

Trender og utviklingstrekk for hyttebygging i Norge: Utbyggingsreserver og planvask

Fritidsboligkonferansen, Lillehammer, 26. mars 2025

Trond Simensen

Forsker, Norsk institutt for naturforskning

Forskning på hytter, arealbruk, arealplanlegging og natur

Commonground

- Hyttebygging med redusert naturpåvirkning og lavere konfliktnivå?
- Forskningsrådet, NTNU, NIBIO, Nasjonalparken næringshage, Saltdalshytta, Pir II arkitekter, Thams innovasjon, bonde- og småbrukarlaget

Operasjon Planvask

- Hva gjør vi med stabelen av gamle arealplaner som hoper seg opp i kommunene?
- Forskningsrådet, Larvik kommune, NIBR OsloMet, NINA, Holth & Winge, Norkart

Div. oppdragsrapporter

Hvor og hvordan bygges det? Hvor store områder er satt av til framtidig utbygging?

- Forskningsrådet, Kommunal- og distriktsdepartementet, SABIMA, Norkart, mfl.

NRK 6. januar 2024:
44 000 naturinngrep fra 2017–2022, dvs. 207 km²



NRK 2024; Venter, Z. S., Czúcz, B., Stange, E., Nowell, M. S., Simensen, T., Immerzeel, B., & Barton, D. N. (2024)

NRK 6. januar 2024:

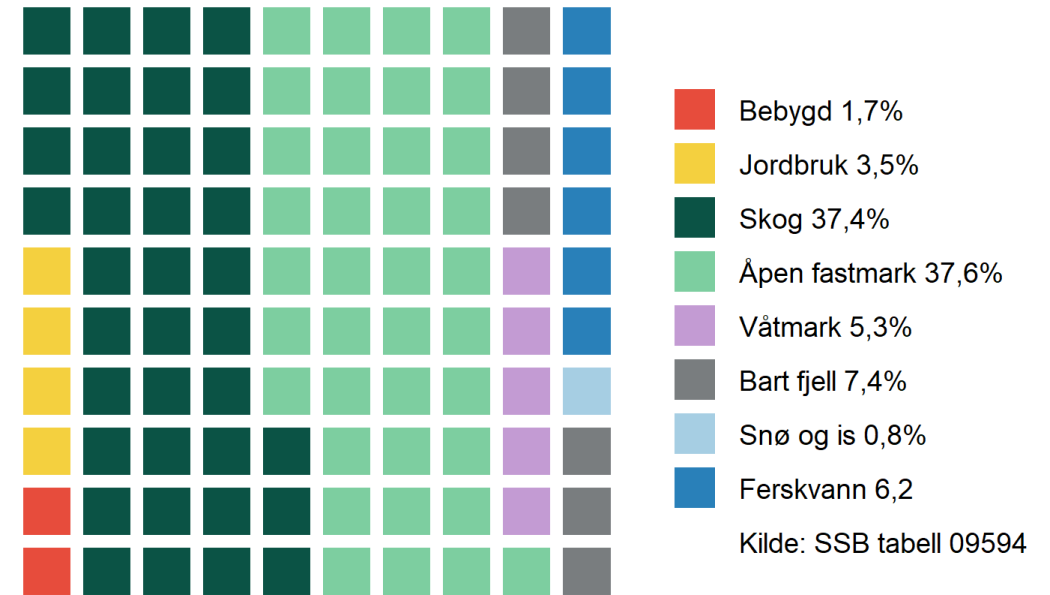
44 000 naturinngrep fra 2017–2022, dvs. 207 km²



NRK 2024; Venter, Z. S., Czúcz, B., Stange, E., Nowell, M. S., Simensen, T., Immerzeel, B., & Barton, D. N. (2024)

SSB

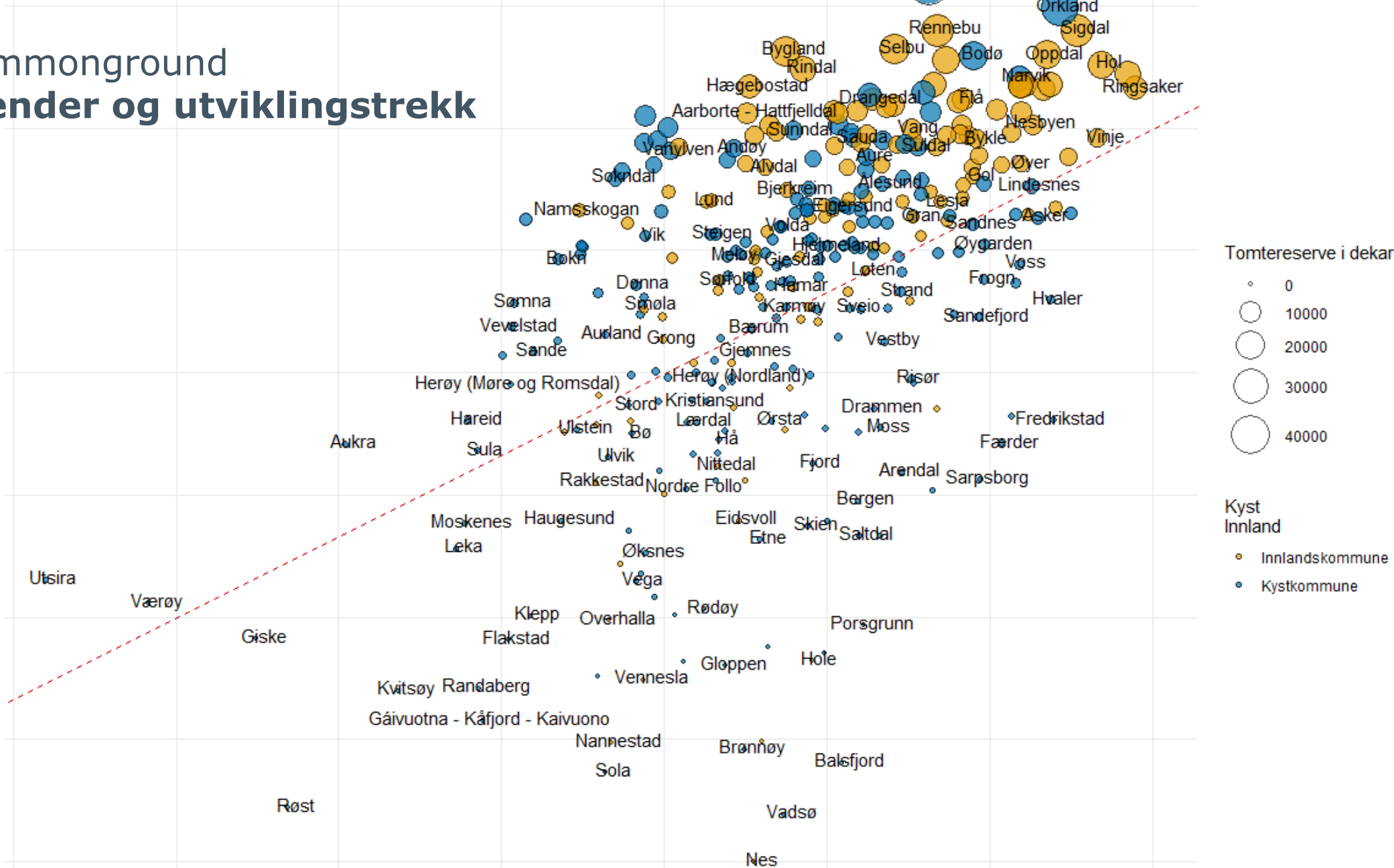
Litt under 2% av Norges fastlandsareal er bebyggd



SSB, NIBIO

Commonground Trender og utviklingstrekk

Arealreserver daa



Arealreserver

- Fra ca. 2010 digital plandatabase i Geonorge
- SSB (Rørholt og Haagensen 2021): generell metode
- Blumentrath m.fl. (2022): arealreserver for fritidsboliger i Norge
- SSB (2023): arealreserver for boligbebyggelse i kommuneplan: SSB Tabell 13900
- Agder Fylkeskommune (2023): sammenstiller alle tilgjengelige arealplaner fra kommunene i Agder til et samlet arealplanregnskap = «**Agdermetoden**»
- NINA, Agder fk, Nordfjord EDB, NIBIO (2023): første versjon av en nasjonal analyse
- Norkart med oppdatert analyse for Larvik 2024

NINA 2022

www.nina.no

2171 Kartlegging av tomtreserver for fritidsbolig i Norge

NINA Rapport

Stefan Blumentrath, Trond Simen

Presenterer et helhetlig arealregnskap for Agder

Agder fylkeskommune presenterer

Hensikten er å vise hvordan vi bruk

Arealregnskap for Agder 2022 gir for første

- arealer som er tatt i bruk enten ved å
- fordeling av arealtypen
- planlagt arealbruk

Agder fylkeskommune 2023

www.nina.no

2310 Planlagt utbyggingsareal i Norge

NINA Rapport

Identifisering av mulig framtidig utbyggingsareal i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven

Trond Simensen, Willeke A'Campo, Andreas Atakan, Jan Eirik Heggdal, Andreas Vagnildhaug, Øystein Kristensen og Gunnar Ogywn Lindaas

Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Søk

Arbeid, lønn og utdanning | Befolkning og bolig | Helse og samfunn | Miljø og transport | Næringsliv og teknologi | Økonomi

Forsiden / Natur og miljø / Areal / Arealbruk og arealressurser

Statistikkbanken

Hvordan bruke statistikkbanken
Se hovedtall for denne tabellen
Statistikkbanken

Arealbruk og arealressurser

Velg tabell

Velg variabler

13900: Arealreserver til boligbebyggelse i kommuneplan, etter arealformål arealklasse (dekar) (K) 2022

Informasjon om tabellen

Statistikkvariabel Må relgns* | År Må relgns*

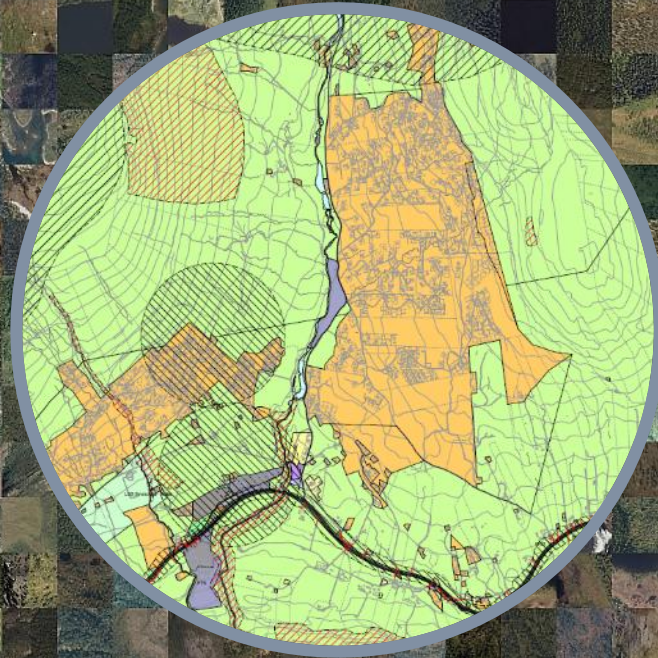
SSB 2023



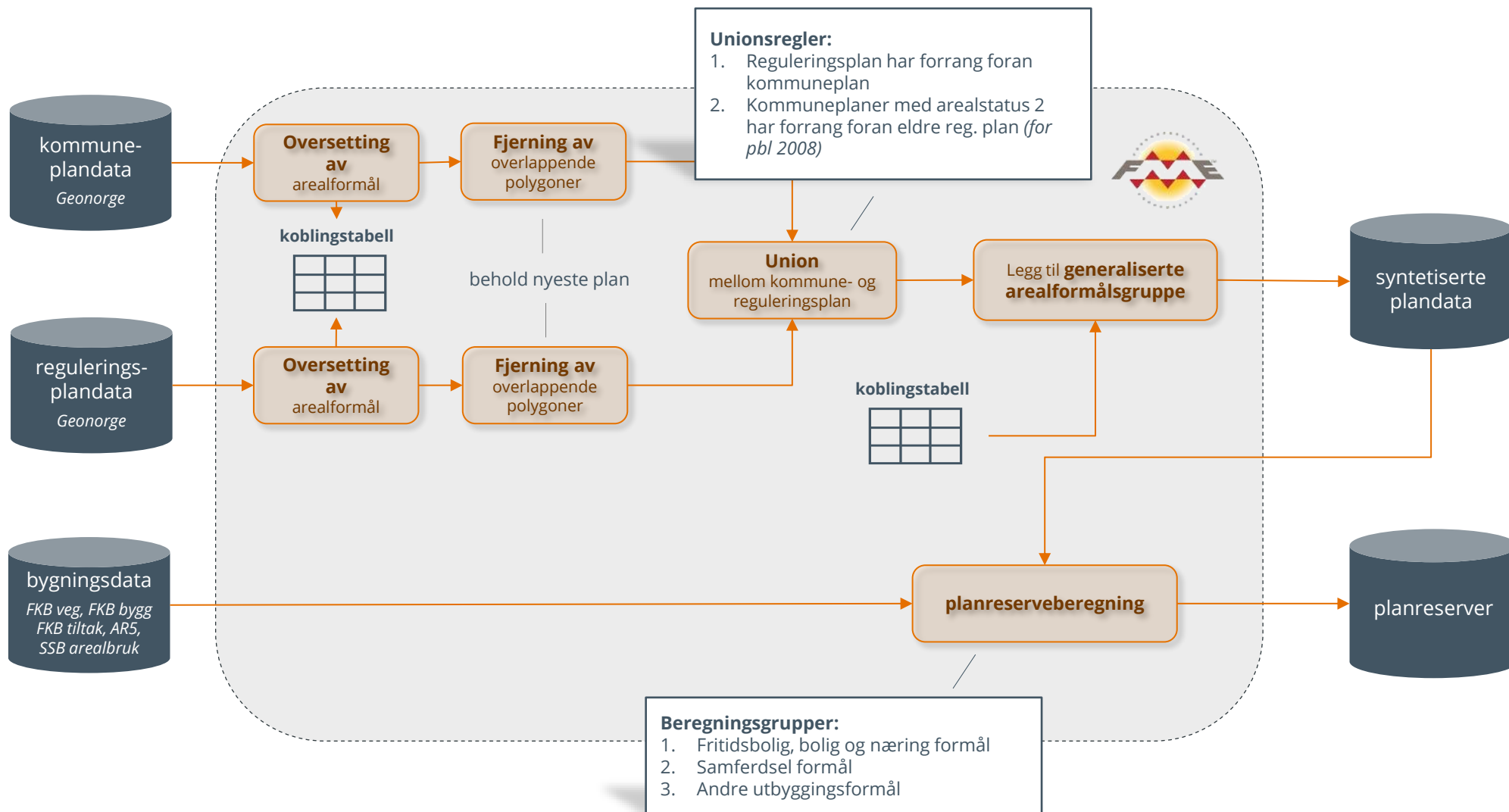
Norsk institutt for naturforskning

Arealreserver for utbygging

Avdekker hvor store arealer som er avsatt til utbygging i gjeldende arealplaner etter plan- og bygningsloven, men som enda ikke er bygget ut



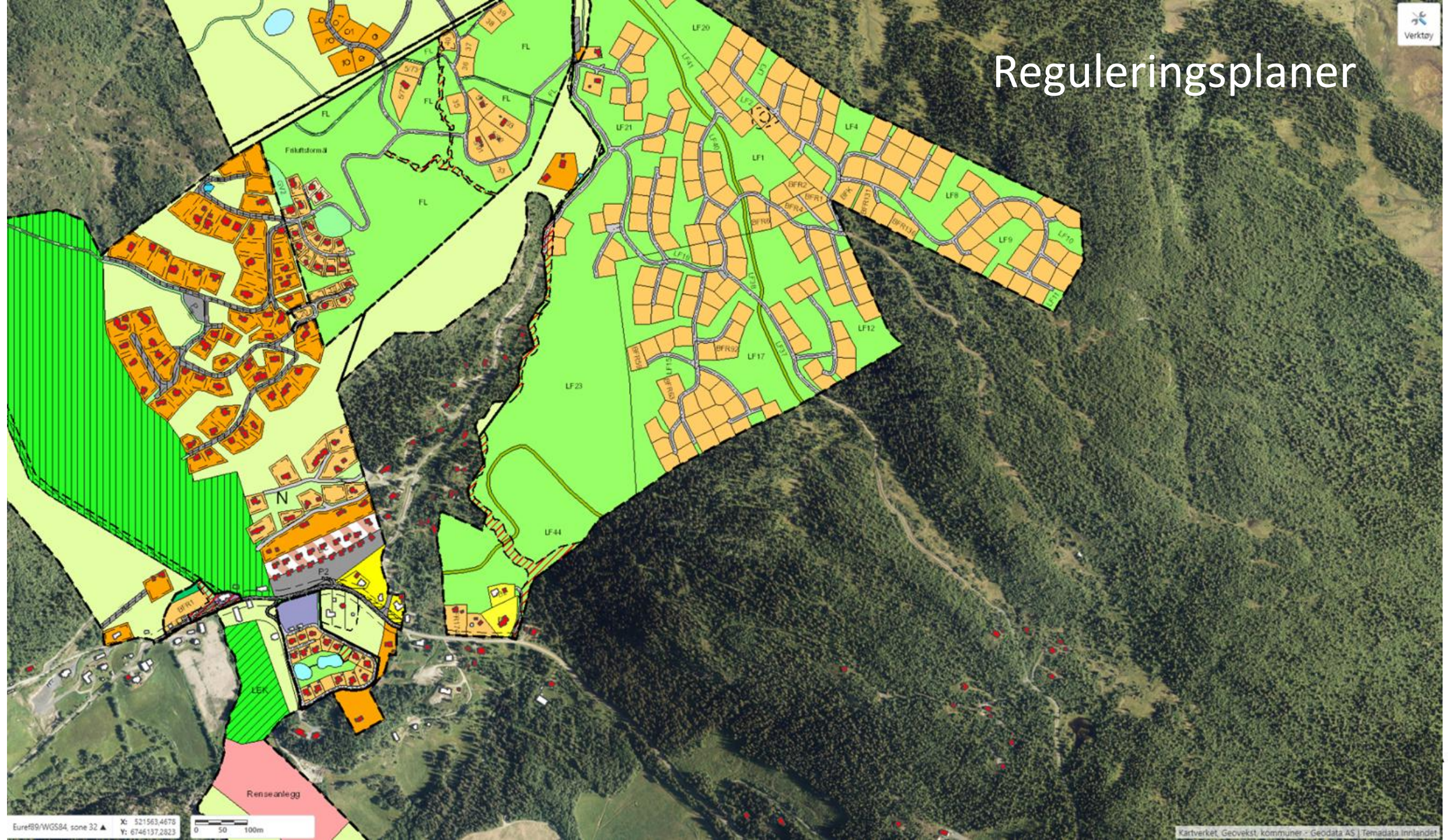
GIS-analyse



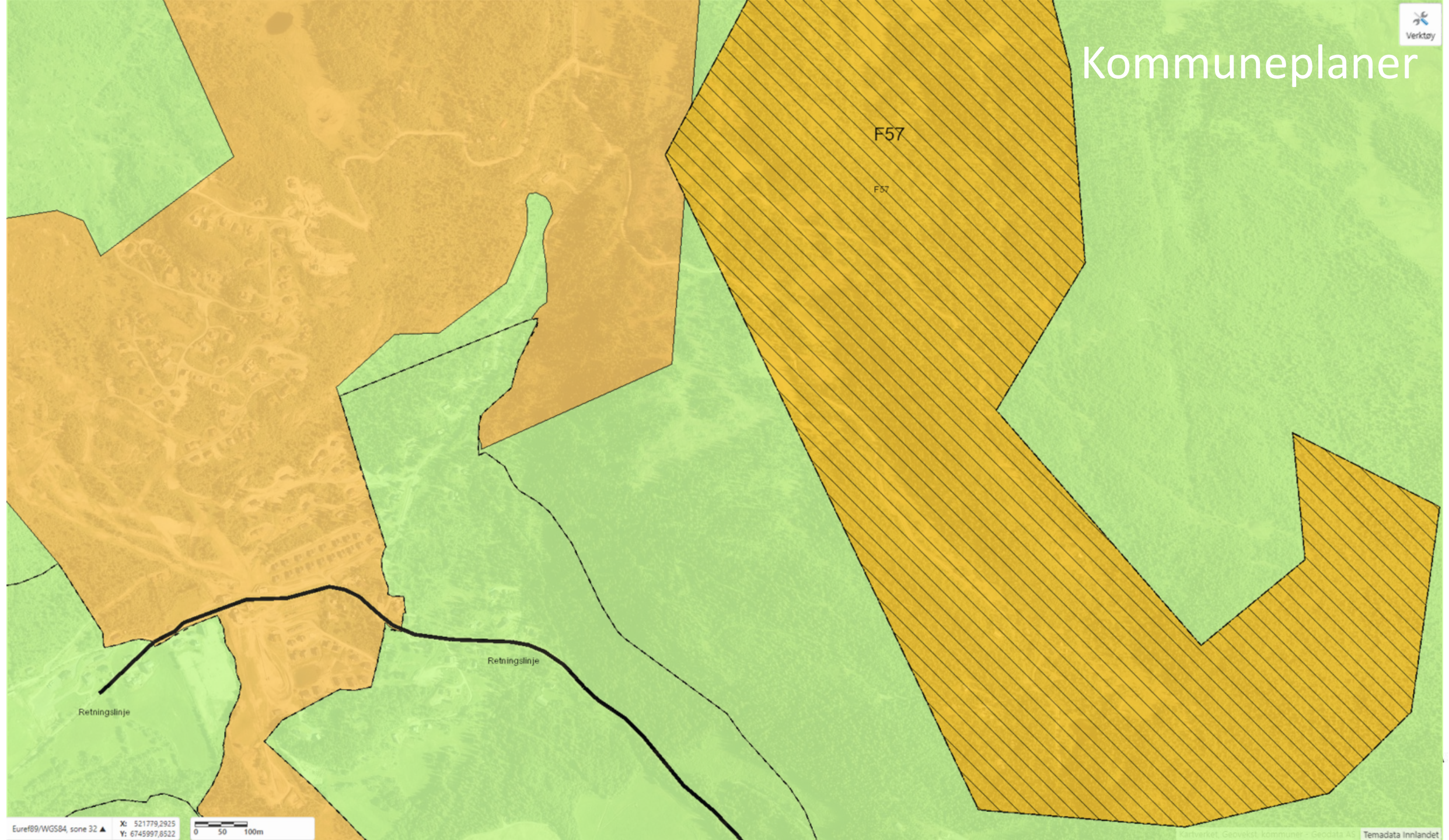
Bygningsdata



Reguleringsplaner

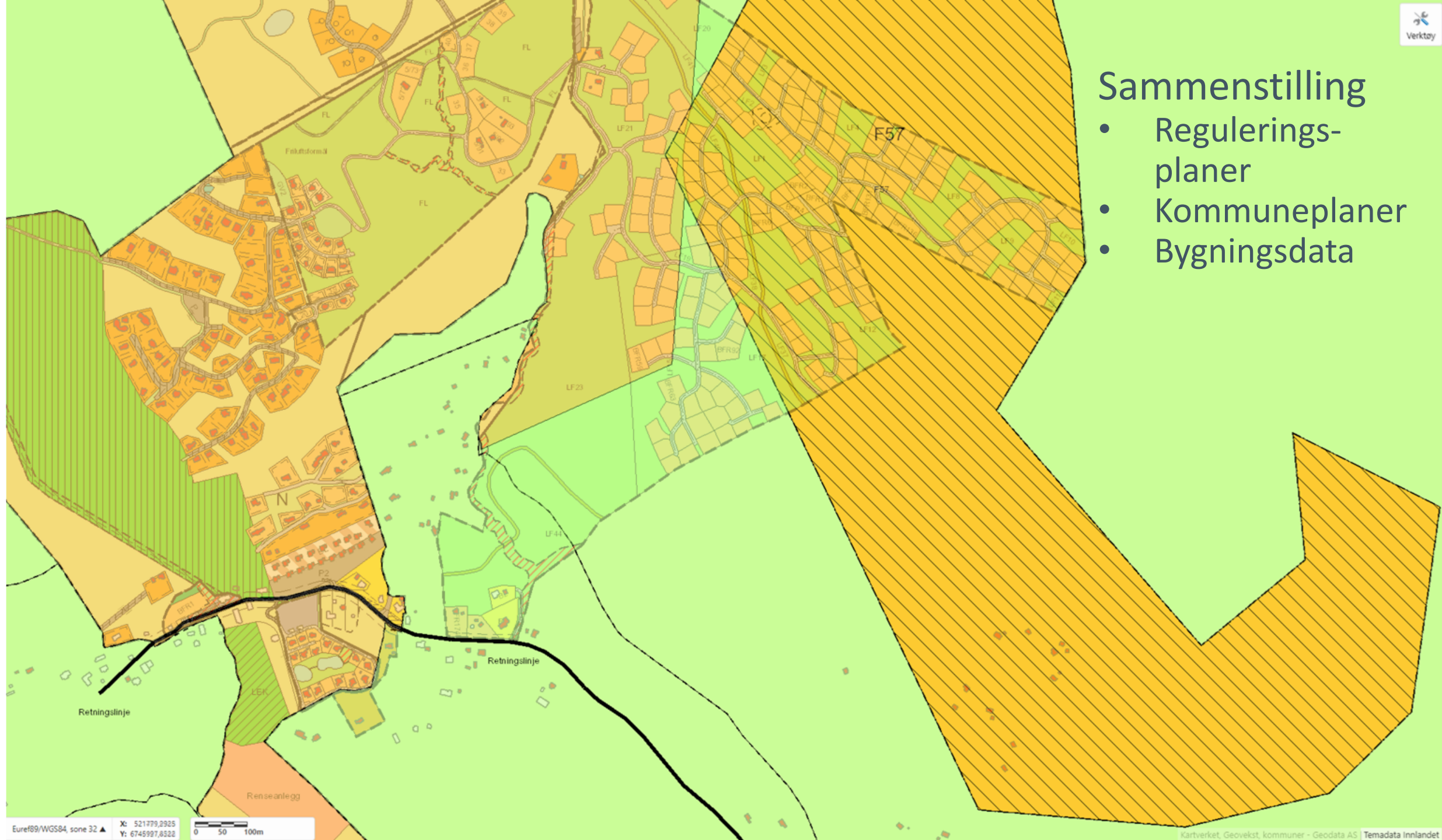


Kommuneplaner



Sammenstilling

- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner
- Bygningsdata



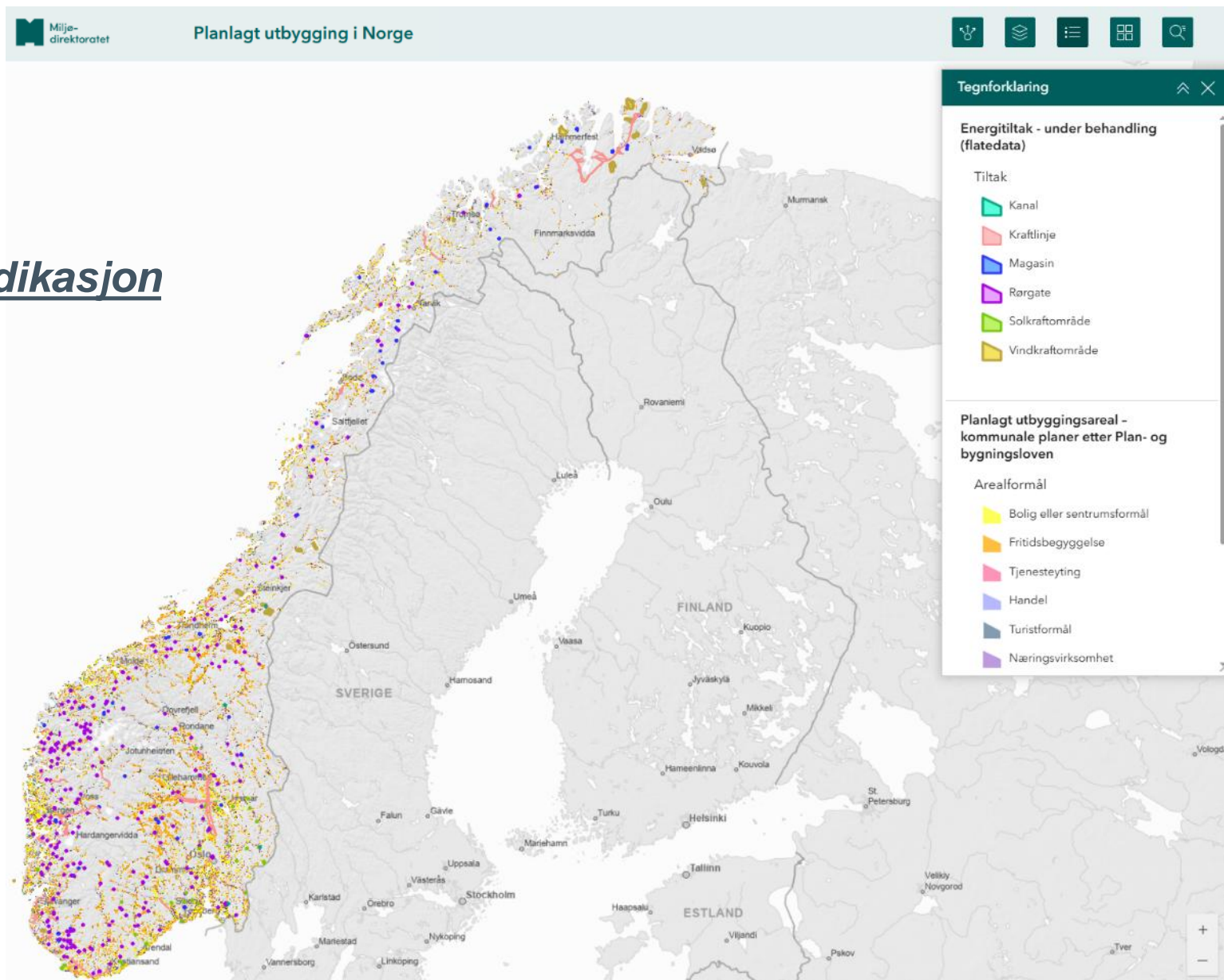
A topographic map of Stavaldalen, Norway, with yellow-shaded areas indicating land reserved for future development. The map shows a valley with a river, roads, and some existing buildings. The yellow areas are primarily in the central and eastern parts of the valley, following the river and surrounding slopes. A grey semi-transparent box is overlaid on the left side of the map, containing text.

Arealreserver for utbygging

Avdekker hvor store arealer som er avsatt til framtidig utbygging i gjeldende arealplaner etter plan- og bygningsloven, men som enda ikke er bygget ut

Stavaldalen

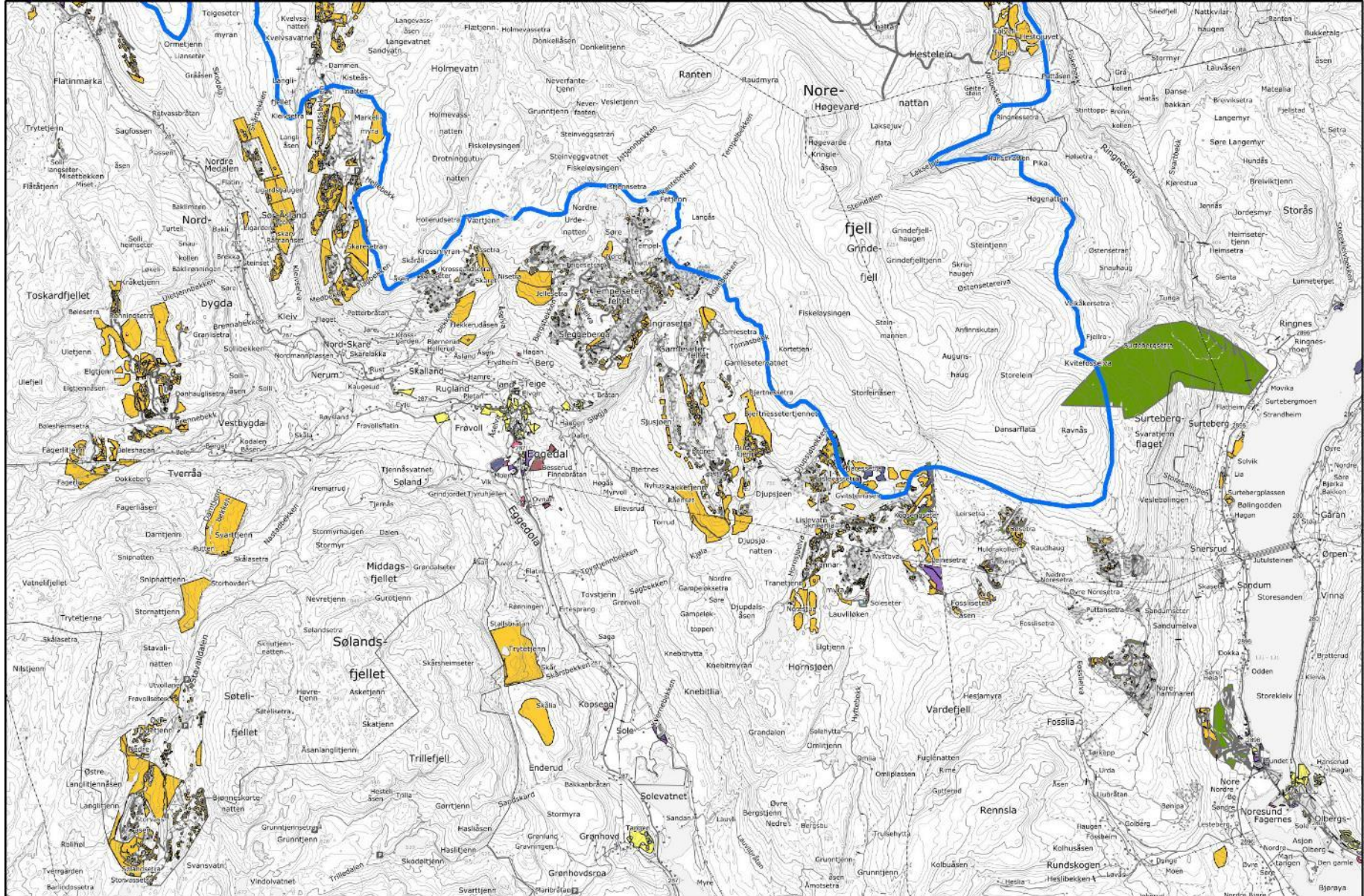
- Kart og tabeller med *indikasjon* på områder for planlagt utbygging
- Ikke alt vil bygges ut!



Resultater

- Kart og tabeller med indikasjon på områder for planlagt utbygging
- Vurdering av mulig påvirkning på et utvalg miljøhensyn og samfunnsinteresser

<https://maps.nina.no/viewer.html#planlagt-utbyggingsareal-i-norge>



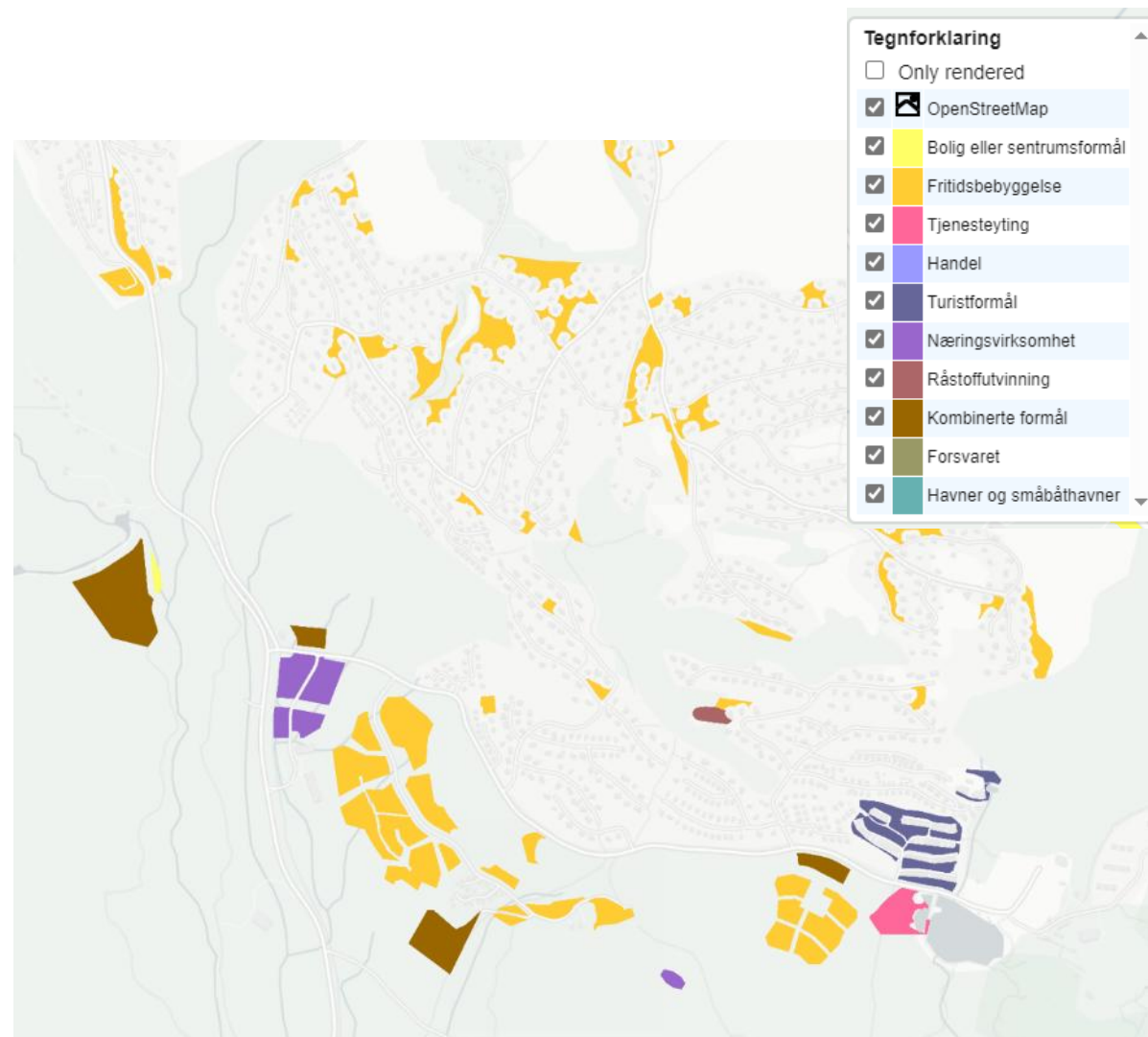
Planlagt utbygging fordelt på arealformalsgrupper

01 Bolig eller sentrumsformål	04 Handel	07 Råstoffutvinning	10 Andre formål	16 Havner og småbåthavner
02 Fritidsbebyggelse	05 Turistformål	08 Kombinerte formål	11 Samferdselsanlegg	
03 Tjenesteyting	06 Næringsvirksomhet	09 Idrettsanlegg	13 Forsvaret	



Feilkilder

- Mange planer mangler i plandatabasen
 - ▶ Men ingen vet hvor mange...
- Forbedringspotensial i metoden
 - ▶ Smale restområder er ikke alltid aktuelt som utbyggingsareal
 - ▶ Rekkefølgen på planer (hvilken plan har forrang?)
- Etterslep på utbyggingsdata
 - ▶ Noen ganger flere år...
- Stort datasett
 - ▶ Kan være feil og mangler på detaljnivå i metoden
- Systematisk validering pågår



Data for denne kommunen i arealplaner.no blir ikke oppdatert før etter kommunereformen er gjennomført.

LOVREFERANSE: Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
VERTIKALNIVÅ: På grunnen/vannoverflaten
IKRAFTTREDELSESDATO: 20.09.1989



Arealplan

PLANDOKUMENTER ⁶

PLANBEHANDLINGER ¹

DISPENSASJONER ⁶

Her ligger de viktigste dokumentene til arealplanen. Det vil si dokumenter som kan ha betydning for tolkning :

[Les mer](#)

Vedtatt i KST-136/21, 06.10.21, og KST-095/22, 15.06.22
Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Last ned

<input type="checkbox"/>	Dokumenttype	Dokumentnavn
<input type="checkbox"/>	Diverse	210.01_Tegnforklaring_1359.pdf
<input type="checkbox"/>	Diverse	210.01_Avtale.pdf
<input type="checkbox"/>	Bestemmelser	210.01_Bestemmelser_1357.pdf
<input type="checkbox"/>	Arealplankart	210.01_Plankart_1358.pdf
<input type="checkbox"/>	Diverse	210.01_Områdestabilitet.pdf
<input type="checkbox"/>	Diverse	210.01_Grunnundersøkelser_Stabilitetsberegninger.pdf

§ 2-4 Forholdet mellom Kommuneplanens arealdel (2021-2033) og eldre reguleringsplaner

- Hovedregel ved motstrid mellom planer:
Ved motstrid skal Kommuneplanens arealdel gjelde foran eldre reguleringsplaner. Der det ikke er motstrid mellom planene skal de utfylle hverandre.
- Unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer:
De eldre reguleringsplanene som er listet opp i § 2-4 pkt. 3 skal gjelde foran Kommuneplanens arealdel ved motstrid.

3)

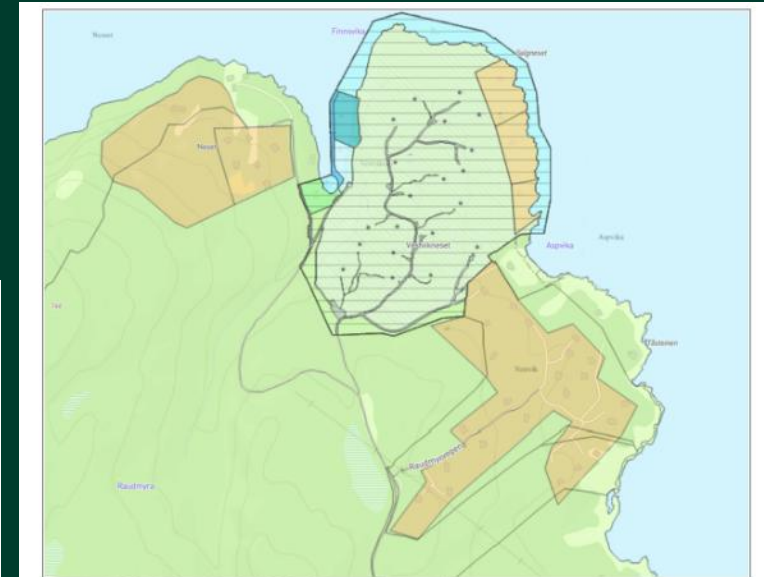
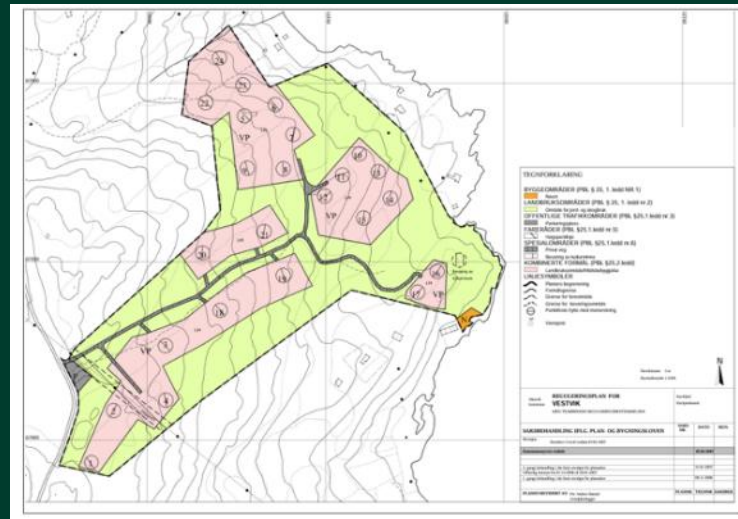
Planident	Plannavn
28	I Åøndalen Friluftsmuseum

07.11.1994



Hva er rett?

- Reguleringsplan viser utbyggingsområde detaljert
- KPA viser fritidsbebyggelse for hele planområdet
- KPA er nyere enn reguleringsplanen
- Analyse viser utbyggingsreserve også for det som er regulert friområde



Illustrasjon fra Orkland: Norkart

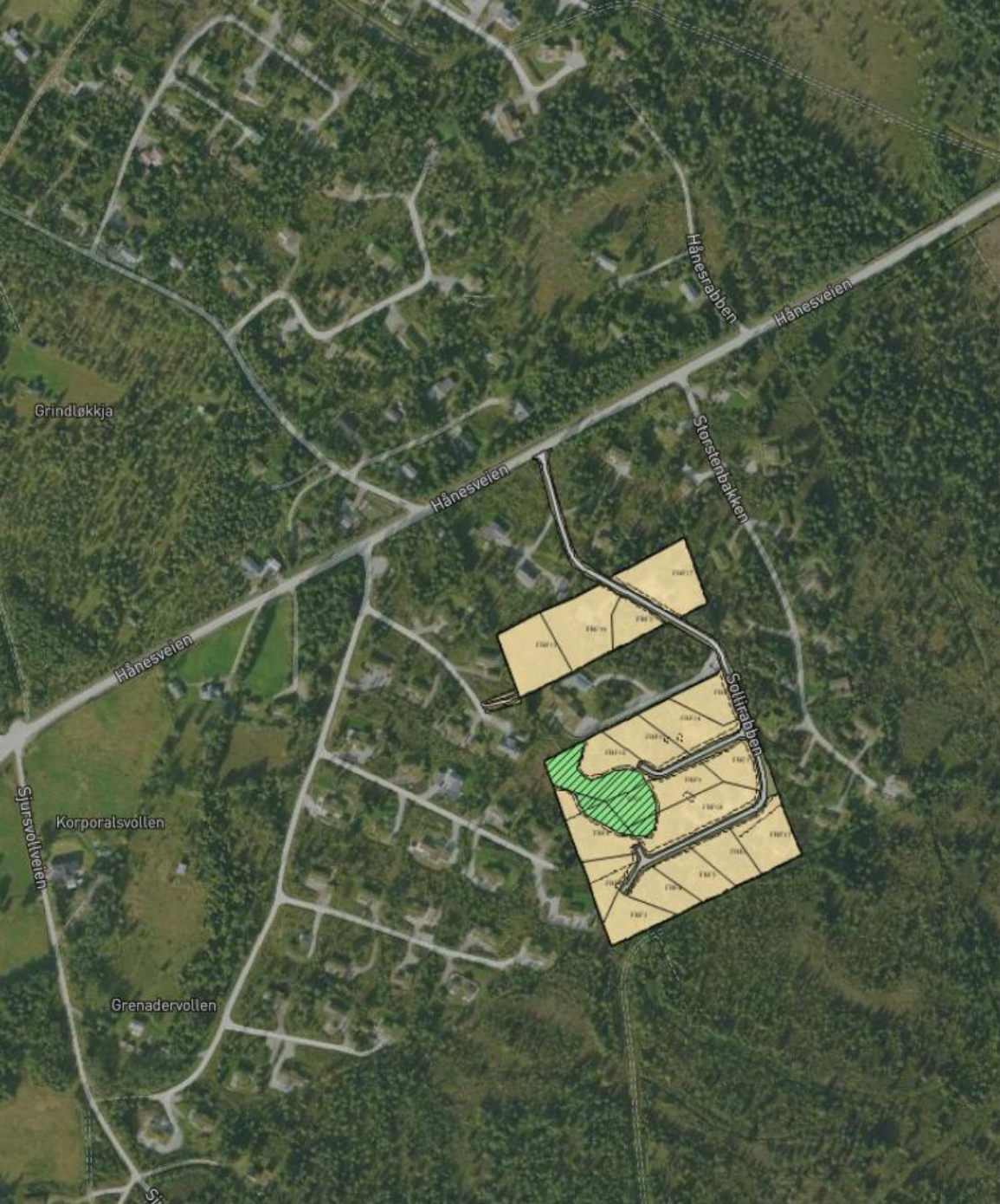
Restarealer og fortettingsområder



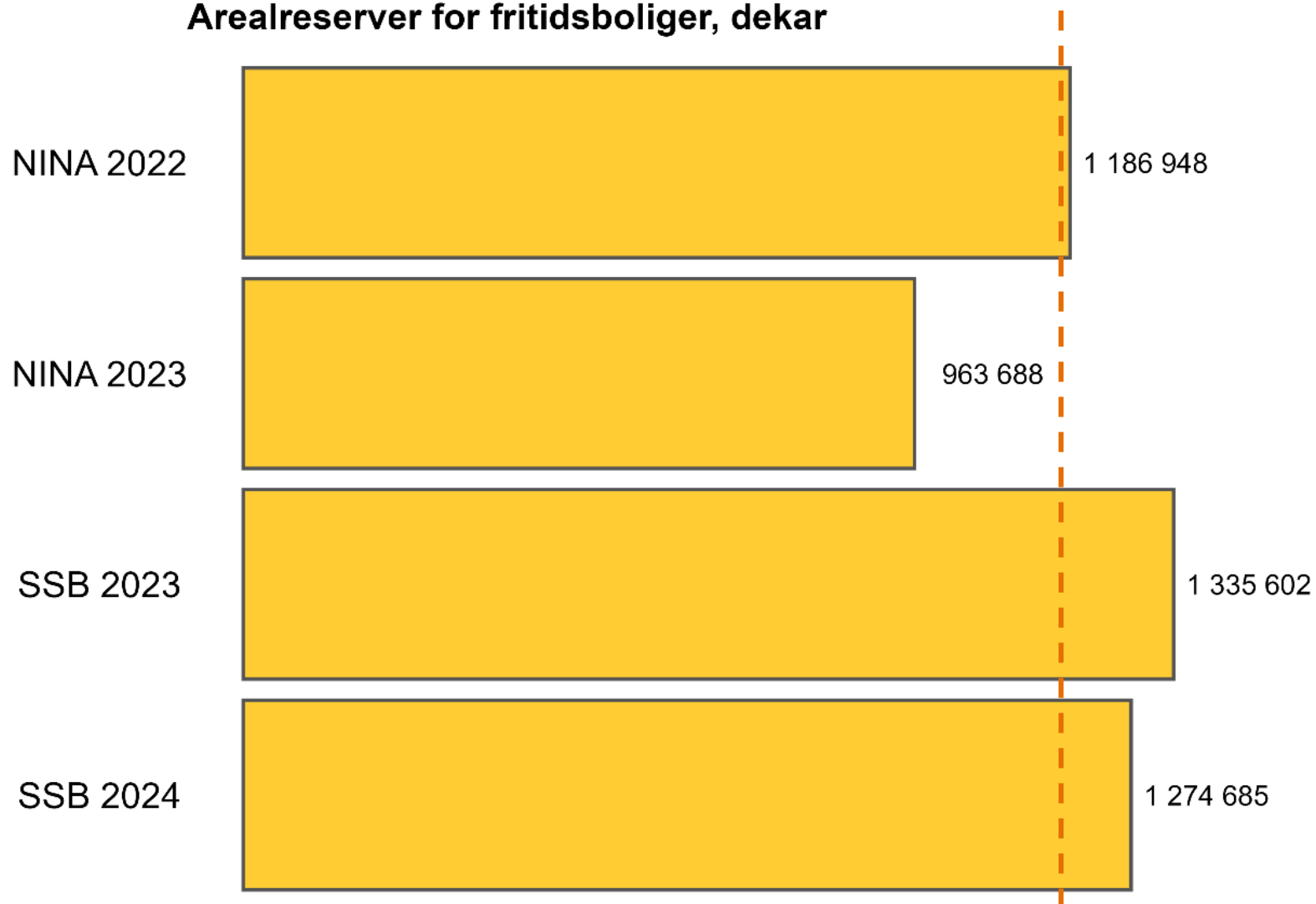
Restarealer og fortettingsområder



Restarealer og fortettingsområder



Arealreserver for fritidsboliger, dekar



- Store områder er satt av til hyttebygging
- Tallene varierer ennå en del, fordi metode og forutsetninger varierer
- En stabil og rettferdig metode er ønskelig for alle aktører

Kommune-Norge drukner i gamle planer

Politikerne vedtar stadig nye planer uten å slette de gamle. Da gjelder de ofte fortsatt og skaper trøbbel, fordi de er uforståelige nå.



SKAL RYDDE: Rådgiver Anders Lund gleder seg til å få ryddet opp i gamle arealplaner, reguleringsplaner og byggeplaner.

FOTO: LARS TORE ENDRESEN / LARS TORE ENDRESEN



Mette Stensholt Schau
Journalist



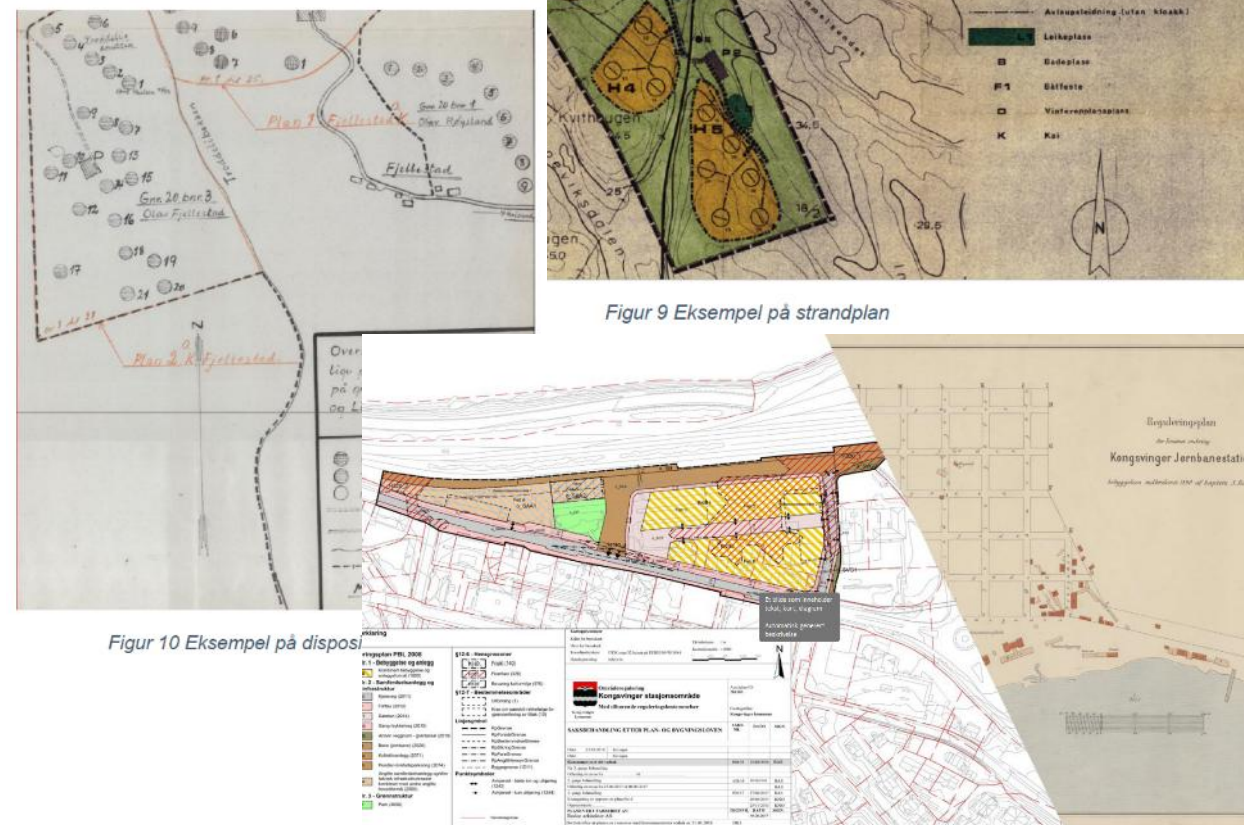
Lars Tore Endresen
Journalist

Vi rapporterer fra Larvik

Publisert 9. jan. kl. 16:15



Figur 9 Eksempel på strandplan



Figur 10 Eksempel på disposisjon



Saken oppsummert

- Larvik kommune får 7 millioner kroner fra Forskningsrådet for å rydde i gamle reguleringsplaner.
- Målet er å utvikle en metode som alle kommuner kan bruke.

Vis mer

«Operasjon planvask»

Larvik kommune, Holth & Winge, NINA, Norkart, OsloMet

Grå arealer

Arealressurs og grunnlag for verdiskaping



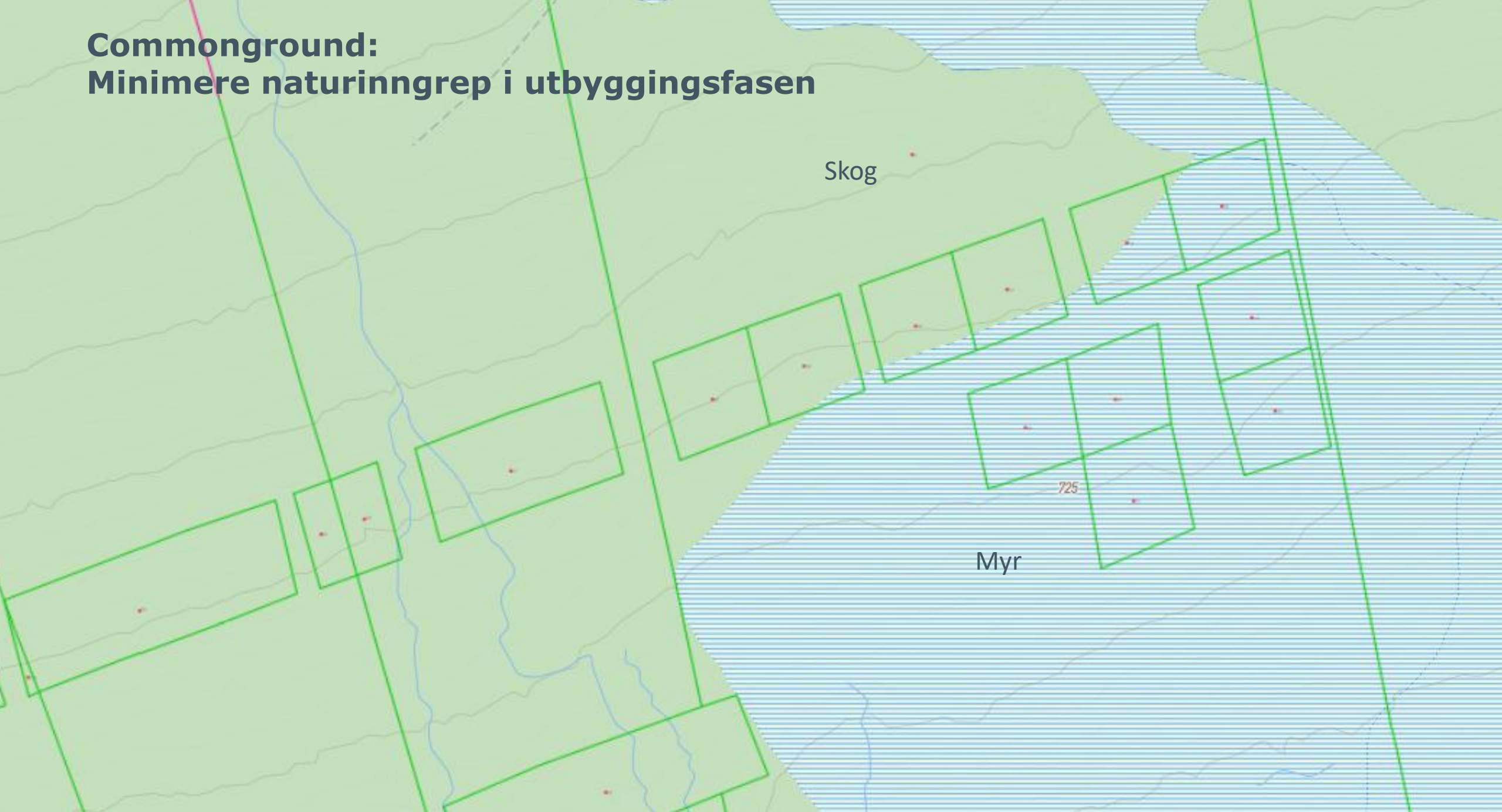
Sterkt endrede arealer

– **Arealer i aktiv bruk**

= **Grå arealer**



Commonground: Minimere naturinngrep i utbyggingsfasen



Veien framover

- Debatten om framtidig arealbruk bør bygge på oppdatert kunnskap
- Arealregnskap gir oversikt over utbygging, planer og arealreserver
- Planvask kan gi forenkling og forutsigbarhet
- Nyttig for
 - ▶ Befolkning
 - ▶ Arealplanleggere
 - ▶ Utbyggere



