

Referat – Workshop om næringsarealer – 26.02.26

1. Tema: Næring i arealplan

Workshopen hadde hovedfokus på å identifisere arealer som kan egne seg til industri- og lagerformål. Samtidig ble det understreket at den nye arealfiltreringen selvsagt også kan avdekke områder som passer til andre typer formål, selv om dette ikke var hovedtemaet denne gangen.

Diskusjonene tok utgangspunkt i hva som gjør næringsarealer attraktive:

- Forutsigbare kostnader (underliggende infrastruktur)
- God gjensalgsverdi
- Store og fleksible tomter
- Mulighet for aktivitet og bygging uten dispensasjoner eller reguleringsendringer
- Vurdering av Bø–Gvarv-aksen som et sentralt utviklingsområde

Det var hovedsakelig søk etter store arealer, men deltakerne presiserte også at mindre arealer kan være aktuelt som utvidelse av eksisterende virksomheter.

2. Gjennomgang av aktuelle områder

- Utvidelse Telefrukt: Mulig utviklingsområde.
- Veggen mot Nome, kan være attraktiv, lett å koble til strøm
- I nærheten av brenna, motsatt side av RV. Mulig svært attraktiv, men vanskelig med vegtilkomst pga jernbane.
- Alt – lokasjon for tømmerterminal: Trukket fram som mulig plassering.
- Rugtveit–Sandak: Regulert til bolig i dag, men vurderes å ha potensial for næringsformål.
- Sundsmoen: Et område med utfordringer. Her er det tømmerterminal og konsesjonsprosess for solpark. God VA-kapasitet, men utvidelser må vurderes nøye.
- Område 198 – mot Brenna: Ligger på motsatt side av jernbanen, vurderes som mulig næringsareal.
- Hørte: Uaktuelt på grunn av dårlig vegforbindelse.
- Område 94: Fremstår som attraktivt.
- Område 69 og 206: Det foreligger søknad om solpark.
- Øvre Bø: sikringssona for vannforsyning gjør det utfordrende med industri/lager i nærheten. Manglende nettkapasitet er en betydelig begrensning.
- Det er pekt ellers på mange områder som kunne vært aktuelt, men også på behov å filtrere mer
- Nærhet til Bø sentrum: framtidig styrking av nettkapasitet gjør områdene rundt aktuelle

Det ble også påpekt at filter for helling må endres, og at vanlig hellingskart bør benyttes for bedre presisjon.

Det ble i tillegg pekt på behov på å filtrere på både dyrka og dyrkbar jord, hver for seg pga ulike forutsetninger. Samt behov for å filtrere noe på avstand til bolig, en form for buffer mot bolig.

Det bør tas med små arealer som ligger i tilknytting til eksisterende næringsarealer eller i nærhet til infrastruktur og trolig lave investeringskostnader.

3. Gruppearbeid

Hva gjør et næringsareal attraktivt?

- Beliggenhet, særlig nær RV 36
- Tilgang til infrastruktur
- Type næring og fleksibilitet i bruk
- Langsiktighet og forutsigbarhet i planprosesser
- Tydelig og riktig opparbeiding av infrastrukturen i området

Hva gjør et areal realistisk?

- Kostnader per m²
- Beliggenhet og attraktivitet
- Sammenheng med eksisterende struktur og andre utviklingsprosjekter
- Forutsigbare byggekostnader

Veien videre

- Mer detaljert filtrering i GIS-modellen (helling, dyrka og dyrkbar jord)
 - Filtrere på ulike hellningsgrader – 10, 15 og 30 grader
 - Legge buffer inn mot bolig på 20 m
 - Fjerne arealer som er omringet av bolig på 3 til 4 kanter
 - Dyrkbar jord
 - Vise kombinerte formål
 - Kan vi legge inn hoved strømnettet?
- Underlaget oversendes kommunen for videre behandling