

Analyse ABØ

ANALYSENOTAT 12/2024

Nye bygg etter arealbruk og avstand til tettsted

Om omdisponeringer, arealbruk og tettstedsvekst i Akershus, Buskerud og Østfold

12.11.2024

Nye bygg etter arealbruk og avstand til tettsted

Tittel: Analysenotat nr 12/2024»: «Nye bygg etter arealbruk og avstand til tettsted»

Type dokument: Analysenotat

Eier/virksomhet: Analyse i Akershus, Buskerud og Østfold kommunalt oppgavefellesskap

Forfatter: Stein-Owe Hansen

Første gang opprettet: 11.10.2024

Sist oppdatert/versjoner: 12.11.2024

[Analyse og statistikk for Akershus, Buskerud og Østfold - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no)

Innhold

1 Innledning – hvorfor dette er interessant	3
2 Sammendrag.....	3
3 Stor tettstedsutvidelse i Buskerud	4
4 Nye bygninger og avstand til eksisterende tettsted	6
4.1 Nedgang i antall nybygg gjelder først og fremst private utbygginger og endringer av eksisterende bygning.....	6
4.2 Nye bygg og avstand til tettsted – svært ulik utvikling mellom fylkene.....	8
5 Hva slags areal bygges ned utenfor og innenfor tettsteds grensene?	10
5.1 I utvidelsen av tettstedet er det først og fremst skog som bygges ned, der nest fulldyrket jord, men også åpen myr	10
6 Hva slags bygg bygges innen og utenfor tettstedene?	13
6.1 Akershus – mest rekkehus i utvidelsen av tettstedet.....	13
6.2 Buskerud – flere tomannsboliger enn rekkehus i utvidelsen av tettstedet	14
6.3 Østfold – flere rekkehus og store boligbygg i utvidelsen av tettstedet.....	14
7 Det totale landbruksarealet blir mindre hvert år	14

1 Innledning – hvorfor dette er interessant

For å få effektive og gode løsninger på infrastruktur, service og tjenester, og redusere transportbehov og klimagassutslipp er det nødvendig å samordne areal- og transportplanleggingen, og først bygge ut i bebygde områder i tettstedene, framfor i spredtbygde områder.

I de [nasjonale forventningene til regional og lokalplanlegging](#) (kapittel 5), oppfordrer regjeringen kommunene til “å sette seg mål for å redusere nedbyggingen, og at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, og større utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Videre skal omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer som myr, våtmark og skog unngås”.

I denne artikkelen ser vi nærmere på hva som har skjedd av arealbruk innen og utenfor tettstedene i Akershus, Buskerud og Østfold. Grunnlaget for artikkelen finnes i dashbordene på nettsidene for [analyse og statistikk for Akershus, Buskerud og Østfold](#). Dashbordene bygger på statistikk fra SSB¹.

2 Sammendrag

En metode for å se i hvilken grad kommunene fortetter og transformerer tidligere bebyggt areal som bolig- og næringsområder til f.eks. nye boliger istedenfor å legge ut nye utbyggingsområder, er å se på endring i arealet av tettstedene sammenlignet med befolkningsveksten.

De aller fleste bor i tettsteder, og befolkningsveksten skjer først og fremst innen tettstedene. I notatet ser vi at den årlige arealveksten av tettstedene i kommunene i prosent oftest er lavere enn befolkningsveksten. Der arealveksten ikke følger parallelt med befolkningsveksten, men isteden avtar når befolkningsveksten øker, har vi en identifikasjon av sterk fortetting og transformasjon av tettstedene. I Akershus og Østfold er det tendenser til en utvikling mot at befolkningsveksten i større grad tas innen eksisterende tettstedsgrenser, dvs. at arealveksten av tettstedene minker på tross av befolkningsvekst. I Buskerud ser vi ikke tendenser til dette.

For å få et fullt bilde av fortetting og transformasjon i kommunene er det utover arealveksten av tettstedet også nødvendig å se om tidligere bebyggt areal transformeres, eller sagt på en annen måte i hvilken grad det unngås nedbygging av karbonrike arealer som myr og skog samt fulldyrket jord når nye bygg bygges. Særlig i utvidelsen av tettstedene er dette en aktuell planpolitisk sak i vurderingen av samordnet areal- og transport løsninger, kontra jordvern og nedbygging av skog og myr.

Det viser seg at om lag halvparten av alle nye bygg i de tre fylkene bygges innenfor fjorårets tettsted, men det er store forskjeller mellom fylkene. I 2022 ble 60 prosent av alle nye bygg i Akershus bygd innenfor tettstedet og 54 prosent av alle bygg på tidligere bebyggt areal, mens andelen i Buskerud kun var 28 prosent innenfor tettstedet og av alle bygg kun 37 prosent på tidligere bebyggt areal.

¹ Den statistikk denne artikkelen bygger i skrivende stund er for nye bygg (SSB tabell 11441) ajour tom. året 2022. Statistikken for tettsteds- og befolkningsvekst, samt statistikken for omdisponering av dyrket og dyrkbar jord er ajour tom. år 2023.

Innenfor fjorårets tettstedsgrenser, og innen 1-3 km fra eksisterende tettsted bygges de fleste bygg på tidligere bebygd areal. I utvidelsen mellom fjorårets tettstedsgrenser og mer enn 3 km fra eksisterende tettsted er det vesentlig skog som bygges ned.

Nedbygging av fulldyrket jord skjer i større grad i Akershus enn i Østfold, og i hovedsak innen fjorårets tettstedsgrenser og i utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettstedsgrenser. I Akershus (Nannestad) har det også vært en massiv utbygging av boliger på tidligere åpen myr i utvidelsen av tettstedet.

Boligbebyggelse og samferdselsformål er de formål det omdisponeres mest dyrka og dyrkbar jord til fra tidligere landbruk. Det nydyrkes også en god del landbruksjord, men generelt mindre enn det omdisponeres, slik at vi får et nettotap av landbruksjord. I Akershus har nettotapet av landbruksjord (i dekar) over mange år vært betydelig større enn i Østfold.

3 Stor tettstedsutvidelse i Buskerud²

Et tettsted er etter SSBs definisjon en samling hus hvor det bor minst 200 personer. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde områder som parker, idrettsanlegg og industriområder skal være en del av tettstedet.

Et tettsted er et dynamisk geografisk område med flytende grenser som endrer seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling, og kan strekke seg over flere kommuner lik «Oslo tettsted», som omfatter ni kommuner og tre fylker. Alle områder utenfor tettstedet regnes som spredtbygde områder.

I 2023 bodde 90,7 prosent av befolkningen i Akershus i tettstedsområder, i Buskerud var andelen 82,4 prosent og i Østfold 86,8 prosent. Befolkningsveksten i kommunene skjer i hovedsak innen tettstedene. Befolkningsveksten i spredtbygde områder er svært lav. I siste 10-års periode har den gjennomsnittlige befolkningsveksten i de spredtbygde strøkene for de tre fylkene vært negativ, mens befolkningsveksten i de tettbygde strøkene for de tre fylkene samlet har ligget på om lag 1,5 prosent i gjennomsnitt per år.

Tabell 1: Befolkningsvekst siste ti år (2014-2023)

	Tettbygde strøk	Spredtbygde strøk
Akershus	17,36	-0,01
Buskerud	10,11	-0,03
Østfold	10,76	-0,01

Kilde: SSB, tabell 05212

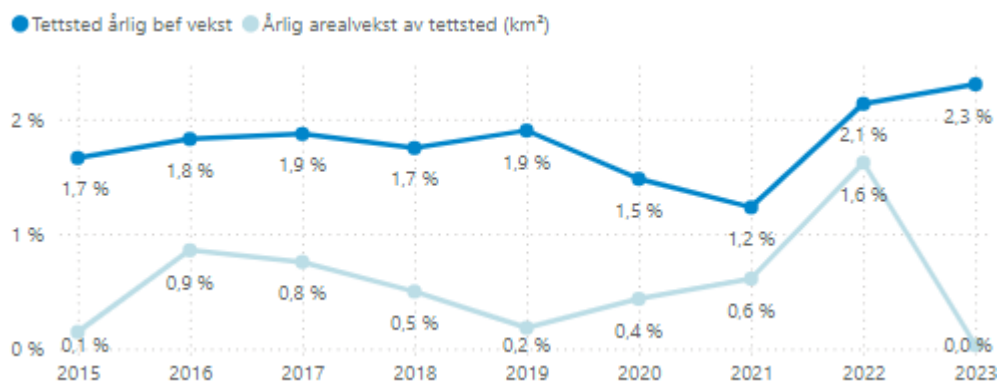
² Se dashbord om befolknings- og arealvekst i tettstedene her: [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no)

I noen kommuner ser vi enkelte år en sterk befolkningsvekst i spredtbygde deler av kommunen. Det gjelder både kommuner med en høy og lav andel bosatte i tettsteder, som f.eks. Bærum, Ås, Gol, Hemsedal og Marker. Det må antas at dette gjelder nye boligområder som etableres utenfor eksisterende tettsted.

For hvert år øker befolkningstettheten i tettstedene, f.eks. fra 2022 personer pr km² i år 2014 til 2255 personer i år 2023 i Akershus. Til sammenligning er det pr 2024; 24 266 personer pr km² i Monaco, og 18 personer pr km² delt på hele Norges landareal³.

I prosent er den årlige arealveksten av tettstedene generelt lavere enn befolkningsveksten, men arealveksten og befolkningsveksten følger hverandre stort sett parallelt. I Akershus og Østfold viser siste tall en lavere arealvekst enn befolkningsvekst, dvs. at nye boliger i større grad bygges innen eksisterende tettstedsgrenser. I Buskerud viser tallene ingen tilsvarende utvikling. For enkelte år har også tettstedsarealet i Buskerud i prosent økt mer enn den prosentvise befolkningsøkningen.

Figur 1: Årlig befolkningsvekst og arealvekst av tettsted (km²) i Akershus

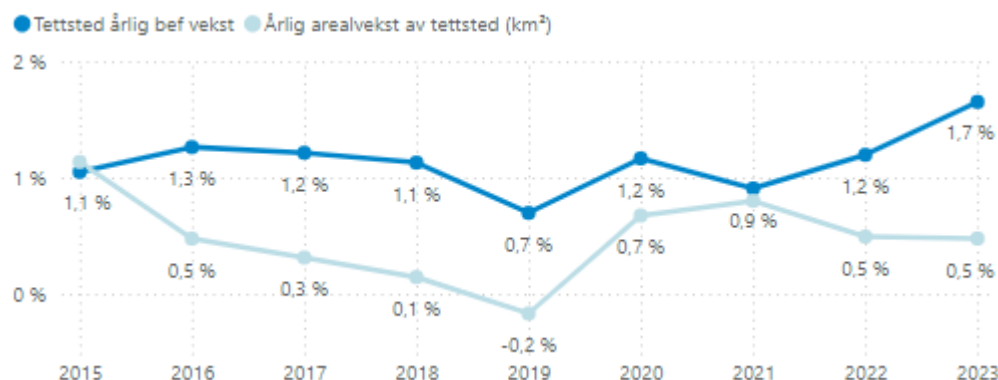


Figur 2: Årlig befolkningsvekst og arealvekst av tettsted (km²) i Buskerud



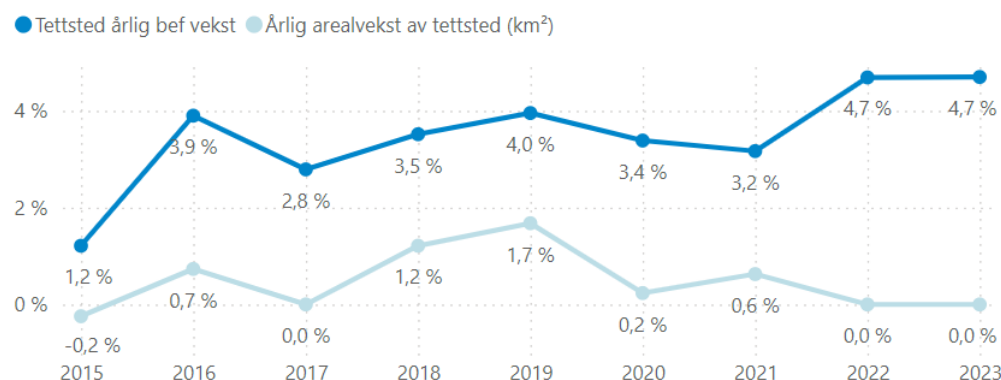
³ <https://fn.no/Statistikk/befolkningstetthet>

Figur 3: Årlig befolkningsvekst og arealvekst av tettsted (km²) i Østfold



Et eksempel på en kommune med både sterk befolkningsvekst kombinert med en sterk fortetting innen tettstedene er Lørenskog. Figuren under viser at kommunen de siste år har hatt en ekstrem sterk befolkningsvekst på 4,7 prosent innen tettstedene kombinert med null vekst i tettstedsarealet.

Figur 4: Årlig befolkningsvekst og arealvekst i tettstedene i Lørenskog kommune



4 Nye bygninger og avstand til eksisterende tettsted⁴

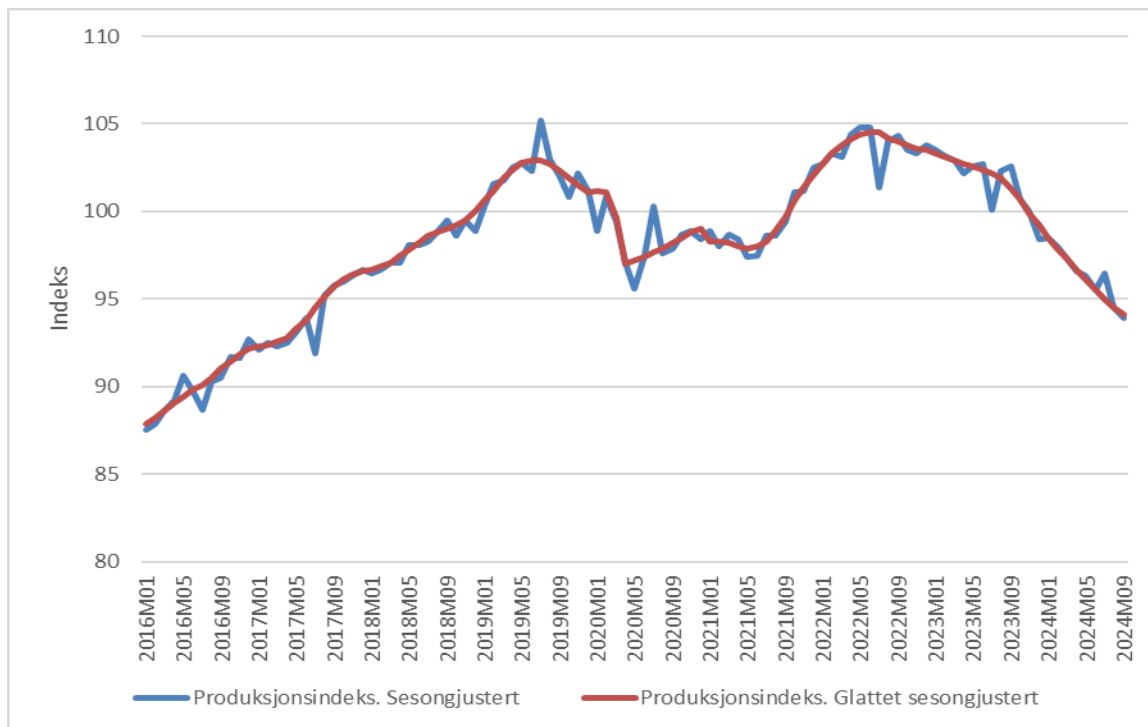
4.1 Nedgang i antall nybygg gjelder først og fremst private utbygginger og endringer av eksisterende bygning

I 2024 er det mye fokus på den brede nedgangen i aktiviteten innenfor alle bygg- og anleggsnæringer, som vi har sett siden år 2022 (se figur). Det gjelder så vel oppføring av nye bygg som anleggsvirksomhet. Figuren under viser produksjonstall (hele landet) for oppføring av nye bygg. Figuren viser en lengre oppgangsperiode fram til høsten 2019, og en oppgang fra 2021 til høsten 2022.

⁴ Se dashboard om dette tema her: [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no)

Produksjonsindeksen for oppføring av nye bygninger viser en annen utvikling enn statistikken for nye bygg etter arealklasse og avstand til tettsted. Det skyldes at de måler ulike ting. Måleenheten for den statistikken som presenteres i dette notatet er antall nye bygg etter bygningstype. I den nasjonale produksjonsindeksen for bygge- og anleggsvirksomhet er måleenheten rapporterte timeverk⁵. Her vil store bygg som sysselsetter mange i oppføringen få større vekt, enn små tilbygg og eneboliger.

Figur 5: Produksjonsindeks for oppføring av bygninger, sesongjustert og glatta sesongjustert, 2021=100, hele landet



Kilde: SSB, tabell 13430

Den statistikken som denne artikkelen om «nye bygg etter arealbruk og avstand til tettsted» omhandler, har pt. kun tall tom. år 2022. Det unike med denne statistikken er at den gir oss detaljert kunnskap om bygningstyper. Vi kan dermed få kunnskap om nedgangen i byggevirksomhet har rammet bredt og hvem dvs offentlig, kommersielle, eller private utbyggere etter bygningstyper.

Det vi ser er at statistikken viser en langvarig nedadgående trend i igangsettelsen av nye bygg når alle små byggesaker som garasje, uthus og tilbygg tas med, med unntak for Buskerud hvor nye fritidsbygg har stått for en stor del av nybyggene⁶. Et vesentlig poeng er at når disse «små» private

⁵ Produksjonsindeksens overordnede formål er å måle utviklingen i verdiskapningen innen bygge- og anleggsvirksomheten. Verdiskapningen er uttrykt ved bearbejningsverdi til faktorpriser eller bruttoproduksjon minus vareinnsats eksklusive avgifter og subsidier. I praksis er det svært krevende å observere verdiskapningen på månedsbasis, og av den grunn benyttes bedriftenes estimerte utførte timeverk som indikator ([Produksjonsindeks for bygge- og anleggsvirksomhet – SSB](#)).

⁶ SSBs siste tall pt er for 2022. Det er imidlertid nå i 2024 et mettett hyttemarked, med en redusert aktivitet i hyttebyggingen i Buskerud.

utbyggingssakene» utelukkes, viser denne statistikken liten endring i igangsettelse av nye bygg per år (side 7a og 7b)⁷, siden disse små private utbyggingsakene av «garasje, uthus og tilbygg til bolig» står for en svært stor andel av antall «nye bygg». I 2022 samlet 29 prosent for de tre fylkene, fra 27 prosent i Buskerud til 33 prosent i Østfold (side 7a). Størst nedgang i antall nye bygg siden 2014 har det vært i Akershus og Østfold, og betydelig større enn i Oslo (side 3 og 8)⁸. I denne statistikken teller imidlertid alle bygg likt som ett bygg, for eksempel enten en enebolig og et leilighetsbygg. Timesverk eller byggekostnader er ikke med i denne statistikken.

4.2 Nye bygg og avstand til tettsted – svært ulik utvikling mellom fylkene

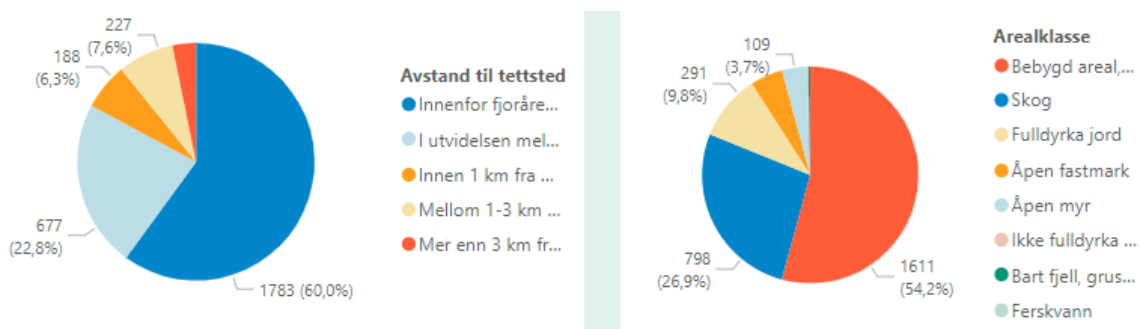
Boligarealet på nye boliger er økende i Akershus, men nedadgående i Østfold. I Buskerud er arealet kun økende mer enn 3 km fra eksisterende tettsted, dvs kontrollert for antall boliger pr år er boligarealet i Buskerud nedadgående, mens fritidsboligarealet er økende.

For industri og lagerbygg samt kontor og forretningsbygg er det særlig innen 1 km fra eksisterende tettsted og mellom 1 – 3 km fra eksisterende tettsted, en markert vekst i byggenes grunnflate.

Nesten alle nye bygg i de tre fylkene (om lag 90 prosent) er boliger/fritidsboliger, men det er store forskjeller mellom fylkene. I 2022 var andelen nye boliger i Akershus av alle nye bygg 85,2 prosent, og andelen nye fritidsboligbygg 5,4 prosent, i Østfold 80,0 prosent og andelen nye fritidsboligbygg 8,7 prosent, men i Buskerud var andelen nye boligbygg 32,5 prosent, mens andelen nye fritidsbygg av alle bygg var 57,4 prosent (når garasjebygg, uthus og tilbygg ikke regnes med)⁹.

I Akershus ble 60 prosent av alle nye bygg i 2022 bygd innen fjorårets tettstedsgrenser, og 75 prosent av disse på bebygd areal. Totalt ble 54 prosent av alle bygg i Akershus bygd på tidligere bebygd areal i 2022. I Østfold ble 56 prosent av alle nye bygg bygd innen fjorårets tettstedsgrenser, og 73 prosent av disse på bebygd areal.

Figur 6: Nye bygg i 2022 etter avstand til tettsted og etter arealklasse i Akershus



I Buskerud var situasjonen totalt forskjellig, der ble kun 28 prosent av alle bygg bygd innenfor fjorårets tettstedsgrenser og 49 prosent mer enn 3 km fra eksisterende tettsted. Av de bygg som ble bygd innen

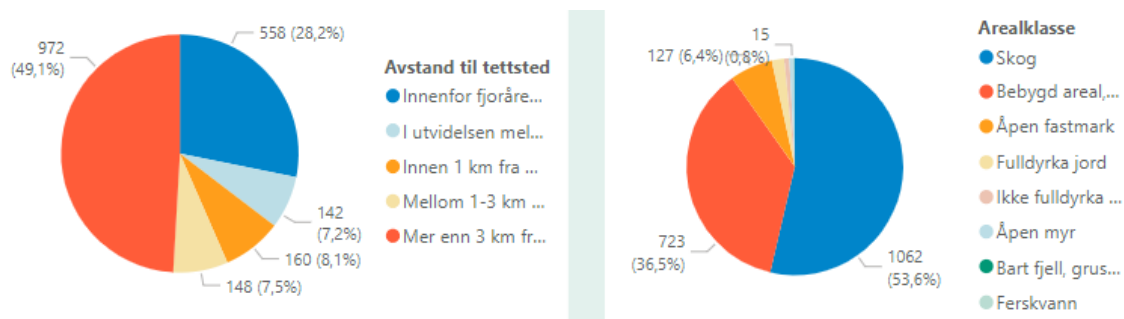
⁷ [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no), Utvidelse av eksisterende tettsteder, SSB tabell 11441.

⁸ [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no), Utvidelse av eksisterende tettsteder, SSB tabell 11441.

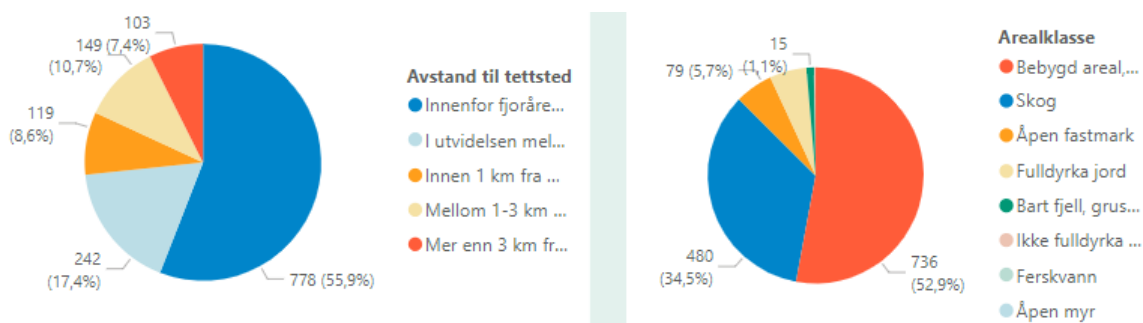
⁹ Siste tall fra SSB var for 2022 pr august 2024. Se dashbord på nettside for eventuelle oppdaterte tall side 7a i dashbord om nye bygninger.

eksisterende tettsteder i Buskerud, ble 79 prosent bebygd på tidligere bebygd areal i 2022.

Figur 7: Nye bygg i 2022 etter avstand til tettsted og etter arealklasse i Buskerud



Figur 8: Nye bygg i 2022 etter avstand til tettsted og etter arealbruk i Østfold



Fritidsboliger faller imidlertid ikke inn under tettstedsdefinisjonen og tettbygde fritidsområder inngår dermed ikke i tettstedet, men kartlegges og registreres som egne fritidsbyggområder¹⁰. Fritidsbyggområder og tettsteder kan imidlertid i enkelte tilfeller overlappe hverandre, slik som i Frogn/Drøbak i Akershus.

¹⁰ SSB har en egen registrering og kartfesting av fritidsbyggområder vs tettstedsområder. Se kartfesting av dette her <https://kart.ssb.no/> og les mer om SSBs kartlegging av fritidsbyggområder: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/fritidsbyggomrader/artikler/flest-fritidsbygg-i-fritidsbyggomrader>.

5 Hva slags areal bygges ned utenfor og innenfor tettstedsgrensene?

5.1 I utvidelsen av tettstedet er det først og fremst skog som bygges ned, dernest fulldyrket jord, men også åpen myr

I Akershus og Østfold bygges halvparten eller mer av alle bygg innen tidligere bebygd areal. Når vi teller samlet arealbruk av alle nye bygg i sum av byggenes grunnflate, er om lag 2/3-del av det arealet som de siste årene er bygget ned i Akershus og Østfold tidligere bebygd areal, veier mm.

I Buskerud er situasjonen motsatt. Der bygges halvparten eller mer av alle bygg i tidligere skog, og kun mellom 30 til 40 prosent på tidligere bebygd område¹¹. Etter sum grunnflate av alle nye bygg, har arealbeslaget mellom bebygd areal og skog de siste årene vært omtrent 50/50.

Innen tettstedsområdene i de tre fylkene bygges rundt 75 prosent av alle nye bygg på tidlig bebygd areal, og i Buskerud en litt større andel enn i de to andre fylkene.

I utvidelsen av tettstedene er det i hovedsak tidligere skog som bygges ned. Om lag halvparten eller mer av det arealet som bygges ned i de tre fylkene er skog (mest i Buskerud), dernest åpen fastmark og fulldyrket jord.

Innen 1 km fra eksisterende tettsted er det i Akershus og Østfold vesentlig tidligere bebygd areal som bebygges på nytt med nye bygg. I Buskerud i hovedsak skog. Mellom 1-3 km fra eksisterende tettsted er det store forskjeller etter år mellom fylkene i hva slags areal som bygges ned. I Akershus har det siden 2014 i hovedsak vært tidligere bebygd areal, i Østfold og Buskerud en blanding av bebygd- og skogsareal.

Mer enn 3 km fra eksisterende tettsted er det i all hovedsak skog som bygges ned i Buskerud, og Akershus (men i mindre grad i Akershus enn i Buskerud). I Østfold er det en større blanding, og mer tidligere bebygd areal enn andre arealklasser som bygges ned.

Forskjellene i arealbruk mellom fylkene er betinget av blant annet forskjeller i landskap og natur. I plansammenheng er det spesielt interessant så se på arealbruken i utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettstedsgrense. Det som skjer i utvidelsen av tettstedet viser forskjeller i landskap og natur, men også praktiseringen av samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern og forvaltning av karbonrike arealer som myr, våtmark og skog.

Buskerud har mye skog, og det er skog, åpen fastmark som i hovedsak bygges ned. I Østfold mye skog og fulldyrka jord. I Akershus skog, men siden 2020 har de blitt bygd mange nye bygg i arealklassen «åpen myr». Dette gjelder Nannestad i Akershus hvor det er bygd boliger, i antall 38 i 2020, 114 i 2021, og 108 i 2022. I 2022 var andelen nye bygg bygd i åpen myr 16 prosent av alle nye bygg i Akershus, dvs. nest høyest etter nye bygg i skog (59 prosent). I Østfold, som er et betydelig jordbruksfylke, ble 17 prosent av alle nye bygg (boliger og industri) i 2022 bygd på fulldyrket jord. Det

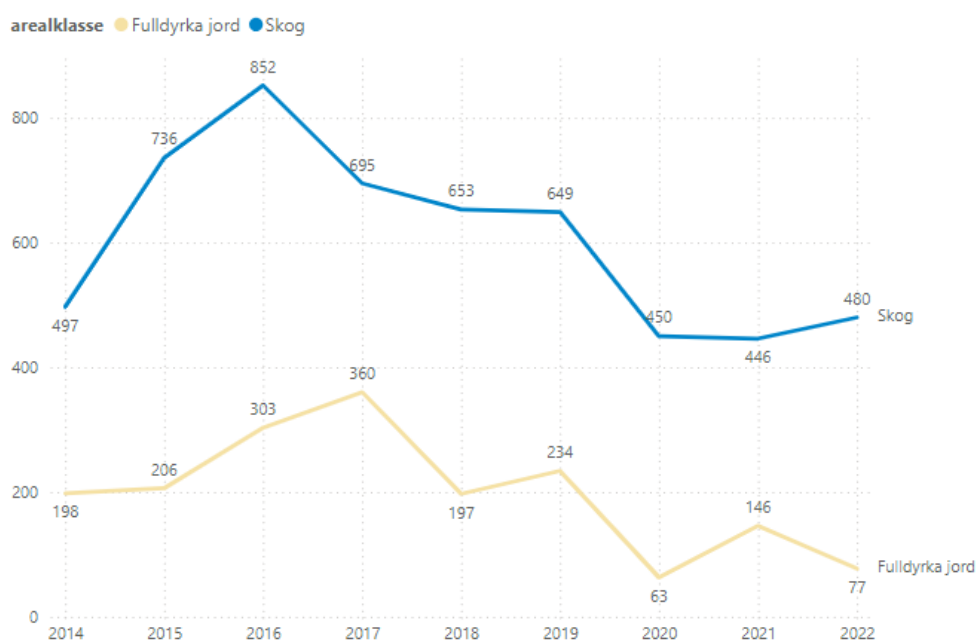
¹¹ Siste tall fra SSB var for 2022 pr august 2024. Se dashbord på nettside ([Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://areal-og-hytter-akershus.fylkeskommune.afk.no)) for eventuelle oppdaterte tall side 9 i dashbord om nye bygninger.

var nest høyest andel etter skog (69 prosent). I Buskerud ble nesten alle nye bygg, i utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettsted, i 2022 bygd enten i tidligere skog eller åpen fastmark.

Generelt kan vi si at nedbygging av skog dominerer for alle tre fylker i utvidelsen av tettstedet med 62 prosent av alle bygg (fra 59 prosent i Akershus til 69 prosent i Buskerud og Østfold).

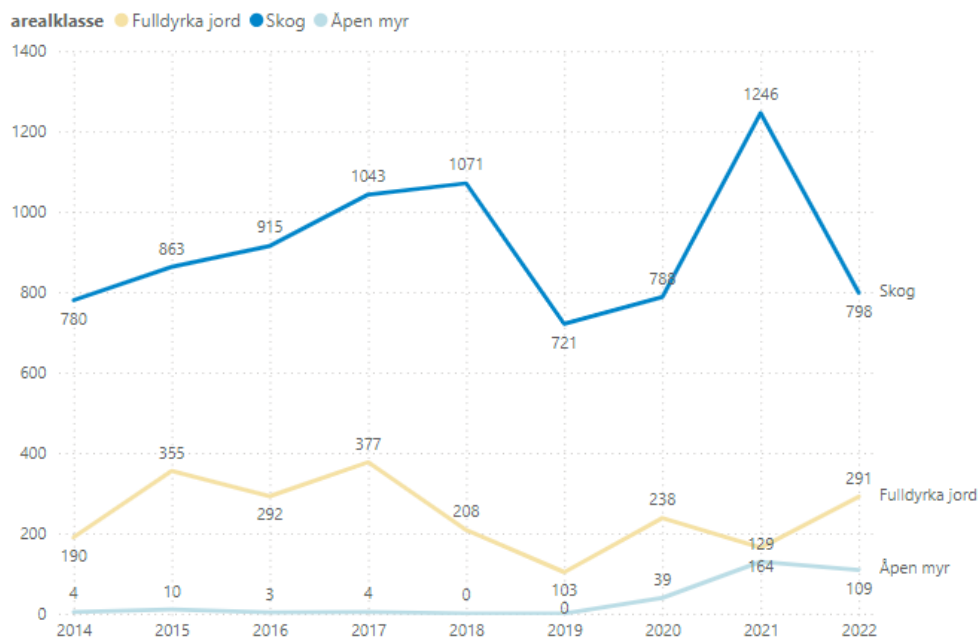
Fulldyrket jord bygges i større volum ned i Akershus, enn i de to andre fylkene. Det gjelder særlig innenfor fjorårets tettstedsgrenser og innen utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettstedsgrænse. I både Østfold og Buskerud er det en positiv og stabil trend at både færre nye bygg per år og sum grunnflate av byggene på fulldyrket jord, har blitt redusert over tid. Den samme utviklingen kan vi ikke se i Akershus.

Figur 9: Nye bygg i Østfold på fulldyrket jord og i tidligere skog



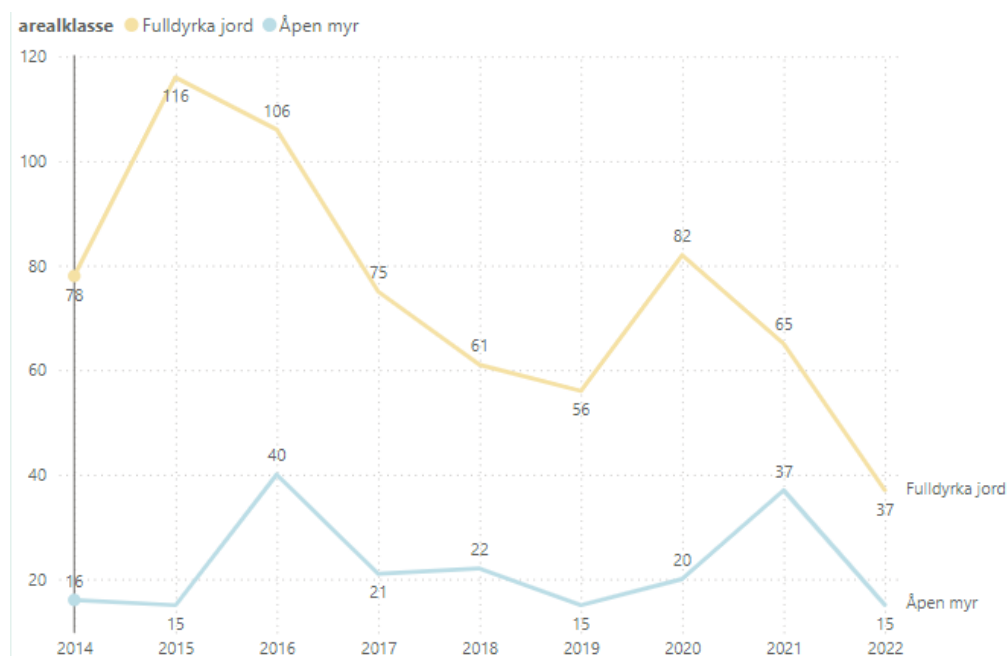
Merknad: I Østfold må vi langt tilbake til 2015 (14 bygg) og 2017 (2 bygg) for å finne nye bygg bygd på åpen myr. Det er tilsvarende få nye bygg på ikke fulldyrket jord. Tall for dette er derfor ikke tatt med.

Figur 10: Nye bygg i Akershus på tidligere skog, fulldyrket jord og i åpen myr



Merknad: Det er svært få bygg som er bygd på ikke fulldyrket jord i Akershus. De er derfor ikke tatt med her.

Figur 11: Nye bygg i Buskerud på fulldyrket jord og i åpen myr



Merknad: Arealklassen «skog» er ikke tatt med her, siden skog er så dominerende at andre arealklasser dermed ikke ville blitt synlige i figuren.

I Buskerud var det i 2022 hele 1062 nye bygg i skog og 734 på bebygd areal. Det vært en økning i antall nye bygg i skog og en nedgang i nye bygg på bebygd areal. Når vi imidlertid ser på sum bruksareal/grunnflate av nye bygg per år er det nokså stabilt, men en økning i arealet som bygges ned i skog.

I Akershus har det vært en nedgang i antall nye bygg på tidligere bebygd areal, men sum bruksareal/grunnflate av byggene har økt sterkt de siste årene, noe som kan tyde på større høyder og volum av nye bygg.

Østfold har hatt en boom av nye bygg i 2019, med over dobbelt så mange nye bygg som året før på tidligere bebygd areal, og med et fall under halvparten av nivået i 2018 året etter i 2020. Sum bruksareal/grunnflate av nye bygg per år på tidligere bebygd areal økte sterkt fra 2015 til 2019, og øker videre etter 2020 på tross av færre nye bygg.

6 Hva slags bygg bygges innen og utenfor tettstedene¹²?

Felles for alle tre fylker er at nesten alle nye bygg innenfor tettstedene er boliger, og at utvikling går mot færre eneboliger i tettstedene og flere store boligbygg. De fleste byggesaker uavhengig av avstand til tettsted gjelder garasje, uthus og tilbygg til bolig, ellers er lite likt mellom fylkene. Det er særskilt byggesaker om «garasje, uthus og tilbygg til bolig» som påvirker statistikken. Når disse sakene tas med ser vi et markert fall i antall nybygg særskilt i Akershus, men når disse sakene holdes utenfor er det svært liten endring i antall nye bygg siden 2014 for Akershus og Østfold, men en mer markant økning for Buskerud enn med.¹³

6.1 Akershus – mest rekkehus i utvidelsen av tettstedet

Akershus har en stor befolkningsvekst og det bygges dermed også i antall flere boliger innen tettstedene i fylket enn i de to andre fylkene, markert flest eneboliger, dernest rekkehus, tomannsboliger og store boligbygg.

Trenden viser en utvikling over tid med færre nye eneboliger innen tettstedet (særskilt etter 2018), men også litt færre rekkehus og andre småhus. I utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettstedsgrænse har andelen rekkehus økt sterkt og dominerer nå med om lag halvparten av alle nye bygg i 2022, for andre typer boliger mindre endringer. Innen 1 km fra eksisterende tettsted, er det flest nye eneboliger, dernest fritidsboliger og landbruksbygg. Nye lagerbygg finner vi i hovedsak først mellom 1-3 km fra eksisterende tettsted. Mer enn 3 km fra eksisterende tettsted dominerer fritidsbygg med flest nye bygg.

¹² Se side 7a og 7b i dashbordet «Nye bygg etter avstand til tettsted og arealbruk» [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](#)

¹³ Se side 7a i dashbordet «Nye bygg etter avstand til tettsted og arealbruk» [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](#)

6.2 Buskerud – flere tomannsboliger enn rekkehus i utvidelsen av tettstedet

Buskerud har en større miks av ulike formålsbygg innen fjorårets tettstedsgrenser enn Akershus og Østfold. Innen fjorårets tettstedsgrenser bygges det flest eneboliger, men i utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettstedsgrenser har det de siste årene blitt bygd flere tomannsboliger enn rekkehus i motsetning til i Akershus og Østfold. Alt fra mindre enn 1 km fra eksisterende tettsted og videre, er de fleste nye bygg fritidsboliger.

6.3 Østfold – flere rekkehus og store boligbygg i utvidelsen av tettstedet

Tilsvarende som i de to andre fylkene er det flest nye eneboliger som bygges innenfor fjorårets tettstedsgrænse, men trenden går mot færre nye eneboliger og flere rekkehus, tomannsboliger og store boligbygg innen tettstedet (tilsvarende som for Akershus).

I utvidelsen mellom fjorårets og eksisterende tettsted har det de siste årene vært en utvikling med flere rekkehus, flere store boligbygg, men færre tomannsboliger og eneboliger.

Innen 1 km fra eksisterende tettsted dominerer antall nye fritidsboliger. Utviklingen har vært flere fritidsboliger og færre eneboliger siden 2014.

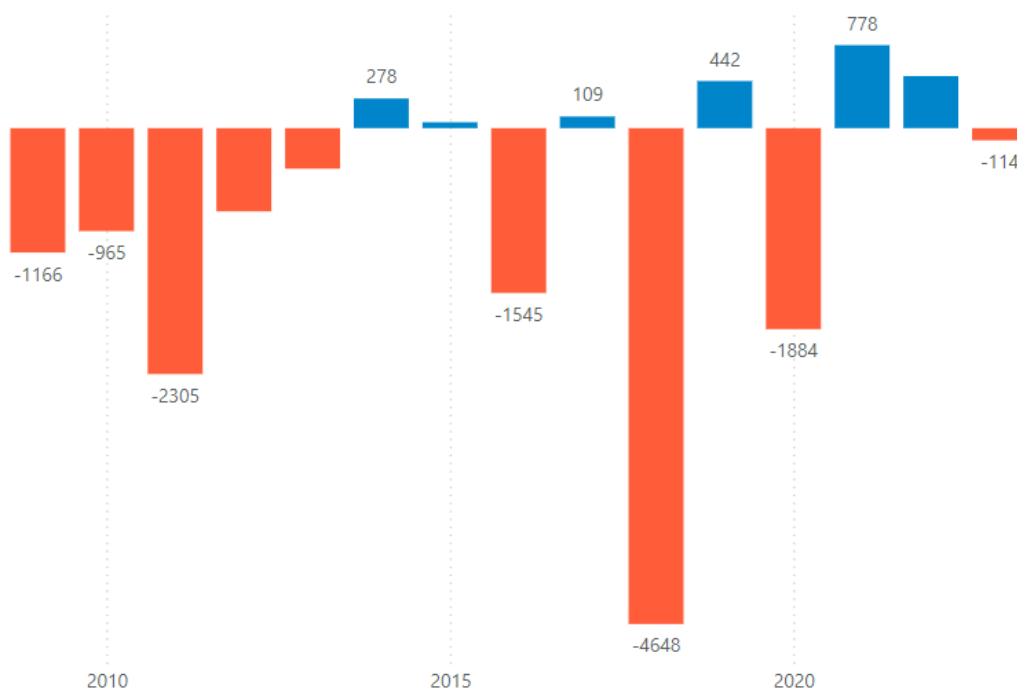
Mellom 1 – 3 km fra eksisterende tettsted og mer, er det imidlertid omtrent like mange eneboliger, landbruksbygg og fritidsboliger som bygges hvert år.

Mer enn 3 km fra eksisterende tettsted er det igjen fritidsboliger og eneboliger det bygges mest av, litt flere fritidsboliger enn eneboliger, men egentlig liten forskjell i antall nye bygg siden 2014 (med unntak for 2021).

7 Det totale landbruksarealet blir mindre hvert år

Utenfor og innenfor tettstedene er det i siste 10 årsperiode (2014-2023) gitt tillatelser til omdisponering av 22 039 dekar landbruksjord til andre formål enn landbruk i Akershus, Buskerud og Østfold (SSB, tabell 06194), mens 15 988 dekar er godkjent for nydyrking (SSB, tabell 08123). I hovedsak er formålet omdisponering til boligbebyggelse og uteoppholdsareal, dernest enten samferdselsanlegg eller næringsbebyggelse. De største enkeltsakene gjelder tillatelse til omdisponering av 3784 dekar dyrkbar jord i 2018 i Ullensaker til forsvarsformål, samt omdisponering av til sammen 1400 dekar dyrkbar jord i 2020 i Ringerike og Hole til vegformål. Statistikken viser at mye blir godkjent for nydyrking og etter all sannsynlighet også faktisk nydyrket, men totalen er likevel et nettotap av landbruksjord (se figur). Det arealet som blir tillatt omdisponert og tatt ut av landbruksproduksjon, erstattes dermed ikke helt gjennom nydyrking (se [Microsoft Power BI](#)).

Figur 12: Netto omdisponert landbruksjord for Akershus, Buskerud og Østfold samlet i dekar fra 2009 til 2023



Kilde: [Areal og hytter - Akershus fylkeskommune \(afk.no\)](https://afk.no). Merknad: Netto omdisponert er «godkjent nydyrket areal» minus «omdisponert areal i alt».

