

# Retningslinjer for senterutvikling

## 1. Om retningslinjer for senterutvikling og lokalisering av handel

Retningslinjer for senterutvikling skal bidra til sterke og kompakte by- og tettstedssentre i alle deler av regionen - med et bredt spekter av publikumsrettede funksjoner og handelsvirksomhet.

## 2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede funksjoner

a. Senterstruktur for Haugalandet:

Senterkategori	Sentrum
Regionsenter	Haugesund sentrum
Regiondelsentre	Kopervik, Aksdal, Sveio, Ølen, Etne og Sauda sentrum
Områdesentre	Åkra, Skudenes, Norheim, Førsvik og Skånevik sentrum
Tettstedssentre, grendesentre og knutepunkter i bystrukturen	Vedavågen, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Fagerheim, Kvala, Gard, Bleikemyr, Solvang, Hemmingstad, Austmannavegen, Skåredalen, Førde, Auklandshamn, Valevåg, Frakkagjerd, Slåttevik, Hervik, Skjoldastrauen, Hinderåvåg, Nedstrand, Skjold, Knaphus, Kårhus, Vikebygd, Bjoa, Ølensvåg, Vikedal, Sandeid, Ølmedal, Kyrping, Teigland.

- b. Publikumsrettede funksjoner skal lokaliseres i sentrum tilpasset det omland funksjonene skal dekke.
- c. Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum. Regionale publikumsrettede funksjoner, og lokale publikumsrettede funksjoner for Haugesund, skal lokaliseres i Haugesund sentrum.
- d. I sentrum av regiondelsentrene skal lokaliseres publikumsrettede funksjoner som bare gis på ett sted innenfor senterets omland. Publikumsrettede fellesfunksjoner for indre deler av Haugalandet skal fortrinnsvis lokaliseres i Ølen sentrum.
- e. Områdesentrene skal gi tilgang til et utvalg av publikumsrettede funksjoner for sitt nærmeste omland. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med regiondelsentrene.
- f. I tettstedssenter, grendesenter og knutepunkt i bystrukturen kan det etableres publikumsrettede funksjoner som skal betjene lokalt bomiljø. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med andre sentre.

## 3. Avgrensning av sentre i senterstrukturen

- a. Sentrumsformål skal avgrenses og dimensjoneres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen skal tilrettelegge for kompakt utbygging som favoriserer gående. For tettstedssentre og grendesentre kan avgrensning også gjøres gjennom kommunedelplan eller områderegulering.
- b. For regionsenter, regiondelsentre og områdesentre bør det utarbeides sentrumsplaner for å avklare muligheter for videre utvikling av sentrene.
- c. Nærbutikk/nærservice skal lokaliseres slik at det ikke konkurrerer med sentre i senterstrukturen. Prinsipper for lokalisering av nærbutikk/nærservice og tilknytning til lokale boligområder avklares og begrunnes i kommune- eller kommunedelplan.
- d. Nye sentre kan etableres i nye utbyggingsområder dersom det foreligger et dokumentert behov for dette. Eksisterende senterområder kan utvides, forutsatt at utvidelsen bygger opp om ønsket by- og

tettstedsutvikling. Nye sentre og utvidelse av eksisterende sentre planlegges og begrunnes i samsvar med nedfelte mål i regional plan og kommuneplaner. Endring av senterstrukturen behandles som del av kommuneplanens arealdel.

#### **4. Utforming av bebyggelse**

Kommunene skal i overordnet plan gi retningslinjer for utforming av bygg, fellesområder og anlegg i sentrumsområdene som tilfører kvaliteter til by-/tettstedssentrum, tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling og innbyr til økt gange og sykling. Krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming skal ivaretas. Forretningsbygg skal ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, og med direkte innganger utenfra.

Utkast 16.des-14

## Regional planbestemmelse og retningslinjer for lokalisering av handel

### Regional planbestemmelse for lokalisering av handel:

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

Unntak for nærbutikk og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

### **Virkning av regional planbestemmelse:**

*Regional plan med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» og innebærer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak som er i strid med planbestemmelsen. Regional planbestemmelse gjelder foran godkjente kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner.*

### **5. Unntak fra regional planbestemmelse om lokalisering av handel i sentrumsområder**

- a. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet utenom senterstrukturen. Nærbutikk er en eller flere butikker med dagligvarer (handel med hovedvekt på mat og drikke), bakeri eller blomster. Nærservice er mindre publikumsrettede virksomheter i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbudet kan ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA til handel og inntil 500 m<sup>2</sup> BRA til andre publikumsrettede virksomheter.
- b. Innenfor næringsområder som er egnet for blandet næring (næringskategori 3 eller tilsvarende), kan kommunene avsette områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser som sikrer type handel, brutto forretningsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning, jf. pkt 16-17. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m<sup>2</sup> BRA.

### **6. Dimensjonering av handel**

- a. For alle sentre i senterstrukturen gjelder at samlet bruksareal til handel skal dimensjoneres i samsvar med senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen for å sikre en balansert fordeling av handel i sentrene og unngå at sentre utkonkurrerer hverandre.
- b. I Haugesund sentrum legges det ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer eller utvidelse av handelsvirksomhet.
- c. I hvert av knutepunktene i bystrukturen i Haugesund/fastlands-Karmøy tillates etablert inntil 3.000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal handel, inkludert dagligvare.
- d. I Norheim næringsområde med Oasen og i Raglamyr næringsområde med Amanda storsenter tillates det ikke å utvide eksisterende areal til handelsvirksomhet. Det tillates heller ikke etablert andre funksjoner av regional karakter. Begge næringsområdene kan videreutvikles for mer ekstensiv næringsvirksomhet, jf pkt X.

## 7. Krav til regional handelsanalyse

- a. Regional handelsanalyse er et verktøy utviklet på regionalt nivå til bruk for dimensjonering av framtidig behov for handelsareal i de største vekstområdene i regionen, jf. figur X.
- b. Som del av kommuneplanens arealdel, skal Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommuner dimensjonere framtidig behov for bruksareal til handelsvirksomhet ved bruk av regional handelsanalyse. Det skal dimensjoneres behov for samlet handelsareal i hele kommunen innenfor planperioden, og med fordeling på hvert senter i de største vekstområdene, og på områder for salg av plasskrevende varer.
- c. Ved etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet i sentre i de største vekstområdene, skal det vurderes hvilke konsekvenser etableringen kan få for det aktuelle senteret, og hvordan tiltaket kan påvirke fordelingen av handel mellom nærliggende sentre.  
Dersom dimensjonering av samlet behov for handelsareal ved hjelp av regional handelsanalyse ikke er gjennomført som del av kommuneplanen, jf pkt. 7b, skal dette utføres før saken sendes på høring. Der det kreves konsekvensutredning iht. pbl. § 14, kan analysen inngå i denne.  
Virksomhetsetableringer med areal under 1000 m<sup>2</sup> BRA utløser ikke krav om regional handelsanalyse.

### Definisjoner

#### Publikumsrettede funksjoner:

Med publikumsrettede funksjoner menes offentlige og private funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte. Eksempler kan være helse, kultur, offentlig administrasjon, overnatting/servering, økonomisk/juridisk/personlig/annen tjenesteyting mv. Lokale funksjoner som grunnskole og barnehage omfattes ikke.

#### Virkeområde for handel:

All handel til privat sluttbruker omfattes av bestemmelse og retningslinjer. Dette inkluderer også utleveringssted til kunde for varer kjøpt via netthandel og «show-room». Engroshandel, dvs. salg for videresalg til andre, omfattes ikke.

#### Biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer:

Varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer er her definert som virksomheter hvor varespekteret er begrenset til primærvarene og tilsvarende varer. Eksempelvis kan varegruppen biler omfatte motorsykler og campingvogner, varegruppen båter kan omfatte båthengere, varegruppen landbruksmaskiner kan omfatte anleggsmaskiner, varegruppen trelast og andre større byggevarer kan omfatte byggevarer som stein, grus, sement i tillegg til trelast.

## Retningslinjer for boligbygging

### 8. Om retningslinjer for boligbygging

Retningslinjer for boligbygging skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

### 9. Generelle retningslinjer for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen

a. Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendestruktur for å styrke denne. Prioritering og rekkefølge i utbyggingen skal skje «innenfra og utover» i hvert by-, tettsteds- og grendesenter:

1. prioritet: Flere boliger i sentrum. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal.
2. prioritet: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling.
3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted.

I spredtbygde områder uten tettsteds- og grendesentre kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

- b. Kommunene skal utarbeide boligbyggeprogram med rekkefølge for utbygging av de enkelte boligområdene i kommuneplanperioden, inkludert områder for fortetting og transformasjon. Utbygging nær sentrum, og som kan gi høy andel gange og sykling, skal prioriteres gjennomført tidlig i planperioden. Boligområder med lavere prioritering bør avvente utbygging til høyere prioriterte områder er utbygd.
- c. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for boligbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Gjennomgangen skal ligge til grunn for å vurdere og muligheter for relokalisering av areal med lavere sentrumstilknytning og lavere potensiale for miljøvennlig transport, eventuelt behov for nye boligområder innenfor planperioden.

### 10. Koordinert rekkefølge for utbygging av boligområder i de største vekstområdene

Rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på faseinndeling 1-3 som illustrert i planen, jf. figur X. Rekkefølgen er basert på prioritering som beskrevet i pkt 8 og skal detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 skal vurderes relokalisert. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal kan skje i alle faser.

## 11. Tetthet i boligbyggingen

Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal som bidrar til høy måloppnåelse. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon på allerede bebygd areal. Tetthetsnormene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:

	I og nær sentrum	Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig
Haugesund	Innenfor ca 1 km: 6-12 bolig/daa	Min. 3 bolig/daa
Åkra, Kopervik, Norheim, Aksdal	Innenfor ca 750 m: 4-8 bolig/daa	Min. 2,5 bolig/daa
Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Vea, Avaldsnes, Førre/Frakkagjerd, Vormedal, Kolnes	Innenfor ca 500 m: Min. 3 bolig/daa	Min. 2 bolig/daa
Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg og Førde sentrum	Innenfor ca 500 m: Min. 2 bolig/daa	
Bynære områder for øvrig, jf. tetthetskart.	Min. 2 bolig/daa	

Krav til tetthet skal sees i forhold til tomtens utforming, terreng, eksisterende bebyggelsesstruktur, og stedets karakter for øvrig. Høy tetthet følges av høy kvalitet i utforming. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnytting, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

## 12. Differensiert boligstruktur

- Kommunene bør legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. Det bør særlig vurderes behov for flere leiligheter i by- og tettstedssentre.
- I kommuneplanene bør det fastsettes krav til variasjon i boligtype og boligstørrelse i sentrumsnære områder for å sikre sosialt stabile områder med en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper. Boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> anbefales ikke. Andelen mindre boligenheter innenfor et boligprosjekt/område bør begrenses.

### 13. Bokvalitet

- a. Kommunene bør framskaffe kunnskap om sosiale og geografiske levekårsforskjeller. I kommunal planstrategi bør det vurderes behov for områdeplanlegging eller andre tiltak som kan styrke boligattraktivitet og levekår i områder som kan ha opphopning av levekårsutfordringer.
- b. Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alt plan- og byggearbeid med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal det tas hensyn til:
  - Levekårssituasjonen i området
  - Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer
  - Barns interesser, lekeområder, barnetråkk
  - Eksisterende blå- og grønnstruktur
  - Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
- c. For utbyggingsprosjekter med særlig høy utnyttelse, skal virkning på vind- og solforhold dokumenteres.
- d. I kommuneplanene bør det settes rekkefølgekrav for å sikre at grønnstruktur og grunnleggende sosial og teknisk infrastruktur er på plass før brukstillatelse blir gitt.

### 14. Felles og privat uteoppholdsareal

- a. I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for minste felles uteoppholdsareal i bolig- og sentrumsområder, og for utforming og avstand til bolig. Dersom krav til minste felles uteoppholdsareal avviker fra krav til lekeplasser, går høyeste arealkrav foran.
- b. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende areal, ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet fra trafikk, forurensing og støy, og være tilfredsstillende belyst. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.
- c. Krav til minste felles uteoppholdsareal pr bolig:

Område	Minste felles uteoppholdsareal pr boenhet på terreng
I Haugesund sentrum	30 m <sup>2</sup>
I andre sentrumsområder	30 m <sup>2</sup>
I gangavstand til sentrumsområder	50 m <sup>2</sup>
I andre områder	75 m <sup>2</sup>

I sentrumsområder kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal dekket utenfor egen tomt og innenfor en avstand på maksimum 200 meter. Det må kunne dokumenteres trafiksikker atkomst, tilfredsstillende krav til arealstørrelse og kvalitet, og hvor mange boenheter som samlet baserer seg på det samme arealet for å oppfylle normen.

d. Krav til utforming av felles uteoppholdsareal:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig	Planavklaring	Målgruppe
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m <sup>2</sup>	50 m	Reguleringsplan	Barnehagebarn
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25-200	1500 m <sup>2</sup>	150 m	Reguleringsplan	Barn, unge og eldre
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2500 m <sup>2</sup>	400 m	Regulerings- eller kommuneplan	Alle
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600-1200	6000 m <sup>2</sup>	500 m	Kommuneplan	Alle

Kommunen kan benytte områdeplanlegging for å vurdere lokalisering av lekeplasser for flere utbyggingsprosjekter under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming og kravene til nærhet og trafiksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. I boligområder der det kun legges opp til nærlekeplass, bør hensynet til større barns mer arealkrevende lek ivaretas gjennom å sikre trafiksikker atkomst til parker og friområder med ballplasser og lignende.

- e. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som i størst mulig grad er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

**Definisjoner:**

Beregning av boligtetthet:

Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdenes tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur og andre tilhørende arealer. Dette kan ofte tilsvare områdeavgrensning i overordnet plan som kommuneplan. Avstander måles fra midt i sentrumskjernen.

Tetthet i boligbyggingen er avhengig av størrelse, utforming og kvalitet. Følgende tetthet er vanlig ved ulike typer bebyggelse:

Boligtype	Vanlig tetthet
Konsentrert småhusbebyggelse	2-4 bolig/daa
Variasjon med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer	5-6 bolig/daa
Lavblokk i 3-4 etasjer	7-8 bolig/daa
Blokk i 5-6 etasjer	10-12 bolig/daa

Minste felles uteoppholdsareal:

Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplasser, og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke.



## Retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet

### 15. Om retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet

Retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområder, god tilgjengelighet til arbeidsplasser og funksjoner, redusert transportbehov og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og sentrumsutvikling.

### 16. Generelle retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter skal baseres på virksomhetenes areal- og transportegenskaper etter prinsipp om «rett virksomhet på rett sted»:
  - i. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i regionen skal lokaliseres i by- og tettstedssentre, med høy tilgjengelighet for gange og sykling og lokalt god kollektivtilgjengelighet. Virksomhetene skal gis høy arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
  - ii. Virksomheter med middels arbeids- og besøkstetthet skal lokaliseres integrert i by-/tettstedsstrukturen og med god gang-/sykkeltilgjengelighet. Virksomhetene skal gis middels arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
  - iii. Virksomheter med lav arbeids- og besøkstetthet bør ha nærhet til hovedvegnettet og kan ha lavere arealutnyttelse og lavere gang-/sykkeltilgjengelighet.
- b. Kommunene skal gjennomføre en kategorisering av næringsområdene og vurdere rekkefølge i utbygging, basert på strategi om «rett virksomhet på rett sted» og tilpasset lokale forhold. Kategoriseringen skal legges til grunn for kommunenes egen planlegging, behandling av private planer, og tilrettelegging for næringsbygg.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

### 17. Arealregnskap og behov for næringsareal

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for næringsbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Arealregnskapet skal brukes for å vurdere om næringsområdene i kommunen er over- eller underdimensjonert i forhold til regionale og lokale behov i planperioden. Ved en eventuell overdimensjonering bør det vurderes om næringsområder skal tas ut av kommuneplanen.
- b. Kommunene skal innføre bestemmelser for arealutnyttelse i by- og tettstedsnære næringsområder for å sikre effektiv arealbruk ut fra lokale forutsetninger.

## 18. Kategorisering av næringsområder i de største vekstområdene

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på inndeling av næringsområder i kategori 1-5 som illustrert i planen, jf. figur X. Inndelingen i kategorier er basert på prioritering som beskrevet i pkt X og skal detaljeres gjennom kommuneplanene:

Område-kategori	Type område	Områder i kategorien	Tilrettelegges for type virksomheter
Kategori 1A	Regionsenter med høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Haugesund sentrum	Virksomheter med regionalt høy arbeidsplass- og/eller besøkstetthet
Kategori 1B	Andre større sentre med lokalt høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Kopervik, Åkra og Akسدal sentrum, og Norheim sentrum/Oasen	Virksomheter med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Kategori 2	Tettstedssentre og knutepunkter i bystrukturen	Sentrum i Veia, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Hemmingstad, Austmannavegen, Skåredalen, Gard, Bleikemyr, Kvala, Fagerheim og Frakkagjerd.	Nærbutikk/nærservice
Kategori 3	Områder i by-/tettstedsstrukturen med middels kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale	Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy. Deler av Raglamyr/Norheim, Frakkagjerd og Bygnes	Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Kategori 4	Områder langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen	Ekrene, Halsane, Storøy, Storasund, deler av Norheim og Raglamyr, Bø, Husøy, flyplassen, Veasletta, Akسدal næringspark. Deler av Frakkagjerd og Bygnes	Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet
Kategori 5	Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen	Hydro, Gismarvik og Kårstø	Tyngre industribedrifter

- b. Innenfor byområdet Haugesund og fastlands-Karmøy skal kommunene stille krav til arealutnyttelse i nærings- og sentrumsområder tilpasset områdenes lokaliseringsstrategi. Kravene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:

Nærings-kategori	Arealutnyttelse %-BRA (min – maks)
Kategori 1	Høy (160-250)
Kategori 2	Lokalt høy (100-160)
Kategori 3	Middels (80-120)
Kategori 4	Lavere (40-80)

- c. I kommuneplanene bør det settes krav til mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med > 50 ansatte eller BRA > 1000m<sup>2</sup>. Mobilitetsplanen skal beskrive transporttilbudet i det aktuelle området, angi forventet transportbehov og reisemiddelfordeling for virksomheten (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.

### 19. Norheim og Raglamyr næringsområder

Norheim og Raglamyr næringsområder skal utvikles ut fra en differensiert lokaliseringsstrategi for de enkelte delområder, sortert etter tilgjengelighet med ulike transportmidler og muligheter for flerfunksjonell sentrumsutvikling:

- i. Norheim sentrumsområde ved Oasen kan videreutvikles med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 2.
- ii. Delområder langs hovedruter for kollektivtransporten kan videreutvikles for virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner og større byggevarer, jf. pkt XX, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 3.
- iii. Øvrige delområder kan utvikles med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder transport, lager og engros, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 4.

## Retningslinjer for Landbruksområder

### 20. Kjerneområde landbruk i kommuneplanene

Kjerneområde landbruk i regional plan skal vises som hensynsoner i kommuneplanen. Spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruksnæringen, tillates ikke.

### 21. Forvaltning av LNF-områder

- a. Kommunene skal i sine kommuneplaner trekke klare grenser mellom landbruks-, natur og friluftsområder og utbyggingsområdene. Det skal innarbeides retningslinjer for forvaltning av LNF-områdene i tråd med retningslinjene gitt i regionalplan.
- b. Verdifulle landbruks- natur- og friluftsområder samt viktige kulturlandskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende. Hensynet til biologisk mangfold skal vektlegges.

### 22. Gardshus på aktiv landbrukseiendom

- a. På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates ikke oppføring av mer enn én bolig.
- b. Behov for mer enn én bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet.

### 23. Nye driftsbygninger

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Eventuell byggesøknad som omfatter dyrka jord må dokumentere at alternative plasseringer er vurdert. Riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt, skal inngå i en slik alternativvurdering. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealforbruk, kulturminner, miljø-, forurensning- og kulturlandskaps-hensyn og byggestetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

### 24. Bruksrasjonaliseringer

- a. Fradeling av tun ved salg av resteiendommen som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes der en oppnår en god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Fradeling av tun medfører bruksendring som krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- b. Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med naturlig tomt. Fradelte tun skal ikke inkludere jordbruksareal.
- c. Driftsbygninger skal ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal det vurderes vilkår om riving for delingssamtykket.

### 25. Gårdstilknyttet næring

Gårdstilknyttet tilleggsnæring må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer og den må være knyttet til landbrukseiendommen.

## **26. Bruk av ledige driftsbygninger på aktiv landbrukseiendom**

- a. Bruk av ledige bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet, tillates som hovedregel ikke. Eventuell bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.
- b. Bruk til formål ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, tillates ikke

## **27. Bruk av ledige driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter**

- a. Bruksendring av eksisterende driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter, og som er egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), kan vurderes. Bruken må være forenelig med landbruksinteressene i området. Senere oppføring av nybygg eller utviding av eksisterende driftsbygning tillates ikke. Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode. Varig endring kan vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med bl.a. naboer/landbruksdriften.
- b. Bruksendring for publikumsrettet virksomhet tillates som hovedregel ikke.

## **28. Boligfortetting i LNF-områdene**

Boligfortetting på fradelte tun, eller på spredte boligeiendommer i landbruksområdene, tillates ikke. Unntak kan vurderes i de deler av planområdet hvor det er dokumentert særlige bosettingshensyn. Oppføring av bolig i LNF-områdene krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

## **29. Massefyllinger**

- a. Alle områder som vurderes brukt til deponering av rene gravemasser, skal behandles som saker etter plan og bygningsloven og nødvendige særlover. Behandlingen må også omfatte krav om tiltak for å hindre forurensning av vassdrag.
- b. Regional grønnstruktur og restarealer i LNF-områdene, som myr, ugjødsla beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet og som gjenværende landskapselementer, skal ikke benyttes til deponering av masser.
- c. Massedeponeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering kan dyrkes opp til bedre kvalitet enn før deponering.

## **30. Bevaring av matjord ved utbygging**

Matjord fra nye godkjente byggeområder skal brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte, for videre bruk til matproduksjon.

## Retningslinjer for Regional grøntstruktur

### 31. Innarbeiding av regional grønnstruktur i kommunale planer

- d. Regional grønnstruktur skal innarbeides og detaljeres i kommuneplaner og reguleringsplaner basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag og lokale forhold. Det skal trekkes klare og langsiktige grenser mellom utbyggingsområder og grønnstrukturen, der verdifulle områder bevares mest mulig sammenhengende. Kommunene skal samarbeide for å sikre planmessig sammenheng på tvers av kommunegrensene. I detaljplanleggingen gjelder lov om naturmangfold § 7.
- e. Kommunene bør gjennomføre landskapsvurderinger og kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for fastsettelse av hensynssoner for landskap eller biologisk mangfold etter pkt 7.1.2.

### 32. Tilgang til nære friluftsområder

- a. By og tettsteder skal planlegges med god tilgang til grønnstruktur. Det skal legges vekt på å oppnå god sammenheng og forbindelser mellom grønnstruktur innenfor og utenfor byggesonen. For grønnstruktur innenfor by og tettsteder benyttes planformålet «grønnstruktur» med underformål.
- b. Det skal sørges for at det er god tilgang fra boligområdene til varierte og gode opplevelsels- og aktivitetsområder - for å sørge for gode omgivelser, plass for lek, variert friluftslivs- og idrettsaktivitet. Følgende kriterier legges til grunn ved planlegging av nye utbyggingsområder:
  - 500 meter som største gangavstand mellom bolig og nære friområder eller regional grønnstruktur.
  - 20 dekar som minste størrelse på nære friområder.
  - 3 km som minste lengde på overordnet turvei.
  - 40 meter som minimum bredde på delområde eller grønnkorridor som binder områder sammen.
  - 20 meter som minimum bredde på grøntbelte for fri ferdsel, rekreasjon og lek langs strandsonen og vassdrag (20 meter på hver side).

Arealstørrelse og minimumsbredde kan måtte økes der naturmangfold skal ivaretas.

- c. I kommunal planlegging skal det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser/ lenker i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk.