



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/13244-1
Saksbehandler Per Ketil Omholt

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.01.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	05.02.2026
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	29.01.2026

Oppfølging av tekstvedtak budsjett 2026 om arealnøytralitet

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel gjennomføres uten krav til arealnøytralitet.
2. Kommunedirektøren bes legge fram en egen sak knyttet til hvordan man kan organisere arbeidet med å få Grimstad kommune til å bli arealnøytral.

Vedlegg

Ordliste knyttet til arealnøytralitet

Kommuneplanen

Saken handler om vedtaket om at Grimstad kommune skal ha som mål å bli arealnøytral. Målet om å jobbe for å bli arealnøytral er knyttet til satsingsområde Grønnere hverdag i kommuneplanens samfunnsdel og spesielt underpunktet «Grimstad skal disponere arealbruken mot en grønnere hverdag». Her står det at kommunen skal planlegge og utvikle bolig – og næring på steder som gir korte og effektive reiser, verne om dyrka mark og sikre attraktive rekreasjonsarealer på land via kjøp/regulering.

Sammendrag

I kommunestyremøtet 11. desember 2025 vedtok kommunestyret at Grimstad kommune skal ha som mål å bli arealnøytral.

Saken ber kommunestyret ta stilling til om vedtaket om at Grimstad skal ha som mål å bli arealnøytral skal legges til grunn for den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel, eller om rulleringen skal fullføres etter vedtatt arealstrategi og uten mål om arealnøytralitet.

Å legge arealnøytralitet til grunn i denne rulleringen vil innebære å måtte ta ut eller restaurere areal på ca 750 dekar, og det vil innebære at grovsiling og konsekvensutredninger må gjennomføres på nytt med betydelige konsekvenser for framdrift og ressursbruk. Kommunedirektøren anbefaler derfor at rulleringen fullføres som forutsatt, og at arbeidet med arealnøytralitet følges opp i en egen sak.

Fakta

I kommunestyremøtet 11. desember 2025 vedtok kommunestyret følgende tekstvedtak knyttet til budsjettet: *«Stadig flere kommuner i Norge arbeider for å bli arealnøytrale. I 2020 var det kun tre kommuner som rapporterte arbeid med dette, mens tallet har økt til 87 i 2025. Kommunestyret vedtar at også Grimstad kommune skal ha som mål å bli arealnøytral. Status for arbeidet skal legges fram i forbindelse med behandlingen av kommunens arealdel i 2026. Kommunaldirektøren bes deretter rapportere årlig om fremdriften mot målet, og aktivt benytte tilgjengelige tilskuddsordninger fra Miljødirektoratet for å styrke gjennomføringen.»*

Et mål om å bli arealnøytral vil måtte innebære at kommunen i sum må redusere omfang av å bygge ned urørt natur. I tillegg må man kompensere for arealer som faktisk bygger ned natur ved å restaurere tilsvarende naturarealer i kommunen. På den måten beholder man andelen ubebygget «natur» i kommunen uendret.

En konsekvens av et vedtak om at Grimstad kommune skal bli arealnøytral vil være at det meste av fremtidig utbygging vil måtte foregå på «grå arealer». I fremtiden vil derfor gjenbruk av og fortetting på grå arealer bli svært viktig.

Et tredje moment kommunen bør vurdere for å redusere nedbyggingen er «planvask». Med planvask i denne sammenheng menes både revidering av eldre reguleringsplaner og/eller endring av avsatte utbyggingsarealer i kommuneplanens arealdel. En slik planvask bør bygge på *dagens lovverk, nasjonale og regionale føringer, ny kunnskap og ønsket politikk*. Planvasken gjennomføres som et eget prosjekt. Etter en planvask vil det bli lettere for kommunen å innføre arealplanrevisjon som en fast rutine.

Når vi snakker om planvask som et eget prosjekt, mener vi en planvask av eldre arealplaner i et større omfang enn det som så langt er foreslått ved rullering av kommuneplanens arealdel. For at planvask skal kunne bidra til å opprettholde kommunens utbyggingspotensial må planvasken ta ut utbyggingsarealer som ikke lenger er i *samsvar med dagens lovverk, ny kunnskap og ønsket politikk*. Arealer som man «vasker bort» i plangjennomgangen kan da erstattes med andre utbyggingsformål uten at kommunen øker «beslaglagt areal». Ved å vaske bort eldre utbyggingsområder som utfordrer kommunens boligstrategi, næringsstrategi, bevaring av naturmangfold o.l. kan man legge inn nye arealer som er i tråd med kommunens strategier uten at man «forbruker» mer natur. På den måten oppdaterer man kommunens arealplaner og får et planverk som i større grad er i tråd med kommunens arealstrategi og nasjonale og regionale føringer. Men kommunen blir ikke arealnøytral ved å «vaske» gamle arealer. Man prioriterer bare «forbruket av natur» til de arealene som er viktigst for kommunen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det må brukes en del ressurser administrativt på å jobbe med dette. Hvor mye ressurser som må brukes, avhenger av ambisjonsnivået man legger seg på. En kommende sak vil kunne beskrive de økonomiske og administrative konsekvensene av dette merarbeidet i mer detalj.

Vurderinger:

Kommunedirektøren legger til grunn at kommunestyret har fastsatt at Grimstad kommune skal jobbe mot et mål om å bli arealnøytrale.

I forslag til rullering av arealdelen i november 2025 ble det lagt opp til en netto økning av utbyggingsarealer på ca. 750 dekar. Hvis Grimstad kommune i denne prosessen skulle lagt til grunn et mål om å være arealnøytrale, ville dette innebærer at man måtte planvasket eller restaurert arealer tilsvarende 750 dekar. Alternativt ville man selvfølgelig kunne redusere antall områder man tar inn i planen for å redusere behovet for restaurering og planvask.

For å kunne nå målet om arealnøytralitet er det behov for økt kunnskap. Dette gjelder blant annet kunnskap om hvilke arealer i Grimstad som er egnet for tilbakeføring / restaurering. I tillegg er det viktig å få til en gjennomgang av eldre planer i kommunen for å få en oversikt over potensialet for planvask. Videre er det selvfølgelig viktig å ha en oversikt over naturen i Grimstad og hvilke områder det er spesielt viktig å ta vare på. I den forbindelse blir arbeidet med Kommunedelplan for naturmangfold viktig. I tillegg er det behov for økt kunnskap om grå arealer i kommunen. Kartverket lanserte 16. desember 2025 et landsdekkende kart over grå arealer i Norge. I kartet kan man få en oversikt over grå arealer og grad av nedbygging på de ulike arealene. Dette vil bli et viktig verktøy når man skal vurdere hvilke områder som er godt egnet for fortetting og transformasjon.

Både planvask, kartlegging av natur som kan restaureres og støtte til kommuner som ønsker å bli arealnøytrale er tiltak som det kan søkes støtte til gjennomføring via tilskuddsordningen natursats. Regjeringen har avsatt 144 millioner kroner til slike tiltak for 2026. Fristen for å søke slike midler er 15. januar 2026. Kommunen har derfor søkt om støtte til prosjekter knyttet til kartlegging av natur som kan restaureres og støtte til tiltak som bidrar til arealnøytralitet. Hvis forutsetninger skulle endre seg og søknadene ikke lenger er aktuelle, vil kommunen kunne trekke søknadene senere.

En del av tiltakene, som kartlegging av arealer som kan restaureres / tilbakeføres og tiltak som bidrar til arealnøytralitet er prosesser som kommunedirektøren mener at innleide konsulenter kan gjennomføre. Samtidig er både planavdelingen og overordnet planlegging presset på ressurser. Dette er bakgrunnen for søknad om støtte.

I tekstvedtaket fra kommunestyret i desember 2025 står det at status for arbeidet skal legges fram i forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel (KPA) i 2026. I det pågående arbeidet med rullering av arealdelen er kommunens vedtatte arealstrategi lagt til grunn. I denne strategien er det ikke et mål at kommunen skal bli arealnøytral. Arealstrategien er grunnlaget for hele prosessen med rullering av KPA. Spørsmålet blir da hvordan vedtaket om at kommunen skal ha som mål å bli arealnøytrale skal påvirke prosessen med rullering av KPA. Hvis målet om arealnøytralitet skal legges til grunn ved den pågående rulleringen av KPA, vil dette føre til store endringer både i vurderingen av de enkelte arealinnspillene (grovsiling) og administrasjonens vurdering av arealene som foreslås sendt på høring (KU). Det vil innebære at både grovsilingen av arealinnspill og forutsetningen for konsekvensutredningen av hvert enkelt innspill må gjøres på nytt.

Alternativet er å gjennomføre den pågående rulleringen av arealplanen med de forutsetningene som lå til grunn ved oppstart. Dette innebærer at man slutfører rulleringen av arealdelen med justeringer som drøftet i kommunestyret i november 2025 uten mål om arealnøytralitet. Kommunedirektøren anbefaler dette alternativet, at man gjennomfører den pågående rulleringen av arealdelen av kommuneplanen uten å legge inn krav om arealnøytralitet. Rulleringen av arealdelen er da basert på allerede vedtatt arealstrategi, planprogram og gjennomført grovsiling.

Prosesen med å bli arealnøytral er komplisert og vil få store konsekvenser for kommunens arealdisponering. Av de 87 kommunene som jobber med arealnøytralitet har 3 kommuner

arealnøytralitet i planbestemmelser i kommuneplanen, 14 kommuner det som et mål i kommuneplanens arealdel, 19 kommuner arealnøytralitet i frittstående planer og 55 kommuner som er i prosess med å vedta arealnøytralitet.

Arbeidet med dette må forankres godt både hos politikere og innbyggere i Grimstad. Det bør derfor legges en god plan for hvordan man ønsker medvirkning i prosessen frem mot arealnøytralitet (både for politikere og innbyggere i Grimstad). Kommunedirektøren foreslår derfor at man kommer tilbake til kommunestyret med en mer omfattende sak knyttet til vedtak om arealnøytralitet og hvordan kommunen skal organisere arbeidet for å nå dette målet.

Samtidig vil kommunedirektøren påpeke at nasjonale og regionale myndigheter i framtiden vil kunne innføre krav om arealregnskap og arealnøytralitet. Det å gjennomføre en kartlegging av natur som er godt egnet til restaurering, gjennomgang av gamle reguleringsplaner / arealbruk i kommuneplanen (planvask) og søke støtte til forberedelser mot å bli arealnøytrale er derfor viktige strategiske grep for å frembringe viktig kunnskap uavhengig av hva kommunestyret lander på i forhold til hvordan rulleringen av arealdelen nå skal gjennomføres.

Alternative løsninger

1. Et alternativ til kommunedirektørens anbefaling er å ta inn arealnøytralitet som et mål i arealstrategien og gjennomføre grovsiling og konsekvensvurdering av enkeltinnspill på nytt. Målet blir da å innarbeide arealnøytralitet som en forutsetning ved rulleringen, og å legge vesentlig vekt på dette prinsippet både ved vurdering av innspill, grovsiling og endelig vedtak av planen. Konsekvensen av dette blir at arbeidet med arealdelen forsinkes ytterligere.
2. Et annet alternativ er å oppheve kommunestyrets vedtak fra 11. desember om at kommunen skal ha som mål å bli arealnøytral.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at man gjennomfører den pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel uten å legge inn krav om arealnøytralitet. Rulleringen av arealdelen er basert på vedtatt arealstrategi, planprogram og gjennomført grovsiling. Kommunedirektøren foreslår at man kommer tilbake til kommunestyret med en egen sak knyttet til hvordan man kan organisere arbeidet med å få Grimstad kommune til å bli arealnøytral.

Kommunedirektøren har søkt om støtte til prosjekter knyttet til planvask, kartlegging av natur som kan restaureres og støtte til tiltak som bidrar til arealnøytralitet. Søknadsfristen var 15. januar 2026. Hvis forutsetninger skulle endre seg og søknadene ikke lenger er aktuelle, vil kommunen kunne trekke søknadene senere.