsaker (plan- og bygningsloven, konsesjonsloven, etableringsloven m.m.).
- 3) Gjennom økonomiske virkemidler (skatt/avgift, tilskudd, lån, kredittpolitikk m.m.)
- 4) Gjennom politiske signaler og informasjon m.m. og ved
- 5) det offentliges arealbruksutvikling og forvaltning av egne arealer.

Eiendomsforholds betydning for arealbruken kan en dele opp i tre grupper:

- 1) Egenskaper ved eieren/eierne (alder, kjønn, privat eller offentlig, fysiske eller juridiske personer)
- 2) Egenskaper ved eiendommen (form, størrelse, lokalisering, topografi, utnyttingsgrad m.m.)
- 3) Eieform (eneeie, sameie, bruksrett, grunneierrett, leieforhold, tomtefeste)

Arealbruksendringer - er den menneskelige aktivitet som påvirker og endrer arealtilstanden, for eksempel fra naturtilstand til kulturtilstand og fra en kulturtilstand til en annen. Arealbruk kan grupperes etter flere dimensjoner, f.eks.

- 1) formål (bruk/ikke bruk, planteproduksjon, boliger, industri, gate, park osv.)
- 2) intensitet (f.eks et boligområde fortettes slik at utnyttingsgraden øker, mens formålet er det samme)
- 3) kvalitet (utbedring og nybygging)

I løpet av studiet har jeg fått økt kunnskap og forståelse for de formelle beslutninger som skjer i forbindelse med arealbruken. Arealbruksbeslutninger på det formelle plan kan være kommunestyrets reguleringsplanvedtak og bygningsrådets avgjørelse av søknad om byggetillatelse.

Men ofte er de formelle beslutninger bare resultat av en lang rekke beslutninger hvis form og innhold ikke finnes beskrevet verken i lover eller forskrifter. Disse beslutningene kan være av politisk, faglig eller følelsesmessig art, og kan betegnes som de reelle.

1.2 Hva jeg vil med oppgaven og framgangsmåten

Det primære med denne oppgaven er å få bedre innsikt og helhetsforståelse for prosesser som foregår ute i samfunnet i dag. Jeg har et ønske om å få mer innsikt i de drivkrefter som former arealbruken.

Opgaven har ikke noen klar hypotese som testes, og jeg har funnet at den heller ikke burde ha det. Min arbeidsstil var å gå ut i "virkeligheten" for å se hva jeg fant og eventuelt forme og omforme problemstillingen underveis. Dette er ikke lett å angripe forskningsmessig. Emnet er stort, utflytende og komplekst. Men jeg har ikke gått helt uforberedt og tilfeldig ut i virkeligheten, selv om det altså har vært vanskelig å formulere presise og enkle problemstillinger. Mål, problemstilling og beskrivelse av arbeidsmåte går egentlig over i hverandre. Problemstillingen er å forsøke å få grep på noe av samspillet mellom markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold med hensyn på arealbruk. Dette vil jeg belyse ved å studere "nære" forhold både i tid og sted; nåtid og Follodistriktet.

Det jeg egentlig har gjort, er at jeg har lært meg noen måter å strukturere virkeligheten på og studert grunnrente- og lokaliseringsteori. Fra før hadde jeg generelle kunnskaper i arealplanlegging, eiendomsutforming, rettslære o.s.v. Dessuten hadde jeg noe erfaring i å bruke intervju som verktøy. Med denne kunnskapen og dette verktøyet har jeg gått løs på "Follo". Grunnen til at jeg valgte Follo, nærmere bestemt Frogn og Ås, to kommuner i Follo, er at de har fått radikalt nye

planforutsetninger. I tillegg lå kommunene lett tilgjengelig for meg.

Jeg startet denne oppgaven med å sette meg inn i teorier om grunnrente, for å få et utgangspunkt for forklaringer på prosesser rundt arealbruk. Neste skritt på vegen var ønsket om å få studere nærmere disse mekanismene som transformerer grunnrente til penger. Men hvordan kunne jeg greie å trenge inn i denne materien og finne måter økt grunnrente kan bli realisert i penger? Den måten jeg valgte å gjøre det på var å undersøke hvordan kommunene reagerer på utviklinga, og dermed kunne jeg kanskje påvise noen av disse prosessene som skjer rundt arealbruk og arealbruksendringer.

Jeg ønsket å studere de prosessene som utspiller seg nå i samtiden. Første tanken var å bruke en empirisk metode, men jeg fant at det ville bli for vanskelig. Det var umulig å bruke en empirisk målemetode, fordi samfunnet er for komplisert til at det kunne brukes brukbare målemetoder. Med en empirisk målemetode samler en fakta i en virkelighet og tester den, og dessuten må en være i ettertid for å finne årsak- virkningssammenhenger. Virkningen må ha inntruffet.

Derfor er en "enklere" metode valgt, nemlig å intervjuere aktørene. Jeg fant at denne typen problemstilling egnet seg særlig til å bli belyst ved intervjuer, for å finne meningssammenhenger og ikke tallmessige sammenhenger.

Det må understrekes at både i beskrivelsen av og i selve arbeidet med metoden dreier det seg om skjønsspørsmål. Det jeg i praksis har gjort for ikke å tilsløre en manglende balanse med egne forestillinger om hva forholdet burde ha vært er følgende; intervjuene er etter beste evne gjengitt med de ord og vendinger som intervjuobjektet brukte. Prat om vær, vind og uvesentlige innfall er ikke tatt med. Intervjuene har dessuten en egenverdi. Ved to

ulike formuleringer av samme svar, vil framstillingsmåten få fram nyanser.

Før intervjurunden hadde jeg utformet spørsmålene med den forestillingen [om] at jeg ville få belyst problemstillingen gjennom svar [på disse]. Hensikten med spørsmålene var i utgangspunktet egentlig ikke svarene, men jeg ønsket å få en strukturert samtale ut av det, for å få fram og begripe ubegrepne tanker.

visste?

Etter at noen intervjuer var gjennomført, innså jeg at ikke alle spørsmålene var like godt gjennomtenkt og intelligent utformet. Likevel valgte jeg å fullføre spørsmålsrunden, fordi jeg dermed fikk et sammenligningsgrunnlag for å få noe struktur over det hele. Noen av spørsmålene førte ikke intervjuobjektet inn på de tankerekkene som jeg i utgangspunktet ønsket, og noen svar var irrasjonelle, altså ulogiske. Dessuten går en del av de samme svarene igjen på flere spørsmål. Det kan skyldes blant annet at de ikke skjønnte spørsmålet, eller det bare var en lettvent løsning på å besvare spørsmålene. Årsaken kan også være at de som svarte, ville gi et taktisk svar, det vil si at de prøvde å gi det svaret de trodde jeg ønsket meg. Næmere beskrivelse av intervjusituasjonen i kap. 3.3.

En uheldig side av at jeg hadde som mål å notere svarene mest mulig korrekt, var at jeg ikke alltid greide å forfølge svarene, slik at de ble begrunnet godt nok til å kunne trekke noen slutninger. Av og til mistet jeg også oversikten, og i befippelsen ble noen spørsmål glømt.

Intervjuobjektene var stort sett aktive politikere. I den forbindelse oppstod det et problem med å få innpasset intervjuet i deres overfylte avtalebøker. De fleste var veldig opptatte, og derfor ble avtalene spredd ut over et langt tidsrom. To av politikerne i Ås, som jeg på forhånd

hadde plukket ut, måtte jeg gi opp etter flere forsøk på å få en avtale.

2. HVORFOR PÅVIRKER MARKEDSKREFTER, OFFENTLIG REGULERING OG EIENDOMSFORHOLD AREALBRUKEN?

2.1 Innledning

Siden jeg ønsker å undersøke hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken, så dukker spørsmålet opp hvorfor disse faktorene "ønsker" å påvirke arealbruken. Dette spørsmålet vil jeg drøfte med bakgrunn i teorier om grunnrente som jeg stort sett bygger på Barlow (1986). I tillegg vil jeg prøve å forklare hvilke sammenhenger det er mellom arealbruk og styringssystemet vårt.

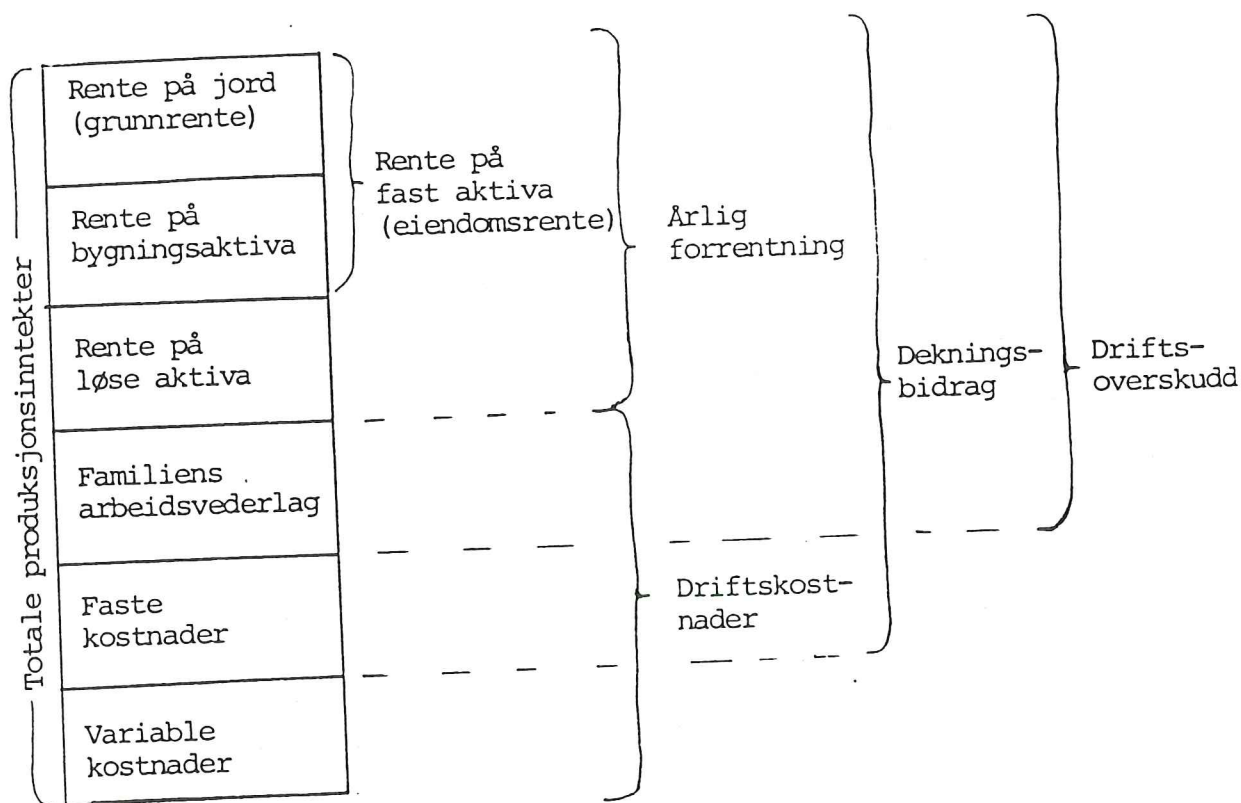
Teorier om grunnrente kan bare forklare atferden til en slag grunneier, den med bestemte mål om profittmaksimering og forretningsdrift. Men en stor eiergruppe ønsker å nytte arealet til det vi kan kalle "konsumpsjon", for eksempel bosted eller rekreasjon, ikke som produksjonsfaktor i et foretak eller som et handelsobjekt. Forsøk på å forklare disse grunneieres atferd må snarere søkes i "konsumentteori" enn i grunnrenteteori.

Teoriene kan være grunnleggende for å forstå de økonomiske drivkreftene bak eieratferd, og kanskje også atferd til offentlige planleggingsorganer.

2.2 Grunnrente

Grunnrente er kort forklart den inntekten man kan få av å eie jord, altså fortjeneste ved selve grunneiendomsretten. Det er den delen av produksjonsresultatet som er godtgjørelse til grunneieren for bruk av produksjonsfaktoren jord. Grunnrenten kommer fram ved å trekke de totale kostnadene fra den totale verdien til produktet. (Avkastning er forøvrig et bedre norsk ord enn "rente" i denne sammenhengen.)

} Upresist



Figur 2. Driftøkonomisk resultatmåling: Grunnrente vil kunne beregnes med restmetoden ut i fra data og valgte forutsetninger. (Enger og Selfors, 1986)

Grunnrente er best synlig der grunneieren leier bort eiendommen sin. Leiebeløpet kan da ses på som den godtgjørelsen eieren får ved å leie ut ressursen jord.

Grunnrente refererer seg egentlig til grunnen slik den ligger fra naturens hånd. Men i tidligere tider kan det imidlertid være påkostet mye for å forbedre den, og det vil da ofte ikke være mulig å skille dette ut fra den rene grunnrente.

2.3 Hvordan oppstår grunnrente?

Verdi oppstår når en ting som er et forbruksgode eller i bruk er underlagt knapphet. Enten som produkt av arbeid eller som begrenset naturressurs.

Verdi fordrer altså nytte og ^{eller} knapphet. Vi kan si at verdi er den egenskapen ved objektet som gjør at noen er villig til å gi noe i bytte for å tilegne seg det.

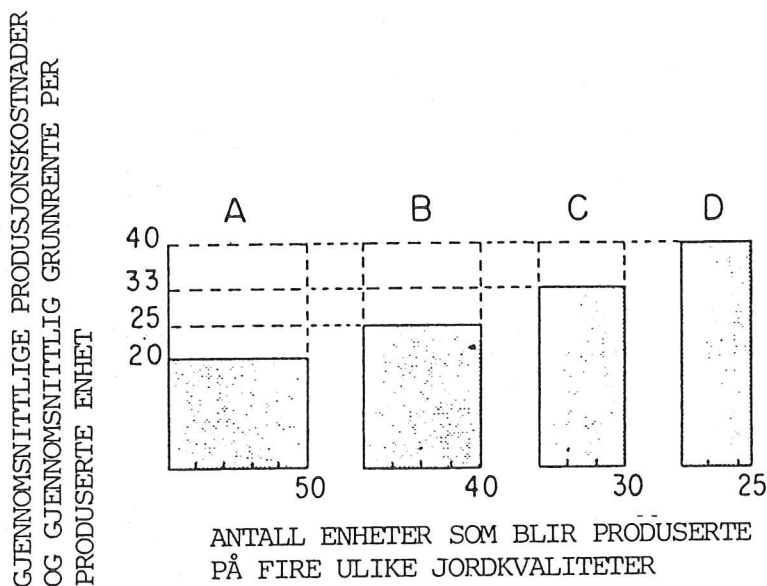
Det er her umulig og også unødvendig å komme med et fullstendig bilde av hvordan grunnrente oppstår. Jeg vil likevel trekke fram to faktorer som er vesentlig, nemlig fruktbarhet og lokalisering. Det blir som sagt ikke en uttømmende beskrivelse av situasjonen, men disse modellene jeg nå skal prøve å beskrive, kan likevel være et redskap for å forklare en del av det som skjer ute i samfunnet.

2.3.1 Grunnrente har sin årsak i fruktbarhet

Dersom vi nå tar utgangspunkt i et nybyggerområde med overflod av rik og fruktbar jord, og bare en liten del av jorda er tatt i bruk til dyrking av matvarer. Bare den mest fruktbare jorda vil bli kultivert. Det vil ikke bli tatt betaling for utnyttelsen av jorda av den grunn at det er så rikelig overflod. Det er ikke før det blir knapphet på ressursen det oppstår en verdi. Grunnrente oppstår når de områder som er mindre fruktbare, blir tatt i bruk. Da oppstår det en "netto" på den beste jorda. Det er bruken av "dårlig" jord som skaper grunnrente på den bedre.

Når en som en konsekvens av samfunnsutviklinga må ta i bruk jord av 2. klasses kvalitet, vil det med en gang oppstå grunnrente på jord av 1. klasses kvalitet. Videre så får jord av 2. klasses kvalitet umiddelbart grunnrente når jord av 3. klasses kvalitet blir tatt i bruk. Samtidig vil grunnrenta på jord av første klasses kvalitet øke.

Ved hvert skritt i utviklingen og økningen av folkemengden fortsetter samfunnet å utnytte jord av dårligere kvalitet og forbedre den for å øke mattilførselen, og på mer fruktbare arealer vil grunnrenta øke. Denne modellen her kan bli illustrert med et eksempel.



Figur 3. Eksempelet beskriver grunnrente som oppstår på grunn av ulik grad av fruktbarhet. (Barlow, 1986)

Figur 3 viser fire ulike grader av fruktbarhet med henholdsvis 50, 40, 30 og 25 produserte enheter pr. arealenhet, med en gitt mengde kostnad til kapital og arbeid, her 1000 kr. Med denne forutsetningen vil det koste 20 kr å produsere hver enhet på A kvalitet, 25 kr på B kvalitet og 33 kr kvalitet C og kr 40 på kvalitet D.

Så lenge det er nok av jord av A kvalitet til å dekke etterspørselen, vil markedsprisen på produktet være lik den kostnaden på 20 kr pr enhet. Ingen vil da behøve å betale grunnrente, fordi alle har muligheten til å ta i bruk like fruktbare områder, og alle de som forsøker å øke prisen, vil bli underbydd.

Men denne situasjonen forandrer seg når jorda av B kvalitet må tas i bruk for å dekke etterspørselen til en voksende befolkningmengde. Da må produktprisene øke til kr 25 for å dekke kostnadene til produksjonen på den utvida kultiveringsmarginen. Denne høyere produktprisen,

som oppmuntrer aktørene til å kultivere jord av B-kvalitet, vil føre til et økonomisk overskudd på 5 kr pr produsert enhet på jord av A kvalitet. Dette overskuddet er ikke nødvendig for å sikre en fortsatt produksjon på jord av A kvalitet, men siden det eksisterer, vil det være grunnrente til eieren av disse arealene.

Produktprisen må øke til 33 kr for at jord av C kvalitet skal kunne bli tatt i bruk. Denne prisøkningen utgjør da 8,30 kr i grunnrente for hver enhet som blir produsert på B kvalitet og en forøkelse på 8,30 kr til grunnrenta på jord av A kvalitet.

Der er nødvendig med en pris på 40 kr pr produsert enhet for å få jord av D kvalitet i bruk. På dette nivået blir grunnrenta 6,70 kr for hver produsert enhet på C kvalitet og grunnrenta øker tilsvarende på jord av A og B kvalitet. Med denne teorien antar en at pris på landbruksprodukter er lik produksjonskostnadene.

Det vil dermed være mest attraktivt å eie jord av den beste kvalitet, altså det arealet som gav mest overskudd, fordi det vil gi størst utbytte ved å eie areal.

2.3.2 Grunnrente og lokalisering

For all annen arealbruk enn landbruk vil det være meningsløst å snakke om grunnens produktivitet. For eksempel å bo er til syvende og sist konsum, og det vil for beboere være transportøkonomisk lønnsomt å lokalisere seg nær "markedet", eventuelt sentrum, eller generelt til stedet de handler, arbeider, går på skole o.s.v. For produsenter gjelder tilsvarende enkle resonnement.

Tingenes og aktivitetenes plassering i rommet i forhold til hverandre skyldes ofte årsaker av økonomisk karakter. Transportutgifter og reisetid øker med avstanden. En antar at minimalisering av disse kostnadene ved å forkorte

avstanden, og lignende forsøk på å få mest mulig ut av en bestemt lokalisering, er de viktigste faktorene som avgjør lokaliseringsmønstrene.

Lokaliseringsteorien bygger på to grunnforutsetninger. Den ene er at menneskets handlemønster alltid går ut på å minske de kostnadene som avstander skaper. Den andre er at lokaliseringens lovmessighet bestemmes av individenes konkurranse når det gjelder tomter og handelsmulighet.

Innen lokaliseringsteori går en ut fra at den beste eller optimale nytten av en beliggenhet bestemmes av konkurransen mellom bestemte alternative bruksmåter. I det en tar hensyn til deres forskjellige rommelige forhold og lokaliseringskrav.

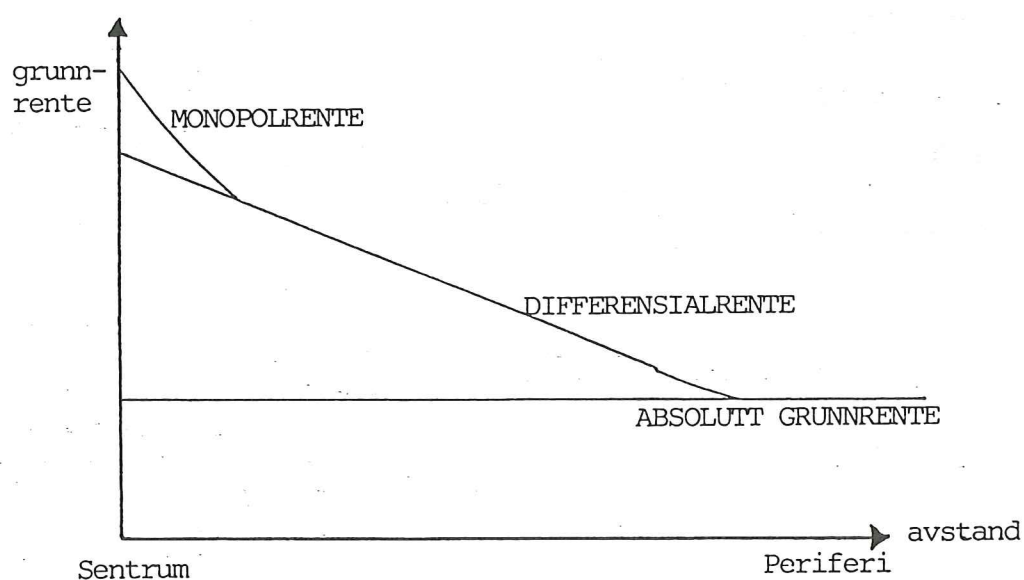
Nytten av en bestemt lokalisering er derfor avhengig av betydningen av avstandsminimaliseringen. Fordi transportutgiftene blir lavere jo nærmere markedet en grunneier befinner seg, er arealet som omgir markedsenteret vanligvis mer verdifullt enn landområder som ligger lengre borte, og fordi de er dyrere, utnyttes de sentrale arealene mer intensivt.

En sentral plassering av butikklokaler reduserer kundenes samlede reisetid, og en slik lokalisering er derfor gunstig for driften. Av den grunn er det som regel sterk etterspørsel etter sentrale tomter. Disse tomtene utsettes for en sterkere grad av arealutnytting, ofte ved hjelp av høye bygninger. Dette fører igjen til at det er begrenset antall virksomheter som har råd til en slik lokalisering. Boliger, kanskje med unntak av små leiligheter med høy leie, kan vanligvis ikke konkurrere med butikker og kontorer, og er derfor utelukket fra bykjernen.

Jeg er fullt oppmerksom på at disse teoriene er ikke fullgode, og ikke fullstendig beskrevet her, men for å vise hvilken innflytelse rommet i seg selv har, må en

utelukke alle andre variabler fra sine teorier. Men når lokaliseringsteorien brukes som rettesnor for å avdekke og tolke lokaliseringer, lar det seg gjøre å redusere den komplekse virkeligheten slik at en får tilstrekkelig oversikt over den.

Lokaliseringsfaktorene har forskjellig virkning i forskjellige samfunn og økonomiske strukturer. Folk lever ikke alltid etter de strenge "reglene" for romlig effektivitet.



Figur 4. Ulike grunnrentekategorier i avstand fra sentrum. (Fritt etter Gussgard, 1986)

Da transportkostnadene både i tid og penger øker med avstand, vil sentrumsnære områder oppnå høyere priser enn perifere arealer. Siden transportkostnadene i prinsippet stiger tilnærmet proporsjonalt med avstand, vil den differensiale grunnrente avta lineært med avstanden til sentrum.

Ved en viss avstand fra sentrum, der ingen ser seg tjent med hyppige reiser til sentrum, vil den differensiale

grunnrente tangere en absolutt grunnrente. Vi må operere med en absolutt grunnrente, hvis ikke så vil det si at periferiarealer er gratis, og det er de ikke.

Hvis en bestemt lokalisering ikke kan erstattes, vil det kunne tas ut en monopolrente for grunnen med denne lokaliseringen. Monopolrente oppstår fordi det i visse områder er knapphet på areal med en bestemt lokalisering. Monopoler oppstår bare hvis andre ikke kan skaffe seg tilsvarende fordeler og oppstår bare i bestemte knapphetssituasjoner. En illustrasjon på det er arealer rundt et vegkryss til en motorveg. Vegmyndighetene ønsker ofte så få av- og påkjørsler som mulig og er gjerrige når avkjørslene skal deles ut. Det er der attraktivt å ha bensinstasjon svært nært eller som en del av krysset. Dersom bensinstasjonen ikke får etablere seg akkurat i nær tilknytning til av- eller påkjørselen til motorvegen, vil trafikanten måtte kjøre lange omveger og hele signaleffekten og lønnsomheten forsvinner.

2.4 Sammenhengen mellom grunnrente og grunnverdi

Noen ressurser, som jord og skogbruksarealer, har nesten ei ubegrenset levetid. Andre igjen, som boliger og kontorer, har ei mer begrenset økonomisk levetid. Men begge typene har en antatt framtidig inntektsstrøm som både grunneiere og investorer betrakter som den synlige og aktuelle markedsverdi for en grunneiendom.

Fra et teoretisk synspunkt har ressursen jord en riktig markedsverdi når markedsverdien tilsvarer den ^{ma)} verdi som framtidige inntekter utgjør.

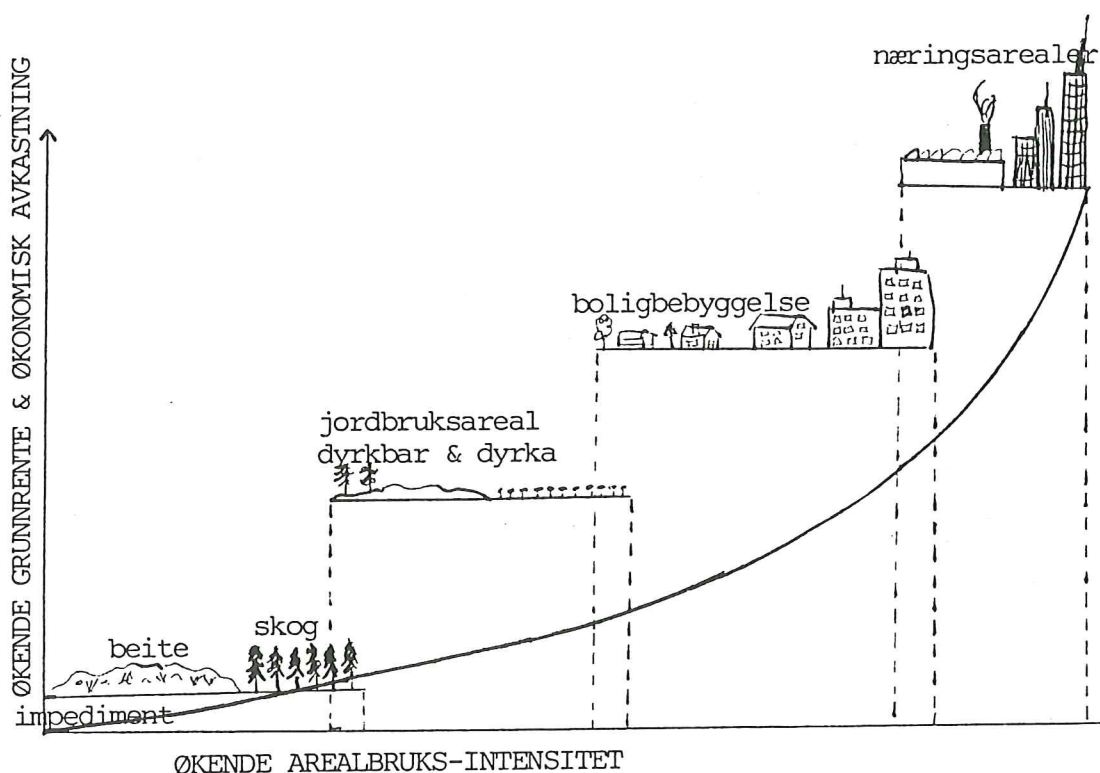
Avkastingsverdien av et areal vil kunne avledes av størrelsen på grunnrenta. Ved restmetoden finnes denne, som vi ser av figur 2, ved å trekke variable og faste kostnader, familiens arbeidsvederlag, renter på løse aktiva og renter på bygningsaktiva. *fra produksjonsinndektene.*

For å finne verdien, må vi imidlertid videre fra årlige inntekter til nåtidsverdi av alle framtidige inntekter. Dermed må vi kapitalisere. De regneformlene som brukes, bygger på en forutsetning om at verdien av ett og samme kronebeløp avtar med en viss prosentsats for hvert år betalingstidspunktet utsettes. Er denne verdireduksjonen 5 %, betyr det at å motta 100 kr om et år skulle være likeverdig med å motta 95 kr i dag. Tilsvarende vil en ved omregning fra årlige inntekter til nåverdi her, måtte forutsette at en hvert år mottok et 5 % mindre beløp. At vi stadig får mindre verditillegg betyr igjen at summen nærmer seg en grenseverdi. Den finnes enkelt ved å dividere det årlige beløpet med prosentsatsen uttrykt i hundredeler. 100 kr pr år og 5 % gir dermed en verdi på $100 \text{ kr} : 0,05 = 2000 \text{ kr}$.

2.5 Hva er det som påvirker arealbruksfordeligaⁿ?

Når det mangler kommuneplan for arealutnyttinga eller den ikke er ajourført med dagens situasjon, vil konkurransen avgjøre hvilke av flere mulige bruksformål ett område vil få. Det er en tendens til å velge bruksformål som gir størst forrentning av investert kapital, og dette gjenspeiles i forskjellige arealverdier og festeavgifter.

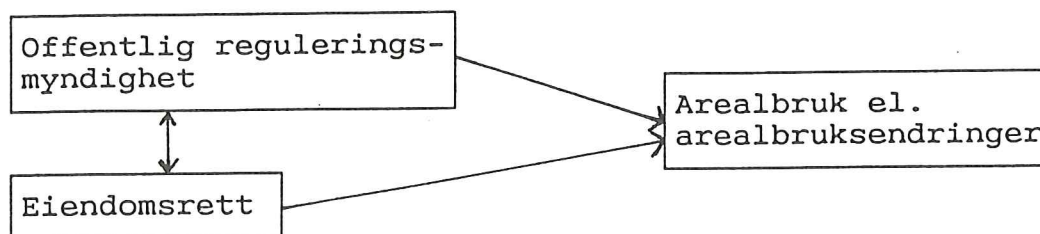
Konkurransen fører i siste instans til at ulønnsom arealbruk blir erstattet av mer lønnsom arealbruk, og at arealverdiene stiger. Disse tingene skjer hyppigst i utkantene av ekspanderte byområder, hvor den økonomiske fortjenesten er så mye større ved byutbygging enn ved å dyrke jordbruksprodukter. Den tradisjonelle arealbruken kan rangeres i en slags konkurranserekkefølge, lik by, forstad, villastrøk, deltidjordbruk, villastrøk, heltidjordbruk og skogbruk. I tillegg til dette kommer arealbruk som vegformål og visse særskilte bruksområder som rekreasjon og naturvernområde.



Figur 5. Hvordan grunnrente og økonomisk avkastning øker med økende arealbruksintensitet. (Barlow, 1986)

2.6 Arealbruk og styringssystemet

Det er ikke fritt for enhver å bruke arealer og endre arealbruken slik en skulle finne det for godt. Beslutninger om arealbruk har to "legale" bein å stå på. Det ene beinet er offentlig reguleringsmyndighet, og det andre er eiendomsrett (Sevatdal, 1987).



Figur 6. Det legale maktgrunnlaget for beslutninger om arealbruk. (Sevatdal, 1987)

I følge Falkanger (1986) er det mange omstendigheter som kan føre til at det offentlige råder eller disponerer over arealer som er i privat eie. For at offentlige oppgaver skal kunne bli løst, for eksempel bygging av nye veger, skoler og sjukehus, kan det være nødvendig å ta i bruk grunnarealer på en måte som er i strid med de interesser en eller flere enkelte personer har. Typisk er at arealet blir ekspropriert.

Det offentlige må også kunne gi direktiver om bruken av arealer selv om de ikke trengs for offentlig formål. Således bør det ikke kunne utøves en bruk som kan være til fare eller sjenanse for andre. For eksempel bør en grunneier ikke kunne drive med virksomhet som forurenses utover det som er akseptabelt. Både helsemessige og sosiale hensyn kan være avgjørende for hvorvidt og hvordan et område skal utnyttes. Et godt miljø forutsetter rekreasjonsmuligheter, ikke bare gjennom parker og lekeplasser i umiddelbar tilknytning til et boligfelt, men også ved at det sikres avkoblingsmuligheter i skog og mark.

At en person eier et areal, vil si at han har rådighet over arealet både juridisk og faktisk. Grunneieren kan inngå avtaler vedrørende arealet, om helt eller delvis salg, om pantsettelse, om påhefte av forkjøpsrettigheter og servitutter og så videre. Det er han som bestemmer om det skal bygges eller dyrkes på arealet og i tilfelle på hvilken måte. Alt dette er hans eksklusive rett. Dersom andre skal kunne utøve rådighet krever dette særskilt hjemmel. Typisk er avtale med grunneieren.

Beskrivelsen av forholdet mellom en grunneier og privatpersoner gir et bilde av eiendomsretten, men med adskillige forbehold. I predijukatdommen som ble avsagt i Sauholm-saken, Rt. 1970.67, ble det slått fast at eiendomsretten til et areal er retten til å råde over sin eiendom med de alminnelige innskrenkninger.

Fysiske privatpersoner, juridiske privatpersoner og offentlige institusjoner kan benytte eiendomsretten til å fremme egne interesser med hensyn på arealbruk. Offentlige organ kan med utgangspunkt i reguleringsretten ta beslutninger om arealbruk, for eksempel i form av reguleringsplan. Også private grunneiere kan benytte seg av det offentlige reguleringsystemet [til å ta beslutninger om arealbruk] ved å fremme et privat reguleringsforslag. En privat grunneier har ikke krav på å få forslaget godkjent, men han har krav på å få den behandlet og vurdert i tillegg til at han kan være med på den politiske prosessen.

*Språk.
[bør ut]*

Offentlige myndigheter kan også bruke reguleringsystemet til å skaffe seg eiendomsrett. For eksempel hjemler plan- og bygningsloven ekspropriasjon i vid utstrekning, først og fremst for å kunne få gjennomført en regulerings- eller bebyggelsesplan. Men det er viktig å få poengtert at offentlige institusjoner også kan operere på eiendomsmarkedet på omtrent samme måten som private grunneiere.

3. FROGN OG ÅS - ET STYKKE VIRKELIGHET

3.1. Innledning

Jeg har valgt kommunene Frogn og Ås som eksempel. Utfyllende opplysninger om disse to kommunene er lett tilgjengelig. Derfor vil jeg her bare skissere noen momenter for å kunne danne et bilde av kommunene.

Ås har omkring 11600 innbyggere. Kommunen utgjør i areal 103 km², hvorav 38 % er jordbruksareal, og 45 % er produktiv skog, i følge jordbrukstellingene fra 1979. De marine avsetningene har skapt gode forutsetninger for jordbruk, og Ås er en betydelig jordbrukskommune. Mer enn 4/5 av jordbruksarealet er åker og "hagemark". Selv om 38 % av totalarealet er dyrket jord, har kommunen ennå unyttede jordressurser. Det er beregnet at den dyrkede jorda kan utvides til 45 % av totalarealet. Det er stor kornproduksjon, men også litt melkeproduksjon. Sentralt innen jordbruket står Norges landbrukshøgskole. Skolen har den største gården i Ås. Eiendommen er i alt på 5400 daa, hvorav ca 2800 daa er dyrka jord. Høgskolen er den viktigste arbeidsplassen i Ås, og den sysselsetter over 1000 personer. I tillegg er det en del frittstående institusjoner som har nær tilknytning til høgskolen og fagmiljøet.

Industrien er relativt beskjedent, småindustri dominerer. På Vinterbro ligger fritidsparken Tusenfryd, i tillegg er der et pukkverk.

Gjennom Ås går Østfoldbanen, samt E 6 og E 18 som møtes på Vinterbro, nord i kommunen.

Frogn har omkring 9500 innbyggere. Kommunen har et areal på 87 km², og av det utgjør dyrka jord 21 % og produktiv skog 48 %. I jordbruket er hovedvekten lagt på korndyrking, poteter og grønnsaker. Det er et meget beskjedent husdyrhold.

Storparten av næringslivet er konsentrert til Drøbak og de nærmeste områdene omkring. Industrien sysselsetter noe over 10% av de yrkesaktive, men andelen er synkende på grunn av flere bedriftsnedlegginger.

Drøbak er et handelssenter med administrative funksjoner utover kommunens grenser, for eksempel Ytre Follo Sørenskriveri og avdeling av Statens biltilsyn. I tillegg har kommunen Kystartølleriets befalskole, og Universitetets biologiske stasjon. Langs Oslofjorden og Bunnefjorden ligger mange hytter, vesentlig eid av oslofolk.

Pendlerprosenten er i begge kommunene høy. Det antas at i Frogn er pendlerandelen omkring 50 %, og i Ås på [mellom] 40-50%. Flesteparten pendler inn til Oslo.

Ingen av kommunene har godkjente kommuneplaner, men Ås har i desember 1987 vedtatt en kommunedelplan for Nordby.

3.2 Hvordan transformere grunnrente til penger?

Det er ikke riktig å umiddelbart å sette likhetstegn mellom grunnrente og penger. Dersom en står og ser utover et areal som en eier og ikke vet hvordan en kan gjøre seg nytte av området, så vil arealet ha null verdi. Det er nå en oppkonstruert tanke, men det er viktig å få fram at en ikke automatisk får avkastning på et areal bare ved å eie det.

En må derfor ha innsikt i hvordan en realiserer grunnrente fra bare å være en egenskap ved grunnen til å bli forbrukssteder og status.

Grunnrente er ikke noe som bare ligger der, men noe som konkret kan tas ut som profitt. Profitten kan realiseres som følge av fysiske og absolutte egenskaper ved grunnen eller relative egenskaper skapt av investert kapital, slik som transportnett og serviceinstitusjoner.

En veg å gå for å få grunnrenta transformert til penger, er produksjon på arealet. Ved å produsere for eksempel jordbruksprodukter kan en ved salg av dem få gjort grunnrenta om til penger. Figur 2^{1.8} kan forklare hvordan en ved avkastningsverdiberegning kan komme fram til grunnrenta. Grunnrenta blir med denne transformasjonen ikke noe særlig "synlig". Størrelsen på grunnrenta blir her bare en papirberegning.

En annen veg å gå for å få transformert grunnrenta er eiendomstransaksjoner. Med eiendomstransaksjoner mener jeg leie, salg, opsjoner og lignende.

Ved rein jordleie trer grunnrenta best synlig fram. Leiebeløpet utgjør da den årlige grunnrenta. I jordbruks-sammenheng skulle en kanskje tro at leiebeløpet gjenspeiler hvor god kvalitet jorda har. Men det er en sannhet med modifikasjoner. I fraflytningsområder blir jord av blandet kvalitet bortleid til naboer for bagatellmessige beløp, nærmest bare for at jorda skal holdes i hevd. De høyeste leieprisene finnes i jordbruksområder med intensiv produksjon, hvor spesialproduksjon av enkelte kulturer krever spesiell jord.

Når leie er formalisert og har skjedd i vesentlig i jordbruksøyemed, kalles forholdet forpaktning. Forpaktning er en form for jordleie som kan omfatte selvstendige bruk og mindre jordstykker. Forpaktningsloven av 1965 regulerer forholdet mellom eier og leier.

Feste av jord er en alminnelig form for utleie av arealer til byggetomt. Leie av arealer til bygninger kalles ofte tomtefeste, og har bestemte formkrav som reguleres av lov av 30. mai 1975. Festeavgifta er dermed den realiserte grunnrenta.

Ofte blir arealer også leid ut med påstående bygninger.

Leiebeløpet må da ses på som eiendomsrente som grunnrenta inngår som en del av.

Ved salg av areal vil forventet framtidig grunnrente bli kapitalisert til en nåtidsverdi. Salgsverdien kan settes lik nåtidsverdien av forventet inntekt. Størrelsen på salgsbeløpet er dermed avhengig av hvilken potensiell mulighet arealet har med hensyn på arealbruk. Størst grunnrente kan en realisere ved å foredle arealet. Dersom en kan for eksempel kjøpe et areal med ekstensivt jordbruksdrift og endre arealbruken til næringsareal, så vil det være stor fortjeneste å hente ved salg.

Opsjon er en spesiell eiendomstransaksjon som står i en mellomstilling mellom leie og salg. Opsjon kan betegnes som en forkjøpsrett. En opsjonsavtale er vanligst i tilknytning til arealer som har en potensiell mulighet for arealbruksendringer. Et eksempel er når et oljeselskap inngår en avtale med en grunneier som eier areal tilstøtende en mulig ny veg. Oljeselskapet gambler på at det vil være mulig å bygge ut arealet til bensinstasjon. Dette kan være langsiktige planer. Opsjon er en avtale om framtidig kjøp av arealer. Opsjoner er i den sammenheng i realiteten et rent lotteri, fra kjøpers side. Mens vegmynigheter og andre samfunnsplanleggere utreder alternativer til ny vegtrase inngår næringslivet opsjonsavtaler. Næringslivet vil ikke vente på vedtaket, som i beste fall ligger kort tid fram i tida. For å sikre seg de beste arealene, må de handle på spekulasjon. Om resultatet blir annerledes enn det selskapene håper på, må pengene anses som tapt. Grunneiere har hermed muligheten til å realisere en høy grunnrente gjennom slik avtale. Dersom planleggingen faller i næringssselskapers favør, så ville ofte grunneierne kunne hove inn mye mer penger på salget av arealet hvis de ikke hadde en slik avtale. Men det hele er et spill, og mange grunneiere ser det som mer attraktivt å vinne noe enn kanskje ingenting.

Men det er vel nærmest selvsagt at både grunneier og opsjonshaver vil utnytte alle påvirkningsmuligheter maksimalt for å få realisert sine arealbruksønsker. Og de muligheter kan som kjent være store.

3.3 Grunnrente og arealbruk

Hvordan grunnrenta tas ut, bestemmes helt og holdent av arealbruken. Arealbruken er et resultat av vurderinger av absolutte og relative egenskaper ved grunnen. I områder hvor det kan skje store forandringer med hensyn på arealbruken, vil den potensielle grunnrenta øke raskt. Størrelsen på grunnrenta vil være avhengig av blant annet at arealet blir sett på som en lokalitet for en gitt aktivitet som en aktør ønsker å delta i. Eller at arealet er strategisk i forhold til aktører det må holdes kontakt med, eller som på andre måter har interesse for den aktivitet som kan drives på arealet.

Jeg ønsker å studere disse mekanismer som transformerer grunnrente til penger, hvordan grunnrenta tas ut. Frogn og Ås kommuner er valgt som eksempel. Begrunnelsen for det er at begge kommunene har fått radikalt nye planforutsetninger. I juni 1988 vedtok Stortinget å lokalisere storflyplassen til Hurum. I den forbindelse øker sannsynligheten for at en vegforbindelse mellom Frogn og Hurum vil bli realisert. Dette vil også få konsekvenser for Ås, fordi denne nye vil trolig bli koblet på E 6 i Ås.

I forbindelse med en storflyplass må en anta at det vil være ganske mange bedrifter som kan ha interesse av å ha en lokalisering som ligger nær flyplassterminalen. Kommer tverrforbindelsen, så vil disse to kommunene ligge bare få minutter unna Hurum med bil. Derfor kan det forventes at grunnverdiene i noen områder vil øke på grunn av den strategiske plasseringen i forhold til den nye infrastrukturen.

Hvordan kan jeg greie å trenge inn i denne materien, og finne hvilke måter økt grunnrente kan bli realisert til penger? Svaret må være å registrere og studere eiendomstransaksjoner. Men det er likevel ikke så enkelt. Den eneste måten offentligheten kan registrere eiendomstransaksjoner på er ved tinglysning. Her i landet er grunnboka det eneste som synliggjør eiendomstransaksjoner. Grunnboka er den eneste muligheten til å få opplysninger om kjøp og salg av eiendommer. Eiendomstransaksjoner er ikke rettslig beskyttet mot tredjemann før de er tinglyst og ført inn i grunnboka. Men avtaler er selvsagt bindende for avtalepartene ved "underskrift". Rettsstiftelser i forbindelse med fast eiendom må tinglyses for å få full rettsvern i alle relasjoner.

Det er ikke mulig å registre alle eiendomstransaksjoner, fordi det skjer så mye under overflata. Mange inngår avtaler i forbindelse med eiendomstransaksjoner som ikke blir offentliggjort, i hvertfall ikke med en gang. Det kan være f.eks. kjøpekontrakter eller en opsjonsavtale. Derfor er det ikke mulig å registrere alle eiendomstransaksjoner som foregår, og slett ikke de mest interessante for mitt formål. Det er først og fremst de som innebærer arealbruksendringer.

Likevel har jeg et håp om å finne ut noe om hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken. Måten jeg har valgt å gjøre det på er å bruke kommunene Frogn og Ås som indikatorer. Ved å undersøke hvordan kommunene reagerer på utviklingen, kan jeg kanskje [kunne] påvise noen av disse prosessene som skjer rundt arealbruk og arealbruksendringer. Men hvordan kan en få vite hvordan "kommunene" reagerer? Jeg forsøkte med systematiske intervjuer med kommunale aktører; ansatte i nøkkelposisjoner og først og fremst politikere.

Det er altså ikke "virkeligheten" i form av realisert arealbruk som skal studeres direkte, men bevisstheter, beslutninger og handlinger som indikatorer på prosesser som foregår. Jeg har avgrenset intervjuutvalget til formannskapene med noen unntak. Begrunnelsen for denne avgrensinga er at kommunens politikere er de som sitter med det viktigste redskapet til å styre arealbruksutvikling, nemlig plan- og bygningsloven.

Før intervjuobjektene fikk spørsmålene, ga jeg alltid en orientering om hvordan jeg oppfattet styringssystemet i forbindelse med arealbruk og arealbruksutvikling. I tillegg orienterte jeg om formålet med spørsmålene og hvorfor jeg hadde valgt ut akkurat dem.

Oversikt over spørsmålene slik de stort sett ble spurt:

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?
2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?
3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data? *passer bedre i sp. 2.*
4. Har dere gjort noe på det politiske plan?
5. Hvordan har dere forberedt framtida?
6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?
7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre få redusert?
8. Har du sett det som noe problem?
9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planlegginga?
10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn har etablert Frogn Næringsutvikling A/S.
Frogn: Hva syns du om det?
Ås: Kan dere tenke å gjøre noe lignende?

11. Syns du som politiker at du kan styre utviklinga?

Bakgrunnen for spørsmål 10 er en artikkel i Østlandets blad

(Se vedlegg 1.) som pirret min nysgjerrighet.

Nedenfor følger oversikt over intervjuobjektene med partitilhørighet, og dato da intervjuet ble foretatt. Dersom annet ikke er nevnt, så sitter de i formannskapet og dermed automatisk i kommuneplanutvalget. Alle disse tok jeg telefonisk kontakt med, og lot dem bestemme tid og sted for intervjuet. Intervjuene foregikk stort sett på kafeer, på arbeidsplassen deres eller hjemme hos dem.

Intervjuene tok fra 20 minutter til 3 timer. *hvorfor så store forskjeller.*

Frogn:

- (1) Tor Berg, Fremskrittspartiet, 3. mars 1989.
- (2) Hermann Glenne, Høyre, 1. mars 1989.
- (3) Eva Jorunn Hauger, Høyre, 17. mars 1989.
- (4) Jorunn Holter, Venstre, 3. mars 1989.
- (5) Turid Wagner Johansen, Arbeiderpartiet, 2. mars 1989.
- (6) Jorun Kolbjørnsrud, Høyre, tidligere ordfører, nå medlem av fylkestinget, 22. februar 1989.
- (7) Bjørn Loge, ordfører, Arbeiderpartiet, 19. februar 1989.
- (8) Magnus Saxebøl, Senterpartiet, 2. mars 1989.

Ås:

- (9) Reidun Aalerud, Høyre, 6. mars 1989.
- (10) Halvor Aschjem, Kristelig folkeparti, kommunestyret, 3. mars 1989.
- (11) Erling Berge, Venstre, kommunestyret, 7. mars 1989.
- (12) Georg Distad, Senterpartiet, 13. mars 1989.
- (13) Arne Hillestad, Fremskrittspartiet, 4. mars 1989.
- (14) Trine Hvoslef-Eide, Venstre, 17. februar 1989.
- (15) Grete Karusbakken, Arbeiderpartiet, 7. mars 1989.

(16) Ivar Kringlebotn, ordfører, Høyre, 15. februar, 1989.

(17) Richard Strand, Høyre, 13. mars 1989.

(18) Knut Bertheussen, ansatt i Frogn som reguleringsarkitekt. 29. mars 1989.

(19) Tove This Gundersen, ansatt i Ås kommune som kommuneplanlegger, 6. mars 1989.

I tillegg har jeg hatt en samtale med Olav Sætre, tidligere eiendomssjef i Norsk Olje A/S, men det er ikke gjengitt her. Det var ikke en strukturert samtale, men informasjonen jeg fikk av ham, har jeg brukt som hjelp til å analysere de andre intervjuene.

3.4 Intervjuene

FROGN KOMMUNE

Tor Berg, Frogn, Fremskrittspartiet, 3. mars 1989. (1)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?
Nei, merkelig nok ikke. Unntatt er politikerne. Med en gang det var foreslått tverrforbindelse til Hurum kom det forslag om bensinstasjon på Måna. Men ellers har det ikke vært økt interesse. Det er få som tror på Hurum. Vi har jo et godt eksempel med Hobøl.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?
Ja, det er blitt stiftet et selskap, Frogn Næringsutvikling A/S. Dessuten er ordføreren aktiv med sammen med ordførerne i Ås og Ski for få til et samarbeid om hvor sjukehus og videregående skoler skal ligge. Vi må være forberedt på å stille områder til disposisjon, men vi har ikke gått aktivt ut i avisene enda.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har fått en ny kommuneplanlegger. Det har vært et stort savn til nå. Det er viktig med en koordinator. Vi har også fått tildelt penger til en miljøvernkonsulent. Han skal være med å tilrettelegge bruken av ressursene på den mest riktige måten.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Det er ganske stor enighet. I hovedstaden drives det korridorpolitikk. Vi har dannet en styringsgruppe for

kommuneplanlegginga. Det vil si styringsgruppa er formannskapet. Nå på tirsdag skal vi ha et åpent møte om plan over Drøbak sentrum.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Vi har satt i gang med kommuneplanlegginga. En må ha skikkelig planlegging. Planene må hele tiden oppjusteres og være rullerende. Til nå har det ikke vært noen markeds-krefter, det er politikerne som har avgjort arealbruken.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert over den grunnverdiøkningen som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Ja, noen områder kan ikke brukes til noe annet enn utbygging. Når en legger de ulike interessene oppå hverandre så får en hvite flekker. Mesteparten av utbygginga må komme på disse flekkene. Jeg mener det er for mye aktivt jordbruk. En kan for eksempel legge områder ut til golfbane. Det er viktig med grønne lunger, og hvis en får en golfbane så sikrer vi også området for framtida ved at vi bevarer verdien for jordbruket. En får aldri for mange grønne lunger.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Ja, det er både positivt og negativt med det. Det må en bare ta med. Fellesskapet må være med å kompensere for reduksjoner, men det må diskuteres på forhånd og forhandle med grunneieren ved inngrep. Kompensasjon må bare gis ved fysiske inngrep eller dersom nye tiltak er til sjenanse for grunneieren. Ved økte verdier får kommunen igjen verdien ved skatt og moms.

8. Har du sett det som noe problem?

Nei, det går an å kompensere. For eksempel ved gang og sykkelveg kan grunneiere få billighetserstatning for at vegen kommer for nær. Ellers så må en se på det som tap for noen og bonus for andre.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Ja, enormt, men det kan skade. Kommunen kommer på etterskudd med skolekapasiteten. Noe skal skje så fort, og da er det viktig at en planlegger på forhånd.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Hva synes du om det?

Jeg er for at næringssselskapet er etablert, men jeg er i mot at kommunen er med. Kommunen skulle være nøytral. Ingen politiker skulle være avhengig av noe. Snarere tvert imot. Politikerne må være åpen for diskusjoner. Hvis selskapet skal bli en suksess må kommunen gjøre innrømmelser.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?
Ja, så absolutt. Det er politikerne som styrer, men en må av og til inngå kompromisser.

Hermann Glenne, Frogn, Høyre, 1.mars 1989. (2)

Kommuneplan er viktig for Frogn. I slutten av neste uke får vi retningslinjene fra Miljøverndepartementet (MD). Med disse retningslinjer vil vi få klar beskjed fra myndighetene hvilken strategi som er aktuell. Disse overordnede retningslinjene er blitt stadig forsinket.

Her i Frogn begynte vi med kommuneplanen for ca et år siden, det var et resultat av den nye Plan og bygningsloven. Frogn hadde en gammel generalplan. Utbyggingsarealene i den planen vil være oppbrukt innen 1992. Så tiden var inne for fornye den. Vi har vært opptatt av å finne arealer til næringsformål. Til nå har vi brukt næringsareal i tråd med den gamle generalplanen.

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

10. Hva synes du om Frogn Næringsutviklingsselskap A/S?

Ja, det har den klart gjort. Det illustreres best ved etableringen av Frogn Næringsutvikling A/S. I dette selskapet er tungvektene som Selmer-Furuholmen med. Esso og Shell er med, pluss et stort antall grunneiere. Jeg mener det er ok med dette selskapet. Dette selskapet hadde ikke vært interessant hvis ikke Hurumvedtaket hadde kommet. Det var næringsutvalget som kom med ideen til å etablere dette selskapet.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Vi har styrket administrasjonen med en kommuneplanlegger. I tillegg vil vi få en miljøvernkonsulent. Det er viktig å ta vare på miljøet i en slik situasjon vi er i nå. Utbyggingen kan komme over flere områder med interessante forninner. Det er Miljøverndepartementet som har vært med og bevilget penger til dette formålet. Først i år har vi bestemt at administrasjonen styrkes med en miljøvernkonsulent.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Ja, jeg regner med skisse til kommuneplanen vil foreligge før ferien. Det har blant annet blitt arrangert et møte der ulike foreninger har fått uttalt seg. På møtet var det vel møtt fram ca 50 ressurssterke personer.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Det er ikke så mye som har skjedd enda. Det er vedtatt å ansette en miljøvernkonsulent. Vi venter som sagt på MD sine retningslinjer, men vi står fortsatt fast på

vegtraseen til tverrforbindelsen. Så til nå har vi ikke kunnet ta noen særlige standpunkter. Jeg ønsker en kommunestyrt utvikling der det er mulig å få det slik Frognbefolkningen ønsker det. Det er ikke ønskelig med en utvikling som sprenger alle grenser.

5. Hvordan vil dere forberede framtida?

Det er klart at det blir press på Frogn, spesielt på boligsiden. Vi får vedta en viss utvikling, for eksempel 1,2 % befolkningsvekst pr år. En viss vekst må vi akseptere, men utviklingen må vi nok prøve å bremse litt. Styrt utvikling mener jeg er viktig å legge vekt på. Det er ikke bare fordeler med for eksempel økt boligbygging. Det følger også med økte offentlige utgifter, slik som ved utvidelse av nye skoler og utbygging av vann og kloakkanlegg.

6. Her i distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert over de grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av mulige arealbruksendringer?

Ja, det har jeg klart. De grunneiere som her blir berørt av bolig- og næringsutvikling vil få en betydelig økning.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Ja, det er noen som får økt verdi fordi vi legger ut området deres til utbygging. Det igjen fører til at andre får belastning ved at deres areal blir lagt ut til friareal. Men det skulle være mulig med en utjevning. Friarealene tilfører jo utbyggingsområdene verdi. Men det er nok utopi.

8. Har du sett det som noe problem?

Det er et problem som jeg ikke kan se hvordan en kan løse. Har du hørt om det går an å utjevne?

9. Har det vært aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Esso, Norol og Mobil har inngått kontrakter med grunneiere. Det gjelder det området der tunnelen skal gå inn. Disse avtalene er inngått allerede for et år siden. Dette er et klart resultat av vegtraseen.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Som politiker syns jeg at jeg er med. Jeg mener det er mulig å styre arealbruken, da med kommuneplanen som verktøy. Vi må regne med både privat og offentlig utbygging. I den forbindelse er det viktig med et boligbygggeprogram så en får en styrt utvikling. Det vil i den forbindelse være noen som er heldigere enn andre. Noen har fått utbyggingsareal på eiendommen sin og andre ikke. En må se på det slik at noen har vunnet i lotteriet og andre ikke. Spesielt er det viktig å avgrense næringsarealene skikkelig. Grunnen til det er å få begrenset forurensingen.

Eva Jorunn Hauger, Frogn, Høyre, 17. mars 1989. (3)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Det regner jeg med, men jeg blir bare informert gjennom rådmannen og administrasjonen. Det er blitt fortalt at det har vært større interesse. Særlig oljeselskaper og servicefirma har blitt med på kartet.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Kommuneplanleggingen er i gang. Mye er enda på diskusjonsplanet, men det er viktig å ta vare på den private eiendomsretten.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har rustet opp på den måten at kommunen har fått en kommuneplanlegger. Dessuten har Miljøverndepartementet bevilget en del midler til en miljøvernarbeider.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Vi engasjerer oss i kommuneplanleggingen og prøver å påvirke kommuneplanen i den retningen vi ønsker. Til nå har vi hatt lite konkret å komme med, hvor vi vil ha boligutbygging og næringsvirksomhet. Vi vil ikke ha næringsvirksomhet over hele bygda. Dessuten må Drøbak beskyttes slik som den er. Vi vil ha styringa og ikke noe overbefolkning.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Vi har tatt initiativ til reguleringsplaner og har fått kloakkrensaneanlegg. Vi har arbeidet for tverrforbindelsen, men da med vegen i tunnel.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses i forbindelse med den mulige arealbruksutviklinga?

Interessen for grunnarealer øker, og kommunen kan investere mer for de vet at det er mulig å få pengene tilbake.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Egentlig har jeg ikke gjort det. At noen blir mer attraktive det er klart.

8. Har du sett det som noe problem?

Jeg ser det ikke som noe problem. Det er begrenset for hvor mye kommunen kan legge arealer ut til utbygging. Er det utvikling, er det alltid ulemper.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planlegginga?

Nå for tiden er det ingenting som skjer, en avventer situasjonen. Det er lite utvikling på eiendomsmarkedet. Folk har ikke råd til å ta lån.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Hva synes du om det?

Jeg synes det er veldig bra med dette selskapet, men jeg er imot kommunens innblanding. Kommunen skal ikke engasjere seg i et slikt selskap og skal ikke delta økonomisk. Noen vil prioritere dette selskapet framfor andre, og det er ikke riktig. Det skal være like forutsetninger for alle.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Jeg synes i hvert fall jeg er med på det. Det hele er et spørsmål om flertall, men påvirke gjør jeg i hvert fall.

Jorunn Holter, Frogn, Venstre, 3. mars. 1989. (4)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Ja, kommunen har fått en del henvendelser, men de går til eiendomssjefen. Så vi får ikke se dem før det er konkrete planer. Det går rykter om at en eiendomsmegler fikk telefon ti minutter etter at Hurum var vedtatt. Hvor reelle disse henvendelsene har vært, vet jeg ikke. Flere store oljeselskap har vært inne i bildet i forbindelse med tverrforbindelsen. Så disse planene har vi blitt orientert om, men jeg mener at disse planene er bare luftkasteller. Mobil har tatt kontakt i forbindelse med tunnelinnslaget ved Måna. I disse dager er Frogn Næringssselskap A/S startet. Der i blant er Furuholmen med. Hensikten med dette selskapet er å styre utviklingen av arbeidsplasser.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Ordføreren har tatt kontakt med de andre ordførerne her i Follo. Hensikten er å tale med en tunge overfor departementet. De har hatt en rekke samtaler, og det tror jeg er lurt. Ordførerne har signalisert overfor departementet, og jeg tror at det vil komme med momenter som Folloordførerne mener, blant annet at vi ønsker en jevn vekst.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har ansatt en kommuneplanlegger før Hurumvedtaket. Etter Hurumvedtaket har vi søkt etter en miljøvernkonsulent som blir ansatt for 3 år.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Det er satt ned en styringsgruppe for kommuneplanleggingen som består av de samme personene som i formannskapet. Ellers så sitter vi og venter på retningslinjene fra departementet. Ordføreren har sikkert et informasjonsmøte når retningslinjene kommer. Vi vil jobbe for å få en

felles trase for tilførselslinjene så ikke bygda blir oppstykket.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Egentlig er vi forsent ute med kommuneplanen, men en kan også se det som heldig også at vi ikke har noe kommuneplan siden planforutsetningene har forandret seg. Vi har likevel boligbyggeprogrammet, og det styrer befolkningsveksten. På grunn av begrensede drikkevannskilder så greier vi å holde en rimelig takt. Dessuten har vi nå etablert Frogn Næringsutvikling. Kommunen trenger større drikkevannsreserver. Vi har planer om å få vann fra den andre siden av fjorden, men det blir dyrt. Så vi venter nå på Hurumutbyggingen så vi kan få vannledningen i forbindelse med den utbyggingen som kommer der.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses i forbindelse med den mulige arealbruksutviklingen?

Vible millionær over natta fordi huset vårt steg i verdi i forbindelse med Hurumvedtaket. Folk ser mammon og ser muligheten til gjøre butikk på arealene sine. Flere vil selge tomter, og det kan bli en hard utnyttning av arealene. Flere grunneiere har gått inn i Frogn Næringsutvikling A/S. Det kan bli en kamp om utbyggingen, hvem som skal få lov eller ei.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Det har jeg ikke reflektert så mye over, men har diskutert det.

8. Har du sett det som noe problem?

Jeg har ikke tenkt så mye over det, men jeg kan vise til et eksempel. Søndre Elle har solgt parseller til boligbygging, men nordre Elle har ikke fått selge. Begrunnelsen er at boligprogrammet tillater det ikke. Dessuten er det ikke skolekapasitet til en videre utbygging. Den ene har vært smart og den andre ikke. Det syns jeg ikke er rettferdig.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Det vet jeg ikke.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn næringsutvikling A/S. Hva synes du om det? Sjøl er jeg imot dette selskapet. Kommunen behøver ikke å drive med næringssselskap. Det blir tatt hånd om likevel gjennom reguleringsplanene. Reguleringsplanene tar hånd om næringsområdene. Jeg skjønner ikke at en har så mye makt gjennom selskapet når kommunen utgjør bare 30 %. Heller ikke kan jeg forstå at det vil kunne styre noe mer. Det

sitter ressurspersoner i styret. De skal klemme ut ideer og rydde vegen for dem som vil etablere seg. I forrige kommunestyreperiode, da Høyre satt med flertallet, ble generalplanen avvirket flere ganger.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?
Teoretisk har jeg muligheten og ansvaret, og nå sitter jeg i en koalisjon i kommunestyret som har flertall. Men jeg greier ikke alltid å ta essensen i en del planer, og ser dermed ikke konsekvensene. En må hele tiden prøve å finne ut hva som står mellom linjene. Ved store utredninger har en ofte for dårlig tid til å få hele oversikten, og en stoler mye på administrasjonen. Det hele er et spørsmål om tid. En får sakspapirene sent, en må etterlyse ting og snakke med folk. Nye folkevalgte kan bli manipulert, da en ikke kjenner lovene godt nok. Dersom utbyggere og administrasjonen slår seg sammen, må politikere gi tapt. Et eksempel er at en tidligere ansatt tegnet hus privat og fikk sakene igjennom ved at han fikk en annen til å skrive under på tegningene. Jeg vet ikke hvordan forholdet mellom politiker og utbyggere er, men jeg tror det er ryddig. Så det er viktig med et godt forhold til administrasjonen.

Turid Wagner Johansen, Frogn, Ap, 2. mars 1989. (5)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

10. Hva synes du om Frogn Næringsutvikling?

Ja, Frogn Næringsutvikling A/S er etablert. Vi ønsker å styre utviklinga sjøl. Jeg er ikke sikker på hvem som er med i selskapet. Det er for eksempel ikke ønskelig med fem bensinstasjoner her. Det er grunneiere som er med, blant annet noen som tidligere har brent seg og som gjerne vil selge. Nå oppnår vi samarbeid med Frogn Næringssselskap A/S. I forrige valgperiode ble det bestemt at det skulle opprettes et næringssselskap med den nåværende ordføreren i spissen. Det har blitt dannet en egen grunneierforening. Dessuten har det vært opsjoner inne i bildet.

2. Har dere foretatt dere noe med dette i administrasjonen?

Det er blitt ansatt en kommuneplanlegger. Det tror jeg er gunstig. Denne personen kan komme med ideer, og en har dermed en som kan ha kontakt med næringslivet.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har blant annet fått GAB, og det vil lette den videre planlegginga.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Det har versert mange planer for tverrforbindelsen, og det har medført at området rundt Måna er attraktivt. Nå har Hurumvedtaket kommet i tillegg. Ordføreren har tatt kontakt med de andre ordførerne i Follo. Disse har igjen valgt et utvalg med ordførerne fra Ås, Ski og Frogn.

Årsaken til det er Hurumvedtaket. Det er viktig å stå sammen for å utvikle planer, slik som hvor sjukehus, veger og kommunikasjonslinjer skal gå. Vi vet hva vi vil, men vi venter på retningslinjene fra Miljøverndepartementet. Vi ønsker en kommunestyrt utvikling.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses i forbindelse med den mulige arealbruksutviklinga?

Alt stiger i den forbindelsen. Det er et attraktivt område. Det er viktig å beholde styringa sjøl.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Jeg har ikke reflektert så mye over det. Det er klart at de områdene vi peker ut til boligbygging vil få økt verdi. Med en gang det kommer vann- og kloakknnett i nærheten, stiger verdien.

8. Har du sett på det som noe problem?

Jeg har ikke tenkt så mye på det. De regulerte områdene stiger stiger i verdi, og de andre får ikke noe. Slike områder som naturvern- og friluftsområder kan ligge helt inntil utbyggingsområder, men vil ikke få noe.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planlegginga?

Til det vil jeg både svare ja og nei. Det er stadig private som vil ha utbygging. Den kommunale utbyggingen foregår i regi av et tomteselskap. Mange av de private utbyggingsprosjektene har vi sagt nei til, fordi vi ikke har store nok vannressurser. Boligprisene stiger med privat utbygging. Vi trenger også sosial boligbygging. Boligbyggerlaget får en del arealer. Framover må vi satse mer på utleieboliger for de unge.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Ikke i forrige valgperiode for da satt vi i mindretall. Men nå som vi har flertall i kommunestyret mener jeg at vi er med.

Jorun Kolbjørnsrud, Høyre, tidligere ordfører i Frogn, nå medlem av fylkestinget, 22 februar 1989. (6)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Ja, det har vært en økt interesse for arealer. Da først og fremst i forbindelse med den kommende vegen, øst-vest. Forskjellige firma la fram planer for ordføreren. Det var ulike selskaper og grunneiere som dermed fikk synspunkter på planene sine. Noen av planene dreide seg om turist-

hoteller, reiseliv. Også oljeselskaper er med. Jeg mener det er naturlig å spille på turisme og utvikle næring omkring det. Drøbak ligger jo så pent ved sjøen. Vi har badestrender, men har dårlig hotellkapasitet. Dessuten har vi heller ingen campingplass.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?
Ja, men det ligger enda i vannskorpa. Det har blitt mer fart i sakene ved at Frogn næringsutvikling A/S er etablert, men kommunen har ikke gått ut og markedsført selskapet enda.

3. Har administrasjonen blitt rustet opp, for eksempel innsamling av data?
Det er ingen som tar seg av næringslivskontakter, men det har nylig blitt ansatt en kommuneplanlegger. Han har gått ut og bedt folk komme med tanker og forslag om framtida til Frogn, men det er ikke en konsekvens av Hurumvedtaket. Kommunen har enda ikke noen godkjent kommuneplan.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan? 5. Hvordan har dere forberedt framtida?
Vi har etablert næringssselskap. Det er et ganske sammenfallende syn med hensyn på framtida blant politikerne i Frogn. Alle ønsker utvikling, kanskje med unntak av Sosialistisk venstreparti. De vil mer verne området. Vi har planer om trafikkkløsnings, og jobber nå med problemet.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses i forbindelse med den mulige arealbruksutviklinga?
Ja, det har blitt en betydelig økning, særlig i nærheten av tverrforbindelsen. Tomteprisene har gått oppover.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?
Ja, det problemet står en ofte overfor. Noen får økt og andre får redusert verdi. Det har til nå ikke vært noen metode å få dette kompensert på. En må finne seg i at noen er heldige og andre ikke.

8. Har du sett det som noe problem?
Vi må akseptere det, slik er det over alt.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?
Det må være de private reguleringsforslagene, og de har det vært mange av i det siste. Det er i den forbindelse viktig at en vurderer hvert enkelt nøye, og for eksempel ikke lar utnyttelsesgraden i boligområder bli for høy, og at en beskytter verneområder.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn næringsutvikling A/S. Hva synes du om det? Mitt parti mener at kommunen ikke skulle delta i et slikt selskap.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklingen? Ja, det har jeg følt. Jeg mener at jeg som politiker har stor innflytelse og styring. Vi må innse det politisk at eiendomsretten har innskrenkninger. Det er viktig at økonomien ikke går på akkord med verneinteressene. Verneplanen for Drøbak er viktig. Kommunen må finne en nisje som den har naturlige forutsetninger for. Med tanke på arealbruksutvikling så har jeg mer tro på samarbeidsavtaler mellom grunneiere og kommunen.

Ordfører Bjørn Loge, Frogn, Arbeiderpartiet, 19.februar 1989. (7)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer? Ja, vi har registrert en økt interesse. Grunneiere har inngått opsjonsavtaler med oljeselskaper. Men det er mye som ligger i vannskorpa enda, for en venter på de politiske retningslinjer.

2. Har dere foretatt noe med det i administrasjonen? Vi har ansatt en kommuneplanlegger, men det var før Hurumvedtaket. Så vi regner med å styrke bemanningen enda mer nå framover.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data? Vi er i full gang. Prøver å ha en utadvendt holdning, fordi vi tror at ingen ting kommer av seg selv.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan? Formannskapet sitter som styringsgruppe for planlegginga. Med Hurumvedtaket må vi forvente mye større vekst enn før antatt. Vi har ikke noen godkjent kommuneplan enda, og er glad for det. Så har vi ikke kastet bort mye tid på lage en plan med helt andre forutsetninger enn det som gjelder i dag. Det er klart at det vil komme store forandringer her, men det blir ikke byer. Vi har inngått et interkommunalt samarbeid. Det er enda ikke formelt, men det er et samarbeid mellom ordførerne her i Folloområdet. Det er viktig at vi står sammen når vi skal forhandle/diskutere med NSB, MD og Statens vegvesen. Vi har sammen utarbeidet et felles notat om hvordan vi ønsker utviklingen.

5. Hvordan vil dere forbereder framtida? Det er nødvendig for kommunen å erverve store arealer. Det er viktig for den framtidige boligbyggingen. Det er viktig å motvirke presset på arealet fordi det er prisdrivende.

Vi vil heller ikke godkjenne konsesjon på arealer der prisen blir for høy.

6. Her i dette distriktet ligger det store muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklingen? (Behøvde ikke spørre spørsmål 7, om det var noe problem at noen kunne få økt verdi og andre redusert verdi på eiendommen.)

Ja, det er et tankekor. Det er noen som blir millionærer og andre får bare ulempene, og det er urettferdig. I forbindelse med næringsarealer mener jeg at det må kunne kreves at utbyggeren også må innløse en del av arealet til friluftsmål. Jeg mener at det vil være riktig, for området omkring må også få en kompensasjon for den verdi det tilfører arealet. Vi ønsker altså randsoner, men vet ikke hvordan en konkret skal løse dette problemet, har enda ikke gjennomført noe slikt.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Det har vært noen opsjonsavtaler. I tillegg har kommunen innført delingsforbud.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S (FN). Kan du fortelle meg noe mer om det?

Det er kommunen som er pådriveren. Formålet med FN er å erverve og selge næringsarealer. FN er et aksjeselskap med kommunen i spissen sammen med innbyggere i Frogn. Det er viktig at det er folk i Frogn som er med, for de har mer eller mindre samme ønske om å dreie utviklingen i samme retning. Vi må regne at Frogn er i vekst, derfor har ca. 50 grunneiere (helst grunneiere ved den nordlige vegtraseen) pluss næringsdrivende ønsket å gå sammen. I tillegg ønsket vi ekspertisen som kunne utvikle områder. Ved mange andre utbygginger har vi sett at et utenbys entreprenørselskap har gått inn og gjort jobben og bare reist igjen med profitten, og lar de lokale innbyggerne sitte igjen med problemene. Årsaken til at vi har ønsket at Selmer-Furuholmen er med er at sjefen bor i Drøbak. Responsen har vært bra. Motivet til kommunen er inntektene kommunen kan få. I tillegg ønsker kommunen å påvirke utviklingen. Samtidig tror jeg at vi kan spare penger på det ved at vi slipper å ha en næringskonsulent fast ansatt i kommunen. Jeg mener at samspeillet mellom innbyggere og kommunen er viktig. Fint å kunne samarbeide for en felles framtid. FN er i den forbindelse et redskap som kommunen har styringen over. Viktig at også landbrukseiendommer er med.

Magnus Saxebøl, Frogn, Senterpartiet, 2. mars 1989. (8)

Det er klondikefølelser i kommunen, og det mener jeg er en kjedelig utvikling. Så poenget er å få roe det noe ned. Til nå har vi hatt en passe stor utbygging. Vi driver nå og utarbeider kommuneplan. Det er noe vi vil styre sjøl, og det er viktig å bestemme hva arealene skal brukes til. Mye av arealene er fra et landbrukssynspunkt impediment.

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Ja, i høy grad. For eksempel er denne tunnelvegen bare på kartet, men eierne ved tunnelinnslaget har inngått opsjonsavtaler. Penger har makta. Frogn Næringsutvikling A/S er etablert. Der er blant annet Selmer-Furuholmen involvert.

2. Har dere gjort noe med dette i administrasjonen?

Ordføreren er aktiv. Han har kontakt med de andre ordførerne her i Follo. Det er viktig at vi står sammen om en felles utvikling. Så staten ikke overkjører oss, og det kommunale sjølstyre blir satt til side. Entreprenører er pådrivere i denne prosessen.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Ja, staten ha bevilget 1,2 mill. kr for å bruke til planlegging de neste tre år. Det skal være med å forberede og tilrettelegge forholdene i kommunen.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Vi har ikke fattet noe vedtak enda, men det blir arbeidet med det. Kommunen har blant annet gått inn i Frogn Næringssselskap A/S. Vi må forsere kommuneplanen. Det er mange møter, men lite gjort.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Dette gjelder bare utbyggingsarealer. Det fører til et press på grunneieren til å selge. Det er noen voldsomme priser. Jeg har hørt at det har vært solgt tomter her for 600 000 kr. På jordbruksarealene skjer det ingen ting.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Ja, så absolutt, men jeg ser ingen løsning på det. Noen får eiendommen sin gjennomskjært med veger og kloakkledninger og får verdien av sine eiendommer redusert. Mens andre igjen får bygge og kan få stor verdiuttelling.

8. Har du sett det som noe problem?

Jeg har egentlig ikke gjort det. Men det som jeg ser som et problem er at lønnsomheten i jordbruket har gått tilbake. Noen er uheldig og må slite hardt for føden og andre igjen kan kjøpe seg paradiser i Spania ved at de kan selge eiendommen sin til utbygging.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, det syns jeg ikke. Vi har nå opplevd at vårt mål på 150 boliger/år, som vi har satt opp på boligbyggeprogrammet, greier vi ikke å få solgt. Boligbyggingen har gått ned. Så til nå har ikke forventningen om tverrforbindelsen og den nye flyplassen påført boligmarkedet noen endringer. Men jeg tror det vil skje noe når gravemaskinen står der.

10. Hvordan ser du på Frogn Næringsutvikling A/S?

Positivt, en kan være med på utvikling uten å gå inn med alt for mye penger. Det er positivt så langt kommunen klarer å holde styringen på det. Kommunen må følge veldig godt opp. Kommunen er bare vanlig aksjonær, men ønsker å følge med i hva som skjer. Ordføreren er med i styret. Jeg er ikke overbevist om at tomteselskap er det eneste riktige, men det er viktig at kommunen bestemmer hvordan feltene skal se ut.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Ja til nå synes jeg det, men jeg er nervøs for det som skjer framover. Jeg føler allerede nå at det vil bli dissens om hvordan vi skal angripe det. Jeg er for Frogn, og det er viktig hva en tenker om framtida. Jeg tenker med gru på den vegen som kan komme i nordområdet og kan ødelegge hele naturmiljøet der. Så det er viktig å stå sammen for tunnel.

ÅS

Reidun Aalerud, Ås, Høyre, 6. mars 1989. (9)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Ja, kanskje litt mer. Noen er mer villige til å selge, og det har kanskje sin årsak i at bøndene har fått dårligere oppgjør de siste årene.

2. Har dere foretatt dere noe med dette i administrasjonen?

Når vi har fått konkrete henvendelser så har vi tatt det opp i kommunestyret, og i en del tilfeller har vi måttet gå i mot reguleringsforslagene. Et område som vi nylig behandlet ble nedstemt. Jeg var for, men noen mente blant annet at selgeren ville tjene for mye på det.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har kommet et stykke på veg. I november fikk kommunen en ny kommuneplanlegger, og det mener jeg er vesentlig. Denne personen arbeider bare med kommuneplanlegging. Det trenger vi i forbindelse med den utviklingen en kan forvente. Ås er et sterkt pressområde.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Vi har utarbeidet kommunedelplan som vi stadig jobber med. Vi må regne med å gjøre noe med kommunedelplanen for Nordby, fordi den ble planlagt uten noen tverrforbindelse til Hurum.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Til nå har vi ikke sett på Hurumvedtaket. Til nå har vi ikke sett på annet enn vår egen bygd. Vi venter nå på Miljøverndepartementet. Det vesentlige er hvor de legger vegene. Fra vårt synspunkt er det viktig å legge traseene slik at de skåner landbruksarealene. De ryktene som har oppstått er skremmende. NSB har blant annet et alternativ med jernbane til Hurum sør for Årungen. Det mener jeg går ut over dyrkamarka. Hvis vi i tillegg får en stasjon der, kan en risikere å få store arealer nedbygd.

6. Her i distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløse forbindelse med den mulige arealbruksutviklingen?

Det er klart at det øker rundt her, men det er vanskelig å si hvor mye. Vi vet ikke hva som kommer til å skje, men vi kan ikke ta utgangspunkt i at vi får så mye for disse arealene. Kommer det en Folloby, vil det bli press.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Det er jeg veldig betenkt over. Det er en veldig forskjellsbehandling. En som har områder til industri får mye. En annen derimot som får deler av eiendommen sin utlagt til veger eller jernbane får lite. Jeg vet ikke hvordan vi kan komme ut av dette problemet, men det er et stort tankekors.

8. Har du sett det som noe problem?

Jeg tror det kan bli et problem. For eksempel varierer prisene industritomter varierer sterkt, fra 30 kr til 600 kr pr m², avhengig av beliggenhet til veger, vann- og kloaknett. Når vegvesenet kommer, får grunneieren kanskje 10 kr pr m².

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, ikke mye enda. Vi er helt i begynnelsen av planleggingen.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Ja, vi har arbeidet med det. Vi har prøvd å få til et interkommunalt samarbeid, men det er vanskelig. Jeg tror ikke det er så galt med et slikt selskap, men kommunen har ikke midler til å gå inn.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Til en viss grad, men vi blir nå overkjørt av departementet med for eksempel hvor vegene skal ligge. Jeg ønsker en kommunestyrt utvikling. Det jobbes veldig for en felles enighet mellom ordførerne her i Follo.

Halvor Aschjem, Ås, Kristelig folkeparti, 3. mars 1989.
(10)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Det har den så avgjort, primært til boligformål. Nord i kommunen har det vært interesse for arealer til utbygging. Jeg har registrert en helt annen holdning til å selge. Bruken av dyrka mark skal ikke endres, men også denne holdningen kan fort forrykkes. Enda har ikke Hurumvedtaket hatt noe innvirkning, men interessen vil komme når flyplassen står klar. Grunneierne vil da ikke være noe flaskehals. Til nå har kommunen vært kjøper av det meste av arealene og det har vært prisfastsettende. Det har vært økende interesse fra de private. Til nå har politikerne vært restriktive, men det kommer kanskje til å bli liberalisering. Det hele er et spørsmål om økonomi og kapasitet fra kommunen sin side, dessuten ønske om privat utbygging. Kommunen har hatt dårlig erfaring med privat utbygging. Vi har blant annet hatt et område som det har bare har vært problemer med. En hadde da ikke noe redskap som kunne kontrollere utbyggingen fullt ut. Det er viktig at ingen andre en kommunen kan initiere utbyggingen, så en kan sikre at ikke noe uønsket skjer.

Med den økonomiske utviklingen i landbruket endres også den sosiale strukturen. Grunneierne har arbeid utenfor bruket og blir dermed ikke så knyttet til jorda. Så en står overfor en enklere prosess når en skal skaffe seg arealer.

2. Har dere foretatt dere noe med dette i administrasjonen?

Vi er innforstått med problemet, og er oppmerksom på det. Kommunen skal fortsatt være en jord- og skogbrukskommune. Men befolkningen øker og behovet for boliger øker.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Det er nylig ansatt en plansjef, og det er et tegn på beredskap. Det er den tidligere reguleringsarkitekten, og

hun ble ansatt for at hun dermed hadde erfaring og kunne se sammenhengen.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Barometeret er boligbyggeprogrammet. Ap og H ønsker høyere vekst. Det er en bevissthet om det, men det har ikke skjedd noe konkret utspill.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Vi har kommuneplanen som signaliserer, men innflytelsen er begrenset, og det opplever kommunen som frustrerende. Det er de overordnede myndigheter som bestemmer, og det må kommunen akseptere. Det er ønskelig at Ås fortsatt skal være en grønn lunge. Det er viktig at kommunen har innflytelse, men det er likevel riktig at regjeringen tar den endelige avgjørelsen.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses ved den mulige arealbruksutviklinga?

Det var vi inne på i stad. Jeg tror at grunneiere vil endre holdning. Jord og arealer er ikke nødvendigvis hellige. Det hele er et prisspørsmål.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Det er et faktum, og det kan en ikke gjøre noe med. Ved salg må en reinvestere pengene for ikke å tape på det. Skattemessig er det tilrettelagt. Det kan føre til større press på landbruksarealene.

8. Ser du det som noe problem?

Nei, men for enkelte kan det være. Prisen skal ikke settes ned av den grunn. Det er den som sitter med jorda som skal kunne ta maksimalt ut av det som andre vil spekulere i .

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Boligprisene har fått en pris som er for høy. Entreprenørene har ansvar for det og er et resultat av oppgangstidene. Men nå har kjøpekraften gått ned. Tidligere kunne eneboliger bli solgt for 1,1 mill. men nå får de bare 900 000 kr for de samme. Det er elementer utenfor miljøet som er prisdrivende, og dermed utkonkurreres yngre mennesker.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Forslaget har vært oppe og er blitt drøftet, men det vant ikke politisk gehør. Dette er et halvkommunalt aksjeselskap. Det er en avlastning for kommunen. Ski og Oppgård har slike selskap.

Det har vært lite næringsliv i Ås. Det er så trygt med NLH og Oslo. Det er 40 % pendling i kommunen. Arbeidskraften i Ås har høy utdannelse og en har ikke sett behovet for industri.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?
Ja, det vil jeg svare positivt på.

Erling Berge, Ås, Venstre, kommunestyret, 7. mars 1989.
(11)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?
Ikke det jeg vet. Jeg sitter ikke slik politisk at jeg vil oppdage om det er interesse.

2. Har dere foretatt dere noe med dette i administrasjonen?
Det har vært drøftet i kommuneplanutvalget som består av formannskapet. Den 15. mars skal det være et kommunestyremøte om de rikspolitiske retningslinjene som skal komme fra Miljøverndepartementet.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?
I fjor ble det ansatt en planlegger, og det var i en nyopprettet stilling. Det er behov for en mer integrert, kontinuerlig planlegging.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?
Nei, det har bare vært diskusjon om hvordan planlegginga skulle organiseres.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?
Vi har fått utarbeidet kommunedelplan for Nordby, der utviklingsnivået er holdt lavt. Dessuten har vi forbedret vannverket.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?
Ja, det har jeg gjort, men det har ikke de andre i kommunestyret. Et området sør for Gjersjøen er regulert til friluftsområde, men det er ikke grunneieren interessert i. Han har planer om å bygge hotell der. Med den juridisk bindende kommuneplanen tror jeg at grunneieren vil presse på og forlange å få bygge hotell der og få omdisponert området fra friluftsområde til næringsareal. Begrunnelsen for denne antakelsen er at det er den potensielle verdien som skal erstattes. Fra grunneierens synspunkt har området millionverdi, og kommunen vil vegre seg fra å innløse området. Kommunen (vil) kan dermed bli tvunget til å omdisponere området. Bare

diskusjon om kommuneplan medfører verdiøkninger på arealene som ligger utsatt til. Dermed er ikke Plan- og bygningsloven det effektive redskapet som en i utgangspunktet skulle tro. Sammen med oreigningsloven har den en del uheldige virkninger.

Så lenge reguleringsvesenet ikke har mulighet til å fordele inntekter og kostnader på flere enn det fysisk gjelder, vil det alltid være noen som bare høster fordelene, gratispassasjerene, og andre igjen får alle ulempene. Det skulle ha vært en fordelingsnøkkel som det var mulig å utjevne fordeler og ulemper med.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Jeg kan nevne et eksempel. En grunneier hadde fått noe av eiendommen sin regulert til lekeplass, men han ønsket i stedet for å selge området til boligtomt. I følge oreigningsloven skal en få erstatning for den mulige bruk, og i dette tilfellet vil det si boligtomt. Grunneieren gikk hardt ut og ville ikke ha lekeplassen der. Kommunen var ikke villig til å innløse dette arealet til en slik høy pris. Dermed måtte reguleringsplanen forandres og lekeplassen ble lagt til noen knauser som ikke er brukelig til noen ting. Etter min mening fikk området en redusert kvalitet som bomiljø. Dette viser at offentlig regulering kan være en ting men virkeligheten en helt annen.

8. Har du sett det som noe problem ?

Ja, et av de største problem i kommunen. Det er en urettferdig behandling av grunneierne. Den politiske styringen taper argumentasjonen. Et eksempel er Nordby, der er et areal utlagt til industri og et annet til boligbygging. Den ene grunneieren kan sannsynligvis selge arealet sitt til 10 mill. kr og den andre til ~~20~~ mill. kr Dette er et veldig tydelig eksempel. Ved demokratisk beslutning blir en forskjellsbehandlet. Jeg mener det må være rettferdighet i den politiske dimensjonen. Gir grunneiere fra seg areal til myndighetene, så bør de få likt igjen.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, ikke som jeg har registrert. En får ikke så lett innsyn i det. Den eneste muligheten er å se i tinglysningsbøkene.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke å gjøre noe lignende?

Ja, jeg kunne tenke meg det, men om resten vil være med er mer tvilsomt. Ås er med i et interkommunalt selskap, men jeg har ikke sett noe om det i noen av de kommunale

papirene. Jeg vet dermed ikke hvordan det har fungert. Det har holdt en lav profil og har ikke satt spor etter seg i avisene.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklingen?
 Nei. (Så gav han meg en høringsuttalelse til NOU 1988:34 om gode langsiktige utbyggingsmønstre som han hadde vært med på å utarbeidet.)

Georg Distad, Senterpartiet, Ås, 13. mars 1989. (12)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Det er ikke noe spesielt som har kommet opp, men vi har lenge hatt inntrykk av at noen områder er interessante. Vi har forventet at det blir økt interesse. Det er lagt ut næringsområder i kommunedelplanen som utgjør ca 300 daa. Av dette er 200 daa privat utbyggingsområde. Vi har ikke fått noen informasjon om hvordan det ligger an, om det har vært noen interesse.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Kommuneplanarbeidet står stille på grunn av at Miljøvern-departementet skal utarbeide retningslinjer. Jeg har hørt rykter om at disse retningslinjene har kommet nå, men jeg har ikke noen data om det. Det har vært kontakt mellom kommunene her i Follo. Ås ønsker å beholde landbruks-kommuneprofilen med en moderat utbygging i den delen av Nordby som er lagt ut til utbygging. Krysset i Nordby vil bli et knutepunkt. Hytteområdene vil antakeligvis utvikle seg til boligområder.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Det er ikke noe systematisk informasjon, men Follo utviklings-selskap er engasjert. Det er gjort lite til nå. Dette selskapet skal hjelpe kommunene og private til å få fram planleggingsgrunnlag for å utvikle næringsområder. Det er viktig å få fram data om hvordan kommunen bør profilere seg, for eksempel arbeidsplassdekning, typer næringer som er aktuelle. Jeg er opptatt av å få et bilde av hvordan kommunen ser ut.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Jeg har vært sterkt engasjert i å få systematisert organiseringen av kommuneplanleggingen. Jeg har gått inn for å få tallfestet mer hvordan utviklinga har sett ut. Dessuten har tverrforbindelsen vært opp til diskusjon, men valget av trase er utsatt på grunn av Hurumvedtaket. Det skjer noe hele tiden. Kommunikasjonslinjene til Hurum er ikke enda behandlet.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Det har ikke skjedd så mye enda, men vi må begynne planprosessen nå. Bemanningen i kommunen er styrket, og vann- og kloaknettet har blitt utbedret. Dersom det blir en større utvikling her i området må det finnes en ny løsning med søpla. En kommunedelplan er utarbeidet i Nordby. Plan for resten av kommunen står nå igjen, men prosessen stoppet opp med Hurumvedtaket.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Det som en kan se kommer er at verdiene stiger ganske kraftig, ikke for hele kommunen, men noen får kraftig økning. Grundig behandling ved planlegging kan påvirke dette. Uansett flyplass eller ei vil det alltid være spørsmål om areal.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklinga så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Jeg har ikke sett at noen har fått redusert verdien, men på økte verdier kan det oppstå store forskjeller. Veggrunn blir mye dårligere betalt enn byggegrunn, avhengig av hvor nært det ligger transportsystemet.

8. Har du sett det som et problem?

Nei, ikke foreløpig.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, ikke noe spesielt.

10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Jeg har ikke vært inne på de problemstillingene og ser ingen grunn til å gjøre det enda.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Ja, gjennom skikkelig planlegging. Miljøverndepartementets retningslinjer må tas hensyn til. Vi kan styre utviklingen hvis det ikke kommer noen ny praksis. Det må et profesjonelt opplegg til med politikerne pluss administrasjonen sammen. De økonomiske rammene kan bli begrensningen. Vi har ikke styring over rammene.

Arne Hillestad, Ås, Fremskrittspartiet, 4. mars 1989.
(13)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Nei, blant annet har industrien i den siste tiden vært inne i nedgangstider. Dessuten har Ås så små arealer til utbygging.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Det har i mellom alle Follokommunene blitt startet et samarbeid mellom ordførerne. Det er viktig at vi står sammen. Jeg mener det er bekymringsfullt at Miljøvern-departementet og Samferdselsdepartementet kan tre areal-planer ned over hodene våre.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Nei.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Vi har ikke realitetsbehandlet noe enda. Første møtet skal være på onsdag. Da skal de overordnede retningslinjene presenteres i formannskapet.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Hurum kan ikke påvirke så mye at det vil påvirke den vanlige kommuneplanleggingen. Dersom en forserer planlegg-ingen kan det oppstå situasjoner som en ellers ikke ville få ved vanlig planlegging. Mammon vil kunne få mye større makt enn det den har i dag. Det kan føre med seg mye mer spekulasjoner.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunn-verdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Nei, ingen har reflektert noe over det. Her i kommunen har det vært en stabil pris på grunn. Prisene har økt med 100 % på de siste 20 årene. Så noen eksplosjon har det ikke vært. Grunnen er at kommunen har planlagt på en annen måte enn de andre omkringliggende kommunene. Stort sett er all utbygging skjedd i kommunal regi. Dermed har det blitt billigere vegløsninger og enklere å bygge ut vann- og kloaknettet på konsentrerte områder. I den forbindelse kan jeg nevne at noen områder har kommunen måttet gå til det skrittet å ekspropriere. Det mener jeg er galt. Kommunen skulle kun inngå frivillige avtaler om kjøp av grunn. Dersom kommunen ikke får til en frivillig avtale med grunneieren så mener jeg det vil være riktig å flytte utbyggingsområdet til et sted som det var mulig å få en avtale.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruks-utviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen sin og andre redusert?

Ingen kan få redusert verdi, men noen kan få økt. De som eventuelt får redusert vil etter erstatningsloven få er-statning.

8. Har du sett det som noe problem?

Det kan bli et problem. Kommunen kan båndlegge landbruksareal og det kan gå fire år før kommunen er pliktig til å innløse arealet.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, kanskje litt for lite. I kommuneplanen har vi lagt ut et areal til næringsformål nord ved Vinterbru. Dette arealet har grunneieren fått ansvar for å utvikle sjøl, men jeg vet ikke om det har vært noe interesse for det i det hele tatt. Dersom han ikke klarer det, så må kommunen gå mer aktivt inn for å være pådriver.

10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Det er en konstruktiv ide hvis den blir brukt på en riktig måte. Det er et privat næringsforetak som en kan sammenligne med et boligbyggelag.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Styre er ikke det riktige ordet, heller påvirke. Og påvirke mener jeg at vi har mulighet for. Vi kan hjelpe til for å legge tingene til rette. Mitt parti har fått gjort adskillig for Ås kommune i det henseende.

Trine Hvoslef-Eide, Ås, Venstre, 17. februar 1989. (14)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Nei, jeg har ikke merket noen økt interesse, ikke som følge av Hurumvedtaket.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Vet ikke hva som foregår i administrasjonen.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Alle formannskapene skal rundt 1. mars bli orientert av Asplan og Miljøverndepartementet om planer de har utarbeidet.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Viktig at jernbanen kommer først. Vi må få økt bruk av NSB, og et bedre kollektivtilbud til de som bor her. Vi har ikke behandlet trasevalgene. Kommunene skal samles. Deretter skal en finne en arbeidsmetode for å løse eventuelle problemer. Ordførerne i Follo har laget et felles notat. Det er viktig med en felles uttalelse for at det skal bli tyngde over argumentene.

6. Her i distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de

grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Det slo meg med en gang.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Ja, de som blir berørt av utbyggingen til NSB, Statens vegvesen m.v. vil bli de uheldige. Dessuten de som blir berørt av flystøy og gjennomgangstrafikk.

8. Har du sett det som noe problem?

Kommunen burde gå inn å ekspropriere mer.

Jeg hadde ikke tenkt på det før Erling Berge gjorde meg oppmerksom på det nylig. Årsaken er blant annet at jeg har en familie- og arbeidssituasjon som gjør at det blir lite tid. Det har heller ikke vært aktuell problemstilling.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Virker ikke slik.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Jeg mener det er et positivt og konstruktivt tiltak.

Ås er vel en litt treg materie. Det er for trygt med en så stor statsbedrift som NLH er. Det er så sikker skatteinntekt. Privat regulering er ikke alltid gunstig. Et eksempel her i Ås er et område som det ble fremmet privat reguleringsplan på. Første forslag ble ikke godkjent, og det ble forlangt et nytt forslag. Det kom, men området ble utbygd etter det opprinnelige forslaget. Nå sliter området med dårlig utforming.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Det er irriterende at en leser i avisene om planene uten at en sjøl er orientert. Jeg føler at en ikke har innflytelse, ting bare skjer. Får ikke vært med på prosessen. Ved at det står omtalt i avisen får en utvikling i gang uten politisk påvirkning.

Grete Karusbakken, Ås, Arbeiderpartiet, 7.mars 1989. (15)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Ja, absolutt. Vi har fått henvendelser blant annet bedrifter som ønsker å ha lager her. Ås er allerede et pressområde, men vi ønsker å beholde bygda slik den er. Vi ønsker likevel å få lagt noen større forretninger her. I Nordby har vi lagt ut et par områder til næringsutbygging. Kommunen ønsker bedrifter som er miljøvennelige og er økonomisk lønnsomme for kommunen. På det ene arealet er det grunneieren som skal utvikle området, men det er på kommunen sine premisser. Det er viktig at en får en

samordning mellom de interesserte, for det koster en del å opparbeide området.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Det er ikke lenge siden vi regulerte området i Nordby, snaut et år siden. Ellers har det ikke skjedd noe, fordi vi venter på hvor vegtilførslene skal ligge. Jeg er sikker på at vi får glede av at flyplassen skal ligge på Hurum.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

En plansjef er nettopp ansatt. Vi ville styrke planleggingsida med tanke på det som skal skje.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Etter Hurumvedtaket har kommuneplanlegginga ligget på is. Vi ønsker å se det hele i en helhet, og i en sammenheng med de nye vegene. I forbindelse med at det sannsynligvis ikke blir noen bompengering i Oslo, kan det bli en belastning på 3 milliarder mer på utbyggerne.

Vi ønsker en kommunestyrt utvikling, og i den forbindelse så har ordførerne i Follokommunene gått sammen for å komme med et samlet syn overfor departementet. Jeg tror det med et samlet syn vil vi stå sterkt.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Det har vi gjort ved planlegging, men nå holder Hurumvedtaket oss i klemme.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som følge den mulige arealbruksutviklinga?

Ås kommune har vært flinke til å holde prisene nede. Det har ikke vært vanskelig å få husbanklån for de fleste tomter. Jeg ser ikke noen grunn til å ta en høyere pris enn en trenger, og tomtene er solgt til sjølkostpris. Vi har stort sett hatt en kommunal boligutbygging, og i den forbindelse har vi vært flinke til å fått nøkterne tilbud.

7. Har du reflektert noe over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Det er noe vi ikke kan gjøre noe med. Det eneste er at vi kan nekte konsesjon dersom prisen blir for høy. Jeg tror ikke vi kan regulere det. Det er nå en gang kommunens lodd å regulere.

8. Har du sett på det som noe problem?

Vi kan ikke la være å gjøre noe på grunn av det. En må ha et helhetssyn for hvordan en vil ha kommunen med hensyn på blant annet infrastruktur.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?
 Nei, hele den framtidige utviklingen avhenger av hvor vegene og jernbanen kommer. Vi må ha planene klare i det øyeblikket flyplassen står ferdig, for da kommer presset.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke dere å gjøre noe lignende?
 Vi er med i Follo næringsutviklingssselskap. Alle kommunene i Follo er med unntatt Ski, og dette selskapet skal samordne utviklingen.

11. Synes du som politiker at du kan styre utviklingen?
 Ja, i kommunen, absolutt. Jeg liker at det skjer noe, og jeg inngår gjerne kompromisser for å få gjennomført saker. Men som politiker er en minst flink til å stå imot lokalbefolkningen. Jeg ønsker dessuten kommunestyrt utvikling.

Ordfører Ivar Kringlebotn, Ås, Høyre, 15. februar 1989.
 (16)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?
 Nei, kommunen har ikke merket noe særlig økende interesse for arealer. Men jeg mener at grunneiere er oppmerksomme på verdistigningen som foregår. Vi hadde egentlig ventet opsjonshandel, men det er stille rundt det. For eksempel næringsarealet på Nordby, der er det en grunneier som har fått lagt ut en "dårlig" del av eiendommen til næringsareal. Arealet er skrinns skogsmark og kommunen mener at de kunne ofre det. Grunneieren sammen med en h.r.advokat tar seg av utviklingen der. Utbyggingen har gått litt tregt. Det skyldes at alle vegtraseene ikke enda er avklart. Kommunen har lagt ut to arealer til næringsarealer. Det ene kan grunneieren disponere fritt, men det andre arealet ville kommunen ha mer kontroll over, og har i den forbindelse inngått en utbyggingskontrakt. Grunnen til det er at kommunen ønsker å styre utbyggingstakten. En del av den nye E 6 traseen er planlagt å gå i tunnel. Årsaken ligger i at en dermed slipper å ekspropriere og en på den måten kan spare mye tid. Med den nye teknikken ved tunnelbygging taper en ikke så mye på det. I tillegg fikk en mye masse som en kan bruke. Så konklusjonen er at det ikke er noe press.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?
 Det er blitt utarbeidet en kommuneplan for Nordby, og den er ferdig utarbeidet. Men den er utarbeidet på grunnlag av situasjonen før Hurumvedtaket. Overordnet mål med den er å skape lokal næringsutvikling, prøve å demme opp for lekkasjen til Oslo. Allerede da var vi oppmerksomme på at det ville komme en ny øst-vest linje, men med Hurumvedtaket er det konstatert nye planforutsetninger. Jeg er opptatt av hva Hurum kan gi av problemer og

muligheter. To nye forutsetninger som nå må regnes med, er tilbringertjenesten og at det blir tunnel finansiert med bompenger.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Det har ikke blitt gjort noe konkrete fremstøt enda. Vi avventer situasjonen.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Problemet er det at de nye tilbringertraseene ikke er avklart enda. De vil bli ganske avgjørende for den videre planleggingen. Det er blant annet foreslått flere traseer for jernbanen. Jeg har i den forbindelse vært i kontakt med de andre berørt kommunene. Ordførerne i Follo har utarbeidet et notat som vi har blitt enige om. I det notatet er det skissert en løsning på hvilken trase som kommunene er villige til å satse på. Vi ønsker jernbanen mest mulig i tunnel for å unngå grunneierkonflikter. Men vi vil ha et par stasjoner, ellers vil vi ikke være noe særlig samarbeidsvillige. Et forslaget til jernbanetraser er en trase som kan komme til å ligge ved Nordskogen. Jeg mener det ville ta for mye av jordbruksarealet og ville ødelegge kulturlandskapet. Vi har derfor foreslått et sted lenger nord og har fått NSB til å satse på dette. Det vil ligge nærmere satsingsområdet Nordby. Kommuneledelsen sammen med formannskapet har gått inn for å flytte all virksomhet nordover i kommunen. All vekst skal skje der, for at den sørlige delen skal få være i fred.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter, har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga.

Det foregår jo en tettstedsutvikling, og jeg mener det i noen områder har foregått en veldig økning.

For eksempel på Bukkeåsen har grunneierne planer om utbygging. De har vært i kontakt med oss og har skaffet seg en arkitekt. Men de har ikke fremmet noe reguleringsforslag enda. Vi har sagt til dem at de må vente på hvordan den nye situasjonen vil ta seg ut i framtida, da med tanke på kommunikasjonslinjene.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen sin og andre få redusert?

Det er et problem som ikke er løst. Et eksempel er da når vegvesenet lager nye veger. En grunneier kan da være så heldig at vegen utløste et stort sandtak, og han kan dermed tjene seg rik. I forbindelse med næringsarealet på Nordby, har jeg ikke sett det som nødvendig å bruke eiendomsretten i området. Vi har ikke noe ønske om å ta hånd om alt. Det kommunen er interessert i, er at det etablerer seg bedrifter som kan gi dem skatteinntekter. Vestby har tidligere tjent mye på Fiatimportøren, 17 mill

i året. Det ville bli mange penger til å drive kommunen.

Markedskreftene er ikke er noe problem og næringslivet vil tilpasse seg de utarbeidede planene.

8. Har du sett det som noe problem?

Nei.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som du har sett som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Lite.

10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kunne dere tenke dere å gjøre noe lignende?

Jeg ser ikke noe klart behov. Det er så begrenset areal vi har til disposisjon.

Richard Strand, Ås, Høyre, 13.mars 1989. (17)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Nei, det har vært lite aktivitet til nå. Spesielt gjelder det arealer til industriformål. Dessuten har alle kommunale boligtomter negative klausuleringer som gjør at det er lite attraktivt å kjøpe. Klausuleringen skal hjelpe innbyggerne her i Ås til å skaffe seg en rimelig bolig, men jeg mener det blir for mye innavl blant innbyggerne i kommunen.

2. Har dere foretatt dere noe med dette i administrasjonen?

Vi har ikke gjort noe med det. Vi har heller ikke noen tiltakssjef, har ikke følt noe behov for det, for vi har klart oss bra. For kommunen har det ikke vært så akutt med hensyn på salg. Jeg mener at det er galt at ikke kommunen går mer aktivt ut og søker etter bedrifter. Et eksempel er Statens skoger, de skal sannsynligvis ut av Oslo, og da kunne kommunen gå til dem å si at her har vi arealer og her har vi miljøet. Vi vil ikke ha bedrifter som forurenser og er miljøødeleggende. Lager er heller ikke ønskelig Til nå har vi vært fornøyd med slik som det er, en typisk landbrukskommune.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi har en avansert kommuneplan. Planen er nokså framsynt og har skissert den framtidige utviklingen. Ressursene er kartlagt og kommunen har en veldig høy prosent med høybonitet.

4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Generalplanen er fra 1983, og det er den som fortsatt gjelder. Ingen vesentlige endringer har foregått siden den ble utarbeidet. Vi i Høyre sitter nå på gjerde. Vi har lagt ned minimalt arbeid i Hurumvedtaket, fordi vi er lite sikre på flyplassen. Det er mer sannsynlig at tverrforbindelsen kommer. For øyeblikket arbeider vi mer med hvor traseen for dobbeltsporet til jernbanen skal komme.

Ordførerne her i Follo har gått sammen og møtes jevnlig. De har prøvd å overbevise Miljøverndepartementet at her i kommunene styrer vi best sjøl, og det tror jeg er fornuftig.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Det har vi gjort gjennom generalplanlegging. Den har vi fulgt stort sett, kun noen skjønnhetsforandringer har foregått. Toget har stort sett gått for oss, sånn vil vi ha det. Vi har definert områder som skal brukes til boligbygging for lang tid framover.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Ved omleggingen av vegen vil hytteområder bli utløst, som i dag ikke kan utbygges på grunn av sterk plage av støy. Nei, jeg tviler på at det blir noe av det. Kanskje de andre kommunene blir så presset at det vil påvirke.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre redusert?

Jeg reflekterer ikke over det. Slik er det bare, og det er ikke noe å gjøre med det. Det hele er bingo.

8. Har du sett det som noe problem?

Jeg har ikke sett det som noe problem. Det er blitt nevnt, jeg har ikke engasjert meg så mye i det. Jeg har annet å stelle med. Det er ikke noen stor sak. Det må bare konstateres at slik er det.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Nei, det vet jeg ikke. Ås er så regulert. Det er ikke hva som helst som kan komme her. Det er ikke noen å gjøre avtale med.

10. Jeg har sett i Østlandet Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke å gjøre noe lignende?

Jeg tror ikke det er noe behov. Vi er ikke interessert. Drøbak er i en større bakevje enn oss. Folk bare sover i Drøbak. Ås har NLH som en trygghet. Jeg tror ikke det er nødvendig med et slikt selskap. Vi har heller ikke noen områder å tilby.

11. Syns du som politiker at du kan styre utviklinga?

Ja, ikke med solospill, men via parti, kommunestyre og formannskap. Det skal være umulig for en politiker å styre alene. Ås er ikke noen høyrekommune. Vi er hele tiden avhengig av mellompartiene som ikke har noe ansvar. Det blir ikke noe konsekvens i politikken. Det er veldig vanskelig å få gjennomslag for et partis politikk.

ANSATTE

Knut Bertheussen, Reguleringsarkitekt i Frogn kommune, 29. mars 1989. (18)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Enkelte politikere tror at vi har hatt, men vi har ikke hatt økt interesse.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Vi har vært forut for vår tid ved at vi har vært i forhandlinger med Glitre vannforsyning på den andre sida av fjorden. Dessuten har vi satt i gang lekkasjesøking for å bedre vannforsyningen, men dette skjedde før Hurumvedtaket. Vi hadde tidligere en godkjent generalplan, men den var bare gyldig til 1986. Dermed ble kommunen stående uten noe redskap til å styre arealbruken. Derfor ble det lagt ned bygge- og deleforbud. Kommunen har kjørt skikkelig hard politikk og har vært restriktiv med fradeling, spesielt med fradeling av tomter i spredt bebygde områder.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Vi er i full gang med å bygge opp eiendomsregisteret GAB.

4. Hva har de gjort på det politiske plan?

Jeg har følelsen av at det kommer hulter til bulter. Vi har ikke trukket opp de store retningslinjene enda. Jeg tror det er forskjellige meninger om dem.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

Vi har trukket opp linjer med naturlig vekst og utvikling. Dersom det blir realiteter så må vi bli enige om hva vi vil. Ordførerne og rådmennene her i Follo har innledet et samarbeid nå etter Hurumvedtaket.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de grunnverdiøkninger som kan utløses som en følge av mulige arealbruksendringer?

Nei! Jeg håper det ikke blir noen økninger fordi grunnprisene ligger høyt nok slik som det er. Ved

stripeekspropriasjon nær sentrum har prisene ligget på 100 kr/m² på ubebygde arealer og 300 kr/m² på tomter. En del av disse arealene som kan bygges ut dersom tverrforbindelsen kommer, trenger så enorme investeringer at det er ikke realistisk å gi mye for grunnen.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Ja, men jeg har ikke vurdert det. Et tydelig eksempel er en stor landbrukseiendom som kommunen har klausulert store områder til drikkevann. Eierne her ønsket å skille ut tre tomter til barna sine, men fikk ikke tillatelse, men naboen fikk fradelt. Jeg har ikke tatt stilling til problemet, men det er ikke moralsk riktig.

8. Har du sett det som noe problem?

Nei, ikke til dags dato, fordi kommunen har stått for utbyggingen. Vi har nå en sak hvor det blir spennende å følge utviklinga. En grunneier har fremmet et privat reguleringsforslag på et område med en veldig høy utnyttelsesgrad. Nærmeste nabo har nå kommet med protester fordi han ikke vil holde utbyggeren med grøntområdet.

9. Har det vært noe aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Private utbyggingsområder konkurrerer med det kommunale tomteselskapet. Det fører til at kommunen får problemer med å få solgt noen av tomtene som ligger noe dårlig til. Dessuten er det mange som ønsker å skille fra et hus fra gårdsbruk. Ofte har disse husene så stor tomt at det dermed vil bli plass til et hus til. Vi ikke kan ikke kontrollere slik gradvis utbygging, hvis vi er for slepphendt med fradelingen.

10. Jeg har sett i Østlandets Blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Hva synes du om det? Jeg vet ikke noe særlig om det.

Tove Thisis Gundersen, Kommuneplanlegger, Ås kommune, 6. mars 1989. (19)

1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Jeg tror ikke det har vært noe stor etterspørsel. Frogn kommune har registrert økt interesse, og det har sin årsak i at arealene ligger nærmere Hurum. Ås har ikke så mye arealer til utbygging. Nordby har en gunstig lokalisering.

2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Det er veldig mye papir. Hva som skal skje er veldig usikkert. Det er vesentlig om vi får pålegg om noe fra Miljøverndepartementet. Situasjonen er flytende. Så lenge

ingenting er bestemt så er det vanskelig å detaljplanlegge.

3. Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Jeg ble ansatt som kommuneplanlegger i november.

4. Hva har de gjort på det politiske plan?

Ordføreren har arbeidet med et samarbeid mellom kommunene her i Follo. De må jobbe med de utspill som kommer ovenfra.

5. Hvordan har dere forberedt framtida?

I desember 1987 var kommunedelplan for Nordby vedtatt. Denne kommunedelplanen ble utarbeidet på grunn av fritidsparken Tusenfryd. I Nordby skjer det noe. Vi må også regne med at Nordby vil få ringvirkninger fra Hurum.

6. Her i dette distriktet ligger det store potensielle muligheter. Har du reflektert noe over de grunnverdiøkningene som kan utløses som følge av den mulige arealbruksutviklinga?

Det ligger i kortene at det blir økninger. Det er naturens gang. Ski og Oppegård ligger høyt. Ås har foreløpig ikke merket noe spesielt.

7. Har du reflektert over at ved den mulige arealbruksutviklingen så kan noen få økt verdi på eiendommen og andre får redusert?

Det er livets gang. I NOU 88:34 blir dette problemet diskutert. Vi er avhengig av skattegrunnlaget, og vi har alle oppgaver som skal løses.

8. Har du sett det som noe problem?

Politisk er det akseptert, men det er en problemstilling. Dersom en skal få en fornuftig utvikling i Follo så må det virkemidler til. Det må kanskje en lovendring til.

9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Det er noen som er frampå, men det er ikke noen vanskelighet. De må vente på en plan som de må gå ut fra. Det er ikke noe problemer med arealer som ligger gunstig til.

10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S. Kan dere tenke å gjøre noe lignende?

Kommunen har vedtatt å etablere Follo Næringssselskap.

Ut over det har vi ikke noen interesse.

Til nå har kommunen vært fornøyd med seg sjøl, men ser seg kanskje nødt til å satse på andre ting enn bare landbruk. NLH har stor virkning for kommunen. Politisk er skolen en maktfaktor.

4. DRØFTING

4.1. Gruppering

Jeg har gjennom disse intervjuene fått presentert en hel masse, og dette materialet er forvirrende og motstridende både om fakta og meninger. Derfor er det nødvendig å sortere svarene under grupper med felles trekk for dermed kanskje finne noen resultater.

Spørsmål 1. Har kommunen registrert økt interesse for arealer?

Gruppe A - svarer positivt (2,3,4,5,6,7,8,9,10,15)

Gruppe B - svarer negativt (11,12,13,14,16,17,18,19)

Gruppe C - svarer nei, unntatt politikerne (1)

Ut i fra disse svarene ser det ut til at Ås kommune ikke har hatt noe økt interesse for arealer i det siste. Det er to fra Ås som svarer positivt, men den ene (10) svarer i tillegg at det har ikke vært noe økt interesse etter Hurumvedtaket. Den andre (15) sier at det har vært henvendelser fra blant annet bedrifter som vil ha lager, og at det allerede er press på kommunen. Jeg ser ingen sammenheng hvorfor de to svarer annerledes enn resten av representantene fra kommunen.

I Frogn kommune svarer alle mer eller mindre positivt på spørsmålet unntatt den ansatte (18). Han svarer at: "Enkelte politikere tror at vi har hatt, men vi har ikke hatt økt interesse". Dette synes jeg var en interessant observasjon, og et spørsmål dukker opp. Hvorfor svarer den ansatte slik? Noen bastant slutning er det ikke lov å trekke, men noen tanker slår meg likevel. Er det heller et ønske blant politikerne at det skal være en økt interesse som er realiteten, og de dermed har i forbindelse med de nye planforutsetningene øynet muligheten til å skape interesse og etterspørsel etter arealer. Eller er det slik som (1) sier at kommunen har ikke merket økt interesse, unntatt politikerne.

Noen logisk slutning greier jeg ikke å trekke uten videre, men når jeg sammenligner de to kommunene så ser det tilsynelatende ut at Frogn har hatt økt interesse og Ås ikke.

Spørsmål 2. Har dere foretatt noe med dette i administrasjonen?

Gruppe A - Frogn Næringsutvikling er etablert.(1,6)

Gruppe B - Ordføreren har vært i kontakt med de andre ordførerne i Follo. (1,4,8,13)

Gruppe C - Disse svarene tolker jeg slik at det ikke er blitt foretatt noe i administrasjonen. (9,10,11,12,14,-15,16,17,19)

Gruppe D - Det er ansatt en kommuneplanlegger. (2,7)

Gruppe E - Det er lagt ned deleforbud (18)

Gruppe F - Kommuneplanleggingen er i gang. (3)

Svarene fra de spurte i Frogn spriker en del, men alle svarer med at det er gjort et eller annet i administrasjonen. Grunnen til at de svarte så forskjellig kan jeg ikke si helt sikkert, men en faktor bør nevnes. Spørsmålet er kanskje dårlig utformet og styrte ikke respondene inn på de samme tankerekene. Men det som er mer interessant, når jeg først hadde spurt dette spørsmålet, er at jeg ikke ville ha fått alle disse opplysningene om hva som er blitt gjort i administrasjonen, hvis jeg bare hadde snakket med et fåtall av disse personene.

Hovedsaklig svarer respondene fra Ås at det ikke er blitt gjort noe i administrasjonen, og det har sannsynligvis sin sammenheng med at flertallet har heller ikke merket noe økt interesse for arealer. De har kanskje heller ingen interesse av å få en økt etterspørsel etter arealer.

Spørsmål 3 . Har dere rustet opp administrasjonen, for eksempel innsamling av data?

Gruppe A - Kommunen har fått en ny kommuneplanlegger og i tillegg fått penger til en miljøvernkonsulent.(1,3,4,8)

Gruppe B - Har ansatt en kommuneplanlegger.(6,9,10,11,19,15)

- Gruppe C - Kommunen driver å bygger opp GAB. (5,18)
Gruppe D - Lite gjort. (2,12,13,14,16,17)
Gruppe E - Er i full gang. (7)

Spørsmål 4. Har dere gjort noe på det politiske plan?

Gruppe A - Dannet en styringsgruppe for kommuneplanleggingen
(1,4)

Vedtatt å ansette en miljøvernkonsulent (2)

Etablert Frogn Næringsutvikling A/S. (6)

Gruppe B - Lite konkret. (3,10,11,12,13,14,15,18)

Gruppe C - Ordføreren har kontakt med de andre ordførerne i
Follo. (5,7,16,17,19)

Spørsmål 5. Hvordan har dere forberedt framtida?

(2 og 7 fikk ikke nøyaktig det samme spørsmålet og 6 glømt
jeg å spørre.)

Gruppe A - Kommuneplanlegginga er i gang (1,3)

Gruppe B - Ordføreren har kontakt med de andre ordførerne i
Follo. (5,14,16,18)

Gruppe C - Frogn Næringsutvikling A/S er etablert. (4,8)

Gruppe D - Har ikke gjort noe. (9,13,15)

Gruppe E - Har kommuneplanen som signaliserer. (10,11,12,-
17,19)

Spørsmål 6. Her i dette distriktet ligger det store
potensielle muligheter. Har du reflektert noe omkring de
grunnverdiøkninger som kan utløses som følge av den mulige
arealbruksutviklingen?

Gruppe A - Fikk et uklart svar. (1,5,7,9,14,19)

Gruppe B - Svarer positivt på spørsmålet og nevner konse-
kvenser. (2,3,4,6,8,10,11,12,16,17)

Gruppe C - Svarer nei. (13,15,18)

Spørsmål 7. Har du reflektert over at ved den mulige areal-
bruksutviklingen så kan noen få en økt verdi på eiendommen
og andre redusert?

Gruppe A - Nei. (1,3,4,5)

Gruppe B - Noen får økt verdi og andre bare ulempen , og det er urettferdig. (2,7,9,11,14,16)

Gruppe C - Ja, slik er bare livet og det går ikke an å gjøre noe med det. (6,8,10,15,17,19)

Gruppe D - Ja, men jeg har ikke tatt stilling til problemet.(18)

Gruppe E - Ser ingen som får redusert, men forskjellige økte verdier. (12,13)

8. Har du sett det som noe problem?

Gruppe A - Nei. (1,3,10,12,16,17,)

Gruppe B - Aksepterer det. (2,6,8,15,19)

Gruppe C - Burde gjøre noe (7,11,14)

Gruppe E - Det kan bli et problem. (9,13,18)

Spørsmål 9. Har det vært noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen?

Gruppe A - Ja. (1,2,5,6,7,10,18)

Gruppe B - Nei. (3,4,8,9,11,12,13,14,15,16,17,19)

Det store flertallet, gruppe B, har ikke sett noen aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke utfallet av planleggingen. Slik jeg tolker dette, kan det være to årsaker til flertallets svar. Den ene er at det ikke har vært noen aktivitet, og den andre er at de ikke ser aktivitetene på eiendomsmarkedet som en påvirkningsfaktor i planleggingen. Det kan også være en kombinasjon av disse årsakene.

Spørsmål 10. Jeg har sett i Østlandets blad at Frogn kommune har etablert Frogn Næringsutvikling A/S.

Frogn: Hva synes du om det?

Gruppe A - Er for selskapet, men er i mot at kommunen skal være med. (1,3)

Gruppe B - I mot at kommunen skal delta i et slikt selskap. (4,6)

Gruppe C - Er positivt til selskapet. (2,5,7,8)

Ås: Kunne dere tenke å gjøre noe lignende?

Gruppe A - Positiv til et slikt selskap. (9,11,13)

Gruppe B - Er ikke interessert (10,12,15,17,19)

Spørsmål 11. Synes du som politiker at du kan styre utviklinga?

Gruppe A - Svarer positivt på spørsmålet. (1,2,3,6,8,10,-12,13,15,17)

Gruppe B - Greier det ikke alltid. (4,9,11,14)

(7,8,18,19 har ikke fått spørsmålet)

I vårt styringssystem, som tidligere beskrevet, er det politikerne som foretar de formelle arealbruksbeslutningene. Det kan derfor være naturlig at så mange svarer positivt på dette spørsmålet.

Men de svarene som synes å være mest interessante her er den gruppa som svarer negativt, og da hva de begrunner det med. Det er fire som svarer negativt på spørsmålet, og de har alle fire ulike begrunnelser. Tre av disse politikerne representerer Venstre. Hvorfor alle venstrepolitikerne i utvalget svarer negativt greier jeg ikke å sette i noen klar sammenheng, men det er bemerkelsesverdig. Det kan være at representantene fra Venstre har et større ønske om å styre enn andre. Det kan også skyldes at disse sitter inne med en større kunnskap om hvordan styringssystemet fungerer. Den siste påstanden er nok den mest riktige, i hverfall gjelder det Berge (11) som forsker omkring dette på heltid.

4.2 Hva har jeg lært?

Som jeg redegjorde for i innledningskapitlet, så var siktemålet med denne oppgaven å få synliggjort noen prosesser som kan ha forklaringsverdi for hvordan markeds-krefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken og grunnrentas forklaringspotensiale. Når grunnrenta endres over tid vil de lokaliseringmessige

betingelsene kunne forandres slik at det skjer en arealbruksutvikling.

Det er bare deler av "virkeligheten" jeg har fått fram, nemlig den offentlige reguleringa. Kommunene Frogn og Ås har, som tidligere nevnt, fått nye planforutsetninger. Det var dermed en ypperlig mulighet til å prøve og studere hvordan kommunen takler og oppfatter situasjonen. Om hvordan kommunene forbereder seg, og hva det er som er problematisk.

For å avgjøre om de nevnte grunnrentemomentene virkelig holder, og avdekke graden av samspillet med andre forklaringsfaktorer, trengs det langt mer empiriske studier. Jeg innser nå i ettertid at det bare er små biter av virkeligheten jeg greide å få øye på. Den vegen jeg fulgte, førte meg ikke til et oversiktsplatå.

Likevel vil jeg prøve å formidle noen inntrykk og erfaringer som jeg har fått langs vegen som er gått. I starten valgte jeg en framgangsmåte som har ført meg inn på en kronglete veg. Det kan nok være at andre framgangsmåter ville ha ført meg inn på en mer oversiktlig veg, men det har jeg ikke prøvd. Temaet er ikke noe særlig godt kartlagt. Derfor var det ikke mulig på forhånd å få noe oversikt over alternative ruter, men noen refleksjoner sitter jeg igjen med. Mine resonnementer er gjort på bakgrunn av intervjuer og egne tanker.

Politikerne viste overraskende stor innsikt og forståelse for spillet i arealbruksutviklinga. De har klart for seg hvilke spilleregler de har lov til å bruke, eller er nødt til å bruke.

Den store "kongstanken" i Ås er jordvern. De aller fleste har som overordnet mål å bevare kommunen som en landbrukskommune. I Frogn er også flere inne på å verne, men da helst Drøbak. De viser større interesse for å få mer

næring og flere arbeidsplasser til kommunen, blant annet gjennom etablering av Frogn Næringsutvikling A/S.

Frogn Næringsutvikling A/S er en interessant etablering. Det jeg ser konturene av i dette selskapet, er at de offentlige myndigheter opererer under bestemte politiske målsetninger som private bedrifter kan være med på å løse. Frogn ønsker blant annet å bygge ut et område nord i kommunen. Kommunen sjøl har ikke penger til å drive noen arealpolitikk. Plangjennomføring krever vanligvis tilgang på kapital, og eiendomsretten koblet til kontroll over de økonomiske virkemidlene er en reell maktfaktor i arealbruksstyringen. Om de vil kunne lykkes med dette selskapet er ikke godt å si, men det de kan oppnå er blant annet at politikerne tidlig i planprosessen kan gi signaler om hvordan de ønsker det. Flere vil da kanskje være villig til å satse, fordi de slipper å gå igjennom en fullstendig og ressurskrevende planprosess før politikerne gir beskjed om hva de vil. De offentlige reguleringsmyndighetene har nå kommet i en forhandlingsposisjon, og sitter dermed ikke med vetoretten sin om de vil godkjenne arealbruksendringer eller ei.

Språk

Godt penger

I kommunedelplanen for Nordby i Ås er det lagt ut to områder til næringsutbygging, men til nå har det ikke foregått noen endring av arealbruken der. Det viser at når en kommune vedtar en arealplan med forutsetninger om arealbruksendringer, blir det ikke automatisk endringer. Planen påfører verken kommunen eller grunneierne noen handleplikt, det vil si plikt til å gjennomføre de arealbruksendringene planen forutsetter.

Transformasjon av grunnrente til penger ser ut til å skje blant annet gjennom opsjon. I tillegg er offentlig tillatelse viktig med tanke på å realisere grunnrente i penger. De offentlige myndighetene sitter med nøkkelen til arealbruksendringen gjennom reguleringsvedtak. Det skjer

blant annet ved overordnede bestemmelser av infrastrukturen, for eksempel hvor vegtraseen skal ligge.

Hvem som skal få muligheten til å realisere høy grunnrente i penger, og på hvilken måte, er stort sett akseptert som "bingo". Denne "bingoeffekten" har gjort seg klart synlig i Frogn kommune. En grunneier fremmer privat reguleringsforslag på et område med en veldig høy utnyttelsesgrad. Nærmeste nabo protesterer fordi han ikke vil holde utbyggeren med grøntområde.

Her i landet har vi ikke noe måte å utgjevne utbyggingsgevinster, men for eksempel Sverige har en lov om "exploateringssamverkan", og hensikten med loven er at grunneierne står for plangjennomføringen. Loven har et viktig prinsipp om verdiutgjevning slik at alle deltakende grunneiere får del i gevinsten uavhengig^s av om deres areal tilfeldigvis blir regulert til fellesareal eller til byggegrunn. av
^

Arealplanlegging er fordeling av de goder som arealer gir, altså ressursfordeling. Fordelingseffekten kan også komme som mer utilsiktede konsekvenser. Eksempel på det kan være et reguleringsinngrep som øker salgsverdien av et areal og minker verdien på et annet. Ut i fra de svarene jeg fikk, trekker jeg den slutningen at tilfeldigheten med fordelinga av grunnrenta er politiske akseptert.

Et svar som gikk igjen hos mange, var at ordføreren var i kontakt med de andre ordførerne i Follo, for å stå sammen mot departementets retningslinjer. Jeg har ikke forstått hvorfor de alle syntes dette var så viktig. Men det kan være et resultat av at det er enklere å kritisere noen retningslinjer enn å komme med noen kreative tanker om kommuneplanleggingen.

Jeg hadde som utgangspunkt at de offentlige reguleringsmyndighetene skulle ivareta fellesskapets interesser, men

jeg sitter nå igjen med et spørsmål om de alltid gjør det. Ordføreren i Ås uttalte blant annet at den nye E 6 traseen er planlagt i tunnel. Årsaken lå i at en dermed slipper å ekspropriere. Dersom det er eneste grunnen til at veggen skal legges i tunnel vil jeg påstå at det vil være bare grunneieren(e) det tas hensyn til. Det er ikke noen tanke for den trafikkfellen en tunnel kan være for mange tusen bilister, som må passere den hver dag.

En del av politikerne har sett aktivitet på eiendomsmarkedet som kan påvirke planlegginga. Aktivitetene er opsjoner og private reguleringsforslag. På hvilken måte disse påvirker er det ingen opplysninger om, men det er likevel viktige indikasjoner på at det er aktiviteter som påvirker beslutningsprosessene omkring arealbruk.

SAMMENDRAG

Tema for denne oppgaven er et bidrag til å forstå noe om hvordan markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold påvirker arealbruken.

Problemstillingen er å forsøke å få grep på noe av samspillet mellom markedskrefter, offentlig regulering og eiendomsforhold med hensyn på arealbruken.

Utgangspunktet for å få en forklaring på prosesser rundt arealbruk er grunnrenteteori. Neste skritt på vegen var ønsket om å studere disse mekanismene som transformerer grunnrente til penger. Med intervju som verktøy, valgte jeg å undersøke hvordan kommunene Ås og Frogn reagerte på nye planforutsetninger. Med denne metoden kunne jeg kanskje påvise noen av prosessene som skjer rundt arealbruk og arealbruksendringer.

Det er bare deler av "virkeligheten" undersøkelsen har fått fram, nemlig den offentlige reguleringa. For å avgjøre om grunnrenteteorierne virkelig holder og avdekke samspillet med andre forklaringsfaktorer, trengs det langt mer empiriske studier.

Likevel er det mulig å formidle noen inntrykk og erfaringer som jeg har fått underveis. Politikerne viste overraskende stor innsikt og forståelse for spillet i arealbruksutviklinga. Det fantes forskjeller mellom Frogn og Ås. Ås har jordvern som overordnet mål. Frogn har også et mål om å verne om noen arealer, men har også et ønske om mer næringsvirksomhet i kommunen. Dette ønsket er blitt synliggjort gjennom etableringen av Frogn Næringssselskap A/S. Transformasjon av grunnrente ser ut til å skje blant annet gjennom opsjon. Offentlig tillatelse er viktig med tanke på å realisere grunnrente i penger. Det er politisk akseptert at fordelinga av grunnrenta er "bingo".

LITTERATUR

- BARLOW, R., 1986: Land Resource Economics. - The economics of real estate. 4. utgave, s.1-15 og s.131-155, Prentice-Hall, Englewood Cliffs, USA.
- BERGE, E., 1988a: Eiendomsutvikling og samfunnsplanlegging. Nokre merknader om førmoner og ulemper som følgjer med eigedomsutvikling i dagens samfunn. Notat 88:6, Institutt for sosialforskning, Oslo.
- BERGE, E., 1988b: Non-monetary aspects of values in land. Some observations on the relevance og cultural processes for the price of land. Notat 88:5, Institutt for sosialforskning, Oslo.
- ENGER J. OG SELFORS A., 1986: Verdsetting. Kurs E2-E3 Eiendomsutforming. Kompendium, Landbruksbokhandelen, Ås.
- FALKANGER T., 1986: Eierrådighet og samfunnskontroll. 3. utgave, Universitetsforlaget, Oslo.
- GUSSGARD, G., 1986: Grunnpriser, grunnrente og boligbygging i en storbyregion: Skisse av en teoretisk forklaringsramme. Nordisk Samhåldsgeografisk Tidsskrift, 1986 nr 3, s.38-49.
- HELGELAND, K., 1987: Hvordan eiendomsforholdene kan påvirke arealbruken i by - belyst ved arealbruksbeslutninger tatt av Oslo kommune. Hovedoppgave ved Norges Landbrukshøgskole, Institutt for jordskifte og arealplanlegging.
- HOLTER, H. OG KALLEBERG R., red. 1982: Kvalitative metoder i samfunnsforskning, Universitetsforlaget, Oslo.
- SEVATDAL, H., 1986: Arealbruk, eiendomsforhold og jordskifte. S. 147-160 i Olsens og Selfors (red.) Fysisk planlegging. Fagboklaget.
- SEVATDAL, H., 1987: Eiendomsforhold og arealbruk. Artikkel i Kart og Plan 1987 nr 1, s. 89-95.
- SUNDE, A., 1987: Arealøkonomi. Semesteroppgave i hovedkurs, eiendomsutforming, Norges landbrukshøgskole. Upublisert.

VEDLEGG

- Vedlegg nr 1 : "Grunneiere i Frogn sammen i eget a/s"
Artikkel i Østlandets Blad 5/1-89.
- Vedlegg nr 2 : "Forslag til vedtekter for Frogn Nærings-
utvikling A/S"
- Vedlegg nr 3 : "Aksjetegning"
Frogn Næringsutvikling A/S

Grunneiere i Frogn sammen i eget a/s

VEDLEGG 1

FROGN: – Vi tar sikte på å avholde formelt stiftelsesmøte for Frogn Næringsutvikling A/S, siste mandagen i denne måneden, sier ordfører Bjørn Loge. Han er nå sikker på at minstekravet om en aksjekapital på en million kroner, uten problem vil bli innfridd. Grunneiere i Frogn skal danne et eget aksjeselskap som går inn med eierandeler i næringsutviklingsselskapet.

000 kroner.
(foto: Inger Sethre)

BJØRN-HARALD MYDLAND

Hvilke store selskaper som er aktuelle som aksjonærer, vil ikke ordfører Loge si, noe om 1. dag. Men det er flere interesserte. Loge sier: – Vi har flere baller i luften. Noen selskaper har alt meldt seg for tegning og kjøp av aksjeandeler, mens andre vurderer og vil komme med svar om kort tid. I beste fall kan vi få tegnet aksjekapital helt opp mot den øvre grensen på tre millioner. Store interessenter finner vi både i og utenfor kommunen.

Blant selskaper utenfra, kan man ventelig regne med aksjeinvestering fra Selmer-Furuholmen Oslo A/S. Dette fordi entepensørselskapet er representert med direktør for prosjektutvikling Kjell Løvstad i Interimstyret for Frogn Næringsutvikling A/S. Det har

også vært nevnt navn på et par, tre oljeselskaper.

Frogn Næringsutvikling A/S skal kjøpe opp og tilrettelegge areal for næringsutbygging i Frogn. Ordfører Bjørn Loge påpeker ideen i forbindelse med byggingen av ny storflyplass på Hurum. Alt nå har grunneiere merket pågående interesse fra store selskaper som ønsker å kjøpe areal nær hovedveitraseen frem til der bro/tunnel skal krysse Drøbaksundet.

Frem til stiftelsesmøtet mandag 30. januar blir det arbeidet på mange kanter for å sikre aksjekapital og eierinteresser. Grunneiere i Frogn kommer til å bli medeiere i Frogn Næringsutvikling A/S gjennom et eget aksjeselskap som kun vil bli dannet for et slikt aksjekjøp. Årsaken til at grunneierne samler seg i en felles gruppering, er at de på denne måten

vil kunne stå sterkere overfor store selskaper. Advokat Christen Setsaas arbeider for grunneierselskapet.



– Vi tar sikte på å avholde formelt stiftelsesmøte, for Frogn Næringsutvikling A/S, siste mandagen i denne måneden, sier ordfører Bjørn Loge.

gård ved Ene-
d mener Post-
sløv med sine

Postens blad 5/1-89
1. januar stialet

Forslag til

VEDTEKTER FOR FROGN NÆRINGSUTVIKLING A/S

1

Selskapets navn er Frogn Næringsutvikling A/S.

2

Selskapets formål er å tilrettelegge og arbeide for utvikling og markedsføring av selskapets næringsvirksomhet i Frogn kommune.

Selskapet kan herunder erverve, eventuelt bygsle, tilrettelegge og utnytte tomtearealer forutsatt nyttet til næringsvirksomhet i kommunen.

Selskapet kan gjøre tomtene byggeklare og foreta salg, utleie, bortfeste, bygsling, fremleie o.l. av tomtearealer med sikte på utvikling av næringsvirksomhet i samsvar med kommunens interesser.

Selskapet kan likeledes forestå oppføring av næringsbygg og foreta utleie eller salg av slike.

3

Selskapets forretningskontor skal være i Frogn kommune.

4

Selskapets aksjekapital settes til minimum 1 mill. kr. og maksimum 2 mill. kr. fordelt på aksjer a kr. 10.000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

5

Bestående aksjonærer har forkjøpsrett ved salg av aksjer. Ingen aksjonærer kan ha mer enn 30% av aksjekapitalen. Overdragelse av aksjer må godkjennes med vedtak av selskapets styre.

6

Selskapet skal ledes av et styre på 5 medlemmer med personlige varamedlemmer.

Frogn kommune har rett til å oppnevne 1 styremedlem med personlig varamedlem.

Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, mens varamedlemmene er på valgt hvert år.

Uttredende styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. To styremedlemmer fratrer etter første års funksjonstid etter loddtrekning.

Styrets formann og varaformann velges hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er tilstede. Selskapets firma tegnes av styrets formann sammen med ett av styremedlemmene.

Styret kan meddele prokura.

7

Styret ansetter forretningsfører til å forestå den daglige drift av aksjeselskapet. Styret utferdiger instruks for forretningsføreren.

8

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skal skje skriftlig til hver aksjonær med minst 3 ukers varsel.

Den ordinære generalforsamling skal:

- a) Behandle styrets årsmelding.
- b) Behandle og fastsette resultatregnskap og balanse for selskapet.
- c) Anvende overskuddet eller bestemme dekning av underskudd.
- d) Velge styre etter reglene i § 6.
- e) Velge revisor.
- f) Fastsette styrets og revisors honorar.
- g) Forøvrig behandle og avgjøre saker som er oppført i innkallelsen.

9

Ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret når det anser det nødvendig eller det kreves av aksjonærer som representerer minst 15 % av aksjekapitalen. Innkallingen skal skje skriftlig til hver enkelt aksjonær med minst 8 dagers varsel.

10

I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme.

11

Selskapets regnskaper skal revideres av statsautorisert revisor.

12

For de spørsmål det ikke er truffet beslutninger om i disse vedtekter, skal den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning følges.

VEDLEGG 3.

AKSJETEGNING

Deretter fant aksjetegningen sted og den hadde dette resultat:

Gunnar E. Mathisen A/S	1	aksje(r)	á	kr. 10.000	=	kr.	10.000
Sjøsenderet A/S	2	"	"	"	=	"	20.000
Nordøst Entreprenør A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Varmbohus A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
A.F. Janzon Prosjektadm. A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Mobygg A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Frogn Vekst A/S	15	"	"	"	=	"	150.000
Frogn kommune	30	"	"	"	=	"	300.000
Frogn Bondelag	1	"	"	"	=	"	10.000
Frogn Skogeierlag	1	"	"	"	=	"	10.000
Eide, Sissel og Leon	1	"	"	"	=	"	10.000
Selmer Furuholmen A/S	30	"	"	"	=	"	300.000
A/S Veidekke	5	"	"	"	=	"	50.000
Follo Eiendom A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Tandstad, O. P.	1	"	"	"	=	"	10.000
Knolab A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Hallvard Løken A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Drøbak Utviklingsselskap A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
Kr. Stensrud & Søn A/S	1	"	"	"	=	"	10.000
DAK-Prosjektering A/S	2	"	"	"	=	"	20.000
Aker Entreprenør Oslo A/S	30	"	"	"	=	"	300.000
ABC-Bank Drøbak	1	"	"	"	=	"	10.000

AKSJEKAPITAL

kr. 1.290.000

=====