



Arkivsak

24/18973-19

Saksbehandler

Kjersti Visnes Øksenholt

Saksgang

Fylkesutvalget

Hovedutvalg for næring, klima og miljø

Hovedutvalg for samferdsel

Hovedutvalg for inkludering, idrett og kultur

Råd for personer med

funksjonsnedsettelse

Eldrerådet

Ungdomsrådet

Møtedato

20.10.2026

14.10.2026

14.10.2026

25.08.2026

12.10.2026

12.10.2026

01.10.2026

1.gangsbehandling av Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan

Innstilling fra fylkesdirektøren

Forslag til Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med frist 1. mars 2027.

Sammendrag

Denne saken gjør rede for planforslag til 'Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan' med vedlegg, som foreslås sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Saken beskriver bakgrunnen for at planen legges frem til 1.gangsbehandling, har en kort gjennomgang av de ulike vedleggene og deres innhold, og skisserer videre fremdrift frem mot endelig vedtak før sommeren 2027.

Bakgrunn og saksgang

Fylkesutvalget vedtok planprogram for revisjonen av gjeldende *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)* 28.10.25 (sak 165/25). Revidert plan vil hete 'Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan', som vedtatt av fylkesutvalget 09.06.2026 (sak 75/26). Kunnskapsgrunnlag for revisjonen ble lagt frem til orientering i fylkesutvalget 14.04.2026 (sak 28/26), samt sak 138/26 i denne møterekken (20.10.2026) som svarer ut vedtak fra førstnevnte.

Utforming av regionale planer følger formelle prosesser etter plan- og bygningsloven (pbl). Høringsforslag skal sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn med minst 6 ukers høringsfrist, jf. pbl. § 8-3.

Saken legges fram til orientering i Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Eldrerådet, Ungdomsrådet, Hovedutvalg for næring, klima og miljø, Hovedutvalg for samferdsel og Hovedutvalg for inkludering, idrett og kultur. Ingen av disse har innstillende behandling, men kan gi uttalelser. Fylkesutvalget fatter vedtak.

Saksopplysninger

Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan (arealplanen) er en revisjon av Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) 2019. Vestfold har stått sammen om viktige arealpolitiske prioriteringer siden første RPBA ble vedtatt i 2013. Planforslaget bygger på kunnskapsgrunnlaget som blant annet viser at fremtidens boliger bør planlegges med tanke på å redusere ensomhet og legge til rette for en boligvekst hvor nesten alle nye boliger som trengs vil bebos av aldersgruppen over 70 år. Fylket vil få flere arbeidsledige, flere utenfor arbeidsstyrken samt lavere og relativt sett fallende verdiskaping sammenlignet med resten av landet. Byene er viktige arbeidsplasskonsentrasjoner, mens de regionale næringsområdene langs E18 har en viktig funksjon i å ivareta nærhet til E18 for bedrifter som har det behovet. Videre viser kunnskapsgrunnlaget at økning i handel er drevet av befolkningsveksten og ikke av at innbyggerne i fylket handler mer, og at handel derfor bør planlegges helhetlig og ut ifra de ulike stedenes rolle og funksjon. En bærekraftig arealutvikling som tilrettelegger for attraktive og inkluderende byer og tettsteder, kan bidra til å løse noen av disse utfordringene samtidig som viktige landbruks- og naturområder ivaretas.

Arealplanen beskriver de felles spillereglene for arealutviklingen i fylket, som legges til grunn for all arealplanlegging. Felles spilleregler bidrar til økt forutsigbarhet, reduserer konflikter og legger til rette for at kommunene, fylkeskommunen og statlige myndigheter trekker i samme retning. Planforslaget som legges frem har vært gjenstand for bred medvirkning.

Vedlegg 1: Planforslag

Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan består av et plandokument med mål, regionale retningslinjer, regional planbestemmelse og temakart. Plandokumentet er forenklet, og rollen som regional planmyndighet er tydeliggjort. Dette innebærer at retningslinjene er fulgt av tekst som beskriver hensikten, og hvordan retningslinjen er tenkt brukt i arealforvaltningen. Flere retningslinjer er forenklet, og utdypende tekst er flyttet til 'beskrivelsen'.

Viktige ting som foreslås videreført fra gjeldende RPBA er:

- Satsing på eksisterende byer og tettsteder foreslås videreført, men tydeliggjør i større grad at kompakt utvikling ikke skal gå på bekostning av attraktivitet, inkludering, kvalitet, byliv og levende lokalsamfunn.
- Retningslinje knyttet til Langsiktige utviklingsgrenser (LUG) videreføres.
- *Regional planbestemmelse om handel langs E18* foreslås videreført for å sikre levende, attraktive og livskraftige byer og tettsteder i fylket, og for å sikre at næringsareal langs E18 forbeholdes næringsvirksomhet med slikt behov. Planbestemmelsen inneholder et unntak for å sikre at handelsutvikling ikke hindres der det anses som fornuftig.

Viktige forslag til endringer i planforslaget er:

- I RPBA 2013 ble det "forhåndsavklart" arealer for utbygging innenfor LUG. Det har siden kommet strengere nasjonale føringer som gjør at ikke alle nasjonale hensyn lenger kan anses som avklart. For at LUG skal fungere etter intensjonen også fremover, foreslås det

- å legge til et ledd som synliggjør behovet for å løfte slike avklaringer inn i kommuneplanprosessen og få forutsigbarhet, fremfor at de kommer i enkeltsaker.
- For å ivareta kvaliteter som bidrar til attraktive og inkluderende byer og tettsteder, er det lagt til en utdypende beskrivelse av og retningslinje om *kvalitet i stedsutvikling*.
 - *Bolig* er lagt i et eget kapittel for å bidra til utvikling av attraktive og generasjonsvennlige bomiljøer og gode nabolag, med møteplasser, samhandling og fellesskap som bidrar til levende lokalsamfunn og motvirker ensomhet.
 - Nytt kapittel om *energiplanlegging* med forslag om retningslinje som følger opp utfordringer, mål og prioriterte innsatsområder i Regional plan for areal- og kraftkrevende virksomhet.
 - Lagt til ny, teoretisk beskrivelse av *senterstruktur* i fire ulike nivå. Sentrene utfyller hverandre, slik at daglige behov kan dekkes lokalt og mer spesialiserte behov i byene.
 - Forslag til oppdatert retningslinje om *handel*. Inndeling i sentre fra gjeldende RPBA utgår, det samme gjør kvm-begrensninger satt for disse områdene. Forslag til ny retningslinje gir kommunene rom til å vurdere og tilpasse handelstilbudet til stedets rolle og funksjon. Det gjennomføres handelsanalyser i tråd med ny retningslinje, vha. en enklere veileder for gjennomføring av handelsanalyser enn dagens handelsmodell.
 - *Regional planbestemmelse om lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer* foreslås opphevet pga. endringer i retningslinje for handel.
 - Retningslinje om *dyrket og dyrkbar jord* foreslås utvidet med to nye ledd. Det første omhandler tidligere dyrka arealer med landbruksanlegg som ikke lenger er i bruk; disse skal som hovedregel beholdes innenfor LNF-formål. Det andre omhandler bufferoner for å redusere konflikter mellom utbyggingsformål og landbruksarealer.
 - Retningslinje om mineralressurser foreslås utvidet til å inkludere *utarbeidelse av massehåndteringsplaner* i mellomstore og store bygg- og anleggsprosjekter, for å få økt utnyttelse av overskuddsmasser og redusert behov for deponering.
 - Kapittel og retningslinje om *natur, friluftsliv og grønnstruktur* er utvidet, og omtaler natur, karbonrike arealer, vilt og landskap mer utfyllende.
 - Forslag om ny retningslinje om *vannmiljø* for å bidra til bedre vannkvalitet i vannforekomstene og i Oslofjorden.

Planforslag følger som vedlegg 1 til planen, og er også lagt inn i Framsikt:

<https://pub.framsikt.net/plan/vestfold/plan-17203b31-e01f-4ee4-8bea-d8b251afbed0-70074/>

Vedlegg 2: Handlingsprogram

Som del av regional plan skal det utarbeides et handlingsprogram, jf. pbl §8-1, som konkretiserer handlinger som gjennomføres for å nå målene i planen. Forslag til handlingsprogram er tilpasset målhierarkiet og 'den røde tråden' i planmodulen i Framsikt. Dette bidrar til å styrke Vestfoldplanen som politisk styringsverktøy. Handlingsprogrammet har et fireårig perspektiv, og behov for rullering vurderes årlig. Noen tiltak dekkes innenfor sektorens ramme og personressurser, mens andre er avhengig av annen finansiering. Tiltakene vil i all hovedsak eies av fylkeskommunen og forplikter ikke eksterne aktører, men flere tiltak forutsetter et samarbeid. Forslag til handlingsprogram følger som vedlegg 2 til planen, og er også lagt inn i Framsikt: <https://pub.framsikt.net/plan/vestfold/plan-258333fe-79c4-476e-8134-ecc6038b304e-72149/>

Vedlegg 3: Oppfølging av mål

Forslag til arealplan inneholder 11 mål som utgjør langsiktige ambisjoner for arealforvaltningen i fylket. Målene beskriver en ønsket tilstand fremover i tid. De støtter opp under og er en konkretisering av hva hovedmålene i Vestfoldplanen betyr i arealsammenheng. Målene er formulert slik at de setter retning for utviklingen, mens det vil utvikles indikatorer for å følge med på måloppnåelse. I vedlegg 3 er hvert mål vist med forslag til mulige indikatorer og datakilder. Arbeidet vil samkjøres med de andre regionale planene, og endelig forslag til indikatorer vil presenteres ifm. økonomi- og handlingsplan 2028-2031.

Vedlegg 4 og 5: Lovspeil

En viktig del av arbeidet med revisjonen har vært å vurdere retningslinjer i gjeldende plan opp mot kunnskapsgrunnlaget, Vestfoldplanen og nye nasjonale rammer, og foreslå justerte og nye retningslinjer.

Ifm. utarbeidelse av *Regional kystsonenplanen* ble det gjennomført en ekstern, juridisk vurdering av planforslag med retningslinjer av Holth & Winge. Tilbakemeldingen var at det til retningslinjene burde utarbeides en planbeskrivelse som fungerer på tilsvarende måte som et lovforarbeid; et dokument som brukes til å tolke formål og løse tvilstilfeller. Denne tilbakemeldingen har lagt rammer for og påvirket oppbyggingen av plandokumentet til *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan*.

I planforslaget er forslag til retningslinjer fulgt av tekst som beskriver hva som er hensikten med retningslinjen, og hvordan de ulike leddene i retningslinjen er tenkt brukt i arealforvaltningen ('beskrivelsen'). Flere av de gjeldende retningslinjene er foreslått forenklet, og tekst som før var en del av retningslinjen er i stedet flyttet til den utdypende 'beskrivelsen'. Videre foreslås det å endre ordlyden i flere av retningslinjene, slik at disse ikke har ordlyd som en bestemmelse. Dette er endringer som er planjuridiske, men som ikke nødvendigvis endrer forvaltningen.

Vedlegg 4 oppsummerer gjeldende retningslinjer fra RPBA vedtatt i 2019, beskriver hvilke endringer som er foreslått og hvorfor, og viser forslag til justerte og nye retningslinjer i arealplanen. Vedlegg 5 inneholder en oversikt over retningslinjene som foreslås og deres forhold til nasjonale rammer. Disse vedleggene bør leses i sammenheng.

Vedlegg 6: Konsekvensvurdering

Som del av planarbeidet er det gjennomført en konsekvensvurdering, som vurderer hvorvidt forslag til retningslinjer bidrar til å nå forslag til mål i arealplanen og hovedmål og fylkesmål i Vestfoldplanen. Konsekvensvurderingen vurderer forslag til retningslinjer i ny arealplan (planalternativet) opp mot gjeldende retningslinjer i RPBA (nullalternativet). Asplan Viak har gjennomført konsekvensvurderingen, og konkluderer bl.a. med at: «*Sammenlignet med nullalternativet vurderes den nye strukturen som enklere å lese, samt at tilnærmingen er ryddig med tanke på hvilken rolle fylkeskommunen og kommunene har på administrativt og politisk nivå. [...] Samlet sett er vår vurdering at planalternativet har en positiv effekt på måloppnåelsen, sammenlignet med nullalternativet*». Konsekvensvurderingen følger som vedlegg 6 til planen.

Vedlegg 7: Medvirkning

Kommunenes administrasjon har vært koblet på arbeidet med revisjon. I tillegg har politisk nivå i alle kommunene fått orientering om kunnskapsgrunnlaget for revisjonen, samt informasjon om fremdriftsplan og veien videre. Vedlegg 7 oppsummerer den eksterne medvirkningen som har funnet sted til nå.

Vedlegg 8: Kunnskapsgrunnlag

Planforslaget bygger på kunnskapsgrunnlaget for revisjonen. Sammendragsrapporten fra kunnskapsgrunnlaget ligger som vedlegg 8. Det henvises til sak 28/26 i fylkesutvalget 14.04.2026 hvor fullstendig kunnskapsgrunnlag ble lagt frem for orientering, samt sak 138/26 i denne møterekken (fylkesutvalget, 20.10.2026) som svarer ut vedtak fra førstnevnte.

I tillegg er det laget et opptak hvor planforslaget presenteres. Filmen ligger åpent tilgjengelig på nettsidene: <https://vestfoldfylke.no/arealplan>

Videre fremdrift

Forslag til *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn fra tidlig november til 1. mars 2027. I løpet av høringsperioden vil det:

- Arrangeres et høringsmøte.
- Tilbys orienteringer i kommunestyre/formannskap.
- Lages en digital presentasjon, som vil legges på fylkeskommunens nettside.
- Hvis ønskelig gis en orientering i politisk partnerskap.

Det legges opp til endelig vedtak i fylkestinget før sommeren 2027.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser

Arbeidet er i henhold til fremdriftsplan, og dekkes over seksjon Samfunn og plan sin økonomiske ramme. Oppfølgingen av handlingsprogrammet vil kreve administrative og økonomiske ressurser som vurderes årlig ifm. behandling av økonomi- og handlingsplan. Planprosessen er gjennomført i tråd med Plan og bygningslovens § 1-5 og §8.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål

Forslag til mål i *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan* skal bidra til å støtte oppunder fylkesmål og hovedmål i Vestfoldplanen. I kapittelet *Mål for Vårt Vestfold* er hvert mål koblet til de tre mest relevante FNs bærekraftsmål. Planforslaget forventes å bidra positivt til fylkets klimamål.

Konsekvenser for CRPD

I planforslaget kommer hensynet til sosial bærekraft tydeligere til uttrykk i hovedgrepet og under flere av temaene. Følgende retningslinjer med beskrivelser ivaretar universell utforming/tilgjengelighet for alle:

- R3 Kvalitet i stedsutvikling, andre ledd: Det legges til rette for nærmiljøkvaliteter, møteplasser og aktivitetsmuligheter for alle, der folk bor og oppholder seg.
- R6 Boliger: Boligplanleggingen bidrar til utvikling av gode nabolag, med gangavstand til viktige funksjoner, møteplasser og mulighet for rekreasjon. Variasjon i boligtyper tilpasset befolkningens demografiske utvikling, ulike livsfaser og behov vurderes i planleggingen. Tilrettelegging for nye boformer vurderes.

- R13 Natur, friluftsliv og grønnstruktur, fjerde ledd: Friluftslivsområder og sammenhengende ferdselsårer og turveier sikres for allmennheten.

Universell utforming/tilgjengelighet for alle er også beskrevet under de to "sosiale" målene.

Fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren vurderer at planforslaget imøtekommer behovet for en overordnet arealplan med felles spilleregler for fylkets 6 robuste kommuner, som både legger til det rette for det ønsket utvikling og ønsket bevaring. Kunnskapsgrunnlaget har vist at en bærekraftig arealutvikling må bygge på eksisterende strukturer og utnytte disse best mulig. Det betyr for eksempel at regionale næringsområder langs E18 bør benyttes til næringsvirksomheter som trenger og kan nyttiggjøre seg denne lokaliseringen. Det innebærer at byene og tettstedene fortsatt må utvikles slik at de er attraktive for næringsetableringer, og samtidig bidrar til økt bosteds- og besøksattraktivitet. Det betyr også at de grønne, sammenhengende strukturene bør bevares og utvikles. Planforslaget legger til grunn at Vestfold skal være et mangfoldig fylke der mennesker kan bo og trives i både større og mindre steder, og der verdifulle kulturmiljøer og naturområder bevares for framtiden.

En viktig del av arbeidet med revisjonen har vært å vurdere retningslinjer i gjeldende RPBA opp mot kunnskapsgrunnlaget, Vestfoldplanen og nye nasjonale rammer, og foreslå justerte og nye retningslinjer i *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan*. Dette har bl.a. ført til at sosial bærekraft er forsterket i planforslaget, energiplanlegging er inkludert som tema og ivaretagelse av natur og karbonrike arealer er konkretisert gjennom tydeligere retningslinjer. Fylkesdirektøren vurderer at planforslaget har funnet en balanse mellom å ivareta nasjonale rammer og viktige verdier, og tilrettelegge for vekst og utvikling i fylket.

Fylkesdirektøren har lagt vekt på at planforslag skal være tydelig koblet til fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet. Anbefalinger fra gjeldende RPBA er derfor fjernet. I planforslaget er det videre lagt til grunn at en regional retningslinje ikke skal være utformet med ordlyd som en bestemmelse. Dette bryter imidlertid med tidligere praksis både i Vestfold og i andre fylker, der regionale retningslinjer har vært utformet for å gi tydelighet, signalisere ekstra tyngde og vektlegging i oppfølgingen. Endret ordlyd er ikke ment å endre eksisterende praksis for arealforvaltningen i Vestfold.

Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan legger felles rammer for utviklingen av fylket. Planen vil legge premisser for statlig, regional og kommunal planlegging, og det er viktig at alle aktører får tid til en grundig behandling av planforslaget. Arealplanen sendes på høring samtidig som Mobilitetsplanen og Klima- og energiplanen; førstnevnte med samme høringsfrist. Fremdriftsplanen legger opp til endelig behandling av arealplanen i fylkesutvalg og fylkesting før sommeren 2027. Fylkesutvalget har fulgt planprosessen fra oppstart, og fått orienteringer og gjennomgang av tilknyttede saker.

Fylkesdirektøren vurderer at en høringsfrist 1. mars 2027 gir kommunene tilstrekkelig tid til å gi grundige uttalelser til planforslaget, samtidig som fremdriftsplanen opprettholdes.

Konklusjon/anbefaling

Fylkesdirektøren vurderer at planforslag til *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan* svarer ut utfordringer og muligheter for fylket i tråd med kunnskapsgrunnlaget, og at nasjonale rammer

er ivarettatt og tilpasset Vestfold. Planforslaget er diskutert med andre offentlige aktører underveis i prosessen, og utarbeidet i tråd med Vestfoldplanen.

Fylkesdirektøren anbefaler at planforslag til *Vårt Vestfold – bærekraftig arealplan* sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med frist 1. mars 2027.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Vårt Vestfold - bærekraftig arealplan. Planforslag.

Vedlegg 2: Handlingsprogram for Vårt Vestfold - bærekraftig arealplan.

Vedlegg 3: Oppfølging av mål i Vårt Vestfold - bærekraftig arealplan.

Vedlegg 4: Gamle vs. nye retningslinjer.

Vedlegg 5: Retningslinjer vs. nasjonale rammer.

Vedlegg 6: Konsekvensvurdering av Vårt Vestfold -Bærekraftig arealplan.

Vedlegg 7: Medvirkning i planarbeidet.

Vedlegg 8: Sammendrag - Kunnskapsgrunnlag til revisjon.