



UFF som grep i arealforvaltningen

Anders Tønnesen
CICERO

Overordnet om arealbruk og arealutvikling i Norge

- I perioden 1990-2019 har det i gjennomsnitt blitt bygd ned et areal på litt under 50 km² per år
 - Bebyggelse utgjør 43%, veier 26 %
- Rundt 40% av nedbyggingen i tidsrommet 2008-2019 gikk til bolig, mens fritidsboliger utgjorde rundt 25%
- Rundt 83% av landets arealer blir forvaltet gjennom plan- og bygningsloven, i hovedsak gjennom kommunal planlegging

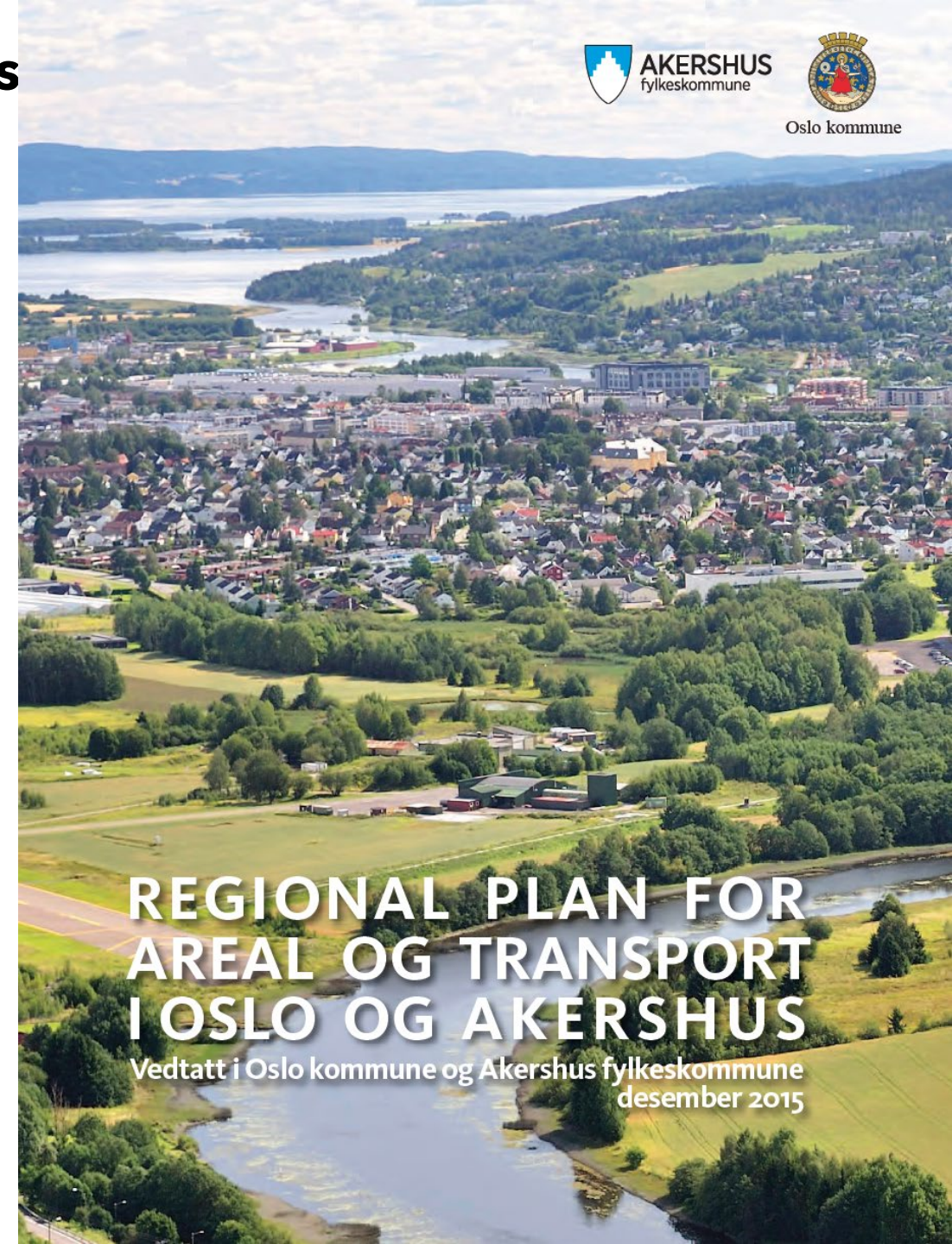




Når staten bestemmer at regionen skal samordnes

Den regionale planen for areal og transport Oslo og Akershus, hvor staten var svært delaktig i initieringen, har på mange måter vært den 'tøffeste i klassen'

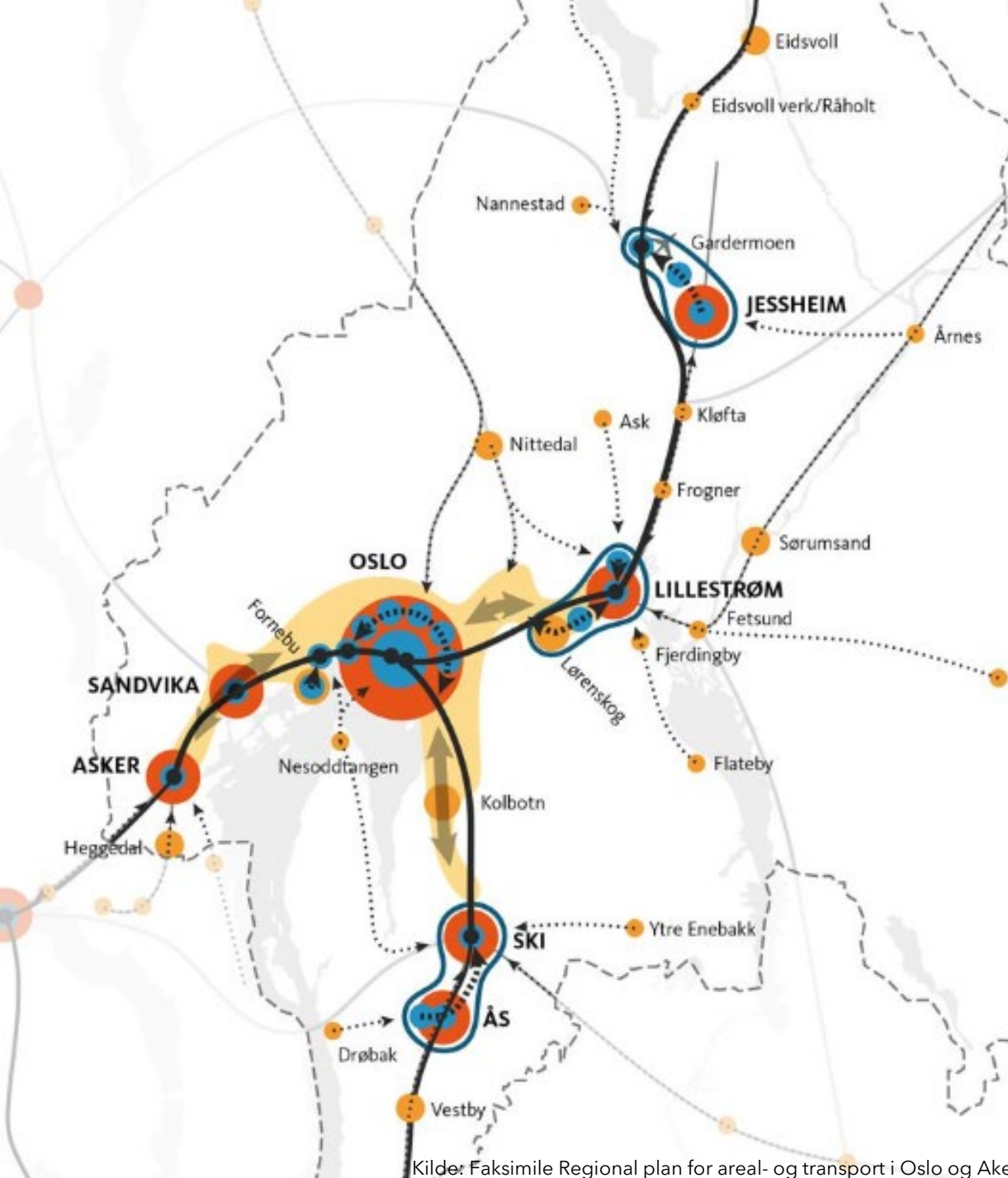
Byvekstavtalen, som innebærer flernivåsamarbeid og betydelige statlige investeringer, har den regionale planen som sitt utgangspunkt



Sentrale grep i planen

‘En viktig forskjell fra dagens utvikling er en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen *prioriterte vekstområder* (80-90 %), og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene (*vedlikeholdsvekst* på 10-20 %)’

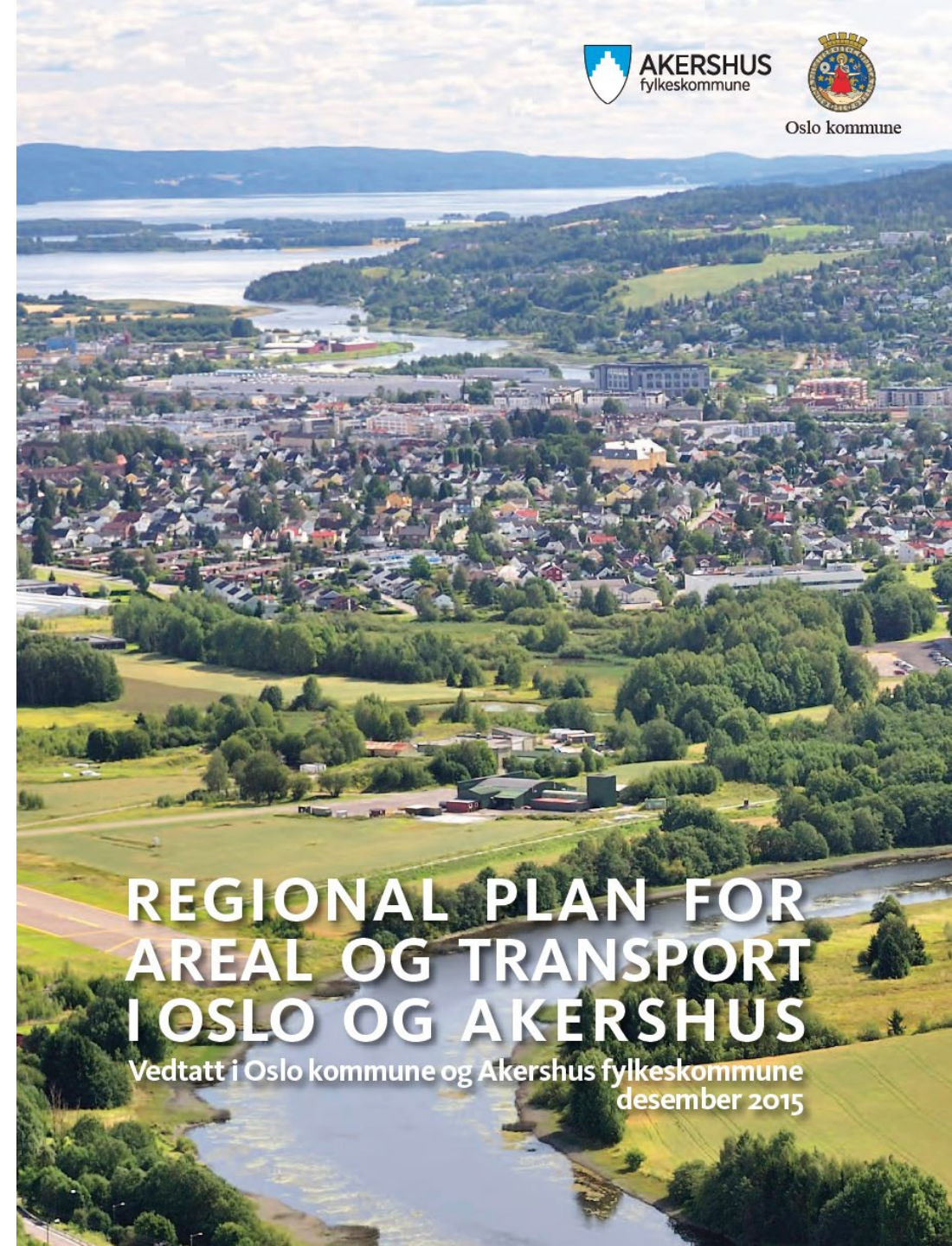
S. 5



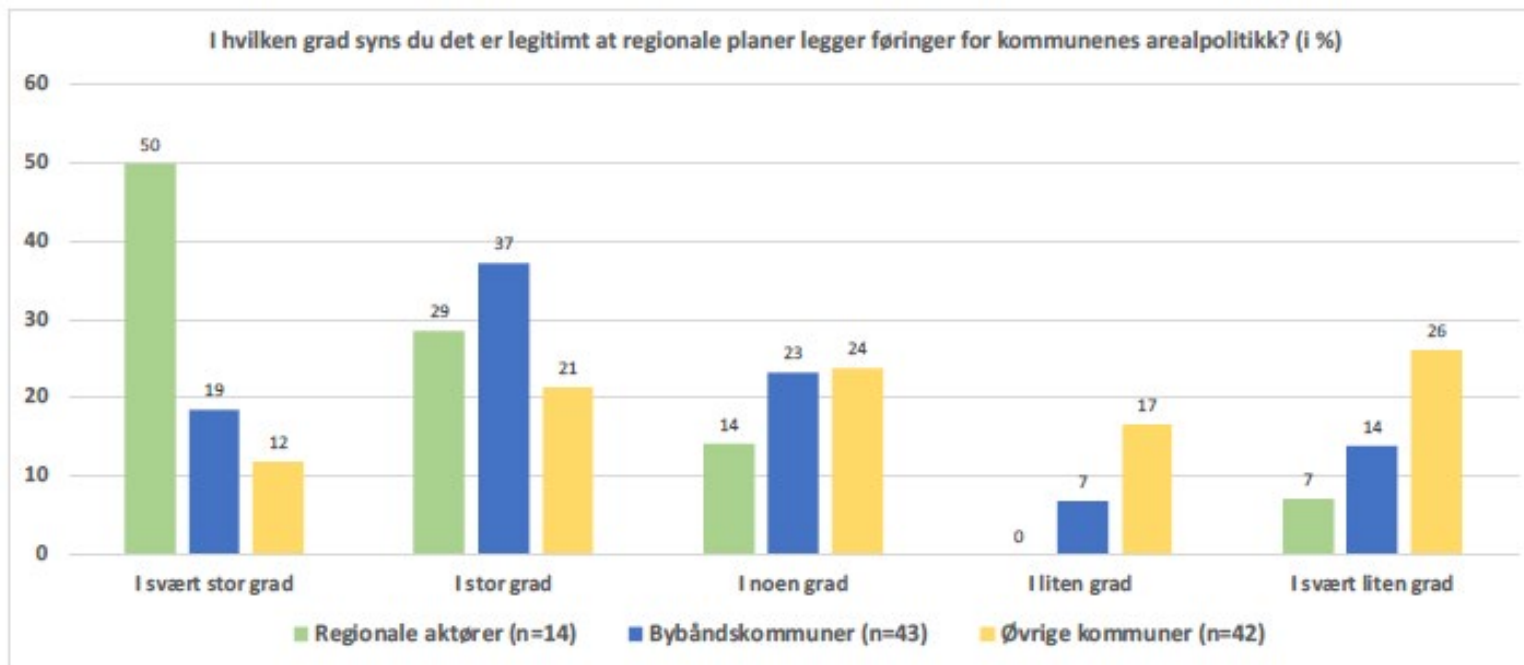
Vedlikeholdsvekst

‘Det kan en del steder være ønskelig å legge til rette for noe utbygging for å utnytte eksisterende sosial og teknisk infrastruktur eller for å unngå lokal befolkningsnedgang. Planen åpner for noe slik vedlikeholdsvekst utenfor prioriterte vekstområder’

S. 23



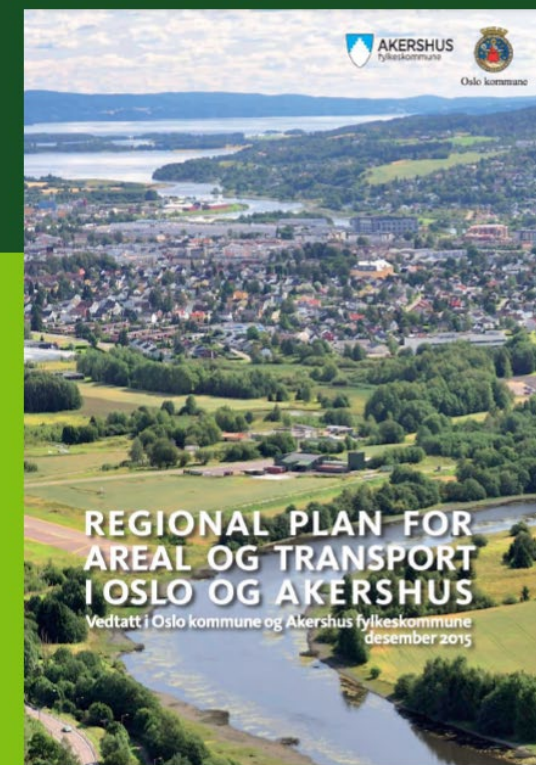
Planen har høyest legitimitet hos regionale aktører, minst i kommuner utenfor bybåndet



Viken fylkeskommune og Oslo kommune

Evaluering av Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

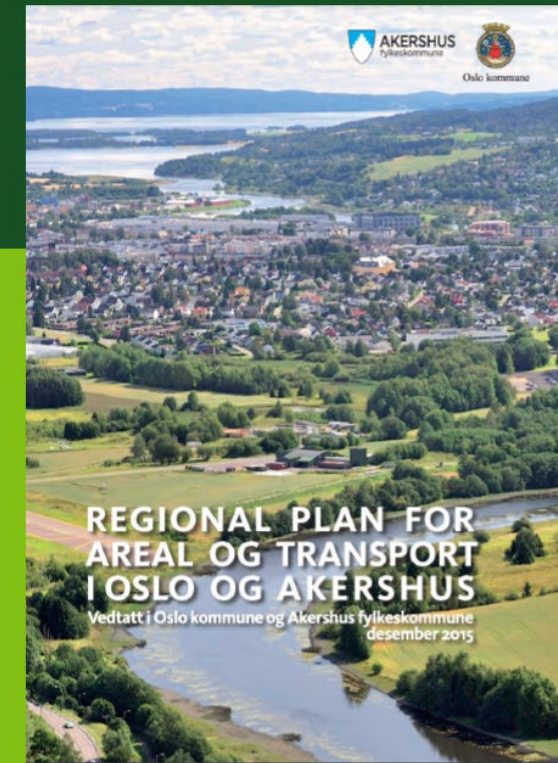
2023-09-13



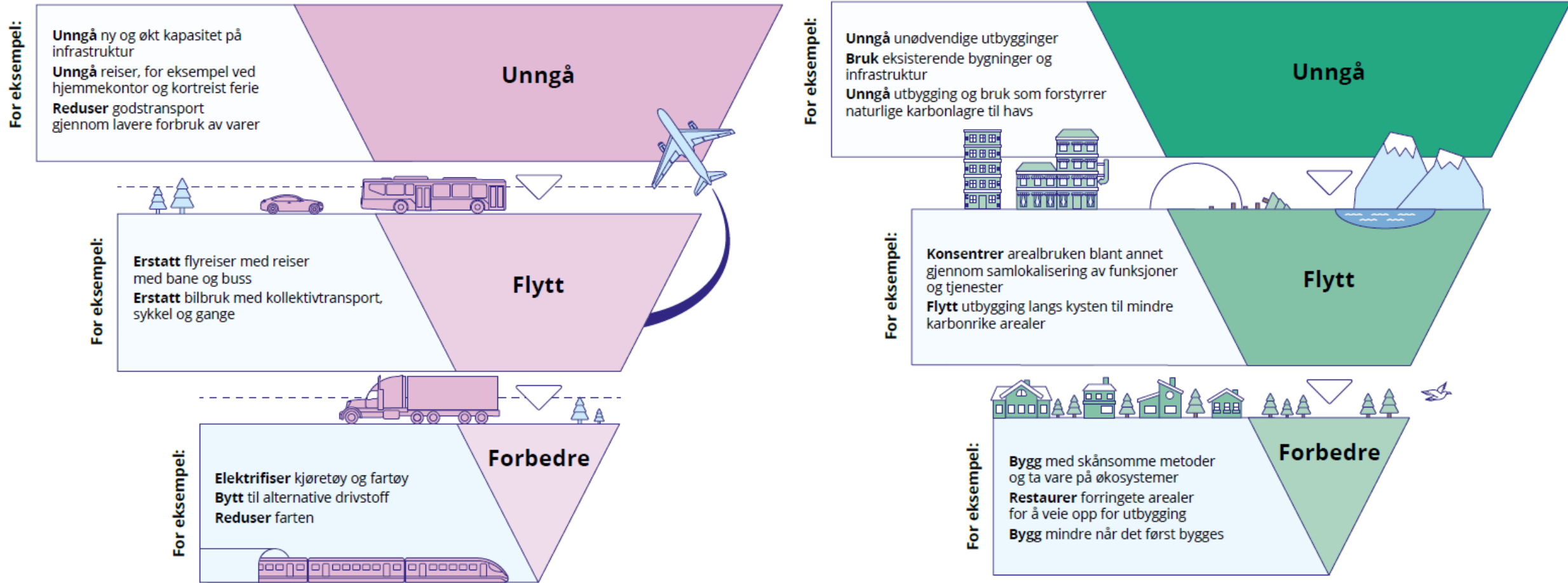
Forskjellig opplevelse av planen i by og land

‘Blant kommuner utenfor bybåndet i Akershus er det flere kommuner som er mindre positive til planen og som kan ønske seg større handlingsrom for utvikling av tettsteder i egen kommune og som kunne ønske seg raskere utvikling av transporttilbudet. Spesielt er det misnøye med utvalget av prioriterte vekstområder og til vekstfordelingen 80 prosent/20 prosent som RP-AT forutsetter’

S. 8



Klimautvalget 2050 beskriver UFF for både transport og areal



Redusert aktivitet fremmer ofte flere miljømål samtidig

- Redusere klimagassutslipp
- Bevare karbonlagere
- Hindre tap av natur
- Hindre forurensning
- Begrense uttak av knappe naturressurser

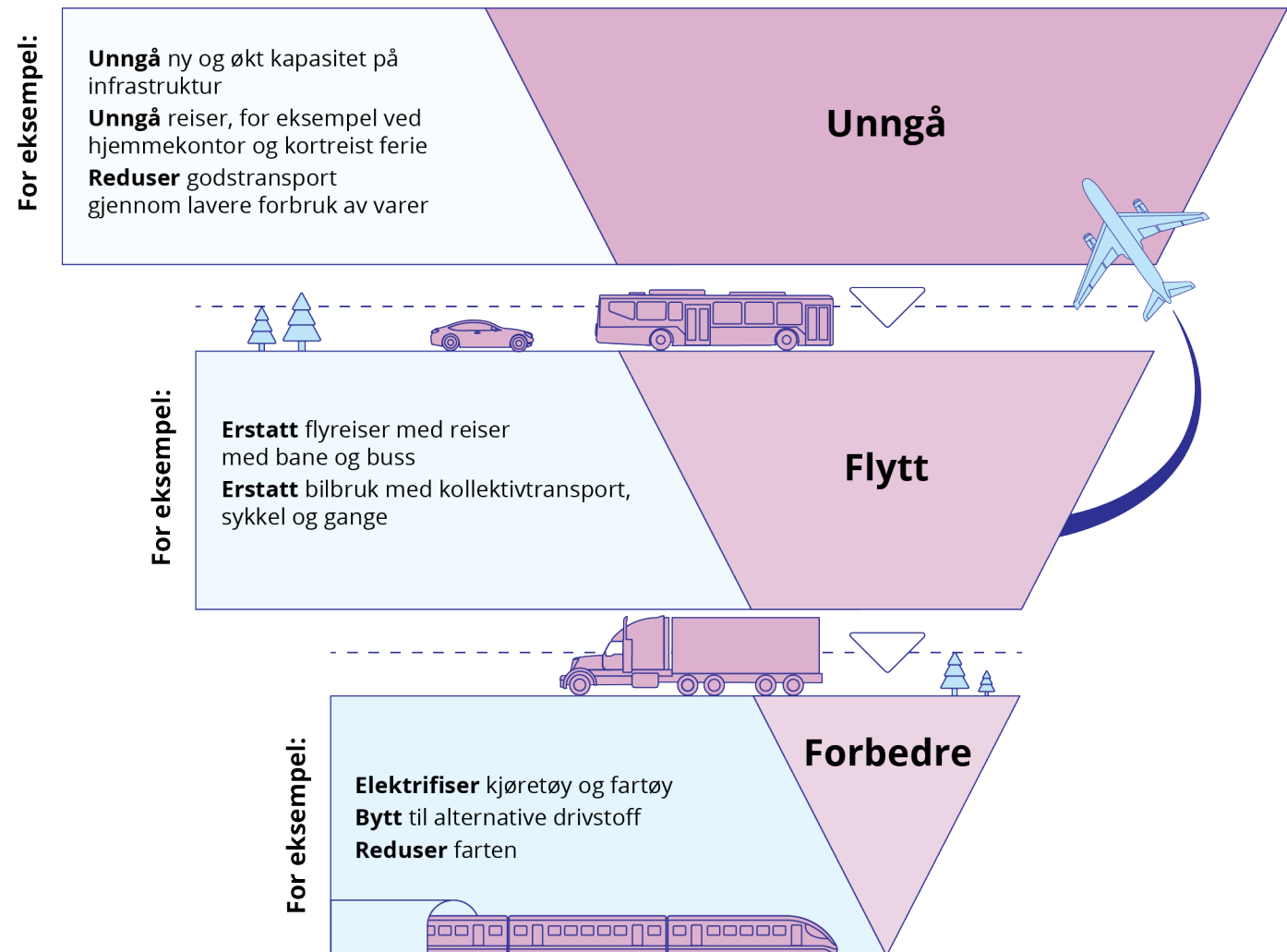


Foto: Ragnhild Børke

UFF-rammeverket gjør redusert aktivitet til førsteprioritet

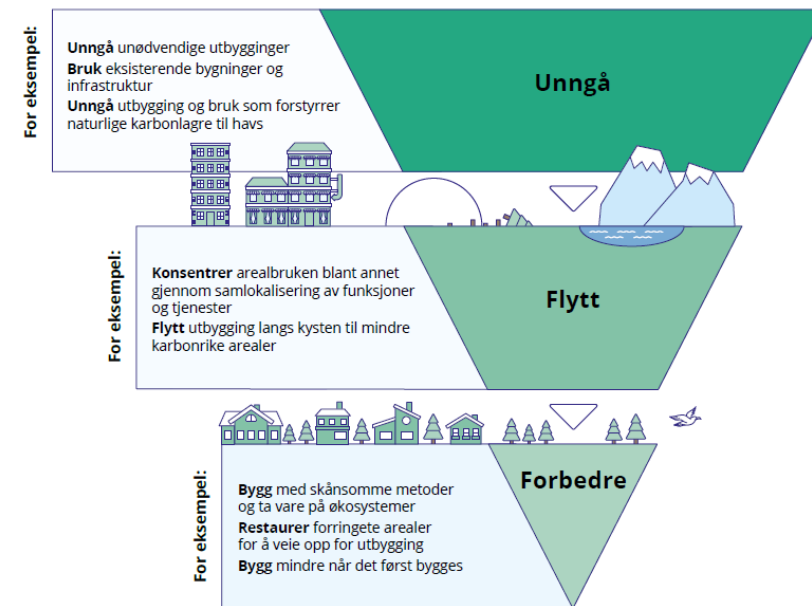
*“Selv om alle typer tiltak må gjennomføres samtidig, **må hovedlinjene i politikken handle om å unngå etterspørsel etter transport.** Dette er fordi omfanget av transport legger føringer for de andre tiltakene.”*

Klimautvalget 2050



Klimautvalgets operasjonalisering av UFF i arealforvaltningen

- **Unngå:** Nedbygging av arealer med natur bør unngås. Som hovedregel bør all omdisponering av arealer for bruk til infrastruktur, bebyggelse, energi, næringsliv, og lignende skje gjennom transformasjon og fortetting av eksisterende bebyggt areal
- **Flytt:** Dersom man ikke kan unngå nedbygging, må den begrenses så langt det er mulig, og legges til arealer med lite karbonlager [og viktige økosystemkomponenter] (siste del min tilføyning)
- **Forbedre:** Siste utvei er å kompensere for nedbygging ved å restaurere et annet område



Arealnøytralitet

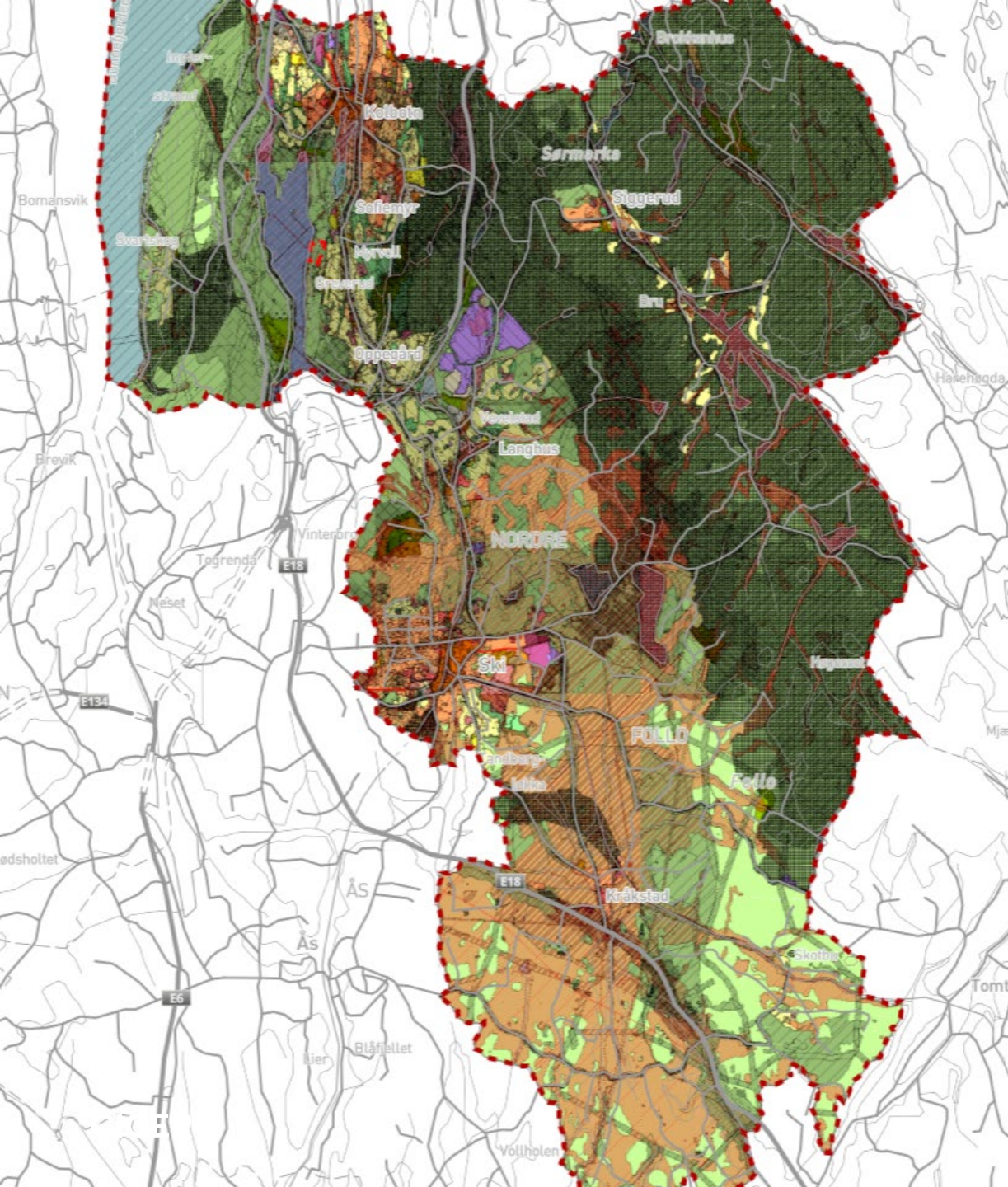
- Arealnøytralitet viser til prinsippet om å bygge opp arealer av natur for å kompensere for natur tapt ved utbygging andre steder. Tilnærmingen innebærer at det samlede arealet til natur i sum blir som før
- I 2019 vedtar Flakstad, som landets første kommune arealnøytralitet
 - Siden har rundt 80 kommuner gjort det samme
- I en studie av Flakstad framkom det at det var usikkerhet mtp hvordan det skulle gjennomføres, men at det ga en retning i arealforvaltningen



Fotorettighet: Unsplash

Arealgrep i Nordre Follo

- Nordre Follo er en av kommunene som har kommet lengst i å operasjonalisere arealnøytralitet
- Nordre Follo innførte i 2023, som den første kommunen i landet, planbestemmelser om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon
- Kommunen har tatt ut 2000 dekar gule områder, men har fremdeles en tomtereserve for 27 år



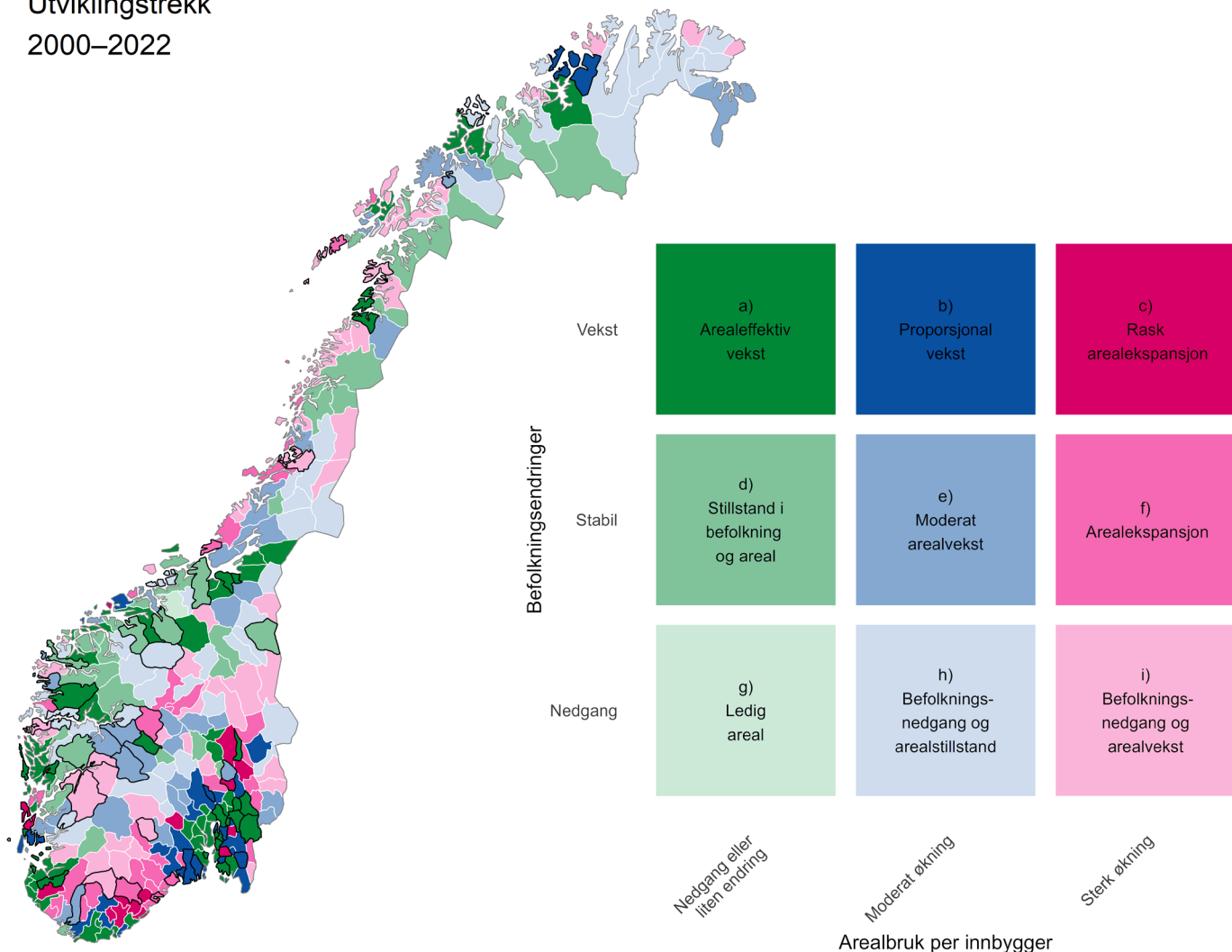


- Anslagene varierer noe, men **arealreserver for utbygging** er beregnet av hhv. SSB og NINA til å tilsvare et område som er minst fire ganger så stort som Mjøsa
- Utbyggingsplaner akkumuleres over tid, derfor er det gunstig å gjennomføre **planvask** for å ta ut planer som i dag ikke ansees som hensiktsmessig å bygge
- Gir muligheter for å unngå konflikt med f.eks:
 - Hensyn til villrein
 - Rødlistede arter
 - Lagring av karbon i økosystemene
 - Avstand til kollektivknutepunkt

Kilder analyse arealreserver: SSB 2023, SSB 2024, NINA 2022, NINA, NIBIO, Agder Fylkskommune og Nordfjord EDB 2023, Norkart 2024

Studier av arealbruk og befolkning 2000–2022

Utviklingstrekk
2000–2022



- I flertallet av kommunene ekspanderte utbygd areal raskere enn befolkningsendringene skulle tilsi
- Kommuner som vedtar arealnøytralitet er i utgangspunktet mer arealgjerrige enn gjennomsnittet
- Resultatene indikerer utbyggingslekkasje fra arealeffektive kommuner til omlandet
- Uten regionalt samarbeid kan ambisiøse mål om arealnøytralitet i enkeltkommuner undergrave sitt eget formål, ved å eksportere utbyggingspresset til andre kommuner som tillater ekspansiv arealbruk

Interkommunal konkurranse påvirker arealbruk

- I en studie av 306 kommuner i USA fant Kang og Homsy (2020) at 1/3 av kommunene hadde blitt truet av eiendomsutviklere om at de ville bygge ut i en nabokommune hvis betingelsene ikke var gode nok
- 1/3 av disse kommunene responderte på truslene med å redusere byrden eller øke insentivene for utbyggerne
- Kang og Homsy peker på at interkommunalt samarbeid kan redusere spillerommet for utbyggere til å sette kommuner opp mot hverandre

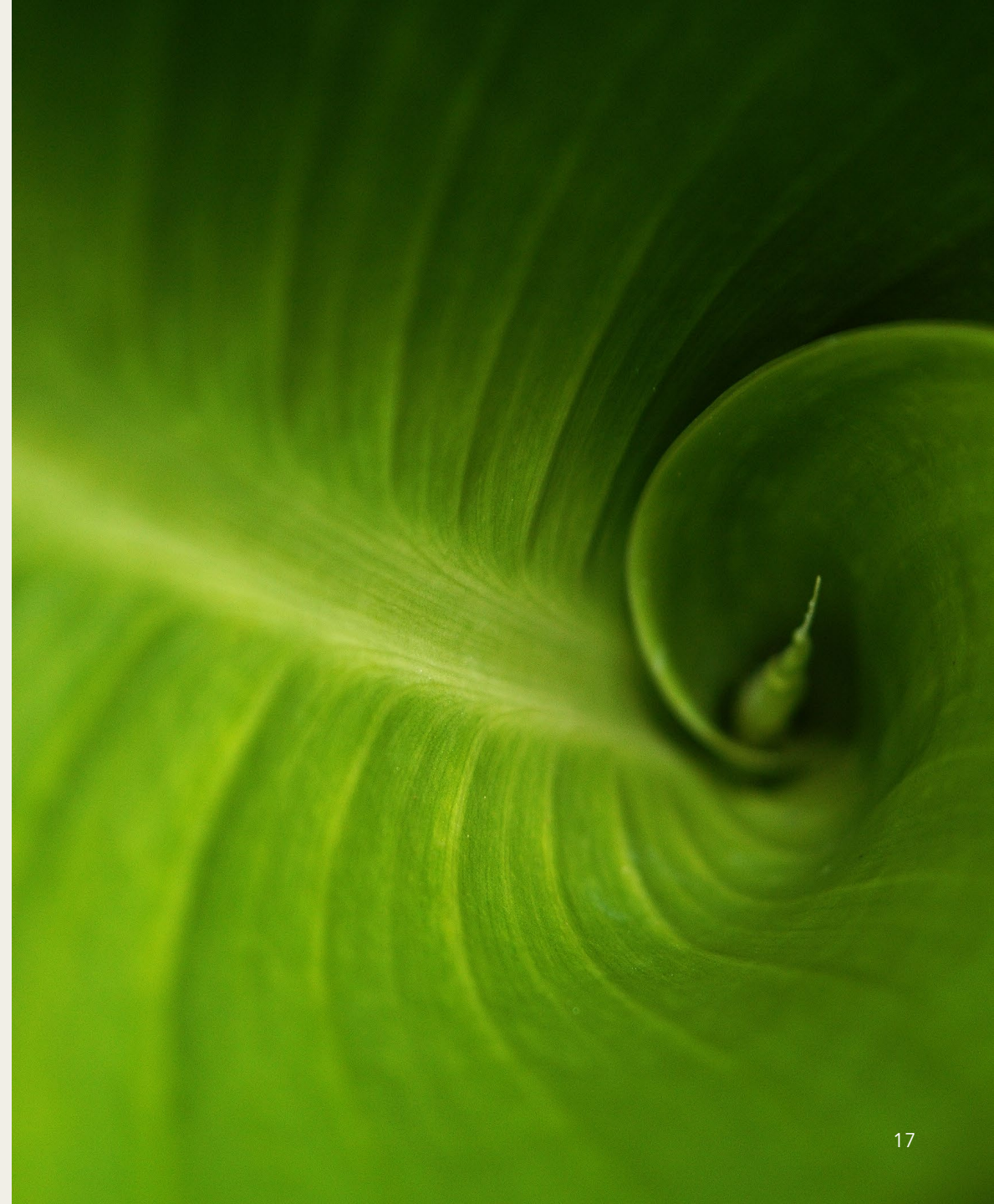
Det hjelper ikke om vi i Drammen prøver å endre arealpolitikken, styrke sentrum, avvise kjøpesentre [som vil etablere seg i utkanten av byområdet], få til mer fortetting, transformasjon, endre transportmønstre, dersom vi ikke er i en regional kontekst som ønsker det samme. Da blir vi rett og slett utkonkurrert

Administrativt ansatt
Drammen kommune



Avsluttende betraktninger

- De kvantifiserte målene, de geografiske avgrensningene og viljen til å prioritere forskjellige områder er viktige element i den regionale planen
- Hvordan skal man eventuelt støtte opp under områder som kun gis anledning til vedlikeholdsvekst?
- Hvis arealnøytralitet og planvask er viktige grep - hvordan skal det gjøres på en effektiv og rettferdig måte?
- Forarbeidet og gjennomføringen av den regionale planen viser betydningen av statlig engasjement og regional samhandling



Takk for oppmerksomheten!