



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»  
«KONTAKT»

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Svein Einar Stuen, 75 53 15 52

## Krav om arealregnskap - om nye arealer skal disponeres til utbyggingsformål

**Arealregnskap, som klargjør hva som fins av tilgjengelige utviklingsmuligheter i planavklarte områder, er en nødvendig forutsetning for å begrunne behov for ev. planer som medfører at nye arealer tas i bruk til utbyggingsformål. Statsforvalteren forventer derfor at slikt regnskap foreligger når kommunene fremmer slike planer, og at dette er tilstrekkelig nok til at ny arealbruk kan forsvares.**

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, har regjeringen bestemt at FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge (jf. «[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)»). Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Planer for lokalisering av utbyggingstiltak i natur- og kulturlandskapsområder medfører tap av naturmangfold i en eller annen grad. I tillegg vil / kan endring av arealbruken medføre;

- utslipp av klimagasser og tap av områdenes funksjon som karbonlager,
- tap av bufferområder mot ras og flom
- tap av friluftsområder og forringelse av naturopplevelser,
- omdisponering av dyrka og dyrkbar jord (trussel mot matvaresikkerheten, og vår evne til å være sjølforsynt i framtida) og
- tap og oppsplitting av beiteland og andre sentrale områder for reindriften

Statsforvalteren forventer derfor at kommunene legger arealøkonomiske hensyn til grunn for planleggingen, og at planer om å ta nye arealer i bruk til utbyggingsformål kan begrunnes ut fra dette. En slik begrunnelse må bygge på:

1. Et utarbeidet arealregnskap som viser bl.a. tilgjengelige muligheter for utbygging og fortetting i områder som er avklart i nyere planer etter plan- og bygningsloven.
2. En klargjøring av hva som er forventet behov for utbygging til ulike formål i en angitt periode framover.



## Arealregnskap som verktøy

Hovedhensikten med et arealregnskap er å vise hva som fins av tilgjengelige utbyggingsmuligheter i områder som allerede er planmessig tilfredsstillende<sup>1</sup> avklart. Ved å sammenholde dette med forventet utvikling og sammensetning i befolkningen, samt forventet arealbehov til blant annet næringsutvikling, kan kommunen avklare det reelle behovet for å legge ut nye arealer til ulike utbyggingsformål.

Slik vi ser det er arealregnskap en nødvendig forutsetning for å kunne begrunne å ta nye arealer i bruk. Vi viser her til at det er et krav etter forskrift om konsekvensutredninger at aktuelle alternativer i tilstrekkelig grad er utredet, jf. [forskriftens § 19](#). Om planlagt tiltak berører naturmangfold vil denne typen analyser også være nødvendige for å tilfredsstille kravet til begrunnelse i henhold til [naturmangfoldlovens kap II](#) (jf. § 12). Manglende arealregnskap vil kunne senke terskelen for innsigelse fra Statsforvalteren, avhengig av omfanget av planlagt omdisponering og begrunnelse for dette. En slik mangel kan også medføre at det kan stilles spørsmål ved gyldigheten av planvedtak.

## Innhold i et arealregnskap

Arealregnskap bør være en naturlig og viktig del av konsekvensutredningene som gjennomføres, først og fremst som grunnlag for å legge ut nye utbyggingsområder på kommuneplannivå. Konsulentselskapet Rambøll har, på oppdrag fra kommunal- og moderniseringsdepartementet, gjennomført en kartlegging av praksis rundt arealregnskap i kommunene. I rapporten, som kan lastes ned fra [Regjeringen.no](#), blir det avslutningsvis gitt følgende anbefalinger for hva et arealregnskap bør inneholde (kap. 5.3):

- A. Som minimum:
  1. *Oversikt over nåværende og framtidige områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel (hentet fra kommuneplanens plankart).*
  2. *Oversikt over utbyggingspotensial i nåværende og framtidige byggeområder, og en oversikt over arealbruk i disse områdene i dag (hentet fra arealressurskart).*
  3. *Oversikt over hva LNFR-områder omdisponeres til/bygges ned til fordel for, og hvorvidt dette er en utvikling i tråd med statlige planretningslinjer (hentet fra kommuneplanens plankart).*
  4. *Oversikt over arealressursene i LNFR-områdene som omdisponeres (hentet fra arealressurskart)*
  
- B. I tillegg bør arealregnskap i en maksimumsversjon inkludere:
  - a. *Oversikt over forventet, fremtidig boligbehov (basert på f.eks. SSB sine befolkningsprognoser, gjennomsnittlig antall beboere per bolig og prognoser for fremtidig snittalder i kommunen), sett opp mot dagens boligstruktur (Matrikkelen eller SSBs data om boligmasse). Tilsvarende oversikt over behov for næringsområder (lokale vurderinger).*
  - b. *Oversikt over hvordan utbyggingspotensialet fordeler seg på delområder i kommunen (administrativ oppdeling eller en oppdeling etter lokale plansoner).*
  - c. *Oversikt over når de ulike utbyggingsområdene og utviklingspotensialene forventes å bli bygget ut (lokale vurderinger).*

---

<sup>1</sup>«Tilfredsstillende avklart» er områder der disponeringen er klargjort gjennom nyere planer, i samsvar med plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og forskriftsmessig krav om konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel og nærmere angitte reguleringsplaner.



Et arealregnskap i samsvar med punkt A, underpunkt 1 og 2, vil gi helt nødvendig informasjon om mulighetene i områder avsatt til utbyggingsformål. Ut over det som er angitt ovenfor vil det, slik vi ser det, også være behov for en oversikt over gjenværende utbyggingsmuligheter i eksisterende «Landbruks-, natur- og friluftsområder med reindrift» der det er åpnet for spredt utbygging (forutsatt at det bl.a. er knyttet tilfredsstillende bestemmelser om omfang og lokalisering til disse områdene, slik at det formelle grunnlaget for utbygging er til stede).

Om det skal være mulig å foreta en fornuftig avveining må det videre foreligge en oversikt over framtidig behov ut fra bl.a. forventet befolkningsutvikling. På kommunalt nivå vil dette spesielt gjelde for boligbygging og ev. fritidsbebyggelse.

Utredninger som først og fremst skal begrunne ny lokalisering av utbyggingsformål vil i hovedsak være aktuelt som grunnlag for kommuneplanens arealdel, men vil også være viktig ved utvikling av kommunale planstrategier og arealstrategier i samfunnsdelen.

### Avslutning

Statsforvalteren forventer følgelig at arealregnskap foreligger som plangrunnlag når konsekvensene av planer for nye utbyggingstiltak skal utarbeides. Dette gjelder bl.a. når nye utbyggingsområder skal innarbeides i kommuneplanens arealdel. Dette vil styrke beslutningsgrunnlaget for planvedtakene og synliggjøre at planene ikke er i strid med vesentlige nasjonale og regionale interesser.

Med hilsen

Tom Cato Karlsen

Oddlaug Ellen Knutsen  
fylkesmiljøvernsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Nordland fylkeskommune	Postmottak Fylkeshuset	8048	Bodø
Kommunal- og moderniseringsdepartementet	Postboks 8112 Dep	0032	OSLO
Miljødirektoratet	Postboks 5672 Sluppen	7485	TRONDHEIM
RAMBØLL NORGE AS	Postboks 427 Skøyen	0213	OSLO

#### Mottakerliste:

Beiarn kommune	Kommunehuset, Nedre Beiarveien 906	8110	Moldjord
Flakstad kommune		8380	Ramberg
Herøy kommune	Silvalveien 1	8850	Herøy
Steigen kommune	Rådhuset	8281	Leinesfjord



Vega kommune	Gladstad	8980	Vega
Vestvågøy kommune	Postboks 203	8376	Leknes
Andøy kommune	Postboks 187	8483	ANDENES
Evenes kommune	Postboks 43	8539	Bogen i Ofoten
Fauske kommune	Postboks 93	8201	Fauske
Lurøy kommune		8766	Lurøy
Lødingen kommune	Postboks 83	8411	Lødingen
Gildeskål kommune	Postboks 54	8138	Inndyr
Grane kommune	Rådhuset	8680	Trofors
Hadsel kommune	Rådhusgata 5	8450	Stokmarknes
Hattfjelldal kommune	O.T. Olsens vei 3 A	8690	Hattfjelldal
Leirfjord kommune		8890	Leirfjord
Træna kommune		8770	Træna
Vefsn kommune	Postboks 560	8651	Mosjøen
Vågan kommune	Postboks 802	8305	Svolvær
Hamarøy kommune	Marie Hamsuns vei 3	8294	Hamarøy
Hemnes kommune	Sentrumsveien 1	8646	Korgen
Vevelstad kommune		8976	Vevelstad
Værøy kommune	Postboks 2523	8063	Værøy
Moskenes kommune		8390	Reine
Rana kommune	Postboks 173	8601	MO i RANA
Øksnes kommune	Storgata 27	8430	MYRE
Bindal kommune	Rådhuset	7980	Terråk
Narvik kommune	Postboks 64	8501	NARVIK
Røst kommune		8064	Røst
Sømna kommune		8920	Sømna
Alstahaug kommune	Postboks 1006	8805	Sandnessjøen
Dønna kommune		8820	Dønna
Meløy kommune	Gammelveien 5	8150	Ørnes
Nesna kommune	Moveien 24	8700	Nesna
Rødøy kommune		8185	Vågaholmen
Saltdal kommune	Kirkegt. 23	8250	Rognan
Sørfold kommune	Strandveien 2	8226	Straumen
Bodø kommune	Postboks 319	8001	Bodø
Brønnøy kommune	Rådhuset	8905	Brønnøysund
Bø kommune	Rådhuset	8475	Straumsjøen
Sortland kommune	Postboks 117	8401	Sortland