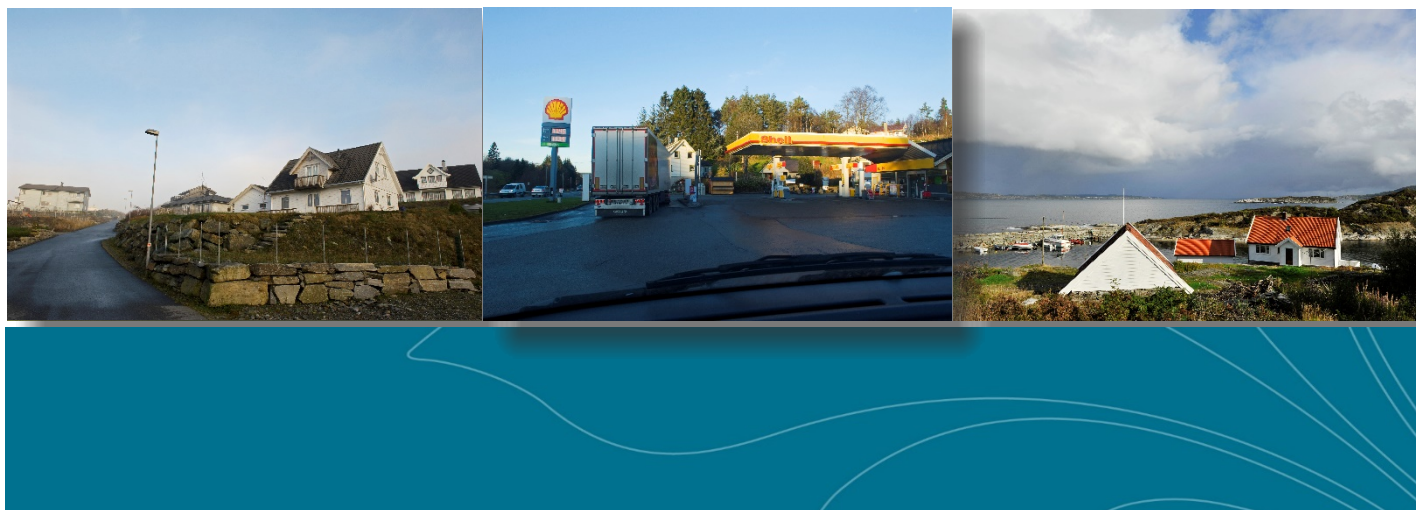


Vilje til vekst og ein god stad å leva



# KOMMUNEPLAN FOR SVEIO KOMMUNE 2024-2036

## AREALRESERVE I SVEIO KOMMUNE FOR ARBEID MED INNSPEL TIL AREALDELEN

Rapport - arealreservar i gjeldande KPA  
10.11.23

## Notat – tilgjengeleg areal for bustad, fritidsbustad og næring i Sveio kommune

Dato: 10.11.2023

Sveio kommune er ein kommune med 5 756 innbyggjarar. Slagordet *Sveio midt i leio* er ein treffande påstand om kommunen, med E39 som går gjennom heile kommunen er Sveio eit bindeledd mellom dei to regionane Haugalandet og Sunnhordland, samt fylka Rogaland og Vestland. I tillegg er det kort veg til E134, noko som gjer regionane tilgjengelege frå Austlandet.

Sveio kommune er ein bygdekommune. Det er to tettstadar i kommunen, Sveio (1 523 innbyggjarar) som er kommunesenteret, og Førde (363 innbyggjarar).

## Tilgjengeleg bustadareal

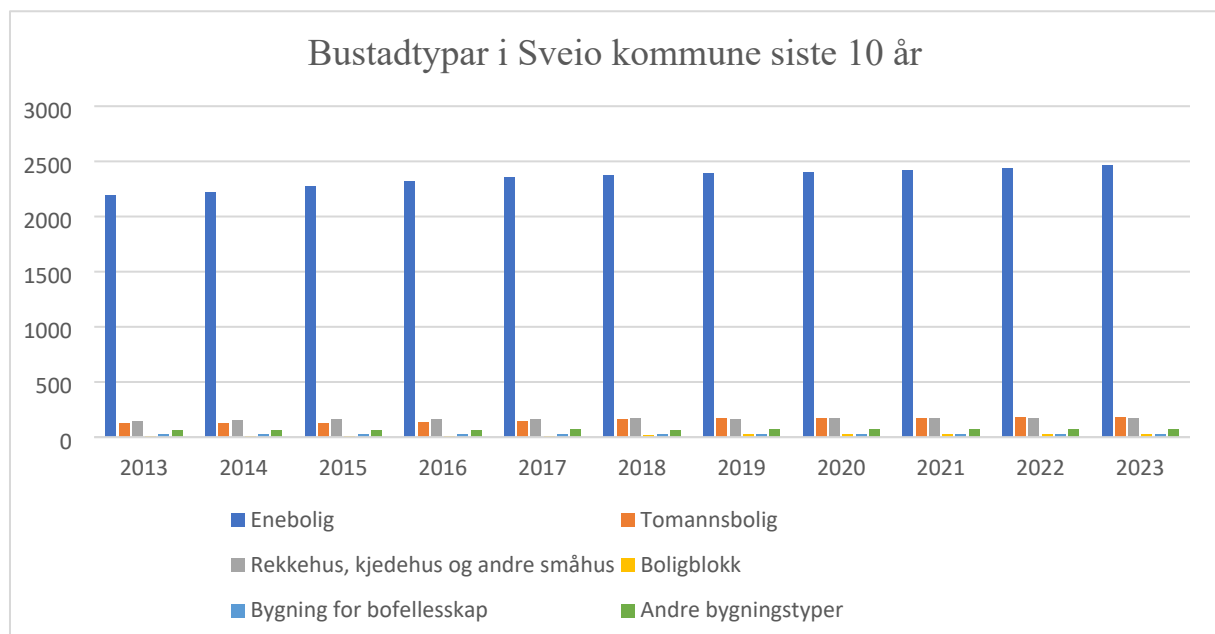
### Historisk – Type bygningar i kommunen

I Sveio kommune har busetnaden tradisjonelt vore særskild desentralisert, men talet på nye bustader i spreidde område har minskt dei siste åra til fordel for meir konsentrert utbygging, som i og rundt Sveio sentrum og i søre del av kommunen. Busetnaden i Sveio er dominert av einbustader, men det kjem alt fleire fleirmannsbustader i dei meir tettbygde strøka.

At heile kommunen er teken i bruk til utbygging, har historiske grunnar. Det spreidde busetningsmønsteret har i hovudsak kome av at det har vore (og framleis er) landbruksaktivitet i heile kommunen. Tradisjon for fiskeri, og at det har vore etablert handelsstands plassar langs den lange kysten, har òg bidrege til eit stort vegnett og at busetnaden er fordelt over heile kommunen.

### Bustadtype og eigarstatus på bustader i Sveio kommune

Over 80% av bustadane i kommunen er einbustadar, om lag 6% er tomannsbustadar, litt over 5% er rekkehus, kjedehus og andre småhus, og om lag 2% er bustadblokk eller bygning for bufellesskap, samt at litt over 2% er andre bygningstypar. Prosentandelen har vore relativt stabil for alle bustadtypene dei siste 10 åra, som vist i tabellen under (tal frå SSB).

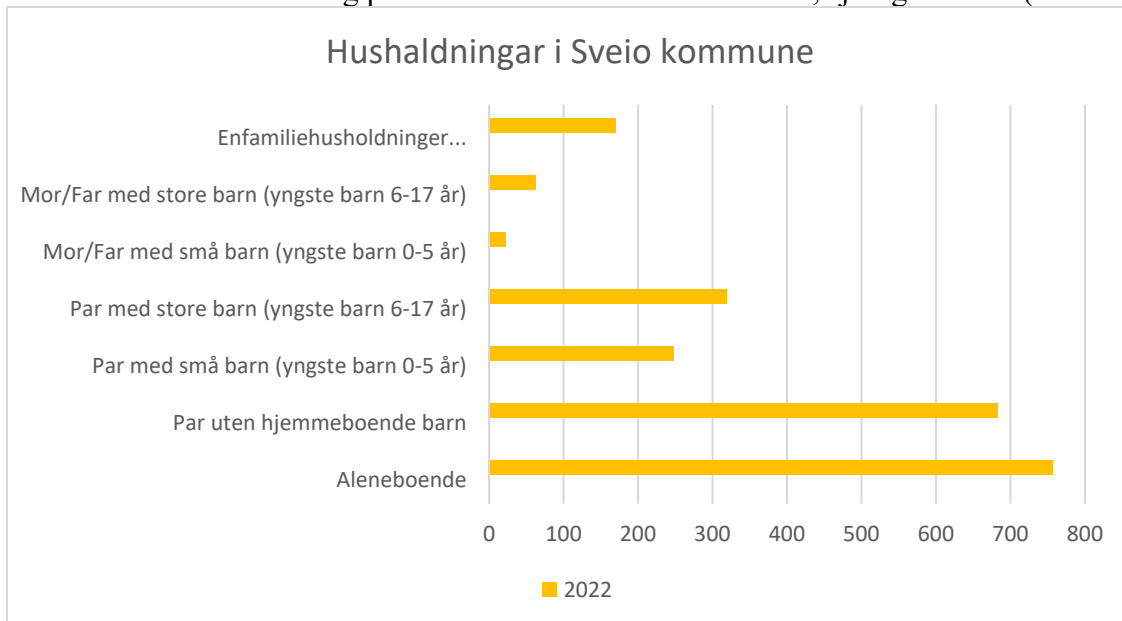


## Vilje til vekst og ein god stad å leva

Nesten 90% bur i bustadar dei sjølv eig, og 11% leiger bustaden dei bur i. Det er berre registrert tal på dette sidan 2020 i SSB sin statistikkbank, men desse tala viser at prosentdelen har vore tilnærma lik dei siste tre åra frå 2020 og fram til i dag.

### Hushald

Det er pr. 2022 2,38 personar per privathushaldning i Sveio. Tal frå statistikkbanken viser at det er flest aleinebuande og par utan heimebuande barn i Sveio, sjå figur under (tal frå SSB).



### Tilgjengeleg bustadareal – kommunenivå

Det er gjennomført ei grovanalyse av bustadføremåla i Sveio kommune som eit kunnskapsgrunnlag for planlegging av ny arealdel til kommuneplanen. Metoden for grovanalysen har teke utgangspunkt i følgjande av kommuneplanen sine arealføremål; *1110 boligbebyggelse* og *5200 LNF-areal for spreidt bolig-, fritid- eller næringsbebyggelse m.v.* Det må presiserast at tala i grovanalysen berre viser tilgjengeleg areal innan arealføremåla med utbyggingsføremål.

Grovanalysen anslår at det er totalt **13 318 daa** tilgjengeleg bustadareal i kommunen. Av desse er 3 184 daa lokalisert innanfor det som er definert som tettstad av SSB medan resterande 10 134 daa er utanfor tettstad (tettstadane i Sveio kommune er Sveio sentrum og Førde).

Det er teke eit generelt utgangspunkt i einebustadar i estimatet av utbyggingspotensialet i kommunen. Estimatet tek utgangspunkt i ein tettleik på 0.75 daa pr. einebustad. Det er difor ikkje medrekna konsentrert busetnad i grovanalysen, difor vil det reelle talet vera høgare enn analysen viser til i dag. Med denne tettleiken er det totale utbyggingspotensialet i kommunen 1 922 bustadar i reserve. Ifølgje SSB sin kommuneoversikt er det i dag 2 465 einebustadar totalt i Sveio kommune, samt 25 leilegheiter.

### Folketalsframskrivingar

Folketalsframskrivingar er basert på føresetnader om dei demografiske komponentane fruktbarheit, dødelegheit, innanlands flytting og inn-/utvandring. Ulik utvikling i kommunane

## Vilje til vekst og ein god stad å leva

er hovudsakleg basert på observerte regionale forskjellar i desse komponentane frå dei siste ti åra. Folketalet i Sveio kommune er pr. 4. kvartal i 2022; 5 756 innbyggjarar.

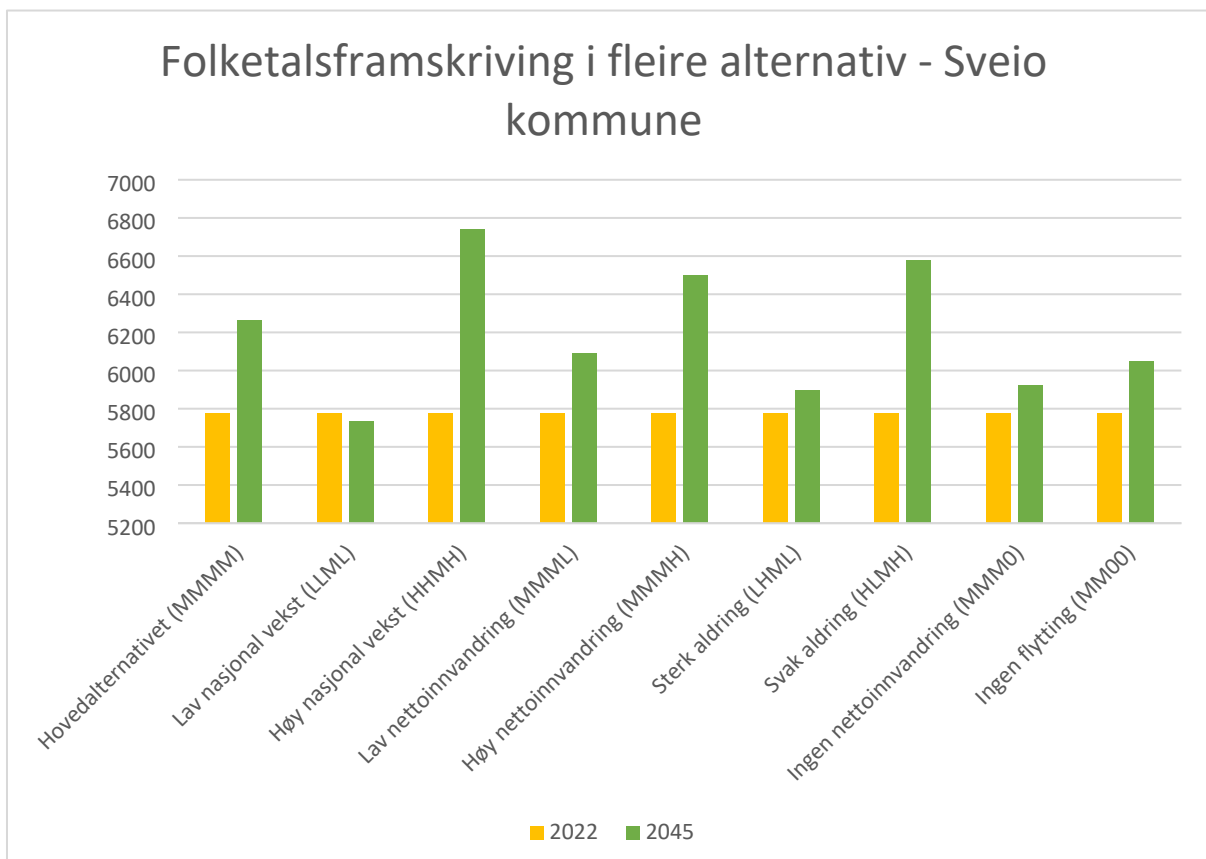
### Vestland fylkeskommune

Vestland fylkeskommune sine prognosar tilseier at folketalet i Sveio kommune kjem til å auka noko i perioden fram mot 2045, frå 5 732 (2022) innbyggjarar til 6 356 innbyggjarar. Dette er ei auke på 648 innbyggjarar på 23 år, og ei årleg auke på 0,45 %.

### Statistisk sentralbyrå

Statistisk sentralbyrå (SSB) har folketalesframskrivingar i ni alternativ. Hovudalternativet er det mest sannsynlege alternativet. Av desse alternativa ser me at med høg nasjonal vekst vil Sveio kommune få størst vekst, medan med lav nasjonal vekst så vil Sveio kommune ha ein reduksjon i folketalet. Sjå tabell og figur under for framskrivingane ut i frå vekst-alternativ.

Alternativ	Folketal i 2045	Differanse 2022-2045
Hovudalternativet (MMMM)	6261	486
Låg nasjonal vekst (LLML)	5734	-41
Høg nasjonal vekst (HHMH)	6739	964
Låg nettoinnvandring (MMML)	6090	315
Høg nettoinnvandring (MMMh)	6500	725
Sterk aldring (LHML)	5894	119
Svak aldring (HLMH)	6577	802
Ingen nettoinnvandring (MMM0)	5924	149
Ingen flytting (MM00)	6049	274

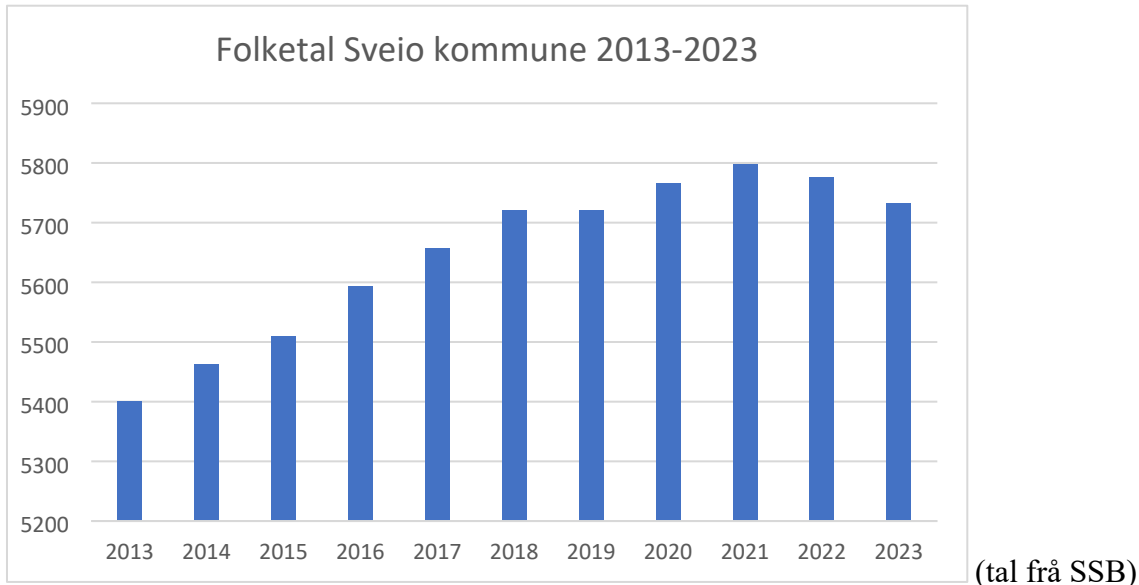


(tal frå SSB)

## Vilje til vekst og ein god stad å leva

### Historisk vekst, siste 10 år

Det har vore ei positiv folketalsutvikling i kommunen dei siste ti åra totalt sett, dei siste to åra har folketallet derimot blitt noko redusert.



### Oppsummering etter folketalsframskrivingar

I tabellen under er nokre av dei nasjonale/regionale alternativa for folketalsutvikling i perioden fram til 2045 sett opp.

	Tal personar 2045	Endring 2022-2045
<b>Vestland fylkeskommune</b>	6356	624
<b>SSB Hovudalternativet</b>	6261	486
<b>SSB Låg nasjonal vekst (lågast)</b>	5734	-41
<b>SSB Høg Nasjonal vekst (høgast)</b>	6739	964

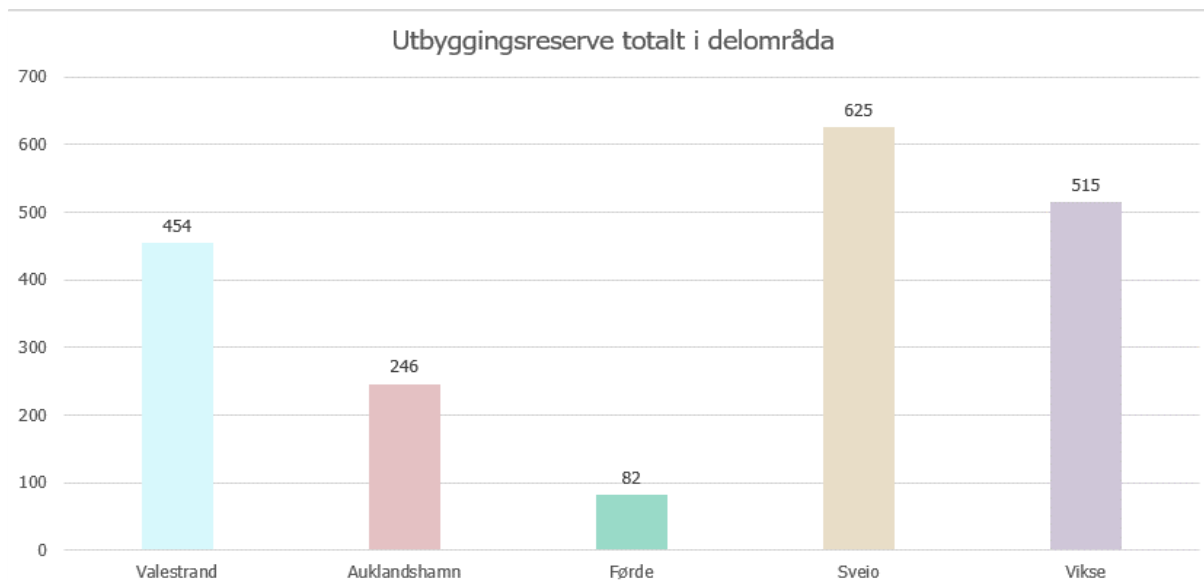
Dersom det i åra framover blir ei låg nasjonal vekst kan altså Sveio kommune venta reduksjon i folketallet. Utviklingstrekka syner likevel i all hovudsak at me kan vente vekst dei neste 20+ åra.

Bustadbehovet i Sveio kommune er synt til å vera 2,38 personar per eining, som er det gjennomsnittlege talet på personar per bueining i kommunen i 2022 (2 933 hushald i kommunen, og 5 756 innbyggjarar). I tida framover kan me også vente færre personar pr. bueining, då det er ein trend at fleire bur åleine. Tabellen under viser korleis bustadbehovet ser ut per år sett ut i frå dei ulike alternativa.

	Tal personar i 2045	Endring 2022-2045	Endring folketal per år (23 år)	Bustadbehov per år
<b>Vestland fylkeskommune</b>	6356	624	27,13	11,4
<b>SSB Hovudalternativet</b>	6261	486	21,13	8,9
<b>SSB Høg Nasjonal vekst</b>	6739	964	41,91	17,6

## Bustadreserve – kommunenivå

Det er sett opp nokre alternativ for kor lang tid det vil ta før bustadreserven i kommunen er tømt. Grovanalysen av bustadreserven i Sveio kommune har teke utgangspunkt i einebustadar på 0,75 daa per tomt, som er eit relativt konservativt tal. Med mindre tomtestorleik enn 0,75 daa vil altså tala over reserven verta høgare. Grafen under viser til fordelinga av bustadreserven i dei fem krinsane i Sveio kommune (tal frå SSB).



Sett ut i frå dei ulike alternativa for vekst, kan me i tabellen under sjå kor lang tid det er estimert at bustadreserven vil bli brukt opp.

	Tal personar i 2045	Endring 2022-2045	Endring folketal per år (23 år)	Bustadbehov per år	År til reserven er brukt opp dagens reserve
<b>Vestland fylkeskommune</b>	6356	624	27,13	11,4	169 år
<b>SSB Hovudalternativet</b>	6261	486	21,13	8,9	216 år
<b>SSB Høg Nasjonal vekst</b>	6739	964	41,91	17,6	109 år

Tala viser altså at Sveio kommune sin gjeldande kommuneplan har nok bustadreserve til å busetja nye innbyggjarar ut i frå framskriven folkevekst i 100-200+ år fram i tid. Dette er høge tal, då kommuneplanen i utgangspunktet skal leggja opp til bustadreserve nok for planperioden (maks 15-20 år).

## Vilje til vekst og ein god stad å leva

### Endring i tilgjengeleg bustadareal etter gjennomgang bustadområde:

Det er gjort ein gjennomgang på dei bustadområda som i arealreserve-analysen viste til størst «reserve», og vurdert om nokre av desse bustadområda bør utgå, justerast i storleik, eller endra arealføremål frå bustad til LNF-spreidd busetnad. Vurderingane av desse områda går fram i rapport 1 «Vurdering av ubygde bustadareal i KPA (06.11.23)».

Ut i frå vurderingane gjort i rapporten er det gjort ei utrekning på kva endringane utgjer for bustadreserven for Sveio kommune.

Krins	Areal	Daa	Endring einingar
Valestrand	-560 944	-561,1	-247
Auklandshamn	-331 900	-331,9	-147
Førde	-31 500	-31,5	-25
Sveio	-68 910	69,0	-198
Vikse	-27 500	-27,5	-10
<b>Totalt =</b>	<b>-882 934</b>	<b>-883,0</b>	<b>-626</b>

Totalt vil endringane medføre ei endring på 626 einingar som blir teke ut av planforslaget.

Det nye bustadreserven vil difor etter desse endringane vera følgjande:

Krins	SUM einingar e/ending
Valestrand	207
Auklandshamn	99
Førde	57
Sveio	427
Vikse	505
<b>Totalt =</b>	<b>1296</b>

Endringa vil føre til at år fram til bustadreserven er brukt opp blir redusert med mellom 50, 70 og 30 år i dei prognosealternativa vist til under:

	Tal personar i 2045	Endring 2022-2045	Endring folketal per år (23 år)	Bustadbehov per år	År til reserven er brukt opp etter ending
Vestland fylkeskommune	6356	624	27,13	11,4	114 år
SSB Hovudalternativet	6261	486	21,13	8,9	146 år
SSB Høg Nasjonal vekst	6739	964	41,91	17,6	74 år

Dette er framleis høge tal, då det er å tilrå at reserven legg opp til forventa behov for planperioden, og ikkje mykje ut over det.

## Tilgjengeleg fritidsbustadareal

Det er vel 1 200 registrerte fritidsbustader i kommunen. Desse er spreidde over heile kommunen, men er særleg konsentrert langs kysten.

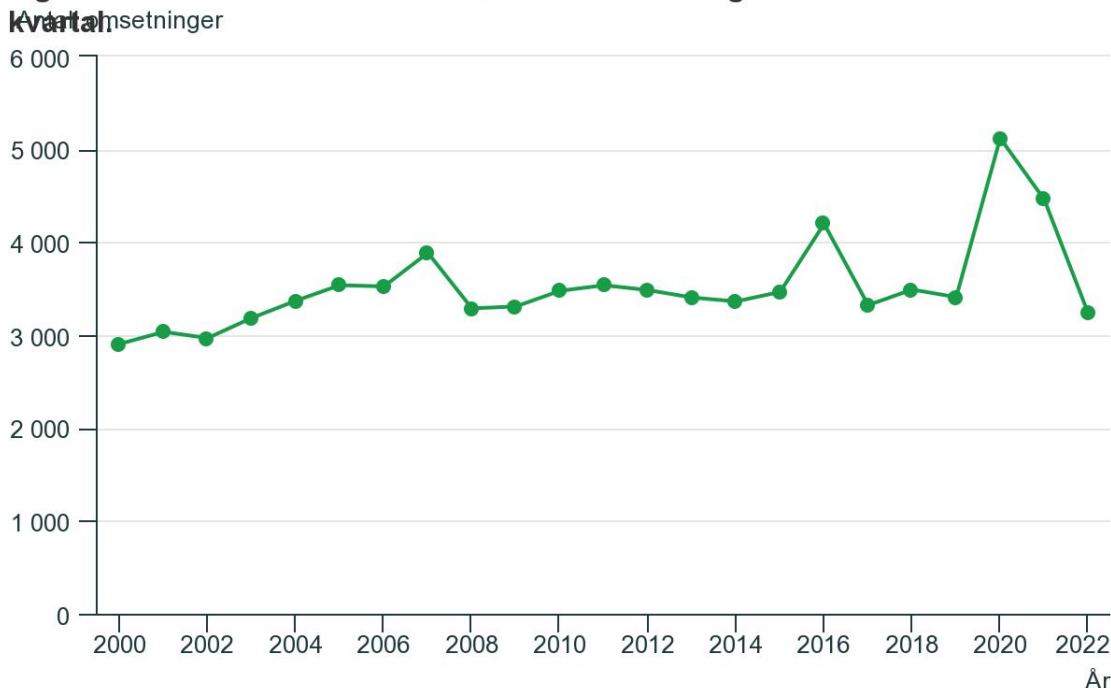
Det er ikkje buplikt i kommunen, og difor vil det truleg vera ein del heilårsbustader som i tillegg blir nytta til fritidsføremål. I tillegg har grovanalysen av bustadreserve vist at mykje av det arealet som i gjeldande kommuneplan har arealføremål bustad, er regulert til fritidsbustad-felt.

Totalt sett har Sveio kommune ein reserve på 553 einingar for fritidsbustad. Her er også regulerte fritidsbustad-felt i arealføremål for bustad medrekna, saman med arealføremål for fritidsbustad (1110 – Bustadbygging og 1120 – Fritidsbygging). Grovanalysen av fritidsbustadreserven har teke utgangspunkt i 0,75 daa per tomt, som det same utgangspunktet som for heilårsbustadar, og er eit relativt konservativt tal. Med mindre tomtestorleik enn 0,75 daa vil altså tala over reserven verta høgare.

## Færre kjøper fritidsbustad

I 3. kvartal 2022 blei det omsett færre fritidsbustadar i fritt sal i alle fylker samanlikna med same kvartal året før. Figuren under viser variasjonane i omsetting av fritidsbustadar i Noreg dei siste 20+ åra (tal frå SSB).

**Figur 1. Antall omsatte fritidseiendommer i fritt salg i 3.**

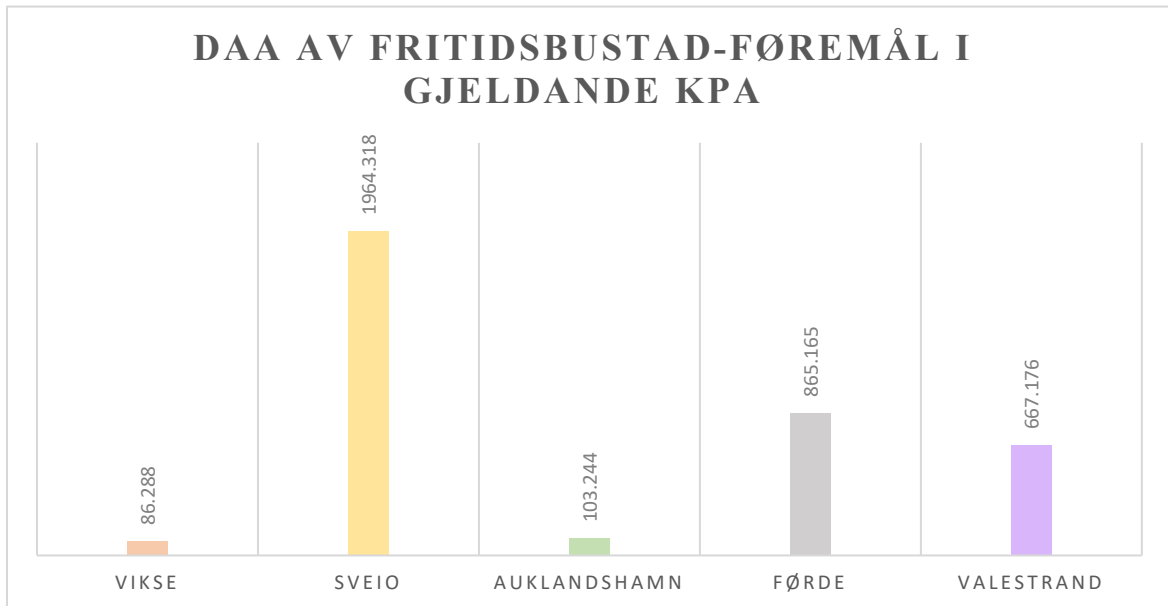


## Tilgjengeleg fritidsbustad-areal – kommunenivå

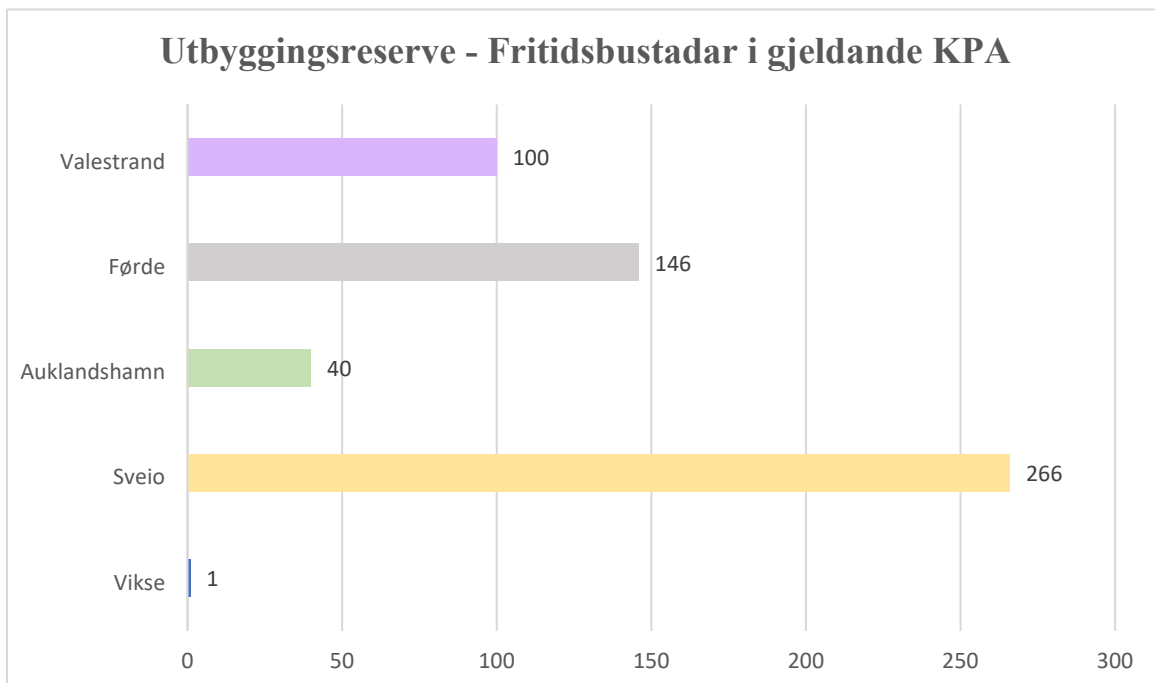
Frå grovanalysen er det gjort ein gjennomgang på kor mykje areal som er sett til arealføremål 1120 – Fritidsbygging i gjeldande kommuneplan. I tillegg til dei areala som i gjeldande kommuneplan er sett til arealføremål 1110 – Bustadbygging, men som i reguleringsplan er regulert til fritidsbygging. Totalt sett har Sveio kommune 3 686,19 daa areal sett av til



fritidsbygging som arealføremål eller i reguleringsplanar. Fordeling av arealføremål for fritidsbustadar er vist i figuren under (tal frå SSB).



Sveio kommune har også ein stor utbyggingsreserve i gjeldande kommuneplan, der det er totalt 553 potensielle einingar for utbygging. Ifølgje SSB sin kommuneoversikt for Sveio er det i dag registrert 1 263 fritidsbustadar i kommunen. Fordeling av ledige einingar for fritidsbustadar i gjeldande kommuneplan er vist i figuren under (tal frå SSB).



### Endring i tilgjengeleg fritidsbustadareal etter gjennomgang fritidsbustadområde:

Det er gjort ein gjennomgang på fritidsbustadsområda i Sveio kommune, og vurdert om nokre av desse bør utgå, justerast eller takast med vidare i rullert kommuneplan. Vurderingane av desse områda går fram i rapport 2 «Vurdering av ubygde fritidsbustadsareal i KPA (06.11.23)».

Oppsummert er det føreslått at eitt av fritidsbustadsområda som er gjennomgått blir teke ut av rullert kommuneplan (H5 Lindås), samt at åtte blir justerte (anten i storleik, til LNF-spreidd fritidsbustad eller med føringar om at det ikkje bør byggjast fleire fritidsbustadar innanfor arealføremålet). Av dei fritidsbustadområda som er gjennomgått er 7 føreslått å bli vidareført med arealføremål fritidsbustadføremål i komande planperiode.

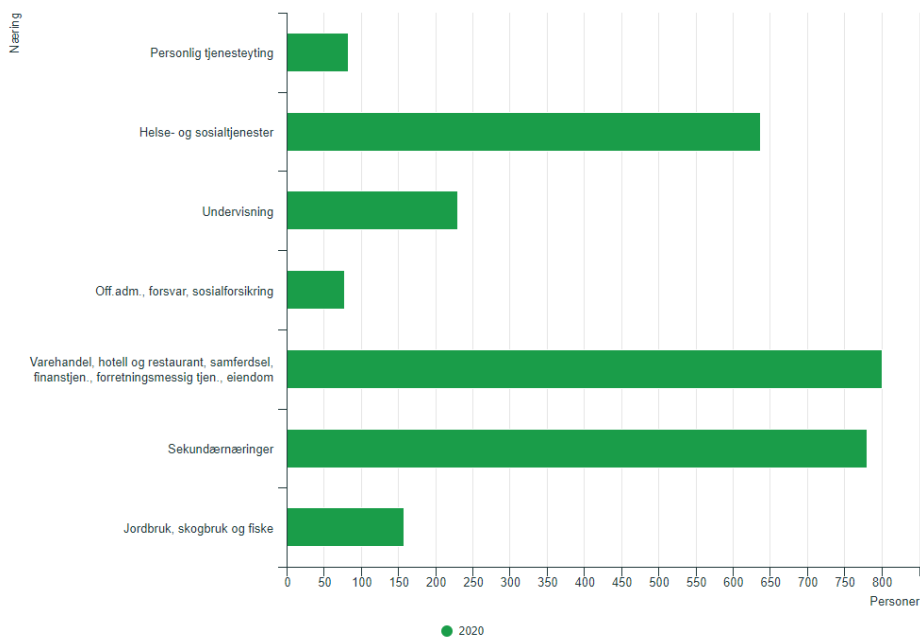
## Tilgjengeleg næringsareal

I kommuneplanen sin strategiske samfunnsdel står det at «Ved utarbeiding av kommuneplanen sin arealdel skal lokalisering av næringsareal særskilt vurderast, og det må takast stilling til om det er trong for å justera, flytta og/eller leggja til nye areal for næringsføremål i plankartet.» Med bakgrunn i dette er det blitt gjennomført ei grovanalyse av kva næringsareal me har i Sveio kommune, og kva som framleis ikkje er blitt teke i bruk.

Sveio kommune har nokre kommunale kaiar av mindre storleik, og nokre er i dårleg forfatning med avgrensing på bruk. Sveio kommune bør vurderast å leggja til rette for nye kaiområde og hamner i kommuneplanen som kan gje grobotn for meir næringsaktivitet. Ettersom Sveio kommune ligg svært tett opp mot hovudskipsleia i Bømlafjorden og på Sletta bør det vurderast om ein har nytta det potensialet som er der per i dag, eller om det her er utviklingsmoglegheiter.

## Oversyn over sysselsette i næringsverksemdar i Sveio kommune

I Sveio kommune er det jordbruk, og tenester tilknytt jordbruk, jakt og fiske som dominerer i næringslivet. Sveio kommune er ein landbrukskommune. Forutan å vera sysselsett innanfor landbruk er det bygg- og anleggsverksemda som har flest sysselsette i næringa i Sveio kommune. Sjå figur under for oversyn over sysselsette i næringsverksemdar i Sveio kommune (tal frå SSB).



## Tilgjengeleg areal for næringsutvikling - kommunenivå

I arbeidet med å skaffe oversikt over næringsareala i Sveio kommune er det blitt gjort ei grovanalyse av arealføremåla 1170 – Fritids- og turistføremål og 1300 – Næringsbygg i gjeldande kommuneplan. Totalt er det sett av 2 157,36 daa til desse to arealføremåla i gjeldande plan. Av denne totalen er 117,04 daa fritid og turisme, medan 2 045,33 daa er næringsføremål.

## Vilje til vekst og ein god stad å leva

Dei største areala sett av for næring er plassert i Mølstrevåg (ved Ølen Betong), på Tjernagel, Hinderli og på Kvalhaugen. Desse områda er framleis ikkje teke i bruk til næringsføremål, men både Hinderli og Mølstrevåg er område som er utviding av eksisterande næringsområde der det i dag er aktivitet. Tabellen under viser til kor mange daa reserve(ledig) areal for næringsføremål og fritids- og turismeføremål det er i dei ulike krinsane i Sveio kommune.

	Vikse	Sveio	Førde	Auklandshamn	Valestrand	Heile kommunen (daa)
Næringsføremål	141,63	1567,89	109,82	5,01	221,12	2045,33
Fritids- og turismeføremål	-	18,67	7,47	-	90,9	117,04
<b>Totalt ledig areal i Sveio</b>	<b>141,63</b>	<b>1586,56</b>	<b>117,29</b>	<b>5,01</b>	<b>312,02</b>	<b>2157,36</b>

Sveio kommune har ei samla reserve på *13 områder* med *næringsføremål* ledig i kommuneplanen, og *4 områder* for *fritid- og turisme* ledig.

### Endring i tilgjengeleg næringsareal etter gjennomgang næringsområde:

Det er gjort ein gjennomgang på næringsområda i Sveio kommune, og vurdert om nokre av desse bør utgå, justerast i storleik, eller endra arealføremål frå næring til Fritids- og turismeføremål. Vurderingane av desse områda går fram i rapport 3 «Vurdering av ubygde næringsareal i KPA (06.11.23)».

Oppsummert er det føreslått at 9 av næringsområda som er gjennomgått blir redusert eller endra frå arealføremål næring til fritids- og turismeføremål. Det er føreslått å ta ut 2 av næringsområda frå kommuneplanen. Av dei næringsområda som er gjennomgått er 8 føreslått å bli vidareført med arealføremål næringsføremål i komande planperiode.