



Nordland
FYLKESKOMMUNE

AREALPOLITISKE RETNINGSLINJER

JF. FYLKESPLANEN FOR NORDLAND
2013-2025 – KAPITLER 7 OG 8





7. KJØPESENTRE

Forskrift om Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 27. juni 2008. Den har en varighet på inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse i henhold til § 8-5 i plan- og bygningsloven (pbl). Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente regionale planer skal legges til grunn for behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Det overordnede og langsiktige målet for den rikspolitiske bestemmelsen er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. I områder som ikke omfattes av slike regionale planer vil kjøpesentre større enn 3000 m² bruksareal ikke være tillatt. For å kunne åpne for kjøpesentre i Nordland på mer enn 3000 m², er det derfor inkludert en juridisk bindende regional planbestemmelse etter pbl § 8-5 i fylkesplanen.

Hensikten med planbestemmelsen er å styrke eksisterende by- og tettstedsentre, bidra til miljøvennlige transportvalg og god tilgjengelighet.

I utviklingen av byer og tettsteder er handel, sammen med infrastruktur, kollektivdekning, kultur- og fritidstilbud, kontorer, servicetilbud og boliger, viktige faktorer for å skape attraktive lokalsamfunn. Økt handel i sentrumsområdene gir positive ringvirkninger for både handelen generelt og annen virksomhet, og vil bidra til å styrke stedets regionale betydning. Planbestemmelsen skal bidra til:

- å styrke eksisterende senterstruktur
- en bedre samordnet areal- og transportpolitikk
- at hele befolkningen har tilgang til et variert handels- og tjenestetilbud
- bedre betingelser for lokal og regional næringsutvikling
- forutsigbarhet for handelsnæringen

Hvis det fremmes forslag om etableringer av kjøpesentre i strid med bestem-

melsene, må Nordland fylkeskommune vurdere om det skal gis dispensasjon fra bestemmelsene. En eventuell dispensasjon kan bare gis etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner, jf. pbl § 8-5, fjerde ledd.

7.1. Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter jf. pbl § 8-5:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune.

Etableringer skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etableringer også skje i områder som er avsatt til handelsområde i kommuneplan.

Ved planlegging og etablering av kjøpesentre gjelder følgende retningslinjer:

- 1) Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningkomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.
- 2) Kommunene skal fastsette sentrumssoner og handelsområder i sine kommune(del)planer.
- 3) Byer- og tettsteder med et handelsomland ut over egen kommune i Nordland er: Bodø, Narvik, Mo i Rana, Brønnøysund, Sandnessjøen, Mosjøen, Fauske, Leknes, Sortland og Svolvær. Kjøpesentre i andre lokal-/bydels-senter skal være tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland.
- 4) Handelsområder utenfor sentrum skal vurderes på bakgrunn av dokumentasjon om:
 - handels- og arealbehov
 - avstand til sentrum for gående/syklende og kollektivdekning
 - plassering i forhold til annen bebyggelse og langsiktig utviklingsmønster

Etableringer i handelsområder utenfor sentrum skal som et minimum oppfylle følgende krav til dokumentasjon:

- a) Det skal utarbeides handelsanalyser som viser eksisterende og fram-

tidig omsetning i handelsomland, herunder reduksjon av omsetning i eksisterende sentrum målt som antall år med tapt omsetningsvekst.

- b) Det skal utarbeides analyser som viser etableringens effekt for byutvikling.
- c) Det skal utarbeides transportanalyser som viser tilgjengelighet for gående og syklende, trafikksikkerhet, kapasitet i vegnettet og miljøvirkninger av økt trafikk.
- d) Handelsområder skal ligge på eller ved hovedrute innen kollektivnettet.
- e) Det skal fastsettes maks. tillatt utbygd bruksareal innenfor området og en bestemt utbyggingperiode, slik at handelsetableringene ikke gir utilsiktede negative konsekvenser for sentrumsområdene. Det kan fastsettes begrensninger på størrelsen på den enkelte etablering og hvilke varegrupper som tillates.
- f) Det bør i forbindelse med kommuneplanene utarbeides parkeringsnormer med krav tilpasset senterets størrelse og funksjon.

Planbestemmelsen er gyldig i 10 år, jf. pbl. § 8-5, første ledd.

§ 8-5. Regional planbestemmelse

Regional planmyndighet kan fastsette regional planbestemmelse knyttet til retningslinjer for arealbruk i en regional plan som skal ivareta nasjonale eller regionale hensyn og interesser. Bestemmelsen kan fastsette at det for et tidsrom av inntil ti år nedlegges forbud mot at det blir iverksatt særskilt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder, eller bestemme at slike tiltak uten slikt samtykke bare kan iverksettes i samsvar med godkjent arealplan etter denne lov.

Forslag om regional planbestemmelse skal utarbeides og behandles i samsvar med reglene i §§ 8-3 og 8-4, og kan fremmes i forbindelse med utarbeiding av en regional plan.

Regional planmyndighet kan, etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner, forlenge forbudet med fem år av gangen.

Samtykke til å iverksette tiltak som omfattes av regional planbestemmelse kan gis av regional planmyndighet etter samråd med fylkesmannen og berørte kommuner.

Regional planbestemmelse skal kunngjøres i Norsk Lovtidend og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planbestemmelsen skal sendes til departementet, fylkesmannen og berørte kommuner og statlige myndigheter.

8. AREALPOLITIKK I NORDLAND



Nordland fylkeskommunes politikk for arealforvaltning er basert på plan- og bygningslovgivningen, forskrifter, nasjonale forventninger samt andre nasjonale og regionale føringer. De arealpolitiske retningslinjer er en del av «Fylkesplan for Nordland 2013–2025» og gir retningslinjer for viktige politikkområder og planmessig bruk og vern av arealene på alle nivå i fylket. Fylkeskommunen har ansvaret for å samordne arealpolitikken på regionalt nivå.



De arealpolitiske retningslinjer er hjemlet i plan- og bygningsloven av 2008, § 8-2:

Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen.

Kapitlet består av et overordnet mål for arealforvaltningen i Nordland, og strategier og retningslinjer for fem temaområder. Kapitlet er utarbeidet i samarbeid med berørte offentlige myndigheter og organisasjoner, og regionalt planforum er brukt aktivt i prosessen. I myndighetsutøvelse skal Fylkesplan for Nordland brukes som et verktøy for å oppnå regional tilpassing.

Arealpolitiske retningslinjer

Retningslinjene i kapitlet er uttrykk for *vesentlige regionale interesser*. Disse er viktige for å ivareta nasjonale og regionale interesser i arealforvaltningen. Som uttrykk for vesentlige regionale interesser gir retningslinjene fylkeskommunen og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelsler.

8.1. Mål for arealforvaltningen

Mål: Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Hensynet til biologisk mangfold og naturens tåleevne skal ligge til grunn for all arealforvaltning. Arealbruken skal skje etter ei avveining mellom nærings-, friluftslivs- og miljøinteresser. Gjennom samordning av arealpolitikken skal Nordlands arealer forvaltes slik at natur- og kulturmiljøer, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsene blir ivaretatt i hele fylket.

God planlegging

De arealpolitiske retningslinjene og strategiene skal sikre god planlegging i Nordland. I henhold til målet skal arealforvaltningen i Nordland skje på grunnlag av overordnede arealplaner, for eksempel kommuneplanens arealdel, som gir forutsigbarhet og langsiktighet i bruk og vern. Kommuneplanene skal derfor være tilpasset den enkelte kommunes utfordringer og situasjon.

Som regional planmyndighet har Nordland fylkeskommune et veiledningsansvar i forhold til kommunene i fylket, jf. plan- og bygningsloven § 3-2. Som en del av dette ansvaret har fylkeskommunen utarbeidet et «Planskjema for Nordland».

Kommunene oppfordres til å bruke dette ved utarbeiding av alle planer og tiltak, se vår nettside www.nfk.no/planlegging.

Kommunene har stor egeninteresse av god planlegging. Det meste av samsfunnsplanleggingen i Norge skjer på kommunenivå. Planprosessene i kommunene legger til rette for beslutninger om forvaltning av arealer og naturressurser, i tillegg til konkrete fysiske tiltak. Planlegging omfatter også vurdering av konsekvenser, samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhet for planer og tiltak. Planprosessen skal ivareta mange hensyn for å sikre at planleggingen skjer grundig og koordinert, og gir forutsigbare rammer for brukerne av planen. Det

er et mål for god planlegging at det skal skje på en sektorovergrepene måte hvor både ulike organisasjoner og allmennheten får mulighet til å medvirke.

8.2. By- og tettstedsutvikling

Strategi

Byer og tettsteders funksjon som positive drivkrefter for Nordlands-samfunnet skal utvikles basert på stedets kvaliteter og lokale fortrinn.

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsteder og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse.
- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
- c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.
- f) Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
- g) I den kommunale planleggingen skal det stimuleres til redusert bilbruk gjennom tiltak. Kommunene skal blant annet vurdere rushtidsavgift, parkeringsrestriksjoner, veiprising og bysykler.
- h) Kommunen skal vurdere hvordan kommunale parkeringsvedtekter for sentrumsområdet kan bidra til å imøtekomme nasjonale målsettinger for økt kollektivbruk.
- i) Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.
- j) Forbedring av kollektivtilbudet skal være vurdert før utbygginger av vegsystemet gjennomføres.

Nyttige nettsider om planlegging:

www.nfk.no/planlegging
www.planlegging.no
www.miljokommune.no
www.fmno.no

Noen sentrale lover og bestemmelser:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (spesielt kapittel 2)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Forvaltningsloven

Det er nær sammenheng mellom arealbruk og transport. Utvidet arealbruk i byer og tettsteder skaper trafikk. Utbygging av transporttilbud fører til endret arealbruk og spredning i byer og tettsteder. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging er utformet nettopp med sikte på at disse sammenhengene behandles slik at man legger opp til dempet behov for transport og bedre vilkår for effektiv kollektivtransport.

- k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.
- l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.
- m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.
- n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.
- p) Grensen mot, og tilgangen til, marka og andre nærturområder utenfor sentrumskjernen, skal sikres gjennom kommuneplanen.
- q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

8.3. Naturressurser, kulturminner og landskap

Strategi

Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner.

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.
- b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.
- c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.

- d) De kommunale arealplanene må avklare bruk og vern i områder som omfattes av varig vernede vassdrag.
- e) I områder med potensial for kraftproduksjon og mineralutvinning skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene, og nødvendig areal til infrastruktur.
- f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.
- g) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional og nasjonal verdi bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging. Der det er utarbeidet regionale kulturminneregistreringer skal disse, sammen med kulturminneloven, legges til grunn for plan- og enkeltsaksbehandling.
- h) Den årlige omdisponeringen av dyrket jord i Nordland bør maksimalt være på 400 daa per år.
- i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.
- j) Kommunene bør synliggjøre viktige jordbruksområder i arealplanene.
- k) Hensynet til lokale bestander av viltarter og innlandsfisk, samt deres leveområder, skal ivaretas i kommunenes arealplanlegging.
- l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann, skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.
- m) Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og framtidens behov.
- n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortet-

Dyrket jord er en samlebetegnelse på fulldyrket og overflatedyrket jord, samt innmarksbeite. Se også Fylkesmannen i Nordlands strategiske plan «Jordvern i Nordland».

Helhetlige vannmiljøplaner

I tråd med *forskrift om rammer for vannforvaltningen* skal ulike påvirkninger i vannforvaltningen i større grad nå sees sammenheng. Dette innebærer at også kommunene bør se nærmere på måter å samordne ulike vanntemaer som avløp, drikkevann, landbruk, forurensning, etc.

Et viktig bidrag til dette arbeidet, er utarbeidelse av kommunale helhetlige planer for både drikkevann, avløp og vannmiljø. Gjennom en slik planlegging vil alle kommunes forurensningsbidrag til vannforekomstene kunne vurderes helhetlig.

- ting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei.
- o) Større sammenhengende villmarkspregede naturområder og sammenhengende områder fra fjord til fjell (INON), skal ivaretas som viktige områder for naturmangfold, friluftsliv og opplevelse.
 - p) Ved nybygging og endringer og utbedringer av vei og bane skal det iverksettes tiltak som reduserer faren for påkjørsler av vilt og rein.

8.4. Næringsutvikling

Strategi

Arealforvaltningen skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv og nødvendig infrastruktur, og ha fokus på muligheter for vekst og verdiskaping på grunnlag av ressursgrunnlaget i fylket.

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal, ressursgrunnlag og infrastruktur som vei, vann, kraftlinjer og bredbånd.
- b) Arealplanleggingen skal sikre vekst og utviklingsmuligheter for byer og tettsteder med hensyn til tilgang på tomter til næringsliv og boligbygging.
- c) Arealplanleggingen bør synliggjøre mulige trasévalg for kraftlinjenett som er nødvendig for næringsutvikling og beredskap.
- d) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget for fiskeri, akvakultur, bergverk/mineraler, jordbruk, skogbruk, reindrift og andre utmarksnæringer.
- e) Arealplanleggingen skal legge til rette for utvikling og bruk av fornybare energiresurser som vannkraft, vindkraft, havenergi, bioenergi med mer.
- f) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv.
- g) Arealplanleggingen skal legge til rette for videreutvikling og nyetableringer av kraftintensiv industri.
- h) Arealplanleggingen skal ta hensyn til framtidig arealbehov for viktig infrastruktur innenfor transportsektoren som fiskeri- og trafikkhavner, lufthavner, vei og bane.
- i) Kommunal arealplanlegging må synliggjøre og sikre reindriftas særverdiområder.

8.5. Kystsonen

Strategi

I kystsonen skal det være en samordnet og helhetlig arealdisponering, der land og sjø ses i sammenheng.

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Kommunene bør i kommuneplanens arealdel planlegge hele kommunens sjøareal.
- b) Kommunene oppfordres til å utarbeide interkommunale kystsoneplaner som avklarer og vurderer arealbruken i dag og i framtida.
- c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.
- d) Planleggingskonteksten i kystsonen er kompleks og dynamisk. Kunnskapsgrunnlaget er under utvikling på flere områder. Det gjør det viktig både å avklare arealbruken samtidig som det bygges inn fleksibilitet i planene.
- e) Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.
- f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.
- g) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.
- h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.
- i) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- j) Arealplanlegging på alle nivå må sikre at akvakulturnæringen får tilstrekkelige og tilfredsstillende arealer til en bærekraftig produksjon.
- k) I gyte- og oppvekstområder for fisk skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene. Hensynet til marint biologisk mangfold skal vektlegges i forvaltningen. Slike områder, samt viktige fiskeområder skal avsettes i kommuneplanen.

- l) De ville stammene av laks, sjørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.
- m) Ved planlegging og konsesjonsbehandling av uttak for grus/sand i kystsonen, må det tas tilstrekkelig hensyn til opprydding og etterbruk i områdene.
- n) Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres.

8.6. Klima og klimatilpasning

Strategi

Arealforvaltningen i Nordland skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima.

Arealpolitiske retningslinjer:

- a) Kommunene oppfordres til å belyse sårbarhet for og tilpasning til klimaendringer ved rullering av klima- og energiplaner.
- b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.
- c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.
- d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.
- e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legges til rette for utbygging.
- f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.
- g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.
- h) Kommunene oppfordres til å planlegge utbedringer av dagens overvanns- og avløpssystemer slik at risiko for flom eller oppsamling av vann i størst mulig grad reduseres. Dette er spesielt viktig på dyrket eller dyrkbar mark.



www.nfk.no