

## Arealstrategi 2026 – 2040 – Utkast

### Formål

Vålers langsiktige arealstrategi er kommunens overordnede prinsipper for framtidig arealutvikling. Arealstrategien har et langsiktig perspektiv, og belyser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den er bindeleddet mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Arealstrategien skal sikre en helhetlig bærekraftig utvikling av kommunen, der hensynet til miljø, sosiale forhold og økonomi ses i sammenheng. Strategien skal ivareta jordbruks- og naturverdier, legge til rette for tilstrekkelig bolig- og næringsutvikling, og bidra til gode bomiljøer og effektiv arealbruk. Den tar for seg satsningsområdene i samfunnsdelen, knytter disse mot utvalgte bærekraftsmål fra FN, og gir retning for den langsiktige arealbruken. Slik gis føringer for kommuneplanens arealdel.

Strategien angir langsiktige utviklingsretningen for arealbruk. Det er arealdelens plankart og tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken.

Innspill til planarbeidet understreker behov for planvask, oppdatert kunnskap om jordvern, naturfare, vannmiljø, målkonflikter og tydelige føringer for spredt boligbygging.

### Arealbehov og arealregnskap

Våler har per 01.01.2026 arealreserver for i overkant av 900 nye boliger. Dette dekker forventet befolkningsvekst de neste 25-30 årene ved bygging av 30+ boliger per år. Planvask gjennomført 2026 foreslår reduksjon av ca. 70-100 boenheter med plassering som ikke er i tråd med dagens føringer og lovverk. Våler skal bruke oppdatert planreserve, arealregnskap og oppdaterte statistikk og prognoser for å vurdere behovet for nye bolig- og næringsarealer.

Det åpnes ikke for oppføring av fritidsboliger utenfor eksisterende regulerte arealer for fritidsbebyggelse. Det anses at allerede regulerte arealer er dekkende for kommunens behov for fritidsboliger de neste 25-30 årene. Behovet er også veid opp mot bevaring av landbruks-, natur- og friluftareal.

Våler har to næringsparker, Folkestad næring og Våler næringspark. Oversikt over næringsarealreserve og vurdering av framtidig behov konkretiseres i arbeidet med kommuneplanens arealdel, i tråd med ABC-prinsippet og øvrige føringer for areal- og mobilitet.

Våler har tre barneskoler, én ungdomsskole og 6 barnehager. Kirkebygden barneskole og Våler ungdomsskole sto ferdig ved årsskiftet 2025/2026, med tilhørende svømme- og flerbrukshall. Skole og barnehage tilbudet anses dekkende i planperioden, men det er avsatt areal i alle tre nærmiljø som muliggjør utvidelse.

### Prioriterte Utviklingsområder

Kirkebygden er prioritert utviklingsområde, og definert som kommunens hovedsentrum. Kommunen skal jobbe for å skape et godt og levende hovedsenter, og videreutvikle Kirkebygden som tettsted. Muligheten for etablering av flere sentrumsfunksjoner og møteplasser står sentralt i utviklingen.

Det anses at det er satt av tilstrekkelig areal til boligformål i Våk og Svinndal. Det vil være mulig å se på fortetting og transformasjon blant de eldre reguleringsplanene i områdene. Vedlikehold og etablering av ny sosial og teknisk infrastruktur, servicetilbud og møteplasser er avgjørende for å opprettholde tettstedenes attraktivitet.

## Strategiske hovedgrep

### 1. Sentrums- og tettstedsutvikling

**Hovedmål:** Våler har en arealutvikling som styrker tettstedene og gir gode nabolag og et levende sentrum, som igjen styrker sosial rettferdighet og livskvalitet.

#### Strategi:

- a) Våler skal utvikle Kirkebygden til et sosialt bærekraftig, trygt og levende sentrum for alle kommunens innbyggere.
- b) Våler skal prioritere boligvekst i og rundt Kirkebygden som hovedsenter og i Våk og Svinndal som lokalsentre. Bestemmelser om utbyggingstakt sikrer prioritert vekst i Kirkebygden.
- c) Våler skal vurdere fortetting og transformasjon før utvidelse til nye områder. Det åpnes ikke for store utbyggingsområder utenfor eksisterende tettsteder.
- d) Våler vil videreføre en viss grad av spredt utbygging i tråd med foreslått regional plan for Østfold fylkeskommune.
- e) Våler skal hensynta og balansere behovet for boligutvikling med sosial og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og klima.
- f) Våler skal jobbe for at det bygges nabolag som legger til rette for god livskvalitet, og et variert botilbud som favner et mangfold av innbyggere.
- g) Våler skal legge til rette for aldersvennlige lokalsamfunn, med mål om at innbyggerne kan bo hjemme så lenge som mulig.
- h) Våler skal ta spesielt hensyn til barn og unges interesser i sentrums- og tettstedsutvikling, gjennom å ivareta og etablere tilgjengelig leke- og rekreasjonsareal med høy kvalitet, samt sikre medvirkning fra barn og unge i planprosesser.
- i) Våler skal legge til rette for gode møteplasser som kan styrke den sosiale bærekraften og folkehelsen i kommunen.
- j) Våler skal legge til rette for utvikling av naturbaserte lekeplasser som et ledd i utviklingen av gode nærmiljøer. Løsningene skal fremme lek, fysisk aktivitet, sosialt felleskap, trivsel og livsmestring - særlig blant barn og unge.

### 2. Næringsutvikling

**Hovedmål:** Våler har en arealutvikling som tilrettelegger for lønnsom og arealeffektiv næringsutvikling.

#### Strategi:

- a) Våler skal lokalisere næringsarealer nær hovedveier og annen teknisk infrastruktur, og i tråd med ABC-prinsippet.

- b) Våler skal legge til rette for næring, herunder A- og B-virksomheter med detaljvarehandel, offentlig tjenestetilbud, offentlig administrasjon, helse, kultur, service, servering og kontorvirksomhet, i tilknytning til sentrumsområder i Kirkebygden, Våk og Svinndal. A- og B-virksomheter kan også vurderes utenfor sentrum når det er særskilt begrunnet, og når lokaliseringen ikke svekker sentrumsfunksjonene i de tre tettstedene.
- c) Våler skal legge til rette for næring, herunder C-virksomheter med lager, industri, engros og transport, i Våler næringspark og Folkestad næring. C-virksomheter kan unntaksvis vurderes andre steder når det er særskilt begrunnet, og når lokaliseringen ikke gir vesentlige nabokonflikter eller svekker sosial bærekraft i lokalsamfunnet.
- d) Våler skal legge til rette for næring, herunder C-virksomheter med lager, industri, engros og transport, i Våler næringspark og Folkestad næring.
- e) Våler skal legge til rette for et mangfoldig næringsliv.
- f) Vålers næringsparker skal kjennetegnes av høy arealutnyttelse, slik at omkringliggende natur- og grønnstruktur bevares. Fortetting og transformasjon skal vurderes før utvidelse til nye områder.
- g) Våler skal håndtere målkonflikter og nabohensyn i utvikling av næringsarealer, spesielt med tanke på støy, støv, visuell skjerming og trafikk.
- h) Våler skal sørge for gode rammevilkår for landbruket gjennom vern av dyrka og dyrkbar mark, ivaretagelse av kommunens blågrønne strukturer og støtte opp under aktiv og bærekraftig bruk av jord- og naturressursene.
- i) Våler skal legge til rette for eksisterende og nye tilbud innen friluftaktiviteter og reiselivsnæring, primært knyttet til kommunens grønne og blå naturverdier, kulturminner og kulturlandskap.

### 3. Klima, miljø og naturverdier

**Hovedmål:** Våler omstiller seg til lavutslippssamfunnet, har en klimatilpasset arealutvikling og verner naturverdier.

#### **Strategi:**

- a) Våler skal sikre klimavennlig drift i egen virksomhet.
- b) Våler skal forvalte arealene slik at Vålersokningene har gode muligheter for å delta i lavutslippssamfunnet.
- c) Våler skal bevare og styrke verdifulle blågrønne strukturer og karbonrike arealer som skog, beitemark, myr, vassdrag med tilhørende kantsone, kulturmark og dyrka mark. Utvikling som går på bekostning av natur- og vannarealer, må ha tungtveiende begrunnelser og samfunnsinteresser.
- d) Våler skal begrense nedbygging og fragmentering av natur- og landbruksarealer, og prioritere løsninger som ivaretar sammenhengende blågrønne strukturer, naturmangfold og jordvern.
- e) Våler skal vurdere langsiktige utbyggingsgrenser rundt tettstedene for å beskytte landbruks-, natur- og friluftsområder. Eventuelle endringer i utbyggingsgrenser skal bygge på oppdatert kunnskap og tydelig avveining av målkonflikter, og ses i sammenheng med regionale føringer og samarbeid.
- f) Våler skal videreføre byggeforbud i 100-meters beltet fra vassdrag.
- g) Våler skal jobbe for at kommunens vassdrag skal ha god tilstand, samt intakt kantsone som sikrer vannrensing og motvirker erosjon.

- h) Våler skal jobbe for å redusere nye og eksisterende forekomster av fremmede arter med høy risikovurdering i Artsdatabanken.
- i) Våler skal jobbe for å bevare og legge til rette for rødlistede arter.
- j) Våler skal legge framtidens klima til grunn for planlegging, og styre etter føre-var-prinsippet.
- k) Våler skal prioritere naturbaserte løsninger, og utnytte naturens økosystemtjenester i møte med klimaendringene.
- l) Naturbaserte lekeplasser og blågrønne uteområder skal bidra til klimatilpasning gjennom bruk av terreng, vegetasjon og åpne løsninger som håndterer overvann og reduserer flomrisiko, samtidig som områdene er trygge og attraktive hverdagsarenaer.
- m) Våler skal forhindre nye bekkelukkinger, og jobbe for å åpne allerede lukkede bekker.
- n) Våler skal sikre naturbasert og tilstrekkelig overvannshåndtering i alle prosjekter.
- o) Våler skal ta vare på, og der det er mulig bidra til restaurering av våtmarker, myr og andre karbonrike arealer, og bruke naturbaserte løsninger for å dempe flom og overvann.

#### 4. *Infrastruktur, transport og energi*

**Hovedmål:** Våler har god infrastrukturkapasitet, velfungerende transportløsninger, og fornybar energiproduksjon.

**Strategi:**

- a) Våler skal sørge for vedlikehold og oppgradering av infrastruktur i takt med utbygging.
- b) Våler skal jobbe for gode og trafikksikre mobilitetsløsninger for alle trafikanter og aldersgrupper, med særlig prioritet til gange og sykling der det er realistisk. Dette omfatter blant annet gang- og sykkelveier, funksjonelle parkeringsløsninger, ladeinfrastruktur og bildelingsordninger.
- c) Våler skal bruke ABC-prinsippet som styrende prinsipp for lokalisering og infrastruktur, for å redusere transportbehovet og støtte løsninger for gange, sykkel og kollektiv der det er realistisk.
- d) Våler skal jobbe for at parkeringsplasser for bil ikke bli for dominerende i sentrum eller ved møteplasser, men gis en hensiktsmessig plassering og utforming, slik at områdene både er estetiske og tilgjengelige for alle.
- e) Våler skal være pådriver for bredere dekning av kollektivtilbud internt i kommunen, og mellom sentrene i regionene.
- f) Våler skal legge til rette for fornybar energiproduksjon.
- g) Våler skal oppmuntre til bruk av fornybar energi i bygg og infrastruktur.
- h) Kommunen skal legge til rette for høyhastighets digitale infrastruktur (fiber/EKOM) som en del av grunnleggende infrastruktur i tettsteder og utbyggingsområder, og som et viktig grunnlag for næringsutvikling og større etableringer.

#### 5. *Samfunnssikkerhet*

**Hovedmål:** Samfunnssikkerhet er et styrende arealprinsipp i Våler.

**Strategi:**

- a) Våler skal være klimarobust i møte med et klima i endring.
- b) Vålers arealforvaltning skal være i tråd med oppdatert kunnskap om naturfarer.
- c) Vålers matproduksjon skal sikres gjennom vern av dyrka mark.

## 6. Kulturmiljø og kulturminner

**Hovedmål:** Våler bevarer verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, det vil si spor etter menneskelig virksomhet og områder der flere kulturminner inngår i en kulturhistorisk helhet.

**Strategi:**

- a) Vålers arealforvaltning skal ikke medføre tap eller forringelse av verneverdig kulturmiljø eller kulturminner.

## 7. Massehåndtering

**Hovedmål:** Våler legger til rette for bærekraftig massehåndtering.

**Strategi:**

- a) Våler skal tilstrebe massebalanse i utbyggingsprosjekter.
- b) Våler skal vurdere lokalisering av deponi i tråd med regionale retningslinjer.

## Målkonflikter – prinsipper for håndtering

Ved avveining av målkonflikter skal kommunen synliggjøre konsekvenser for jordvern, naturmangfold og friluftsliv, samt virkninger for vannmiljø og risiko knyttet til flom og overvann. Samtidig skal behov for bolig, næring og tjenester vurderes opp mot gjennomførbarhet, herunder infrastruktur, økonomi og kommunens samlede kapasitet. Avveining og begrunnelser skal framgå tydelig av beslutningsgrunnlaget i planprosesser, blant annet gjennom planbeskrivelse, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse der dette er relevant.

5.6 Oppfølging av arealstrategien

Arealstrategien følges opp i kommuneplanens arealdel. Arealdelen, med plankart og bestemmelser, konkretiserer arealstrategien, og skal sikre at målene i kommuneplanens samfunnsdel nås. Arealdelen er juridisk bindende.

## Oppfølging av arealstrategien

Arealstrategien følges opp i kommuneplanens arealdel. Arealdelen, med plankart og bestemmelser, konkretiserer arealstrategien, og skal sikre at målene i kommuneplanens samfunnsdel nås. Arealdelen er juridisk bindende.