

Oppdatering av Regional plan for areal og mobilitet for Oslo og Akershus

Bakgrunnsnotat til medvirkningsmøte 6. februar 2026

Tema Rett virksomhet på rett sted

Relevante retningslinjer fra gjeldende [Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#):

R10 Rett virksomhet på rett sted

Alle kommunene skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene i regional plan om rett virksomhet på rett sted.

Prinsipper for rett virksomhet på rett sted:

- Arbeidsplassintensive virksomheter bør ha høy arealutnytting, sentral lokalisering i bystrukturen, god kollektivtilgjengelighet, mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, lav parkeringsdekning med bil og høy med sykkel. Virksomheter som på grunn av størrelse og grad av spesialisering henvender seg til et regionalt marked, skal ligge i sentrum av regionale byer eller i områder med kompetansemiljøer i tilknytning til disse byene (jf. R11).
- Arealkrevende virksomheter bør ha nærhet til hovedveinettet. Kan ha lavere arealutnyttelse, mindre sentral beliggenhet, lav kollektivtilgjengelighet, færre innbyggere i gang- og sykkelavstand og god parkeringsdekning med bil.
- Virksomheter med allsidig virksomhetsgrad bør ligge integrert i bystrukturen, ha middels kollektivtilgjengelighet, middels parkeringsdekning for bil, og høy parkeringsdekning for sykkel.

For å sikre et best mulig varehandels- og servicetilbud i alle deler av regionen, bør dimensjoneringen av handelstilbudet stå i forhold til den aktuelle byen eller tettstedets rolle i den regionale areal- og transportstrukturen.

R11 Regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter

I regionale områder for arbeidsplassintensive virksomheter i den regionale areal- og transportstrukturen forventes det at det legges til rette for høy arealutnyttelse, lokalisering av arbeidsplassintensive virksomheter nærmest mulig kollektivknutepunkt, og lav parkeringsdekning for bil.

R12 Terminalområder og regionale næringsområder for gods og logistikk

I terminalområder og regionale næringsområder som er definert i den regionale planen, legges det til rette for større logistikk-, lager- og industrivirksomheter. Handel og andre besøksrettede virksomheter tillates ikke i disse områdene.

Relevante retningslinjer fra [Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus \(2018\)](#)

Definisjon av senterstruktur

Regionale byer: Regional handel og tjenesteyting for flere kommuner skal legges til de regionale byene. De regionale byene er Sandvika, Asker, Lillestrøm, Jessheim, Ås og Ski.

De prioriterte lokale byene og tettstedene Heggedal, Fornebu, Kolbotn, Vestby, Drøbak, Nesoddtangen, Ytre Enebakk, Flateby, Nittedal, Fjerdingby, Lørenskog, Bjørkelangen, Fetsund, Årnes, Sørumsand, Frogner, Kløfta, Ask, Nannestad, Eidsvoll, Eidsvoll verk/Råholt og Hurdal kan inneholde sentrale kommuneadministrative funksjoner og sikre funksjonsblanding ved å tilby et bredt spekter av handel, næring, boliger, kultur, offentlig og privat tjenesteyting.

De prioriterte lokale byen og tettstedene utvikles med sikte på å bli sentre for hele kommunen, eller et større geografisk omland

Nærbutikker og nærservice

Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør kun etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Hensikten er å bidra til attraktive møteplasser og miljøer i boligområdene.

Nærbutikk er en dagligvarebutikk, dvs. handel med hovedvekt på mat og drikke. Nærservice er offentlig eller privat generell tjenesteyting som samlokaliseres med en dagligvarebutikk.

Virkeområde for handelsbegrepet

All handel til privat sluttbruker omfattes av bestemmelse og retningslinjer. Engroshandel, det vil si salg for videresalg til andre enn privat sluttbruker, omfattes ikke. Handelsbegrepet inkluderer også utleveringssted til kunde for varer kjøpt via netthandel.

Dimensjonering av handelsvirksomhet

Dimensjoneringen av handelstilbudet bør stå i forhold til senterstrukturen, slik den er angitt i pkt. 5.2.1 og pkt. 5.2.6 i den regionale planen. Samlokaliserte nærbutikker og nærservice bør kun dekke et avgrenset, lokalt behov.

Unntak for salg av plasskrevende varegrupper

Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter. Det bør fortrinnsvis tas utgangspunkt i en videreføring av eventuelle eksisterende arealer for dette formål – så fremt områdene er lokalisert på egnede plasser i henhold til kriteriene angitt i pkt. 5.2.6 i den regionale planen.

Områdene som avsettes for omsetning av disse varegruppene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en egen handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og

parkeringsdekning. Det forventes at kommunene utarbeider en parkeringspolitikk også for disse områdene i tråd med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (jfr. pkt 5.2.7 i den regionale planen).

Krav om handelsanalyse

Kommuneplaner, eventuelt kommunedelplaner eller områderegulering, må dimensjonere ramme for areal brukt til handelsvirksomhet i henhold til planens senterstruktur (jfr. pkt 5.2.1 i den regionale planen). Dette gjelder alle virksomheter, også på områder avsatt til plasskrevende varegrupper utenfor senterstrukturen.

Dimensjonering skal baseres på en handelsanalyse tilpasset et regionalt handelsomland.

Virksomhetsetableringer eller –utvidelser med samlet areal under 3000 m² BRA utløser ikke krav om handelsanalyse. Arealkravet omfatter summen av eksisterende og evt. nytt areal.

I de tilfellene der det kreves konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §14 om konsekvensutredninger, kan handelsanalysen inngå i denne.

Krav til parkeringsdekning for virksomheter innenfor planens formål (handel, service, besøksrettede virksomheter)

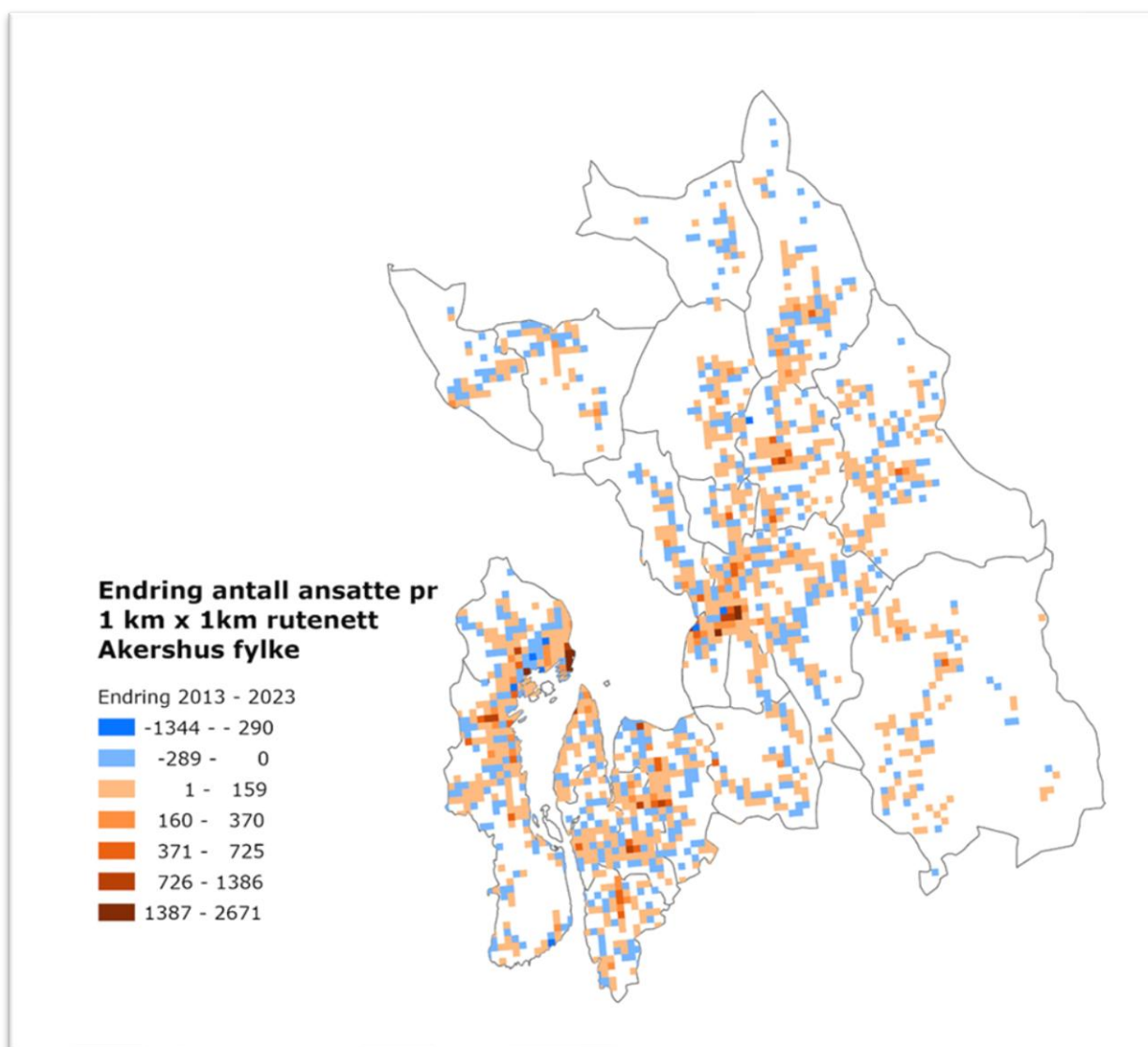
Prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus bør utvikle parkeringsløsninger i sentrumsområdene basert på sambruk, der parkeringen sees i sammenheng med flere formål. Løsninger for bilparkering og gatenett utformes slik at gåing og sykling blir et førstevalg for bosatte i byer, tettsteder og deres nære omland. Det skal være trygg og god sykkelparkering ved alle målpunkter for publikum og ansatte.

Parkeringsløsninger for handel og service skal kombineres med restriktiv politikk for parkering for arbeidstakere, studenter, m.fl. slik at målsettingen om nullvekst i veitrafikken ivaretas. Restriktive parkeringstiltak bør samtidig understøttes med utbedringer i kollektivtilbudet.

Arealplaner for eksterne handelsområder for plasskrevende varegrupper omfattet av unntaksbestemmelsene i pkt. 5.2.5 og 5.2.6 i den regionale planen må understøttes av strenge parkeringsnormer som ikke er tilpasset detaljhandel.

Krav om arealeffektivitet, kvalitet og estetikk

Ved all utbygging bør det være et mål å sikre arealeffektive løsninger. Utbygging skal ivareta krav til estetikk og kvalitet, også sett i forhold til omgivelsene.



Foreløpig drøftingsspørsmål:

1. Hvilke type veiledning/verktøy (fra regional plan) vil gjøre det enklere å definere næringsformål og funksjoner i kommuneplanens arealdel knyttet til ABC-prinsippet?
2. Hvordan kan ABC-prinsippet gjøres tydeligere og mer praktisk anvendbart? Hva er kommunens oppgave og hva er regionens oppgave?