

Natur, jordvern og arealnøytralitet i regional areal- og mobilitetsplan (RAMP)

Medvirkningsmøte 6.2.2026

Bakgrunn

Hva sier planprogrammet?

- Det skal vurderes hvordan hensynet til natur og jordvern kan styrkes.
- Planvask, arealnøytralitet, naturrestaurering og bruk av arealregnskap må vurderes.
- Uff-rammeverket må konkretiseres.
- Prinsippet om at vekst bør gå foran vern i prioriterte vekstområder vurderes på nytt.
- Hvorvidt man skal tillate nedbygging av natur for å øke produksjonen av fornybar energi må adresseres i planarbeidet.



Strategier i gjeldende plan

INNENFOR PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER BØR VEKST GÅ FORAN VERN

A3

Strategien innebærer

Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i de prioriterte vekstområdene.

Statlige og regionale myndigheter skal bidra i prosessen rundt fastsetting av en langsiktig grønn grense rundt hvert enkelt vekstområde.

R8

Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder

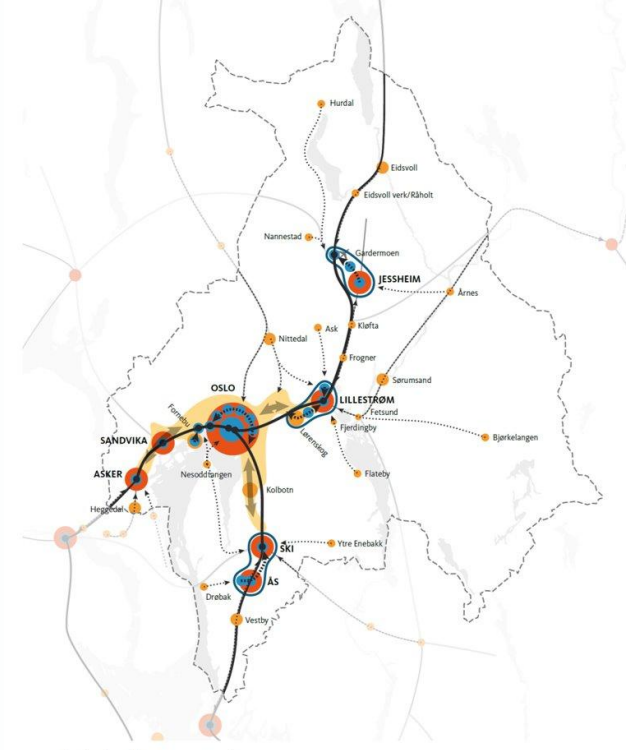
UTENFOR PRIORITERTE VEKSTOMRÅDER BØR VERN GÅ FORAN VEKST

A4

Strategien innebærer

Hensynet til bevaring av viktige arealverdier utenfor de prioriterte vekstområdene styrkes. Viktige arealverdier er jordbruksarealer, kulturminner og kulturmiljø, og regional grønnstruktur for biologisk mangfold og friluftsliv.

Uregulerte utbyggingsområder som ikke er i tråd med planen vurderes ved revisjon av kommuneplanens arealdel (R5).



R9

Jordbruksareal og regional grønnstruktur utenfor prioriterte vekstområder

Hensyn til viktige arealverdier, herunder jordbruksareal, kulturminner og kulturmiljø, og regional grønnstruktur for biologisk mangfold og friluftsliv, som ligger utenfor de prioriterte vekstområdene skal prioriteres foran utbygging. Hensynet skal kun avvikes dersom infrastrukturutbygging har avgjørende betydning for utvikling av regionalt kollektiv- eller godstransportsystem.

Gjeldende lovverk som omhandler vern av viktige arealverdier håndheves strengt utenfor prioriterte vekstområder.

Medvirkningsmøte september 2025

Tema for diskusjonen:

- Prinsippet om at vekst bør gå foran vern i prioriterte vekstområder (strategi A3).
- Problemstilling: Bør strategi A3 beholdes, revideres eller erstattes med en ny strategi om arealnøytralitet?

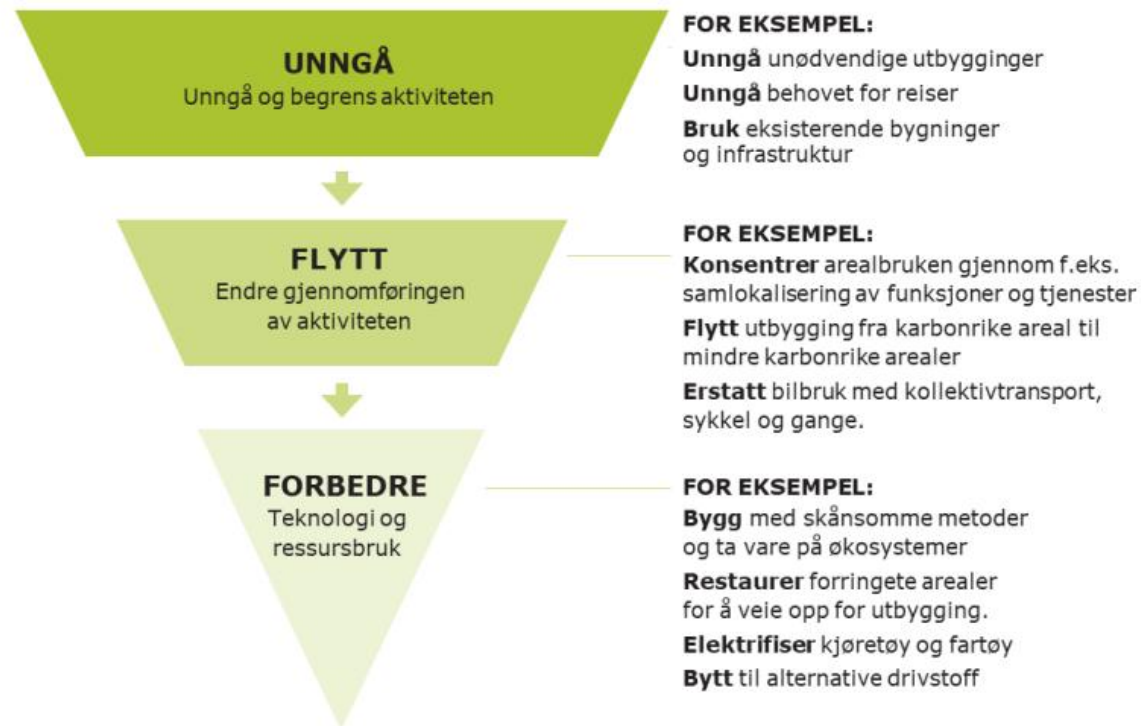


Tilbakemeldinger fra møtet

- Styrken ved gjeldende strategi er at den er enkel å forstå, og at den forhindrer spredt utbygging. Svakheten er at den ikke tar tilstrekkelig hensyn til jordvern, regional grønnstruktur og kulturminner.
- Navnet grønn grense er misvisende, det er en byggegrense. Veilederen må utvikles for at dette grepet skal bli lettere å følge opp.
- Strategien om vekst foran vern bør revideres. Det kan være aktuelt med sterkere vern av den mest verdifulle naturen og dyrka mark i vekstområdene, og mer differensiering mellom vekstområdene. Revisjon betinger et godt kunnskapsgrunnlag, som også tar inn lokalkunnskap.
- Arealnøytralitet oppleves som en ambisiøs tilnærming, som hever naturhensynet opp i hierarkiet. Det kan være en styrke med en felles regional tilnærming og felles metodikk. Samtidig oppleves begrepet som lite modent i dag, og det er usikkerheter knyttet til kostnader, gjennomførbarhet, politisk oppslutning og hvilke konsekvenser grepet vil ha for arealutnyttelse og utbyggingsmuligheter i mer landlige kommuner.

Hvilke prinsipper har vi jobbet videre med

UFF er et gjennomgående prinsipp i den oppdaterte planen



Figur 3: En illustrasjon på hvordan tiltaksrammeverket «UFF» kan gjelde for areal og mobilitet. Basert på NOU 2023: 25.

- Uff som gjennomgående prinsipp skal begrense klimagassutslipp, og nedbygging av natur og jordbruksareal.
- Legges til grunn for alle strategier og retningslinjer.
- Alle typer tiltak er viktige, men først og fremst bør vi unngå det som gjør skade på natur, landbruk og klima.

Til diskusjon: Kan vi legge disse prinsippene til grunn for oppdatert plan?

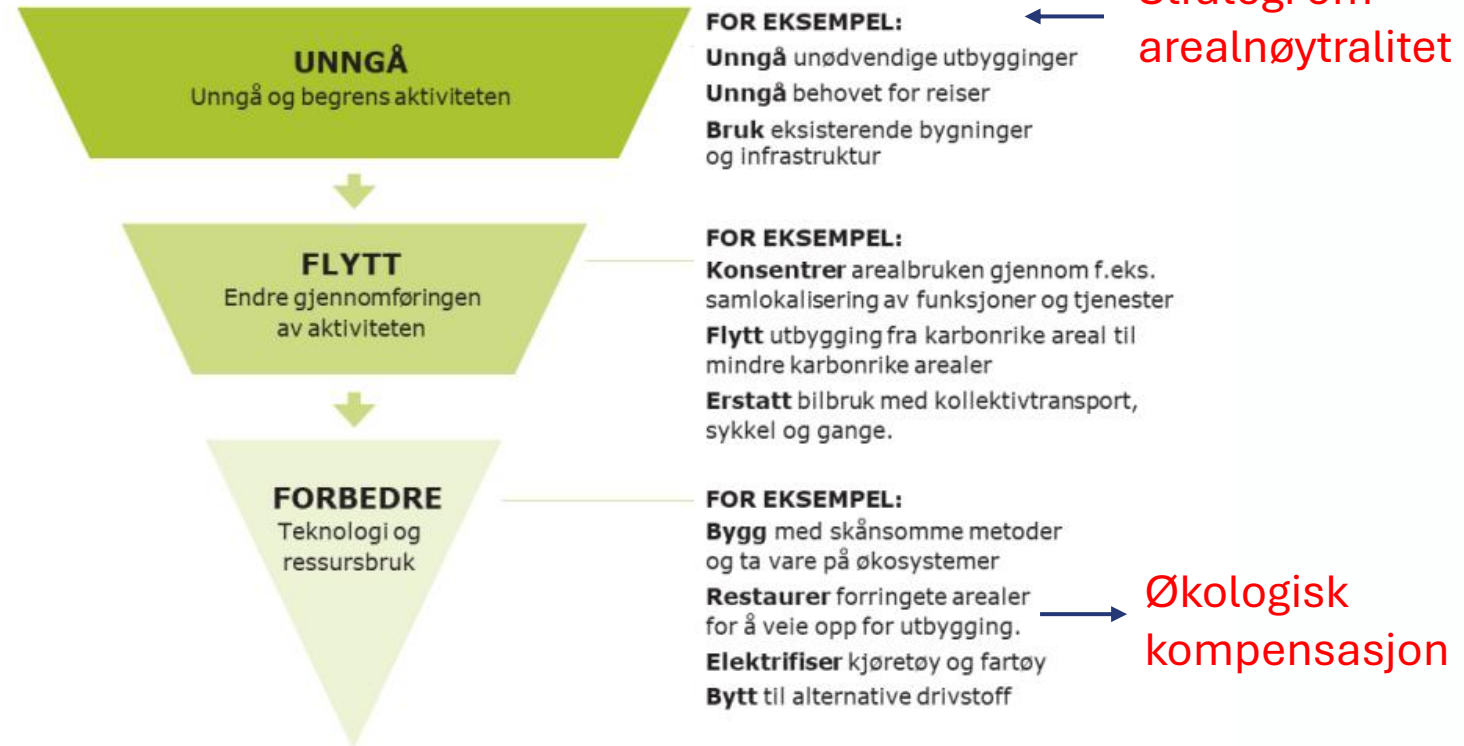
- UFF-rammeverket videreutvikles til en overordnet strategi som erstatter gjeldende strategier om vekst og vern (A3 og A4).
- Utenfor vekstområdene skal hensynet til viktige arealverdier fortsatt håndheves strengt og prioriteres over utbygging, jf. dagens retningslinje R9.
- Føringer om planvask styrkes – forventning om oppheving av planer med utbyggingsformål som ikke er i tråd med regional plan.
- Prinsippet om at vekst bør gå foran vern innenfor vekstområdene erstattes med prioriteringer i henhold til UFF-rammeverket. Det innebærer:
 - Å videreføre prinsippene om å bygge med høy arealutnyttelse og å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon før det bygges på grønne arealer.
 - Ny føring om å unngå tap av den mest verdifulle naturen, karbonrike arealer og dyrka mark i vekstområdene.
 - Grønn grense omdøpes til langsiktig vekstgrense og knyttes tettere opp til retningslinjene om vekstfordeling og anbefalte gangavstander.

Diskusjon om arealnøytralitet

Arealnøytralitet kan supplere UFF

Hva er arealnøytralitet?

- Mål om netto null tap av natur.
- Bygg på grå arealer og bygg arealeffektivt.
- Naturen som bygges ned, kompenseres ved at tilsvarende naturverdi restaureres.
- Natur som ikke kan kompenseres skal ikke bygges ned.
- Må ses i sammenheng med UFF: Å **unngå** tap av natur er det viktigste steget på veien til arealnøytralitet.



Hvordan kan det innarbeides i regional plan

- **Strategi** om arealnøytralitet som bidrar til en felles forståelse av hva arealnøytralitet skal innebære.
 - Netto null tap av natur
 - Prinsipper for økologisk kompensasjon
 - Nullpunkt for arealnøytralitet
 - Definere hva som regnes som natur
 - Definere hvilken natur som ikke kan kompenseres
 - Sammenheng med UFF
 - Forhold til areal- og naturregnskap
 - Forhold til planvask
- **Retningslinje** formuleres overordnet:
 - Kommunene bør fastsette mål om arealnøytralitet i kommuneplanen, i tråd med UFF-rammeverket.
 - Mål om arealnøytralitet bør gjelde hele kommunen (innenfor og utenfor vekstområdene).
 - Natur som ikke kan kompenseres skal ikke bygges ned.
- Dyrka mark omfattes ikke av arealnøytralitetsprinsippet fordi det ikke anses å være gode kompensasjonsmekanismer. Den viktigste føringen for dyrka mark er å unngå nedbygging.

Unngå nedbygging av den viktigste naturen

- Natur som ikke lar seg kompensere, skal ikke bygges ned.
- Det bør som et minimum bety at det ikke skal bygges ned naturmangfold som er beskrevet i regjeringens rundskriv T-2/16 om miljøforvaltningens innsigelsespraksis. T-2/16 omtaler blant annet verneområder, utvalgte naturtyper, truede naturtyper, og A-lokaliteter av naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13, naturtyper med sentral økosystemfunksjon med minst moderat lokalitetskvalitet kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks, viktige økologiske funksjonsområder og områder med truede, prioriterte eller fredete arter.
- Til diskusjon: Bør naturtyper med B-verdier nevnes i tillegg, samt viktige karbonrike områder som myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog?

Prinsipper for økologisk kompensasjon

- **Addisjonalitet:** Det skal sikres positive målbare konsekvenser for naturmangfoldet som ikke hadde oppstått uten at kompensasjon hadde blitt gjennomført. Det betyr at slike tiltak skal tilføre nye naturverdier eller legge til rette for å øke bestander.
- **Likhetsprinsippet:** Tapt natur erstattes med samme type natur gjennom økologisk kompensasjon eller ved å forbedre den økologiske tilstanden av samme type natur (naturrestaurering)
- **Nærhetsprinsippet:** Tapt natur erstattes helst innenfor prosjektområdet. Dersom dette ikke er mulig, må tapt natur erstattes så nært prosjektområdet som mulig og innenfor samme bioklimatiske sone og seksjon.
- **Samtidighet:** Den økologiske kompensasjonen etableres/startes opp samtidig med utbyggingen eller så nært i tid som mulig. Dette blant annet for å sikre at levevilkårene og bestanden til berørte arter ikke reduseres betydelig i anleggsfasen. Den økologiske kompensasjonen bør også normalt vare like lenge som utbyggingens påvirkning.

Andre nøkkelbegreper

- Økologisk kompensasjon:
 - Erstatningsareal eller økonomisk bidrag til restaurering.
 - Bør etableres samtidig med utbyggingen og gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen.
 - Det er juridisk usikkerhet om hjemmelen for å pålegge utbyggere økologisk kompensasjon, særlig utenfor planområdet. Avklaringer forventes fra statlig nivå. Fylkeskommunen bør veilede kommunene i å finne løsninger innenfor det juridiske handlingsrommet.
- Nullpunkt: Arealnøytralitet vil variere avhengig av hvordan nullpunktet settes, altså fra hvilket tidspunkt kommunen skal være arealnøytral, og hvordan prinsippet forholder seg til vedtatte arealplaner. Det bør settes et ambisiøst nullpunkt som ligger tett opp til dagens reelle arealbruk.
- Prosjektspesifikt naturregnskap: Oversikt over hvordan konkrete utbyggingsprosjekter kan påvirke naturen i utbyggingsområdet. Viser balanse mellom naturtap og kompensasjon (f.eks restaurering).

Gjennomføringen

- Fylkeskommunens ansvar for veiledning og kunnskapsutvikling
 - Kartlegging av restaurerbar natur (ferdigstilles for de fleste kommuner i Akershus i 2026).
 - Arealregnskap med naturdata på regionalt nivå.
 - Veilede kommunene i gjennomføringen.
 - Indikatorer for arealnøytralitet.
 - Videre arbeid med regionale systemer for økologisk kompensasjon kan vurderes på sikt.
- Kommunenes oppfølgingsansvar
 - Innføre mål og bestemmelser om arealnøytralitet i kommuneplanen, og ha et system for økologisk kompensasjon.
 - Oversikt over natur som ikke kan kompenseres og derfor ikke skal bygges ned.
 - Omdisponere ubebygde arealer fra byggeformål til grønnstruktur/LNF ved rullering av kommuneplanens arealdel.
- Utbyggers gjennomføringsansvar
 - Prosjektbasert naturregnskap i reguleringsplaner.
 - Inngå avtaler og gjennomføre naturrestaurering.

Diskusjon

- Basert på gjennomgangen i denne presentasjonen, er det noe som burde vært løst annerledes for at arealnøytralitet skal fungere som en regional strategi?
- Hvordan kan en retningslinje om arealnøytralitet formuleres på et tilstrekkelig overordnet nivå i den regionale planen?
- Hvor langt bør den regionale planen gå i å definere hvilken natur som ikke skal bygges ned?