



Foto: Gunnbjørg Austrheim, HFK



AUD-rapport nr. 11-19

Kartlegging av potensielt tilgjengelig bustadareal

Kvinnherad kommune

OM RAPPORTEN

Ansvarleg avdeling/eining: Seksjon for forskning, internasjonalisering og analyse

Kontaktinformasjon/ e-post: Alexander Gulbrandsøy Stadheim, alexander.gulbrandsoy.stadheim@hfk.no ;

Dato/ev. versjonsnr: AUD-rapport nr 11-19, 29.08.2019.

Forsidefoto: Gunnbjørg Austrheim, HFK

INNHALD

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | BAKGRUNN | 4 |
| 2 | METODE | 5 |
| 2.1 | Grunnlagsdata | 6 |
| 3 | RESULTAT | 7 |
| 3.1 | Potensielt tilgjengeleg areal for bustadbygging | 7 |
| 3.2 | Arealressursar i potensielt tilgjengeleg areal (AR5) | 8 |
| 4 | UTBYGGINGSPOTENSIAL | 12 |
| 5 | OPPSUMMERING | 13 |
| 5.1 | Feilkjelder | 13 |

1 Bakgrunn

Nye statlege planretningslinjer legg strengare føringar for kommunane når det gjeld å redusere klimagassutslepp¹ og å sørge for ei berekraftig by- og tettstadsutvikling som fremjar helse, miljø og livskvalitet². For å kunne planlegge for nye bustadområder med aukande krav til klima og miljø, trafikk, folkehelse og god tilgjenge til tenester for innbyggjarar, er det naudsynt å gjere gode vurderingar for å kome fram til kva areal ein bør utnytte. Ein måte å gjere dette på er gjennom overlagsanalysar i GIS (geografiske informasjonssystem).

Denne rapporten bruker ein automatisert metode³ for å berekne tilgjengeleg restareal i kommuneplanens arealdel. Fordelen ved å automatisere metoden er at den kan gjentakast med jamne mellomrom og den kan brukast på fleire kommunar. Ved å berekne eit bustadpotensial i dette restarealet, kan ein undersøke om det er tilstrekkeleg areal for å handtere bustadbehovet i ein planperiode. Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 ber kommunane om å ha ein oversikt over arealreserven i kommuneplan på minimum 12 og maksimalt 20 år⁴. Planen seier også at veksten av bustader i hovudsak bør skje innanfor regionale vekstsoner. Fylkeskommunen ønsker å leggje til rette for at kommunane kan få hjelp til å svare på desse utfordringane. Kvinnherad kommune er ikkje underlagt RATP for Bergensområdet, men har likevel nytte av å vite kva som er arealreserven for bustadbygging i deira kommune. Ved å gjere slike GIS-analysar kan både kommunane og fylkeskommunane få tilgang til eit felles kunnskapsgrunnlag.

Ein automatisert metode for å identifisere areal har sine fordelar og ulemper. Ein av fordelane er å utvikle ein felles metode som kan brukast for fleire kommunar. Ein ulempe er at resultatet berre blir så godt som grunnlaget tilseier. Det kan vere utfordringar knytt til å vurdere om arealet verkeleg kan utnyttast, eller det kan vere føresegnar som ikkje kjem fram godt nok, ettersom metoden legg opp til å følgje kodeverket. Her er det viktig å presisere at metoden kjem fram til eit *potensiale*, og at som oftast må ein gjere meir konkrete vurderingar dersom resultatet skal brukast vidare i detaljplanlegging. Dei ovanfor nemnte problemstillingane er likevel mogleg å adressere med justering av metoden, i samråd med planleggarar i kommunane.

Denne rapporten er ein bestilling frå Kvinnherad kommune og skildrar resultatet frå GIS analysen for deira kommune. Resultatet for potensielt tilgjengeleg bustadareal er fordelt innanfor og utanfor tettstadinddeling til SSB frå 2018. Bustadarealet er også fordelt på arealbruk på grunnlag av FKB-AR5, for å synleggjere kva type areal som er tilgjengeleg.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-av-statlige-planretningslinjer-for-klima--og-energiplanlegging-og-klimatilpasning-i-kommunene/id2573433/>

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

³ SSB-notat 2016/31

⁴ Retningsline 2.2 a – Regional areal og transportplan for Bergensområdet

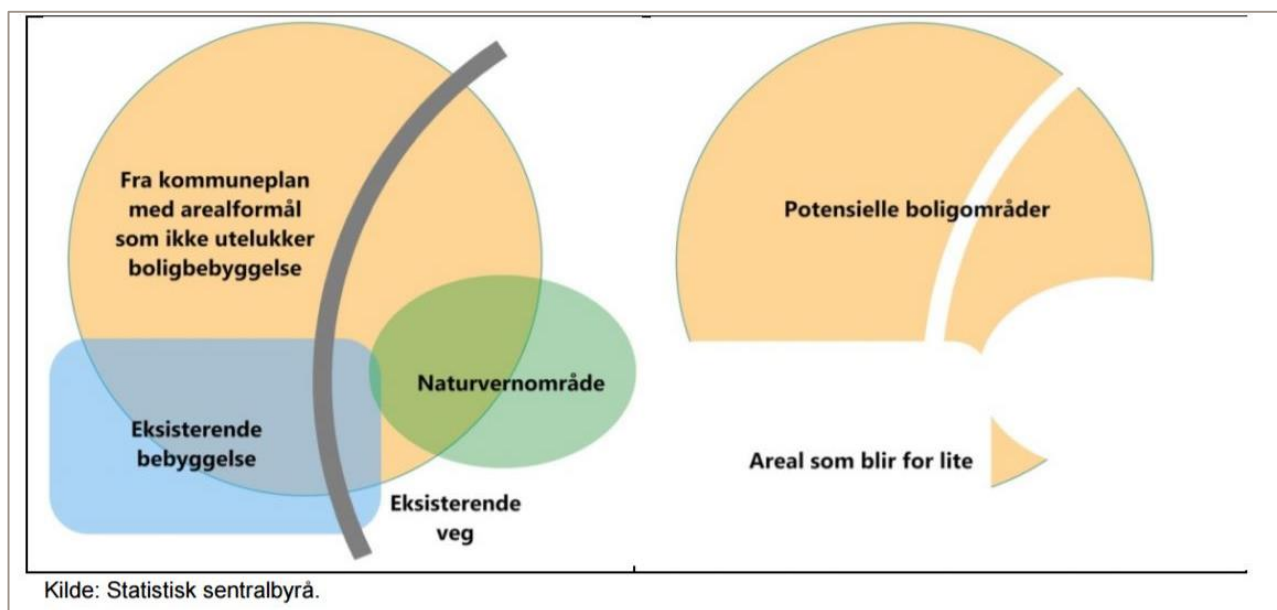
2 Metode

Metoden som er brukt er ein modifisert versjon av SSB sin analyse «*Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel*»³.

I korte trekk tek metoden utgangspunkt i arealføremåla *1001 bebyggelse og anlegg*, *1110 boligbebyggelse*, *1130 sentrumsføremål* og *1800 kombinert bebyggelse og anlegg* frå kommuneplanens arealdel. Frå dette grunnlaget blir eksisterande bygningsomriss først teke vekk med ein buffer på 10 m til næraste bygning. For å identifisere kva areal som ligg mellom bygningane nyttast datasettet *SSB arealbruk* som er ein detaljert arealbruksklassifisering basert på flyfoto og nyare arealbrukskartleggingar. På denne måten kan ein fjerne areal som ikkje bør vere opne for eller er i konflikt med bustadbygging. Dei ulike arealføremåla blir behandla ulikt i analysen i høve til eksisterande bebyggelse. For 1110-områda er det opna opp for transformasjon av industri- og lagerbygg slik at desse bygningane ikkje blir teke vekk. Areal knytt til idrett, grøntområde (inkl. parkar), beredskap teknisk infrastruktur, og vegar blir deretter fjerna frå grunnlaget. For dei kombinerte føremåla (1001, 1130, 1800) som er arealføremål som kan nyttast til andre føremål enn bustad er all anna arealbruk enn det som er identifisert til bustad og uklassifiserte areal⁵ i *SSB-arealbruk* fjerna.

Område som har eit areal på mindre enn ein dekar (<1 daa) eller er under 20 meter breie er fjerna frå grunnlaget, då desse vanskeleg kan nyttast til vidare bustadbygging. Vidare følger ei manuell redigering for å ta bort areal som tydeleg ikkje er eigna for bustadbygging, til dømes mindre friluftsområder/lekeplassar eller anna regulert areal frå reguleringsplanane. Resultatet er eit restareal som *potensielt* kan nyttast til bustadbygging. På dette grunnlaget er det vidare gjort ei berekning av utbyggingspotensialet.

Metoden som her er brukt skil seg frå SSB ved at omsynsoner, flomsoner, kulturminner og liknande ikkje er vurdert inn i analysen. Dette må vurderast nærare dersom areala skal opnast for detaljregulering.



Figur 1: Skjematisk framstilling av overlagsanalysen i GIS. Kjelde: SSB

⁵ Sjå meir i feilkjeldene bakerst i dokumentet

2.1 GRUNNLAGSDATA

Ulike data er brukt inn i denne analysen. Ei kort skildring av dei viktigaste.

2.1.1 Bygg

Bygningsdata er levert av Kvinnherad kommune for å sørge for eit tilfredstillande oppdatert grunnlag. Ein eigen modell er laga for vidare uttrekk av bygg. I korte trekk er byggstatusane FA, IG, MB, MF, MT, OF, OI, OM, OR og TB med. Byggflater med objekttype Bygning er med. Objekttype AnnenBygning er med dersom dei fell saman med eit byggpunkt (innanfor 5 meter) og er innanfor 5 meter til Bygning. Nybygg frå PbITiltak er med dersom det ikkje ligg oppå Bygning. Denne metoden er ei forenkling av metoden skildra i SSB-notat 12/2013⁶

2.1.2 SSB arealbruk

SSB-arealbruk er eit datasett som gir landsdekkande oversikt over utbygd og opparbeida areal og korleis dette blir brukt. Datasettet er basert på ei rekke digitale kartdata⁷.

2.1.3 Kommuneplan

Kommuneplanen sin arealdel er levert av Kvinnherad kommune.

2.1.4 Reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplaner er levert av Kvinnherad kommune og er som tidlegare nemnt grunnlaget for den avsluttande manuelle redigeringa for å ta bort regulert areal som tydeleg ikkje er eigna for bustadbygging.

⁶ SSB-notat 12/2013 Arealbruk og arealressurser. Dokumentasjon av metode.

⁷SSB-arealbruk: <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/statistisk-sentralbyra/arealbruk/a965a979-c12a-4b26-90a0-f09de47dbecd>

3 Resultat

3.1 POTENSIELT TILGJENGELEG AREAL FOR BUSTADBYGGING

Resultatet for tilgjengeleg areal er som tidlegare nemnt fordelt innanfor og utanfor tettstadinndelinga til SSB. SSB sin definisjon av tettstad er at «*En hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges.*»⁸ Vidare blir det lista opp døme på kva som inngår i tettstadet og ikkje. Grensene til tettstadene er dynamiske og kan endrast frå år til år. Denne analysen bygger på tettstadinndelinga til SSB frå 2018, henta frå kart sida til SSB⁹.

Utifrå gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar er det identifisert til saman 2 348 dekar potensielt tilgjengeleg areal til bustadføre mål i Kvinnherad kommune. Tabell 1 viser korleis arealet fordeler seg i forhold til tettstad og figur 3, 4 og 5 viser den geografiske utstrekninga av det tilgjengelege bustadarealet i kommunen.

Tabell 1: Tilgjengeleg bustadareal i Kvinnherad kommune fordelt innanfor og utanfor SSB sin tettstadinndeling frå 2018. Tal oppgjeve i dekar (daa). *Tilgjengeleg areal omfattar bustadføre mål, sentrumsføre mål og kombinerte føremål.

| | Tilgjengeleg areal* |
|--------------------------|---------------------|
| Innanfor tettstad | 476 |
| Utanfor tettstad | 1 872 |
| Totalt | 2 348 |

Som tabell 1 viser er den største arealreserven i kommunen utanfor tettstadene. Tilgjengeleg areal innanfor tettstadene i dag er mykje mindre, men har også plass til fleire bustader. Er det eit ønske om at bustadbygginga skal konsentrerast, kan det tilgjengelege arealet innanfor tettstadene takast i bruk. Statlege og regional retningslinjer legger også opp til at den primære utbygginga bør kome i fortetting/vekstsoner¹⁰.

I tabell 2 er resultatet for tilgjengeleg bustadareal innanfor tettstadene fordelt på dei ulike tettstadene i Kvinnherad kommune. Tall på busett i 2018 og areal er henta frå SSB⁹. Tabellen viser at dei største tettstadene har mest tilgjengeleg bustadareal, med nokre unntak. Tabellen viser også at busette per dekar ikkje er særleg høgt i tettstadene, Sunde/Valen tettstad har høgast tettleik med 1,18 busette per dekar.

Tabell 2: Tilgjengeleg bustadareal i Kvinnherad kommune fordelt på tettstader, samt tal på busette og areal henta frå ssb⁹. Tal på tilgjengeleg areal er oppgjeve i dekar (daa). *Tilgjengeleg areal omfattar bustadføre mål, sentrumsføre mål og kombinerte føremål.

| Krinsar | Tilgjengeleg areal* | Busett i 2018 | Areal i dekar | Busett per dekar |
|---------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|
| Husnes | 167 | 2 193 | 2 548 | 0,86 |
| Sunde/Valen | 147 | 2 301 | 1 943 | 1,18 |
| Uskedalen | 43 | 746 | 746 | 1 |
| Rosendal | 37 | 776 | 1 146 | 0,68 |
| Sæbøvik | 31 | 481 | 619 | 0,78 |
| Dimmelsvik | 21 | 453 | 433 | 1,05 |
| Herøysund | 16 | 523 | 467 | 1,12 |
| Eidsvik | 11 | 440 | 460 | 0,96 |
| Seimsfoss | 3 | 371 | 371 | 1 |
| Totalt | 476 | 8 284 | 8 734 | 8,62 |

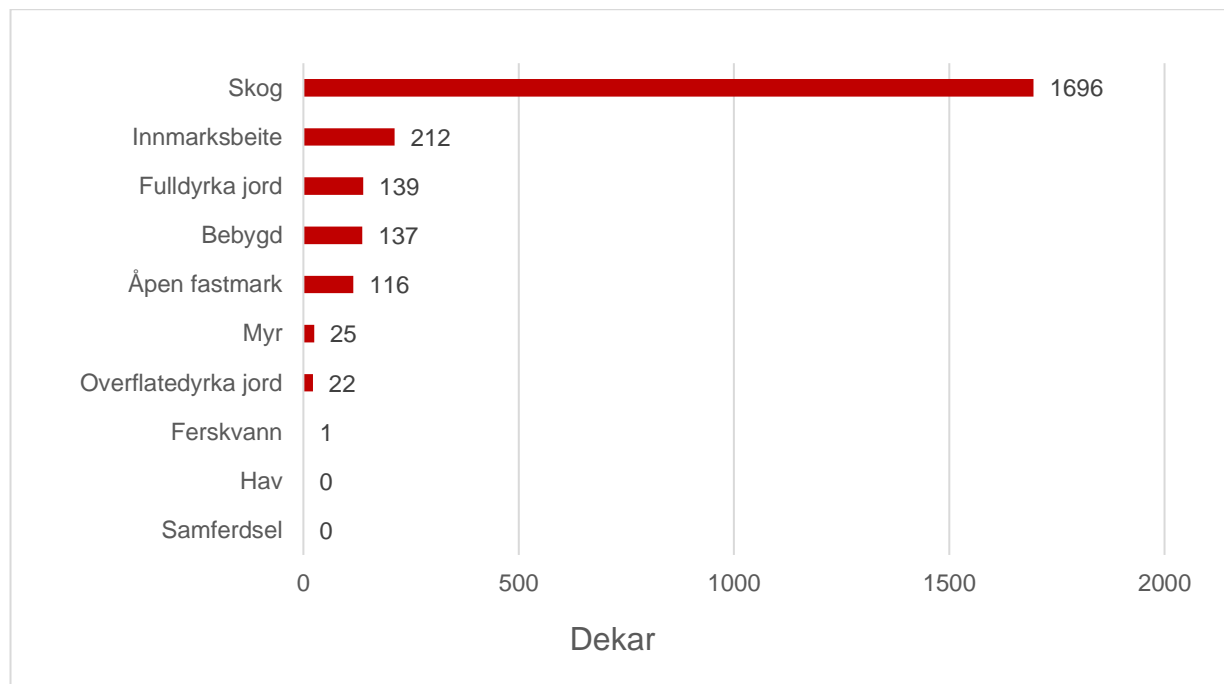
⁸ <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/beftett/aar>

⁹ kart.ssb.no

¹⁰ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

3.2 AREALRESSURSAR I POTENSIELT TILGJENGELEG AREAL (AR5)

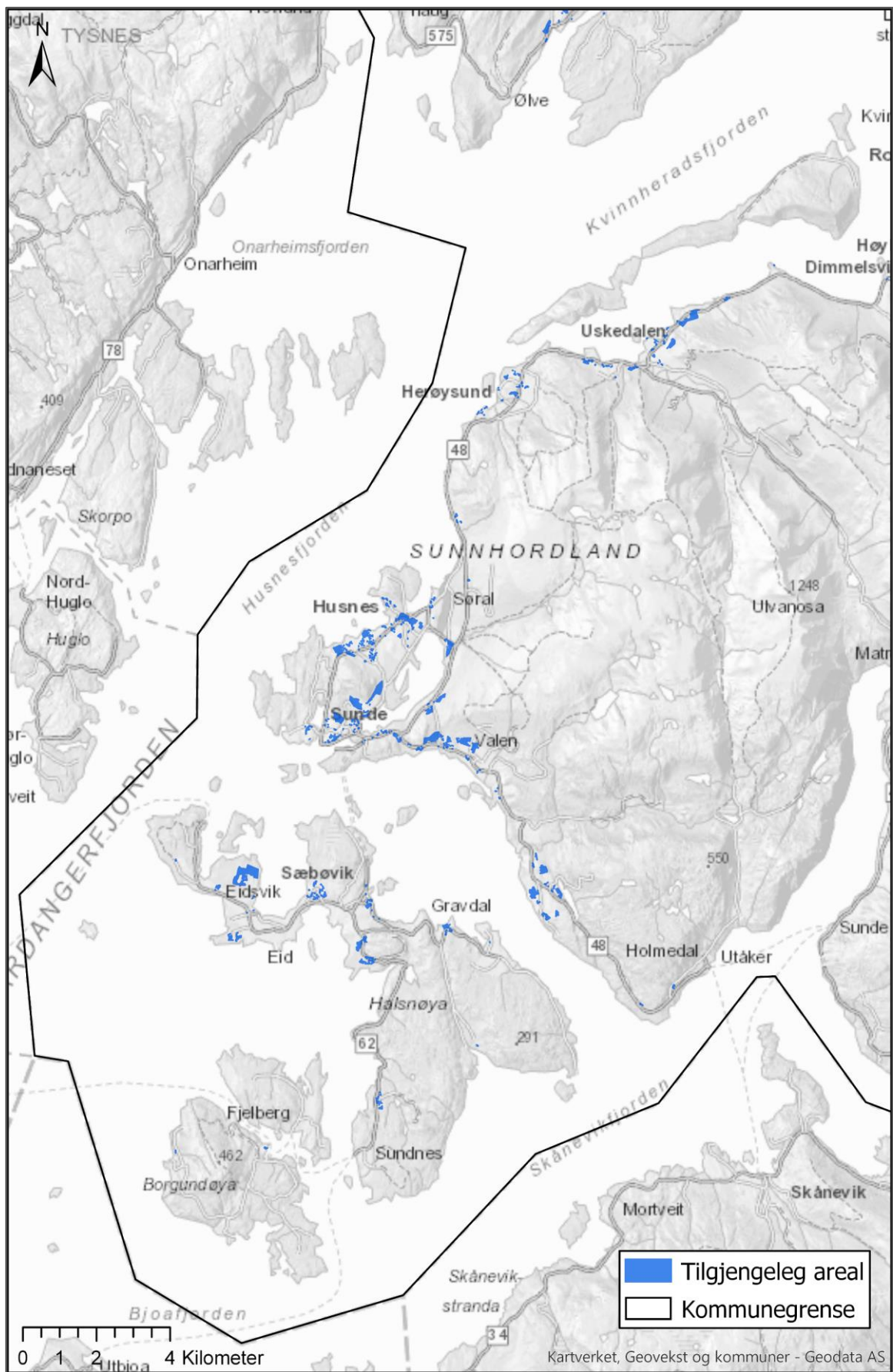
FKB-AR5¹¹ skildrar Noregs arealressursar i målestokk 1:5000 og er brukt i den vidare analysen for å synleggjere kva type areal som er tilgjengeleg. Det tilgjengelege arealet i Kvinnherad kommune er som i mange andre plassar i Noreg dominert av skog. Ca. 72% tilsvarande 1 696 dekar av det tilgjengelege arealet for bustadbygging er skog. Det samla jordbruksarealet (innmarksbeite, fulldyrka jord og overflatedyrka jord) utgjer til saman 373 dekar. Figur 2 synleggjer korleis det resterende bustadarealet fordeler seg.



Figur 2 Tilgjengeleg bustadareal i Kvinnherad kommune fordelt på arealbruk frå FKB-AR5

Dei neste sidene inneheld kart som viser den geografiske utstrekninga av det tilgjengelege bustadarealet i Kvinnherad kommune. Figur 3, 4 og 5.

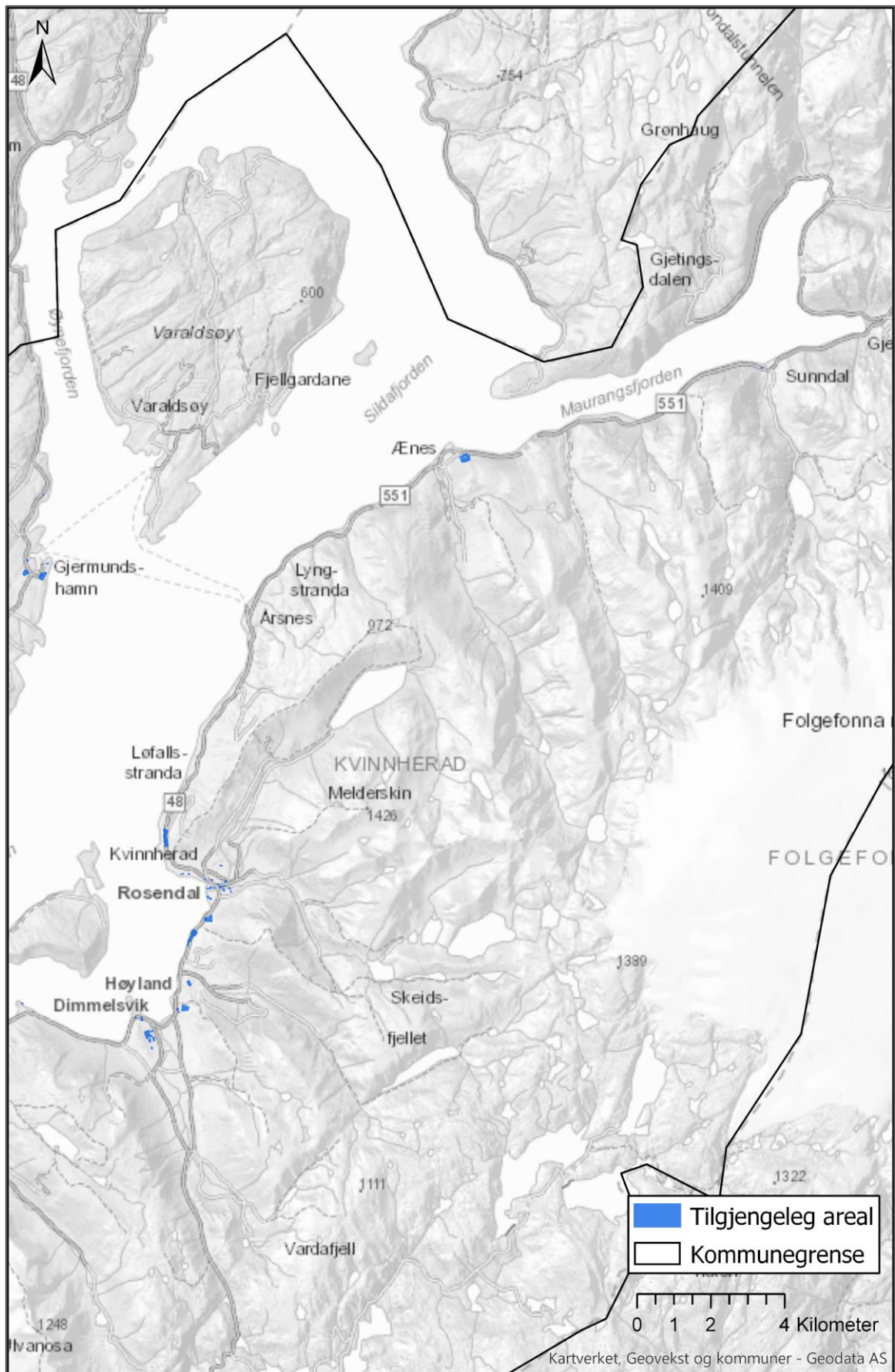
¹¹ <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/geovekst/fkb-ar5/166382b4-82d6-4ea9-a68e-6fd0c87bf788>



Figur 3: Kart over tilgjengeleg areal for bustadbygging i dei sørlige delane av Kvinnherad.



Figur 4: Kart over tilgjengeleg areal for bustadbygging i dei midtre delane av Kvinnherad.



Figur 5 Kart over tilgjengelig areal for bustadbygging i dei nordlige delane av Kvinnherad.

4 Utbyggingspotensial

4.1.1 Framtidig folketalsutvikling og bustadbehov

I Kvinnherad kommune bur det i dag rett under 13 200 innbyggjarar¹². Kvinnherad kommune hadde ein nedgang i folketalet på 0,3% i 2018. Fram mot 2039 er det i hovudalternativet for folketalsframskrivingane til Hordaland Fylkeskommune venta ein nedgang på 819 personar tilsvarande ein nedgang på 6,2%. I høgalternativet er det ein vekst på 53 personar, tilsvarande 0,4%. For lågalternativet ein nedgang på 1 291 personar, tilsvarande ein nedgang på 9,8%. Ser ein på bustadbehovet for framtida, er det i hovudalternativet for bustadprognosen frå Hordaland fylkeskommune venta ein nedgang på 41 hushald¹³ fram mot 2039. I høgalternativet er veksten positiv og ein ser ein auke på 330 hushald, mens i lågalternativet er talet igjen ein nedgang på 244 hushald. Her må ein avgjøre om ein skal planlegge for vekst, som skisserast i høgalternativet, eller nedgang som skisserast i hovud- og lågalternativet.

4.1.2 Utbyggingspotensial

Utbyggingspotensialet i det tilgjengelege arealet er bestemt utifrå kriterier om tettleik. Det er viktig å presisere at ein her tek utgangspunkt i nokre døme om tettleik, og dette er ikkje knytt opp mot kva type bustader ein ser føre seg å utvikle eller kva som passar til området. Til dette bør det gjerast meir inngående mogleighetsstudiar. Kommunen kan også definere kva tettleik som er eigna i kvart område. I fortettingssona er det satt middels/låg tettleik (2 bustader per daa), og i områda utanfor er det satt låg tettleik (0,5 bustad per daa).

Tabell 3: Utbyggingspotensial fram mot 2039. *For å ta høgde for at det trengs areal til veg, teknisk infrastruktur og rekreasjonsareal er det trukke frå 30 % av det tilgjengelege arealet.

| | Tettleik (bustader/daa) | Korrigert areal* (daa) | Utbyggingspotensial bustader |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------|
| I tettstad | 2 | 332 | 664 |
| Utanfor tettstad | 0,5 | 1 311 | 655 |
| Sum | | 1 643 | 1 319 |

Tabell 3 viser at det samla utbyggingspotensiale i Kvinnherad er i overkant av 1 300 bustader. Dette er høgt over høgalternativet til bustadprognosen frem mot 2039, som var på 330 bustader. Kommunen er dermed i tråd med regional retningsline frå RATP i Bergensområdet om at «*Kommunane bør ha ein bustadreserve i samsvar med befolkningsprognosar for minst 12 år og maksimum 20 år*»¹⁴. Kvinnherad kommune er som nemnt innleiingsvis ikkje underlagt RATP for Bergensområdet, men har nytte av den same informasjonen. I Kvinnherad kan tettstadene aleine dekke inn høgalternativet for bustadprognosen med ei middels tettleik på 2 bustader per daa. Områda utanfor tettstadene har også god kapasitet for bustadbygging, sjølv med ei låg tettleik på 0,5 bustader per dekar.

¹² [AUD-rapport 05-18 Fylkesprognosar Hordaland 2018-2045 Befolkning / statistikk.ivist.no](#)

¹³ Eit hushald omfattar personar som har same bustad

¹⁴ [Retningsline 5.1 – Regional areal og transportplan for Bergensområdet](#)

5 Oppsummering

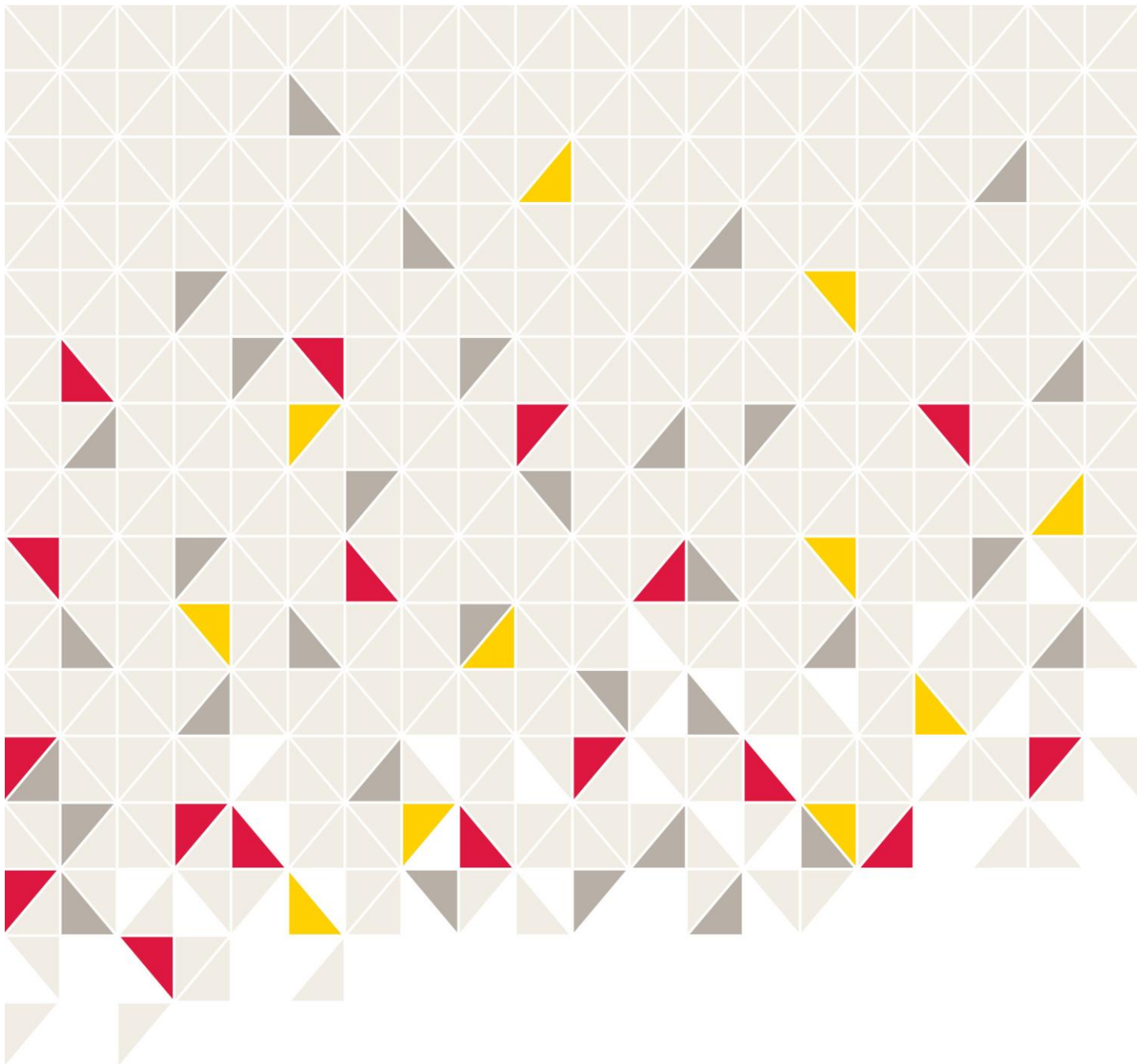
- Omlag 2 348 dekar er potensielt tilgjengeleg areal til bustadføremål i Kvinnherad kommune.
- 1 696 dekar av det potensielt tilgjengelege arealet for bustadbygging er skog, mens det samla jordbruksarealet utgjer til saman 373 dekar.
- Samla utbyggingspotensiale i Kvinnherad kommune er i overkant av 1 300 bustader, gitt eit døme på 2 bustader per dekar i tettstadene og 0,5 bustader per dekar i områda utanfor tettstadene.
- Kommunen oppfyller regional retningsline frå overordna RATP for kommunane i Bergensområdet om ei arealreserve tilpassa forventa vekst mellom 12 og 20 år fram i tid. Kvinnherad kommune er ikkje underlagt RATP for Bergensområdet, men har nytte av den same informasjonen.

5.1 FEILKJELDER

Denne analysen baserer seg i stor grad på datasettet SSB-arealbruk og byggflater frå felles kartdatabase (FKB) og matrikkelen. Alle feil eller unøyaktigheter i desse grunnlaga vil gi tilsvarande feil og unøyaktighet i resultatata. I sær gjeld dette arealkategorien uklassifisert bebyggelse i SSB-arealbruk.

Uklassifisert bebyggelse er avgrensa som bebygd i Ar5, men som manglar kartgrunnlag for å spesifisere bruken¹⁵. Ut frå rein visuell sjekk mot flyfoto får vi eit inntrykk av at uklassifisert bebyggelse ofte omfattar små skogholt, delar av parkeringsplassar, eller små vegstubbar, men at det også *kan* omfatte leikeplassar, parkeringsplassar, treningsanlegg og hus.

¹⁵ [SOSI Produktspesifikasjon, SSB Arealbruk, versjon 20170515, side 23.](#)



Agnes Mowinckels gate 5
Postboks 7900
5020 Bergen
Telefon: 55 23 90 00
E-post: hfk@hfk.no
www.hordaland.no

Hordaland fylkeskommune har ansvar for å utvikle hordalandssamfunnet. Vi gir vidaregåande opplæring, tannhelsetenester og kollektivtransport til innbyggjarane i fylket. Vi har ansvar for vegsamband og legg til rette for verdiskaping, næringsutvikling, fritidsopplevingar og kultur. Som del av eit nasjonalt og globalt samfunn har vi ansvar for å ta vare på fortida, notida og framtida i Hordaland. Fylkestinget er øvste politiske organ i fylkeskommunen.

