



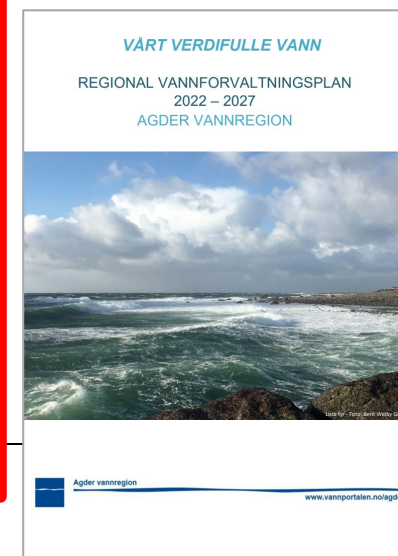
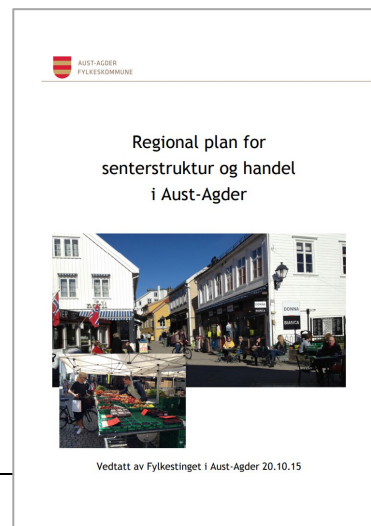
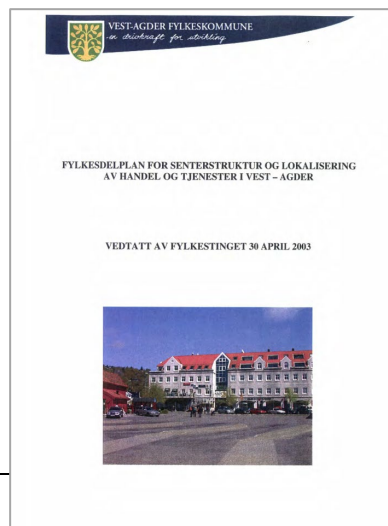
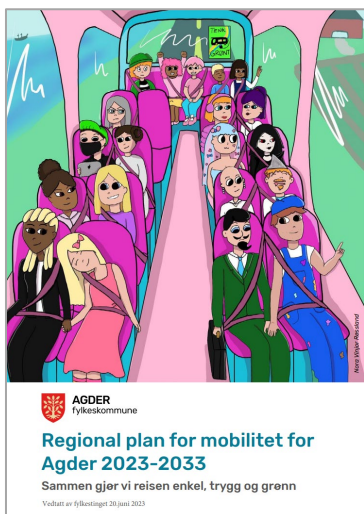
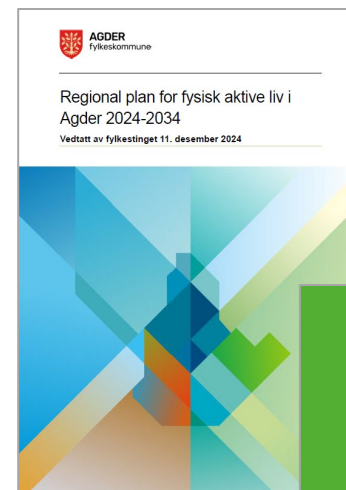
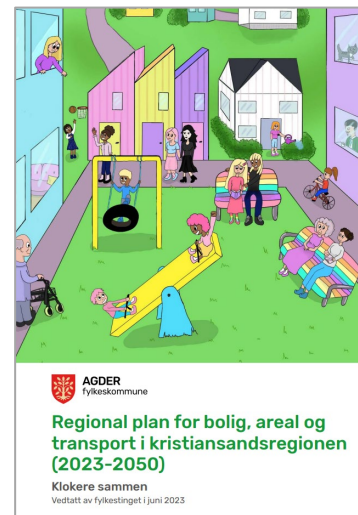
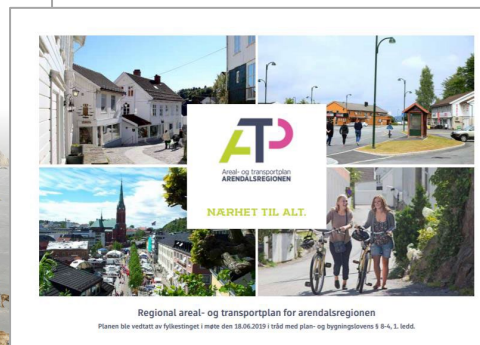
AGDER
fylkeskommune

Regionale føringer – en truet art?

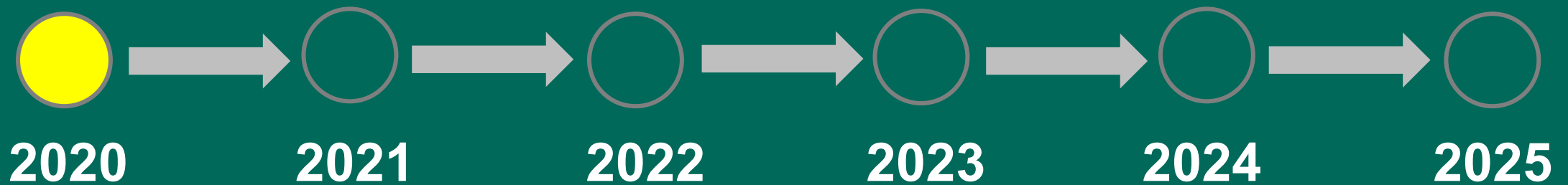
Manuel Birnbrich

Rådgiver samfunn, plan og miljø

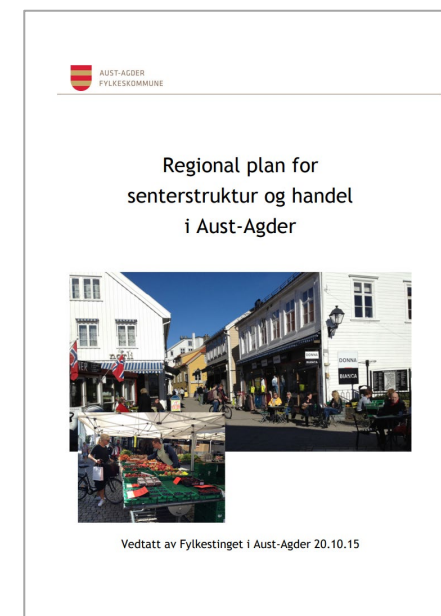
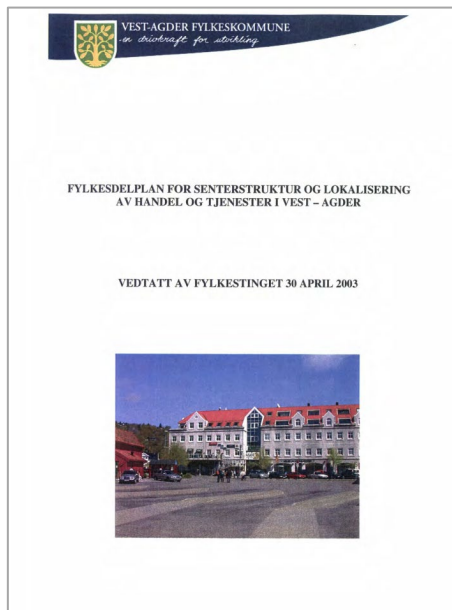
Regionale planer i Agder (per 26.11.2025)



Regionale føringer i Agder* – en kort evolusjonshistorie

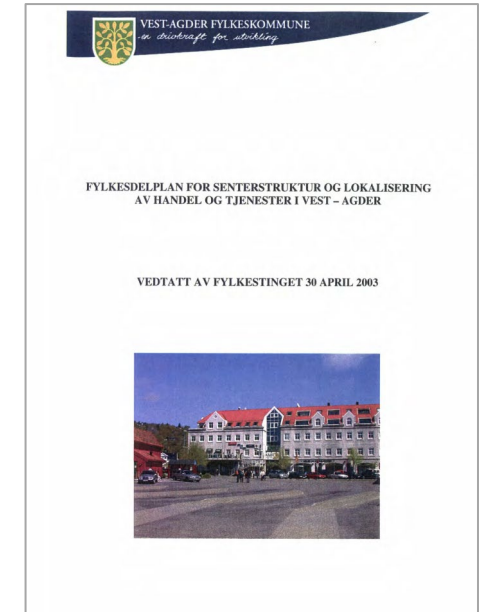


Regionale føringer* i Agder i 2020



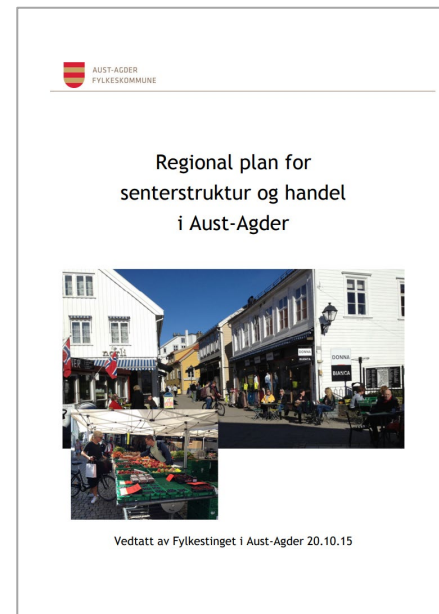
Fylkespolitiske **retningslinjer** for lokalisering av handel og tjenesteyting (2003)

- Detaljhandel med høy besøksfrekvens slik som dagligvarer, klær og sko skal som hovedregel lokaliseres i sentrum av by, kommunesenter eller bydels-/lokalsenter.
- Etablering/utvidelse av detaljhandel utenfor sentrum av by, kommunesenter eller bydelssenter skal primært skje innenfor hele eller nærmere avgrensede områder av avlastningssentre som er eller måtte bli definert i tilknytning til disse.
- Krav om avgrensning av byer, kommunesentre og bydelssentre og avlastningssentre på egne kart i kommunale planer.
- Det er **forbudt** å sette i verk utbygging av nye **kjøpesentre** med et bruksareal på mer enn 3 .000 m² eller utvide eksisterende kjøpesentre som medfører at samlet bruksareal overskrider denne arealgrensen.
- Det er **forbudt** å etablere eller utvide **tjenester med høy besøksfrekvens** slik som offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud og serveringsvirksomhet utenfor sentrum av by, kommunesenter eller bydels-/lokalsenter.



Regional planbestemmelse om senterstruktur og handel, Aust-Agder (2015)

- **Forbud mot etablering av handelsvirksomhet utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m² utenfor sentre definert i regional plan.
- **Forbud mot handelsetableringer langs E18:** Det tillates ikke etablert ny handelsvirksomhet, uansett arealstørrelse, i et belte på 500 m på hver side av E18. (Enkelte unntak)
- **Forbud mot lokalisering av tjenesteyting utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlige tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. utenfor regionsentre, kommunesentre eller lokalsentre. Det tillates ikke lokalisert kino utenfor regionsenter eller kommunesentre. Unntatt fra denne bestemmelse er sykehus og utrykningsetater.
- (Beskrivelse av hele **senterstrukturen** på ulike nivåer og hva som konkret er tillatt hvor.)



Regionale føringer i Agder i 2020:

Retningslinjer om senterstruktur og handel, Aust-Agder (2015)

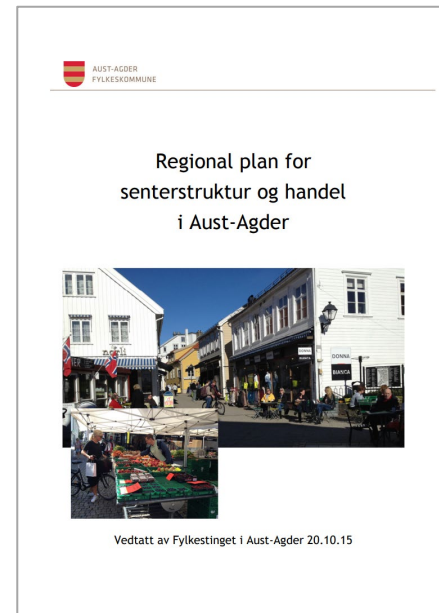
A: Overordnet planmessig avklaring: Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet (over 3000 m² samlet bruksareal) skal skje i områder avsatt i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplaner til dette formålet. konsekvensene for eksisterende sentre skal belyses.

B: Handel i sentrumssonen: I regionssenter, kommunesenter og lokalsenter skal områder for handel avgrenses og defineres som sentrumssoner (i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplaner).

C: Regionale handelsområder (Stoa i Arendal kommune og Sørlandsparken Øst i Lillesand kommune): [Føringer for hvordan disse skal utvikles når det gjelder innhold og kollektivdekning.]

D: Miljøvennlig transport: Ved lokalisering og avgrensning av sentrumssoner og andre områder for handel skal det legges til rette for miljøvennlig person- og varetransport.

E: Samtykkebehandling (ved avvik fra regional planbestemmelse)



Regionale føringer i Agder i 2020:

Retningslinjer i arendalsregionen (2019)

3. LOKALISERING AV BOLIGER INNENFOR DEFINERTE VEKSTOMRÅDER

- 3.1 Boliger: Definisjon av de konkrete vekstområdene. Muligheter for **transformasjon og fortetting** skal vurderes før nye områder tas i bruk.
- 3.2 Arbeidsplasser: Legge til rette for at 80 % av arbeidsplassveksten skjer innenfor byene, områder som er prioritert for boligvekst og innenfor regionale næringsområder.
- 3.3 Definisjon av de helt konkrete utviklingsområdene. Det legges opp til at kommunene hvert fjerde år rapporterer på hvordan de følger opp.
- 3.4 Avgrensning av 80 %- og 70 %-steder: Byene, kommunesentre og lokalsentre må konkret avgrenses, utdypes og detaljeres gjennom arealformål i kommuneplaner, kommunedelplaner eller reguleringsplaner for sentrum.

4. FUNKSJONSINNHold OG UTVIKLING AV 80 %- OG 70%-STEDER

- 4.1 Stedene bør gis rammer for videreutvikling som kommunenes prioriterte områder for bolig og sentrumsformål, herunder arbeidsplass-/besøksintensiv næring og offentlig og privat tjenesteyting. Funksjonsblanding i arealene bør vektlegges.
- 4.2 Lokalsentrene skal utvikles for å betjene lokale behov knyttet til dagligvarehandel, tjenester, service og møteplasser i nærmiljøet.

5. UTVIKLING UTENFOR 80 %-STEDER

- 5.1 Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør primært skje i form av fortetting eller transformasjon, der konkrete tallfestete vilkår oppfylles.

6 ANBEFALT AREALUTNYTTELSE

- 6.1 Tabell med tallfestet anbefalt minimumstetthet **bolig** per dekar i ulike områdetyper.
- 6.2 Høy utnyttelse og arealeffektive løsninger skal også tilstrebes i **næringsområder**.

7. HELHETLIG PLANLEGGING FOR KVALITET

- 7.1 Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alle plan- og byggeprosjekter.
- 7.2 Utbygging skal baseres på analyser som identifiserer hvordan planen/prosjektet kan bevare eksisterende kvaliteter og tilføre stedet nye.
- 7.3 Sammenhengende grønne og blå **naturområder**, friluftslivsområder, verdifulle natur og kulturlandskap skal sikres for bruk og langsiktig vern. Regionalt viktige **jordbruksarealer** er kartlagt og angitt som hensynssoner i kommuneplanen.

8. LOKALISERING AV NÆRINGSVIRKSOMHET OG TJENESTEYTING

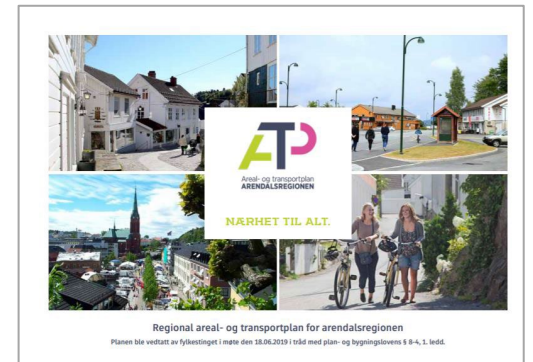
- 8.1 Lokalisering av virksomheter skal følge ABC-prinsippet. Som hovedregel skal lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skje i eller så nær bysentrum/kommunesentrum som mulig.
- 8.2 Plasskrevende og/eller transportintensive lager-/logistikkvirksomheter skal søkes lokalisert så optimalt som mulig nær E-18.
- 8.3 Mål om å motivere virksomheter med mer enn 50 ansatte til å utarbeide **mobilitetsplaner**. Det bør legges opp til at slike planer utarbeides ved nyetableringer.

9. GANGE, SYKKEL OG KOLLEKTIV

- 9.1. Det skal sikres korte og direkte gangforbindelser til holdeplasser og lokale målpunkt.
- 9.2. I planleggingen skal behovet for utvikling av eksisterende og etablering av nytt nettverk for både gange og sykkel vurderes og innarbeides i planer.
- 9.3. Det skal utvikles god framkommelighet i et sammenhengende sykkelvegnett rundt kommunesentra.
- 9.4. Det skal etableres god parkeringsdekning for sykkel i alle kommunesentre, ved viktige holdeplasser for kollektivtrafikk og ved offentlige bygg.
- 9.5. Langs hovedkollektivakser skal framkommelighet for buss prioriteres.
- 9.6. I tilknytning til knutepunkt på hovedkollektivakser kan det etableres innfartsparkering (park-and-ride) for sykkel og bil for å sikre trygge og effektive overgangsmuligheter.

10. PARKERING

- 10.1. Normkrav om parkering i regional plan skal som hovedregel legges til grunn for kommunenes bestemmelser om parkering i kommuneplanene. Kommuneplanenes parkeringsbestemmelser bør gå foran eldre reguleringsbestemmelser om parkering.
- 10.2. Som en hovedregel skal det settes maksnorm for boligparkering i sentrale strøk med god kollektivdekning og med god tilgjengelighet til service- og senterfunksjoner.
- 10.3. Det skal som en hovedregel settes krav til sykkelparkering.
- 10.4. På parkeringsområder skal det tilbys lademulighet for ladbar motorvogn på et tilstrekkelig antall parkeringsplasser, minst 20% av det totale antallet.
- 10.5. For kontor og forretning samt leilighet/ rekkehus innenfor områder angitt som sentrumsformål skal som hovedregel minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.
- 10.6. I alle plan- og byggesaker skal mulighetene for sambruk vurderes og sikres.
- 10.7. Ved fortetting må hvert sted vurderes individuelt, i lys av trafiksikkerhet og kapasitet på eksisterende veinett.
- 10.8. Tabell med anbefalt parkeringsnorm for næringsformål (tallfestet).
- 10.9. Anbefalt parkeringsnorm for andre, spesifiserte formål (tallfestet).



Regionale føringer i Agder i 2020

Retningslinjer i kristiansandsregionen (2011, revidert i 2020)

1. RETNINGSLINJER FOR FORVALTNING AV IKKE FORNYBARE RESSURSER

- 1.1 **Sammenhengende friluftsliv-, landbruks- natur- og kulturminneområder**
- 1.2 Regional **grønnstruktur** (Regionalt viktige områder for friluftsliv)
- 1.3 **Markagrense** (langsiktig grense mellom utbyggingsområder og friluftsområdene)
- 1.4 Det tillates ikke ny utbygging innenfor regionalt viktige områder for **jordbruk**.
- 1.5 Langsiktige grenser mot jordbruk i utvalgte områder.
- 1.6 **Byggeområder**
- 1.7 **Strandsone**: 100-metersbeltet langs sjøen skal søkes bevart som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde.
- 1.8 **Vann og vassdrag**: 100-metersbeltet langs vann og vassdrag skal søkes bevart som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde. Kommunen skal i kommuneplan fastsette en byggegrense på 50 – 100 meter langs vann og vassdrag.
- 1.9 **Naturmangfold**: Ved videre detaljplanlegging må biologisk mangfold og naturtyper undersøkes og tas hensyn til.

2. RETNINGSLINJER FOR AREALUTNYTTELSE

- 2.1 Effektiv bystruktur: Potensialet for **fortetting, transformasjon og nybygging** innenfor allerede utbygde by- og tettstedsområder skal utnyttes
- 2.2 Minstekrav til tetthet i sentrumsområder og langs kollektivtransportens regionale stamnett (tallfestet)
- 2.3 Nye utbyggingsområder: Nye utbyggingsområder vist ved sirkler i plankartet regnes som en strategisk arealreserve som ikke skal tas i bruk før alternativer innenfor eksisterende utbyggingsstruktur er utnyttet.

3. RETNINGSLINJER FOR NÆRINGSAREALER

- 3.1 Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter: **A1- og A2-områder**: skal som hovedregel lokaliseres i sentre med god kollektivtilgjengelighet, mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, lav parkeringsdekning med bil og høy med sykkel.
- 3.2 Plasskrevende og transportrelaterte virksomheter: **C og CB –områder**: skal som hovedregel lokaliseres i tilknytning til stam- og riksvei og ha god parkeringsdekning for bil.
- 3.3 Virksomheter med allsidig virksomhetsgrad: **B –områder**: bør ligge integrert i bystrukturen, med kollektivtilgjengelighet, middels parkeringsdekning for bil, og høy parkeringsdekning for sykkel.
- 3.4 Sjørettet næringsvirksomhet: skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål.

5. RETNINGSLINJER FOR TRANSPORTSYSTEMET

- 5.1 **Kollektivtransport**: regionalt stamnett, prioritering, innfartsparkering, traseer, rekkefølgekrav i nye utbyggingsområder
- 5.2 **Sykkel og gange**: sammenhengende nett, parkeringsmuligheter, gangforbindelser til kollektivholdeplasser, separering
- 5.3 **Veinett**: effektivisering av eksisterende veinett før utbygging
- 5.4 **Parkering**: maksimalkrav for personbilparkering og minimumskrav til sykkelparkering, avgiftsbelagt parkering

6. RETNINGSLINJER FOR ENERGI I BYGG

- 6.1 Tilknytningsplikt for **fjernvarme/nærværme** for ny bebyggelse skal vedtas i alle konsesjonsområder for fjernvarme/nærværme.
- 6.2 Energiforsyning basert på **fornybar energi**
- 6.3 **Energieffektivisering** i bygg: vurdere å stille krav om lavenergi- eller passivhus

7. RETNINGSLINJER FOR UNIVERSELL UTFORMING

- 7.1 Det skal stilles krav til **universell utforming i all planlegging**. Ved ny boligbygging skal minimum 70 % av alle boenheter ha universell utforming.

8. RETNINGSLINJER FOR KLIMATILPASSING

- a) Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn i konsekvensvurderinger.
- b) Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.
- c) Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpassning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.
- d) Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
- e) Det skal ved rullering av kommuneplanene gjøres en vurdering av om hensynet til et endret klima innebærer behov for oppheving eller revisjon av gjeldende reguleringsplaner.



Regional planbestemmelse for handelsetablering og senterstruktur i Kristiansandsregionen (2020)

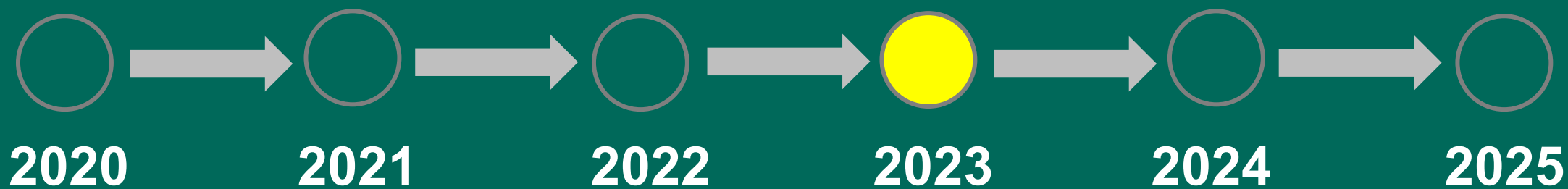
- **Forbud mot etablering av handelsvirksomhet utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m², utenfor sentre definert i denne planen.
- **Forbud mot lokalisering av tjenesteyting utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlige tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. utenfor kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre og bygdesentre. Det tillates ikke lokalisert kino utenfor kommunesentre og bydelssentre. Unntatt fra denne bestemmelse er sykehus og utrykningsetater.
- (Beskrivelse av hele **senterstrukturen** på ulike nivåer og hva som konkret er tillatt hvor.)



Regional planstrategi 2020-2024:

Regionale planer om areal, transport og senterstruktur

- Videreføre areal- og transportplanen for arendalsregionen
- Revidere areal- og transportplanen for kristiansandsregionen
- Utarbeide ny regional plan for senterstruktur og handel i Agder



Regionale føringer i Agder i 2025:

Retningslinjer i kristiansandsregionen (2023)

Planretningslinjer for verdifulle arealer

- 1.1. **Sammenhengende arealer:** Verdifulle natur-, landbruks-, friluftsliv- og kulturminneområder skal bevares og sammenhengende grønnstrukturer skal sikres.
- 1.2. **Regionalt viktige områder for friluftsliv:** Temakart hensynssone friluftsliv skal legges til grunn for videre planlegging i den enkelte
- 1.3. **Markagrense/grønn strek:** I kommuneplanene skal det trekkes en langsiktig grense mellom utbyggingsområder og enkelte konkret nevnte friluftsområder.
- 1.4. **Nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord**
- 1.5. **Regionalt viktige jordbruksområder:** Det tillates ikke ny utbygging innenfor regionalt viktige områder for jordbruk.
- 1.6. **Langsiktige grenser mot jordbruk:** Krav om å vise langsiktig grense mot noen konkret nevnte jordbruksarealer i kommuneplanen
- 1.7. **Strandsonen:** 100-metersbeltet langs sjøen skal bevares som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde.
- 1.8. **Vann og vassdrag:** Strandsonen langs vann og vassdrag skal bevares som et viktig natur-, landskaps- og friluftsområde. Kommunen vurderer i kommuneplan å fastsette en byggegrense på 50-100 meter langs vann og vassdrag.
- 1.9. **Stille områder:** Kommunene anbefales å kartlegge rekreasjons- og naturområder der stillhet vurderes som særlig viktig.

Planretningslinjer for attraktive byer, steder og boliger

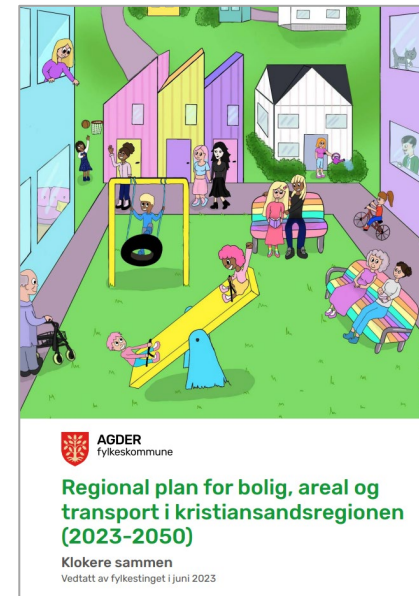
- 2.1. Hovedvekt av all vekst i regionen skal skje som **fortetting og transformasjon** i eksisterende byer og tettsteder.
- 2.2. I by- og tettstedsområder med utbyggingspress anbefales det at kommunen, i kommuneplanens arealdel, trekker en **langsiktig utviklingsgrense** rundt slike områder.
- 2.3. Alle plan- og utbyggingsprosjekter skal baseres på analyser og beskrivelser som viser hvordan planen/prosjektet kan **styrke stedets identitet og kvaliteter**.
- 2.4. **Gode uteområder:** Felles utendørs oppholdsarealer opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering.
- 2.5. **Minst 80 % av veksten i nye boliger i kommunene kommer innenfor prioriterte områder**, jf. konkret tabell med anbefalte steder.
- 2.6. Det skal stilles krav til **universell utforming** i all planlegging.
- 2.7. I prioriterte vekstområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse, jf. tabell med **anbefalt tetthet** for ulike boligtyper.
- 2.8. Tilknytningsplikt for **fjernvarme/nærværme** for ny bebyggelse skal vedtas i alle konsesjonsområder for fjernvarme/ nærværme.
- 2.9. I kommuneplaner og reguleringsplaner som omfatter ny bebyggelse, bør det alltid utredes om en skal satse på **fornybare energiformer** som for eksempel fjernvarme, jordvarme, bioenergi og solenergi.
- 2.10. **Energieffektivisering i bygg:** I ny bebyggelse skal kommunene vurdere å stille krav om lavenergi- eller passivhus.

Planretningslinjer for arbeidsplasser og næringsliv

- 3.1. Tilrettelegging for bærekraftig næringsutvikling: Det skal legges til rette for at minst 80 % av arbeidsplassveksten skjer innenfor byene, områder som er prioritert for boligvekst og innenfor definerte regionale næringsområder.
- 3.2. Det skal utarbeides en **mobilitetsplan** for nyetableringer med flere enn 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m2 BRA.
- 3.3. **ABC-prinsippet for lokalisering** (områdene vist på kart)
- 3.4. Sjørettet næringsvirksomhet: Næringsarealer med sjøtilknytning er en knapp ressurs som ikke skal omdisponeres til andre formål.

Planretningslinjer for miljøvennlig, effektiv og trygg transport

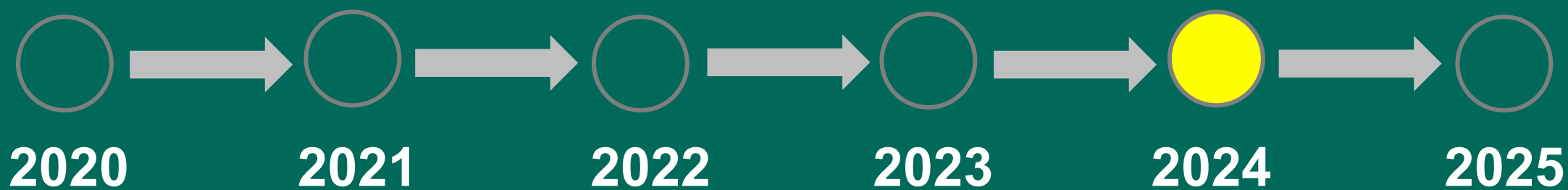
- 4.1. **Kollektivtransport:** I kommuneplanens arealdel skal det regionale hovednettet for kollektivtransporten kartfestes. Langs det regionale hovednettet skal framkommelighet for buss prioriteres.
- 4.2. **Prioritering av arealer til transport:** Reguleringsplaner skal inneholde en prioritering av arealer med hensyn til transport.
- 4.3. **Innfartsparkering:** Langs det regionale hovednettet skal det prioriteres å etablere innfartsparkering for sykkel og bil.
- 4.4. **Korte, direkte gangforbindelser:** Korte forbindelser til holdeplasser og lokale målpunkt skal sikres.
- 4.5. **Nettverk for sykkel og gange:** Behovet for utvikling av eksisterende eller etablering av nytt nettverk for gående og syklende skal vurderes og ev. innarbeides i kommuneplanene.
- 4.6. **God framkommelighet** i et sammenhengende sykkelvegnett skal utvikles i by- og kommunesentre.
- 4.7. **Soneinndeling og normkrav for parkering:** Konkret tabell med tallfestet norm for personbilkparkerings og for ykkelparkering for ulike type områder.
- 4.8. **Lademulighet for el-bil:** På parkeringsområder skal det tilbys lademuligheter for ladbar motorvogn ved et tilstrekkelig antall plasser, minst 20 % av det totale antallet.
- 4.9. Arealeffektiv parkering i sentrum: For kontor og forretning samt boligprosjekt innenfor områder angitt som sentrumsformål, skal det planlegges for arealeffektive løsninger som fellesanlegg og parkering under bakken.
- 4.10. **Avgift på besøkparkering:** I sentrumsområder skal besøkparkering for bil som hovedregel være avgiftsbelagt.



Regional planbestemmelse for handelsetablering og senterstruktur i Kristiansandsregionen

- **Forbud mot etablering av handelsvirksomhet utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m², utenfor sentre definert i denne planen.
- **Forbud mot lokalisering av tjenester utenfor tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlig tjenesteyting, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, utenfor tettsteder, lokalsentre og bygdesentre. Det tillates ikke etablert eller utvidet kommunesentre og bygdesentre. Unntatt fra denne bestemmelse er tinghus og utrykningsetater.
- (Beskrivelse av hele **senterstrukturen** på ulike nivåer og hva som konkret er tillatt hvor.)

OPPHEVET
juni 2023



Regionale føringer i Agder i 2025:

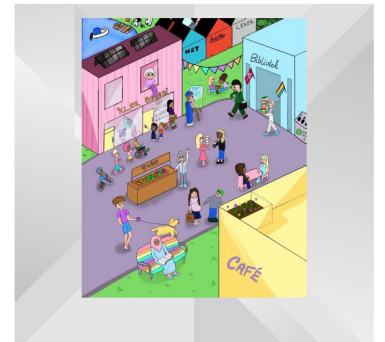
Retningslinjer om senterstruktur og handel i Agder (2024)

- **Senterstruktur i Agder:** Definisjon og opplisting av regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre, regionale handelsområder og andre områder for handel.
- **Lokalisering av detaljhandelsvirksomhet:** Det bør legges til rette for at detaljhandelsvirksomhet lokaliseres i regionsentre, kommunesentre, bydelssentre, lokalsentre og i handelsområder som er definert i denne planen. Dagligvarebutikker med hovedvekt på salg av mat- og drikkevarer kan etableres i eller i nær tilknytning til boligområder, i grendeområder og på reiselivsdestinasjoner. Detaljhandel og gårdsutsalg med inntil 1.000 m² samlet bruksareal i et område kan etableres utenfor de nevnte sentrene og handelsområdene.
- **Lokalisering av besøksintensiv tjenestevirksomhet:** Det skal legges til rette for at offentlig eller privat tjenestevirksomhet med høy besøksfrekvens lokaliseres i regionsentre, kommunesentre, bydelssentre og lokalsentre.
- **Avgrensing av områder for detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer:** Kommunene skal fastsette den konkrete utstrekningen av regionsenteret, kommunesenteret, bydelssenteret, lokalsenteret, regionalt handelsområde og annet område for handel, i sine kommunale planer.
- **Tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange:** Detaljhandel eller besøksintensiv tjenestevirksomhet lokaliseres med effektiv og trafikkssikker infrastruktur for alle trafikanter.
- **Arealeffektivitet:** Høy arealutnyttelse skal legges til grunn ved nyetablering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. Det gjelder også i handelsområder. Det bør vurderes å legge til rette for bygging i høyden og på parkeringsplasser. Ved etablering av flere bedrifter i samme område skal samordning av infrastruktur og sambruk av parkeringsarealer vurderes.
- **Etablering av handel og tjenester i bevaringsverdige bygningsmiljøer:** Etablering og utvidelse av detaljhandel og tjenestevirksomhet skal tilpasses stedets omgivelser, egenart og bygningsmiljø. Nye tiltak må innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre kulturmiljøenes verdier. Ved utvikling av nye handelskonsept bør det vurderes å benytte eksisterende bygningsmasse.
- Ved lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet bør kommunene legge til grunn prinsippet om **rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsippet)**.



Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

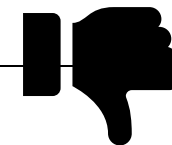
Vedtatt av fylkestinget 22. oktober 2024

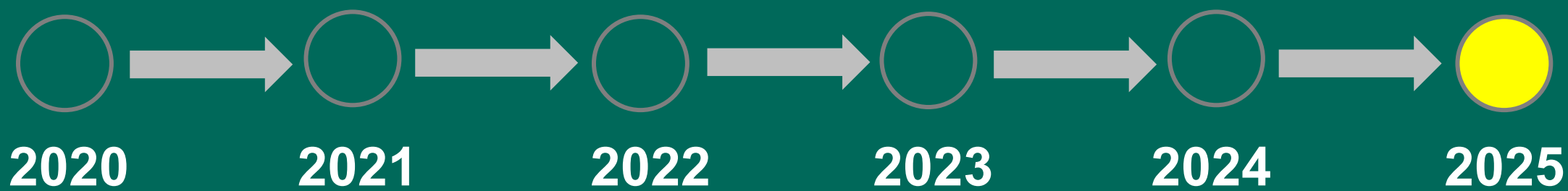


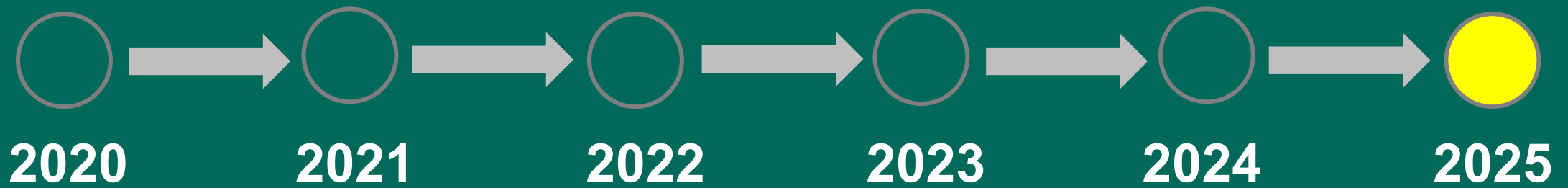
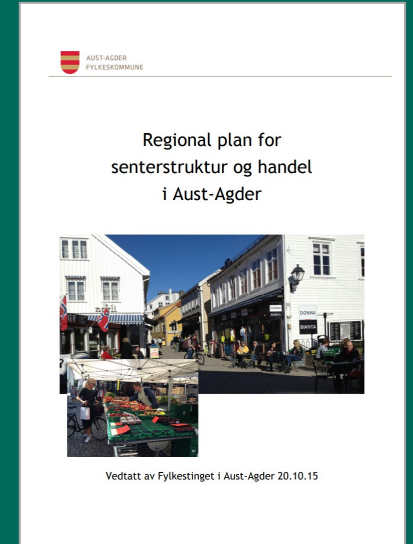
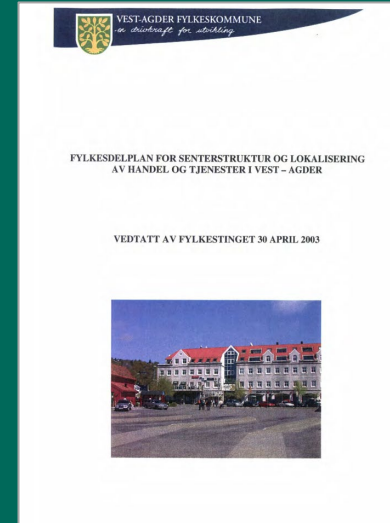
Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

VEDTATT /
~~IKKE VEDTATT~~
oktober 2024

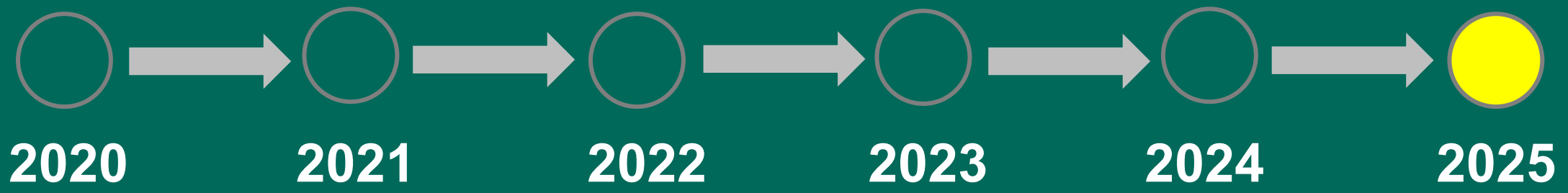
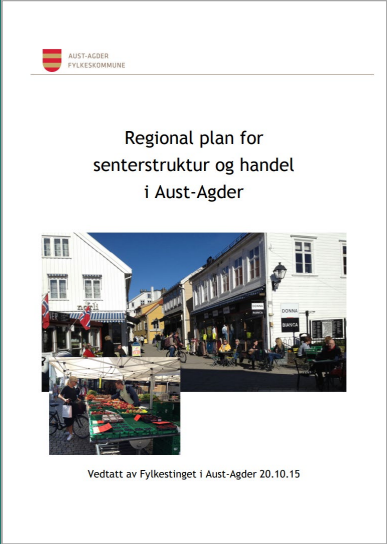
- ~~• Regional planbestemmelse for lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i Agder og retningslinjer~~
- Retningslinjene i planen skal sees på som **retningsgivende veiledende** for kommunenes arealplanlegging.
- Som hovedregel er det **tillatt anbefalt** med inntil 3.000 m² samlet bruksareal detaljhandel i et lokalsenter, **men kommunene kan regulere dette i kommunale planer.**
- ~~• Nyetablering av tjenesteyting, slik det er definert i regional planbestemmelse 4.2.2 i denne planen, er ikke tillatt i handelsområder.~~
- Ved lokalisering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet **bør** kommunene legge til grunn prinsippet om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet. ~~Etablering av detaljhandel og tjenesteyting langs europavei strider generelt mot dette prinsippet og bør derfor unngås.~~







Vedtatt oktober 2015



Regional planbestemmelse om senterstruktur og handel, **Aust-Agder**

- **Forbud mot etablering av handelsvirksomhet utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m² utenfor sentre definert i regional plan.
- **Forbud mot handelsetableringer langs E18:** Det tillates ikke etablert ny handelsvirksomhet, uansett arealstørrelse, innenfor 50 m på hver side av E18. (Enkelte unntak)
- **Forbud mot lokalisering av offentlige tjenester utenfor byer og tettsteder:** Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlige tjenester med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skatterekvisitter, utenfor regionsentre, kommunesentre eller lokalsentre. Det tillates ikke lokalisert kino utenfor regionsenter eller kommunesentre. Unntatt fra denne bestemmelse er sykehus og utrykningsetater.
- (Beskrivelse av hele **senterstrukturen** på ulike nivåer og hva som konkret er tillatt hvor.)

OPPHEVET
oktober 2025



Evolusjonen av regionale føringer i Agder

En kort og uvitenskapelig forklaring

Hvem er for og hvem er mot tydelige regionale føringer for kommunene?*

(*NB! Dette er ikke en svart-hvitt tegning, hverken bokstavelig eller i overført betydning.)

	For	Mot
Statlig nivå	Statsforvalteren og Statens vegvesen	Regjeringen (politisk)
Regionalt nivå	Planleggere i fylkeskommunen	Fylkespolitikere (flertallet)
Kommunalt nivå	Planleggere i kommunen (ikke alle)	Kommunepolitikere (flertallet)
Næringsliv (tema handel)	Sentrumsforeningene og næringslivet i by- og kommunesentre	Byggebransjen og eiendomsutviklere

Politikernes tilnærming for å oppnå regionale mål og ivareta nasjonale føringer

- Styrke **veiledningen** av kommunene
- Mindre saksbehandling – mer direkte **dialog**, tidlig!
- Mer **gjensidig respekt** og **rolleforståelse** → tillit

Eksempel: Handlingsprogrammet til regional plan for senterstruktur og handel i Agder

Tiltak	Ansvar	Når
Avgrensning og dimensjonering av senter- og handelsområdene i kommunale planer	Kommunene i Agder, ved behov med <u>veiledning</u> fra Agder fylkeskommune	Ved neste rullering av kommuneplanen
Oppdatering og videreutvikling av nettbasert verktøy for senterstruktur og handel	Agder fylkeskommune	2025 og deretter årlig
Dialogsamling og evaluering av om planen fungerer etter hensikten og hvordan den følges opp	Agder fylkeskommune, <u>i samarbeid med kommuner</u> , statlige etater og næringslivsorganisasjoner	Ved behov og senest i 2027
Kompetanseheving, veiledning og annet målrettet arbeid knyttet til by- og stedsutvikling, samt potensialer for transformasjon og fortetting i både sentrene og handelsområder (f.eks. gjennom planfaglig nettverk, tilskuddsordning)	Agder fylkeskommune, <u>i samarbeid med kommunene</u> og Statsforvalteren	Fortløpende
Målrettet arbeid med utvikling av nærbutikken i små lokalsamfunn (ses i sammenheng med Merkur-programmet)	Kommuner i Agder, Agder fylkeskommune og Distriktssenteret	Fortløpende
Samarbeid med kommunene om å etablere gode, attraktive og godt tilgjengelige møteplasser for alle	Agder fylkeskommune, <u>i samarbeid med kommunene</u> i Agder	Fortløpende
<u>Bistå kommuner</u> med handelsanalyser (ev. utarbeidelse av en veileder eller en mal)	Agder fylkeskommune	Ved behov
<u>Råd og veiledning overfor kommunene</u> med hensyn til å ivareta bygningsmassen i de historiske bysentrene gjennom bruk for handel og service	Agder fylkeskommune	Fortløpende

Veiledningsarenaer

Agder fylkeskommune tilbyr en rekke veiledningsarenaer og nettverk for planleggere og andre som jobber med planlegging i offentlig sektor.

Målet er å styrke kompetansen, legge til rette for erfaringsutveksling og bidra til bedre planprosesser i kommunene. Veiledningen dekker både kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og gis gjennom digitale og fysiske samlinger, temabaserte nettverk, arbeidsverksteder og tilpassede veiledningspakker.

Kommunene har også egne planfaglige kontaktpersoner i fylkeskommunen, som kan bistå i dialog og oppfølging.

- Kommuneplannettverk Agder
- Planprat
- Planfaglige nettverkssamlinger
- Arealregnskap

Veiledningspakke- kommuneplanens arealdel

- Del 1 Seks overordnede anbefalinger
- Del 2 Veiledende struktur i planprogrammet
- Del 3 Utdypende anbefalinger på utvalgte temaer
- Del 4 Arealregnskap (dashbord kommer) [↗](#)
- Del 5 Nøkkeltall (kommer) [↗](#)
- Del 6 Politisk arbeidsverksted



→ Del 1: Teoretisk ramme og tre grunnleggende prinsipper

→ Del 2: Kjøreplan for arbeidsverksteder

→ Del 3 : Forslag til konkrete oppgaver

Arbeidsverksteder

Veiledning og bistand

Fylkeskommunen tilbyr støtte til kommuner som ønsker hjelp med planlegging og gjennomføring av politiske arbeidsverksteder som en del av kommuneplanarbeidet. For mer informasjon, se kontaktperson nederst på denne siden.

Konkrete tips til planlegging av arbeidsverksteder

Denne rapporten inneholder konkrete tips til hvordan du som kommuneplanlegger kan organisere arbeidsverksteder som del av strategisk planarbeid.

Arbeidsverkstedene er rettet mot politisk nivå, men fungerer også godt for administrasjonen, spesielt når deltakerne kommer fra ulike fagområder. Kjøreplan og oppgavene er testet ut i arbeidet med planstrategi, samfunnsdel, arealdel og handlings- og økonomiplan, men kan tilpasses andre strategiske planprosesser.

Rapporten bygger på en dialogbasert tilnærming som engasjerer deltakerne, fremmer felles forståelse og identifiserer viktige prioriteringer. Dette er særlig nyttig når temaet er komplekse samfunnsutfordringer hvor det kan være usikkerhet eller uenighet om årsak og virkning, eller mål og midler.

Rapporten inneholder forslag til hvordan kommuner kan utvikle mer samskapende modeller i strategisk prosesser tråd med anbefalingene fra KS (Plathe m.fl. (2022):17).

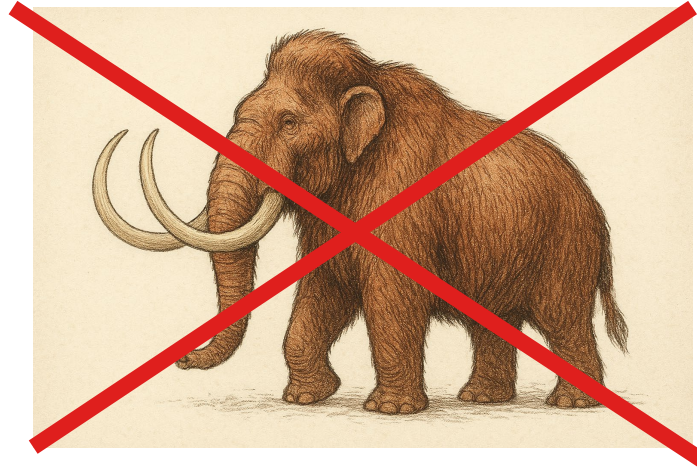
+ årlig tilskuddsordning for stedsutvikling (fysiske og ikke-fysiske prosjekter)



Konklusjonen: Er regionale føringer en truet art?

Utdødd i Agder:

~~Regionale
planbestemmelser~~



KI-genererte bilder

Evolusjonen av regionale føringer for senterstruktur og handel i Agder i perioden 2020-2025:

«juridisk bindende»

«skal»

«forbudt»

«må»

«veiledende»

«bør»

«legge til rette for»

«kan»

Takk for meg!



Foto: Manuel Birnbrich