

ALTERNATIV b)

Retningslinjer og bestemmelser

Retningslinjene og bestemmelsene i den regionale planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

Regionale planbestemmelser er juridisk bindende og gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Kommunene skal legge planbestemmelsen til grunn i sin arealplanlegging og saksbehandling. Fravik fra planbestemmelsen krever samtykke.

Retningslinjene er ikke juridisk bindende for kommunens arealbruk. De er veiledende, og gjelder for planer etter plan- og bygningsloven og særlover som berører bruk og vern av arealer og naturressurser i fylket. Retningslinjene er et regionalt styringsredskap for en bærekraftig arealforvaltning og utvikling i tråd med målene i den regionale planen.

Intensjonen med retningslinjene og bestemmelsene er å sette rammer og vise et tydelig og forutsigbart handlingsrom innen det aktuelle fagområdet, slik at kommuner og utbyggere / tiltakshavere får klare signaler for planleggingen.

Ved rullering av kommuneplanene og ved utarbeiding av reguleringsplaner gir retningslinjene føringer. Føringene skal følges opp og utdypes/detaljeres i kommunale planer. Føringene skal ikke fravikes ved utstrakt dispensasjonspraksis.

Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser fra fylkeskommunen etter plan- og bygningslovens kapittel 5. Noen retningslinjer har «skal-formuleringer» og noen har «bør-formuleringer». Retningslinjer med «skal-formuleringer» indikerer sterkere føringer enn «bør-formuleringer», men begge kan danne grunnlag for innsigelse fra fylkeskommunen. Gradsforskjellen antyder også at krav til begrunnelse og dokumentasjon ved avvik er større knyttet til «skal-retningslinjene» enn til «bør-retningslinjene». Kommuner oppfordres til å drøfte planlagt arealbruk som avviker fra retningslinjene i regionalt planforum på et tidlig stadium i planprosessen.

Forvaltning av natur- og kulturressurser

Retningslinjer

1. Planvask: Områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner og som ikke er i tråd med retningslinjer og bestemmelser i den regionale planen, skal tas ut av planen ved revisjon av kommuneplanens arealdel, med mindre de er utbygd. Eventuell videreføring av ikke utbygde områder skal begrunnes. Som del av kommuneplanprosessen skal kommunene gjennomgå eldre reguleringsplaner for å sikre at planporteføljen er oppdatert og i tråd med dagens behov og krav. Planer som ikke er i henhold til dagens behov og krav skal revideres/oppheves.
2. Naturtyper skal kartlegges og naturens kvaliteter skal utredes, etter metodikken NIN (M-2209), før områder avsettes til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

3. Natur og naturens økologiske funksjoner skal bevares.
 - Kommunene bør jobbe i retning av arealnøytralitet og naturnøytralitet.
 - Kommunen skal vurdere om det skal stilles krav om økologisk kompensasjon, i form av et erstatningsareal med minst like god økologisk kvalitet som arealet som går tapt. Alternativt om det skal det ytes økonomisk kompensasjon til kommunalt fond for restaureringsprosjekter.
 - Tiltak i / omdisponering av myr og andre våtmarksområder skal unngås.
 - Tiltak i / omdisponering av leveområder for truede og nær truede arter og naturtyper, samt skog av høy bonitet skal unngås. Ved eventuelle unntak skal tiltak/omdisponering særskilt begrunnes, herunder skal alternative løsninger vurderes.
 - Naturens evne til karbonopptak, karbonlagring og fordrøyning av vann skal inngå som del av konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel og i planleggingen av bygge- og anleggsprosjekter. Som hovedregel skal naturbaserte løsninger benyttes i all planlegging, forvaltning og saksbehandling på både regionalt og kommunalt nivå. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
 - Sammenhengende naturområder, naturlige vandringsveier, faunapassasjer, inngrepsfrie naturområder og landskap skal sikres i arealplaner. Innenfor og Fjella-avgrensningen på det regionale plankartet tillates ikke tyngre tekniske inngrep / utbygginger.
 - For å unngå en gradvis nedbygging og forringing av natur, skal omdisponering av områder avsatt til grønne formål og LNF-områder som hovedregel ikke skje ved dispensasjon.

4. Ved fravik fra regional planbestemmelse nr 1 skal det ytes økologisk kompensasjon, i form av et erstatningsareal med minst like god økologisk kvalitet som arealet som går tapt. Alternativt kan det ytes økonomisk kompensasjon til kommunalt fond for restaureringsprosjekter.

Regional planbestemmelse for bevaring av natur og naturens økologiske funksjoner

Med hjemmel i § 8-5 i plan- og bygningsloven vedtas nedenstående bestemmelse. Planbestemmelsen får virkning fra den 1. januar 2026, og gjelder i 10 år fra vedtaksdato, eller inntil godkjent arealplan som ivaretar de hensyn som bestemmelsen fastsetter i formålet, trer i kraft.

Regionale planbestemmelser er juridisk bindende og gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Kommunene skal legge planbestemmelsen til grunn i sin arealplanlegging og saksbehandling. Fravik fra planbestemmelsen krever samtykke.

Formålet med bestemmelsen er:

- å stanse og reversere tap av natur
- ivareta natur, både på land- og i havområder
- bidra til å gjenopprette økosystemer og sikre biologisk mangfold

Det langsiktige målet er å bevare naturen ut fra dens egenverdi og for kommende generasjoner, slik at naturen kan fortsette å gi oss viktige økosystemtjenester som rent vann, mat og beskyttelse mot klimaendringer.

1. Bestemmelsen lyder:

Tiltak i / omdisponering av raviner, rikmyr og varmekjær kildeskog, åpen grunnlendt kalkmark, kalkskog, lågurt-edelløvsog, myrtyper- (NIBIO AR5, AR50 og DN13) og eller områder med høy bonitet, som er kartfestet her [Naturmangfold | Arealregnskap](#), skal ikke skje.

Følgende er unntatt fra planbestemmelsen:

- Allerede vedtatte kommunedel- og reguleringsplaner for infrastrukturprosjekter og offentlige samferdselsprosjekter.
- Reguleringsplaner vedtatt etter 21.06.2018 i henhold til regional plan Østfold mot 2050.

Retningslinje

5. Matjord skal ivaretas som en ressurs. Tiltak på / omdisponering av dyrket og dyrkbar mark, verdifulle kulturlandskap, viktige beiteområder, gammelskog, urørte skogsområder og i vernskog skal ikke skje. Med dyrkbar mark menes arealer kartlagt i NIBIO's AR5 arealressurskart.

Regional planbestemmelse for ivaretagelse av dyrket mark

Med hjemmel i § 8-5 i plan- og bygningsloven vedtas nedenstående bestemmelse. Planbestemmelsen får virkning fra den 1. januar 2026, og gjelder i 10 år fra vedtaksdato, eller inntil godkjent arealplan som ivaretar de hensyn som bestemmelsen fastsetter i formålet, trer i kraft.

Regionale planbestemmelser er juridisk bindende og gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Kommunene skal legge planbestemmelsen til grunn i sin arealplanlegging og saksbehandling. Fravik fra planbestemmelsen krever samtykke.

Formålet med bestemmelsen er å stanse tapet av dyrket mark. Med dyrket mark menes arealer, som er kartfestet her, [VertiGIS Studio Web](#), og som omfatter fulldyrket mark, overflatedyrket mark og innmarksbeite.

Det langsiktige målet er å øke landets selvforsyningsgrad og matsikkerhet.

2. Bestemmelsen lyder:

Tiltak på / omdisponering av dyrket mark skal ikke skje.

Følgende er unntatt fra planbestemmelsen:

- Allerede vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner for infrastrukturprosjekter og offentlige samferdselsprosjekter.
- Reguleringsplaner vedtatt etter 21.06.2018, i henhold til regional plan «Østfold mot 2050».

Retningslinjer

Kystsoner, sjø og vassdrag

6. Kommunene skal bruke sin myndighet gjennom plan- og bygningsloven til å forbedre de allmenne hensyn innenfor kystsoneravgrænsningen langs sjøen.

- Innenfor kystsoneavgrensningen på det regionale plankartet skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og landskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.
- Spredt utbygging bør unngås innenfor kystsoneavgrensningen.

7. Strandsonen langs sjøen og 100- metersbeltet langs sjø skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv.

- Strandsonegrensen langs sjøen må vises på kommuneplankartet. Kommunene fastsetter strandsonegrensen i sin kommuneplan ut fra de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig.
- I strandsonen langs sjøen og i 100- meters beltet langs sjø og vassdrag skal det ikke gis tillatelse til nybygg, eller utvidelse for varig opphold som innebærer at det blir mer enn en fritidsboenhet på én grunneiendom. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Maksimal mønehøyde, målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 5,5 m.
- I strandsonen langs sjøen og i 100- meters beltet langs sjø og vassdrag skal alle byggetiltak vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet. Det skal ikke gis tillatelse til nybygg eller utvidelser som innebærer at samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom overstiger:
 - I strandsonen langs sjøen: 90 kvm, og maksimal fasadelengde overstiger 14 m i eksponert retning mot sjøen.
 - I 100- meters beltet langs sjø og vassdrag: 80 kvm, og maksimal fasadelengde overstiger 12 m i eksponert retning mot sjøen. Oppføring av frittliggende terrasser og opparbeidet uteplass eller gressplen som er til hinder/fortrengsel for allmennheten, tillates ikke.
- Terrenginngrep skal minimeres og terrengtilpasning skal illustreres. Sprengning og skjæring i fjell er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier, med mindre dette er hjemlet i reguleringsplan. Unntatt fra dette er turstier for allmennheten som ikke er i strid med andre hensyn bak disse retningslinjene
- Endring av arealformål avsatt til kyst- og vassdragsrelaterte næringer og havner skal unngås. Ved eventuell endring skal allmenne interesser og offentlige formål prioriteres.
- Soner med høy biologisk produksjon, og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel.

8. Sjøområdene vektlegges som biotoper

- Det bør vises stor forsiktighet med å åpne for tiltak som medfører betydelige anlegg og/eller varige inngrep, som kan være til ulempe for de hensyn som ligger bak retningslinjene.
- Hekke-, yngle- og oppvekstområder for fisk/sjødyr skal ivaretas og sikres i kommuneplanens arealdel.
- Sjøområdene skal sikre naturgrunnlaget for fiske og annen høsting av fornybare naturressurser.
- Sjøarealene skal være en ressurs for transport, ferdsel med fritidsbåt og annen rekreasjon.

- Inngrep og utfylling i sjø skal unngås. Ved nødvendige infrastrukturtiltak av høy samfunnsnytte kan unntak vurderes.
- Arealbruk for havner, farleder, kabler og annen infrastruktur skal avklares i kommuneplanens arealdel. Nødvendige kabler og ledninger bør fortrinnsvis samles i egne traseer. Utvidelse av havnearealer skal begrunnes.
- Småbåthavner skal avklares i kommuneplanens arealdel. Utvidelse av eksisterende småbåthavner skal skje i større fellesanlegg, med septikmottak, avfallshåndtering og allment tilgjengelige utsettingsramper, og avklares gjennom arealplaner. Nye småbåthavner og enkeltbrygger tillates ikke, og eksisterende enkeltbrygger bør ikke utvides

Retningslinjene i regionale planer for vannforvaltning før sjøområdene gjelder også. Lenke til planretningslinjene ligger [her](#).

9. Kommunene skal bruke sin myndighet gjennom plan- og bygningsloven til å forbedre de allmenne hensyn langs vassdrag.

- Langs vassdragene skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og landskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.
- Spredt utbygging bør unngås innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag.

10. 100-metersbeltet langs vassdrag skal forvaltes gjennom bruk og vern i et bærekraftig perspektiv.

- 100-meters-beltet må vises på kommuneplankartet.
- I 100-meters beltet langs vassdrag skal det ikke gis tillatelse til nybygg eller utvidelse for varig opphold som innebærer at det blir mer enn en fritidsboenhet på én grunneiendom. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Maksimal mønehøyde, målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke overstige 5,5 m.
- I 100-meters beltet langs vassdrag skal alle byggetiltak vurderes i forhold til bygningenes eksponering og beliggenhet. Det skal ikke gis tillatelse til nybygg eller utvidelser som innebærer at samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom overstiger:
- 80 kvm, og maksimal fasadelengde på 12 m i eksponert retning mot sjøen. Oppføring av frittliggende terrasser og opparbeidet uteplass eller gressplen som er til hinder/fortrengsel for allmennheten, tillates ikke.
- Terrenginngrep skal minimeres og terrengtilpasning skal illustreres. Sprengning og skjæring i fjell er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier, med mindre dette er hjemlet i reguleringsplan. Unntatt fra dette er turstier for allmennheten som ikke er i strid med andre hensyn bak disse retningslinjene.

11. Vassdragene skal vektlegges som biotoper

- Det bør vises stor forsiktighet med å åpne for tiltak som medfører betydelige anlegg og/eller varige inngrep, som kan være til ulempe for de hensyn som ligger bak retningslinjene.
- Hekke-, yngle- og oppvekstområder for fisk/dyr skal ivaretas og sikres i kommuneplanens arealdel.

- Vassdragene skal sikre naturgrunnlaget for fiske og annen høsting av fornybare naturressurser.
- Vassdragsarealene skal være en ressurs for transport, ferdsel med fritidsbåt og annen rekreasjon.
- Inngrep og utfylling i vassdrag skal unngås. Ved nødvendige infrastrukturiltak av høy samfunnsnytte kan unntak vurderes.
- Arealbruk for kabler og annen infrastruktur skal avklares gjennom arealplaner. Nødvendige kabler og ledninger bør fortrinnsvis samles i egne traseer.
- Småbåthavner skal avklares i kommuneplanens arealdel. Utvidelse av eksisterende småbåthavner skal skje i større fellesanlegg, med septikmottak, avfallshåndtering og allment tilgjengelige utsettingsramper, og avklares gjennom arealplaner. Nye småbåthavner og enkeltbrygger tillates ikke, og eksisterende enkeltbrygger bør ikke utvides.

Retningslinjene i regionale planer for vannforvaltning av vassdragene gjelder også. Lenke til planretningslinjene ligger [her](#).

Kulturminner og kulturmiljø

12. I arealplaner som berører viktige kulturminner og kulturmiljøer, og hvor det legges opp til transformasjon eller fortetting som får betydning for disse, skal det utarbeides en kulturhistorisk stedsanalyse tidlig i planprosessen. Reguleringsplaner som berører viktige kulturminner og kulturmiljøer og karakteristisk bebyggelse som bidrar til stedets identitet og særpreg, skal ha planbestemmelser som sikrer godt samspill mellom gammel og ny bebyggelse.
13. Kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, skal bevares og integreres i planleggingen, slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, variasjon og attraksjon. Det kan eksempelvis være bygninger og anlegg i tilknytning til jernbanestasjonene; som forretningsgårder, boligbebyggelse, møller, meieri, skysstasjoner, hotell, hager og parker, veier, strukturer, m.m.
14. Kjente nasjonalt og regionalt viktige etterreformatriske kulturminner og kulturmiljø (temakart nasjonal og regional viktige kulturmiljøer og kulturlandskap) skal sikres i kommuneplanens arealdel. De registrerte nasjonale kulturmiljøene (tidligere NB!-registeret og KULA) og utvalgte kulturlandskap, bør legges inn som hensynssooner med tilhørende retningslinjer/bestemmelser i arealplaner.
15. Kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av kommunal og regional planlegging og forvaltning. Dokumentasjon og vurdering av kjente kulturminner og kulturmiljø skal gjøres på et tidlig stadium, fortrinnsvis som grunnlag for kommuneplanene.

Friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet

16. **Friluftsområder og ferdselsårer skal ivaretas i arealplaner.**
 - Idrettsanlegg og aktivitetsanlegg lokaliseres slik at de kan nås ved hjelp av gåing, sykling og bruk av kollektivtransport, og bør tilrettelegges for organiserte og egenorganiserte

aktiviteter. Sambruk og samlokalisering med skoler og eksisterende anlegg bør være førende for utvikling av idrettsanlegg og aktivitetsområder.

- Ved etablering av større anlegg/spesialanlegg bør det gjennomføres behovsprøving, og søkes regionalt samarbeid.

Masseforvaltning og geologiske ressurser

17. Håndtering av masser skal bygge på prinsippet om gjenbruk, gjenvinning, rett masser til rett bruk og sikring av viktige forekomster:

- Det skal avsettes arealer til massehåndtering i kommuneplanens arealdel.
- Pukk- og grusforekomster av nasjonal og regional betydning skal sikres i kommuneplanens arealdel, hvis forekomsten ikke kommer i konflikt med andre nasjonale og regionale arealhensyn.
- Mottak, mellomlager og gjenvinning av masser bør samlokaliseres med områder for uttak av byggeråstoff, eller inngå som del av etterbruken etter at uttaket er avsluttet.
- Ved planlegging av utbyggingstiltak som håndterer mer enn 1000 m³ masser, skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Massehåndteringsplanen skal tilpasses detaljeringsnivået og kunnskapsgrunnlaget for det aktuelle tiltaket. Følgende skal redegjøres for: a) Mengde, type og kvalitet på masser som skal håndteres. b) Hva slags håndtering det legges opp til. c) Lokalteter for håndtering. d) Hvilke alternativer som er vurdert. e) Transportarbeidet knyttet til massehåndteringen. f) At rett kvalitet brukes til rett formål.
- Ved etablering av nye anlegg for massehåndtering og -uttak, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal det stilles krav om regulering. Planavgrensningen bør inkludere hele masseforekomsten og influensområdet, for å redusere driftsulemper for industri og miljøbelastning for bebyggelse.
- Ved regulering av arealer til massehåndtering og -uttak skal avslutning, etterbruk og etterdrift inngå. Uttaksområder som er avsluttet, bør vurderes for bruk som mottak til mellomlager og gjenvinning av masser. Muligheten for bruk til deponi for forurensede masser og inert avfall bør også vurderes

Energi og grønn omlegging

18. Prinsippet om energieffektivisering skal legges til grunn

- Kommunene skal ta inn bestemmelser om tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområder for fjernvarme. Det bør ikke gis unntak for nye bygg og bruksendringer på over 500 m² og med et varme- og kjøleforbruk på over 50 000 kWh/år.
- Ved planlegging av større bolig- og næringsarealer og omlastningsterminaler for gods skal det, som en del av kommuneplan- eller reguleringsprosessen, gjennomføres en energianalyse som belyser forholdet mellom området energibehov og tilgangen på fossilfri energi. Med «større» menes mer enn 500 daa BRA næringsareal og mer enn 15 daa boligareal. Analysen bør gi grunnlag for energieffektivisering og bør belyse

muligheten for gjenbruk og/eller skånsom utbygging for produksjon av energi i området. Spesielt bør det for større næringsområder med betydelig energibehov, utredes løsninger for produksjon og distribusjon av energi, inkludert utnyttelse av overskuddsvarme.

19. Det skal legges til rette for økt tilgang til fornybar energi

- Behovet for nettilgang i eksisterende virksomheter prioriteres før nyetableringer. Ved offentlige investeringer i infrastruktur og tjenestetilgang prioriteres regionale næringsområder fremfor andre næringsområder. Næringsarealer (se tabell) kan utvikles til regionale næringsområder forutsatt at:
 - det foreligger energianalyse som nevnt i retningslinje 11, 2. kulepunkt.
 - det er avsatt arealer til lokal produksjon av energi. Bygningsmasse skal konstrueres for å tåle lasten av solkraftverk.
 - det kan dokumenteres utnyttelse av spillenergi / fjernvarmeanlegg
 - det foreligger en vurdering av ressursutnyttelse (symbioser)

I planperioden skal det ikke settes i gang planlegging av særlig energikrevende virksomheter – uten at det samtidig igangsettes lokal energiproduksjon, er sikret tilstrekkelig nettilgang og gjenbruk av spillvarme /fjernvarmeanlegg.

- For å sikre nødvendig areal for mottak og distribusjon av overskuddsenergi fra virksomheter, bør hensynssoner vurderes.
- Det bør i så liten grad som mulig brukes fossile energikilder til drift av bygge- og anleggsplasser. Kommunene skal i sine planer, som hovedregel, stille krav til utbygger om at anleggsplasser kobles til strømmnett og evt. fjernvarmenett før byggestart, og at ytterligere varmebehov dekkes med fossilfrie energikilder. Anleggsvirksomhet skal fortrinnsvis tilrettelegges for og gjennomføres med fossilfrie kjøretøy og maskiner.
- Kommunen skal i sine planer kreve at det ved utbygging legges til rette for ladeinfrastruktur for ladbare kjøretøy til alle boenheter med parkeringsplass, inkludert HC-plasser. For handels- og næringsområder skal det tilrettelegges for lading på minst 6 % av parkeringsplassene, eller minst en plass. Ved havner, flyplasser, godsterminaler etc., skal framtidig ladebehov for store kjøretøy, fartøy og maskiner sikres.

20. Utbygging av vindkraftanlegg og bakkemontert solkraft skal skje etter følgende prinsipper

- Innenfor grense for Fjella-landskapet og grensen for Kystlandskapet på det regionale plankartet, tillates ikke utbygging av vindkraftanlegg eller bakkemontert solkraftanlegg.
- Utbygging av vindkraftanlegg og bakkemontert solkraft tillates ikke på dyrket mark.
- Bakkemonterte solkraftanlegg defineres som nedbygging, spesielt når de bygges på jordbruks- eller skogbruksarealer, da de kan føre til endringer i arealbruk som påvirker jord- og skogproduksjon og potensielt øke klimagassutslipp.
- For søknader om solkraftanlegg på dyrkbar mark skal muligheten for sambruk av områdene til grøntproduksjon, beite samt virkninger for viltet, dokumenteres.

- Ved planlegging og utbygging av solkraft-/vindkraftanlegg skal allerede nedbygd areal, f.eks. parkeringsplasser, veiinfrastruktur, næringsområder, takflater og grå arealer prioriteres.
- Kraftprosjekt bør lokaliseres på en måte som minimerer behovet for infrastruktur utenfor selve anlegget (vei, nett, trafo mm). Samlokalisering mellom næringsområder og kraftprosjekter skal prioriteres.
- Ved lokalisering av kraftprosjektet/energiprojekter skal føre-var-prinsippet ligge til grunn, og det skal tas særlig hensyn til karbonrike arealer, viktige verdier for dyrket /dyrkbare mark, natur, landskap, friluftsliv, kulturminner-/miljø.
-
- For all kraftproduksjon skal terrenginngrep minimeres, og det skal legges frem plan for tilbakeføring.

Regional senter- og mobilitetsstruktur

21. Regional- og lokal senterstruktur fra regional plan skal endelig fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Utvikling av sentrumsområder

22. I mindre tettsteder (lokalsamfunn) skal sentrum utvikles med boliger og variert tjeneste- og servicetilbud. Gjennom arealplaner skal det sikres at ny utbygging utfyller eksisterende sentrumsstruktur. I byer og større tettsteder (by-/regionsenter og områdesenter) skal sentrum utvikles rundt knutepunkt, med høy arealutnyttelse og flerfunksjonalitet. Kommunen skal peke ut gater og byrom hvor det skal stilles krav til aktive 1. etasjer med trinnfri adkomst, og god kobling til fortau/gate/torg.
23. Med utgangspunkt i stedsanalyser, bør det stilles tilpassede krav som ivaretar og videreutvikler stedenes identitet og kvaliteter. Kravene kan rette seg mot for eksempel kulturmiljø, arkitektur, kunst og estetikk, blågrønne strukturer, landskap og sosial bærekraft. Viktige sosiale møteplasser i byer og tettsteder skal være universelt utformede og oppleves trygge og tilgjengelige for alle.
24. I utviklingen av sammenhengende nettverk for kollektiv, sykkel og gange, prioriteres først strekninger i og mot sentrum, og strekninger med størst potensiale for bruk. I trafikkerte sentrumsområder bør sykkel og gange prioriteres fremfor bil. Veinettet i byer og tettsteder, med unntak av overordnet veinett, bør utvikles med gatepreg.
25. Som underlag for kommuneplanens arealdel/sentrumsplanen skal kommunene utarbeide en helhetlig kommunal parkeringsstrategi som sikrer parkering for forflytningshemmede, fremmer bruk av sykling, gåing, delingsmobilitet, kollektivtransport og effektiv bruk av personbil, samt bygger opp om by- og tettstedsstrukturen. Følgende dokumenter bør legges til grunn: [Helhetlig parkeringspolitikk i Tiltakskatalog for transport og miljø](#). Kommunene skal i sin «kommuneplans arealdel» etablere restriktive parkeringsnormer.
26. **Nærmiljøer og boområder skal utvikles med høy kvalitet ut fra følgende prinsipper:**
 - Hverdagsfunksjoner skal enkelt kunne nås med gange, sykkel og kollektiv. Alle elever på barne-/ungdomsskoler skal ha trafikksikker skolevei.

- Det skal legges til rette for et mangfold av boligtyper og boformer tilpasset mennesker i ulike livsfaser og med ulike ressurser, funksjonsgrader og behov.
- I kommuneplanens arealdel skal det stilles kvalitets- og funksjonskrav knyttet til private, felles og offentlig tilgjengelige leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike behov og aldre. Nærhet til natur og lett tilgang til rekreasjonsområder skal vektlegges.
- Sosial bærekraft skal innarbeides i planleggingen ved å inkludere tiltak for sosial integrasjon, særlig i områder med stor økonomisk eller kulturell diversitet. Dette inkluderer tilgang til rimelige boliger og skape møtesteder som fremmer fellesskap, samhold og sosial deltakelse.
- For å vektlegge kvalitet i boområder og nærmiljøer, skal det i arealplaner stilles krav til lysforhold, støy og annen forurensing, arkitektur, grønnstruktur, tilgjengelige møteplasser, snarveier, tilgang til nærturområder og ivaretagelse av natur- og landskapskvaliteter.
- Arkitektur, kunst og kulturmiljøer skal brukes aktivt for å skape identitet og tilhørighet i nærmiljøene. Dette innebærer også å ivareta lokal kulturarv og integrere kunst i det offentlige rom for å styrke stedets karakter og historie.

Lokalisering av bolig og virksomheter

27. Det stilles krav til kunnskapsgrunnlag og dokumentasjon for kommunens arealplanprosesser - dimensjoneringsgrunnlag

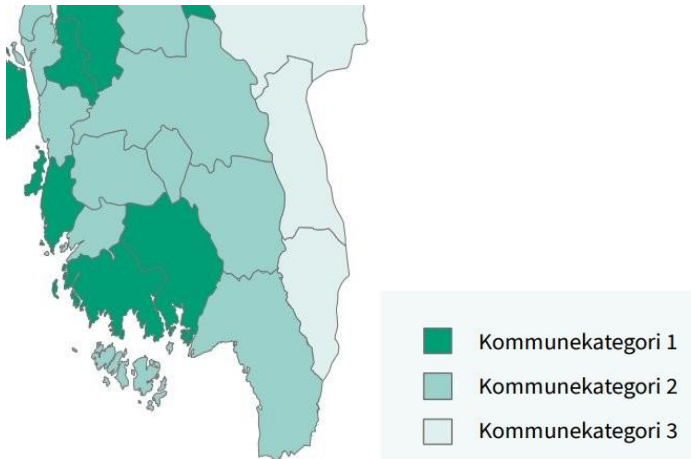
- Kommuneplanene skal inneha arealreserver for en kommuneplanperiode (12 år). Arealbehov bør avklares som del av arbeidet med planprogrammet til arealdelen. Arbeidet kan ta utgangspunkt i Arealregnskap i kommuneplan, og skal gi følgende dokumentasjon:
 - Innbyggertall og befolkningsframskriving basert på SSB's middel-alternativ (Brukes et annet alternativ skal det redegjøres for hvorfor)
 - Demografisk utvikling
 - Transformasjons-/fortettingspotensial for bolig og virksomheter
 - Arealreserver for bolig og virksomheter i gjeldende planer
 - Boligtyper
 - Boligbehov og arealbehov til bolig og virksomheter i planperioden
 - Gjennomført planvask (se retningslinje nr 1)

28. Langsiktig grense for og ambisjon for fordeling av vekst i en kommune skal fastsettes i kommuneplanen

- Kommunen skal endelig fastsette langsiktig grense knyttet til regional senterstruktur i kommuneplanens arealdel (KPA).
- For lokal senterstruktur fastsettes grensen i KPA. Grensen skal ta hensyn til forventet beregnet befolkningsvekst i planperioden, i henhold til punktene over om arealbehov ut over dagens utbyggingsområder i kommuneplanen. Følgende prinsipper skal ligge til grunn:
 - Utbygging innenfra og ut
 - Miljømessig bærekraft, inkludert bevaring av grøntområder og naturressurser.
 - God tilgang til eksisterende eller planlagt infrastruktur
 - Gangavstand mellom boliger og viktige funksjoner

29. **Fordeling av vekst innad i en kommune skal fastsettes i kommuneplanens arealdel, bygge på prinsippet om arealeffektivt utbyggingsmønster og vekst innenfra og ut, innenfor følgende ambisjoner:** Innenfor langsiktig utbyggingsgrense for den regionale senterstrukturen skal:

- a) Kommuner i kommunekategori 1 ha en svært høy andel (minst 90%) av veksten. For kommunene med Byvekstavtale, Fredrikstad og Sarpsborg, skal det i kommuneplanens arealdel fastsettes prosentvis fordeling av vekst mellom sentrums- og byområdet, hvor sentrum skal ha størst andel.
- b) Kommuner i kommunekategori 2 ha en høy andel (minst 60%) av veksten
- c) Kommuner i kommunekategori 3 ha hovedandelen (minst 50%) av veksten
- Kommunekategorier er vist i kart



- For alle kommunekategoriene gjelder at resterende andel kan fordeles på alle nivåene i senterstrukturen, inkludert en begrenset spredt boligbygging i henhold til føringene nedenunder.
- For kommuner med flere byer og tettsteder i den regionale senterstrukturen skal hovedandelen av veksten lokaliseres til den største byen/tettstedet.
- Spredt boligbebyggelse begrenses og lokaliseres til etablerte grender. For kommuner med by-/regionsenter åpnes det ikke for spredt boligbebyggelse innenfor en sone på 3 km fra den langsiktige utbyggingsgrensen rundt disse.
- Følgende rammer gjelder for omfanget av spredt boligbygging:

Kategori	Kommune	Ramme for spredt boligbygging*
Kommunekategori 1:	Fredrikstad, Sarpsborg	Maks 0,75 % av boligbyggingen
	Moss	Maks 1,5 % av boligbyggingen
Kommunekategori 2 med regional by	Halden og Indre Østfold	Maks 5% av boligbyggingen
Kommunekategori 2 uten regional by:	Hvaler, Råde, Skiptvet, Rakkestad, Våler	10%
Kommunekategori 3:	Aremark, Marker	Maks 30 %

*Beregnes ved gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

30. Regionale næringsområder bør utvikles i et tett samarbeid i regionen, og inngå i interkommunale næringsstrategier.

- Regionalt næringsområde på Hasle er båndlagt for regulering av datasenter og/eller batterifabrikk. Dersom områderegeringsplanen for dette ikke vedtas, skal arealet tilbakeføres til LNF-formål.
- Arealdisponeringen i C-områder skal planlegges helhetlig, også ved trinnvis utbygging. Det skal stilles krav til samordning av arealer for trafikk, parkering og logistikk. Muligheter for industriell symbiose skal vurderes.

Se tabell over næringsarealer som kan få status som regionale næringsområder og ellers retningslinjer under tema energi.

31. ABC-prinsippet for lokalisering av virksomheter skal følges i kommunenes arealplanarbeid. A, B og C- lokaliteter fastsettes i kommuneplanens arealdel. Veileder om bruk av ABC-prinsippet i kommune planlegging (Asplan Viak 2024) skal legges til grunn.

- A-områder, hvor det skal åpnes for handel, skal kartfestes i kommuneplanens arealdel. De A-områder som velges ut for handel skal bidra til flerfunksjonelle sentrumsområder i by/tettsteder. Områdene skal avgrensnes til sentrumsområder med høy tilgjengelighet med gange, sykkel og kollektivtransport, og nærhet til kollektivknutepunkt. A-virksomheter skal kun lokaliseres i A-områder.
- Handel kan lokaliseres til andre områder enn A-områder, for å dekke etterspørsel i bydelssentre eller andre lokalt fastsatte sentra. Slik handel skal enten være dagligvareforretninger på inntil 800 m2 butikkareal eller lokalt forretningscenter på inntil 1200 m2, der dagligvare delen ikke skal overstige 800 m2. Retningslinjen er ikke til hinder for at det etableres flere slike forretninger eller forretningscenter.
- Det kan etableres utsalg med inntil 500 m2 butikkareal i forbindelse med stedbundet reiseliv, attraksjoner, friluftsliv, kultur, idrett og produksjon (fabrikksalg).
- Handel med plasskrevende varer kan også tillates utenfor A-områder. Med plasskrevende varer menes trelast og andre store byggevarer, motorkjøretøy, møbler, brune- og hvitevarer og planter.
- Kommunen kan legge til rette for lokalisering av virksomheter som fraviker ABC-prinsippet hvis dette følger av strategisk satsning på næring som krever nærhet til spesielle naturressurser, kulturelementer eller opplevelser. Det kan også dreie seg om energi eller andre særskilte forutsetninger.

Overgangsbestemmelse

For kommuner hvor gjeldende bindende arealplaneplaner viser til bestemmelse om handelslokalisering i regional plan datert 21.06.2018, skal følgende bestemmelse være bindende frem til kommunen har opphevet planen, eller utført revisjon og vedtatt nye bestemmelser for lokalisering av handel i tråd med nærværende plan:

Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Ordlyden i overgangsbestemmelsen er identisk med gjeldende regional planbestemmelse nr 1:

3. Overgangsbestemmelsen lyder:

- Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.
- Det tillates ikke etablering av handel i et belte på 500 meter på hver side av E6 og E18 (målt fra senterlinje vei). Unntatt er sentere i henhold til senterstrukturen og avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.
- Det stilles krav om at det fastsettes maksimum antall parkeringsplasser ved utvidelse og nybygg i avlastningsområdene for handel.
- Avlastningsområder skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.
- Det er følgende avlastningsområder: Nedre Glomma: Tunejordet, Alvim øst og Dikeveien Mosseregionen: Høyden/Varnaveien Halden: Svingenskogen Indre Østfold: Slitu/Brennemoen og Sekkelsten
- Avlastningsområder for handel skal avgrenses og detaljeres i kommuneplanen innenfor det avgrensede området i fylkesplankartet.
- Avlastningsområder for handel skal avgrenses og detaljeres i kommuneplanen innenfor det avgrensede området i fylkesplankartet. For Sekkelsten gjøres avgrensningen senest som del av første kommuneplan for Indre Østfold kommune.
- Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedveinettet

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedveinettet.

Klimatilpasning, samfunnssikkerhet og beredskap

Retningslinjer

32. Overvann og drikkevann skal håndteres på forsvarlig måte:

- Kommunene skal i arealplan- og enkeltsaksbehandling legge til rette for risikoreducerende og forsvarlig overvannshåndtering som hensyntar hele influensområdet ved bruk av tretrinnsstrategien (forsinking, fordrøying, avledning). Grønnstruktur er en viktig del av tretrinnsstrategien og i den regionale og kommunale planleggingen skal bruk av naturbaserte løsninger vurderes. Planene bør vise åpne

vannveier og overordnede blågrønne strukturer. Kommunenes skal i sine arealplaner vurdere, identifisere og sikre de arealene som trengs for å håndtere overvann ved skybrudd/ekstremregn.

- Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og fremtidens behov. Arbeidet skal gjøres i dialog med nabokommuner og Mattilsynet.
- Bygging på marine avsetninger skal gjøres i hht til NVE sin veileder (lenke) Kommunene skal i kommuneplanens arealdel stille krav om at det i reguleringsplaner og byggesaker i kystområder som forventes utsatt for havnivåstigning eller stormflo innen år 2100 (jf. prognoser fra DSB), skal det sikres at byggetiltaket opprettholder funksjonaliteten og sikkerheten

Mobilitet

33. Kommunene skal i sin KPA stille krav om tilrettelegging for gående, syklende og kollektiv gjennom rekkefølgekrav i sine arealplaner.
34. Kommunen skal i sin KPA stille krav om trafikkanalyse, som skal være del av reguleringsplanmaterialet for utbygginger.
35. I kommunene med vedtatt nullvekstmål bør det stilles krav til mobilitetsutredning/mobilitetsplan på kommune- og reguleringsplannivå for etablering av større bolig og /eller virksomheter. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet
36. Kommunene bør utarbeide hovedplaner for gåing og sykling, gatebruksplaner og trafiksikkerhetsplan.
37. Det bør utvikles sammenhengende gang – og sykkelnett i byer og tettsteder, med vekt på trafiksikkerhet, attraktivitet og universell utforming. Gang- og sykkelveier, stier og snarveier bør sikres i arealplaner.
38. I områder hvor det er mangel på egnede arealer, skal nødvendige arealer til bussanlegg og sjåførfasiliteter sikres i arealplaner og på bakgrunn av avklaringer på regionalt nivå.