

Oppdragsgiver: Midt-Telemark kommune
Oppdragsnavn: Fremtidige næringsområder
Oppdragsnummer: 652912-01
Utarbeidet av: Hanne Porsholt Jensen
Oppdragsleder: Mette Gundersen
Dato: 14.04.2026
Tilgjengelighet: Åpent

Sluttnotat – framtidige næringsområder i Midt-Telemark kommune

Innledning

1. Rammer
2. Arbeidsopplegg
3. Avgrensninger og prosess
4. GIS-modell
5. Oppsummering

Versjonslogg:

01	14.04.26	Nytt dokument	HPJ	MG
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

Innledning

Kommunen er i en prosess med rullering av kommuneplanens arealdel (KPA), der tilrettelegging for næringsareal er et prioritert tema. Asplan Viak har fått i oppdrag å bistå i prosessen med å finne nye næringsområder i kommunen. Nærings er her definert som industri/lager. Dette sluttnotatet oppsummerer arbeidet og leveransen fra Asplan Viak.

1. Rammer

Formål: Finne og rangere egnede arealer for industri/lager, basert på etterprøvbare kriterier.

Involvering: Kommunens planavdeling, samt inviterte aktører til workshop.

Asplan Viaks prosjektgruppe har bestått av:

- Mette Gundersen - oppdragsleder
- Hanne Porsholt Jensen - medarbeider
- Svein Skagen - GIS-modell

2. Arbeidsopplegg

- Oppstartmøte med kommunen
- Arbeid med GIS-modell etter kriterier gitt i e-post fra kommunen datert 09.12.2025
- Oversendelse av GIS-modell til kommunen
- Workshop: 26.02.2026 (se referat i vedlegg)
- Justering av kartlag i GIS-modell etter innspill på workshop, og ny innsending til kommunen
- Oversendelse av shape-filer av mulige næringsarealer fra GIS-modell til kommunen
- Utarbeidelse av sluttnotat til kommunen

3. Avgrensninger og prosess

Det er utarbeidet en GIS-modell i oppdraget. GIS-modellen kan bidra til å finne arealer, ut fra de kriterier og data som er lagt inn i modellen. Kriteriene og dataene som er benyttet er beskrevet i kapittel 4. GIS-modellen er en automatisk generert analyse, som ikke viser hele bildet av utfordringer og konflikter.

Etter at GIS-modellen er opprettet, må det gjøres manuelle vurderinger som hensyntar de fysiske forholdene. De manuelle vurderingene i dette oppdraget ble gjort i en workshop, med inviterte deltagere (se referat i vedlegg). I workshopen ble mulige næringsarealer

som framkom i GIS-modellen diskutert, og det ble gjort justeringer i kriteriene i GIS-modellen i etterkant av workshopen. I dette sluttnotatet er ytrede synspunkt fra workshopen gjengitt og vurdert.

Ytterligere manuelle vurderinger, herunder hva grunneier ønsker, hvordan er adkomst forholdene, vurdering av naboskapet mm., er ikke en del av oppdraget.









Det er kun de kriterier og kartlag som er omtalt i kapittel 4 som er lagt inn i modellen. Virkninger for friluftsliv, reiseliv, kulturlandskap og landskap er eksempler på interesser som ikke framkommer av GIS-modellen.

4. GIS-modell

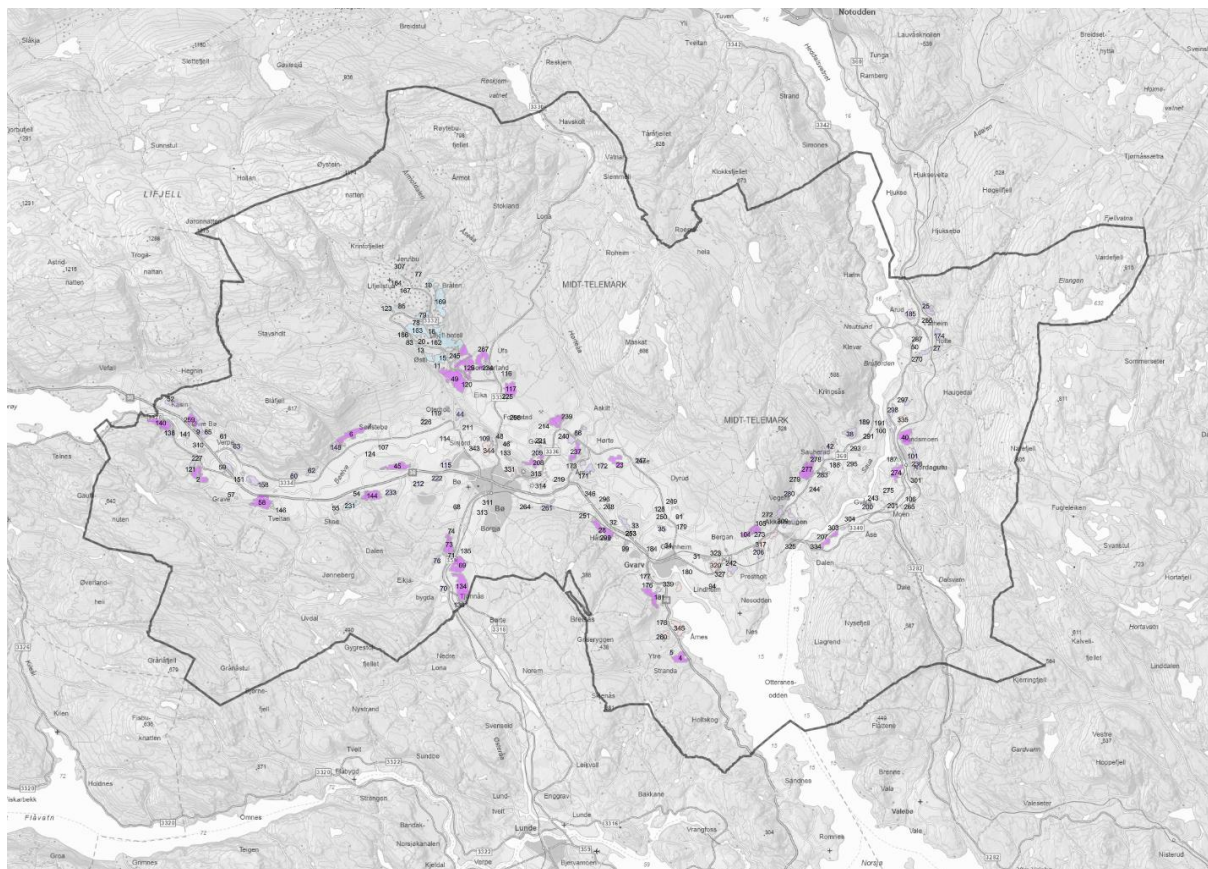
GIS-modellen er bygd opp med relevante, offentlige tilgjengelige kartlag, samt datagrunnlag fra kommunen. GIS-modellen er levert som innsynsløsning, der man kan skru av og på kartlag.

Forslag til kriterier ble gitt av kommunen i e-post datert 09.12.2025. Følgende kriterier er lagt inn i modellen for å søke etter egnede arealer:

Tema	Kommentar til GIS-modellen
Tilgjengelighet: nærhet til hovedveinett, adkomstmuligheter og tungtransport.	I modellen er det lagt inn en begrensning på 500 meter til veg. Det betyr at det ikke er tegnet ut potensielle næringsområder lengre enn 500 meter fra vei. Adkomstmuligheter er ikke vurdert spesifikt.
Teknisk infrastruktur: kraft/nettkapasitet, vann/avløp og fiber.	I modellen er det lagt inn kraftlinjer, samt vann/avløp med buffersone 500 meter. Fiber-data er ikke lagt inn.
Arealegenskaper: størrelse, topografi, arrondering, bygge-/utvidelsesmulighet.	I modellen er det lagt inn et lag «bratt terreng» som gjør at arealer brattere enn 30° ikke er tegnet ut som potensielle næringsområder. Det er også lagt inn et kartlag «helning» som viser ulike helningsgrader: <div data-bbox="1241 1193 1377 1384" style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">Helning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> 10 t <li style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> 20 t <li style="display: flex; align-items: center;"> > 30 </div>
Risikohensyn: flom/skred, støy, forurensning.	I modellen er det er lagt inn båndlegging, sikring og faresone fra KPA. Det er ikke tegnet ut potensielle næringsområder innenfor båndleggings- og sikringsone (f.eks. nettanlegg og drikkevann). Det er tegnet ut potensielle næringsområder innenfor faresone (f.eks. flom).
Miljø og samfunn: naturmangfold/kulturminner, jordvern, nabo- og konfliktnivå.	I modellen er det lagt inn kjent kunnskap om naturmangfold og verneområder, samt kulturminner og kulturmiljø. Det er ikke tegnet ut potensielle næringsområder innenfor sikringsone kulturminne,

	<p>naturvernområder eller annet registrert, viktig naturmangfold.</p> <p>Det er lagt inn buffer mot bolig på 50 meter, dvs. at det ikke er tegnet ut potensielle næringsområder nærmere enn 50 meter fra bolig.</p>
<p>Planstatus/eierforhold: dagens bruk, reguleringsstatus, kommunale ambisjoner.</p>	<p>I modellen er det langt inn arealressurskart, fordelt på følgende kategorier: Der det er tegnet ut et potensielt næringsområde som berører dyrka eller dyrkbar mark, er området markert med egen farge.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>ARTYPE</p> <ul style="list-style-type: none">  Bebygd  Samferdsel  Fulldyrka  Overflatedyrka  Inmarksbeite  Skog  Åpen fastmark  Myr  Vann  others </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>Det er også lagt inn følgende formål fra KPA, og det er ikke tegnet ut potensielle næringsområder som overlapper med disse formålene:</p> <ul style="list-style-type: none">  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting  Råstoffutvinning  Næringsbebyggelse  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser  Forretninger </div> </div>

GIS-modellen har tegnet ut en lang rekke potensielle næringsområder ut fra kriteriene og kartlagene beskrevet over.



Figur 1 Oversiktskart som viser mulige næringsområder tegnet ut i GIS-modellen.

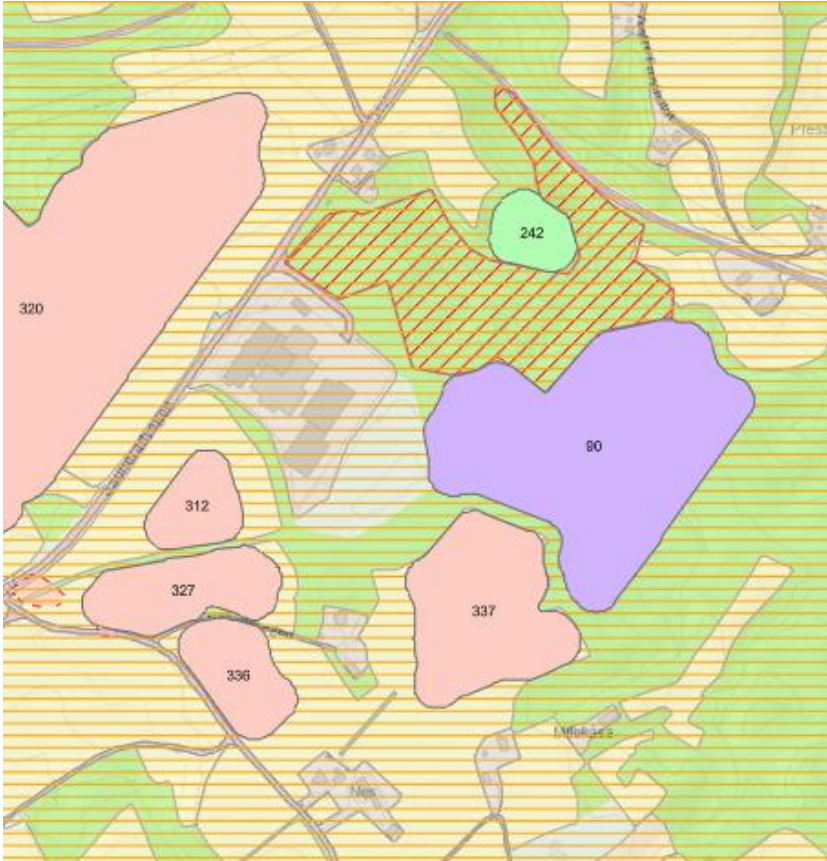
Potensielle næringsområder er delt i fem ulike kategorier:

Tabell 1 Ulike kategorier næringsområder.

Kategori	Størrelse	Kommentar
Stort	> 100 mål	
Medium	Mellom 10 og 100 mål	
Lite	< 10 mål	
Jordbruk		Areal som berører dyra eller dyrkbar mark
Over_250m		Areal som ligger høyere enn 250 moh

5. Oppsummering

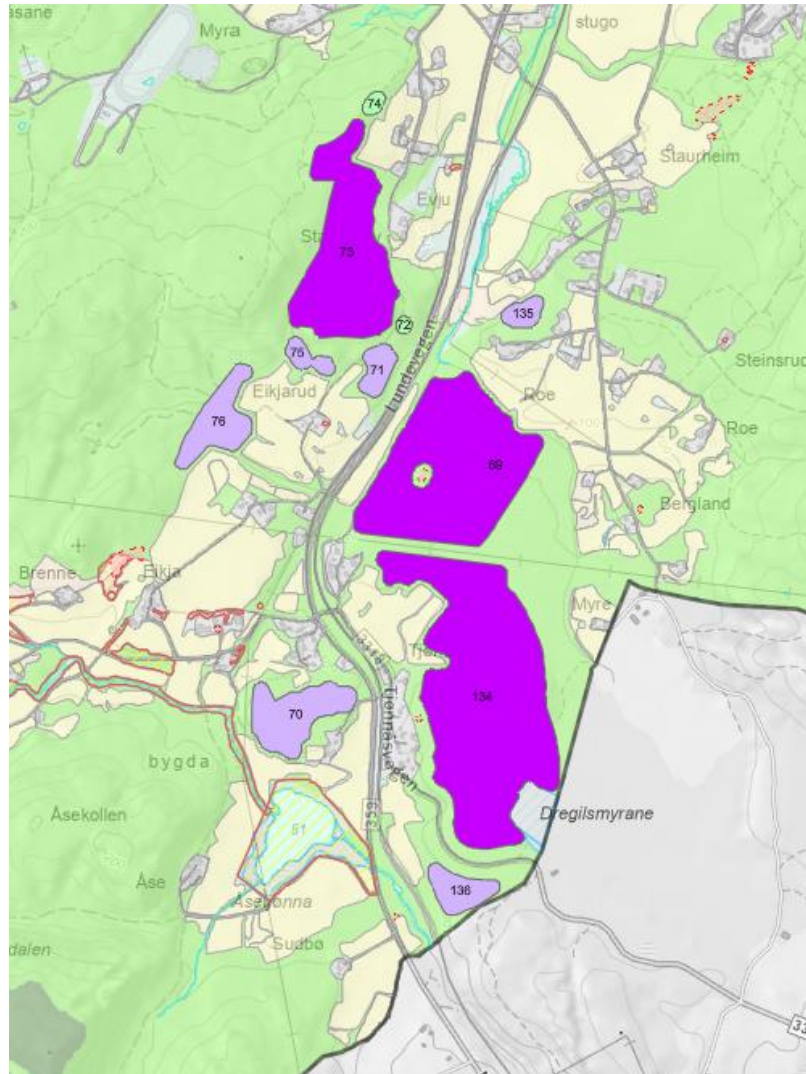
Følgende områder ble diskutert i workshopen:

Moment fra workshopen	Nr. i GIS-modell	Kommentar fra workshop og Asplan Viak
Utvidelse Telefrukt	90	<p>Mulig utviklingsområde. MTKE AS ser på mulighet for ny brannstasjon her. Viktig naturtype registeret nordøst for Telefrukt.</p> 

Fv 359 mot
Lunde

73, 69,
134

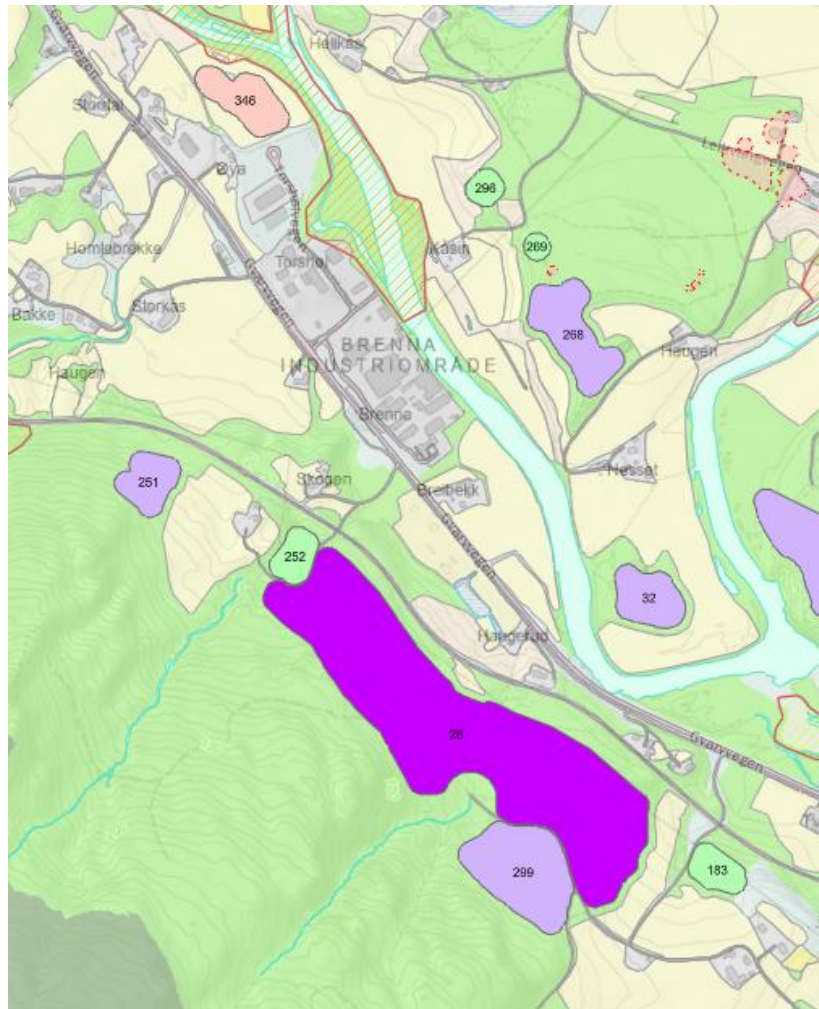
Kan være attraktiv, lett å koble til strøm. Jernbane og boliger
mulig konflikt.

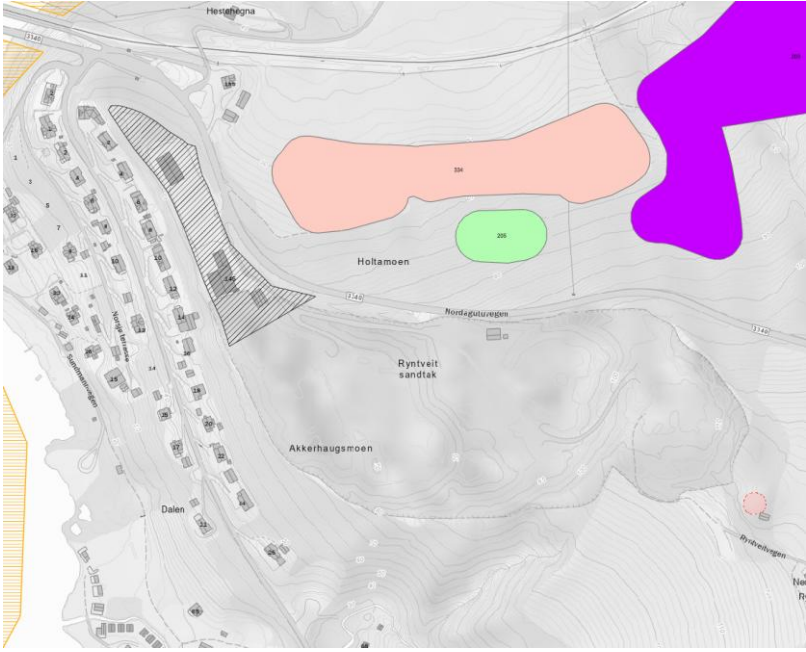


Sørvest for
Brenna, vest
for jernbanen

28

Kan være attraktiv. Nær rv 36. Jernbane, adkomst og boliger mulig konflikt.



<p>Ryntveit sandtak</p>		<p>Området er avsatt til bolig i KPA, og er av den grunn ikke vist som potensielt næringsområde i GIS-modellen. Området er regulert massetak, og er et eksisterende massetak i dag. Vurdert i workshopen til å ha potensial for næringsformål.</p> 
<p>Øvre Bø</p>	<p>259 m.fl.</p>	<p>Manglende nettkapasitet er en betydelig begrensning. Sikringssona for vannforsyning gjør det utfordrende med industri/lager i nærheten. Gjeldene hensynssone/sikringssone drikkevann fra KPA ligger i GIS-modellen, og ingen potensielle næringsområder er tegnet ut innenfor denne. Ved revisjon av KPA er det mulig at denne hensynssonen vil utvides. Den videre prosessen vil avdekke hvilke arealer i Øvre Bø som kan være aktuelle for næring, når ev. ny hensynssone er fastsatt.</p>

<p>Årnes</p>	<p>4, 36 m.fl.</p>	<p>Langs rv36 mot Nome kommune. Kan være interessant som næringsområde. Nær bolig og dyrka mark.</p>

Øvrige momenter og spørsmål som kan jobbes videre med:

- Nærhet til Bø sentrum: Framtidig styrking av nettkapasitet gjør områdene rundt aktuelle
- Hørte: Dårlig vegforbindelse. Er utvidelse rundt Systemblokk aktuelt?
- Vreimsida, fv. 3334: Dårlig vegstandard, er vegen egnet for tungtrafikk?
- Generelt kan det være fornuftig å ikke spre næringsarealer, men samle næring til etablerte korridorer og områder. F.eks. vil område 45, Forbergåsen, kunne være uegnet grunnet kulturlandskap og boliger.
- For utvikling på kort sikt er det gunstig å finne større arealer med gunstig helning.
- Handesparken (FO1 i KPA) kan vurderes i det videre. Da området er avsatt til forretning i KPA, er det ikke vist som potensielt næringsområde i GIS-modellen.

GIS-modellen fant frem til mange arealer som kan benyttes til næring. I workshopen ble næringsarealer diskutert bredt, men det var et ekstra fokus på å finne næringsarealer til industri og lager. De er vist i tabellen over. Det er behov for flere vurderinger og analyser før arealene kan innarbeides i kommuneplanens arealdel, men det er gjennom dette arbeidet funnet frem til arealer som har et potensiale.

Vedlegg:

1. Referat fra workshop 26.02.2026
2. Notater fra workshop 26.02.2026