Notat – befolkningsutvikling og boligutvikling i Nærøysund kommune

Dato: 06.06.2024. Revidert 23.09.2026

Innledning

Plan- og bygningsloven bestemmer at alle kommuner skal ha en plan for hvordan kommunen skal utvikle seg fremover. Nærmere bestemt settes det krav til at alle kommuner skal ha en kommuneplanens arealdel som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk i hele kommunen. Den skal se kommunens arealer i sammenheng og utforme arealpolitikken i Nærøysund fram mot 2035 tilpasset kommunens muligheter og utfordringer. Hovedtrekkene for hvordan arealene skal brukes angis, og det settes rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes. Samtidig skal planen si hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene.

Kommuneplanens arealdel for Nærøysund ble 1.gangs behandlet av Nærøysund kommunestyre den 26.september 2023. Kommunestyret vedtok å sende arealplanen på høring og å legge den ut til offentlig ettersyn.

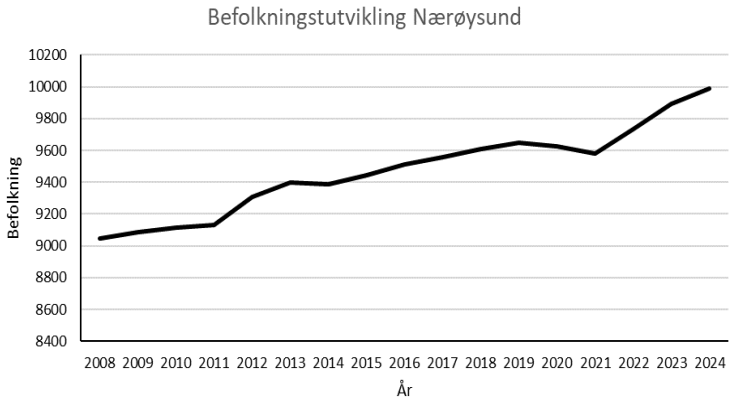
I forbindelse med høringen av planen kom det tilbakemelding med innspill og innsigelser fra Statsforvalteren i Trøndelag 14.02.2024. Som en del av tilbakemeldingen ble det i flere punkter pekt på at for lav utnytting i bolig- og fritidsboligområder vil være med på å øke press på Statsforvalterens sektorinteresser. Særlig ble det pekt på som en svakhet i planen at det ikke var framlagt noen oversikt over og vurdering av planreserver, særlig med tanke på areal avsatt til boligformål. Særlig i pressområdene rundt Rørvik ble det i planen ikke redegjort for behov for avsetting av nye areal. Dette pekte Statsforvalteren på at var med å gjøre det vanskelig å veie deres sektorhensyn opp mot samfunnsnytten av det som foreslås.

For å gjøre en vurdering av nytten og nødvendigheten av nye boligområder er det, slik Nærøysund kommune ser det, særlig to viktige hensyn å ta stilling til: i) Befolkningsutvikling og ii) arealutvikling for bolig. Som en følge av dette har Nærøysund kommune nå gjort en vurdering av disse to som nærmere blir redegjort for i dette notat.

Befolkningsutvikling

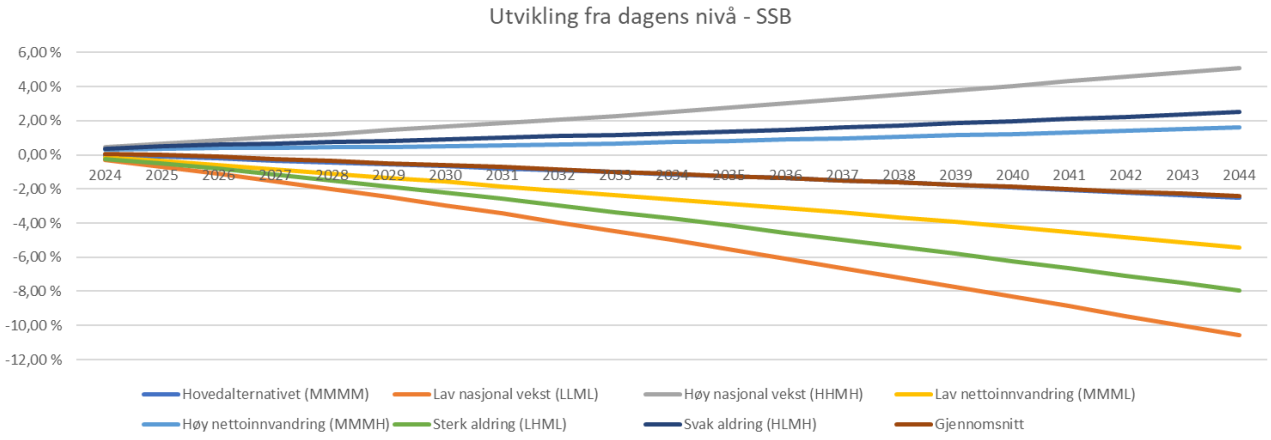
Siden 2008 har befolkningen i Nærøysund kommune (Nærøy og Vikna t.o.m 2021) økt kraftig. I 2008 var det registrert 9049 innbyggere i det som i dag utgjør kommunen. Nærøysund kommune har per 1. kvartal 2024, 9989 innbyggere. Dette er en vekst på 940 personer.1 Veksten har over tid vært jevn, med en gjennomsnittlig vekstrate per år på 0,62 prosent i året. Dette tilsvarer en vekst i innbyggertall på mellom 55 og 65 hvert år i perioden. Denne vekstraten skyldes først og fremst at netto-innflytting til kommunen har vært særlig høy, samtidig som det har vært et fødselsoverskudd i samme periode. Dette tyder på at det er en ung befolkning som bosetter seg og får barn i Nærøysund kommune.

[1] 06913: Befolkning og endringer, etter statistikkvariabel, region og år. Statistikkbanken (ssb.no)



Veksten i Nærøysund har særlig kommet som følge av at kommunen er en attraktiv region å drive næring i. Spesielt akvakulturnæringen har vokst kraftig i de samme årene, både i form av direkte ansatte innenfor fiskeri og akvakultur, men også bi-næringer til dette, som skipsverft, fiskehelsenæring, havbruksteknologi etc. Også mer ordinær næringsvirksomhet som entreprenører, elektrikere, rørleggere etc. har hatt en økning som direkte konsekvens av økningen i akvakulturnæringen.

Befolkningsutviklingen fremover i tid er vanskelig å spå. SSB utarbeider en statistikk som viser en framskrivning av befolkning, basert på nasjonal statistikk på faktorer som fruktbarhetstall, innvandrertall og flyttetall. Denne statistikken gir et uklart bilde av hvordan forholdene i Nærøysund vil være fremover. Ved en høy nasjonal vekst beregner SSB en befolkningsutvikling på om lag 5 prosent fra dagens nivå frem mot 2044. SSBs hovedalternativ viser at befolkningsutviklingen vil reduseres hvert år.



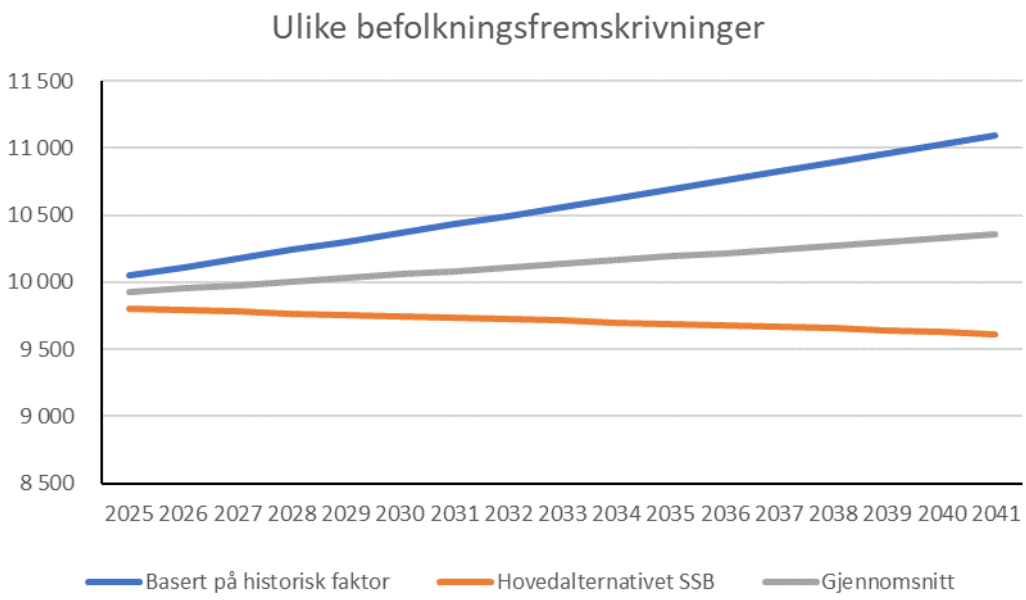
Det er imidlertid ingen grunn til å trekke konklusjonen om at antall innbyggere i Nærøysund vil synke med det aller første. Statistikken tar ikke høyde for lokale forhold som næringsaktivitet og næringsutvikling. Den baserer seg på regionale flyttetrender, nasjonale fødselsrater og aldersutvikling. Ifølge hovedalternativet til SSB ville aldri Nærøysund nådd dagens folketall på 9989 innbyggere i 2024. Selv i det mest optimistiske scenarioet til SSB ville ikke befolkningen vært på dagens nivå før i 2027/2028.[2]

En feilestimert befolkningsutvikling i Nærøysund har vi også sett tidligere. Basert på de faktiske forhold er dette med på å begrense troverdigheten til denne statistikken på lokalt nivå.

[2] Statistikken fra SSB er fra 2022. Regionale befolkningsframskrivinger – SSB

Tvert imot ser og opplever vi en økende optimisme i Nærøysund. Det er flere store etableringer som er på vei, som vil medføre flere arbeidsplasser. Det er en utfordring å få tak i de menneskene og den kompetansen vi har behov for, slik at en kan dekke opp for den veksten vi ser kommer.

I kommunal planlegging kan vi derfor ikke legge til grunn SSBs statistikk. Som tidligere nevnt har vi sett en gjennomsnittlig vekstrate på 0,62 prosent i året de siste 16 årene. Dersom vi legger en historisk vekstrate til grunn også fremover vil vi i 2040 ha 1000 flere innbyggere enn i dag (se figur under).



Imidlertid kan det argumenteres for at dette er noe optimistisk, og at nasjonale og regionale trender i både flyttetall, fødselstall og innvandrertall vil være lavere enn det historisk har vært. For å ta høyde for dette kan vi legge til grunn et gjennomsnitt mellom hovedalternativet til SSB og den historiske vekstfaktoren. Vi vil da se en økning i befolkningen i Nærøysund på om lag 500 personer frem mot 2040.

Dette er en forenklet metode, men den tar høyde for lokale forhold, noe den regionale befolkningsframskrivingen ikke gjør. For å sikre en ansvarlig arealplanlegging- og forvaltning, må lokale forhold tas i betraktning. Når vi vet at den regionale befolkningsframskrivingen historisk har vært feil, er det ingen grunn til å kun vektlegge den i planleggingen. Dersom vi da tar utgangspunkt i at det vil være en vekst i folketallet i Nærøysund på minst 500 slik som skissert i grafen for gjennomsnittet mellom de to alternativene, må vi også ta høyde for dette når vi planlegger for boligutbygging og arealreserver.

Boligreserver og areal avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel

Per 2024 er det i Nærøysund kommune 5335 boliger fordelt på 3634 eneboliger og 557 rekkehus, kjedehus og boligblokker. Siden 2008 har veksten i boliger særlig vært innenfor rekkehus, kjedehus og

boligblokker, som har økt med 557 enheter. Til sammenligning har økningen i eneboliger og tomannsboliger vært på 118 i samme periode. Det er i gjennomsnitt 2,17 personer per husholdning.[3]

I høringsutkastet til kommuneplanens arealdel har det blitt lagt til grunn en fortsatt vekst i befolkning, som skissert i forrige kapittel. Dette innebærer at vi også må avsette nye områder for boligbygging. Det er vanskelig å vite eksakt hvor store områder som bør settes av, og hvorvidt disse områdene faktisk vil bli utbygd. Det er derfor et poeng i seg selv å sette av nok områder, slik at man har noe reserver.

Hoveddelen av områdene som er satt av, er satt av i pressområdene rundt Rørvik. Det er i dette området veksten i innbyggertall også har vært størst. Totalt er det i kommuneplanens arealdel satt av 17 områder for boligutbygging. Vi har per i dag ingen eksakt informasjon om hvor mange boliger dette vil utgjøre. Vi må derfor gjøre en approksimasjon basert på arealet som er avsatt.

Totalt på disse 17 områdene er det avsatt om lag 2900 daa, se liste lengre ned. Vi vet av erfaring at i alle utbyggingsområder, er det ikke mulig å utnytte hele feltet som er avsatt. Dette kommer som følge av grunnforhold, konflikt med andre områder, hellinger etc. Ved å sammenligne med allerede utbygde boligområder (eks. Sjøhaugen), er det sannsynlig at bare om lag halvparten av arealet som er avsatt til bolig er det som faktisk vil bli utbygget. Dette gir oss om lag 1450 daa. Vi tenker oss videre at det per område settes av 1,9 daa per bolig. Innenfor dette arealet inkluderes alt av veier, gangveier, grøntarealer, lekeplasser, garasjer, etc. Dette stemmer godt overens med et gjennomsnitt av andre områder i og rundt Rørvik. Rent matematisk gir dette oss 813 boliger totalt på arealet som er avsatt.

Videre har administrasjonen med detaljkunnskap om områdene hatt en gjennomgang av alle områdene, og sett på hva som er sannsynlig antall boliger som kan bli bygget. Se kolonnen helt til høyre i lista under.

Nr i plankart	Navn	Geografisk sted	Areal (daa)	50 prosent brukes til bolig	Antall boenheter	Sannsynlig antall boenheter
B1	Leia del II	Ottersøy	20,5	10,25	5	8
B2	Ottersøy nord	Ottersøy	67,3	33,65	19	11
B3	Ottersøy Øverenget	Ottersøy	13,6	6,8	4	4
B4	Ottersøy Holandsvegen	Ottersøy	59,9	29,95	17	15
B5	Rørvik Hatten	Rørvik	127,8	63,9	36	15
B6	Rørvik Gluggen	Rørvik	8,9	4,45	2	10
B7	Rørvik Byåsen	Rørvik	407,3	203,65	113	150
B8	Rørvik Engan	Rørvik	310,9	155,45	86	52
B9	Marøya Myra	Marøya	31,5	15,75	9	30
B10	Marøya sør (nr 91)	Marøya	419,6	209,8	117	150
BA1	Lauvøya, Sørøya	Lauvøya	127,2	63,6	35	4
BA2	Lauvøya, Holmen	Lauvøya	109,8	54,9	31	-
BA4	Marøya sør	Marøya	71,1	35,55	20	20
BA5	Strømsøya	Rørvik	633,7	316,85	176	150

[3] Kommunefakta – SSB

BA7	Rørvik Nord	Rørvik	432,1	216,05	120	72
SUM						**691**

I tillegg til arealet avsatt i kommuneplanens arealdel, er det også en reserve i allerede vedtatte reguleringsplaner. Etter en gjennomgang av disse finner vi at denne reserven er på 382 boliger i området rundt Rørvik. Innenfor Kolvereid, som ikke er innenfor pressområdet, er det en arealreserve på rundt 240 boliger.

På bakgrunn av arealreserven totalt sett (både i eksisterende reguleringsplaner; 382 og i nye utbyggingsområder; 691), har det blitt gjort en vurdering av om noen av områdene skal helt ut av planen. **På denne bakgrunn er det foreslått å ta ut B5 Rørvik Hatten, B9 Marøya Myra og B10 Marøya Sør.**

Dette gjør at vi står igjen med et areal som vi anslår vil gi om lag 500 nye boenheter, som stemmer overens med antatt befolkningsutvikling fram mot 2040. Foreslåtte områder i og rundt Rørvik ivaretar muligheten for utvikling av boligområder i og rundt Rørvik.

Vi vet av erfaring at ikke alle områdene vil bygges ut i planperioden. Om områder bygges ut avhenger av mange faktorer, bl.a. grunneierforhold, markedsvurderinger/attraktivitet, osv. Det er derfor viktig å ha et overskudd. Erfaring tilsier at vi kan forvente at bare halvparten av områdene blir bygget ut i planperioden. Dette vil da bare vil gi 250 nye boenheter. Gitt gjennomsnittet av personer per husholdning på 2,17 – vil arealet som er satt av i planforslaget gi hjem til 540 nye innbyggere i perioden. Legger man til arealreserven i dagens reguleringsplaner på 382 enheter, representerer dette et overskudd av boligareal sett opp mot antatt befolkningsutvikling.

Samlet gir dermed dette et overskudd i arealreserver for boligutbygging, selv om enkelte områder foreslås tatt ut av planen. Imidlertid er overskuddet på et nivå som vi tror er nødvendig. Det er viktig med et overskudd av områder for boligbygging, slik at kommunen kan håndtere den økte veksten i innbyggere vi legger til grunn i vår planlegging. Det er viktig også med fortetting i og rundt eksisterende tettsteder, slik at man gjennom planleggingen hensyntar og unngår press på viktige nasjonale og regionale interesser (områder som sektormyndigheter er satt til å ivareta). Basert på gjennomgangen over anser vi det som realistisk og fremtidsrettet planlegging å sette av de foreslåtte områdene på dette stadiet (dvs. at man tar ut B5, B9 og B10), og beholder resten.

Notat 23.09.2026:
I etterkant av utarbeidelse av notatet, og undervegs i planprosessen, har kommunestyret vedtatt å beholde B9 Marøya Myra, og ta ut B5 Rørvik Hatten og B10 Marøya sør. Under mekling med Statsforvalteren den 9.-10.april 2026 ble BA4 Marøya sør tatt ut av planen. BA1 Lauvøya Sørøya, BA2 Lauvøya Holmen og B8 Rørvik Engan er også redusert i størrelse.