



Arealreserver i kommuneplaner for bolig- og næringsbebyggelse

En kartbasert analyse

TALL

Anne Rørholt

SOM FORTELLER

NOTATER / DOCUMENTS

2022/2

I serien Notater publiseres dokumentasjon, metodebeskrivelser, modellbeskrivelser og standarder.

© Statistisk sentralbyrå
Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen
skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde.

Publisert: 25. januar 2022

ISBN 978-82-587-1459-7 (elektronisk)
ISSN 2535-7271 (elektronisk)

Standardtegn i tabeller	Symbol
Ikke mulig å oppgi tall Tall finnes ikke på dette tidspunktet fordi kategorien ikke var i bruk da tallene ble samlet inn.	.
Tallgrunnlag mangler Tall er ikke kommet inn i våre databaser eller er for usikre til å publiseres.	..
Vises ikke av konfidensialitetshensyn Tall publiseres ikke for å unngå å identifisere personer eller virksomheter.	:
Desimaltegn	,

Forord

Kommunal og distriktsdepartementet (KDD – tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet) har behov for kunnskap om hva som er vedtatt arealbruk i Norge, og ønsker å bidra til at det utvikles faste, årlige statistikkprodukter basert på plandata fra digitale planregistre.

Planmyndigheter på alle nivåer, både nasjonalt, regionalt og kommunalt ønsker å ha oversikt over hvordan gjeldende kommuneplaner ivaretar behovet for planlagt areal til både nødvendig utbygging på kort sikt og forventet utbygging på lang sikt.

I dette arbeidet, som tar for seg beregning av en arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse, bygger vi videre på metoden for identifisering av ledig areal for boligbygging som er beskrevet i notatet «Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel» (Steinnes, 2016), og er et viktig skritt på veien mot etablering av fast statistikk basert på digitale kommuneplaner.

Arbeidet er utført på oppdrag gitt fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) i 2021.

Statistisk sentralbyrå, 17. januar 2022

Per Morten Holt

Sammendrag

Dekningsgraden for digitale kommuneplaner tilgjengelig gjennom Geonorge blir stadig bedre. I 2021 var 72 prosent av Norges landareal dekket av arealformål fra kommuneplan. Dette er en klar økning fra 2017, da dekningsgraden var 55 prosent.

Omkring 2 031 km² av landarealet er dekket med arealformål som er forenlig med bolig- eller næringsbebyggelse. Arealformål fra kommuneplaner vedtatt etter Plan- og bygningsloven, pbl 2008, utgjør 93 prosent av dette. Selv om bare 7 prosent er dekket av arealformål etter pbl 1985 er det viktig å utføre analysene også etter dette lovverket. Både fordi kommunedelplaner etter gammelt lovverk kan være gyldig i mange år framover, og fordi mange av kommunene som ikke har levert digital plan, må antas fortsatt å ha planer etter pbl 1985.

I analysene som presenteres her, fjernes alt areal som ikke er forenlig med ny bebyggelse. Etter denne prosessen står det igjen en samlet arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplaner på om lag 589 km².

Arealreserven for det spesifikke arealformålet «Boligbebyggelse» utgjør om lag 311 km². Om lag 61 prosent av dette arealet består av skogsområder, og 17 prosent er klassifisert som jordbruksarealer i AR5. Det som kan regnes som arealreserven for «Næringsbebyggelse», utgjør om lag 157 km², og 57 prosent av dette er i dag skog. Åpen fastmark utgjør 21 prosent, og hele 11 prosent, som tilsvarer 17 km², er klassifisert som myr i AR5. Sett i et klimaperspektiv er det neppe realistisk at planlagt nedbygging av myr vil fortsette i samme omfang. Det betyr i praksis at en del av denne arealreserven mest sannsynlig vil bli tatt ut av kommuneplaner ved neste rullering.

Det beregnes i dette arbeidet også arealreserve av «Generelle arealformål», der både bolig- og næringsbebyggelse er en mulig anvendelse. Nær 121 km² slikt areal framstår som ledig etter analysen. Av dette er 53 prosent klassifisert som skogsområder i AR5 og 22 prosent er åpen fastmark. Jordbruksarealer utgjør her 16 prosent.

Den samla arealreserven for bolig- og næringsbebyggelse på jordbruksarealer er om lag 83 km² eller 83 000 dekar. Dette bør sees i sammenheng med målene fra oppdatert jordvernstrategi med en omdisponeringstakt på 3 000 dekar dyrka jord per år (Regjeringen, 2021b). Det er heller ikke bare utbygging til bolig- og næringsbebyggelse som vil beslaglegge jordbruksarealer i framtida, så det er derfor god grunn for kommunene til å se nærmere på hvilke areal typer som er planlagt utbygd ved rullering av kommuneplanen, og hvor stor andel jordbruksarealer bør utgjøre av arealreserven.

Om lag 60 prosent av arealreserven for «Boligbebyggelse» befinner seg mindre enn 500 meter fra eksisterende tettsted, mens det samme gjelder for 40 prosent av arealreserven for «Generelle arealformål» der både bolig- og næringsutbygging er mulig. For «Næringsbebyggelse» ligger bare rundt en tredjedel av arealreserven mindre enn 500 meter fra tettsted. I notatet «Planlagt utbygd areal 2019 til 2030» (Rørholt og Steinnes, 2020) anslås at omkring tre fjerdedeler av boligutbyggingen og 60 prosent av næringsutbyggingen vil finne sted i områdene som ligger mindre enn 500 meter fra nåværende tettsteder.

Dette arbeidet, som tar for seg beregning av en arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse, bygger videre på metoden fra notatet «Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel» (Steinnes, 2016), og er et viktig skritt på veien mot etablering av fast offisiell statistikk basert på digitale kommuneplaner.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
1. Bakgrunn og formål	6
1.1. Bakgrunn.....	6
1.2. Formål	6
2. Begreper og definisjoner	7
3. Datagrunnlag	9
3.1. Digitale kommuneplaner fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP)	9
3.2. Digital kommuneplan for Oslo kommune.....	15
3.3. SSBs arealbruks- og arealressurskart	15
3.4. SSBs bygningsdatasett	16
3.5. Naturvernområder	17
3.6. FKB-arealressurs (AR5).....	17
3.7. Kulturminner	19
3.8. SSBs tettsteder	19
3.9. SSB-hav	20
3.10. NVEs flomsonekart	20
3.11. Motorveg.....	20
3.12. Eiendommer	20
4. Metode	21
4.1. Tilrettelegging av kommuneplaner	21
4.2. Utvelgelse av arealformål til bolig- og næringsbebyggelse	22
4.3. Areal som allerede er bebygd	24
4.4. Areal som er vernet, uegnet, har hensynssoner eller restriksjonsområder	26
4.5. Områder som er for smale eller for små	27
5. Dagens situasjon for areal avsatt til bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplan	29
5.1. Areal avsatt til bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplan.....	29
5.2. Nåværende arealbruk innen områder avsatt til bolig- og næringsformål i kommuneplan .	30
6. Resultat	33
6.1. Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse	33
6.2. Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse fordelt etter arealtyper fra AR5.....	34
6.3. Fortetting i allerede bebygde områder.....	36
6.4. Arealreserven fordelt på størrelsesgrupper etter avstand til tettsted	38
7. Feilkilder og diskusjon	43
7.1. Nasjonale, heldekkende datasett	43
7.2. Digitale kommuneplaner fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP)	43
7.3. Analyser tilpasset for to loverk	43
7.4. Eiendommer som mangler grenser i matrikkelkartet	44
7.5. Doble arealformålsflater.....	44
7.6. Ulik bruk av hensynssoner	44
7.7. Eksempler på ulik bruk av arealformål i kommuneplan	44
8. Videre arbeid	49
Referanser	50
Vedlegg A: Tabeller	51

1. Bakgrunn og formål

1.1. Bakgrunn

De siste årene har stadig nye datagrunnlag for geografiske analyser blitt tilgjengelige. Norge digitalt arealplankartløsning (NAP), som både inneholder omriss og arealformål for digitale kommuneplaner i Norge, er nå på god vei mot å bli fullstendig og landsdekkende. I tillegg blir kartgrunnlag over faktisk arealbruk og arealdekke hvert år sammenstilt av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har behov for kunnskap om hva som er vedtatt arealbruk i Norge, og ønsker å bidra til at det utvikles faste, årlige statistikkprodukter basert på plandata fra digitale planregistre. Planmyndigheter på alle nivåer, både nasjonalt, regionalt og kommunalt ønsker å ha oversikt over hvordan gjeldende kommuneplaner ivaretar behovet for planlagt areal til både nødvendig utbygging på kort sikt og forventet utbygging på lang sikt.

I 2013 utførte SSB et arbeid med analyser som resulterte i det uformelle notatet «Kommuneplanens arealdel – statistikk og analyser for noen casekommuner». Asplan Viak videreførte dette arbeidet i 2015 med notatet «Statistikk og analyser av plandata» (Asplan Viak, 2015). I 2016 kom notatet «Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel» (Steinnes, 2016), som tok for seg metode for beregning av boligreserve for utvalgte casekommuner.

I publikasjonen «Statistikk basert på kommuneplaner» (Steinnes, 2018) ble det utviklet en metode for tilrettelegging av kommune- og kommunedelplaner fra NAP med tanke på videre analyser. Denne metoden danner et viktig grunnlag for å kunne utføre landsdekkende kommuneplananalyser, og er seinere benyttet i flere andre sammenhenger.

I dette arbeidet, som tar for seg beregning av en arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse, bygger vi videre på metoden for identifisering av ledig areal for boligbygging som er beskrevet i notatet «Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel» (Steinnes, 2016), og er et viktig skritt på veien mot etablering av fast statistikk basert på digitale kommuneplaner. Dette prosjektet Arbeidet er utført på oppdrag for Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), nå Kommunal- og distriktsdepartementet.

1.2. Formål

Hensikten med analysen er å identifisere arealer som er planlagt til bolig- og næringsbebyggelse, men som enda ikke er utbygd. Disse områdene vil utgjøre arealreserven for den enkelte kommune. Resultatene skal sammenstilles med kart over eksisterende arealbruk og arealressurser, slik at resultatet blir den samlede arealreserven for bolig- og næringsbebyggelse.

Analysene utføres for alle kommuner som har arealformål tilgjengelig i NAP. Analysene utføres både for kommune- og kommunedelplaner, og etter både pbl 2008 og pbl 1985. Metoden skal fungere for alle kommuner, uten at det må gjøres tilpasninger for enkeltkommuner.

Det langsiktige målet er benytte metodene utviklet for kommuneplananalyse til å etablere en regelmessig offisiell statistikk med statistikkbanktabeller.

2. Begreper og definisjoner

Arealbruk

Arealbruk beskriver bebygde områder etter formål, og kan for eksempel omfatte områder som brukes til bolig, næring, rekreasjon eller samferdselsformål.

Arealbruk brukes her kun om data fra SSBs arealbruksdatasett. Begrepet er også i

bruk i plan og bygningsloven fra 1985 (pbl 1985), og er da synonymt med arealformål, men det brukes ikke i den betydningen i dette dokumentet. Se begrep «Arealformål».

Arealformål

Arealformål er et hovedelement i kommuneplanens arealdel. Arealformålene angir med rettslig bindende virkning hva arealet kan nyttes til.

Med arealformål menes her formålene som det er planlagt for i kommuneplanen, uavhengig av om planen er vedtatt etter pbl 1985 eller pbl 2008, selv om det egentlig er betegnelsen «arealbruk» som benyttes i pbl 1985.

Arealformålene deles inn i hovedformål, som igjen kan deles i underformål. De ulike arealformålene angis ved bruk av farger og koder. Arealformålene fra 1985 har en 3-sifret kode, fra 2008 har de en 4-sifret kode. Denne koden oppgir vi her i de fleste tilfeller sammen med navnet på arealformålet. Se også begrepene «Generelle arealformål» og «Spesifikke arealformål».

Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse

Områder i kommuneplanen som er avsatt til bolig- eller næringsbebyggelse, men som ikke er utbygd. Arealer som er vernet, uegnet eller på annen måte uforenelig med bygging er trukket fra.

Arealressurs

Fellesbetegnelse på de ubebygde områdene klassifisert etter markslagstyper. Dette sier noe om hvordan overflaten på arealene ser ut (grunnforhold og vegetasjon), og hvor godt egnet de er for dyrking og plantevekst.

Bebygd buffer

En del bygninger finnes utenfor arealfigurer, fordi arealet av bygningsgrunnflaten dekker for lite av den eiendommen de ligger på til at vi regner det som sannsynlig at bygningen påvirker arealbruken for hele eiendommen. Området selve bygningene dekker, og et område omkring, skal likevel regnes som bebygde. I praksis gjøres dette ved å legge en buffer rundt bygningen. Størrelse på bufferen beregnes fra bygningens grunnflate og bygningstype.

Bebygd område

Bebygd område, slik det er avgrenset i SSBs arealbrukskart, består av alle typer bebyggelse, konstruksjoner og permanent opparbeidet overflate samt tilhørende arealer.

Boligbebyggelse

«Boligbebyggelse» er et arealformål i kommuneplanen, men det er også en klasse i SSBs standard, «Klassifisering av arealer til statistikkformål», og dermed også brukt i SSBs arealbrukskart (SSB, 2021). I dette dokumentet har vi forsøkt å være konsekvente med å henvise enten til arealformål eller arealbruk når uttrykket brukes. I tillegg er arealformålene fra kommuneplanen satt i hermetegn når de omtales i teksten.

Fortetting

Økning av arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges nye hus på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg.

Generelle arealformål

Generelle arealformål omfatter her arealformål som tillater både bolig- og næringsbebyggelse.

Hensynssoner

Hensynssoner i kommuneplanen angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres. Virkningen av den enkelte sone fremgår av loven og kan utfylles av bestemmelser og retningslinjer (Regjeringen, 2021).

Kommunedelplan

Kommunedelplaner er arealplaner for et avgrenset geografisk område av kommunen, eller for et avgrenset tema, for eksempel friluftsliv eller sjø og strandsone.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Planen bestemmer hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke som ikke skal. Planen inneholder bestemmelser om hvilke prinsipper og forutsetninger som skal legges til grunn for den mer detaljerte planleggingen som skjer i etterkant av vedtak av arealdelen.

Næringsbebyggelse

«Næringsbebyggelse» er et eget arealformål i kommuneplanens arealdel etter pbl 2008. Dette arealformålet omfatter industri, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelse som avgjør hvilket formål som benyttes. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting (Regjeringen, 2021).

Overlay/overlagsanalyse

En generell betegnelse for en metode i geografiske informasjonssystemer (GIS) der flere kartlag sammenstilles.

pbl 1985 og pbl 2008

Plan- og bygningsloven, henholdsvis fra 1985 og 2008.

Spesifikke arealformål

Spesifikke arealformål omfatter her arealformål som tillater enten bolig- eller næringsbebyggelse.

3. Datagrunnlag

3.1. Digitale kommuneplaner fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP)

Kommunene skal ha planregistre som inneholder opplysninger om gjeldende arealplaner, og bestemmelser som fastlegger hvordan arealene skal utnyttes.

Oppbygging av arealplankartløsningen

NAP er bygd opp av to separate geodatabaser, en for kommuneplanens arealdel, og en for kommunedelplaner. Begge geodatabaser inneholder samme type kartlag, det vil si at begge inneholder kartlag som viser planens avgrensing, planformål, hensynssoner, ulike juridiske tema og så videre. Dataene er på vektorformat, og slik sett velegnet til analyse.

Planene i NAP kan være vedtatt etter ulike lover, i hovedsak plan og bygningsloven fra 1985, eller tilsvarende fra 2008 (pbl 1985 og pbl 2008). De ulike lovene har ulike kodeverk og krav til innhold. Dette gjenspeiles i plandatabasen ved at en del tema finnes i to utgaver, dette gjelder blant annet kartlagene som viser arealformål. Andre kartlag er uavhengige av lovverk, og finnes bare i en utgave, for eksempel kartlaget som viser planenes avgrensing. Det er kun plankartet med tilknyttede egenskaper, ikke planbestemmelser gitt i andre dokument, som ligger til grunn for disse analysene (Steinnes, 2018).

Aktualitet

Plandatasettet som benyttes i denne analysen, er generert fra Norge Digitalt sin landsdekkende kopi av kommuneplaner. Kopi av Plandatasettet leveres årlig til SSB, vanligvis i midten av februar. I denne analysen er Plandatasettet for 2021 benyttet.

Planene i NAP holdes oppdatert med data fra originale plandatabaser i kommunene, enten ved periodisk kopiering, eller ved synkronisering (Geonorge, 2020). Det kan derfor gå noe tid fra en plan er vedtatt til den faktisk er på plass i den nasjonale basen. Dette fører også til at det vil finnes tilfeller der eldre planer fortsatt er del av basen, selv om de i kommunen er erstattet av nyere. I følge opplysninger som følger leveransene er det kun vedtatte planer som legges inn i denne plandatabasen (Steinnes, 2018).

Nøyaktighet

Kommunene har, og skal ha, stor frihet til å velge presisjonsnivå for planleggingen. Nøyaktigheten både for egenskaper og geografisk oppløsning varierer derfor svært mye, både innad og mellom kommunene.

Fullstendighet

I dette arbeidet er det en forutsetning at områdene det analyseres for, har plankart med arealformål. For kommuner som bare har arealplanens omriss (avgrensing av plankartet) tilgjengelig, vil det ikke være mulig å gjøre analyser.

Plan- og bygningsloven legger opp til at hele kommunens areal skal være dekket av juridisk bindende planer. Det er kommuneplanens arealdel som skal sikre dette, og kommunen er forpliktet til å ha en kommuneplan som er oppdatert og i samsvar med behovet til kommunen.

Tabell 3.1 viser utviklingen i dekningsgrad for landområder dekket av arealformål fra 2017 til 2021 for kommuner som har digitale data tilgjengelig gjennom Norge digitalt.

I 2017 var om lag 55 prosent av Norges landareal, det vil si 177 000 kvadratkilometer, dekket av arealformål (Steinnes, 2018), og i 2019 hadde andelen med arealformål for landområder økt til om lag 62 prosent, eller 200 345 km² (Rørholt og Steinnes, 2020). I 2021 var om lag 72 prosent av landarealet, som tilsvarer 232 099 km², dekket med arealformål.

Tabell 3.1 Landområder¹ dekket av arealformål. Utvikling og status. Norge digitalt arealplankartløsning 2017, 2019 og 2021. Landet

Område	Km ²	Andel, prosent
Fastlands-Norge, inkludert øyer	323 809	
Landområder dekket av arealformål 2017	177 000	55
Landområder dekket av arealformål 2019	200 345	62
Landområder dekket av arealformål 2021	232 099	72

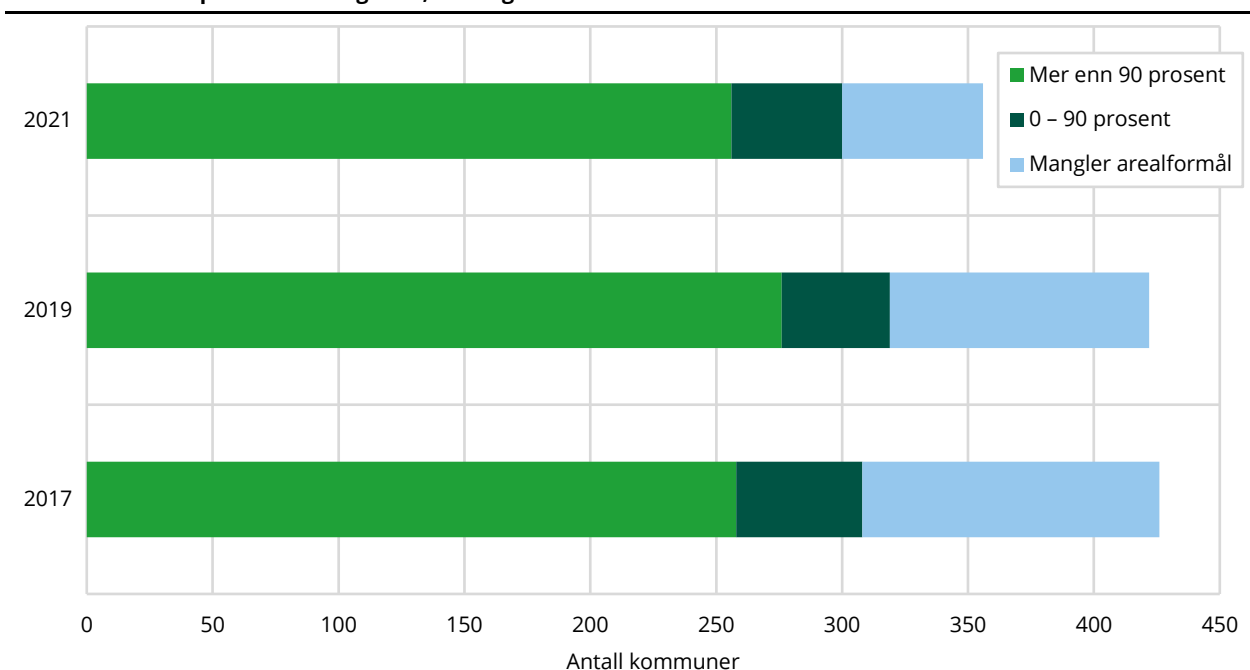
¹ Fastlands-Norge, inkludert øyer.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

I 2021 (356 kommuner) hadde 300 av kommunene kommuneplanformål for landområdene som omfattes av fastlands-Norge og øyer tilgjengelig gjennom Geonorge (NAP, 2021). Av disse regnes 256 kommuner som helt dekket av arealformål fra kommuneplan. Det vil si at over 90 prosent av kommunens landareal har arealformål. 44 kommuner er delvis dekket, og arealformål finnes da for mellom 0 og 90 prosent av landarealet. For 56 kommuner finnes det ikke arealformål for landområdene (figur 3.1).

Figur 3.1 viser at i 2021 kan drøyt 70 prosent av kommunene regnes som helt dekket av arealformål. Dette er en klar økning fra 2017 (422 kommuner), da om lag 60 prosent av kommunene ble regnet som helt dekket av arealformål. Samtidig har andelen kommuner som helt mangler arealformål hatt en tilsvarende nedgang, fra om lag 28 prosent i 2017 til om lag 16 prosent i 2021.

Figur 3.1 Kommuner som har arealformål tilgjengelig i ulik grad for landområdene¹. Norge digitalt arealplankartløsning 2017, 2019 og 2020. Landet. Antall kommuner



¹ Omfatter fastlands-Norge med øyer.

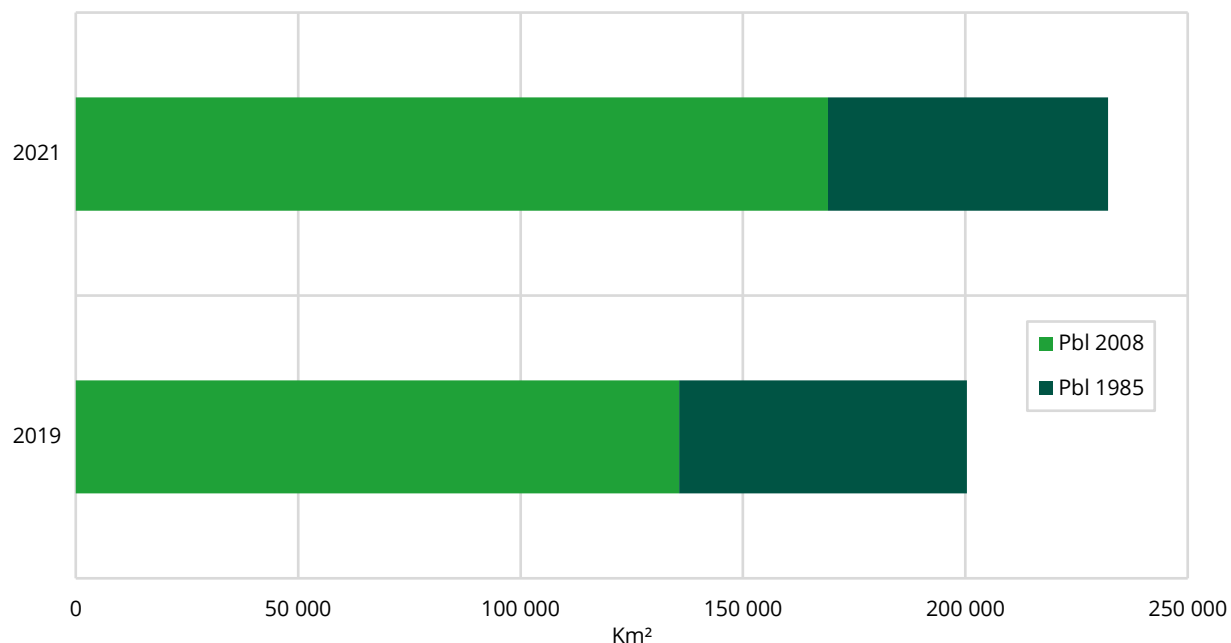
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Fordeling etter lovverk

Ettersom stadig flere kommuner oppdaterer sine kommuneplaner og gjør disse tilgjengelig gjennom Norge digitalt, vil også dekningsgraden av arealformål fortsette å øke. Dette vil gi et stadig bedre datagrunnlag for å gjøre analyser mot kommuneplaner.

Samtidig vil også en stadig større andel være dekket av arealformål etter pbl 2008. Figur 3.2 viser at denne andelen økte fra om lag 68 prosent i 2019 (Rørholt og Steinnes, 2020) til om lag 73 prosent i 2021.

Figur 3.2 Andel av landområdene¹ dekket med arealformål, etter lovverk². Norge digitalt arealplankartløsning 2019 og 2021. Landet. Km²



¹ Omfatter fastlands-Norge med øyer. ²Pbl 2008 og pbl 1985.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

I 2021 hadde 56 prosent av kommunene arealformål bare etter pbl 2008, mens kun 8 prosent hadde arealformål bare etter pbl 1985 (tabell 3.2). Hele 20 prosent av kommunene hadde arealformål etter begge lovverk.

Noe av forklaringen på dette kan være den storstilte kommunesammenslåingen fra januar 2020, men også at kommuneplanen og gjeldende kommunedelplaner er etter ulikt lovverk. 16 prosent av kommunene hadde ikke arealformål tilgjengelig digitalt gjennom NAP i 2021. Tabell 3.2 viser fordelingen mellom arealformål etter pbl 2008 og pbl 1985 for landområdene i Norge, og figur 3.3 gir en oversikt over hvilke landområder som har arealformål, og om disse er vedtatt etter pbl 2008 eller pbl 1985.

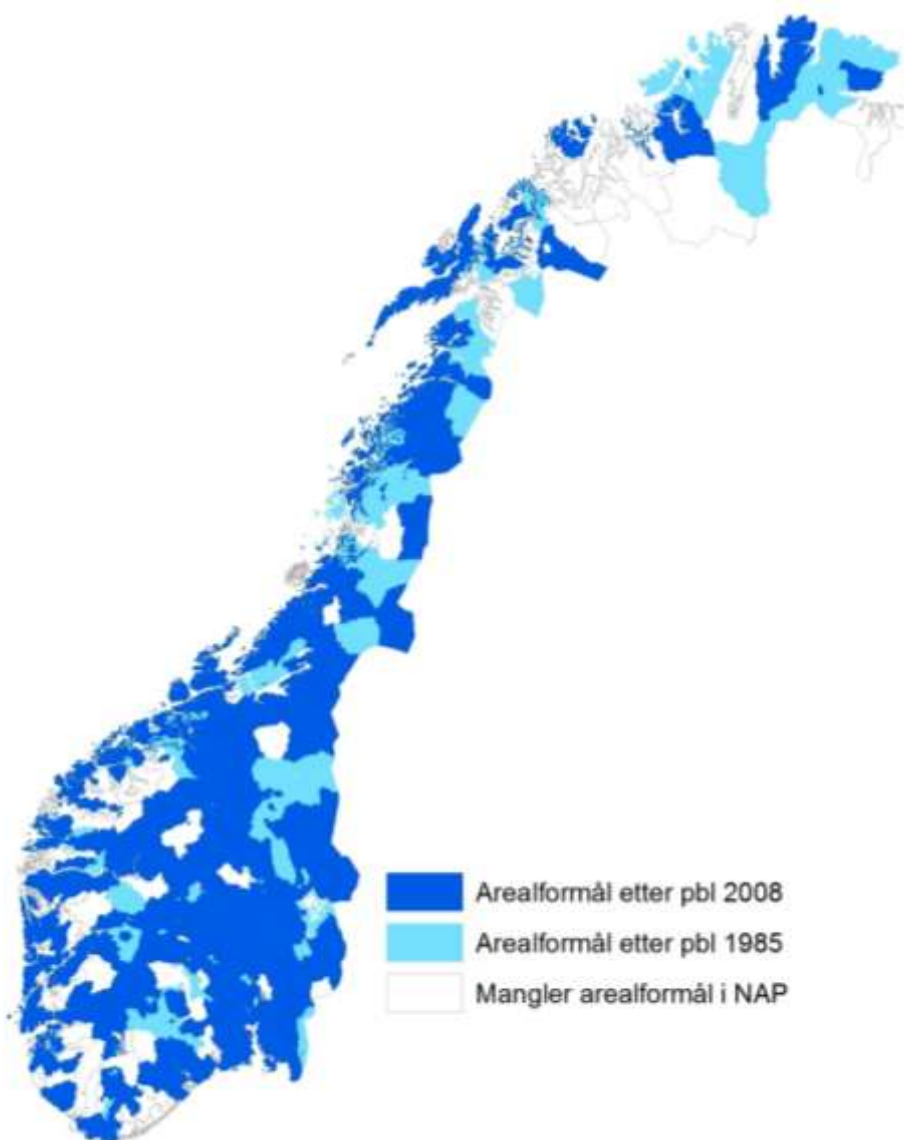
Tabell 3.2 Antall kommuner som har arealformål for landområdene¹ tilgjengelig digitalt, etter lovverk². Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet

Fordeling etter lovverk	Antall kommuner	Andel, prosent
Arealformål etter pbl 2008	271	
Arealformål etter pbl 1985	101	
Arealformål bare etter pbl 2008	199	56
Arealformål bare etter pbl 1985	29	8
Arealformål etter både pbl 2008 og pbl 1985	72	20
Mangler arealformål	56	16

¹ Fastlands-Norge, inkludert øyer. ²Pbl 2008 og pbl 1985.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 3.3 Landområder med arealformål for kommuneplan, etter lovverk. Norge digitalt arealplankartløsning 2021



¹ Omfatter fastlands-Norge med øyer.
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealformål

Kommuneplanene i Norge digitalt arealplankartløsning er vedtatt etter ulike lovverk, og dette gjenspeiles ved at en del tema finnes i to utgaver. For det svært sentrale temaet arealformål finnes for eksempel et kartlag, KpArealbrukOmrade, som viser arealformål for planer vedtatt i henhold til pbl 1985, og et annet, KpArealformalOmrade, som viser det samme for planer vedtatt etter pbl 2008.

Rullering av kommuneplanens arealdel vil gjøre at pbl 2008 kommer i bruk for flere og flere kommuner. Kommunedelplaner derimot kan være gyldige i mange år, og gjøre at kodeverket fra pbl 1985 fortsatt vil være relevant i lang tid. Analysen bygger derfor på begge kodeverk.

Arealformålene har mange tilknyttede egenskaper, men den eneste vi bruker i analysene, er selve arealformålet.

I analysene er alle arealer som ansees som uforenelig med boligbygging, fjernet. I tillegg er LNFR- (pbl 2008) og LNF-områder (pbl 1985) områder som i sin helhet er tatt ut, selv om det innen disse er områder avsatt areal til spredt boligbygging. Årsaken er at disse områdene bare skal brukes til reelt spredt utbygging i avgrensede områder (Regjeringen, 2021).

Arealbruksstatus

I plankartet er det angitt om arealbruksstatus er nåværende, framtidig eller videreutvikling av nåværende. Dette angir imidlertid ikke om området alt er utbygd, men om det allerede er planlagt (Regjeringen, 2021). Egenskapen er ikke brukt i analysen, men i stedet er SSBs arealbrukskart brukt for å vurdere om områder skal regnes som allerede bebygde.

Hensynssoner – pbl 2008

Arealformål og hensynssoner må sees i sammenheng. Arealformål beskriver hva arealet kan brukes til, mens hensynssonene forteller hvilke restriksjoner som det må tas hensyn til ved utbygging. Innholdet i hensynssonene er presisert gjennom bestemmelser og retningslinjer, men disse er i liten grad gitt i det digitale plankartet. Det samme gjelder om hvorvidt restriksjonene kan avbøtes med tiltak.

I en automatisk analyse som denne, er det nødvendig å ha generelle regler for hvordan elementene skal behandles. Områder kan velges ut basert på kodeverdier, men ikke på grunnlag av tekstlige beskrivelser. Om hensynssonene skal regnes som forenelige med bolig- eller fritidsbebyggelse eller ikke, må være basert på den kodingen som finnes i det digitale plankartet.

Noen hensynssoner har kun innvirkning på forhold ved utbygging, som rekkefølgekrav og rekkefølge av infrastruktur. Noen har mest innvirkning i utbyggingsfasen, mens andre kan avbøtes med tiltak. Tabell 3.3 gir en oversikt over hvordan de ulike hensynssonene er vurdert og behandlet i den videre analysen.

Båndleggings- og restriksjonsområder - pbl 1985

I pbl 1985 inngikk båndlagte områder som en egen arealbrukskategori (§20-4). Disse områdene omfattet blant annet sikringssoner, områder som var vernet eller skulle vernes, områder som skulle avsettes til bevaring gjennom utarbeiding av reguleringsplan, sikrings- og restriksjonsområder og fareområder.

En viktig endring ved overgang til ny plan- og bygningslov var at bestemmelser om båndlegging etter pbl 2008 skal knyttes til hensynssoner. Det vil si at nødvendige hensyn og restriksjoner som har betydning for arealbruken kan angis i form av hensynssoner etter § 11-8 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle kategorier, er angitt i plankartet som egne kartlag for restriksjonsområder for henholdsvis kommuneplaner og kommunedelplaner, KpRestriksjonsOmrade og KdpRestriksjonOmrade. Tabell 3.4 viser en oversikt over disse og hvordan de ulike sonene er vurdert og behandlet videre i analysen.

Tabell 3.3 Vurdering av hvordan ulike hensynssoner etter pbl 2008 skal behandles i analysen

Objekttype/egenskap	Kode/kodenavn	Vurdering	
KpFaresone	310 Ras- og skredfare	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	320 Flomfare	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	330 Radonfare	Ok	
	350 Brann og eksplosjonsfare	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	360 Skytebane	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	370 Høyspenningsanlegg	Ok	
	380 Sone for militær virksomhet	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	390 Annen fare	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	KpSikringsone	110 Nedslagsfelt drikkevann	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
		120 Område for grunnvannsforsyning	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
130 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
190 Andre sikringssoner		Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
KpStøysone	210 Rød sone iht T-1442	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	220 Gul sone iht T-1442	Ok	
	230 grønn sone iht T-1442	Ok	
	210 Andre støysoner	Ok	
KpInfrastruktursone	410 Krav vedrørende infrastruktur	Ok	
	430 Rekkefølgekrav infrastruktur	Ok	
	440 Rekkefølgekrav samfunnservice	Ok	
	450 Rekkefølgekrav grønnstruktur	Ok	
KpGjennomføringSone	810 Krav om felles planlegging	Ok	
	820 Omforming	Ok	
	830 Fornyelse	Ok	
KpAngittHensynSone	510 Hensyn landbruk	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	520 Hensyn reindrift	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	530 Hensyn friluftsliv	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	540 Hensyn grønnstruktur	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	550 Hensyn landskap	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	560 Bevaring naturmiljø	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	570 Bevaring kulturmiljø	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	580 Randområder til nasjonalpark/verneområde	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
KpBåndleggingsSone	710 Båndlegging for regulering etter pbl	Ok	
	720 Båndlegging etter lov om naturvern	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	735 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	730 Båndlegging etter lov om kulturminner	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	740 Båndlegging etter andre lover	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
KpDetaljeringSone	750 Båndlegging i forhold til avkjøringsklasser etter vegloven	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse	
	910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ok	

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 3.4 Vurdering av hvordan ulike restriksjonsområder etter pbl 1985 skal behandles i analysen

Objekttype/egenskap	Kode/kodenavn	Vurdering
KpRestriksjonsOmråde	100 - Utfyllende bestemmelser	Ok
	110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan	Ok
	111 - Krav om reguleringsplan	Ok
	112 - Krav om bebyggelsesplan	Ok
	130 - Best om rekkefølge, karakter, omfang	Ok
	131 - Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge	Ok
	132 - Bestemmelser om bebyggelsens karakter	Ok
	133 - Bestemmelser om bebyggelsens omfang	Ok
	134 - Bestemmelser om lokalisering	Ok
	135 - Forbud mot fritidsbebyggelse	Uforenelig med næringsbebyggelse
	136 - Byggeforbud langs vassdrag	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
	140 - Områder som er unntatt fra rettsvirkning	Ok
	141 - Område unntatt pga. innsigelse	Ok
	142 - Område særskilt unntatt rettsvirkning	Ok
	149 - Område unntatt fra rettsvirkning	Ok
	400 - Restriksjoner etter annet lovverk	Ok
	410 - Nedslagsfelt drikkevann	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
	411 - Område for grunnvann	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
	420 - Flystøysone	Uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse
	499 - Annen restriksjon	Ok

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

3.2. Digital kommuneplan for Oslo kommune

Gjeldende arealplan for Oslo kommune ble vedtatt av Oslo bystyre 23.9.2015. Denne planen er ikke tilgjengelig gjennom NAP/Geonorge, men filer med arealformål og hensynssoner ble oversendt direkte til SSB i 2016.

Kommuneplanen for Oslo er ment å være en overordnet og fleksibel plan. Dette innebærer i praksis at byggesonen i hovedsak er vist med arealformålet «1001 Bebyggelse og anlegg». Innenfor formålet inngår også områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Av hensyn til behovet for en robust plan, er det ikke angitt nærmere oppdeling av bebyggelse og anlegg i underformål. (Oslo kommune, 2015).

Oslo er derfor ikke tatt med i analysene for beregning av arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse.

3.3. SSBs arealbruks- og arealressurskart

Statistisk sentralbyrå publiserer årlig statistikk over arealbruk og arealressurser i Norge. Statistikken er basert på sammenkobling av et vidt spekter av digitale kartdata som settes sammen til ett detaljert, landsdekkende kart over arealbruk og arealressurser.

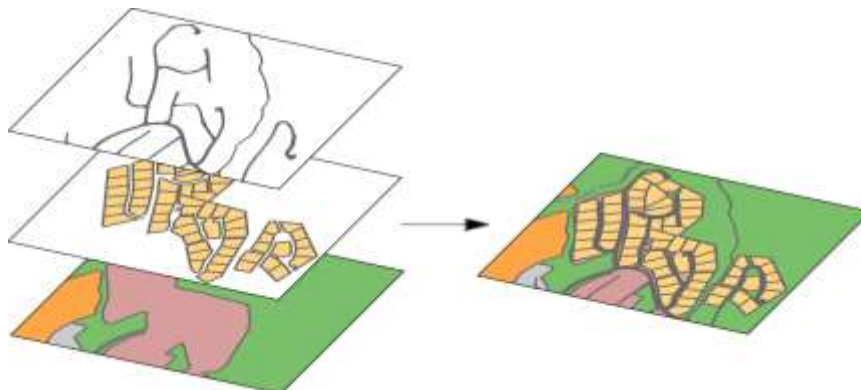
Metoden baserer seg på at det kvalitetsmessig beste datagrunnlaget skal brukes der det er tilgjengelig, men der optimalt datagrunnlag ikke finnes, tas datagrunnlag av lavere kvalitet inn. Metoden er i praksis et automatisk geografisk informasjonssystem (GIS) som avgrensner, klassifiserer og setter dataene sammen i et hierarki.

Et område gis en entydig arealbruksklasse. I hierarkiet ligger veg øverst, slik at veger som krysser områder med annen bruk, for eksempel et stasjonsområde eller et gårdstun, alltid blir klassifisert som veg. Områder med bygninger ligger også høyt i hierarkiet, mens andre typer bebygd areal (idrettsområder, parkeringsområder, kai- og havneanlegg og så videre) er plassert lenger nede og vil ofte overskrives av annen bebyggelse. Metoden er enkelt illustrert i figur 3.4, og er beskrevet i detalj i notatet «Arealbruk og arealressurser» (Steinnes, 2013).

Det er kun areal som er klassifisert som bebygd, som trekkes ut av kartet og brukes i analysen.

I denne analysen er det SSBs arealbruk/arealressurskart, gyldig per 1.1.2021, som blir brukt. Det er arealfigurene fra SSBs areabrukskart som her benyttes i de videre analysene. En arealfigur består av enten en eiendom eller den bebygde delen av en eiendom.

Figur 3.4 SSBs arealbrukskart. Tilrettelagte data settes sammen i et hierarki. Prinsippskisse



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

3.4. SSBs bygningsdatasett

I produksjonen av SSBs arealbrukskart tilrettelegges det et bygningsdatasett som er grunnlag for å avgrense områder med bygninger. Selve bygningsdatasettet, SSB-bygg, blir brukt i en rekke andre av SSBs analyser, også i dette arbeidet.

Tilrettelegging av SSB-bygg følger prinsippet om at beste datagrunnlag skal brukes der det er tilgjengelig. Grunnlaget hentes fra matrikkelen, fra FKB-Bygning og i noen grad også fra FKB-Tiltak.

Vi regner matrikkelen for å være det mest fullstendige og oppdaterte bygningsregisteret. Matrikkelen avgrenser derfor populasjonen. Alle bygninger i matrikkelen som var gitt i gangsettingstillatelse før 1. januar gjeldende år, og som ikke er markert som utgåtte, blir del av SSB-bygg. Alle opplysninger om bygningstyper og lignende hentes også fra matrikkelen.

Dersom bygningspunktene fra matrikkelen kan knyttes til bygningsomriss fra FKB-bygg eller FKB-tiltak, blir bygningenes grunnflate hentet fra FKB. Dersom et bygningsomriss fra FKB ikke kan knyttes til et matrikkelpunkt, går omrisset ut, mens bygninger fra matrikkelen som ikke kan knyttes til bygningsomriss fra FKB, beholdes. Det er da selve bygningspunktet fra matrikkelen som må brukes som grunnlag for byggets grunnflate. Bygningene bufres basert på areal av største etasje, eller eventuelt et standardareal basert på bygningstypen. Bygningen får slik en sirkelrund representasjon av noenlunde riktig areal og plassering. Metoden er nærmere beskrevet i notatet «Arealbruk og arealressurser» (Steinnes, 2013).

Figur 3.5 Fra SSB-bygg. Eksempel på nye og eldre bygninger med bygningsomriss fra FKB og bygningsomriss basert på bufring av Matrikkelpunkt



3.5. Naturvernområder

Kartbase over vernede områder er levert av Miljødirektoratet og inneholder avgrensinger av nasjonalparker, landskapsvernområder, naturreservater, biotopvernområder, marine verneområder samt noen eldre verneformer. Punktfredninger er ikke tatt med i analysen.

3.6. FKB-arealressurs (AR5)

AR5 er et nasjonalt klassifikasjonssystem for markslag etablert av Norsk institutt for skog og landskap, senere Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Klassifikasjonssystemet bygger på det som ble benyttet for markslag i Økonomisk kartverk (ØK).

Klassifikasjonen (Bjørndal og Bjørkelo, 2006) deler landarealet inn i polygoner som kan beskrives med samme verdier for egenskapene arealtype, skogbonitet, treslag og grunnforhold.

Hovedinndelinga i AR5 er arealtype. Alt areal skal identifiseres som en arealtype. Videre identifiseres verdier for de andre egenskapene som er relevante for arealtypen. Arealtype deles inn i fulldyrka jord; overflatedyrka jord; innmarksbeite; skog; myr; åpen fastmark; vann; isbre; bebygd; samferdsel og ikke kartlagt. I denne analysen omfatter kategorien bebygd både bebygd og samferdsel.

Endringer fanges opp gjennom kontinuerlig ajourhold i kommunene samt periodevist ajourhold nasjonalt. Situasjoner som krever ajourhold, kan være nedbygging (utbygging), dyrking, planering, tilplanting og gjengroing, samt faktiske feil i eldre kart (NIBIO, 2018).

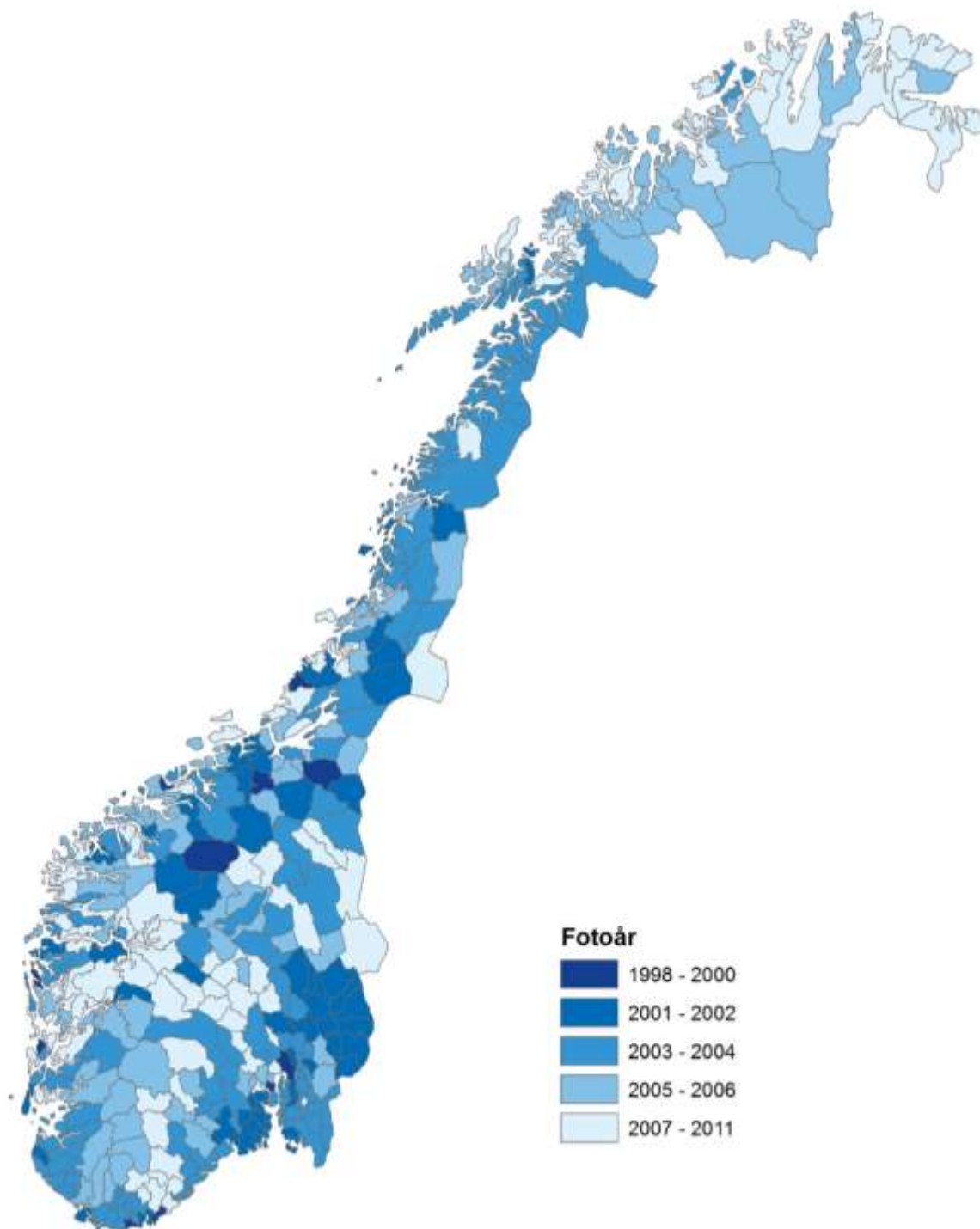
AR5 inngår for øvrig i FKB, og kalles der FKB-arealressurs. Det er AR5 fra 2010 som benyttes i denne analysen.

AR5 årsversjon 2010

For å påvise endringer knyttet til jordbruksarealet, har NIBIO opprettet et datasett som viser AR5 slik det forelå etter første gangs periodiske ajourhold i 2010. Gundersen, Steinnes og Frydenlund (2017) påviste endringer knyttet til jordbruksarealet, via et datasett som NIBIO opprettet fra AR5 slik det forelå etter første gangs periodiske ajourhold i 2010.

Når det blir utført et periodisk ajourhold, lagres det opplysninger om hvilke ortofoto som legges til grunn for oppdateringen. Fotodatoen for ortofotoene gir informasjon om når AR5 ble verifisert mot den virkelige verden.

Figur 3.6 Ajourføringsår for AR5 2010



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

For enkelte kommuner er det brukt ortofoto fra flere år i det periodiske ajourholdet, og i analysen har vi da tatt utgangspunkt i årstallet for den siste fotograferingen. De ulike årgangene for ortofoto er vist i figur 3.4.

3.7. Kulturminner

Datasettet over kulturminner er hentet fra Riksantikvarens database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge: Askeladden. Askeladden inneholder data om kulturminner og kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, vernet etter plan- og bygningsloven, eller kulturminnefaglig vurdert som verneverdige.

Uttrekket som er benyttet i analysene er gjort fra Geonorge i juni 2021 og omfatter lokaliteter og kulturmiljøer med fredningsstatus. Dette vil i praksis si lokaliteter som enten er forskriftsfredet (FOR), eller der fredningssak pågår (FPG), samt fredete kulturmiljøer (FRE). Uttrekket inkluderer også sikringssoner, som er en buffer på 5 meter omkring automatisk fredete objekter.

Tabell 3.5 viser en oversikt over de ulike vernetyperne for kulturminnelokaliteter, og hvilke av disse som utelukker utbygging. Tabell 3.6 viser en tilsvarende oversikt over de ulike typene av kulturmiljøer. Det framgår også i disse tabellene at utbygging kan være problematisk for flere av lokalitets- og kulturmiljøtypene, eller at det er visse rammer en må forholde seg til.

Tabell 3.5 Oversikt over vernetyper tilknyttet kulturminnelokaliteter med forklaringer og kommentarer vedrørende muligheten for utbygging

Vernetyper	Forklaring	Kommentar
FOR	Forskriftsfredet	Ikke arealreserve
FPG	Fredningssak pågår	Ikke arealreserve
KOM	Kommunalt listeført	Utbygging vil sannsynligvis være vanskelig. Viser til PBL/reguleringsplan og at dette er ikke inkludert i Askeladden.
KVV	Kommunalt verneverdig	Utbygging vil sannsynligvis være vanskelig. Viser til PBL/reguleringsplan og at dette er ikke inkludert i Askeladden.
REG	Regionalt verneverdig	Utbygging vil sannsynligvis være vanskelig. Viser til PBL/reguleringsplan og at dette er ikke inkludert i Askeladden.
STAT	Statlig listeført	Dette er kun bygninger uten areal med mindre bygningen rives. Vanskelig.
WHS	World Heritage Sites	Kan bygge, men må beholde verdensarvqualität. Vanskelig.

Kilde: Askeladden/Riksantikvaren.

Tabell 3.6 Oversikt over ulike kategorier av kulturmiljøer med forklaringer og kommentarer vedrørende muligheten for utbygging

Kulturmiljø	Forklaring	Kommentar
FRE	Fredet kulturmiljø (Riksantikvaren)	Ikke arealreserve
KOM	Kommunalt kulturmiljø (kommune/fylkeskommune)	Her forekommer vernetyperne KOM og KVV
KULA	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (Riksantikvaren)	Kan bygge ut, men må kontakte vernemyndighetene. Disse er ikke påført vernetype
NIB	Nasjonale interesser i by (Riksantikvaren)	Kan bygge ut, men må kontakte vernemyndighetene. Disse er ikke påført vernetype.
REG	Regionalt kulturmiljø (fylkeskommune)	Her forekommer vernetyperne KOM, REG og STAT
WHS	World Heritage Sites (Riksantikvaren)	Kan bygge ut, men verdensarverdiene må ikke forringes, dvs. vanskelig. Disse har vernetype WHS

Kilde: Askeladden/Riksantikvaren.

3.8. SSBs tettsteder

I følge SSBs tettstedsdefinisjon skal en hussamling registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idretts-anlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. I tillegg tas husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen (SSB, 2020).

SSB har avgrenset tettsteder i forbindelse med folke- og boligtellinger tilbake til 1955. Siden 1999 har tettsteder vært avgrenset årlig, med en automatisk GIS- metode. Fra og med tettstedsstatistikken 1. januar 2013, ble metoden justert og mer detaljerte kartdata ble lagt til grunn for avgrensningen (Steinnes, 2014).

Den gjeldende metoden gir en nøyaktig avgrensning der tettstedenes yttergrenser i stor grad følger grensene til bebygde elementer, for eksempel tomtegrenser. Ubebygde områder i ytterkant av tettstedene er med i så liten grad som mulig. Likevel består omlag 20 prosent av tettstedsarealet av skog, jordbruksareal og andre ubebygde områder. De ubebygde områdene kan være grøntdrag, eller skogholt, vann og jordbruksarealer omgitt av bebyggelse.

I dette arbeidet benyttes avgrensningen for tettsteder 2021.

3.9. SSB-hav

SSB-hav inneholder havflata fra FKB-vann. I dette prosjektet er avgrensningen for havflate for 2021 benyttet.

3.10. NVEs flomsonekart

NVEs flomsonekartlegging omfatter utvalgte vassdragstrekninger med stort skadepotensiale. Det blir laget flomsone ut ifra sikkerhetsklasser gitt i Byggteknisk forskrift (TEK17). Dette omfatter flom med gjentaksintervall for 20, 200 og 1 000 år. Det framgår av de definerte sikkerhetsklassene for flom i TEK17 at boliger og fritidsboliger skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom med gjentaksintervall på 200 år eller mer.

Tidligere var tilsvarende krav hhv. 10, 100 og 500 år, og flomsone for disse intervallene er også å finne for deler av Norge. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100 (NVE, 2019).

I dette arbeidet er flomsone med gjentaksintervall mindre eller lik 200-årsflommen brukt.

3.11. Motorveg

Motorveg er basert på uttrekk fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). Dette er linjeobjekt som omfatter motorveger og motortrafikkveger. Veger som går i tunell er ikke tatt med. Dataene er gyldige for 2021.

3.12. Eiendommer

Avgrensning av eiendommer er hentet fra Digitalt eiendoms kart (DEK) fra 2021.

4. Metode

4.1. Tilrettelegging av kommuneplaner

Kommuneplananalysen gjøres med data fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP). I denne analysen har vi sett på kommuneplanene som dekker kommunenes landområder, som omfatter fastlands-Norge inklusive øyer.

For å få et analysegrunnlag som er mest mulig entydig, og for å unngå doble flater, gjøres en tilrettelegging av arealformålene før selve analysen. Dette er også viktig for å unngå dobbelttelling av areal. Kommuneplanene renses og tilrettelegges etter de samme metodene som er beskrevet i SSB notatet «Statistikk basert på kommuneplaner» (Steinnes, 2018).

I de tilfellene der det finnes flere lag med arealformål, altså der det samme formålet gjentas flere ganger, slås disse lagene sammen til ett lag, mens der det ligger flere lag med ulike arealformål, lar vi de spesifikke arealformålene gjelde før de overordnede.

Alt areal som ligger i sjø, fjernes. Det samme gjelder arealformål som går inn på nabokommunens område.

I plandatabasen finnes både kommuneplaner og kommunedelplaner. I noen kommuner er planene konstruert slik at det ikke er noen tvil om hvilken plan som skal gjelde. Der det finnes en vedtatt *kommunedelplan*, er det et hull i *kommuneplanen*. Andre steder finnes områder som både har en gyldig kommuneplan og en gyldig kommunedelplan, eller det finnes flere lag med arealformål i områder der det bare er registrert en plan.

Siden 1) både nye og eldre kommunedelplaner kan gjelde foran kommuneplanen, og 2) dato kan være mangelfullt utfylt, og 3) bare vedtatte planer skal ligge i plandatabasen, bruker vi en enkel regel om at dersom det finnes en kommunedelplan i basen, så skal denne gjelde foran en eventuell kommuneplan i samme område.

Det er derfor viktig å ha oversikt over hva som er kommuneplaner og hva som er kommunedelplaner. Siden dette er automatiske analyser, utelukkende utført på grunnlag av kommuneplankartet og ikke tekstdelen, er det opplysninger fra plankartene som må brukes for å skille plantypene fra hverandre. De ulike plantypene er i teorien sortert i hver sin geodatabase, men i virkeligheten finnes begge plantyper i begge geodatabasene. I utgangspunktet kan vi ikke vite om planene er plassert feil, eller om de er kodet feil. Vi ser derfor på plannavnene for å få en ledetråd om hvilken type plan dette er.

Etter at kommuneplaner og kommunedelplaner er sortert, kobles de til kartlagene som inneholder arealformålene ved hjelp av en planid. Denne brukes deretter til å velge gyldig arealformål i områder der det finnes mer enn ett. Der det finnes kommunedelplanområder som ikke kobler til formål via planid, tas det et geografisk utvalg i stedet. Arealformål som ligger innenfor området til en kommunedelplan, regnes da for å høre til den delplanen.

I områder der det finnes arealformål både fra kommunedelplaner og kommuneplaner, er det formålene fra kommunedelplaner som skal gjelde.

På denne måten plukkes arealformål ut i 4 omganger:

- KpArealformalOmrade (pbl 2008) fra kommuneplanbasen
- KpArealformalOmrade (pbl 2008) fra kommunedelplanbasen
- KpArealbrukOmrade (pbl 1985) fra kommuneplanbasen

- KpArealbrukOmrade (pbl 1985) fra kommunedelplanbasen

Resultatene fra de 4 delprosessene settes deretter sammen, og vi har da fått et datasett som viser arealformål så entydig som mulig. Det er dette datasettet som brukes i de videre analysene.

4.2. Utvelgelse av arealformål til bolig- og næringsbebyggelse

Metoden for å beregne arealet som er ledig for bolig- og næringsbebyggelse tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel (digitalt plankart) og de arealformålene som er gitt der. Analysene i dette arbeidet gjøres for arealer avsatt til

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Generelle arealformål der både boligbebyggelse og næringsbebyggelse kan forekomme

Alle arealformål som ikke er forenelig med bolig- og næringsutbygging, fjernes fra datagrunnlaget, mens arealformål der bolig- og næringsbebyggelse kan foregå, beholdes.

Etter at denne utvelgelsen er gjort, settes de utvalgte områdene sammen med andre datagrunnlag. Arealer som allerede er bebygd, omfattet av hensynssoner eller på andre måter vurdert som uforenelig med bolig- og næringsbebyggelse fjernes. For det gjenværende arealet sjekkes det at områdene har en viss minstebredde og minsteareal. Områdene som oppfyller kravene til dette, regnes som tilgjengelige for utbygging av nye boliger eller næringsbygg.

Arealformål til boligbebyggelse

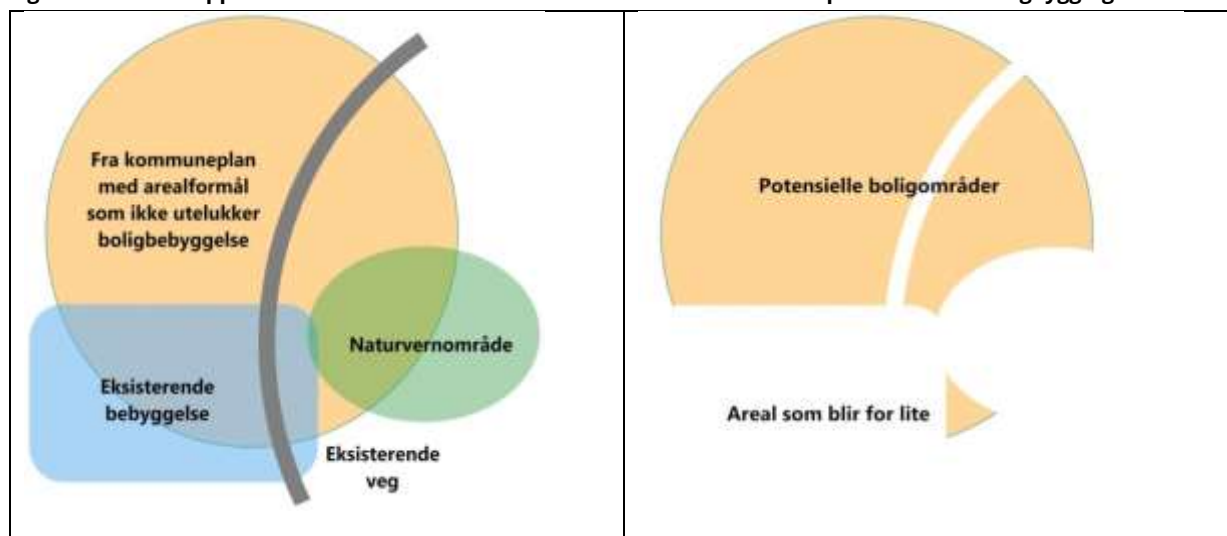
«Boligbebyggelse» er et eget arealformål i kommuneplanen. For kommuneplaner etter pbl 2008 gjelder dette det spesifikke arealformålet «1110 Boligbebyggelse», mens det tilsvarende arealformålet i kommuneplaner etter pbl 1985 er «110 Boligområder». Tabell 4.1 gir en nærmere beskrivelse av disse arealformålene.

Tabell 4.1 Arealformål til boligbygging. Beskrivelse

Arealformål	Beskrivelse
1110 Boligbebyggelse (pbl 2008)	Inkluderer frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse
110 Boligområder (pbl 1985)	Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokker

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 4.1 viser en prinsippsskisse for identifisering av potensielle boligområder, der områder som regnes som uforenelig med ny boligbebyggelse fjernes fra arealet som ikke utelukker boligbebyggelse i kommuneplan. De samme prinsippene vil gjelde for næringsbebyggelse.

Figur 4.1 Prinsippskisse. Generell metode for å identifisere områder med potensiale for boligbygging.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealformål til næringsbebyggelse

«Næringsbebyggelse» er et eget arealformål i kommuneplanens arealdel etter pbl 2008. Arealformål «1300 Næringsbebyggelse» omfatter industri, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Det er hovedbruken av arealet og bebyggelse som avgjør hvilket formål som benyttes. Dette arealformålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.

I kommuneplaner etter pbl 1985 er inndelingen av arealformål noe annerledes, og «Næringsbebyggelse» vil her omfatte arealformålene «133 Industri» og «134 Lager». Tabell 4.2 gir en beskrivelse av arealformål til næringsbebyggelse for begge lovverk.

Tabell 4.2 Arealformål til næringsbebyggelse. Beskrivelse

Arealformål	Beskrivelse
1300 Næringsbebyggelse (pbl 2008)	Inkluderer industri, håndverks- og lagervirksomhet samt øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.
133 Industri (pbl 1985)	Inkluderer industri og håndverks- og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.
134 Lager (pbl 1985)	Lagervirksomhet

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealformål til generelle arealformål der både bolig- og næringsbebyggelse kan inngå

I kommuneplaner etter pbl 2008 omfattes de generelle arealformålene der både bolig- og næringsbebyggelse kan inngå av arealformålene «1001 Bebyggelse og anlegg», «1130 Sentrumsformål» og «1800 Kombinert bebyggelse og anlegg».

For kommuneplaner etter pbl 1985 gjelder dette de tilsvarende arealformålene «101 Bybebyggelse», «102 Tettbebyggelse» og «120 Sentrumsområder».

Disse arealformålene, som alle er nærmere beskrevet i tabell 4.3, beholdes. I følge beskrivelsen for det enkelte arealformål vil vi kunne forvente en viss andel boligbygging innen alle disse arealformålene, mens næringsbebyggelse først og fremst vil inngå i «1001 Bebyggelse og anlegg» og «1800 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål».

Øvrige underformål tilknyttet hovedformålet «Bebyggelse og anlegg» regnes ikke som forenelige med bolig- og næringsbebyggelse, og fjernes.

Tabell 4.3 Generelle arealformål der både bolig- og næringsbebyggelse vil kunne inngå. Beskrivelse

Arealformål	Beskrivelse
1001	Overordnet formål som kan omfatte alle de andre bebyggelsesformålene, herunder næringsbebyggelse
1130	Sentrumsformål (pbl 2008)
1800	Innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse
101	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl 2008)
102	Alle formål kan kombineres, men blant de forhåndsdefinerte kombinasjonene er det flere som inkluderer næringsformål
120	Bybebyggelse (pbl 1985)
	Kombinasjon av virksomheter og boliger i bymessige områder
	Tettbebyggelse (pbl 1985)
	Kombinasjon av virksomheter og boliger i tettbygde områder
	Sentrumsområder (pbl 1985)
	Hovedsenter, lokalsenter

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Det er ikke noe en-til-en-forhold mellom arealformålene fra pbl 2008 og pbl 1985. Begrepene «Bybebyggelse» og «Tettbebyggelse» er ikke videreført i ny lov, men er i praksis sammen med «120 Senterområder» erstattet av arealformålet «1130 Sentrumsformål» i pbl 2008.

4.3. Areal som allerede er bebygd

I kommuneplanene lar det seg ikke gjøre å skille mellom eksisterende eller framtidig bebyggelse ut fra angitt arealformål. Vurderingen av om områder er utbygde eller ikke, baseres derfor ikke på opplysninger fra planen, men hentes i stedet fra to andre kilder; SSBs arealbrukskart, som viser eksisterende bebyggelse for en bestemt årgang, og SSBs bygningsdatasett fra samme årgang. I disse analysene er det datasett fra 2021 som benyttes.

Det er heller ikke angitt i plankartet om den eksisterende bebyggelsen skal beholdes eller ikke. I noen områder skal kanskje alt beholdes som det er, mens det i andre områder planlegges transformasjon. I metoden er det derfor nødvendig å sette opp noen generelle regler for hvordan eksisterende bebyggelse skal behandles.

Områder avsatt til «Boligbebyggelse» eller «Boligområder»

I områder med arealformål «Boligbebyggelse» forutsetter vi at en god del bebyggelse skal beholdes som den er. Dette gjelder veier, transport og annen infrastruktur, områder for beredskapstjenester, idretts- og sportsområder samt grønne områder (det vil si parker, lekeparker og gravlunder).


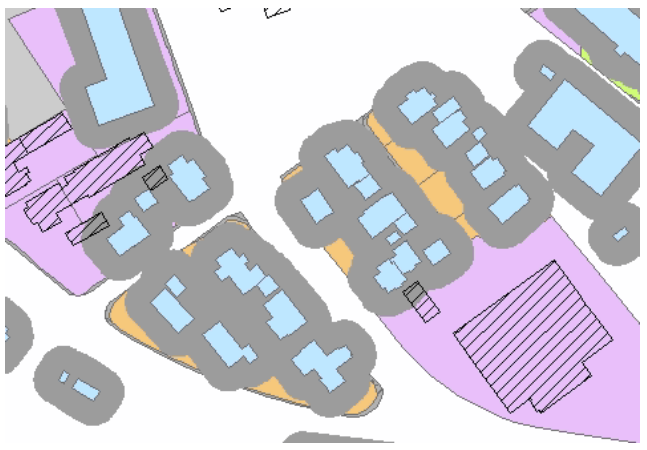
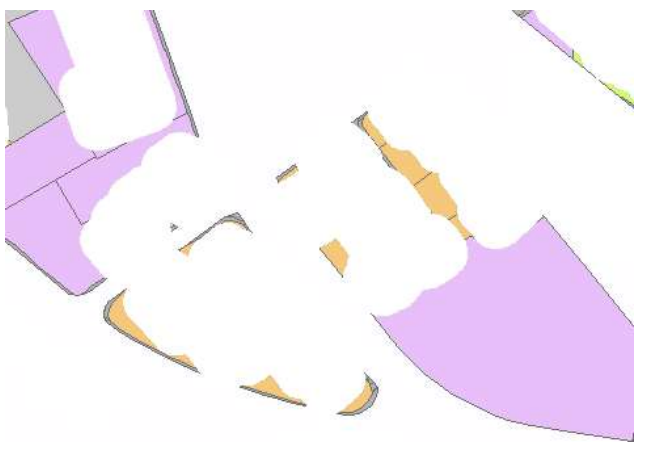
For alle andre typer arealbruk blir det vurdert om det finnes ledig plass til ny bebyggelse innen eksisterende bebyggelse. Vi ser altså på potensialet for fortetting, både innen boligområder og i områder som er i bruk til andre formål.

For å vurdere om det finnes ledig plass, tas bygningsdatasettet inn. De eksisterende bygningene blir bufret med 10 meter, innenfor dette bygningsnære arealet blir det ikke vurdert om nye bygninger skal plasseres. Hele arealet fjernes derfor fra datagrunnlaget.

Alle bygningstyper behandles på denne måten, men med et viktig unntak for bygninger i bruk til industri. Når industribygninger finnes i områder avsatt til arealformål «Boligbebyggelse», regner vi det som lite sannsynlig at industrifunksjonen skal beholdes. Industri og lagerbygninger tas derfor ut av bygningsdatasettet før bufring. Dersom et område i dag er bebygd med industribygninger, vil det derfor likevel framstå som ledig for boligutbygging. Disse områdene representerer dermed mulig framtidige transformasjonsområder. Dette er illustrert i figur 4.2.

Analysen forholder seg ikke til om eksisterende bygningsmasse er tenkt ombygd, i tabellverket inngår arealet på lik linje med andre tomme områder.

Figur 4.2 Metode for å finne areal som ikke er bebygd innen arealformålene «Boligbebyggelse» og «Boligområder» i kommuneplanen.

	<p>De fargede områdene er avsatt til arealformål «Boligbebyggelse» i kommuneplanen.</p> <p>Oransje felt er områder som er i bruk til bolig i 2015, lilla områder er i bruk til industri.</p> <p>Industri og lagerbygninger vises med skravur, andre bygninger i blått.</p>
	<p>Det legges en 10-meters buffer omkring alle eksisterende bygninger, med unntak av industri- og lagerbygninger.</p>
	<p>Det bygningsnære arealet fra forrige steg regnes som uaktuelt for ny boligbygging og tas ut.</p> <p>Siden industribygningene ikke ble bufret vil områdene med eksisterende industribygninger likevel framstå som ledige for boligbygging.</p>

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Områder avsatt til næringsbebyggelse

Dette gjelder områder avsatt til spesifikke arealformål for næringsbebyggelse, men i praksis vil næringsområdene også kunne inneholde andre bygningstyper. I analysene antas det derfor at all eksisterende bebyggelse skal beholdes, og metoden for utvelgelse er derfor den samme som for de generelle arealformål.

Det antas også at allerede bebygde områder avsatt til næringsbebyggelse i utgangspunktet ikke skal fortettes, da en ukjent andel av dette arealet alt kan være i bruk, for eksempel til utendørs lagerplasser og parkeringsområder.

Områder med mer generelle arealformål som kan brukes til både bolig- og næringsbebyggelse

I områdene avsatt til generelle arealformål der utbygging til både bolig og næring er en mulighet, kan også arealene være planlagt brukt til en lang rekke andre formål. På den bakgrunnen antar vi at all eksisterende bebyggelse skal beholdes. Vi antar også at det ikke skal fortettes.

Her fjernes derfor alt areal som er klassifisert som bebygd i SSBs arealbrukskart, med unntak av områder med boligbebyggelse, samt områder som er uklassifisert bebygd. Alle bygninger og bygningenes nærliggende areal, blir utelukket som potensielle nye boligområder. Dette blir gjort uavhengig av bygningstype. Industriområder er altså like utilgjengelige for ny boligutbygging som andre former for eksisterende arealbruk.

4.4. Areal som er vernet, uegnet, har hensynssoner eller restriksjonsområder

Etter at eksisterende bebyggelse på denne måten er fjernet fra arealformålsområdene, fjernes areal som er vernet, uegnet eller har hensynssoner. Disse arealene gjør utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse mindre sannsynlig.

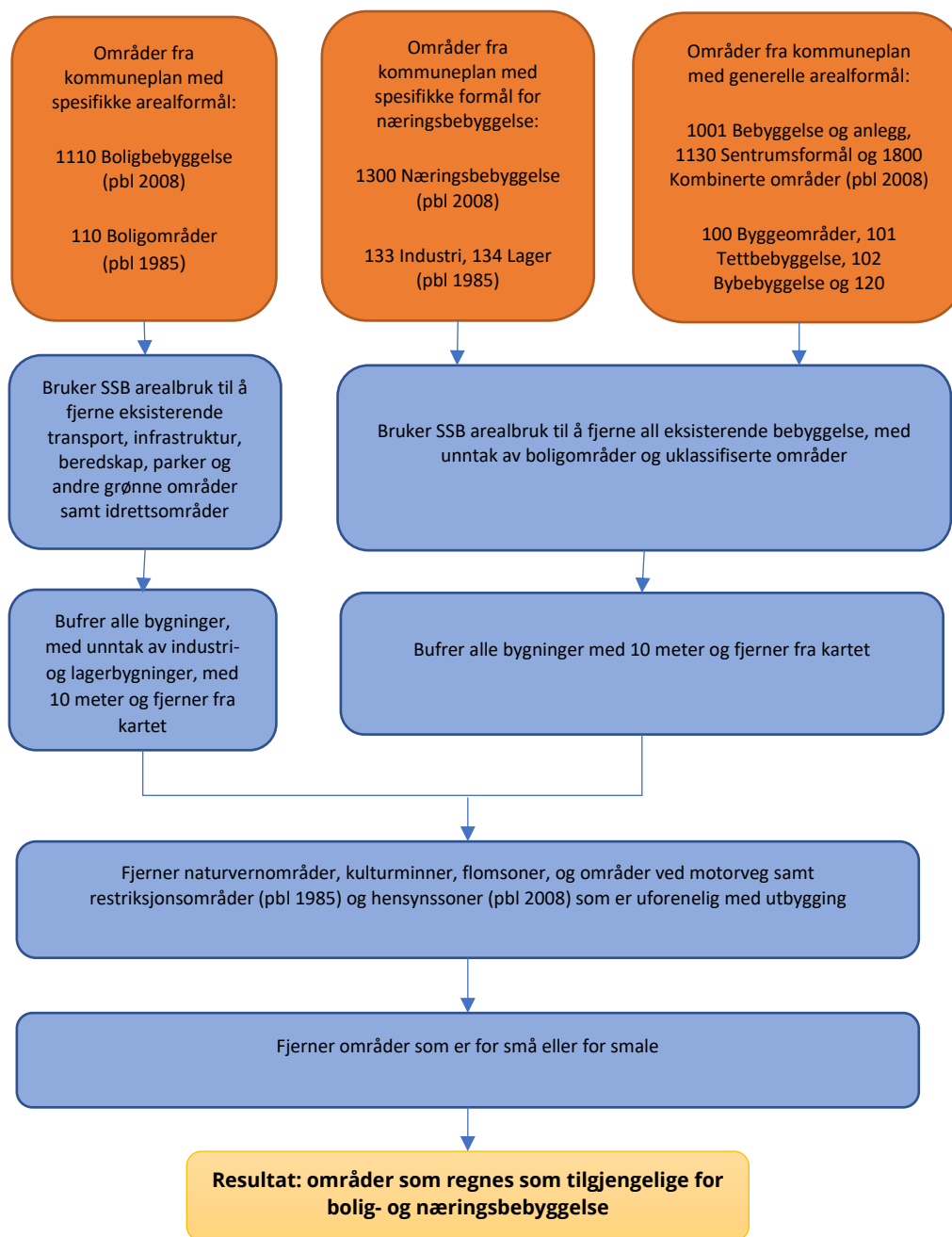
Opplysninger om areal som er vernet eller uegnet hentes ut fra datagrunnlag som inneholder naturvernområder, kulturminnelokaliteter og flomsoner. Også områder nær motorveier fjernes. Her bufres det med 100 meter omkring motorveien først slik at det nærliggende arealet også tas ut. Disse datagrunnlagene er nærmere beskrevet i kapittel 3.

Hensynssoner (pbl 2008) og restriksjonsområder (pbl 1985)

Hensynssoner i kommuneplaner etter pbl 2008 og restriksjonsområder etter pbl 1985 angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når arealbruken som framgår av plankartet skal gjennomføres.

I analysen er en del hensynssoner og restriksjonsområder vurdert som uforenelige med boligbygging, mens andre er antatt ikke å være til hinder for utbygging. Hvordan de ulike hensynssonene og restriksjonsområdene er behandlet, er gitt i tabellene 3.3 og 3.4 i kapittelet om datagrunnlag.

Utvalget av hensynssoner og restriksjonsområder blir utelukkende gjort på grunnlag av kodingen i egenskapstabellen. Det blir ikke tatt hensyn til eventuelle tekstlige beskrivelser som spesifiserer hensynssonene nærmere. Hensynssonene behandles derfor likt for alle arealformål i kommuneplanen, se figur 4.3 for flytskjema.

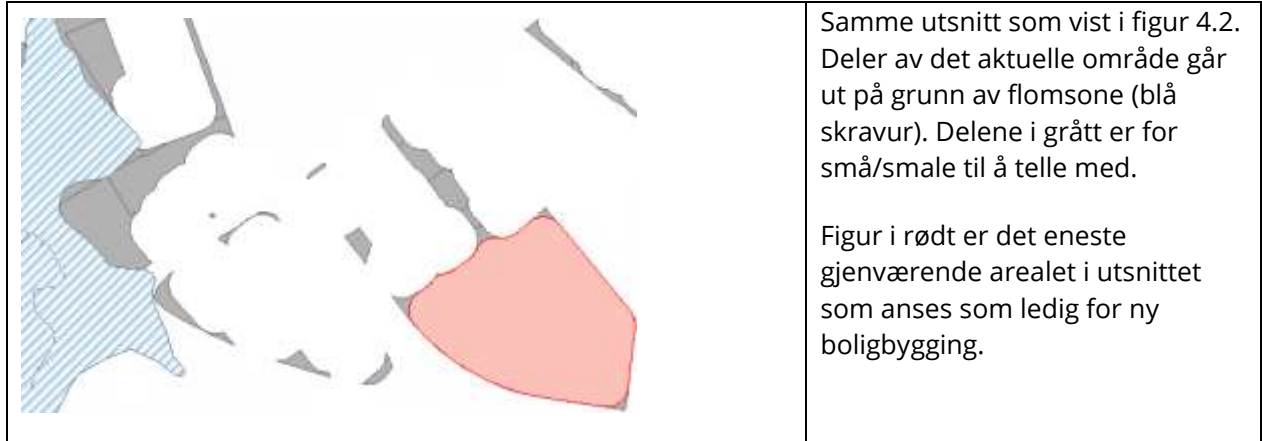
Figur 4.3 Metode for identifisering av områder tilgjengelig for bolig- og næringsbebyggelse illustrert i flytskjema

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

4.5. Områder som er for smale eller for små

I det arealet som blir igjen, finnes det en del restarealer som er for smale eller små til at det er aktuelt å benytte disse til ny bebyggelse. Dette kan for eksempel være smale striper langs veier eller mellom eksisterende bebyggelse. Vi setter derfor som krav at områdene som gjenstår, må være minst 20 m brede og 1 dekar store for at de skal kunne regnes som potensielt ledig areal for boligbygging. Areal som ikke tilfredsstillere disse kravene fjernes fra datagrunnlaget. Sammen med kravet om at områdene som ligger nærmere enn 10 m fra eksisterende bebyggelse fjernes, fører dette til at det må være minst 40 meter mellom eksisterende bygninger før metoden avgrensner en ny «tomt» mellom dem.

Håndtering av uegnede områder og arealer som er for smale eller for små er vist i figur 4.4.

Figur 4.4 Areal som regnes for utilgjengelig for boligbygging og areal som ansees for ledig.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

5. Dagens situasjon for areal avsatt til bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplan

Arealreserven beregnes med utgangspunkt i alt areal avsatt til arealformålene i gjeldende kommuneplaner. Her ser vi nærmere på hvordan dagens situasjon er i disse områdene.

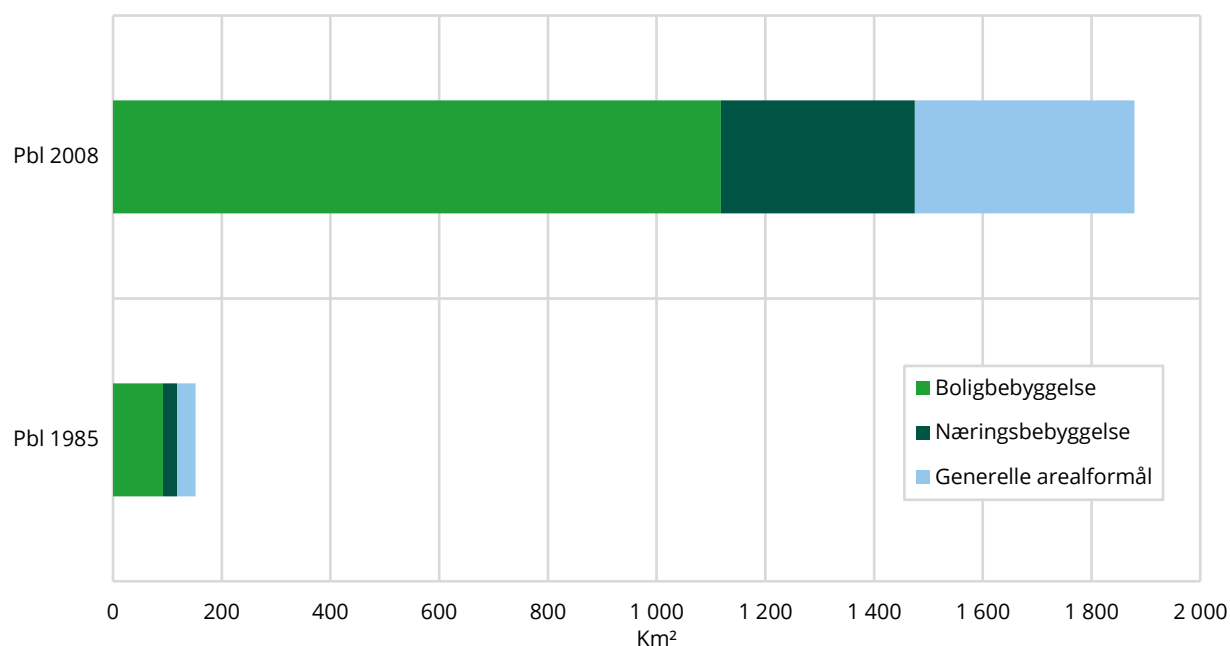
I dette kapittelet er altså alt areal tatt med, både det som allerede er bebyggt, det som av ulike årsaker er uegnet for utbygging og de områdene som er tilgjengelige for framtidig utbygging. Vi ser på fordelingen mellom ulike formål, og på eksisterende arealbruk for å få et overordnet bilde av hva de ulike områdene benyttes til i dag.

5.1. Areal avsatt til bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplan

Om lag 2 031 km² av landarealet er dekket med arealformål som er forenelig med bolig- eller næringsbebyggelse. Figur 5.1 viser fordelingen mellom «Boligbebyggelse», «Næringsbebyggelse» og «Generelle arealformål», der bebyggelse til bolig og næring er en mulighet, etter lovverk.

Arealformål fra kommune- eller kommunedelplaner vedtatt etter pbl 2008 utgjør her om lag 93 prosent. Selv om bare 7 prosent er dekket av arealformål etter pbl 1985, er det viktig å utføre analysene også etter dette lovverket. Både fordi kommunedelplaner etter gammelt lovverk kan være gyldig i mange år framover, og fordi mange av kommunene som ikke har levert digital plan må antas fortsatt å ha planer etter pbl 1985.

Figur 5.1 Samlet areal avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse og generelle arealformål¹ i kommuneplan, etter lovverk. Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet. Km²



¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealformål avsatt til boligbygging

Figur 5.1 viser at areal avsatt til «Boligbebyggelse» utgjør om lag 60 prosent av det samlede arealet som er forenelig med bolig- eller næringsbebyggelse. Dette tilsvarer 1 210 km². Tabell 5.1 viser fordelingen mellom arealformål etter pbl 2008 og pbl 1985, der arealformål «1110 Boligbebyggelse» utgjør om lag 92 prosent.

Tabell 5.1 Arealformål i kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet.

Arealformål		Km ²	Andel, prosent
1110	Boligbebyggelse (pbl 2008)	1 118	92
110	Boligområde (pbl 1985)	92	8
	Sum boligbebyggelse	1 210	100

Arealformål avsatt til næringsbebyggelse

Om lag 383 km² av landarealet er avsatt til «Næringsbebyggelse» i kommuneplan. Dette tilsvarer om lag 19 prosent av det samlede arealet som er forenelig med bolig- eller næringsbebyggelse. Tabell 5.2 viser at 93 prosent, eller 357 km², er avsatt til arealformålet «1300 Næringsbebyggelse» etter pbl 2008. Arealformålene «133 Industri» og «134 Lager» etter pbl 1985 utgjør til sammen om lag 26 km².

Tabell 5.2 Arealformål i kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse. Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet.

Arealformål		Km ²	Andel, prosent
1300	Næringsbebyggelse (pbl 2008)	357	93
133	Industri (pbl 1985)	26	7
134	Lager (pbl 1985)	0	0
	Sum næringsbebyggelse	403	100

Generelle arealformål

«Generelle arealformål» der både bolig- og næringsbebyggelse kan inngå, utgjør om lag 438 km² i gjeldende kommuneplaner. Dette tilsvarer om lag 21 prosent av det samlede arealet som er forenelig med bolig- eller næringsbebyggelse. Tabell 5.3 viser «Generelle arealformål» fordelt etter arealformål og lovverk.

Arealformålene etter pbl 2008 omlag 92 prosent av arealreserven. Her utgjør arealformål «1001 Bebyggelse og anlegg» alene om lag 47 prosent av det totale arealet.

Tabell 5.3 Generelle arealformål¹ i kommuneplan der både bolig- og næringsbebyggelse kan inngå. Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet.

Arealformål		Km ²	Andel, prosent
1001	Bebyggelse og anlegg (pbl 2008)	206	47
1130	Sentrumsformål (pbl 2008)	99	23
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl 2008)	99	23
101	Bybebyggelse (pbl 1985)	10	2
102	Tettbebyggelse (pbl 1985)	17	4
120	Sentrumsområder (pbl 1985)	7	1
	Sum generelle arealformål	438	100

¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

5.2. Nåværende arealbruk innen områder avsatt til bolig- og næringsformål i kommuneplan

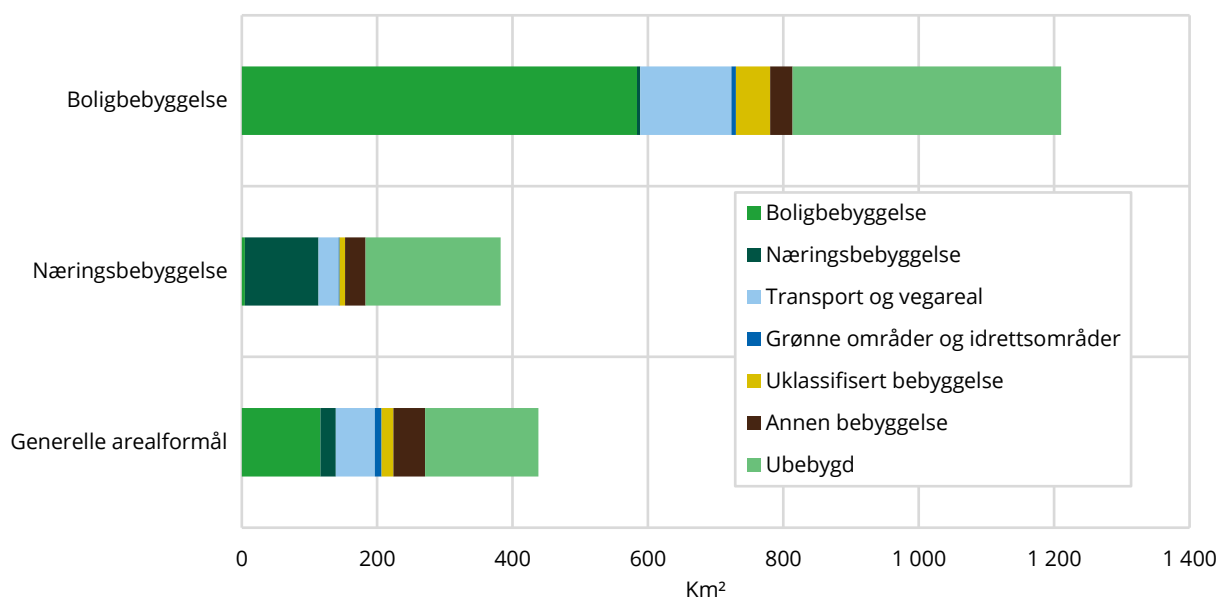
Arealformålene i kommuneplan gir et overordnet bilde av hva som er planlagt bruk av arealene. Ved å gjøre en overlagsanalyse med SSB-arealbruk for områder med arealformål som tillater bolig- og næringsbebyggelse, får vi både et bilde av hva disse arealene benyttes til i dag, og hvordan arealbruken er fordelt (figur 5.2).

Opplysninger om arealbruk er hentet fra SSBs arealbrukskart for 2021, og deles inn i følgende kategorier etter SSBs standard, «Klassifisering av arealer til statistikkformål» (SSB, 2021):

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse, som omfatter bebyggelse til industri, bergverksdrift, utvinning og lager
- Annen bebyggelse, som omfatter all annen bebyggelse

- Transport og vegareal
- Grønne områder og idrettsområder
- Uklassifisert bebyggelse
- Ubebygde områder

Figur 5.2 Eksisterende arealbruk innen områder avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse og generelle arealformål¹. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet. Km²



¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

«Boligbebyggelse»

I områder avsatt til «Boligbebyggelse» i kommuneplanen, er om lag halvparten av arealet faktisk i bruk til boliger (figur 5.2). Transport og vegareal utgjør om lag 11 prosent av det samlede arealet.

Ubebygde områder utgjør om lag en tredjedel, som tilsvarer om lag 397 km². En vesentlig andel av dette vil utgjøre arealreserven for boligbebyggelse.

Annen bebyggelse og næringsbebyggelse utgjør til sammen om lag 3 prosent av arealet, og omfatter forretninger, industri, barnehager og skoler, bygninger til kulturformål, fritidsbebyggelse og landbruksbebyggelse. Noe av dette kan være områder der det er planlagt transformasjon, og i så tilfelle kan disse områdene være viktige med tanke på ny boligbebyggelse, spesielt i pressområder.

«Næringsbebyggelse»

I områder avsatt til «Næringsbebyggelse» i kommuneplan er om lag 28 prosent, eller 108 km², av arealet i bruk til næringsbebyggelse (figur 5.2). Drøyt halvparten av arealet er ubebygd. Dette tilsvarer om lag 200 km², og det er en andel av dette som vil utgjøre den viktigste delen av arealreserven for næringsbebyggelse.

Annen bebyggelse utgjør 8 prosent, som tilsvarer om lag 30 km². Dette viser at arealformålet «Næringsbebyggelse» i virkeligheten også omfatter vesentlige områder som inneholder ulike typer bebyggelse. Transport og vegareal utgjør også om lag 8 prosent.

«Generelle arealformål»

Figur 5.2 viser at boligbebyggelse utgjør 27 prosent av arealbruken i områdene avsatt til «Generelle arealformål». Næringsbebyggelse utgjør her kun 5 prosent, mens annen bebyggelse utgjør 11 prosent. Om lag 13 prosent av arealet er i bruk til Transport og vegareal.

Her er om lag 38 prosent, som tilsvarer 168 km², er ubebygd. Dette utgjør den viktigste delen av arealreserven for områder med «Generelle arealformål», og er dermed også en svært viktig del av arealreserven for boligbebyggelse.

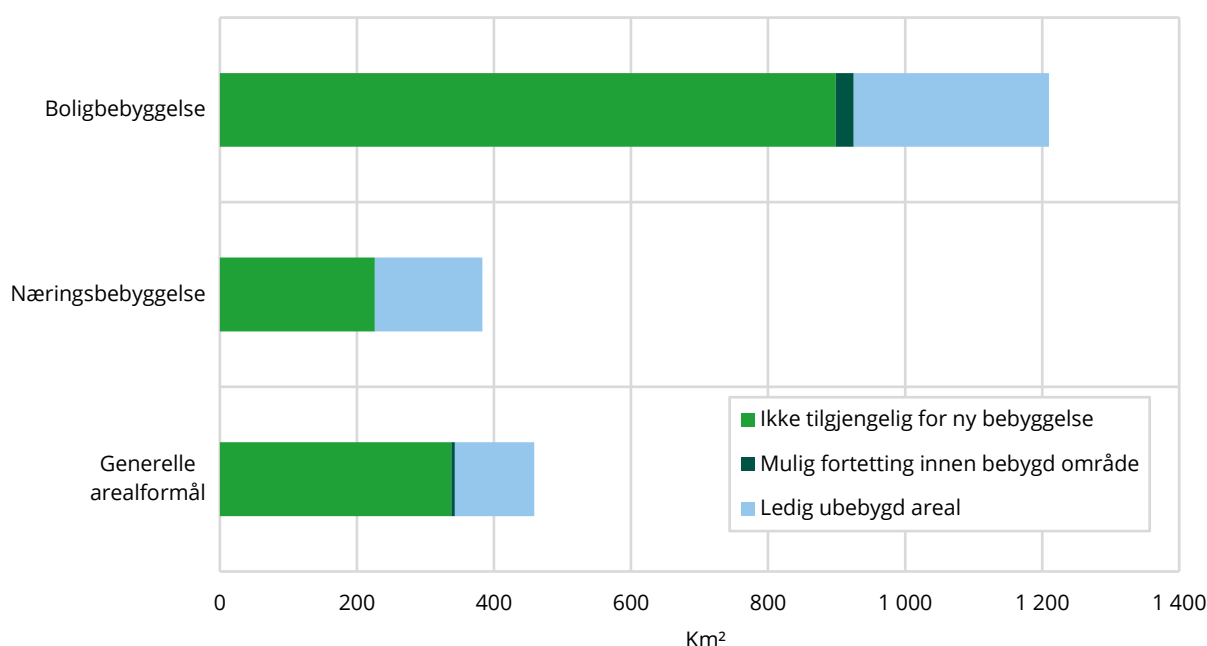
6. Resultat

6.1. Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse

Etter at analysene er gjennomført, og alt areal som ikke regnes som forenelig med utbygging er fjernet, står vi igjen med en samlet arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse i kommuneplan på om lag 589 km². Dette utgjør om lag 29 prosent av samlet areal avsatt til arealformål som er forenelig med bolig- eller næringsbebyggelse (figur 5.1).

Denne arealreserven består av ledig ubebygd areal for «Boligbebyggelse», «Næringsbebyggelse» og «Generelle arealformål», samt allerede bebygde områder innen «Boligbebyggelse» og «Generelle arealformål» der det kan finnes et fortettingspotensial i områder med boligbygg, (figur 6.1).

Figur 6.1 Fordeling av areal etter tilgjengelighet for utbygging, etter arealformål¹. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet. Km²



¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealreserve for boligbebyggelse

Arealreserven for «Boligbebyggelse» utgjør totalt om lag 311 km². Dette tilsvarer om lag en fjerdedel av områdene som er avsatt til «Boligbebyggelse i kommuneplan. Disse områdene består av både ledig ubebygd areal og allerede bebygde områder med et mulig fortettingspotensiale.

Tabell 6.1 Arealreserve i kommuneplan for boligbebyggelse. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet.

Arealformål	Km ²	Andel, prosent
1110 Boligbebyggelse (pbl 2008)	271	87
110 Boligområde (pbl 1985)	40	13
Sum arealreserve boligbebyggelse	311	100

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Tabell 6.1 viser hvordan arealreserven fordeler seg etter lowerk, der «1110 Boligbebyggelse» etter pbl 2008 utgjør 87 prosent av arealet. Detaljert oversikt over boligreserven i kommuneplan finnes i vedleggstabellene A1 og A2.

Arealreserve for næringsbebyggelse

Etter at analysene er gjennomført, står vi igjen med om lag 157 km² som vi kan regne som ledig for ny næringsbebyggelse. For næringsbebyggelse er det kun de ubebygde områdene som regnes som arealreserve. Allerede bebygde områder blir derfor ikke regnet som et mulig forsettelsespotensiale, da en ukjent andel av dette arealet alt kan være i bruk, for eksempel til utendørs lagerplasser og parkeringsområder, eller det kan være næringsområder som er under utbygging.

Tabell 6.2 Arealreserve i kommuneplan for næringsbebyggelse. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet

Arealformål		Km ²	Andel, prosent
1300	Næringsbebyggelse (pbl 2008)	139	89
133	Industri (pbl 1985)	18	11
134	Lager (pbl 1985)	0	0
Sum arealreserve næringsbebyggelse		157	100

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Denne arealreserven utgjør samlet om lag 40 prosent av det opprinnelige arealet. Tabell 6.2 viser fordelingen etter arealformål og lovverk, der «1300 Næringsbebyggelse» etter pbl 2008 dekker om lag 89 prosent av arealet. Detaljert oversikt finnes i vedleggstabellene A3 og A4.

Arealreserve for områder avsatt til generelle arealformål

Om lag 121 km² av områder avsatt til «Generelle arealformål» framstår som ledig etter analysen. Dette tilsvarer 25 prosent av det opprinnelige arealet. Vi vet ikke hvilken type bebyggelse områdene vil brukes til, men ny bolig- og næringsbebyggelse er en mulighet. Tabell 6.3 viser fordelingen for denne arealreserven etter arealformål og lovverk. Detaljert oversikt over mulige områder for utbygging innen generelle arealformål finnes i vedleggstabellene A5 og A6.

Tabell 6.3 Arealreserve i kommuneplan for generelle arealformål der både bolig- og næringsbebyggelse er en mulighet. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet

Arealformål		Km ²	Andel, prosent
1001	Bebyggelse og anlegg (pbl 2008)	41	34
1130	Sentrumsformål (pbl 2008)	16	13
1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl 2008)	42	35
101	Bybebyggelse (pbl 1985)	8	6
102	Tettbebyggelse (pbl 1985)	10	8
120	Sentrumsområder (pbl 1985)	4	3
Sum generelle arealformål		121	100

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

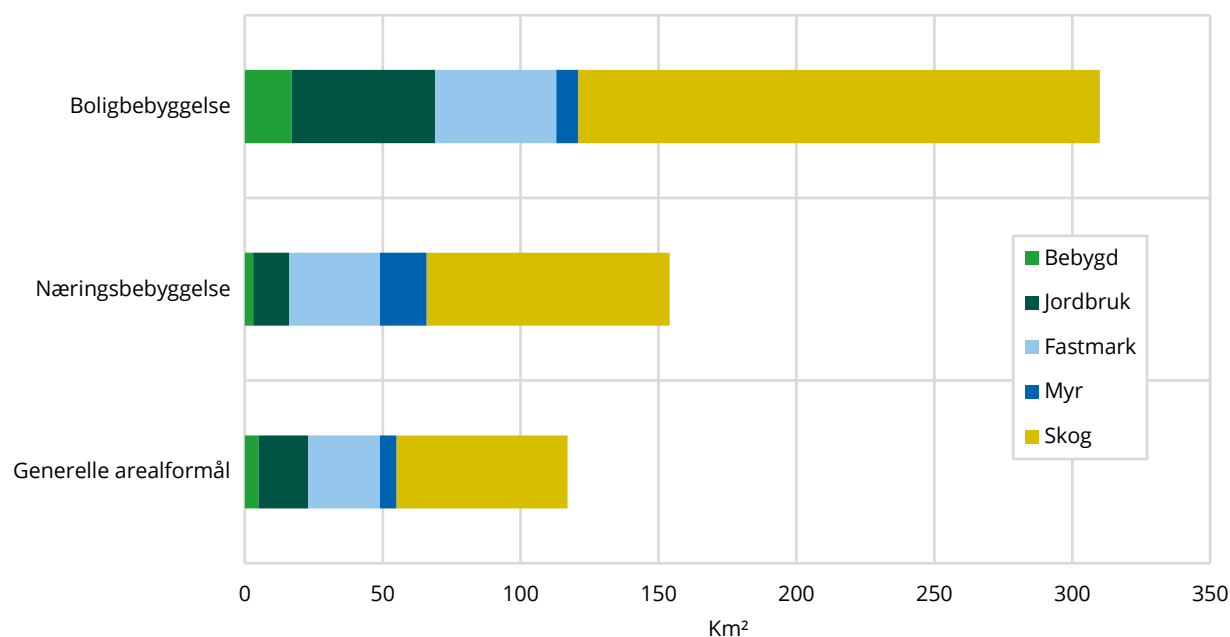
Arealformålene etter pbl 2008 utgjør her om lag 82 prosent, eller 99 km², av denne arealreserven. Over to tredjedeler av det ledige areal finner vi her innenfor arealformålene «1001 Bebyggelse og anlegg» og «1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål», med henholdsvis 41 og 42 km². Her vil arealreserven som tilhører «1001 Bebyggelse og anlegg» være et viktig bidrag til boligreserven, mens framtidig næringsbebyggelse vil utgjøre en vesentlig andel av «1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål». Dette kommer vi nærmere inn på i avsnitt 7.2.

6.2. Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse fordelt etter arealtyper fra AR5

En overlagsanalyse med AR5 gir et bilde av fordelingen av arealtyper i de områdene som er tilgjengelig i kommuneplan for ny bolig- og næringsbebyggelse. Samlet sett er om lag 59 prosent av disse områdene skogsområder. 18 prosent av områdene er åpen fastmark, som kan være enten naturlig eller menneskeskapt. Jordbruksarealer, som omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, utgjør 14 prosent. Samlet arealreserve på myr tilsvarer 5 prosent.

Figur 6.2 viser arealreserven fordelt på arealformål etter arealtyper.

Figur 6.2 Arealreserve for arealformål¹ som tillater bolig- og næringsbebyggelse, fordelt på arealtyper fra AR5. Norge digitalt arealplankartløsning 2021. Landet. Km²



¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Boligbebyggelse

Om lag 61 prosent, eller 189 km², av arealreserven for «Boligbebyggelse» består i dag av skogsområder. 17 prosent av boligreserven er i dag klassifisert som jordbruksarealer i AR5. Dette tilsvarer om lag 52 km². Om lag 14 prosent, eller 44 km², er fastmark der menneskeskapt fastmark vil utgjøre en viss andel. Allerede bebygde områder fra AR5 utgjør her om lag 6 prosent, og om lag 2 prosent av boligreserven er myr.

Næringsbebyggelse

Samlet sett er om lag 57 prosent av arealreserven for næringsbebyggelse i dag skog. Om lag 21 prosent, som tilsvarer nesten 33 km², er åpen fastmark, enten menneskeskapt eller naturlig.

Arealreserven for næringsbebyggelse skiller seg imidlertid ut her med en større andel myr og en mindre andel jordbruksarealer. Myr utgjør her om lag 11 prosent, eller 17 km², mens jordbruksarealer utgjør om lag 8 prosent, som tilsvarer 13 km². Kun 2 prosent av denne næringsreserven er klassifisert som bebygd i AR5.

Generelle arealformål

For «Generelle arealformål» finner vi en fordeling av arealtyper noe tilsvarende som for «Boligbebyggelse», men med en noe lavere andel skog, 53 prosent, og en noe høyere andel åpen fastmark. Jordbruksarealene utgjør her om lag 16 prosent. Om lag 5 prosent av denne arealreserven er klassifisert som myr, og 4 prosent som bebygd i AR5.

Arealreserve på jordbruksarealer

Den samla arealreserven for bolig- og næringsbebyggelse på jordbruksarealer tilsvarer her om lag 83 km² eller 83 000 dekar (figur 6.10). Sees dette i sammenheng med målene fra oppdatert jordvernstrategi med en omdisponeringstakt på 3 000 dekar dyrka jord per år, vil denne arealreserven, som bare omfatter bolig- og næringsbebyggelse, rekke en god stund framover (Regjeringen, 2021b).

Det er imidlertid ikke realistisk å tro at det bare er utbygging til bolig- og næringsbebyggelse som vil beslaglegge jordbruksarealer i framtida. Det er derfor god grunn for kommunene til å se nærmere på hvilke areal typer som er planlagt utbygd ved rullering av kommuneplan, og hvor stor andel jordbruksarealer bør utgjøre av arealreserven.

Arealreserve på myr

Om lag 5 prosent, eller 31 km², av arealreserven befinner seg i områder som er klassifisert som myr i AR5. Næringsbebyggelse står for om lag 55 prosent av denne, med om lag 17 km².

I notatet «Planlagt utbygd areal 2019 til 2030» er det gjort analyser av utbygging i perioden 2008 til 2019 for hele landet basert på matrikelopplysninger og SSBs arealbrukskart. Her ble den totale nedbyggingen av myr for perioden beregnet til omlag 11,3 km², eller i underkant av 1 km² per år. Med samme utbyggingstakt de neste årene, vil også denne arealreserven være tilstrekkelig fram mot 2050, men på samme måte som for jordbruksareal, vil nedbygging til bolig og næring bare utgjøre en del av den totale nedbyggingen av myr.

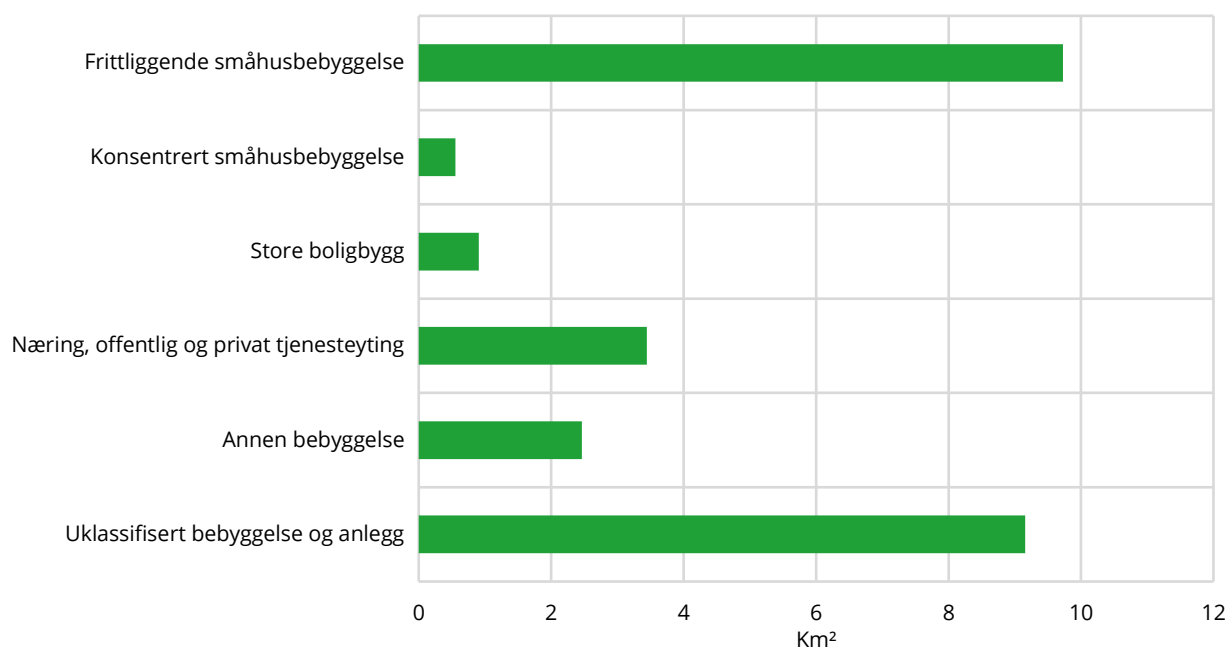
Sett i et klimaperspektiv, så er det neppe realistisk at nedbyggingen av myr vil fortsette i samme tempo. Det betyr i praksis at noe av denne arealreserven må tas ut av kommuneplaner ved neste rullering.

6.3. Fortetting i allerede bebygde områder

Figur 6.1 viser at for «Boligbebyggelse» utgjør allerede bebygde områder med et mulig fortettingspotensial på om lag 26 km². Dette tilsvarer 8 prosent av boligreserven, og vil være svært viktige arealer for kommuner i pressområder. Opplysninger om eksisterende arealbruk i disse områdene gir en indikasjon på om en fortetting virkelig vil kunne finne sted.

Eksisterende arealbruk for beregnet ledig areal innenfor allerede bebygde områder for kommuner med arealformål «Boligbebyggelse» vises i figur 6.3.

Figur 6.3 Eksisterende arealbruk innen bebygde områder av boligreserven. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSB Arealbrukskart 2021. Landet. Km²



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Det skiller her mellom ulike typer boligbebyggelse, bygninger til næring, offentlig og privat tjenesteyting, annen bebyggelse og uklassifisert bebyggelse og anlegg. Her utgjør frittliggende småhusbebyggelse og uklassifisert bebyggelse og anlegg de største kategoriene, begge med om lag en tredjedel av det samlede arealet.

Tabell 6.4 gir en oversikt over sannsynligheten for fortetting for de ulike arealbruksklassene.

Tabell 6.4 Vurdering av sannsynligheten for fortetting i boligområder ut fra eksisterende arealbruk. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021

Eksisterende arealbruk	Vurdering
Frittliggende småhusbebyggelse	Sannsynligvis tilgjengelig for fortetting
Konsentrert småhusbebyggelse	Ikke sannsynlig med fortetting
Store boligblokker	Ikke sannsynlig med fortetting
Næring, offentlig og privat tjenesteyting	Arealformål «Boligbebyggelse» eller «Boligområder» kan indikere mulige framtidige transformasjonsområder
Annen bebyggelse	Usikkert om dette er tilgjengelig areal
Uklassifisert bebyggelse	Usikkert om dette er tilgjengelig areal

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Frittliggende småhusbebyggelse

Ledig areal innen områder med frittliggende småhusbebyggelse utgjør om lag 37 prosent av områdene med fortettingspotensial. Disse områdene kan ha lav utnyttelsesgrad, og det er derfor rimelig å anta at dette arealet virkelig er tilgjengelig for fortetting. Denne typen fortetting beskrives ofte som «eplehagefortetting», der utbyggere kjøper opp eneboliger med store hager, som kan gi rom for bygging av flere nye boliger.

Konsentrert småhusbebyggelse og store boligbygg

Områder med konsentrert småhusbebyggelse og store boligbygg utgjør her til sammen 6 prosent. I disse områdene vil det være mer usikkert om dette arealet virkelig er tilgjengelig for videre fortetting. Her er utnyttelsesgraden høyere, og områdene som framstår som ledige kan være arealer avsatt til lekeområder, parkering og lignende. I områder med blokkbebyggelse, kan utnyttelsesgraden allerede være høy med mange boenheter på små arealer, og fortetting kan derfor i virkeligheten være mindre aktuelt.

Næring, offentlig og privat tjenesteyting

Næring, offentlig og privat tjenesteyting utgjør om lag 13 prosent av områder med et mulig fortettingspotensial. Denne høye andelen skyldes sannsynligvis at metoden ikke regner industri- og lagerbygg som bygninger som skal bevares innen områder avsatt til spesifikk boligbygging i kommuneplanen. En andel av områdene med arealformål «Boligbebyggelse» eller «Boligområder» vil dermed kunne sees på som mulige transformasjonsområder.

Annen bebyggelse

Det finnes i tillegg noe areal med formål landbruk og fiske, undervisning og barnehage samt helse og sosial som er samlet under kategorien annen bebyggelse. Disse områdene utgjør om lag 9 prosent. I og med at enkelte av disse formålene er arealkrevende, så vil det være usikkert om dette egentlig er tilgjengelig areal.

Uklassifisert bebyggelse

Om lag 35 prosent av arealet finnes innen områdene for uklassifisert bebyggelse. Dette er områder som er klassifisert som bebygd i arealressurskartet, men der andre kartgrunnlag ikke gir informasjon om hva arealene er i bruk til. Det finnes ikke bygninger i disse områdene, og derfor kan en del områder faktisk være ledige for fortetting, men dette kan også være snakk om

industriområder uten bygninger, lagerplasser, parkeringsområder eller idrettsområder som ikke er registrert fordi datakildene er ufullstendige.

6.4. Arealreserven fordelt på størrelsesgrupper etter avstand til tettsted

Det er også ønskelig å se nærmere på hvordan arealreserven for områder der bolig- og næringsbebyggelse er en mulighet fordeler seg etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Sammen med kunnskap om hvor utbygging til bolig- og næringsbebyggelse sannsynligvis vil skje de kommende årene, vil dette blant annet kunne si noe om hvorvidt nåværende arealreserve i kommuneplan er gunstig plassert i forhold til eksisterende tettsteder.

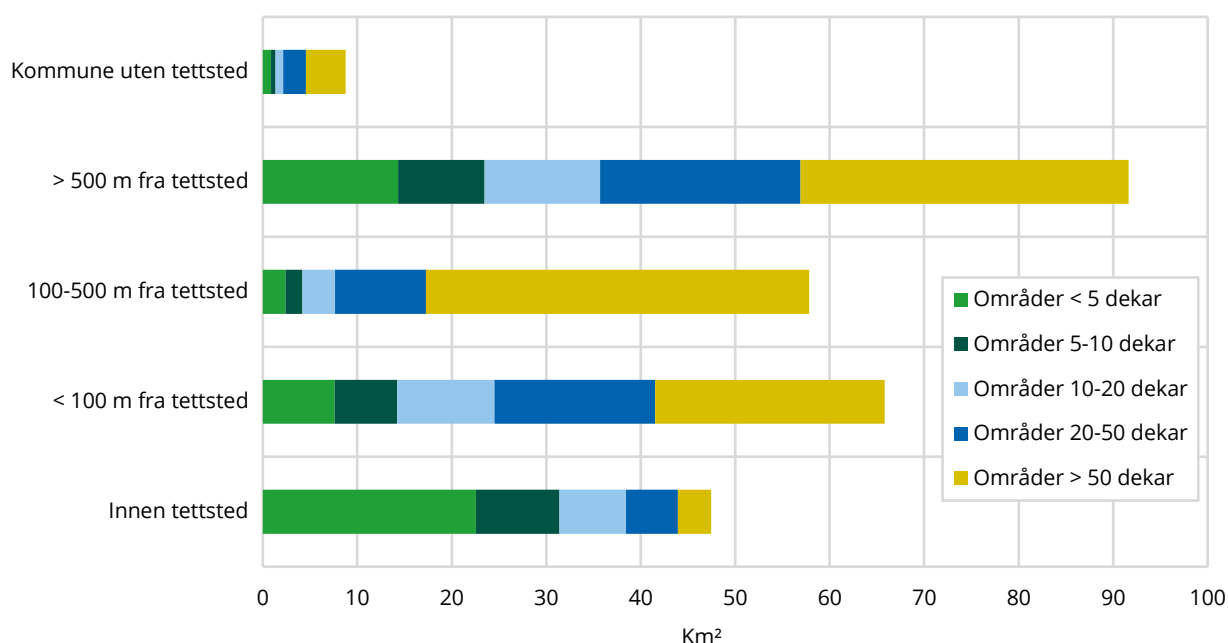
I notatet «Planlagt utbygd areal 2019 til 2030» (Rørholt og Steinnes, 2020) er det gjort analyser av utbygging i perioden 2008 til 2019 for hele landet basert på matrikelopplysninger og SSBs arealbrukskart. Ut fra disse resultatene er det gjort beregninger for forventet utbygging fram mot 2030, og det anslås at om lag tre fjerdedeler av boligutbyggingen og 60 prosent av næringsutbygging vil finne sted i områdene som ligger mindre enn 500 meter fra nåværende tettsteder. Dette kan igjen bety at det er disse områdene som først vil bygges ut de nærmeste årene, og kommuner som etter hvert mangler arealer som ansees som attraktive, vil dermed kunne tape konkurransen om ny bolig- og næringsbebyggelse.

Boligreserven fordelt på størrelsesgrupper etter avstand til tettsted

I kommuner med arealformål «1110 Boligbebyggelse» etter pbl 2008 befinner drøyt 60 prosent av boligreserven seg mindre enn 500 m fra tettsted, det vil si i områder der ny utbygging forventes å komme de neste årene (figur 6.4).

Her utgjør store områder på mer enn 20 dekar om lag 60 prosent av boligreserven. Dette muliggjør bygging av større sammenhengende boligområder. Områder på mindre enn 5 dekar tilsvarer her om lag 18 prosent av arealreserven. En del av dette arealet vil være potensielle fortettingsområder.

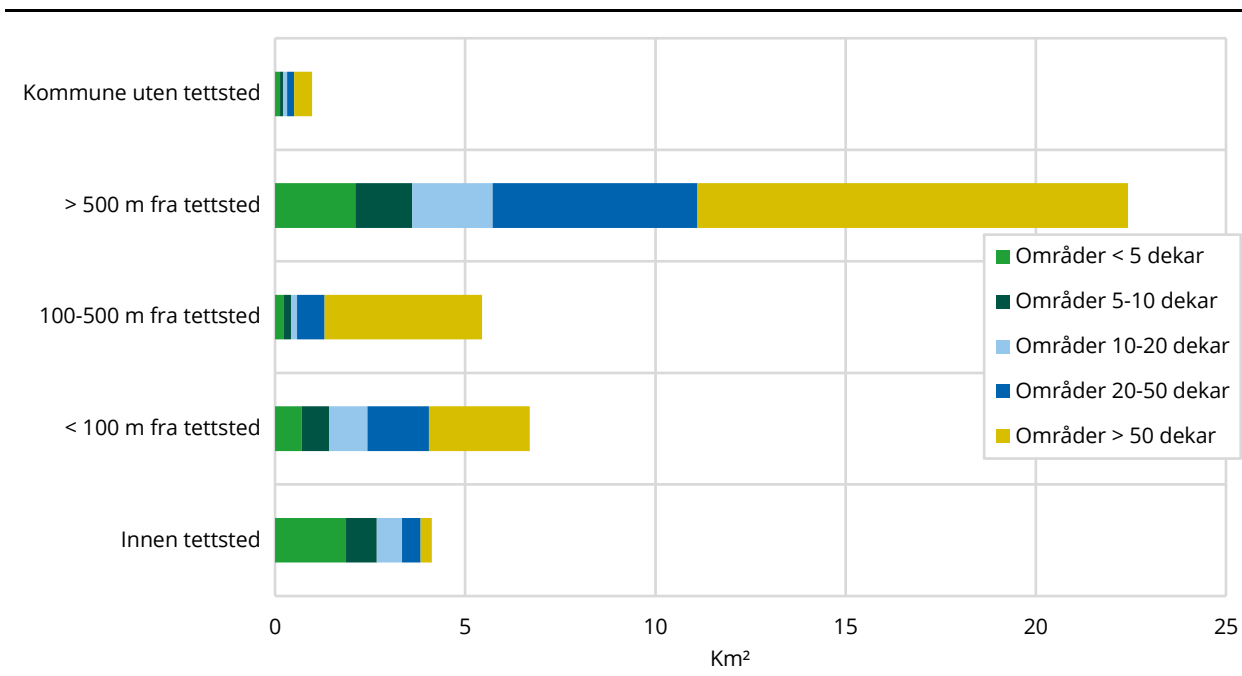
Figur 6.4 Arealreserve for arealformål «1110 Boligbebyggelse» etter pbl 2008, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 6.5 viser at arealreserven for arealformål «110 Boligområder» etter pbl 1985 har en annen fordeling. Her befinner mesteparten av boligreserven seg i områder som ligger mer enn 500 meter fra tettsted, og store områder på 20 dekar eller mer utgjør nær 70 prosent av reserven.

Figur 6.5 Arealreserve for arealformål «110 Boligbebyggelse» etter pbl 1985, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Bare om lag 40 prosent av det ledige arealet befinner seg i områdene som ligger mindre enn 500 meter fra eksisterende tettsted, der framtidig boligbygging sannsynligvis vil skje.

At en såpass stor andel av arealreserven befinner seg i områder som sannsynligvis vil være mindre attraktive for ny utbygging, kan selvsagt skyldes at kommuneplanen er gammel og at de attraktive områdene allerede er bygget ut. Dette vil imidlertid neppe være et fortrinn når det kommer til planer om videre ny utbygging.

Men dette kan også være rester fra tidligere tiders «Satellitt»-tenking der en så for seg etablering av nye boområder et stykke utenfor eksisterende tettsteder. Dermed har enkelte kommuner med gammel kommuneplan stadig arealreserver for etablering av ny bybebyggelse i områder et stykke unna eksisterende tettsted – planer som det sannsynligvis ikke blir noe av.

Arealreserve for næringsbebyggelse fordelt på størrelsesgrupper etter avstand til tettsted

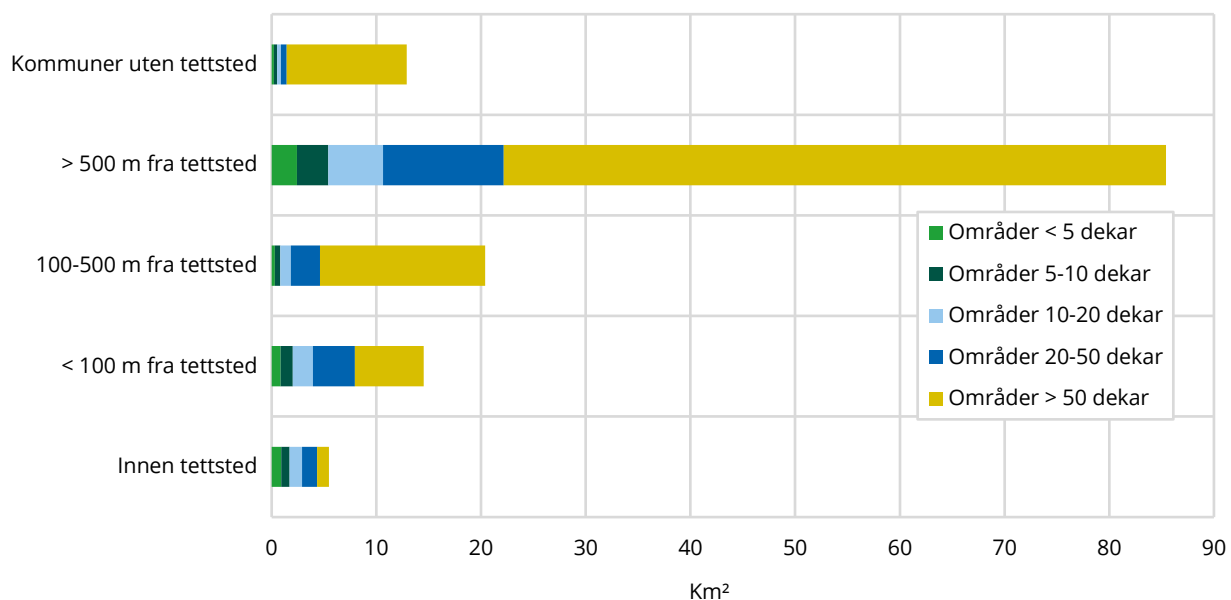
Basert på utbyggingen av næringsbebyggelse i perioden 2008 til 2019, må vi anta at om lag 60 prosent av den nye næringsbebyggelsen fram mot 2030 vil komme i områder som ligger mindre enn 500 m fra nåværende tettsteder (Rørholt og Steinnes, 2020).

Hvis vi ser bort fra fortetting av eksisterende næringsbebyggelse, viser analysen imidlertid at nåværende næringsreserve hovedsakelig består av store områder som ligger mer enn 500 meter fra eksisterende tettsted.

Det er riktignok en større mulighet for etablering av ny næringsbebyggelse enn ny boligbebyggelse i områder som ligger perifert i forhold til tettsted, og i slike tilfeller er det også andre faktorer, som

nærhet til hovedvegnett, som vil spille inn. Men også i periferien vil de mest attraktive områdene bygges ut først, slik at kommuner kan bli sittende med store arealreserver som aldri blir utbygd.

Figur 6.6 Ledig ubebygd areal avsatt til næringsbebyggelse etter pbl 2008, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²

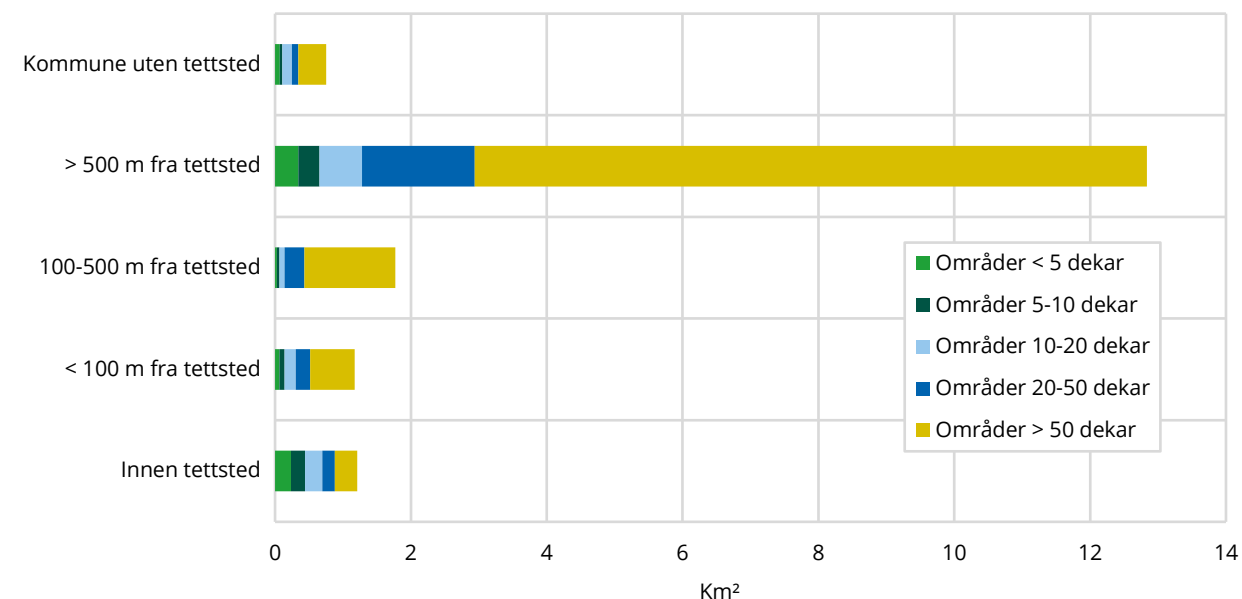


Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Nær to tredjedeler av arealreserven for arealformål «1300 Næringsbebyggelse» etter pbl 2008 ligger mer enn 500 meter fra tettsted (figur 6.6). Store områder på mer enn 50 dekar utgjør om lag 71 prosent av denne arealreserven, mens områdene på mellom 20 og 50 dekar utgjør 15 prosent av arealreserven.

Figur 6.7 viser at nesten tre fjerdedeler av arealreserven for arealformålene «133 Industri» og «134 Lager» etter pbl 1985 befinner seg mer enn 500 meter fra tettsted. Store områder på mer enn 50 dekar utgjør også her om lag 71 prosent av arealreserven, mens områdene på mellom 20 og 50 dekar utgjør om lag 14 prosent.

Figur 6.7 Ledig ubebygget areal avsatt til næringsbebyggelse etter pbl 1985, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²



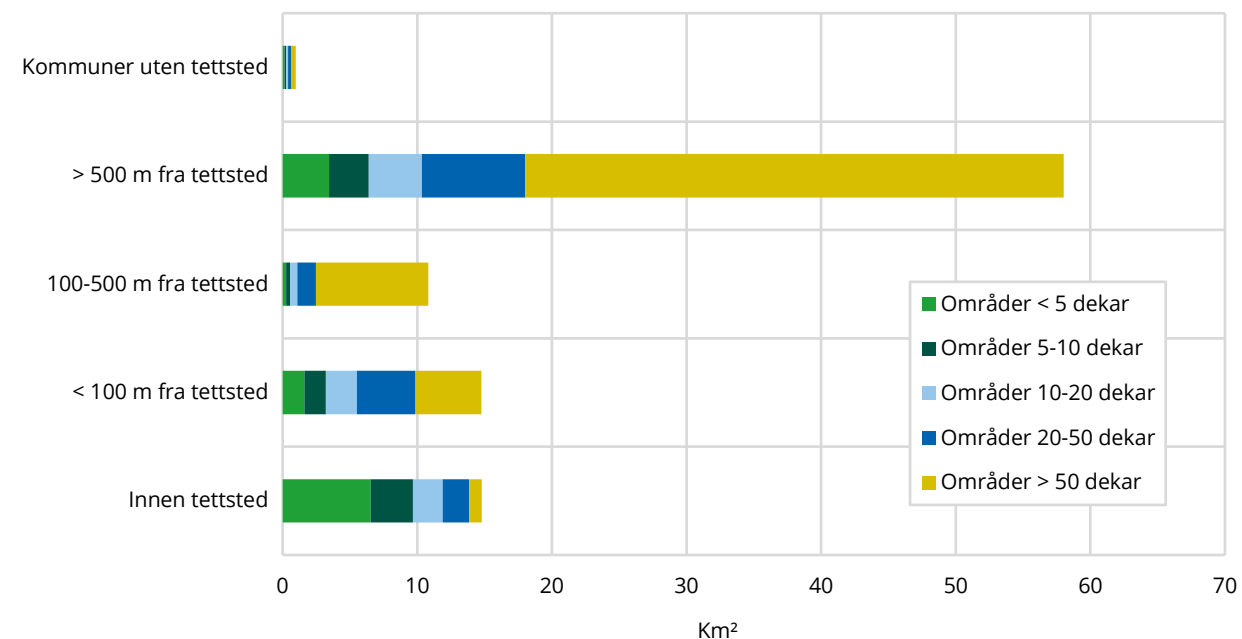
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Arealreserve for områder med generelle arealformål fordelt på størrelsesgrupper etter avstand til tettsted

Sett under ett, så ligger bare i underkant av 40 prosent av arealreserven for områder med generelle arealformål, der både bolig- og næringsbebyggelse vil være mulig,

i områder nærmere enn 500 m fra eksisterende tettsted (figur 6.8 og 6.9).

Figur 6.8 Ledig ubebygget areal avsatt til generelle formål¹, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Arealformål etter pbl 2008. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²

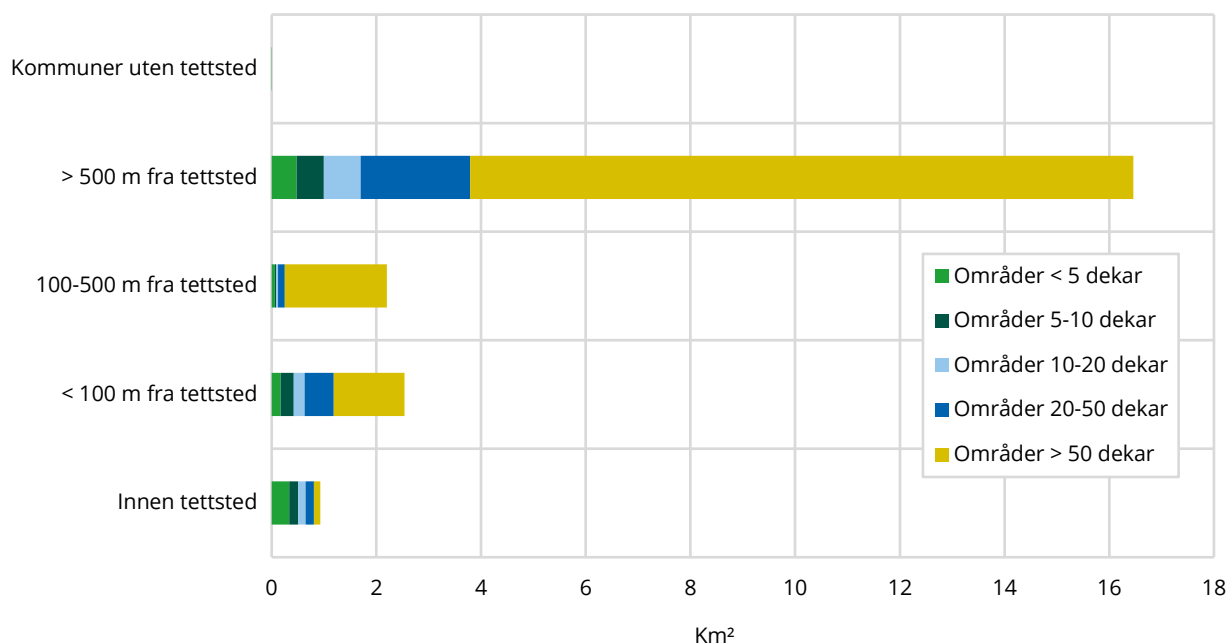


¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Om lag 60 prosent av arealreserven for generelle arealformål etter pbl 2008 befinner seg mer enn 500 m fra eksisterende tettsted (figur 6.8). Størrelsesgruppene for områder større enn 20 dekar dominerer med om lag 70 prosent av det ledige arealet. Områder mindre enn 5 dekar, der potensielt fortetting i eksisterende boligområder vil kunne finne sted, utgjør om lag 12 prosent.

Figur 6.9 Ledig ubebygd areal avsatt til generelle arealformål¹ etter pbl 1985, etter størrelsesgrupper og avstand til tettsted. Norge digitalt arealplankartløsning 2021, SSB Arealbrukskart 2021 og SSBs Tettsteder 2021. Landet. Km²



¹ I områder med generelle arealformål kan både bolig- og næringsbebyggelse forekomme
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Fordelingen er også her noe annerledes for arealformålene etter pbl 1985. Som for arealreserven for «Boligbebyggelse», så ligger nær tre fjerdedeler av arealreserven for «Generelle arealformål» etter pbl 1985 mer enn 500 meter fra nærmeste tettsted.

Om lag 85 prosent av områdene er større enn 20 dekar. Områder mindre enn 5 dekar, der fortetting av eksisterende boligbebyggelse kan være en mulighet, utgjør her kun 5 prosent.

7. Feilkilder og diskusjon

Det samlede resultatet for arealreserven kan umiddelbart gi et inntrykk av at det finnes nok areal til all nødvendig videre utbygging i årene framover.

Spørsmålet er imidlertid om det er de «riktige» arealene som inngår i denne arealreserven. For kommuner med gamle kommuneplaner kan dagens virkelighet og behov være helt annerledes enn sist gang kommuneplanen ble rullert. Bedre utnyttelse av allerede bebygde arealer og krav om mindre omdisponering av dyrka jord er viktige tema som hører med til planleggerens hverdag uavhengig av hvilken kommune det dreier seg om.

7.1. Nasjonale, heldekkende datasett

For å kunne gjøre kommuneplananalyser for samtlige kommuner i Norge, trengs landsdekkende digitale datasett tilgjengelig gjennom Geonorge. Dette gjelder både selve kommuneplanen med tilhørende hensynssoner og restriksjonsområder, men også nødvendige FKB-datasett og data fra blant annet Statens vegdatabank, NVE, NIBIO og Riksantikvaren. Utstrakt bruk av lokale datasett for den enkelte kommune vil kunne resultere i feil og mangler i analyser basert på de nasjonale datasettene.

7.2. Digitale kommuneplaner fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP)

Analysene som er gjort i dette arbeidet benytter vedtatte kommune- og kommunedelplaner fra Norge digitalt arealplankartløsning (NAP) for 2021. Alle kommuneplaner og -delplaner som er tilgjengelig digitalt, skal i prinsippet være gyldige, men Kartverket opplyser at det ikke er alle de nyeste vedtatte kommuneplanene som er lagt inn (pers. med Bordal 27.9.21).

Dette skyldes helt enkelt at Kartverket ikke til enhver tid har mottatt de nyeste planene fra alle kommuner. Det er litt under halvparten av kommunene (ca. 150) som hittil har satt opp geosynkronisering av kommuneplaner. De andre kommunene leverer manuelt. Kartverket er avhengig av at disse kommunene sender over den nye kommuneplanen så snart den er vedtatt. Dette arbeidet følges opp, men det tar likevel tid å få inn data fra alle kommuner, og derfor kan det forekomme at det ikke er siste versjon av vedtatt kommuneplan som er tilgjengelig digitalt for enkelte kommuner. Det er ulike årsaker til at kommunene ikke har levert siste data; som ressursmangel eller kvalitet på digital plan. Samtidig pågår både jobben med å rydde i gamle data, og å få flere kommuner over på synkronisering.

Manglende oppdateringer i NAP gir en viss risiko for at analysene er utført på gamle data for enkelte kommuner, og at kommuner som i virkeligheten har ny kommuneplan kan være oppført med gammel plan og mangelfull dekning av arealformål her.

7.3. Analyser tilpasset for to lovverk

En utfordring er at metodene per i dag må tilpasses både gammel og ny plan og bygningslov (pbl 1985 og pbl 2008). Etter hvert som flere og flere kommuner ruller kommuneplanene og gjør disse tilgjengelige gjennom NAP, vil datagrunnlaget bli mer ensartet, og både kvaliteten og dekningsgraden vil øke. Dette vil resultere i en bedre overordnet nasjonal oversikt over vedtatt arealbruk, og vil samtidig kunne være et verktøy for kommunene i arbeidet med planstrategi og videre kommuneplanlegging.

7.4. Eiendommer som mangler grenser i matrikkelkartet

Disse eiendommene kan ligge inne i kartet som små sirkeleiendommer fordi grensene ikke er oppmålt og/eller konstruert inn i matrikkelkartet. Dette kan gjelde både boligeiendommer og andre type eiendommer, og kan medføre at arealet rundt eiendommene feilaktig framstår som ledig for bygging/fortetting.

7.5. Doble arealformålsflater

Det er, som beskrevet i metodekapittelet, gjort en jobb for å fjerne doble arealformålsflater i datagrunnlaget. Der disse likevel finnes, ser det ut til å gjelde for områder der båndleggingssoner er lagt over andre arealformål, blant annet større LNF-områder i planer etter pbl 1985. Doble flater kan føre til dobbelttelling av areal senere i analysene.

7.6. Ulik bruk av hensynssoner

Kommunenes bruk av hensynssoner i arealplan spiller en viktig rolle når det handler om å gjøre nasjonale analyser av plandata og identifisering av områder som vil utgå på grunn av ulike restriksjoner. Hensynssoner fra kommuneplan finnes som egne kartlag i NAP, men bruken av hensynssoner løses noe ulikt i kommunene. Enkelte kommuner velger bevisst ikke å bruke hensynssoner til tema som allerede er ivaretatt i annet lovverk. I stedet velger kommunen å bruke «levende» DOK-data som oppdateres kontinuerlig i saksbehandlingen.

Kongsvinger kommune er et eksempel på en kommune som i forrige rullering av kommuneplan har lagt vekt på å legge hensynssoner der det er viktig for enkelte tema som ikke er beskyttet av annet lovverk, samt fareområder for flom, skred og ras. Et viktig argument er at veldig mange hensynssoner kan gjøre planer vanskelig å lese, og at det bør være de til enhver tid tilgjengelige DOK-data som legges til grunn i saksbehandlingen, og ikke en fastsatt hensynssone som er vedtatt i forbindelse med en arealdel på et bestemt tidspunkt (Kongsvinger kommune, 2019).

Hva om kommuner velger å ikke legge inn hensynssoner i plan, men i stedet baserer seg på «levende», oppdaterte lokale datasett – som antas å være bedre enn de landsdekkende datasettene? I så fall vil ikke disse kommunene kjenne seg igjen i analyser som er laget på grunnlag av nasjonale datasett.

7.7. Eksempler på ulik bruk av arealformål i kommuneplan

Kommunene har, og skal ha, en stor grad av frihet for valg av presisjonsnivå for den overordnede planleggingen. I enkelte tilfeller forekommer derfor en utstrakt bruk av spesifikke arealformål helt ned til enkelte eiendommer, mens i andre tilfeller benyttes generelle arealformål for større områder. Oslo kommune er tatt med som et eksempel på det siste i avsnitt 3.2.

Ulik bruk av arealformål i kommuneplan kan derfor både representere feilkilder og gjøre sammenligning mellom kommuner vanskelig. Vi har derfor tatt med to eksempler der vi går nærmere inn på bruk av overordnede arealformål, og hvilke konsekvenser dette har for videre analyser.

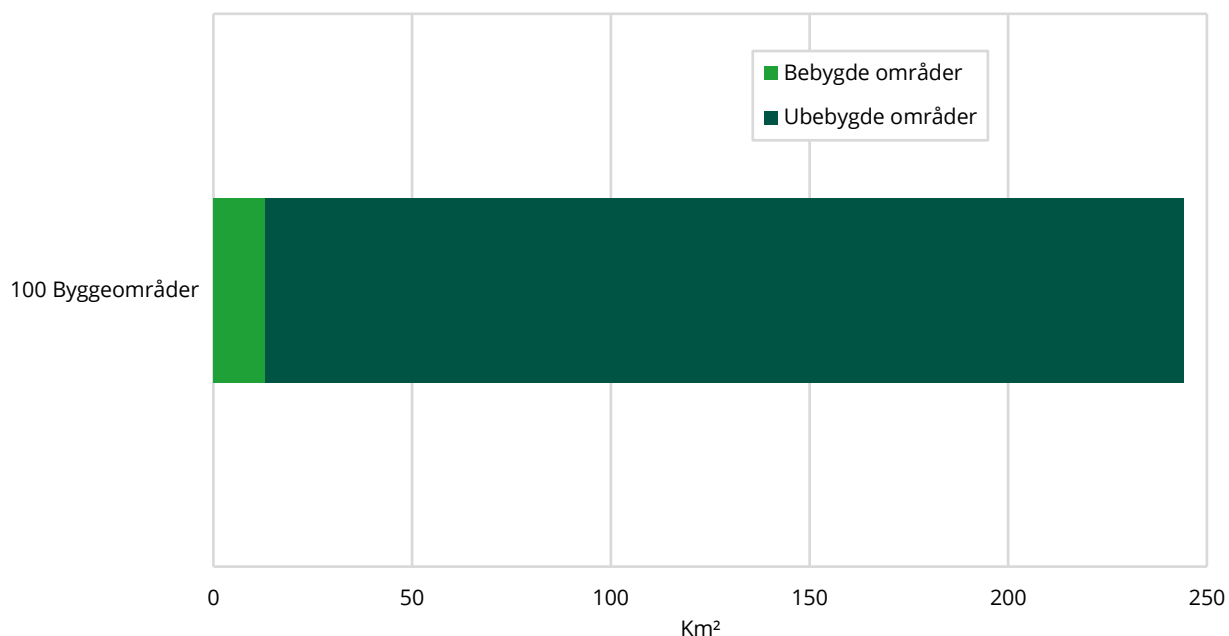
Bruken av arealformål «100 Byggeområder» etter pbl 1985

Det overordnede arealformålet «100 Byggeområder» (pbl 1985 § 20-4,1. ledd nr 1) er ikke tatt med i analysen. Dette arealformålet omfatter eksempelvis boligområder, industriområder, forretningsområder og områder for fritidsbebyggelse, og kunne ut fra dette antas å utgjøre en viktig del av boligreserven. Men i tillegg kan områder for Forsvaret komme inn under dette arealformålet *dersom*

de er integrert i tettbebyggelse eller arealbruken domineres av bygninger/anlegg (Miljøverndepartementet, 2001).

Arealformål «100 Byggeområder» utgjør til sammen om lag 245 km² (Figur 7.1). Av dette er 232 km² ubebygde, og dette arealet ville kunne oppfattes som områder som er ledig for boligbebyggelse. For å finne ut hva slags områder dette i virkeligheten er snakk om, vil det være nødvendig å gå inn i tegnforklaringene eller bestemmelsene for de enkelte kommune- eller kommunedelplanene.

Figur 7.1 Forholdet mellom bebygde og ubebygde områder innenfor «100 Byggeområder», for kommuner med kommune- eller kommunedelplaner etter pbl 1985. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet. Km2



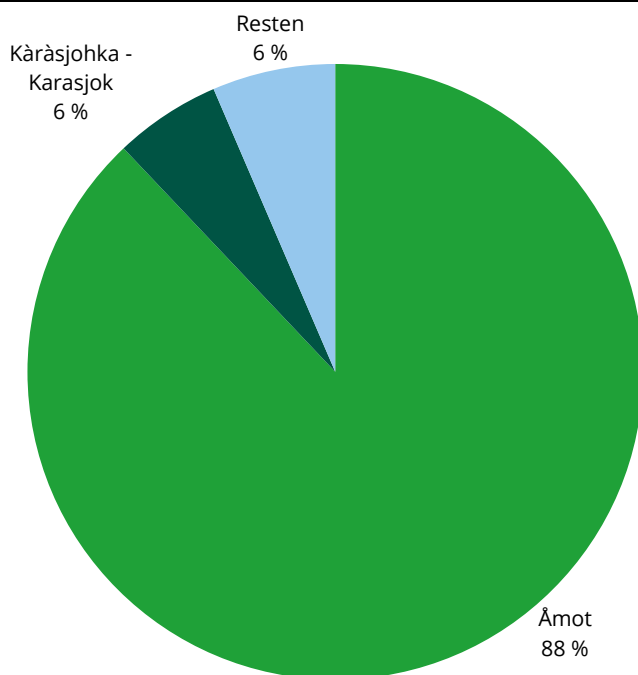
Kilde: Statistisk sentralbyrå.

I dette tilfellet ble det først gjort en analyse der vi så nærmere på hvilke kommuner disse ubebygde områdene befinner seg i. Det viste seg da at nesten 90 prosent av de ubebygde områdene innenfor arealformålet «100 Byggeområder» befinner seg i Åmot kommune (Figur 7.2). Av de resterende ubebygde områdene med arealformål «100 Byggeområder», befinner nær halvparten av de ubebygde byggeområdene seg i Kåràslohka - Karasjok kommune, hovedsakelig i områdene rundt tettstedet Karasjok.

Forklaringen er at Åmot kommune har to store militære øvingsområder (Regionfelt Østlandet og Rødsmoen skytefelt) samt et større hytteområde (Skramstadsætra hytteområde) som er registrert som «100 Byggeområder» (Åmot kommune, 2021).

Hele Regionfelt Østlandet dekker eksempelvis et område på 193 km² (SNL, 2019), og Åmot kommune har i dette tilfellet funnet det riktig å benytte arealformålet «100 Byggeområde» de militære øvingsområdene. Alternativet ville være å benytte arealformålet «Båndleggingssone». I pbl 2008 er «Forsvaret» skilt ut som egen kategori, så denne spesielle problemstillingen vil derfor bare gjelde for kommuneplaner etter gammel lov.

Figur 7.2 Fordeling av ubebygde områder innenfor arealformål «100 Bygeområder», for kommuner med kommune- eller kommunedelplaner etter pbl 1985. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet.



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Ulik bruk av generelle og spesifikke arealformål etter pbl 2008 for områder der boligbygging er mulig

Ulik bruk av generelle og spesifikke arealformål for områder som tillater boligbebyggelse gjør at sammenligning av resultater mellom kommuner kan være vanskelig. Metodevalget som er gjort i analysene i dette arbeidet gjør også at vi mister mulige områder fortetting/transformasjon for kommuner med utstrakt bruk av generelle arealformål.

Figur 7.3 viser fordelingen av arealformålene «1001 Bebyggelse og anlegg», «1110 Boligbebyggelse», «1130 Sentrumsformål» og «1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål» i områdene som representerer arealreserven der boligbygging er et alternativ for de 8 av de mest folkerike kommunene i Norge.

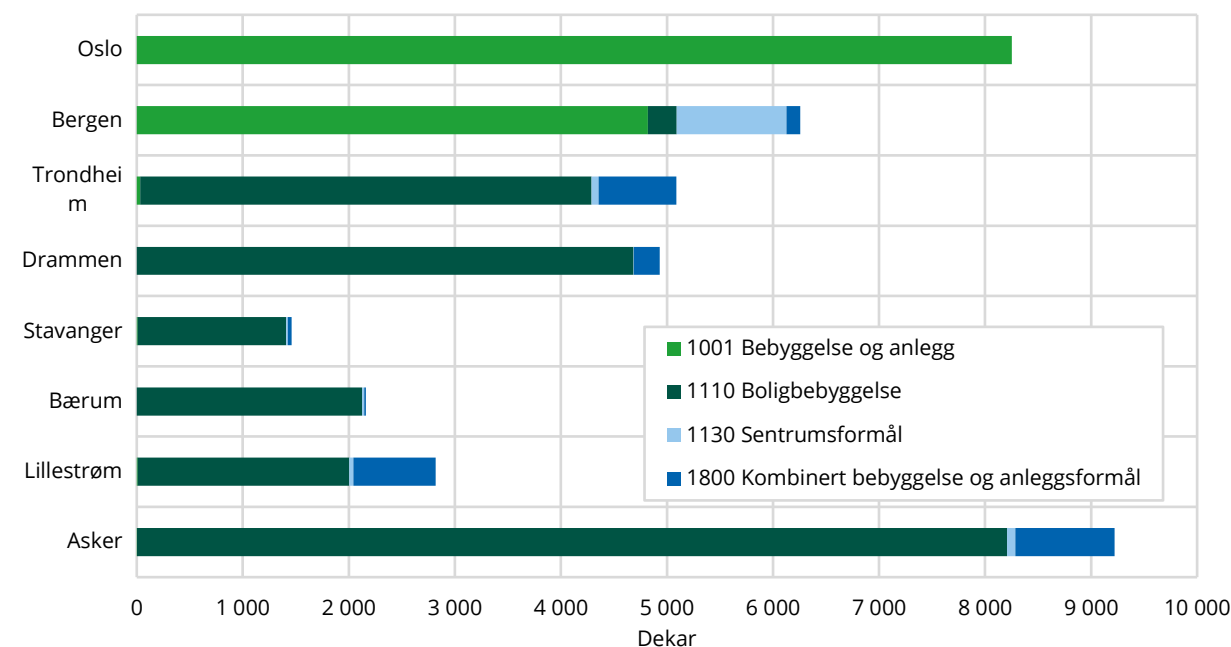
For Oslo utgjør arealformål «1001 Bebyggelse og anlegg» hele arealreserven for områder der boligbygging er en mulighet. Begrunnelsen for dette valget er et behov for en overordnet og fleksibel plan, som beskrevet i avsnitt 3.2. Dette er grunnen til at Oslo ikke er tatt med i de øvrige analysene i dette arbeidet.

I Bergen kommune utgjør også det overordnede arealformålet «1001 Bebyggelse og anlegg» mesteparten av denne arealreserven, men her spiller også arealformål «1130 Sentrumsformål» en viktig rolle. Arealformålene «1110 boligbebyggelse» og «1900 Kombinerte bebyggelses og anleggsformål» utgjør bare mindre områder av den samlede boligreserven.

For de andre kommunene i figur 7.3 domineres arealreserven av det spesifikke arealformålet «1110 Boligbebyggelse». I disse kommunene utgjør arealformålet «1001 Bebyggelse og anlegg» ingen, eller en helt ubetydelig del, av arealreserven der boligbygging er mulig. Arealformålet «1130 Sentrumsformål» ser heller ikke ut til å være brukt i noen stor grad.

I Trondheim, Lillestrøm og Asker er det i imidlertid avsatt større områder til «1800 Kombinert bebyggelse og anlegg» der bolig kan inngå i kombinasjon med andre formål. For Lillestrøm utgjør dette arealformålet om lag 28 prosent.

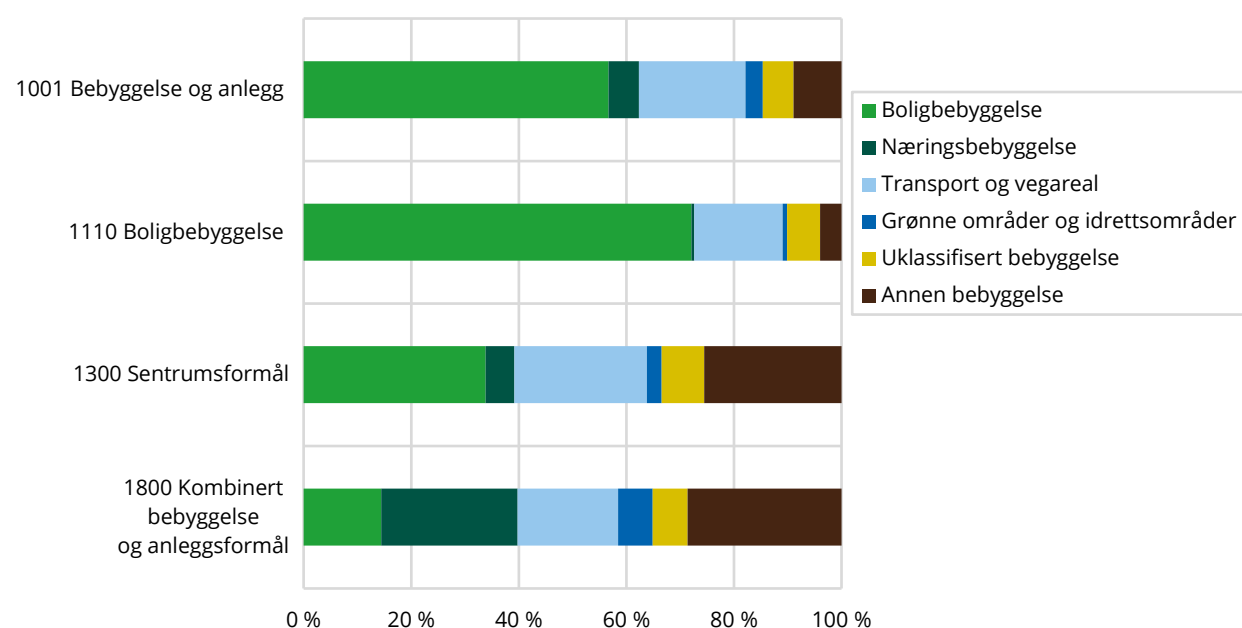
Figur 7.3 Ulik bruk av generelle og spesifikke arealformål i kommuneplan for arealreserven i områder der boligbygging er en mulighet for 8 av de mest folkerike kommunene i Norge. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Dekar



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 7.4 gir en oversikt over eksisterende arealbruk i bebygde områder avsatt til arealformål der boligbygging er en mulighet, og kan dermed gi en indikasjon på hvor viktige de ulike arealformålene er for boligreserven.

Figur 7.4 Eksisterende arealbruk i bebygde områder avsatt til arealformål der boligbebyggelse er en mulighet. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs arealbrukskart 2021. Landet. Prosent



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

I områder avsatt til det spesifikke arealformålet «1110 Boligbebyggelse», er om lag 72 prosent av det bebygde arealet i bruk til boligformål. Transport og vegareal beslaglegger om lag 16 prosent. Annen bebyggelse og Uklassifisert bebyggelse utgjør henholdsvis 6 og 4 prosent.

Sett ut fra eksisterende arealbruk, vil også områder avsatt til det generelle arealformålet «1001 Bebyggelse og anlegg» være svært viktig med tanke på boligreserven. Her er om lag 57 prosent av de bebygde områdene i bruk til boligformål. Transport og vegareal utgjør her 20 prosent og Annen bebyggelse 9 prosent.

I de bebygde områdene innen arealformålet «1130 Sentrumsformål» er om lag en tredjedel boligbebyggelse. Her utgjør annen bebyggelse, som blant annet vil omfatte kontorer, forretninger og bygninger til helse, undervisning og kultur, om lag en fjerdedel. Transport og vegareal utgjør også en fjerdedel.

Ut fra eksisterende arealbruk vil ikke områdene avsatt til «1800 Kombinert bebyggelse og anlegg» utgjøre noen viktig del av boligreserven, da boligbebyggelsen i disse områdene bare utgjør om lag 14 prosent. Annen bebyggelse står her for den største andelen med 29 prosent. Dette arealformålet er også viktig for næringsreserven, da næring utgjør om lag en fjerdedel av eksisterende arealbruk. Transport og vegareal utgjør 19 prosent.

8. Videre arbeid

Metodene for beregning av arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse som er benyttet i dette arbeidet bygger videre på metoder for kommuneplananalyser som er utviklet de siste årene. Det overordnede målet er å etablere regelmessig offisiell statistikk med statistikkbanktabeller for ulike typer plananalyser som en del av SSBs Arealstatistikk-portefølje.

Beregning av arealreserve for fritidsbebyggelse var opprinnelig planlagt som del av dette arbeidet. Her vil det være nødvendig å utvikle andre metoder som er spesielt tilpasset denne populasjonen av bygninger, og det er aktuelt å gjøre først gjøre en casestudie av et utvalg «fritidsboligkommuner». Planen er å fullføre dette arbeidet i løpet av 2022.

For videre metodeutvikling for beregning av arealreserver, vil det blant annet være aktuelt å se nærmere på bruken av hensynssoner, og vurdere å ta inn flere landsdekkende datasett for å avgrense arealer uegnet for de aktuelle arealformålene.

Det er i tillegg aktuelt å arbeide videre med metoder for identifisering av områder med potensiale for fortetting og transformasjon i tråd med gjeldende arealplaner. Likedan å se nærmere på hvilke grep som gjøres ved rullering av kommuneplanens arealdel. Hva blir vektlagt fra kommunenes side når nye områder for videre utvikling og ny utbygging skal inn i en ny kommuneplan? I hvor stor grad tas områder planlagt til ulike formål ut av kommuneplanen? Hvilke områder gjelder det, og hva kjennetegner de nye områdene som tas inn? Er det sånn at planlagte nærings- og fritidsboligområder i myrområder og nye boligområder på jordbruksarealer tas ut når kommuneplanen rulleres?

Referanser

- Asplan Viak (2015): Statistikk og analyser av plandata.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statistikk-og-analyser-av-plandata/id2405976/>
- Gundersen, Steinnes og Frydenlund (2017): Nedbygging av jordbruksareal. Rapporter 2017/14.
https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/_attachment/310909?_ts=16d147e71b0
- Kongsvinger kommune (2019). Kommuneplanens arealdel planbeskrivelse 2019-2030. Planbeskrivelsen, 26.09.2019.pdf (kongsvinger.kommune.no)
- Miljøverndepartementet (2001): Kommuneplanens arealdel. Veileder. Revidert utgave pr. 01.11.2001.
- NVE (2019): Produktark – Flomsoner. Flomsoner (nve.no)
- Oslo kommune (2015): Kommuneplan 2015. Oslo mot 2030.
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20uridisk%20arealdel.pdf>
- Regjeringen (2021): Kommuneplanens arealdel.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id2845096/?ch=5>
- Regjeringen (2021b): Oppdatert jordvernstrategi og forsterket jordvernmål.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/lmd/nyheter/2021/mai-21/oppdatert-jordvernstrategi-og-forsterket-jordvernmal/id2850354/>
- Rørholt og Steinnes (2020): Planlagt utbygd areal 2019 til 2030 – En kartbasert metode for estimering av fremtidige arealendringer med negativ klimaeffekt. Notater 2020/10. Statistisk sentralbyrå. Planlagt utbygd areal 2019 til 2030 - SSB
- SSB (2021): Standard for klassifisering av arealer til statistikkformål.
<https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/118>
- Steinnes (2016): Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel. Metode for identifisering av ledige områder. Notater 2016/31. https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/_attachment/283589?_ts=1583d9d2290
- Steinnes (2018): Statistikk basert på kommuneplaner. Notater 2018/12. https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/_attachment/349457?_ts=16343cc71b0
- SNL (2019): Store norske leksikon. Regionfelt Østlandet: https://snl.no/Regionfelt_%C3%98stlandet
- TEK17: Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Sikkerhet mot flom og stormflo.
https://dibk.no/regelverk/byggeteknisk-forskrift-tek17/7/7-2/?_t_q=sikkerhetsklasser
- Åmot kommune (2021). Kommuneplanens arealdel. https://www.amot.kommune.no/_f/i831da582-c7a2-4b6f-9c4d-f00ff6a5a18b/plankart.pdf

Vedlegg A: Tabeller

Tabell A1. Kommuneplanområder tilgjengelig for ny boligbebyggelse innen arealformål "1110 Boligbebyggelse" (Pbl 2008), fordelt på bebygde områder med et fortetningspotensiale og ledig, ubebygde areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

	Dekar		Prosent	
	Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygde areal	Andel ledig, ubebygde areal
Landet	271 482	23 698	247 759	91,3
1101 Eigersund	1 584	106	1 478	93,3
1103 Stavanger	1 402	254	1 147	81,8
1106 Haugesund	1 432	251	1 181	82,5
1108 Sandnes	1 657	299	1 359	82,0
1111 Sokndal	587	23	563	95,9
1112 Lund	413	37	375	90,8
1120 Klepp	1 334	195	1 138	85,3
1122 Gjesdal	691	45	646	93,5
1124 Sola	861	61	799	92,8
1127 Randaberg	116	8	108	93,1
1130 Strand	1 388	109	1 280	92,2
1134 Suldal	1 063	27	1 036	97,5
1135 Sauda	386	38	348	90,2
1145 Bokn	199	11	188	94,5
1146 Tysvær	1 952	84	1 867	95,6
1149 Karmøy	5 201	455	4 745	91,2
1151 Utsira	21	1	21	100,0
1506 Kristiansund	680	52	628	92,4
1507 Molde	5 553	550	5 002	90,1
1511 Ålesund	734	45	689	93,9
1514 Sande	658	38	620	94,2
1515 Herøy	1 712	84	1 628	95,1
1516 Ulstein	200	3	197	98,5
1517 Hareid	478	33	446	93,3
1520 Ørsta	703	35	668	95,0
1528 Sykkylven	934	52	882	94,4
1531 Sula	1 562	157	1 405	89,9
1532 Giske	337	30	305	90,5
1535 Vestnes	1 526	123	1 403	91,9
1539 Rauma	326	26	301	92,3
1547 Aukra	752	64	687	91,4
1554 Averøy	574	27	547	95,3
1557 Gjemnes	168	11	157	93,5
1560 Tingvoll	1 591	115	1 475	92,7
1563 Sunndal	268	55	213	79,5
1566 Surnadal	1 436	94	1 342	93,5
1573 Smøla	2 425	92	2 333	96,2
1576 Aure	1 258	38	1 220	97,0
1579 Hustadvika	1 539	79	1 461	94,9
1804 Bodø	2 033	129	1 904	93,7
1820 Alstahaug	579	14	565	97,6
1822 Leirfjord	640	13	627	98,0
1824 Vefsn	469	12	456	97,2
1827 Dønna	333	9	325	97,6
1828 Nesna	75	13	60	80,0
1832 Hemnes	399	14	384	96,2
1833 Rana	943	85	857	90,9
1834 Lurøy	661	47	614	92,9
1835 Træna	52	5	47	90,4

		Dekar		Prosent	
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
1837	Rødøy	1 418	104	1 315	92,7
1838	Meløy	460	17	443	96,3
1839	Gildeskål	39	2	37	94,9
1841	Beiarn	631	63	568	90,0
1848	Fauske	1 027	50	978	95,2
1857	Steigen	156	15	142	91,0
1859	Flakstad	839	25	814	97,0
1860	Vestvågøy	2 456	214	2 241	91,2
1865	Vågan	822	28	793	96,5
1866	Hadsel	538	11	528	98,1
1867	Bø	299	5	294	98,3
1870	Sortland	1 454	98	1 356	93,3
1871	Andøy	617	56	561	90,9
1874	Moskenes	345	19	326	94,5
3001	Halden	1 356	31	1 326	97,8
3002	Moss	819	199	620	75,7
3003	Sarpsborg	1 665	102	1 562	93,8
3004	Fredrikstad	892	46	845	94,7
3005	Drammen	4 685	565	4 121	88,0
3006	Kongsberg	3 249	200	3 048	93,8
3007	Ringerike	2 488	349	2 139	86,0
3011	Hvaler	461	55	406	88,1
3012	Aremark	101	11	90	89,1
3014	Indre Østfold	4 411	393	4 019	91,1
3015	Skiptvet	430	21	409	95,1
3016	Rakkestad	325	66	260	80,0
3017	Råde	58	6	52	89,7
3018	Våler	775	37	737	95,1
3019	Vestby	885	166	719	81,2
3020	Nordre Follo	392	55	337	86,0
3021	Ås	598	88	511	85,5
3022	Frogn	327	43	285	87,2
3023	Nesodden	1 297	304	993	76,6
3024	Bærum	2 125	970	1 156	54,4
3025	Asker	8 203	1 130	7 072	86,2
3026	Aurskog-Høland	2 511	228	2 282	90,9
3027	Rælingen	1 115	186	928	83,2
3028	Enebakk	1 663	113	1 551	93,3
3029	Lørenskog	480	246	233	48,5
3030	Lillestrøm	1 994	267	1 727	86,6
3031	Nittedal	381	27	355	93,2
3032	Gjerdrum	340	63	276	81,2
3033	Ullensaker	2 083	154	1 928	92,6
3034	Nes	2 169	318	1 852	85,4
3035	Eidsvoll	1 786	188	1 597	89,4
3036	Nannestad	975	72	902	92,5
3037	Hurdal	762	56	706	92,7
3038	Hole	132	7	126	95,5
3039	Flå	700	25	674	96,3
3040	Nesbyen	474	31	443	93,5
3041	Gol	84	2	81	96,4
3042	Hemsedal	792	18	773	97,6
3043	Ål	363	64	298	82,1
3044	Hol	486	15	471	96,9
3045	Sigdal	1 359	36	1 322	97,3
3046	Krødsherad	759	44	716	94,3
3047	Modum	1 438	216	1 222	85,0
3048	Øvre Eiker	1 620	199	1 420	87,7

		Dekar		Prosent	
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
3049	Lier	1 373	268	1 105	80,5
3050	Flesberg	839	41	798	95,1
3052	Nore og Uvdal	468	15	453	96,8
3053	Jevnaker	832	73	759	91,2
3054	Lunner	1 453	102	1 350	92,9
3401	Kongsvinger	1 419	192	1 227	86,5
3403	Hamar	1 176	118	1 059	90,1
3405	Lillehammer	137	60	77	56,2
3407	Gjøvik	2 292	195	2 097	91,5
3411	Ringsaker	2 880	400	2 480	86,1
3412	Løten	1 157	103	1 054	91,1
3413	Stange	984	32	952	96,7
3415	Sør-Odal	1 550	56	1 493	96,3
3417	Grue	569	48	521	91,6
3418	Åsnes	523	106	418	79,9
3420	Elverum	975	280	696	71,4
3421	Trysil	1 475	65	1 410	95,6
3422	Åmot	881	30	852	96,7
3424	Rendalen	322	26	296	91,9
3425	Engerdal	108	2	106	98,1
3427	Tynset	287	5	282	98,3
3428	Alvdal	746	30	716	96,0
3429	Folldal	325	1	324	99,7
3431	Dovre	87	3	83	95,4
3432	Lesja	799	31	768	96,1
3433	Skjåk	86	12	74	86,0
3434	Lom	78	9	68	87,2
3435	Vågå	185	12	173	93,5
3436	Nord-Fron	247	34	213	86,2
3437	Sel	367	28	339	92,4
3438	Sør-Fron	304	45	257	84,5
3439	Ringebu	276	6	270	97,8
3442	Østre Toten	892	178	713	79,9
3443	Vestre Toten	1 037	158	880	84,9
3446	Gran	1 478	161	1 317	89,1
3447	Søndre Land	647	103	544	84,1
3448	Nordre Land	263	59	203	77,2
3449	Sør-Aurdal	483	19	464	96,1
3450	Etnedal	70	6	64	91,4
3451	Nord-Aurdal	806	64	741	91,9
3452	Vestre Slidre	10	0	10	100,0
3453	Øystre Slidre	579	13	565	97,6
3454	Vang	304	6	298	98,0
3801	Horten	897	112	784	87,4
3802	Holmestrand	1 514	357	1 156	76,4
3803	Tønsberg	2 187	325	1 862	85,1
3804	Sandefjord	3 254	352	2 901	89,2
3805	Larvik	1 243	197	1 046	84,2
3808	Notodden	146	8	138	94,5
3811	Færder	2 118	338	1 780	84,0
3812	Siljan	325	31	294	90,5
3813	Bamble	1 640	87	1 554	94,8
3814	Kragerø	2 395	151	2 243	93,7
3815	Drangedal	3 335	123	3 214	96,4
3817	Midt-Telemark	2 358	235	2 123	90,0
3819	Hjartdal	38	5	33	86,8
3820	Seljord	116	9	106	91,4
3822	Nissedal	539	21	518	96,1

		Dekar		Prosent	
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
3825	Vinje	180	12	168	93,3
4205	Lindesnes	2 634	46	2 588	98,3
4206	Farsund	646	25	622	96,3
4211	Gjerstad	498	97	400	80,3
4212	Vegårshei	1 070	60	1 010	94,4
4213	Tvedestrand	4 568	225	4343	95,1
4217	Åmli	505	21	483	95,6
4218	Iveland	158	22	136	86,1
4219	Evje og Hornnes	928	49	878	94,6
4221	Valle	1 383	73	1 310	94,7
4222	Bykle	439	13	426	97,0
4224	Åseral	577	5	572	99,1
4225	Lyngdal	3 092	118	2 976	96,2
4226	Hægebostad	280	13	266	95,0
4601	Bergen	273	11	262	96,0
4602	Kinn	421	21	400	95,0
4612	Sveio	7 266	480	6 785	93,4
4613	Bømlo	3 693	210	3 483	94,3
4615	Fitjar	531	18	513	96,6
4616	Tysnes	569	41	527	92,6
4617	Kvinnherad	2 120	143	1 976	93,2
4618	Ullensvang	445	16	430	96,6
4619	Eidfjord	15	0	15	100,0
4620	Ulvik	36	0	36	100,0
4621	Voss	75	23	53	70,7
4623	Samnanger	474	17	456	96,2
4624	Bjørnafjorden	958	60	898	93,7
4625	Austevoll	4 736	217	4 519	95,4
4626	Øygarden	6 776	509	6 268	92,5
4627	Askøy	4 486	363	4 122	91,9
4629	Modalen	9	2	7	77,8
4630	Osterøy	1 737	116	1 622	93,4
4631	Alver	466	27	439	94,2
4634	Masfjorden	944	26	917	97,1
4635	Gulen	915	48	866	94,6
4638	Høyanger	304	29	275	90,5
4639	Vik	582	37	546	93,8
4640	Sogndal	678	56	622	91,7
4643	Årdal	73	4	69	94,5
4644	Luster	381	39	343	90,0
4645	Askvoll	529	16	514	97,2
4646	Fjaler	89	4	84	94,4
4647	Sunnfjord	1 853	94	1 759	94,9
4648	Bremanger	70	2	68	97,1
4649	Stad	451	19	432	95,8
4651	Stryn	340	14	325	95,6
5001	Trondheim	4 254	820	3435	80,7
5006	Steinkjer	692	47	645	93,2
5007	Namsos	1 293	12	1 281	99,1
5014	Frøya	1 051	45	1 005	95,6
5020	Osen	114	4	110	96,5
5021	Oppdal	1 036	76	961	92,8
5022	Rennebu	495	38	457	92,3
5026	Holtålen	548	12	535	97,6
5028	Melhus	1 273	86	1186	93,2
5029	Skaun	2 618	135	2 483	94,8
5031	Malvik	456	58	399	87,5
5032	Selbu	1 150	45	1 106	96,2

		Dekar		Prosent	
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortettingspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
5033	Tydal	166	11	154	92,8
5034	Meråker	571	37	534	93,5
5035	Stjørdal	482	28	454	94,2
5036	Frosta	575	25	550	95,7
5037	Levanger	520	59	462	88,8
5038	Verdal	413	32	380	92,0
5042	Lierne	0	0	0	0,0
5045	Grong	251	15	236	94,0
5046	Høylandet	2	1	1	50,0
5049	Flatanger	223	14	210	94,2
5052	Leka	31	1	30	96,8
5053	Inderøy	711	56	655	92,1
5054	Indre Fosen	172	14	158	91,9
5055	Heim	317	24	293	92,4
5056	Hitra	2 504	40	2 464	98,4
5057	Ørland	2 841	158	2 683	94,4
5058	Åfjord	1 178	35	1 143	97,0
5059	Orkland	2 506	140	2 365	94,4
5060	Nærøysund	279	13	266	95,3
5061	Rindal	233	14	217	93,1
5402	Harstad	1 586	44	1542	97,2
5403	Alta	2 233	221	2 013	90,1
5405	Vadsø	0	0	0	0,0
5406	Hammerfest	769	30	739	96,1
5412	Tjeldsund	5	0	5	100,0
5416	Bardu	206	7	199	96,6
5421	Senja	175	4	171	97,7
5423	Karlsøy	147	8	139	94,6
5439	Gamvik	126	7	119	94,4
5441	Tana	1 159	28	1 131	97,6

Tabell A2. Kommuneplanområder tilgjengelig for ny boligbebyggelse innen arealformål "110 Boligområder" (Pbl 1985), fordelt på bebygde områder med et fortettpotensiale og ledig, ubebygd areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

		Dekar			Prosent
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortettpotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
	Landet	39 672	2 496	37 170	93,7
1130	Strand	3	0	3	100,0
1505	Kristiansund	2 268	98	2170	95,7
1506	Molde	1 671	97	1573	94,1
1507	Ålesund	1039	78	961	92,5
1520	Ørsta	91	12	77	84,6
1539	Rauma	41	4	37	90,2
1554	Averøy	9	1	9	100,0
1806	Narvik	1 903	149	1754	92,2
1811	Bindal	398	16	382	96,0
1812	Sømna	443	28	416	93,9
1813	Brønnøy	262	38	225	85,9
1815	Vega	68	2	65	95,6
1816	Vevelstad	47	0	47	100,0
1822	Leirfjord	279	18	261	93,5
1824	Vefsn	491	12	480	97,8
1826	Hattfjelldal	184	14	170	92,4
1832	Hemnes	617	80	538	87,2
1834	Lurøy	118	10	108	91,5
1840	Saltdal	156	9	147	94,2
1845	Sørfold	223	2	220	98,7
1875	Hamarøy	231	8	223	96,5
3012	Aremark	105	7	97	92,4
3013	Marker	349	33	316	90,5
3024	Bærum	2 719	125	2 594	95,4
3026	Aurskog-Høland	584	41	543	93,0
3038	Hole	383	64	319	83,3
3044	Hol	383	14	369	96,3
3403	Hamar	12	4	9	75,0
3414	Nord-Odal	1 324	73	1 251	94,5
3419	Våler	694	70	623	89,8
3420	Elverum	1 116	59	1 056	94,6
3422	Åmot	721	69	653	90,6
3423	Stor-Elvdal	350	35	315	90,0
3425	Engerdal	129	12	117	90,7
3426	Tolga	237	22	215	90,7
3427	Tynset	217	3	215	99,1
3428	Alvdal	55	4	51	92,7
3440	Øyer	732	90	642	87,7
3441	Gausdal	158	30	127	80,4
3442	Østre Toten	34	16	17	50,0
3452	Nord-Aurdal	651	21	630	96,8
3816	Vestre Slidre	1 035	125	910	87,9
3818	Drangedal	431	26	406	94,2
3820	Nome	255	22	234	91,8
3821	Tinn	1 426	218	1 207	84,6
3824	Seljord	261	21	240	92,0
3825	Kviteseid	730	74	655	89,7
4224	Tokke	66	0	66	100,0
4225	Vinje	1 055	51	1 003	95,1
4602	Kinn	681	56	625	91,8
4619	Eidfjord	22	0	22	100,0
4638	Høyanger	98	2	97	99,0
4640	Sogndal	270	18	252	93,3

		Dekar			Prosent
		Areal tilgjengelig for ny boligbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
4641	Aurland	257	8	249	96,9
4647	Sunnfjord	457	17	439	96,1
4648	Bremanger	40	0	39	97,5
5025	Røros	519	22	498	96,0
5041	Snåsa	71	12	59	83,1
5043	Røyrvik	70	0	70	100,0
5045	Grong	11	0	11	100,0
5054	Indre Fosen	1 089	72	1 016	93,3
5055	Heim	330	5	325	98,5
5059	Orkland	419	10	408	97,4
5406	Hammerfest	4 371	107	4 265	97,6
5411	Kvæfjord	474	8	467	98,5
5412	Tjeldsund	1 195	64	1 132	94,7
5419	Sørreisa	366	11	354	96,7
5421	Senja	803	15	788	98,1
5434	Måsøy	103	0	103	100,0
5437	Karasjok	132	13	120	90,9
5440	Berlevåg	54	7	47	87,0
5441	Tana	137	4	132	96,4
5442	Nesseby	628	14	612	97,5
5443	Båtsfjord	321	26	294	91,6

Tabell A3. Kommuneplanområder potensielt tilgjengelig for ny næringsbebyggelse innen arealformål "1300 Næringsbebyggelse" (Pbl 2008), fordelt på bebygde områder der fortetting sannsynligvis ikke er mulig og ledig, ubebygd areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

		Dekar			Prosent
		Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
	Landet	206 660	67 940	138 716	67,1
1101	Eigersund	1 923	682	1 242	64,6
1103	Stavanger	1 370	1 042	329	24,0
1106	Haugesund	1 003	830	172	17,1
1108	Sandnes	2 675	1 857	818	30,6
1111	Sokndal	348	47	301	86,5
1112	Lund	145	86	59	40,7
1120	Klepp	641	429	212	33,1
1122	Gjesdal	515	349	165	32,0
1124	Sola	458	345	114	24,9
1127	Randaberg	175	151	25	14,3
1130	Strand	1 188	599	590	49,7
1134	Suldal	1 068	439	629	58,9
1135	Sauda	539	215	324	60,1
1145	Bokn	182	37	145	79,7
1146	Tysvær	7 880	2 341	5 539	70,3
1149	Karmøy	4 522	2 078	2 444	54,0
1151	Utsira	32	3	28	87,5
1506	Kristiansund	246	66	180	73,2
1507	Molde	2 621	1 125	1 496	57,1
1511	Ålesund	345	65	280	81,2
1514	Sande	488	185	303	62,1
1515	Herøy	164	38	126	76,8
1516	Ulstein	213	18	195	91,5
1517	Hareid	389	135	256	65,8
1520	Ørsta	98	3	96	98,0
1528	Sykkylven	189	26	163	86,2

		Dekar			Prosent
		Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebyggd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebyggd areal	Andel ledig, ubebyggd areal
1531	Sula	252	125	127	50,4
1532	Giske	23	15	9	39,1
1535	Vestnes	297	101	197	66,3
1539	Rauma	127	61	65	51,2
1547	Aukra	488	7	481	98,6
1554	Averøy	599	83	516	86,1
1557	Gjemnes	38	10	28	73,7
1560	Tingvoll	552	175	378	68,5
1563	Sunnadal	405	336	69	17,0
1566	Surnadal	248	126	121	48,8
1573	Smøla	9 300	17	9 283	99,8
1576	Aure	2774	833	1940	69,9
1579	Hustadvika	506	120	388	76,7
1804	Bodø	1 120	630	491	43,8
1820	Alstahaug	227	72	155	68,3
1824	Leirfjord	345	7	338	98,0
1827	Vefsn	69	14	55	79,7
1828	Dønna	42	24	18	42,9
1832	Nesna	179	66	112	62,6
1833	Hemnes	2 614	1 520	1 095	41,9
1834	Rana	225	33	191	84,9
1835	Træna	6	1	5	83,3
1837	Meløy	757	177	578	76,4
1838	Gildeskål	106	2	104	98,1
1839	Beiarn	10	0	10	100,0
1841	Fauske	340	41	300	88,2
1848	Steigen	563	94	470	83,5
1857	Værøy	49	8	41	83,7
1859	Flakstad	447	105	343	76,7
1860	Vestvågøy	452	204	248	54,9
1865	Vågan	1 156	257	899	77,8
1866	Hadsel	311	16	294	94,5
1867	Bø	133	10	122	91,7
1870	Sortland	633	151	483	76,3
1871	Andøy	371	80	292	78,7
1874	Moskenes	405	105	299	73,8
3001	Halden	1 428	805	623	43,6
3002	Moss	1 537	977	561	36,5
3003	Sarpsborg	1 114	575	539	48,4
3004	Fredrikstad	943	214	728	77,2
3005	Drammen	1 187	807	380	32,0
3006	Kongsberg	1 129	472	657	58,2
3007	Ringerike	4 101	1 539	2562	62,5
3011	Hvaler	5	4	0	0,0
3014	Indre Østfold	3 528	968	2 560	72,6
3015	Skiptvet	329	88	240	72,9
3017	Rakkestad	245	155	90	36,7
3018	Våler	411	101	311	75,7
3019	Vestby	1 986	1 240	746	37,6
3020	Nordre Follo	399	357	42	10,5
3021	Ås	795	527	269	33,8
3022	Frogn	1 008	144	865	85,8
3023	Nesodden	719	162	557	77,5
3024	Bærum	1 084	907	175	16,1
3025	Asker	3 095	1 047	2 048	66,2
3026	Aurskog-Høland	1 511	395	1115	73,8
3027	Rælingen	126	84	42	33,3
3028	Enebakk	1 224	488	736	60,1
3029	Lørenskog	289	158	131	45,3

		Dekar			Prosent
		Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
3030	Lillestrøm	1 827	645	1 182	64,7
3031	Nittedal	101	53	47	46,5
3032	Gjerdrum	168	52	116	69,0
3033	Ullensaker	3 870	2 196	1 675	43,3
3034	Nes	1 032	379	653	63,3
3035	Eidsvoll	774	339	435	56,2
3036	Nannestad	586	194	393	67,1
3037	Hurdal	364	31	332	91,2
3038	Hole	10	4	6	60,0
3039	Flå	783	21	763	97,4
3040	Nesbyen	163	77	86	52,8
3041	Gol	1 173	196	976	83,2
3042	Hemsedal	23	21	2	8,7
3043	Ål	1 930	507	1 424	73,8
3044	Hol	611	128	482	78,9
3045	Sigdal	618	126	493	79,8
3046	Krødsherad	697	65	631	90,5
3047	Modum	990	361	630	63,6
3048	Øvre Eiker	1 238	351	887	71,6
3049	Lier	991	630	360	36,3
3050	Flesberg	477	119	358	75,1
3052	Nore og Uvdal	929	94	835	89,9
3053	Jevnaker	1 053	267	786	74,6
3054	Lunner	825	91	734	89,0
3401	Kongsvinger	2 264	525	1 739	76,8
3403	Hamar	1 645	626	1 020	62,0
3405	Lillehammer	17	7	11	64,7
3407	Gjøvik	2 033	511	1 522	74,9
3411	Ringsaker	2 914	948	1 965	67,4
3412	Løten	802	111	692	86,3
3413	Stange	683	159	523	76,6
3415	Sør-Odal	2 234	586	1 648	73,8
3417	Grue	493	160	331	67,1
3418	Åsnes	1 258	244	1 015	80,7
3420	Elverum	913	388	525	57,5
3421	Trysil	691	286	404	58,5
3422	Åmot	98	18	80	81,6
3424	Rendalen	93	16	77	82,8
3425	Engerdal	81	5	76	93,8
3427	Tynset	83	30	53	63,9
3428	Alvdal	231	116	115	49,8
3429	Folldal	79	23	56	70,9
3431	Dovre	626	168	458	73,2
3432	Lesja	838	237	603	72,0
3433	Skjåk	313	18	294	93,9
3434	Lom	4	2	2	50,0
3435	Vågå	173	40	132	76,3
3436	Nord-Fron	457	237	221	48,4
3437	Sel	245	155	89	36,3
3438	Sør-Fron	147	51	96	65,3
3439	Ringebu	374	37	338	90,4
3442	Østre Toten	816	237	580	71,1
3443	Vestre Toten	2 162	379	1 783	82,5
3446	Gran	667	335	333	49,9
3447	Søndre Land	670	168	503	75,1
3448	Nordre Land	429	231	197	45,9
3449	Sør-Aurdal	597	124	471	78,9
3450	Etnedal	187	36	151	80,7
3451	Nord-Aurdal	188	69	118	62,8

		Dekar		Prosent	
		Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebyggd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
3452	Vestre Slidre	30	1	28	93,3
3453	Øystre Slidre	338	18	320	94,7
3454	Vang	490	38	452	92,2
3801	Horten	408	224	184	45,1
3802	Holmestrand	1 415	540	875	61,8
3803	Tønsberg	2 177	640	1 538	70,6
3804	Sandefjord	1 773	729	1 044	58,9
3805	Larvik	2 359	891	1 468	62,2
3811	Færder	682	276	407	59,7
3812	Siljan	158	28	131	82,9
3813	Bamble	3 484	1069	2 415	69,3
3814	Kragerø	2 291	342	1 950	85,1
3815	Drangedal	395	77	318	80,5
3817	Midt-Telemark	725	334	390	53,8
3819	Hjartdal	106	7	100	94,3
3820	Seljord	4	2	2	50,0
3822	Nissedal	118	45	72	61,0
3825	Vinje	237	26	211	89,0
4205	Lindesnes	2 070	79	1 991	96,2
4206	Farsund	6	0	6	100,0
4211	Gjerstad	104	21	83	79,8
4212	Vegårshei	228	11	217	95,2
4213	Tvedestrand	819	143	676	82,5
4217	Åmli	455	169	286	62,9
4218	Iveland	21	4	17	81,0
4219	Evje og Hornnes	587	77	511	87,1
4222	Bykle	471	113	357	75,8
4224	Åseral	1 042	66	977	93,8
4225	Lyngdal	1 609	478	1 131	70,3
4226	Hægebostad	191	68	123	64,4
4601	Bergen	1 095	498	597	54,5
4602	Kinn	1 362	679	682	50,1
4612	Sveio	1 691	114	1 577	93,3
4613	Bømlo	467	63	403	86,3
4615	Fitjar	510	142	368	72,2
4616	Tysnes	666	112	555	83,3
4617	Kvinnherad	967	329	637	65,9
4618	Ullensvang	226	53	173	76,5
4619	Eidfjord	55	8	46	83,6
4621	Voss	5	3	1	20,0
4623	Samnanger	212	39	172	81,1
4624	Bjørnafjorden	759	212	547	72,1
4625	Austevoll	1 083	198	885	81,7
4626	Øygarden	8 874	2528	6 346	71,5
4627	Askøy	1 550	805	746	48,1
4629	Modalen	5	4	0	0,0
4630	Osterøy	786	93	693	88,2
4631	Alver	76	21	55	72,4
4634	Masfjorden	63	26	37	58,7
4635	Gulen	1 841	898	944	51,3
4638	Høyanger	281	104	177	63,0
4639	Vik	192	45	147	76,6
4640	Sogndal	647	350	297	45,9
4643	Årdal	104	87	17	16,3
4644	Luster	177	87	90	50,8
4645	Askvoll	243	47	196	80,7
4647	Sunnfjord	1 287	383	903	70,2
4648	Bremanger	11	5	6	54,5
4649	Stad	230	62	168	73,0

		Dekar			Prosent
		Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebyggd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
4651	Stryn	556	65	491	88,3
5001	Trondheim	3 524	2 141	1 383	39,2
5006	Steinkjer	220	15	205	93,2
5007	Namsos	299	152	148	49,5
5014	Frøya	231	58	173	74,9
5020	Osen	41	27	14	34,1
5021	Oppdal	1 497	427	1 069	71,4
5022	Rennebu	615	133	482	78,4
5026	Holtålen	278	55	223	80,2
5028	Melhus	184	60	123	66,8
5029	Skaun	2 026	53	1 972	97,3
5031	Malvik	536	109	428	79,9
5032	Selbu	205	70	135	65,9
5033	Tydal	280	75	204	72,9
5034	Meråker	875	120	755	86,3
5035	Stjørdal	397	21	376	94,7
5036	Frosta	366	76	291	79,5
5037	Levanger	221	49	172	77,8
5038	Verdal	878	720	158	18,0
5042	Lierne	16	7	9	56,3
5045	Grong	40	3	36	90,0
5046	Høylandet	115	12	103	89,6
5049	Flatanger	363	36	327	90,1
5052	Leka	3	2	1	33,3
5053	Inderøy	517	150	366	70,8
5054	Indre Fosen	98	32	65	66,3
5055	Heim	1 487	308	1 179	79,3
5056	Hitra	1 002	96	906	90,4
5057	Ørland	694	218	475	68,4
5058	Åfjord	541	238	303	56,0
5059	Orkland	1 458	636	822	56,4
5060	Nærøysund	304	89	216	71,1
5061	Rindal	249	57	192	77,1
5402	Harstad	920	452	467	50,8
5403	Alta	2 023	435	1 588	78,5
5406	Hammerfest	1 374	847	527	38,4
5416	Bardu	36	9	26	72,2
5421	Senja	7	3	5	71,4
5423	Karlsøy	171	13	158	92,4
5438	Lebesby	925	11	914	98,8
5441	Tana	313	88	224	71,6

¹ En ukjent andel av disse områdene vil være områder som benyttes til lager, parkering m.v eller områder som er under utvikling/utbygging.

Tabell A4. Kommuneplanområder potensielt tilgjengelig for ny næringsbebyggelse innen arealformål "133 Industri" og "134 Lager" (Pbl 1985), fordelt på bebygde områder der fortetting sannsynligvis ikke er mulig og ledig, ubebygde areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

	133 Industri				134 Lager			
	Dekar		Prosent		Dekar		Prosent	
	Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygde areal	Andel ledig, ubebygde areal	Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygde areal	Andel ledig, ubebygde areal
Landet	19 618	4 345	15 270	77,8	27	8	19	70,4
1130 Strand	3	0	3	100,0	0	0	0	0,0
1505 Kristiansund	40	8	32	80,0	3	0	3	100,0
1507 Ålesund	390	89	301	77,2	0	0	0	0,0
1520 Ørsta	56	14	42	75,0	0	0	0	0,0
1539 Rauma	67	32	34	50,7	0	0	0	0,0
1806 Narvik	257	145	112	43,6	2	2	0	0,0
1811 Bindal	573	81	492	85,9	0	0	0	0,0
1812 Sømna	683	36	647	94,7	0	0	0	0,0
1813 Brønnøy	12	7	5	41,7	0	0	0	0,0
1815 Vega	16	0	16	100,0	0	0	0	0,0
1816 Vevelstad	40	0	40	100,0	0	0	0	0,0
1824 Vefsn	59	13	46	78,0	0	0	0	0,0
1826 Hattfjelldal	150	54	96	64,0	0	0	0	0,0
1832 Hemnes	1 748	132	1 616	92,4	0	0	0	0,0
1834 Lurøy	23	4	19	82,6	0	0	0	0,0
1840 Saltdal	227	46	181	79,7	0	0	0	0,0
1845 Sørfold	537	241	296	55,1	0	0	0	0,0
1875 Hamarøy	135	8	127	94,1	0	0	0	0,0
3012 Aremark	105	21	83	79,0	0	0	0	0,0
3013 Marker	316	112	205	64,9	0	0	0	0,0
3044 Hol	265	31	233	87,9	0	0	0	0,0
3050 Flesberg	3	1	2	66,7	0	0	0	0,0
3414 Nord-Odal	266	143	123	46,2	0	0	0	0,0
3419 Våler	1 194	374	820	68,7	0	0	0	0,0
3422 Åmot	684	78	606	88,6	0	0	0	0,0
3423 Stor-Elvdal	1 413	219	1 194	84,5	0	0	0	0,0
3425 Engerdal	255	98	157	61,6	0	0	0	0,0
3426 Tolga	488	89	400	82,0	0	0	0	0,0
3427 Tynset	173	57	116	67,1	7	4	3	42,9
3441 Gausdal	157	69	88	56,1	0	0	0	0,0
3452 Vestre Slidre	344	72	272	79,1	0	0	0	0,0
3816 Nome	501	191	310	61,9	0	0	0	0,0
3818 Tinn	138	76	61	44,2	1	1	0	0,0
3821 Kviteseid	354	126	227	64,1	0	0	0	0,0
3824 Tokke	46	18	28	60,9	0	0	0	0,0
3825 Vinje	384	112	272	70,8	0	0	0	0,0
4221 Valle	151	82	68	45,0	0	0	0	0,0
4225 Lyngdal	236	33	203	86,0	1	0	1	100,0
4602 Kinn	20	3	17	85,0	0	0	0	0,0
4638 Høyanger	26	0	26	100,0	0	0	0	0,0
4640 Sogndal	75	13	61	81,3	12	0	12	100,0
4647 Sunnfjord	177	49	128	72,3	0	0	0	0,0
5006 Steinkjer	418	238	181	43,3	0	0	0	0,0
5025 Røros	345	145	200	58,0	0	0	0	0,0
5041 Snåsa	33	25	9	27,3	0	0	0	0,0
5043 Røyrvik	401	0	401	100,0	0	0	0	0,0
5044 Namsskogan	408	59	348	85,3	0	0	0	0,0
5054 Grong	2 320	415	1 905	82,1	0	0	0	0,0
5055 Heim	182	14	168	92,3	0	0	0	0,0

	133 Industri				134 Lager			
	Dekar		Prosent		Dekar		Prosent	
	Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal	Areal avsatt til ny næringsbebyggelse	Bebygd areal der fortetting sannsynligvis ikke er mulig ¹	Ledig, ubebygd areal	Andel ledig, ubebygd areal
5059 Orkland	332	99	233	70,2	0	0	0	0,0
5406 Hammerfest	1 181	242	939	79,5	0	0	0	0,0
5411 Kvæfjord	10	5	5	50,0	0	0	0	0,0
5412 Tjeldsund	686	11	675	98,4	0	0	0	0,0
5419 Sørreisa	117	33	84	71,8	0	0	0	0,0
5434 Måsøy	68	5	64	94,1	0	0	0	0,0
5440 Berlevåg	32	20	11	34,4	0	0	0	0,0
5442 Nesseby	200	22	179	89,5	0	0	0	0,0
5443 Båtsfjord	98	35	63	64,3	1	1	0	0,0

¹ En ukjent andel av disse områdene vil være områder som benyttes til lager, parkering m.v eller områder som er under utvikling/utbygging.

Tabell A5. Kommuneplanområder tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbebyggelse innen arealformålene "1001 Bebyggelse og anlegg", "1130 Sentrumsformål" og "1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål" (Pbl 2008), fordelt på bebygde områder med et fortettpotensiale og ledig, ubebygde areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

	1001 Bebyggelse og anlegg				1130 Sentrumsformål				1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	Dekar			Pro-sent	Dekar			Pro-sent	Dekar			Pro-sent
	Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med fortettpotensiale innen bebygde områder	Ledig, ubebygde areal		Andel ledig, ubebygde areal	Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med fortettpotensiale innen bebygde områder		Ledig, ubebygde areal	Andel ledig, ubebygde areal	Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	
Landet	42 214	2 411	39 798	94,3	16 406	1 978	14 416	87,9	4 0749	1 129	39 604	97,2
1101 Eigersund	0	0	0	0,0	90	4	86	95,6	0	0	0	0,0
1103 Stavanger	8	0	8	100,0	15	7	8	53,3	36	16	19	52,8
1106 Haugesund	649	23	626	96,5	4	4	0	0,0	7	3	3	42,9
1108 Sandnes	1 587	7	1 580	99,6	197	17	180	91,4	483	25	458	94,8
1111 Sokndal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	105	0	105	100,0
1112 Lund	0	0	0	0,0	29	3	26	89,7	0	0	0	0,0
1120 Klepp	20	0	20	100,0	104	14	90	86,5	24	5	19	79,2
1122 Gjesdal	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	208	0	208	100,0
1124 Sola	0	0	0	0,0	53	38	15	28,3	9	9	0	0,0
1127 Randaberg	0	0	0	0,0	4	3	2	50,0	0	0	0	0,0
1130 Strand	0	0	0	0,0	49	12	37	75,5	4	0	3	75,0
1134 Suldal	530	7	524	98,9	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
1135 Sauda	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0
1146 Tysvær	356	0	356	100,0	108	6	102	94,4	22	0	22	100,0
1149 Karmøy	0	0	0	0,0	162	30	132	81,5	86	5	81	94,2
1151 Utsira	1	0	1	100,0	12	0	12	100,0	0	0	0	0,0
1506 Kristiansund	0	0	0	0,0	8	0	8	100,0	0	0	0	0,0
1507 Molde	1	0	1	100,0	140	23	117	83,6	209	20	189	90,4
1511 Ålesund	0	0	0	0,0	17	2	15	88,2	0	0	0	0,0
1514 Sande	30	3	26	86,7	0	0	0	0,0	153	0	153	100,0
1515 Herøy	0	0	0	0,0	25	0	25	100,0	10	0	9	90,0
1516 Ulstein	0	0	0	0,0	20	14	6	30,0	21	2	19	90,5
1517 Hareid	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	0	0	0	0,0
1520 Ørsta	0	0	0	0,0	116	16	99	85,3	0	0	0	0,0
1531 Sula	0	0	0	0,0	33	15	18	54,5	2	0	2	100,0
1532 Giske	0	0	0	0,0	14	0	14	100,0	25	0	24	96,0
1535 Vestnes	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	4	0	4	100,0
1539 Rauma	0	0	0	0,0	1	0	1	100,0	26	0	26	100,0
1547 Aukra	0	0	0	0,0	82	5	78	95,1	6	0	6	100,0
1554 Averøy	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	111	4	107	96,4
1557 Gjemnes	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	8	0	8	100,0
1560 Tingvoll	1	0	1	100,0	0	0	0	0,0	436	2	434	99,5
1563 Sunndal	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	3	0	3	100,0
1566 Surnadal	0	0	0	0,0	9	2	7	77,8	56	0	55	98,2
1573 Smøla	0	0	0	0,0	111	8	103	92,8	21	0	21	100,0
1576 Aure	0	0	0	0,0	6	2	4	66,7	0	0	0	0,0
1579 Hustadvika	2 874	133	2 740	95,3	0	0	0	0,0	36	2	34	94,4
1804 Bodø	1 714	118	1 596	93,1	13	4	10	76,9	519	35	484	93,3
1820 Alstahaug	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	87	11	76	87,4
1822 Leirfjord	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	335	26	309	92,2
1824 Vefsn	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	19	2	17	89,5
1827 Dønna	3	0	3	100,0	2	0	2	100,0	176	0	176	100,0
1828 Nesna	28	0	28	100,0	3	0	3	100,0	0	0	0	0,0

	1001 Bebyggelse og anlegg				1130 Sentrumsformål				1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent	
	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal
1832 Hemnes	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	54	0	54	100,0
1833 Rana	250	21	229	91,6	7	7	0	0,0	0	0	0	0,0
1834 Lurøy	8	0	8	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
1835 Træna	15	0	15	100,0	26	3	22	84,6	48	0	48	100,0
1837 Rødøy	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	12	0	12	100,0
1838 Meløy	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	237	0	237	100,0
1839 Gildeskål	6	0	6	100,0	0	0	0	0,0	16	0	16	100,0
1841 Beiarn	0	0	0	0,0	7	4	3	42,9	370	4	366	98,9
1848 Fauske	0	0	0	0,0	63	5	58	92,1	790	7	783	99,1
1857 Steigen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	63	0	62	98,4
1860 Vestvågøy	0	0	0	0,0	3	3	0	0,0	209	12	197	94,3
1865 Vågan	335	3	332	99,1	0	0	0	0,0	380	4	376	98,9
1866 Hadsel	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	302	0	302	100,0
1867 Bø	0	0	0	0,0	1 097	35	1 062	96,8	0	0	0	0,0
1870 Sortland	0	0	0	0,0	17	13	4	23,5	22	9	14	63,6
1871 Andøy	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	10	0	10	100,0
3001 Halden	1 075	337	737	68,6	6	4	2	33,3	0	0	0	0,0
3002 Moss	717	125	592	82,6	5	2	4	80,0	339	61	279	82,3
3003 Sarpsborg	1 657	191	1 466	88,5	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3004 Fredrikstad	1 765	392	1 373	77,8	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3005 Drammen	0	0	0	0,0	3	3	0	0,0	244	88	157	64,3
3006 Kongsberg	0	0	0	0,0	3	3	0	0,0	57	19	38	66,7
3007 Ringerike	5	0	5	100,0	48	30	18	37,5	0	0	0	0,0
3011 Hvaler	0	0	0	0,0	2	0	2	100,0	77	1	76	98,7
3012 Aremark	0	0	0	0,0	4	0	4	100,0	0	0	0	0,0
3014 Indre Østfold	17	8	9	52,9	50	29	21	42,0	228	8	220	96,5
3015 Skiptvet	0	0	0	0,0	9	3	6	66,7	0	0	0	0,0
3016 Rakkestad	0	0	0	0,0	3	3	0	0,0	0	0	0	0,0
3018 Våler	840	28	812	96,7	0	0	0	0,0	48	1	47	97,9
3019 Vestby	0	0	0	0,0	104	25	79	76,0	0	0	0	0,0
3020 Nordre Follo	0	0	0	0,0	4	2	1	25,0	172	5	167	97,1
3021 Ås	0	0	0	0,0	6	2	4	66,7	83	1	82	98,8
3022 Frogn	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	36	0	36	100,0
3023 Nesodden	0	0	0	0,0	59	6	53	89,8	268	30	238	88,8
3024 Bærum	0	0	0	0,0	20	8	12	60,0	15	4	10	66,7
3025 Asker	3	0	3	100,0	79	16	63	79,7	937	65	871	93,0
3026 Aurskog-Høland	0	0	0	0,0	462	20	442	95,7	0	0	0	0,0
3027 Rælingen	0	0	0	0,0	6	2	4	66,7	63	4	59	93,7
3028 Enebakk	0	0	0	0,0	90	1	89	98,9	35	3	32	91,4
3029 Lørenskog	23	9	15	65,2	20	15	5	25,0	133	21	112	84,2
3030 Lillestrøm	9	0	9	100,0	40	21	19	47,5	777	34	744	95,8
3031 Nittedal	0	0	0	0,0	26	2	24	92,3	8	7	1	12,5
3032 Gjerdrum	0	0	0	0,0	29	2	27	93,1	0	0	0	0,0
3033 Ullensaker	0	0	0	0,0	59	21	38	64,4	297	4	293	98,7
3034 Nes	0	0	0	0,0	25	1	24	96,0	488	3	485	99,4
3035 Eidsvoll	0	0	0	0,0	69	10	59	85,5	148	1	147	99,3
3036 Nannestad	0	0	0	0,0	60	16	44	73,3	0	0	0	0,0
3037 Hurdal	60	3	57	95,0	34	3	30	88,2	521	4	517	99,2
3038 Hole	0	0	0	0,0	15	6	9	60,0	0	0	0	0,0
3039 Flå	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	3	0	3	100,0

	1001 Bebyggelse og anlegg				1130 Sentrumsformål				1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent	
	Areal til- gjengelig for ny bolig- eller nærings- be- byggelse	Areal med for- tettings- potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube- bygd areal	Andel ledig, ube- bygd areal	Areal til- gjengelig for ny bolig- eller nærings- be- byggelse	Areal med for- tettings- potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube- bygd areal	Andel ledig, ube- bygd areal	Areal til- gjengelig for ny bolig- eller nærings- be- byggelse	Areal med for- tettings- potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube- bygd areal	Andel ledig, ube- bygd areal
3040 Nesbyen	581	0	581	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3041 Gol	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	1619	0	1619	100,0
3042 Hemsedal	8 490	23	8 467	99,7	882	30	852	96,6	0	0	0	0,0
3043 Ål	6	0	6	100,0	7	7	0	0,0	0	0	0	0,0
3044 Hol	305	0	305	100,0	784	29	755	96,3	0	0	0	0,0
3045 Sigdal	309	1	308	99,7	213	8	204	95,8	5	0	5	100,0
3046 Krødsherad	0	0	0	0,0	265	23	242	91,3	817	0	817	100,0
3047 Modum	0	0	0	0,0	13	11	2	15,4	0	0	0	0,0
3048 Øvre Eiker	0	0	0	0,0	73	20	53	72,6	0	0	0	0,0
3049 Lier	24	4	20	83,3	21	12	8	38,1	0	0	0	0,0
3050 Flesberg	0	0	0	0,0	66	5	61	92,4	0	0	0	0,0
Nøre og												
3052 Uvdal	0	0	0	0,0	178	7	171	96,1	39	0	39	100,0
3053 Jevnaker	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	17	5	12	70,6
3054 Lunner	0	0	0	0,0	29	3	25	86,2	148	6	141	95,3
3401 Kongsvinger	0	0	0	0,0	21	3	18	85,7	67	24	43	64,2
3403 Hamar	0	0	0	0,0	8	4	4	50,0	18	0	18	100,0
3405 Lillehammer	0	0	0	0,0	18	13	5	27,8	48	5	43	89,6
3407 Gjøvik	0	0	0	0,0	37	11	26	70,3	161	5	156	96,9
3411 Ringsaker	107	5	102	95,3	101	26	76	75,2	0	0	0	0,0
3412 Løten	0	0	0	0,0	9	9	0	0,0	1	1	1	100,0
3413 Stange	1 969	79	1 889	95,9	7	4	3	42,9	49	11	38	77,6
3415 Sør-Odal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	5	2	3	60,0
3417 Grue	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	8	3	6	75,0
3418 Åsnes	0	0	0	0,0	8	8	0	0,0	0	0	0	0,0
3420 Elverum	0	0	0	0,0	24	11	13	54,2	0	0	0	0,0
3421 Trysil	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	2	2	0	0,0
3422 Åmot	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	3553	0	3 553	100,0
3424 Rendalen	29	0	29	100,0	231	7	223	96,5	90	2	87	96,7
3427 Tynset	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	416	3	414	99,5
3428 Alvdal	0	0	0	0,0	17	1	15	88,2	916	2	914	99,8
3429 Folldal	837	13	825	98,6	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3432 Lesja	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	129	0	129	100,0
3433 Skjåk	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	28	0	28	100,0
3434 Lom	0	0	0	0,0	10	2	7	70,0	6	0	6	100,0
3435 Vågå	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	554	19	535	96,6
3436 Nord-Fron	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	240	10	229	95,4
3437 Sel	0	0	0	0,0	3	3	0	0,0	0	0	0	0,0
3438 Sør-Fron	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	207	2	206	99,5
3439 Ringebu	0	0	0	0,0	2	0	2	100,0	15	2	14	93,3
3442 Østre Toten	0	0	0	0,0	7	2	5	71,4	175	3	172	98,3
3443 Vestre Toten	0	0	0	0,0	43	34	9	20,9	0	0	0	0,0
3446 Gran	0	0	0	0,0	2	1	1	50,0	360	8	351	97,5
3448 Nordre Land	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	148	13	134	90,5
3449 Sør-Aurdal	0	0	0	0,0	2 913	27	2 886	99,1	116	9	107	92,2
3450 Etnedal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	121	2	119	98,3
3451 Nord-Aurdal	0	0	0	0,0	18	18	0	0,0	2 025	10	2 015	99,5
3453 Øystre Slidre	2	2	0	0,0	62	3	59	95,2	501	0	500	99,8
3454 Vang	0	0	0	0,0	21	3	18	85,7	74	4	70	94,6
3801 Horten	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	77	29	47	61,0
3802 Holmestrand	0	0	0	0,0	269	73	195	72,5	32	24	8	25,0

	1001 Bebyggelse og anlegg				1130 Sentrumsformål				1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent	
	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettingspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettingspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettingspotensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal
3803 Tønsberg	0	0	0	0,0	25	10	15	60,0	378	46	332	87,8
3804 Sandefjord	0	0	0	0,0	47	11	37	78,7	1266	25	1240	97,9
3805 Larvik	0	0	0	0,0	9	3	6	66,7	351	48	303	86,3
3808 Notodden	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	18	1	16	88,9
3811 Færder	0	0	0	0,0	10	10	0	0,0	264	14	250	94,7
3812 Siljan	0	0	0	0,0	1	0	1	100,0	165	0	165	100,0
3813 Bamble	420	14	406	96,7	298	19	280	94,0	188	8	179	95,2
3814 Kragerø	0	0	0	0,0	45	5	40	88,9	55	2	53	96,4
3815 Drangedal	0	0	0	0,0	17	5	12	70,6	0	0	0	0,0
3817 Telemark	0	0	0	0,0	145	29	116	80,0	105	12	93	88,6
3819 Hjartdal	2	0	1	50,0	1	0	1	100,0	5	1	4	80,0
3820 Seljord	0	0	0	0,0	2	0	2	100,0	112	1	111	99,1
3822 Nissedal	0	0	0	0,0	64	2	61	95,3	33	0	33	100,0
3825 Vinje	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	229	2	227	99,1
4205 Lindesnes	0	0	0	0,0	15	1	13	86,7	0	0	0	0,0
4211 Gjerstad	45	0	45	100,0	304	8	296	97,4	0	0	0	0,0
4212 Vegårshei	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	22	3	18	81,8
4213 Tvedestrand	0	0	0	0,0	110	6	104	94,5	0	0	0	0,0
4217 Åmli	0	0	0	0,0	225	20	204	90,7	0	0	0	0,0
4218 Iveland	3	0	3	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
4221 Valle	0	0	0	0,0	73	0	73	100,0	0	0	0	0,0
4222 Bykle	0	0	0	0,0	247	14	233	94,3	0	0	0	0,0
4224 Åseral	172	4	168	97,7	122	5	117	95,9	0	0	0	0,0
4225 Lyngdal	0	0	0	0,0	11	4	7	63,6	65	3	63	96,9
4226 Hægebostad	3	0	3	100,0	12	3	9	75,0	0	0	0	0,0
4601 Bergen	4 820	665	4 155	86,2	1033	316	717	69,4	131	4	127	96,9
4602 Kinn	468	0	468	100,0	125	1	123	98,4	50	3	47	94,0
4612 Sveio	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	97	2	95	97,9
4613 Bømlo	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	45	0	44	97,8
4615 Fitjar	0	0	0	0,0	48	3	45	93,8	0	0	0	0,0
4616 Tysnes	54	0	53	98,1	0	0	0	0,0	64	1	62	96,9
4617 Kvinnherad	21	0	21	100,0	247	38	209	84,6	0	0	0	0,0
4618 Ullensvang	0	0	0	0,0	12	0	12	100,0	0	0	0	0,0
4619 Eidfjord	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	1015	5	1010	99,5
4623 Samnanger	0	0	0	0,0	4	1	3	75,0	0	0	0	0,0
4624 Bjørnafjorden	0	0	0	0,0	112	15	97	86,6	0	0	0	0,0
4625 Austevoll	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	37	1	35	94,6
4626 Øygarden	353	27	325	92,1	562	58	504	89,7	303	3	300	99,0
4627 Askøy	0	0	0	0,0	28	15	13	46,4	0	0	0	0,0
4629 Modalen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	2	0	2	100,0
4630 Osterøy	0	0	0	0,0	102	13	89	87,3	0	0	0	0,0
4634 Masfjorden	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	21	0	20	95,2
4635 Gulen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	952	35	917	96,3
4638 Høyanger	0	0	0	0,0	17	4	13	76,5	7	1	6	85,7
4639 Vik	47	3	44	93,6	12	3	9	75,0	0	0	0	0,0
4640 Sogndal	3	1	1	33,3	141	4	137	97,2	829	1	828	99,9
4643 Årdal	27	3	24	88,9	2	1	0	0,0	0	0	0	0,0
4644 Luster	6	0	6	100,0	14	0	14	100,0	4	0	4	100,0
4645 Askvoll	214	10	204	95,3	12	0	12	100,0	0	0	0	0,0
4646 Fjaler	0	0	0	0,0	3	1	1	33,3	2	0	2	100,0

	1001 Bebyggelse og anlegg				1130 Sentrumsformål				1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål			
	Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent		Dekar		Pro-sent	
	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med fort-ettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal	Areal til-gjengelig for ny bolig- eller næringsbyggelse	Areal med for-tettings-potensiale innen bebygde områder	Ledig, ube-bygd areal	Andel ledig, ube-bygd areal
4647 Sunnfjord	267	15	252	94,4	40	11	29	72,5	2 854	3	2 852	99,9
4648 Bremanger	25	0	25	100,0	2	0	2	100,0	9	0	9	100,0
4649 Stad	333	1	332	99,7	2	2	0	0,0	121	2	119	98,3
4651 Stryn	0	0	0	0,0	12	12	0	0,0	70	0	70	100,0
5001 Trondheim	34	0	33	97,1	66	45	21	31,8	736	8	728	98,9
5006 Steinkjer	1 952	11	1 942	99,5	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5007 Namsos	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	215	0	215	100,0
5014 Frøya	0	0	0	0,0	8	1	7	87,5	51	0	50	98,0
5021 Oppdal	6	0	6	100,0	14	4	10	71,4	79	1	78	98,7
5022 Rennebu	0	0	0	0,0	7	2	5	71,4	0	0	0	0,0
5026 Holtålen	0	0	0	0,0	22	8	14	63,6	2	0	2	100,0
5028 Melhus	0	0	0	0,0	70	30	39	55,7	0	0	0	0,0
5029 Skaun	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	39	6	33	84,6
5031 Malvik	0	0	0	0,0	179	5	174	97,2	67	2	65	97,0
5032 Selbu	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	502	4	498	99,2
5033 Tydal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	41	3	38	92,7
5034 Meråker	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	17	1	16	94,1
5035 Stjørdal	0	0	0	0,0	17	1	15	88,2	0	0	0	0,0
5036 Frosta	0	0	0	0,0	14	1	13	92,9	171	0	171	100,0
5037 Levanger	0	0	0	0,0	55	13	41	74,5	33	0	33	100,0
5038 Verdal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	187	12	176	94,1
5042 Lierne	629	2	628	99,8	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5045 Grong	0	0	0	0,0	13	0	13	100,0	0	0	0	0,0
5049 Flatanger	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	56	0	56	100,0
5052 Leka	11	0	11	100,0	0	0	0	0,0	133	1	132	99,2
5053 Inderøy	0	0	0	0,0	306	22	285	93,1	0	0	0	0,0
5054 Indre Fosen	0	0	0	0,0	15	4	11	73,3	0	0	0	0,0
5055 Heim	0	0	0	0,0	1	1	0	0,0	0	0	0	0,0
5056 Hitra	0	0	0	0,0	4	1	3	75,0	4 205	72	4 132	98,3
5057 Ørland	0	0	0	0,0	169	108	61	36,1	146	0	145	99,3
5058 Åfjord	157	1	156	99,4	0	0	0	0,0	13	0	13	100,0
5059 Orkland	0	0	0	0,0	106	43	63	59,4	53	1	52	98,1
5060 Nærøysund	1 089	1	1 088	99,9	5	5	0	0,0	1	0	1	100,0
5061 Rindal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	9	0	9	100,0
5402 Harstad	1342	88	1 253	93,4	66	15	50	75,8	3	0	3	100,0
5403 Alta	0	0	0	0,0	451	32	420	93,1	501	8	492	98,2
5405 Vadsø	705	13	692	98,2	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5406 Hammerfest	0	0	0	0,0	92	4	88	95,7	47	7	40	85,1
5416 Bardu	173	9	164	94,8	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5438 Lebesby	1 587	8	1 579	99,5	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5439 Gamvik	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	14	0	14	100,0
5441 Tana	0	0	0	0,0	59	2	57	96,6	34	2	32	94,1

Tabell A6. Kommuneplanområder tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbebyggelse innen arealformålene "101 Bybebyggelse", "102 Tettbebyggelse" og "120 Sentrumsområder" (Pbl 1985), fordelt på bebygde områder med et fortetningspotensiale og ledig, ubebygde areal. Norge digitalt arealplankartløsning 2021 og SSBs Arealbrukskart 2021. Dekar og prosent

	101 Bybebyggelse				102 Tettbebyggelse				120 Sentrumsområder			
	Dekar		Ledig, ubebygde areal	Prosent	Dekar		Ledig, ubebygde areal	Prosent	Dekar		Ledig, ubebygde areal	Prosent
	Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder			Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder			Areal tilgjengelig for ny bolig- eller næringsbebyggelse	Areal med fortetningspotensiale innen bebygde områder		
Landet	8 233	39	8 192	99,5	10 067	167	9 897	98,3	3 404	108	3 301	97,0
1507 Ålesund	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	54	16	39	72,2
1520 Ørsta	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	39	1	38	97,4
1806 Narvik	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	62	0	62	100,0
1813 Brønnøy	10	3	6	60,0	0	0	0	0,0	5	3	2	40,0
1824 Vefsn	0	0	0	0,0	605	3	602	99,5	0	0	0	0,0
1834 Lurøy	110	0	110	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3013 Marker	0	0	0	0,0	2 194	0	2 194	100,0	0	0	0	0,0
3029 Lørenskog	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	4	3	1	25,0
3044 Hol	0	0	0	0,0	650	57	593	91,2	44	5	38	86,4
3050 Flesberg	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	1 308	11	1 297	99,2
3051 Rollag	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	25	0	25	100,0
3403 Hamar	8	0	8	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
3419 Våler	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	25	8	18	72,0
3422 Åmot	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	4	2	2	50,0
3425 Engerdal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	4	0	4	100,0
3440 Øyer	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	31	7	25	80,6
3441 Gausdal	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	7	0	7	100,0
3816 Vestre Slidre	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	4	0	4	100,0
3818 Drangedal	0	0	0	0,0	171	1	169	98,8	433	1	433	100,0
3820 Nome	549	4	545	99,3	0	0	0	0,0	476	5	472	99,2
3821 Tinn	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	124	4	121	97,6
3825 Kviteseid	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	233	9	224	96,1
4225 Vinje	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	46	3	43	93,5
4602 Kinn	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	22	1	21	95,5
4647 Sunnfjord	0	0	0	0,0	4	0	4	100,0	5	0	5	100,0
5041 Snåsa	3 962	16	3 946	99,6	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5043 Røyrvik	0	0	0	0,0	236	8	228	96,6	0	0	0	0,0
5045 Grong	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	12	0	12	100,0
5054 Indre Fosen	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0	437	29	408	93,4
5404 Vardø	0	0	0	0,0	615	8	607	98,7	0	0	0	0,0
5406 Hammerfest	0	0	0	0,0	1 316	22	1 294	98,3	0	0	0	0,0
5421 Senja	0	0	0	0,0	2 477	41	2 436	98,3	0	0	0	0,0
5433 Hasvik	0	0	0	0,0	1 112	22	1 089	97,9	0	0	0	0,0
5434 Måsøy	2 991	16	2 974	99,4	4	0	4	100,0	0	0	0	0,0
5440 Berlevåg	0	0	0	0,0	398	5	392	98,5	0	0	0	0,0
5441 Tana	603	0	603	100,0	0	0	0	0,0	0	0	0	0,0
5443 Båtsfjord	0	0	0	0,0	285	0	285	100,0	0	0	0	0,0