
AREALBEHOVSANALYSE

AREALBEHOVSANALYSE I SAMBAND MED KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR MIDT-TELEMARK KOMMUNE 2019-2031.



Midt-Telemark

kommune

Kunde: Midt-Telemark kommune

Prosjekt: KPa Midt-Telemark kommune

Prosjektnummer: 10216210

Dato: 11.03.2020

Rev.: 1

Samandrag:

Notatet er eit arbeidsdokument og syner ein beskriving av arealbehovsanalysen i forbindelse med kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversending for kommentar
- Utkast

Utarbeidd av:	Sign.:
Svenja Doreen Roncossek og Sara Øen	NOSVRE; NOSARA
Kontrollert av:	Sign.:
Alexander Stettin	NOALST
Prosjektleder:	Prosjektleder:
Alexander Stettin	Bjarne Geir Nenseter

Revisjonshistorikk:

0	09.03.2020	Oversending til Midt Telemark kommune	NOSVRE/NOSARA	NOALST
1	11.03.2020	Revidert versjon	NOSVRE/NOSARA	NOALST
Rev.	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av

Innhald

1	Innleiing	4
2	Utvikling og arealbehov	4
2.1	Befolkningsvekst og bustadbehov	4
2.2	Handelsstatistikk og -prognose	14
2.3	Næringsutvikling (utanom handel)	16
2.4	Mineralske ressursar og utvinning	16
3	Vurdering av usikkerheit og pålitelegheit	18
4	Tilråding.....	18
5	Referansar	19

1 Innleiing

Midt-Telemark kommune er i ferd med å rullere kommuneplanens arealdel med bakgrunn i samanslåing av Bø og Sauherad kommunar i januar 2020. I samband med dette er det aktuelt å utvikle ein overordna analyse for framtidig arealbehov for bustad, handel, andre næringar og massetak i Midt-Telemark kommune. Arealbehovsanalysen er ikkje geografisk avgrensa og skal ivareta heile kommunearealet, i all hovudsak basert på tidlegare analysar, tilgjengeleg statistikk og kommuneplanens ti arealstrategiar.

Samfunnsdelen blei vedtatt våren 2019. Høyringsutkast til planprogram for kommuneplanens arealdel blei behandla i kommunestyret 11.11.2019. Fristen for å komme med merknader til planprogrammet og innspel til planarbeidet blei satt 01.01.2020. Det kommer fram av planprogrammet at det viktigaste med arealdelen er at den har gyldigheit i heile kommunen og baserer seg på same samfunnsstrategi og nyttar same regelsett. Ressursane til planarbeid blei prioritert deretter. Detaljnivået og pålitelegheit av analysen er påverka av strikte rammer til arbeidsomfanget og resultatane av føreliggande analysen må brukast med omsyn til dette.

I samarbeid med Midt-Telemark kommune blei det identifisert følgjande problemstillingar som arealbehovsanalysen bør svare på:

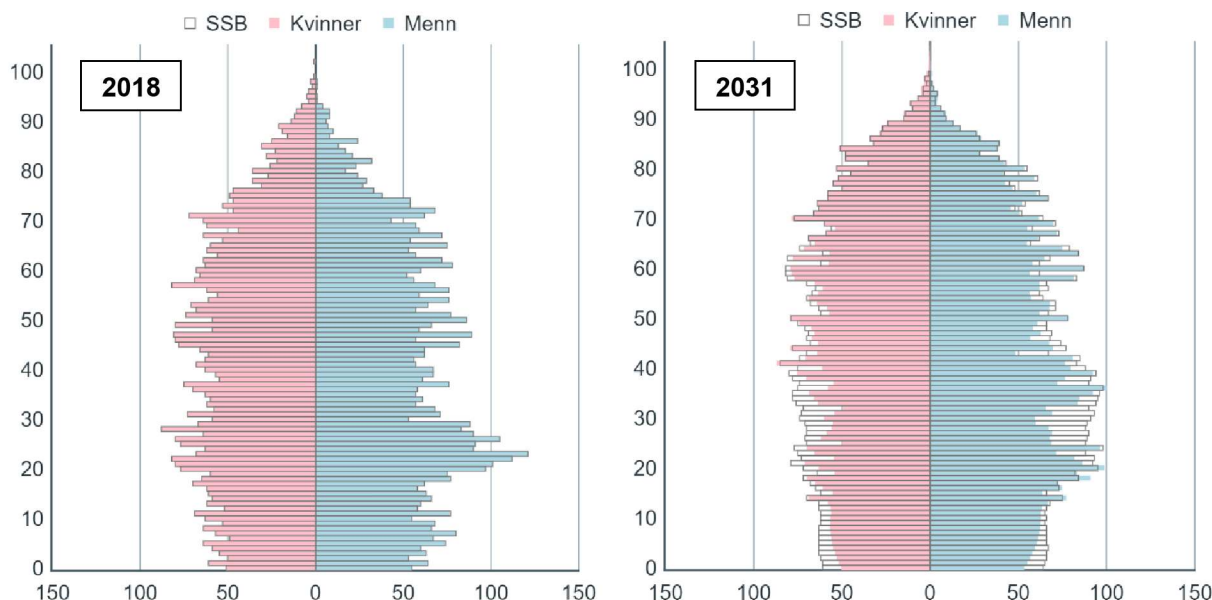
1. Kva type bustadmasse er det trong for, sett i lys av framskrivingar og bustadtype?
2. Kvar bør bustadene lokalisast, sett i lys av siste års utbygging og overordna prinsipp?
3. Handel: Kor stor arealreserve finst i eksisterande planverk og er det nok?
4. Næring/eks. handel: Kor stort behov for nye areal er det? Kvar bør areala ligge?
5. Massetak: Kor stort er behovet for nye areal?

2 Utvikling og arealbehov

2.1 Befolkningsvekst og bustadbehov

I føreliggande analyse er befolkningsframskrivinga frå SSB lagt til grunn. Med tanke på siste års utvikling nasjonalt er nok Låg nettoinnvandring (MMML) scenario det mest realistiske. For Midt-Telemark kommune utgjør forskjellen mellom låg nettoinnvandringsscenario og hovudalternativ (MMMM) i tidsrommet mellom 2018-2031 berre 134, noko som svarer til rundt 10 personar per år. Samanlikna med tilsvarande analysar frå Telemarksforsking for Midt-Telemark kommune er dette uansett høg vekst som føreset høg attraktivitet av staden både for næring og som bustad (Vareide, 2020). Ifølgje analysane til Telemarksforsking ligg normalscenario for Midt-Telemark mykje lågare enn SSB sin MMML scenario, nokon som kjem av forskjellane i framskrivinga i aldersgruppene frå 0 år til cirka 40 år. Det kjem mellom anna av at SSB sin scenario forventar ein ganske jamn vekst i talet på fødselar framover, som er høgare enn den historiske

veksten i talet på fødsler. Sett i lys av ein overordna nasjonalt trend med synkende fruktbarheit i Norge kan det verka usannsynleg med fleire fødsler dei neste ti år.



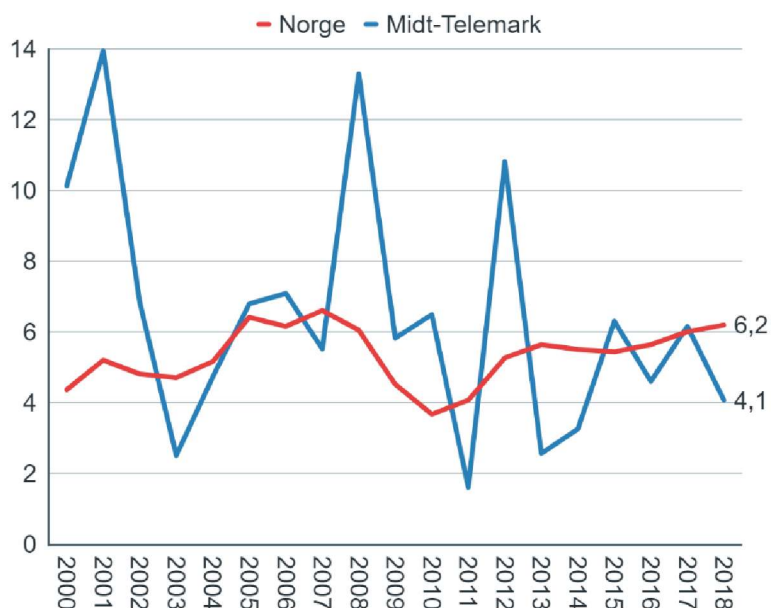
Figur 1: Historisk befolkningspyramide for Midt-Telemark i 2018 (venstre) og framskriven befolkningspyramide for Midt-Telemark i 2031 (høgre) (Vareide, 2020). X-akse visar tall personar og y-akse visar alder.

Med utgangspunkt i SSB sin MML scenario kan Midt-Telemark kommune forventa ein vekst på cirka 1 218 personar fram mot 2031. Prosentuell den største veksten forventast i aldersgruppa 67 år og eldre med 31 prosent eller 543 personar, medan veksten i aldersgruppene 16-19 år og 20-66 år blir forventa å ligga rundt 8,5 prosent eller høvesvis 46 og 554 personar. Det blir forventa mindre vekst i aldersgruppene 0-5 år og 6-15 år, høvesvis 5,5 prosent og 2,9 prosent eller 39 og 36 personar.

Når ein ser på SSB sine framskrivingar for kvar av dei tidlegare kommunane Bø og Sauherad, ser vi at alt av befolkningsveksten er framskriven i Bø, medan det for Sauherad er prognostisert nedgang i befolkinga. Effektane på befolkningsutviklinga av samanslåing er uvisse, men ville antakeleg først visast etter fleire tiår med ein felles utviklingsstrategi.

Nye bustader (Vareide, 2020)

Figuren under visar at utviklinga i talet på nye bustader i Midt-Telemark kommune har historisk vore utsett for store svingingar. Det er som forventa i ein bustadmarknad som i Midt-Telemark. I 10-års perioden 2009-2018 har det vert bygd mange fleire bustader i Midt-Telemark per 1000 innbyggjar (5,2) enn i Telemark (3,2) og Vestfold (4,6).



Figur 2: Talet på nye fullførte bustader per 1000 innbyggjar (Vareide, 2020).

Aldersfordelt bustadbehov

Basert på befolkningsprognosen til SSB har Prognosesenteret AS utvikla ein bustadbehovsanalyse (Prognosesenteret, 2019), som visar forventa årleg trong for bueingar, fordelt på aldersgrupper, både i tidsrommet 2019-2023 og 2024-2029 (sjå tabell 1). Ifølgje analysane til Prognosesenteret AS blir det i alt forventa eit bustadbehov på cirka 840 nye bueingar i Midt-Telemark kommune fram mot 2029, føresett at befolkningsveksten i Midt-Telemark kommune utviklar seg som framskrive i SSB sin MML scenario. Omtrent halvparten av desse bueingane blir tilskriven aldersgruppene over 64 år. Det er prognostisert ein auke i bustadbehov i aldersgruppa 24-34 år fram til cirka 2023, medan det er prognostisert lite trong i åra som følgjer. Det er motsett bilde som visast for aldersgruppa 35-44 år. I aldersgruppa 24-44 år er det forventa at det blir trong for cirka 360 nye bueingar fram til 2029. Bustadbehovsutvikling i aldersgruppa 55-64 år verkar forholdsvis stabil, med cirka 65 nye bueingar fram til 2029. Det kan likevel verke som om bustadbehovet estimert i analysen av Prognosesenteret AS er for høg og i stor grad speglar befolkningsprognosen éin til éin, utan å take stilling til kor mykje bustadbehov som ligg bak kvar person i befolkningsprognosen.

Tabell 1: Aldersfordelt bustadbehov i bueiningar (kjelde: Prognosesenteret AS, 2019) og befolkningsvekst i personar (MMML scenario, kjelde: SBB, 2019)

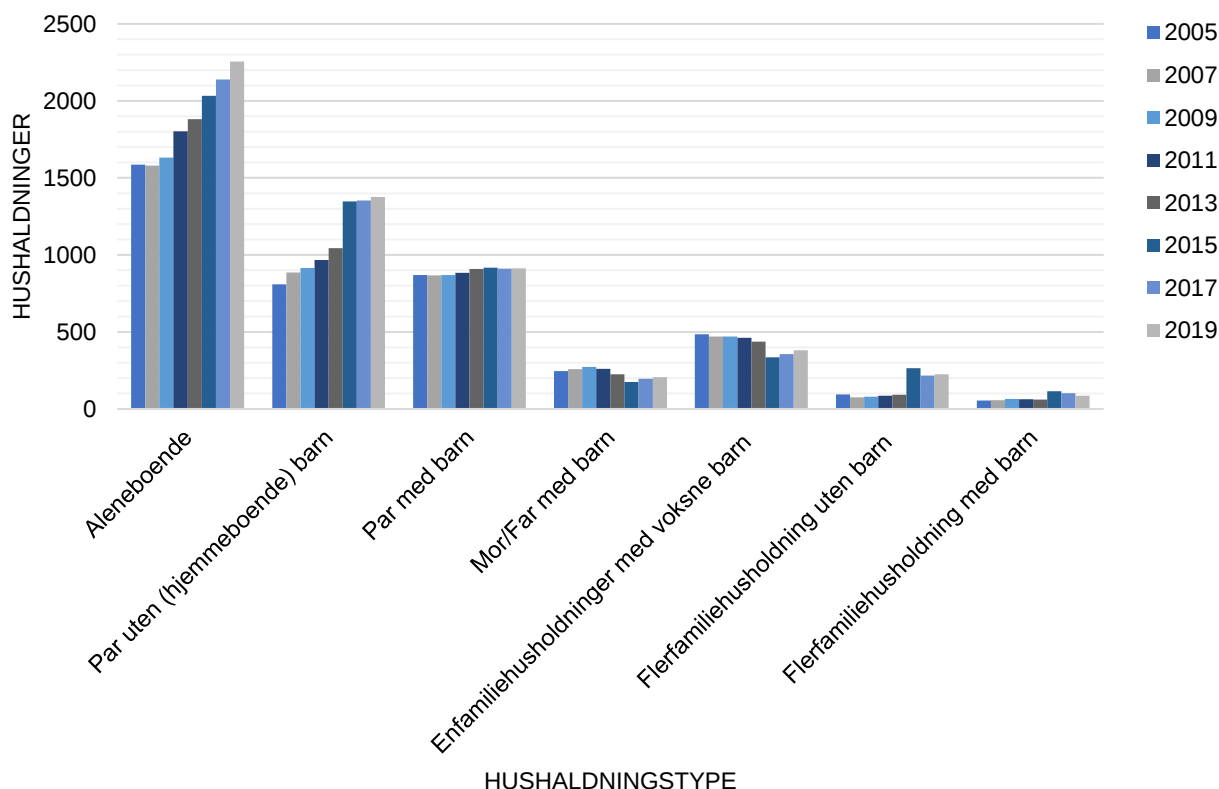
2018-2023		
Aldersgruppe	Bustadbehov (bueiningar) neste 5 år	Befolkningsvekst (personar) neste 5 år
< 24 år	-64	-24
24-34 år	191	230
35-44 år	45	49
45-54 år	-3	-37
55-64 år	56	63
65-74 år	31	22
75 år +	178	199
Totalsum	435	502
2024-2029		
Aldersgruppe	Bustadbehov (bueiningar) neste 6-10 år	Befolkningsvekst (personar) neste 6-10 år
< 24 år	8	55
24-34 år	2	-52
35-44 år	119	178
45-54 år	-8	-17
55-64 år	80	72
65-74 år	34	50
75 år +	169	169
Totalsum	405	455

Bustadstruktur (kjelde: Midt-Telemark kommune, 2020)

Midt-Telemark kommune har utført ein analyse av eksisterande bustadstruktur i 2019. Resultata kan oppsummerast slik:

- Tidlegare Bø kommune hadde ein høg leigeandel (> 40 %) som knytast til at Bø er ein utdanningsstad, medan leigeandelen i Sauherad er berre på rundt 20 %. Det er altså større trong for utleieeiningar i Bø enn i Sauherad. Aksje-/og andelsleilighet er det per i dag lite av i Midt-Telemark kommune.
- Dei vanlegaste hushaldstypene i Midt-Telemark kommune er einslege og par utan barn. Mens når ein ser på personar per hushaldstype, så bur om lag 40 % av befolkninga i husstandar med par med barn (tilsvarande berre rundt 20 % av bustadmassen). Delen av personar som bur åleine utgjør berre rundt 20 % av befolkninga.
- Innbyggjarar i Midt-Telemark kommune har ein forholdsvis låg gjennomsnittleg brutto inntekt, noko som påverkar høve til låneopptak i samband med kjøp av bustad og dermed kjøpekrafta på bustadmarknad i Midt-Telemark kommune negativt. Det er òg ein forholdsvis stor del av husstandar i Midt-Telemark kommune som kvalifiserer til statleg bustønad. Det stadfestar det generelle bildet om at kjøpekrafta i Midt-Telemark er forholdsvis låg.

Den nyaste statistikken frå SBB over endring i husholdningstyper i Midt-Telemark kommune frå 2015 til 2019 visar at talet husstandar med einslege og par utan barn aukar.



Figur 3: Endring i typar husstandar i perioden 2005-2019 - Midt-Telemark. Kilde: SSB

Bustadtrendar (kjelde: Husbanken, 2018)

Husbanken har gjennomført ein analyse av framtidige bustadbehov i Midt-Telemark kommune i 2018 (Husbanken, 2018). Det er særleg følgjande lokale og nasjonale utviklingstrekk som blir vurdert som viktig for ein framtidig bustadmarknad i Midt-Telemark kommune:

- Stor trong for bustader for eldre med universell utforming som sikrar sjølvstende så lenge som mogleg.
- Klimaendringa krev høgare energieffektivitet i bustader og samordning av bustader og sentrale funksjonar.
- Det blir viktigare i framtida enn tidlegare å planlegge for god bukvalitet og gode bumiljø.

Ein arealanalyse (GIS-analyse) av områder satt av til bustad i gjeldande kommuneplanar for Bø og Sauherad visar at planane har ein arealreserve for bustader tilsvarande cirka 1 700 bueiningar innanfor tettstad Bø og Gvarv og som spreitt bustad (tabell 2 og 3). Tabell 3 visar alle bustadområdar satt av i kommuneplanens arealdel. Det ble gjennomført ein visuell sjekk av områdene ved bruk av flyfoto (kommunekart.com), og dermed identifisert kvår mykje av områdene som var allereie utbygt. Areal som synast utbygd er ikkje vist i tabell 2 og 3. For areala som synast delvis utbygd, er det rekna på kvår mykje bueiningar framleis er ubygd. Det er lagt til grunn tettleikskravet i kommuneplanens arealdel for utrekning av tall på bueiningar som visast i tabellane under. I tillegg til dette er det ein betydeleg bustadreserve innanfor sentrumsavgrensingane til Bø, Gvarv, Akkerhaugen og Nordagutu, som ikkje er kvantifisert direkte i denne analysen (sjå slutten av underkapittelet).

Av de 1700 bueiningar i arealreserven er cirka 900 bueiningar i arealreserven innanfor tettstadsgrensa Bø og cirka 100 bueiningar innanfor tettstadsgrensa Gvarv. Dette gir ein bustadreserve tilsvarande 59 % i

tettstadene Bø og Gvarv og 41 % utanfor tettstadene. Ved Skåråfjellia (Sauherad) er det sett av eit stort område til bustadformål (cirka 180 bueiningar) (tabell 3). Området ligg langt unna sentrumsfunksjonane og har ingen tilknytning til tettstad Gvarv eller Bø.

Tabell 2: Antatt arealreserve) i tall bueiningar satt av som bustadområde eller som framtidig bustadområde i gjeldande kommuneplanane for Bø og Sauherad, fordelt på tettstader/utanfor tettstad. Resultat av manuell gjennomgang (GIS-analyse).

Område	Arealreserve (tal på bueiningar)
Tettstad Bø	908
Utanfor tettstad	378
Tettstad Akkerhaugen	147
Tettstad Gvarv	104
Tettstad Hørte	99
Tettstad Nordagutu	71
I alt	1 707

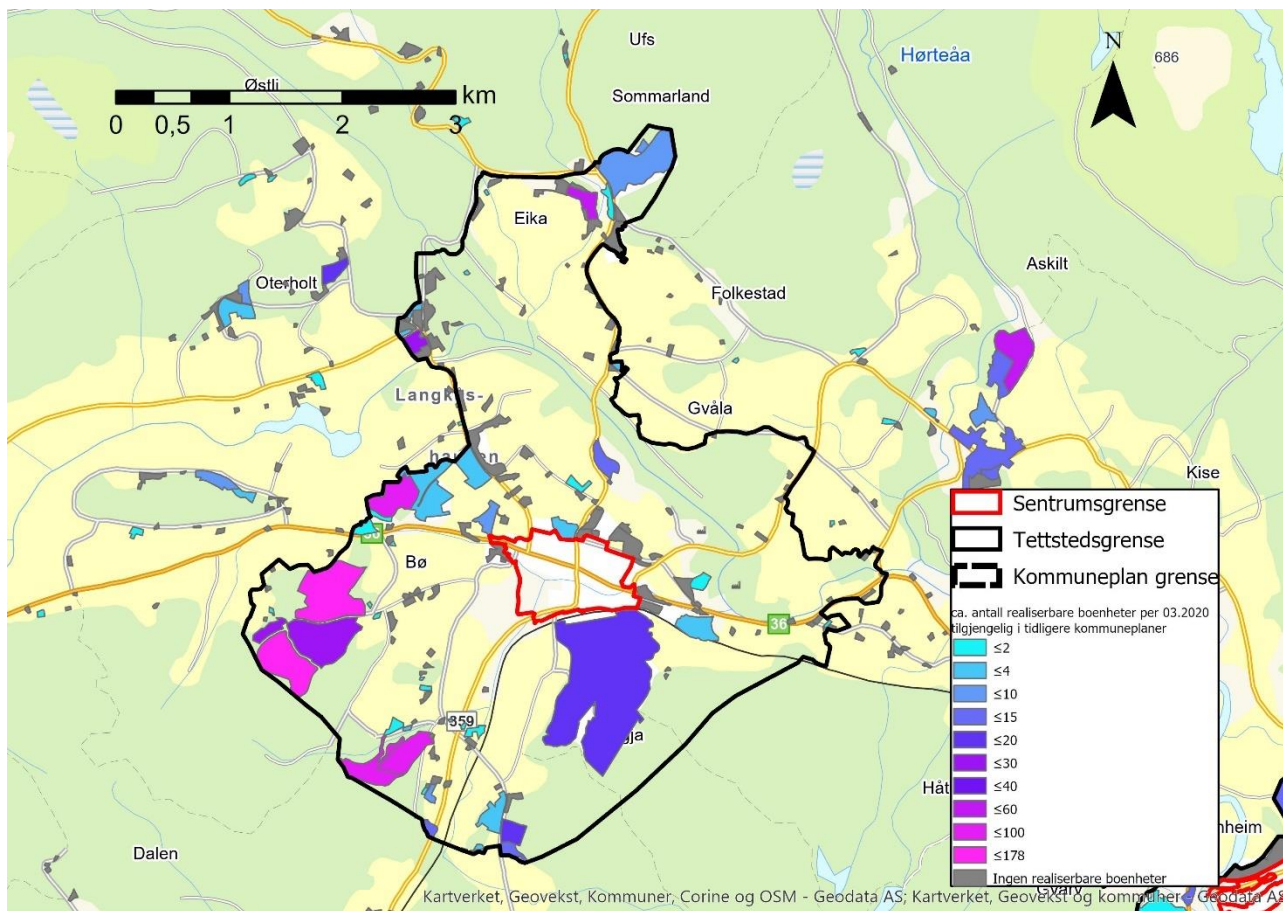
Tabell 3: Antatt arealreserve (AR) i tall bueningar satt av som bustadområde eller som framtidig bustadområde i gjeldande kommuneplanane for Bø og Sauherad. Resultat av manuell gjennomgang (GIS-analyse). Delt opp på områder.

Tettstad Bø	AR	Tettstad Akkerhaugen	AR	Utanfor tettstad	AR
Nordbøåsen/Mørkholt	178	Akkerhaugsmoen	51	Skåråfjellia	178
Nordbøåsen/Byggetrinn 3	172	Megardsmoen/Akkerhaugen	50	Vollemoen/Øvre Bø	55
Bergenåsen	98	Haukvikbukta	19	Årnes/Haugtun	35
Tandredalen/Skyttarvegen	89	Holmebukta/Akkerhaugen	16	Andre	23
Kåsaåsen/Skyttarevegen/Stadskleiv	87	Nordsjøterasse	7	Oterholtmogane	16
Sagamoen	46	Kåsamoen	2	Kåsavegen/Årnes	15
Oterholt	27	Gvarvegen	2	Bakåskollen	9
Nordbøåsen B6	27	I alt	147	Breskelimogane	8
Nordbøåsen/Byggetrinn 1/2	25			Bergestigåsen	6
Stadskleiv	23	Tettstad Gvarv	AR	Breiva	4
Breisås	20	Strannavegen	39	Bakåsvegen	4
Fresteinberja	16	Ødegårdsvegen	32	Breskelia	3
Roevegen	15	Sjøbuhaugem	12	Lid	3
Folkestadfeltet	13	Underbergåsen	11	Langkås	3
Sandvin	12	Kåsamoen	6	Øygarden	2
Eikelundvegen/Høybo	10	Notevarp	4	Kåsin	2
Nordbøvegen	4	I alt	104	Årnes Brygge	2
Røysum	4			Tjønnåsen	2
Vreimsida/Oterholt	4	Tettstad Hørte	AR	Tjønnås	2
Bergenvegen	4	Geiterygg	53	Nykås/Gunheimvegen	2
Haugerudbakken	3	Geiteryggvegen	15	Lifjellvegen	2
Oterholt/Livegen	3	Verksvegen	13	Sandmoen	1
Skyttarvegen	3	Hørte S	11	Ufsvegen	1
Nyvoll	3	Skogheim	7	I alt	378
Kamperhaug	3	I alt	99		
Folkestaddalen	3				
Roe	3	Tettstad Nordagutu	AR		
Folkestad, øvrig	2	Nordaguta sentrum	60		
Kyrkjevegen	2	Rogholtvegen	11		
Lundevegen/Veirud	2	I alt	71		
Eika	2				
Nordbøåsen/Berge	2				
Sisjordvegen	2				
Klokkarstugo	1				
I alt	908				

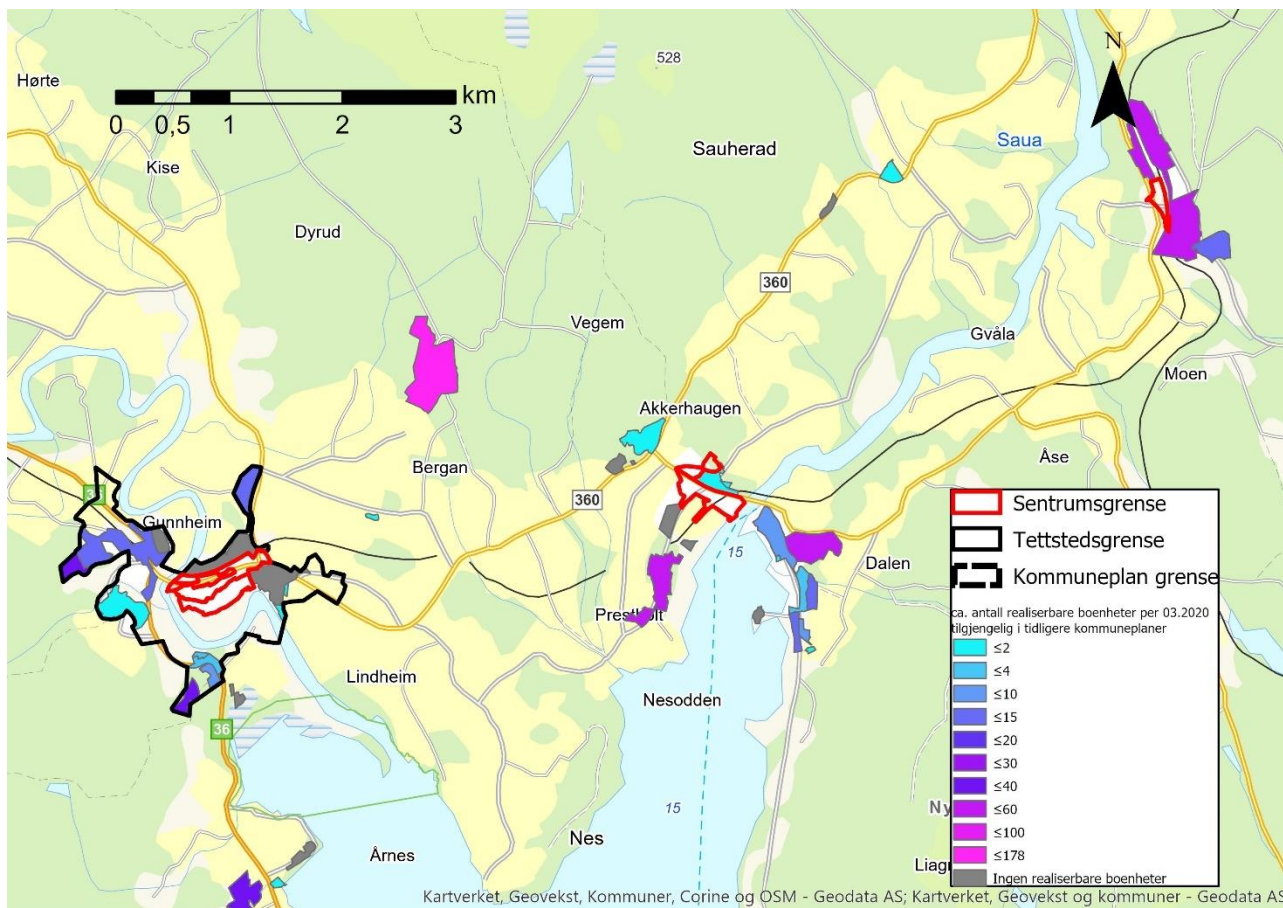
Tabell 4: Bustadområde med omtrent 50 eller fleire bueningar satt av i arealreserven til gjeldande kommuneplanar. Resultat av manuell gjennomgang (GIS-analyse). Kategori (1=utbygd; 2=ubygd/uregulert; 3=ubygd/områderegulert; 4=ubygd/detaljregulert; 5=delvis utbygd).

Lokasjon	Område-namn	Areal (daa)	Kategori	Tal på bueningar	Kommentar
Tettstad Bø	Nordbøåsen/Mørkholt	230	3	178	
Utanfor tettstad	Skåråfjellia	233	2	178	
Tettstad Bø	Nordbøåsen/Byggetrinn 3	156	2	172	cirka 109 einebustader regulert, pluss fleire i konsentrert småhusbusetnad
Tettstad Bø	Bergenåsen	98	2	98	
Tettstad Bø	Tandredalen/Skyttarvegen	89	2	89	
Tettstad Bø	Kåsaåsen/Skyttarevegen/Stadskleiv	87	2	87	
Tettstad Nordagutu	Nordaguta sentrum	319	5	60	Fortetting, nybygg, 50-60 bueningar igjen
Utanfor tettstad	Vollemoen/Øvre Bø	124	4	55	Vollemoen, gamle RP, ikkje bygd ut
Tettstad Hørte	Geiterygg	106	2	53	
Tettstad Akkerhaugen	Akkerhaugsmoen	101	2	51	Steinbrot per i dag
Tettstad Akkerhaugen	Megardsmoen/Akkerhaugen	106	4	50	
Tettstad Bø	Sagamoen	40	4	46	

Karta under visar bustadområdene satt av i gjeldande kommuneplanar. Antatt tal på tilgjengelege bueningar blir vist på ein 10-trinns fargeskala.



Figur 4: Kart over antatt arealreserve for bustadar i gjeldande kommuneplanar for Bø og Sauherad. Vist område: Tettstad Bø. Det er ikkje kvantifisert arealreserve i sentrumsområde.

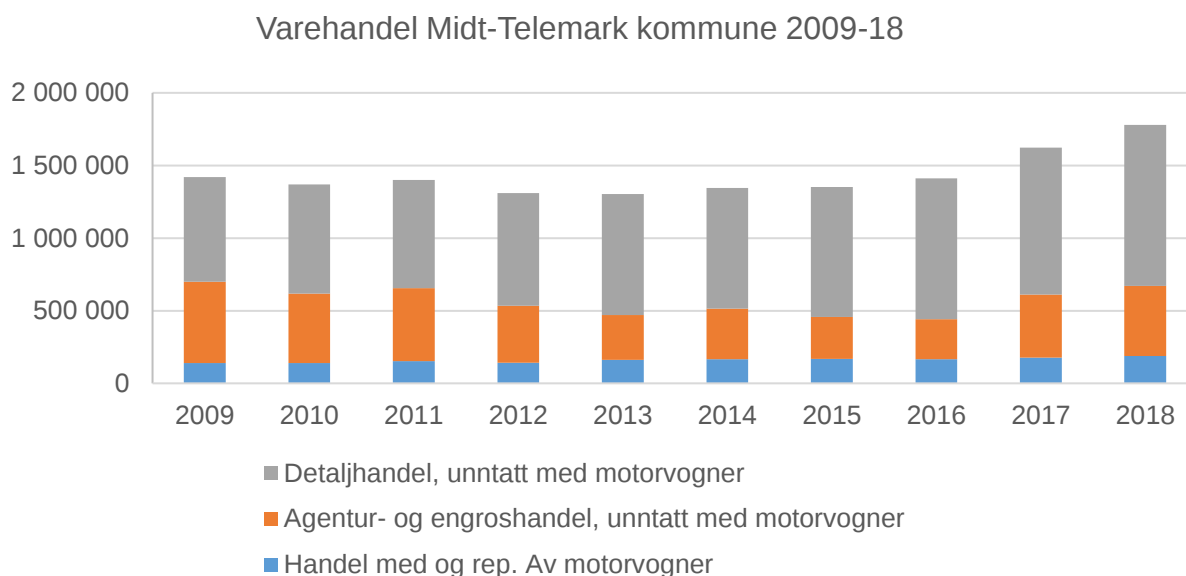


Figur 5: Kart over antatt arealreserve for bustader i gjeldande kommuneplanar for Bø og Sauherad. Vist området: Tettstad Gvarv, Akkerhaugen og Nordagutu. Det er ikkje kvantifisert arealreserve i sentrumsområde.

Analysen om bustadreserven viser at det allereie er avsett meir enn dobbelt så mykje til bustadføremål i gjeldande kommuneplanar for Bø og Sauherad enn det som blir sett på som antatt framtidig behov for nye bueiningar i Midt-Telemark kommune (sjå 2.1). Det blir vist i kapitel 2.1 at denne bustadanalysen antakeleg er svært optimistisk. Det er sannsynlegvis allereie avsett meir enn nok i bustadreserven fram til 2029/31 og det blir ikkje sett på som naudsynt å auka bustadreserven. Ein bør kanskje heller tilpassa bustadreserven til arealstrategiar i samfunnsdelen. Eng (2016) visar i tillegg at det er betydelege arealservar for bustad innanfor sentrumsgrænsla i Bø, avhengig av strategiske val for plassering av sentrumsfunksjonar. Det er her tatt utgangspunkt i ein samla trong på 50 000 m² nytt bustadareal i Bø sentrum fram mot 2030, basert på at alt av befolkningsvekst i heile Midt-Telemark kommune fram mot 2030 kjem i Bø sentrum. Det er også ei ganske stor potensiell bustadreserve i Gvarv sentrum som kan oppnåast via fortetting (Flesseberg og Mjølshes, 2019).

2.2 Handelsstatistikk og -prognose

Veksten innan varehandel i Midt-Telemark kommune frå 2009 til 2018 visar at detaljhandel har vokset mest, med nesten 47 %. Tenester knytt til reparasjon og handel med motorvogner har òg hatt vekst i same tidsrom tilsvarande 28 %, medan agentur- og engroshandel har hatt ein tydeleg nedgang i omsetninga.



Figur 6: Varehandel (i mill. kroner) i Midt-Telemark kommune, 2009-2018 (Kjelde: SSB, 2019).

Analysane frå Telemarksforsking (Vareide, 2020) visar at omsetningsveksten i svært lita grad speglar att veksten i arbeidsplassar i både detaljhandel og agentur- og engroshandel. Det har blitt berre 20 fleire arbeidsplassar innan handel og tre fleire arbeidsplassar innan agentur- og engros i same tidsrommet. Basert på ein 20-års utvikling kan det heller sjå ut som det verken har vore arbeidsplassnedgang eller -vekst i desse bransjane i Midt-Telemark kommune. Utviklinga innan handel kan sjåast på som betre enn forventa for ein kommune som Midt-Telemark, spesielt i dei siste åra. For agentur og engros, blir det vist ein meir negativ trend. Same analysen viser at Midt-Telemark verken har spesielt lite eller mykje av sysselsetjing innan handel i høve til landsgjennomsnittet. , Samstundes er det tydelig at verdiskaping innan handel (driftsresultat pluss lønnskostnader) har vore den største sektoren i kommunen i mange år, saman med bygg- og anlegg.

Handelsanalyse Bø sentrum (Asplan Viak, 2017)

Det blei gjennomført ein overordna handelsanalyse av Asplan Viak for Bø sentrum i 2017 som konkludera med følgjande hovudtrend, tatt utgangspunkt i befolkningsutvikling, forbruksutvikling og arealeffektivisering:

- Tatt utgangspunkt i ein befolkningsvekst som i SSB sin MMMM scenario og i ein framskriven auking i kjøpekraft/forbruk med 1,5 % per år, ser analysen for seg at ein kan forventa eit samla arealbehov innan detaljvarehandel på 5 000 m² fram til 2027, 2 000 m² av desse fell høvesvis til dagleg- og utsalsvarer.

Svakheita med analysen er at ein ikkje har tatt omsyn til eventuelle endringar i regionale forhold (Bø som regionsenter) eller nasjonale megatrender, ein har berre teke utgangspunkt i den historiske situasjonen for auke i forbruk og kjøpekraft.

Nasjonale (mega-) trendar innan handel (NHO Service og Handel, 2018)

NHO har utgjeve ein rapport som visar statistikk og trendar i handel med utgangspunkt i 2018. Desse kan oppsummerast som følgjande.

Daglegvare, utvikling fram mot 2026:

- Auka omsetning som også fordeler seg på nettbutikker og butikkar med breitt vareutval
- Færre varehus
- Auka del av lokalmat og økologiske produkta

Generelt:

- Netthandel aukar, med aukande konkurrens frå utlandet
- Netthandel veks mykje meir enn detalj- og daglegvarehandel

Viktige investeringsområdar for detaljhandel:

- Målretta rekruttering med dyktig og kunnskapsrik personale som skaper dei riktige «opplevingar»
- Netthandel, som er tilpassa mobil
- Kunnskapsbasert detaljhandel (Big data)
- God kombinasjon mellom netthandel og butikkhandel (kunden ønsker at finne produkta digitalt)
- Riktige kanalar for å møte kunden
- Sikre plattformer
- Lojale kundar/lojalitetsprogramr
- Showrooms, fysiske butikkar fortsett viktige, men med nye funksjonar (opplevingar/sanseoppleving i sentrum) (sjå òg til god kombinasjon mellom netthandel og butikkhandel)

Handelsnæringa i Midt-Telemark må kort oppsummert tilpassa seg ein endra framtidig trong hos kundane over tid. Den historiske utviklinga i handelen spelar ei mindre rolle. Vanar blir endra fortare enn før. Med andre ord er fenomenet «shake out» meir vanleg nå enn uvanleg (Jensen, 2019). Jensen (2019) nemner følgjande megatrender i samband med bybruk:

- forbrukargruppane millenials (opptatt av berekraft og opplevingar) og aldersagnostikere (aldersuavhengig, tenester og opplevingar)
- fokus på berekraft og helse, levande og produktiv by (motreaksjon mot digital liv)
- aleinehushaldningar (sosiale møteplassar)
- deleøkonomi
- teknologi (bruk av mobiltelefon også ved lokal handel, kunden har god kunnskap om produktet og pris).

Tek ein utgangspunkt i overordna megatrender, kan ein konkludere med at det i utgangspunktet ikkje blir forventna nye arealbehov for handelen. Det vises tvert imot trong for å tilpassa eksisterande handelsareal til nye funksjonar. Dette gjeld med tanke på lagerplass, utstillingsrom, lokalisering og samordning av sentrale funksjonar.

Eng (2016) viser òg at det er betydelege arealservar for handelsnæring i Bø sentrum, avhengig av strategiske val for plassering av sentrumsfunksjonar. Det er her teke utgangspunkt i ein samla trong på 15 000 m² nytt næringsareal i Bø sentrum fram mot 2030, basert på at alt av befolkningsvekst i Midt-Telemark kommune fram mot 2030 kjem i Bø sentrum.

2.3 Næringsutvikling (utanom handel)

Rapporten frå arbeidsgruppa landbruk og næring (Arbeidsgruppe landbruk og næring, 2020) i samband med kommuneplanprosessen opplyser om at det er mykje ledig næringsareal i fleire deler av kommunen, deriblant gjeld dette:

- Napaståområdet
- Bø handelspark
- Røysumvegen, Bø Auto
- Campus
- Buen-Fjellbygg
- Skrubbemyra
- Rotebergmoen
- Flatinvegen
- Lindheim Næringsområde
- Oredalen
- Hørtemogane
- Brenna/Storkåsa.

Det er store areal satt av til næring i gjeldande kommuneplanar langs aksene Brenna-Handelsparken-Rotebergmoen, som per i dag ikkje er regulert. Blant areala som er sett av som næringsområde, men som i stor grad ikkje er utbygd og dermed vurderast fjerna eller redusert på grunn av omsyn til dyrka mark og flaumfare, er Rotebergmoen (reduksjon) og Kåsa (forstått at takast ut av planen). Nokon få ønsker utviding av næringsareal, mellom dei Hegna og eventuell Hellestad Sandtak.

Konklusjonen er at det ikkje er eit generelt behov for nytt næringsareal i Midt-Telemark kommune i planperioden 2019-2031 utover det som var sett av i gjeldande kommuneplanar for Bø og Sauherad. Det er likevel sett eit behov for å legge til rette for spreidd næringsbygging i samband med landbruksverksemd i kommuneplanen ved å leggje til rette aktivt for auka næringsaktivitet i landbruket gjennom føresegner, som sikrar høve for spreidd næringsbygging i landbruksområde i Midt-Telemark kommune.

2.4 Mineralske ressursar og utvinning

Det er viktig å sikre tilgangen til potensielt viktige framtidige utvinningsareal i kommuneplanarbeidet og ikkje øydelegge for å kunne imøtekomma trongen for byggjeråstoff i framtida.

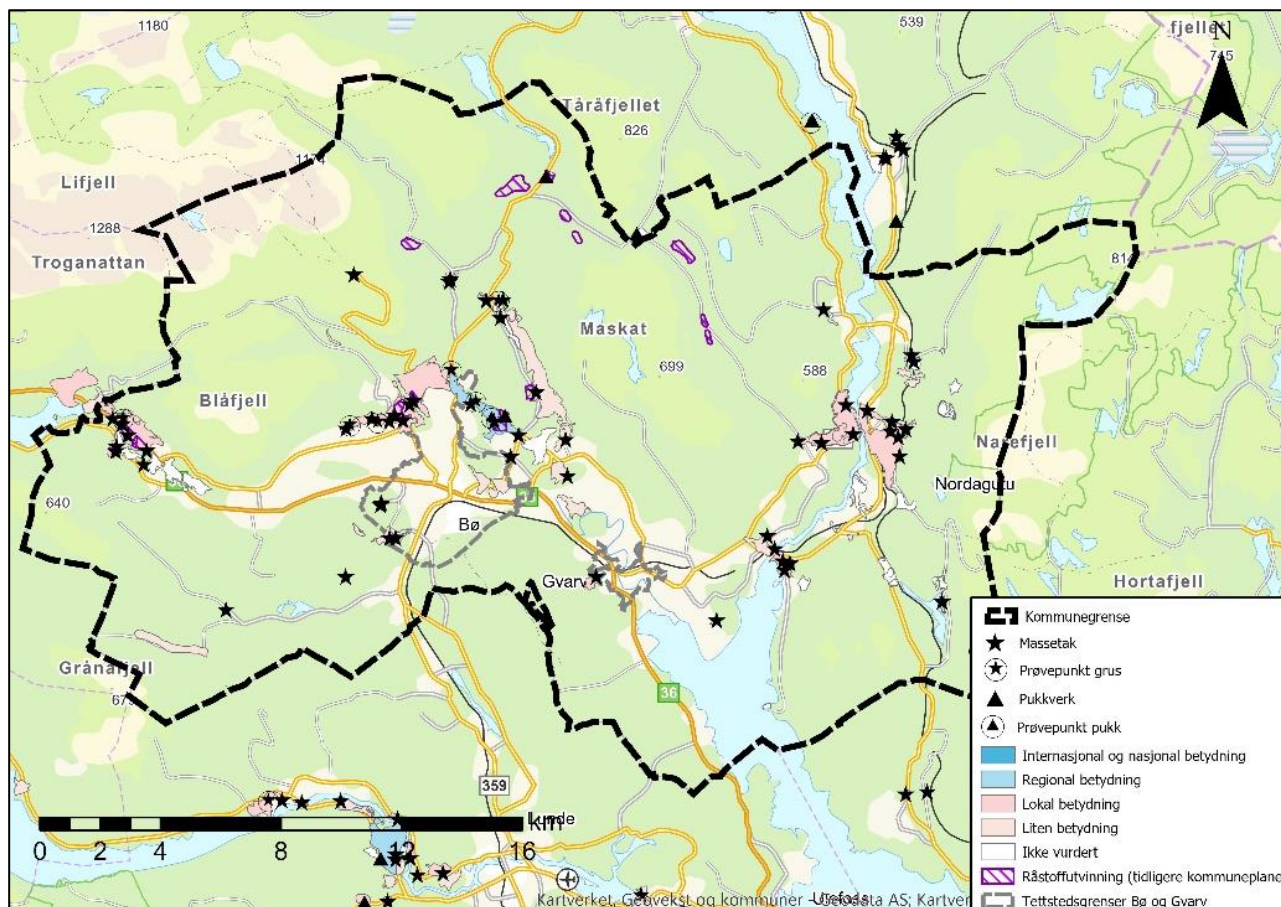
«REGJERINGAS FORVENTNINGAR...Fylkeskommunane og kommunane sikrar viktige mineralførekomst i planane sine og veg utvinning opp mot miljøomsyn og andre samfunnsinteresser. Tilgangen til, og lagringa av, byggjeråstoff må sjåast i eit regionalt perspektiv»

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedteken 14. mai 2019

Direktoratet for mineralforvaltning (DIRMIN) tilrår at kommunen i kommuneplanen «til dømes skaffer seg oversikt over kor langt fram i tid dei masseuttaka og råstoffområda som er i bruk i dag, vil dekkje behovet for byggjeråstoff i kommunen» (DIRMIN, 2016). Det er ikkje kjennskap til behov for utviding av eksisterande massetak i planperioden 2019-2031(Arbeidsgruppe landbruk og næring, 2020) eller om aukande behov for byggjeråstoffar i ein regional samanheng i planperioden.

Kartet under viser at det er eit område i Midt-Telemark kommune som ifølgje NGU kart er registrert som sand/grus område av regional betydning. Området strekker seg frå Valenvegen utover Folkestad fram mot Bø Sommarland. Delar av området er allereie sett av til råstoffutvinning eller blir brukt av eksisterande massetak. Heile området, som per i dag ikkje er utbygd, bør merkast som omsynssone i plankart, slik at eventuell framtidig regional trøng for byggjeråstoffar blir sikra. Områda som ikkje har regional betydning, har i utgangspunktet ikkje nokon særskilt trøng for sikring. Det blir tilrådd at kommunen skaffar seg kunnskap over

kor mykje ressursar som er igjen i dagens massetak og råstoffområdar for å dekkja framtidig regionalt behov for byggjeråstoffar. Resultatet kan eventuell gi kunnskap om det er nødvendig å sikre fleire områder.



Figur 7: Kart over eksisterande massetak og sand/grus ressursar, samt områder satt av til råstoffutvinning i kommuneplanane for Bø og Sauherad (Kilde: NGU kart 26.02.2020).

Det blei tidlegare anslått at det er eit stor ressurspotensial for fleire steinbrot i Midt-Telemark (Lund et al. 2008). Det er god etterspørsel etter bygningsstein i landet, men det opplevast også her konkurranse frå utlandet (Field, 2019). Steinressursar er det mykje av i Midt-Telemark. Om nokre område har særleg potensiale og bør sikrast i kommuneplanens arealdel, krevjar ei nærare geologisk vurdering. Tatt utgangspunkt i ei tidlegare undersøking frå 2008, kan det verke som om desse område kan vere relevante for å sikra med ei omsynssone (i avtagande rekkjefølgje) (Lund et al. 2008):

- Mjågetjønn III
- Hegna Hyttedalen
- Øverlandstulane
- Mjågetjønn II.

Områda er allereie satt av til råstoffutvinning i gjeldande kommuneplan (sjå fig. 7) på bakgrunn av en undersøking frå 2005 (Bjerkgård et al., 2005) og påfølgjande kommunedelplanprosess. Det trengst eventuelt ei nyare kartlegging for å sjå om områdene framleis er like verdifulle.

3 Vurdering av usikkerheit og pålitelegheit

Kunnskapsgrunnlag som vert brukt i denne analysen av arealbehov synes å ha ulik kvalitet. Når det gjelder bustadbehov, verker det som om eksisterande framskrivingar for bustadbehov er svært optimistiske og det kan verke som om framtidig bustadbehov er for høg. Det er ikkje høve til å kvalitetssikra denne framskrivinga i denne analysen.

Det vurderast derimot som sikkert at arealreserven er meir enn stor nok til å sikra behov for nye bueiningar i Midt-Telemark i planperioden 2019-2031. Når det gjeld vurdering av handel og næring, så er det ingenting som skulle tilsei at det er behov for nye areal i planperioden, trass i eit dårleg kunnskapsgrunnlag.

Det som er usikkert, er om eksisterande areal er eigna til å ivareta endringar i både handel og andre næringar i framtida. Det kan ikkje denne analysen svare på.

Vi har heller ikkje kunnskap om ressurspotensial av eksisterande massetak sett i lys av framtidig trong, som fundament for denne analysen. Dette medfører ei stor usikkerheit om trongen til å sette av nye areal til utvinning av mineralske ressursar i den nye planperioden (2019-2031).

4 Tilråding

Det er sett av ein svært stor bustadreserve i gjeldande kommuneplanane for Bø og Sauherad, som synes meir enn nok til å imøtekomme framtidig trong for bustadareal i planperioden (2019-2031). For å kunne ivareta målet om en 70/30 fordelinga på busetjing i tettstad/spreidd busetjing, bør arealet sett av for bustadformål utanfor tettstadene Bø og Gvarv reduserast. Det blir tilrådd konkret at ta ut området ved Skåråfjellia (Sauherad) som er sett av til bustadformål. Dette fordi området ligg for langt unna sentrumsfunksjonane og har ingen tilknytning til tettstad. Det same gjeld bustadområdet Vollemoen (Øvre Bø). Sistnemnde var ferdig regulert i 2009, men er per i dag ikkje bygd ut. Det er heller ingen synleg behov for så store bustadområde langt unna tettstadene.

Det blir elles referert til tilrådingar gitt i fortettingsanalysane for Bø og Gvarv sentrum (Eng, 2016; Flesseberg og Mjøsnes, 2019). Samtidig er det viktig at føresegner for bustadbygging innan tettstadene sikrar universell utforming av bustadene i så stor grad som mogleg, slik at bygningsmassen kan oppfylle ulike omsyn over tid. Det synes også i analysen at tal aleinehushaldningar i Midt-Telemark aukar. Det kan virke som at trongen for mindre bueiningar som leilegheiter eller rekkehus, eller bustadtyper som legg til rette for ulike typar bufellesskar er ein meir framtidretta bustadtype enn det tradisjonelle einestadhuset. Ein kombinasjon av fleire ulike bustadtypar tilråddast.

Med tanke på areal synes det at både handel og andre næringar har rikelege reserver i Midt-Telemark kommune. Riktig utvikling og ikkje minst utnytting av desse sjåast på som ein meir en strategisk prosess enn eit spørsmål om arealreserve. Når det gjeld å støtte ein spreidd næringsutbygging gjennom kommuneplanens arealdel, så vurderast det som sentralt at både ein god utforming og gjennomføring av eventuelle tiltak kan sikrast gjennom føresegner. Tilhøvet mot tilsvarande aktivitetar i sentrum bør vurderast.

Vern av område med potensielt viktige råstoff mot eventuell utbygging kan vere eit riktig grep i arealdelen. Kommunen må skaffe seg kunnskap over kor mykje ressursar som er att i dagens massetak og råstoffområde for å dekkja framtidig regionalt behov for byggjeråstoffer. Råstoffområdet av regional betydning som strekk seg frå Valenvegen utover Folkestad bør merkast som omsynssone, i alle fall dei områda som per i dag synes ubyggd. Det kan vurderast om andre natursteinsførekomster bør merkast som omsynssone utover dei som allereie er satt av til råstoffutvinning. Kunnskapsgrunnlaget satt som grunnlag for avgrensinga verkar nå gammalt (2005 og 2008) og bør vurderast oppdatert og supplert med eit aktuelt ressursregnskap i samarbeid med DIRMIN.

5 Referansar

Bjerkgård, T., Lund, B. og H. Heyer, 2005. Potensialet for murestein i Bø, Notodden og Sauherad kommuner, Telemark.

https://www.telemarkskilder.no/bitstream/handle/123456789/1744/ngu%20rapport2005_060.pdf?sequence=1&isAllowed=y (11.03.2020)

DIRMIN, 2016. Kommunal planlegging. <https://dirmin.no/tema/ressursforvaltning/kommunal-planlegging> (26.02.2020)

Eng, 2016. Fortettingsanalyse Bø sentrum. Rambøll, ref.nr. 1350013273.

Flesseberg og Mjølvsnes, 2019. Fortettingsanalyse Gvarv. Asplan Viak, oppdragsnr. 621738-01.

Fjeld, B., 2019. Historieløst å kreve norsk stein i alle anlegg. <https://www.utemiljonytt.no/historielost-a-kreve-norsk-stein-i-alle-anlegg/> (04.03.2020).

Husbanken, 2018. Framtidige boligbehov i Midt-Telemark kommune. Behov i ulike livsfase.

Lund, B.; Bjerkgård, T. og L. Furuhaug, 2008. Detaljkartlegging av utvalgte ornider for murestein i Be og Sauherad kommuner, Telemark. https://www.ngu.no/upload/Publikasjoner/Rapporter/2008/2008_005.pdf (04.03.2020)

Jensen, 2019. Forbrukeradferd og nye konsepter i by. Bylivskonferansen 2019 i Tønsberg. <http://bylivsenteret.no/se-opptakene-fra-bylivskonferansen-2019> (03.03.2020)

NHO Service og Handel, 2018, Handel - Statistikk og Trender 2018. <https://www.nhosh.no/bransjer/handel2/publikasjoner-handel/handel--statistikk-og-trender-2018/> (25.05.2020)

Prognosesenteret, 2019. Prognose boligbehov for Midt-Telemark kommune.

Vareide, 2020. Regional analyse Midt-Telemark. <https://regionalanalyse.no/report/11012/1/1> (25.02.2020)