

Rapport bustadoversyn Bømlo kommune 2021

Innhald

1.0	Innleiing	2
DEL 1 ANALYSE AV AREAL TIL BUSTADFORMÅL I GJELDANDE AREALDEL AV KOMMUNEPLANEN 2013-2025		3
2.0	Formål, metode og omgrepsforklaring	3
2.1	Omtale av analysen	3
2.2	Omtale av svakhetar ved metoden	3
2.3	Omgrep nytta i analysen	4
3.0	Resultat for heile kommunen	5
4.0	Resultat per krins	7
4.1	Svortland	7
4.2	Rubbestadneset	9
4.3	Meling	11
4.4	Gilje	13
4.5	Våge	15
4.6	Hillestveit	17
4.7	Espevær	19
4.8	Foldrøy	20
4.9	Moster	22
5.0	Befolkningsstatistikk	24
5.1	Folketal og -utvikling	24
5.2	Bustadbygging	26
6.0	Analyse, vurderingar og anbefalingar til rullering av kommuneplanen sin arealdel	27
DEL 2 KOMMUNAL BUSTADUTVIKLING		28

1.0 Innleiing

Bømlo kommune har som del av rulleringa av kommuneplanen sin arealdel utarbeida eit bustadoversyn som kunnskapsgrunnlag til prosessen. Dette er forankra i Planstrategi 2020 – 2024.



Me skal vere med på å nå berekraftsmål nummer 11 som mellom anna seier at me innan 2030 skal sikre at alle har tilgang til tilfredsstillande og trygge bustader og grunnleggjande tenester til ein overkomeleg pris. For å klare det må me skaffe oss ei viss kunnskap om den lokale situasjonen for lokal tilgang til, og kvalitet på, bustadane.

Del 1 av dette dokumentet skal gje eit bilete av areal sett av til bustadbygging i kommunen. Det skal få fram kor mykje areal som er sett av, korleis det er nytta og kor mykje areal som er ledig i gjeldande arealdel av kommuneplanen. Dette skal gje eit grunnlag for å sei noko om kva kommunen treng av areal til bustad.

Samstundes burde me hatt eit oversyn og ein strategi på kva slags type bustadar (einebustadar, leilegheiter, fleirmannsbustadar og eigarform) som eksisterer i kommunen per i dag, og kor desse burde vere geografisk lokalisert. Kor vidt me kan sikre framtidig tilgang til tilfredsstillande og trygge bustader til ein overkommeleg pris, gjev ikkje dette dokumentet svar på. Til trengs det meir djuptgåande analyse. Nokre av desse problemstillingane blir drøfta i del 2. Her legg me og til grunn tema frå rapporten “Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør” (KS, AsplanViak), som blei presentert på felles formannskapssamling med Fitjar, Stord og Stord kommunar den 19.11.2019, på Leirvik.

Bustader er i alle høve ein svært sentral faktor i all samfunnsutvikling i kommunen.

Gjeldande arealdel for 2013-2025 blei vedteken 18. mars 2013 etter mekling med Fylkesmannen i Hordaland. Sidan vedtaket er det gjort ein del tekniske rettingar, men stort sett har arealplanen i kommunen vært uendra i åtte år. Dei aller fleste bustadområda er også vidareført frå planperioden før det.

DEL 1 ANALYSE AV AREAL TIL BUSTADFORMÅL I GJELDANDE

AREALDEL AV KOMMUNEPLANEN 2013-2025

2.0 Formål, metode og omgrepsforklaring

2.1 Omtale av analysen

Føremålet med analysen er å få fram informasjon om status i bustadområda i kommuneplanen sin arealdel, kor mange område og kor store areal som er sett av til bustadbygging. Den skal også få fram kor mykje som er byggja etter planen, og kor mykje som potensielt kan byggjast ut etter gjeldande plan. Analysen skal fungera som grunnlag for vurdering av bustadområda i kommuneplanen sin arealdel ved revisjon. Den vil også liggja til grunn for vurdering av innspel om nye område til bustadbygging.

Analysen er utført ved manuell teljing av bustadar og mogleg utbyggingspotensiale. Det er berre telt med bustadar som ligg i område for bustadbygging, enten i kommuneplanen sin arealdel, eller i reguleringsplanar. Dette er fordi dette først og fremst er ein vurdering av dette planverket.

Det er ikkje sannsynleg eller forventa at all kapasiteten i planen kan eller vil bli nytta. Analysen skal gje eit oversyn over status for bustadområda i gjeldande plan fordelt på krinsar, og viser soleis kor mykje som *kan* byggjast etter gjeldande plan.

Område for bustadbygging er teke ut i eit eige kart, og er overlappa med matrikkeldata. Så er det utført ei teljing av bustadar innanfor kvart område, og gjort eit anslag på kor mange bustadar ein potensielt kan byggja i det aktuelle feltet. I område for LNF med spreidd bustadbygging er det gjeve ei kvote på kor mykje det er lov å byggja, så der er kvota lagt til grunn.

Data på areal og bustadar for kvart område er ført inn og summert i eit rekneark, og utgjør grunnlaget for analysen. Data er organisert etter skulekrinsane i kommunen.

Dette er vidare supplert med offentlege statistiske data frå Statistisk Sentralbyrå, som befolkningsdata, -prognoser og bustadstatistikk. Elles er det nytta data som kommunen har innhenta i samband med eigedomsskatten.

2.2 Omtale av svakhetar ved metoden

Fordi analysen først og fremst skal seia noko om bustadformålet i arealplanen, tek den ikkje for seg bustadar som ligg utanfor eit av bustadformåla.

Det kan førekomma feil i teljinga, særleg i større område med mange bustadar. Dette er vurdert som ein mindre svakheit i denne analysen, sidan det totalt er snakk om store tal på bustadar i heile kommunen. Vidare er det vanskeleg å registrera kor mange einingar som er i ein bygning, slik at fleirmannsbustadar kan bli registrert som einebustad. Effekten er ein mindre feilmargin på tal på bustadeiningar i bustadområda i arealplanen, men det er ikkje vurdert å ha avgjerande effekt på analysen.

Bygningar registrert som fritidsbustad i bustadområde er i utgangspunktet ikkje rekna med i analysen, men kan førekomma. Det kan også skje at registrerte bustader i realiteten blir nytta til fritidsbustad. Det er for enkelthets skyld teke utgangspunkt i korleis bygningen er registrert i matrikkelen.

Det er ca. 1000 bustadar mindre i teljinga enn i SSB sine data. Med dei ovanfor nemnte variablane er det vurdert at tala stemmer rimeleg greitt overeins. Særleg er det verdt å merka at SSB sitt tal på einebustadar ligg like under teljinga totalt.

Ein større feilmargin ligg i anslag på kor mange bustadar som kan byggjast i dagens bustadformål. Det er teke utgangspunkt i einebustadar, mens det kan byggjast tomannsbustadar på ein eigedom i bustadområde utan reguleringsplan. Det er også ikkje sikkert at grunneigar ønskjer å utnytta det fulle potensialet i eit gjeve område, eller at det er ein marknad for det. Det er også vanskeleg å angje eit potensiale i større område med krav om reguleringsplan, men det er stort sett teke utgangspunkt i at ein eventuell regulering vil ha høg utnytting. Det er ikkje teke omsyn til byggjeforbod til sjø, natur, landbruk og kulturminne innanfor områda. Dette skal vera vareteke før eit området vert sett av til bustadbygging, men det er aldri slik at alt areal innanfor eit område sett av til bustadbygging faktisk kan eller bør byggjast ut. Vidare er grunntilhøve og helling berre overflatisk vurdert.

Effekten er at tal på potensielle bustadar i eit område med bustadformål er høgst usikkert, og kan for kvart enkelt område vera høgare eller lågare en anslaget. Det er likevel vurdert som å gje eit tilfredsstillande inntrykk over bustadpotensialet som ligg i overordna plan. Usikkerheita er mindre i regulerte felt og LNF-spreidd formål.

2.3 Omgrep nytta i analysen

Bustadformål

Arealformål i kommuneplanen sin arealdel vist med gul farge. Standard byggjeområde for bustadar som i utgangspunktet kan byggjast ut utan reguleringsplan.

LNF-spreidd

Arealformål i kommuneplanen sin arealdel vist med lysegrøn farge. LNF står for landbruk, natur og friluft. Nyttast i hovudsak for større område i spreidd bygde strøk. Det er gjeve eit tal på bustadar som kan byggjast i planperioden. Også omtalt som LNF-KAN i kommunen, men det korrekte namnet er LNF for spreidde bustadar – her forkorta til LNF-spreidd.

Kombinert formål

Arealformål som tillet ein spesifisert blanding av arealbruk, som til dømes bustad/næring.

Skulekrins

Bømlø har avgrensa skulekriser som dekkjer heile kommunen. Desse er nytta i fleire samanhengar, og er nytta som avgrensing av område her først og fremst fordi dei er kjende.

Bustadeining

Bustadeining er ikkje det same som bygningar. Ein blokk med 15 leilegheiter vil til dømes telja som 15 bustadeiningar i eitt bygg.

Sett av til arealformål/regulert

At eit areal til dømes er sett av til bustad i kommuneplanen sin arealdel betyr ikkje at det er regulert. Eit areal er regulert når det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan for området.

Utnytting

Handlar om kor stor del av arealet som er nytta til formålet det er sett av til.

Bustadreserve

Kor mange bustadar som potensielt kan byggjast innanfor rammene av gjeldande plan.

Fortetting

Er å byggja tettare i eit eksisterande område sett av til eit gjeve formål, framfor å opna for nye.

Krav om reguleringsplan

Nokon, i hovudsak nye, byggjeområde er bandlagt med krav om detaljregulering før det kan byggjast. Dette er vist med ein skravering over området i kartet.

3.0 Resultat for heile kommunen

Skulekrins		Bueiningar	Ca. utbyggings- potensiale	Tal på område	Areal (dekar)	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bømlo kommune totalt	Sum	4808	2784	366	20651	0,23	0,37
Svortland	Sum	1198	487	70	3339,6	0,36	0,50
	<i>% av total</i>	<i>24,92 %</i>	<i>17,64 %</i>	<i>19,13 %</i>	<i>16,17 %</i>		
Rubbestadneset	Sum	757	336	46	2411,6	0,31	0,47
	<i>% av total</i>	<i>15,74 %</i>	<i>12,17 %</i>	<i>12,57 %</i>	<i>11,68 %</i>		
Meling	Sum	520	464	57	2781,8	0,19	0,35
	<i>% av total</i>	<i>10,82 %</i>	<i>16,81 %</i>	<i>15,57 %</i>	<i>13,47</i>		
Gilje	Sum	310	227	33	1843	0,17	0,29
	<i>% av total</i>	<i>6,45 %</i>	<i>7,36 %</i>	<i>9,02 %</i>	<i>8,92 %</i>		
Våge	Sum	376	267	35	2161	0,17	0,30
	<i>% av total</i>	<i>7,82 %</i>	<i>9,67 %</i>	<i>9,56 %</i>	<i>10,46 %</i>		
Hillestveit	Sum	482	192	29	2244,6	0,21	0,30
	<i>% av total</i>	<i>10,02 %</i>	<i>6,96 %</i>	<i>7,92 %</i>	<i>10,87 %</i>		
Espevær	Sum	105	43	11	260,3	0,40	0,57
	<i>% av total</i>	<i>2,18 %</i>	<i>1,56 %</i>	<i>3,01 %</i>	<i>1,26 %</i>		
Foldrøy	Sum	225	189	25	1169,2	0,19	0,35
	<i>% av total</i>	<i>4,68 %</i>	<i>6,85 %</i>	<i>6,83 %</i>	<i>5,66 %</i>		
Moster	Sum	835	579	60	4439,9	0,19	0,32
	<i>% av total</i>	<i>17,37 %</i>	<i>20,98 %</i>	<i>16,39 %</i>	<i>21,50 %</i>		

Det er sett av ca. 20,5 kvadratkilometer til bustadbygging i kommunen, fordelt på 366 ulike område. Innanfor desse områda er det per i dag byggja ca. 4800 bustadar. Dette utgjer eit gjennomsnitt på 0,23 bustadar per dekar, eller over fire dekar byggjeland per bustad.

Det er berekna at det kan byggjast ytterlegare nesten 2800 bustadar innanfor arealet sett av til bustadbygging i gjeldande kommuneplanen sin arealdel. Då vil det vera gjennomsnittleg 0,37 bustadar per dekar, eller nesten tre dekar byggjeland per bustad.

Det er altså stor teoretisk kapasitet i gjeldande kommuneplanen sin arealdel. Det er mogleg å byggja nesten 60 % av det totale tal på eksisterande bustadar bygd etter planen i kommunen. Dei fleste krinsane har kapasitet som svarar til 40-80 % av det totale talet på eksisterande bustadar bygd etter planen.

Svortland krinsen har den største delen av bustadane, etterfølgt av Moster, Rubbestadneset, Meling, Hillestveit, Våge, Gilje, Foldrøy og Espevær som minste krins. Den største bustadreserven er i Moster, etterfølgt av Svortland, Meling, Rubbestadneset, Våge, Gilje, Hillestveit, Foldrøy og til sist Espevær. Moster og Meling har ein svært høg bustadreserve i høve etablerte bustadar.

Alle krinsane byr på variasjon frå tett bygde bustadfelt til spreidd bustadbygging i LNF område.

Arealformål	Bueiningar	Ca. utbyggings- potensiale	Tal på område	Areal (dekar)	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	1688	1610	192	7211,0	0,23	0,46
Regulerte bustadfelt	2292	918	89	6870,5	0,33	0,47
LNF-spreidd	815	206	79	6465,1	0,13	0,16
Kombinert	13	26	6	104,7	0,12	0,37

Regulerte bustadfelt

Nesten halvparten av alle bustadar på Bømlo er i regulerte felt, dei fleste i tettstadene som er regulert i eldre planar, som Svortland, Rubbestadneset, Moster og Langevåg. I tillegg er ca. ein tredel av bustadreserven i regulerte bustadfelt. I dag skjer regulering helst i privat regi, og det er vanlegast i område der tomteverdien er høg nok til at det er ønskjeleg med tett busetting. Regulerte felt får fleire bygg inn på eit mindre område. I tillegg er infrastruktur som veg, vatn, avlaup og straum er avklart på førehand – som oftast kosta av utbyggjar. Utbyggingspotensialet i reguleringsplanane er eit forholdsvis sikkert anslag som er mogleg å realisera i praksis. Sidan det skjer i privat regi er ikkje regulering noko kommunen kontrollerer direkte, men kommuneplanen kan setja krav om regulering av eit område. Gjeldande kommuneplan har mange slike store område med krav om reguleringsplan som ikkje er regulert. I analysen inngår dei i bustadformålet.

Bustadformål

Rundt ein tredel av alle bustadar på Bømlo er i ikkje regulerte bustadformål, dei gule felte i kommuneplanen. Vidare ligg godt over halvparten av bustadreserven i bustadformåla. Arealformålet tillet meir tilfeldig vekst enn regulerte område, så det er ikkje alltid at arealet blir fullt utnytta – også sjølv om det reint praktisk kan. Til dømes kan det pga. tomtestruktur bli umogleg å fortsetta ein veg inn i eit område, slik at delar av området ikkje let seg byggjast, eller så kan manglande kapasitet i eller tilgjenge til straum-, vass- eller avlaupsnett hindra vidare bygging. Elles kan det ganske enkelt vera ingen som vil dela frå tomter, eller som vil byggja på det resterande arealet. Talet på mogleg utbygging er difor ikkje like sikkert som i t.d. regulert kategori, og det er lite sannsynleg at kapasiteten nokon gong blir nådd. Talet må difor lesast med ein klype salt. Bustadformålet er nytta der kommuneplanen legg opp til medium tett bustadstruktur, typisk i og rundt senter. Etter gjeldande plan kan det byggjast inntil to bustadeiningar per eigedom med utnyttingsgrad BYA=25% i bustadformål utan reguleringsplan.

LNF-spreidd

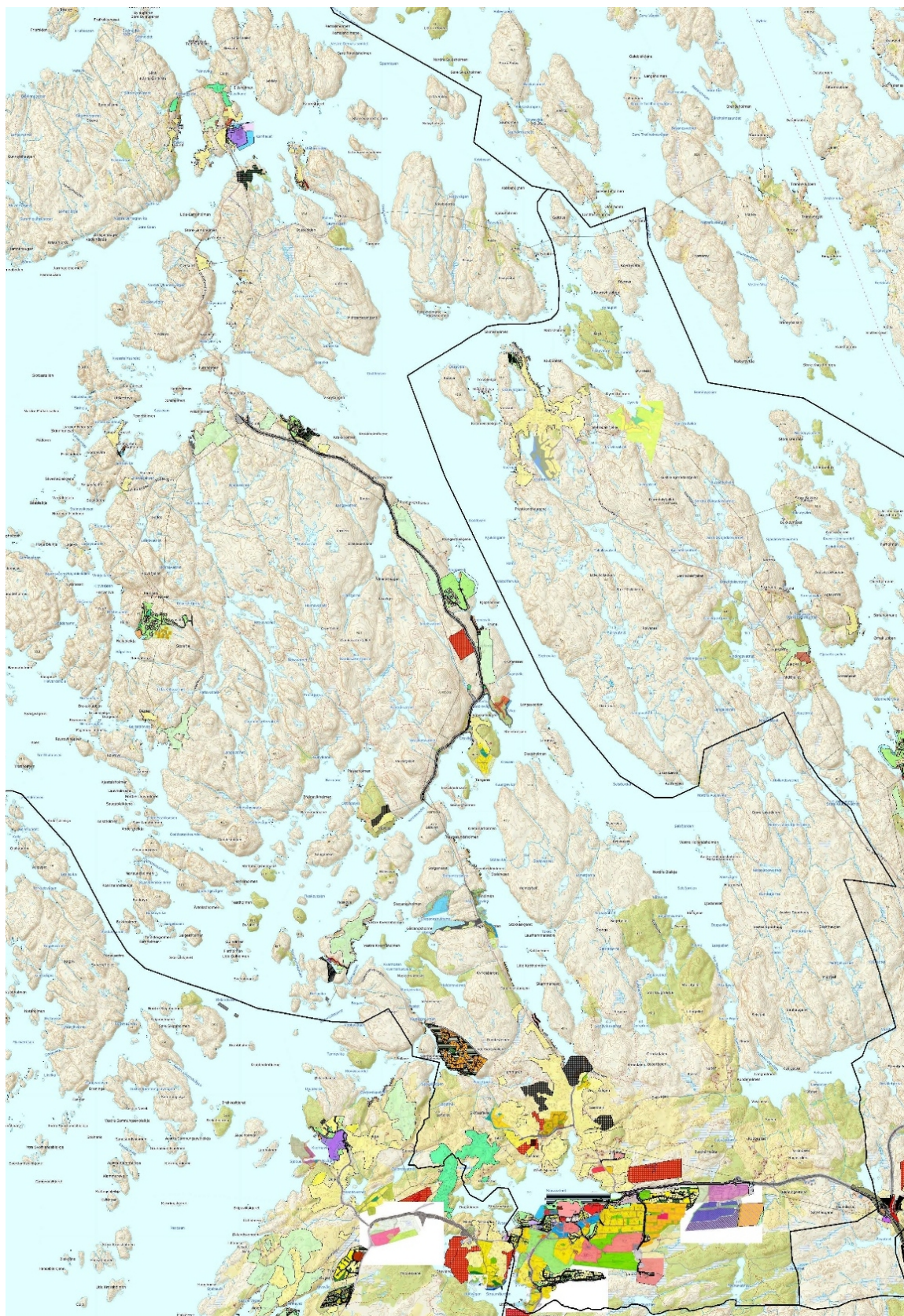
LNF-spreidd formål blir nytta der kommuneplanen skal opna for spreidd busetting over store område, oftast i område der landbruk dominerer. Under ein femtedel av bustadane i kommunen ligg i LNF-spreidd formål, og under ein tidel av bustadreserven. Dei bør dekkja store område, og ha ein kvote på kor mykje det er tillate å byggja i området i planperioden, og ha føresegner som sikrar landbruk, natur og friluftsliv. I gjeldande plan er det mange små LNF-spreidd område, og mykje busetting som ligg utanfor avgrensinga. Nokon område er ganske tett bygde og kan forvekslast med vanlege gule bustadfelt.

Kombinerte formål

Nokon område har fleire formål, der bustad er eitt. Dette er ikkje ein vesentleg kategori i gjeldande plan, men er likevel teke med.

4.0 Resultat per krins

4.1 Svortland



Figur 1 Svortland skulekrins, frå Brandasund i nord til Svortland i sør. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser, så alt er ikkje nødvendigvis bustadplanar.

Arealformål	Bygde bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	361	313	87 %	39	1164,0	0,31	0,59
LNF spreidd	95	33	35 %	13	694,6	0,11	0,16
Kombinert	7	10	143 %	1	60,3	0,12	0,28
Regulert	735	131	18 %	17	1314,0	0,56	0,66
SUM	1179	487	41 %	69	3233,0	0,36	0,52
% av totalen	24,53 %	17,64 %		18,85 %	15,66 %		

I bustadområda i Svortland skulekrins er det byggja ca. 1179 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 486 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 79 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 3230 dekar. Med 25,5 % av bustadane i kommunen er Svortland er den største av 9 krinsar totalt. Krinsen har også nest størst potensiale for vidare vekst i form av bustadreserve og areal sett av og regulert til bustadbygging. Den er den tettast bygde krinsen i kommunen, sett bort frå Espevær.

Tyngdepunktet i krinsen er rundt Storavatnet til Urangsvågen. Elles er det busetting på Sæverudsøya, Goddo og Brandasund.

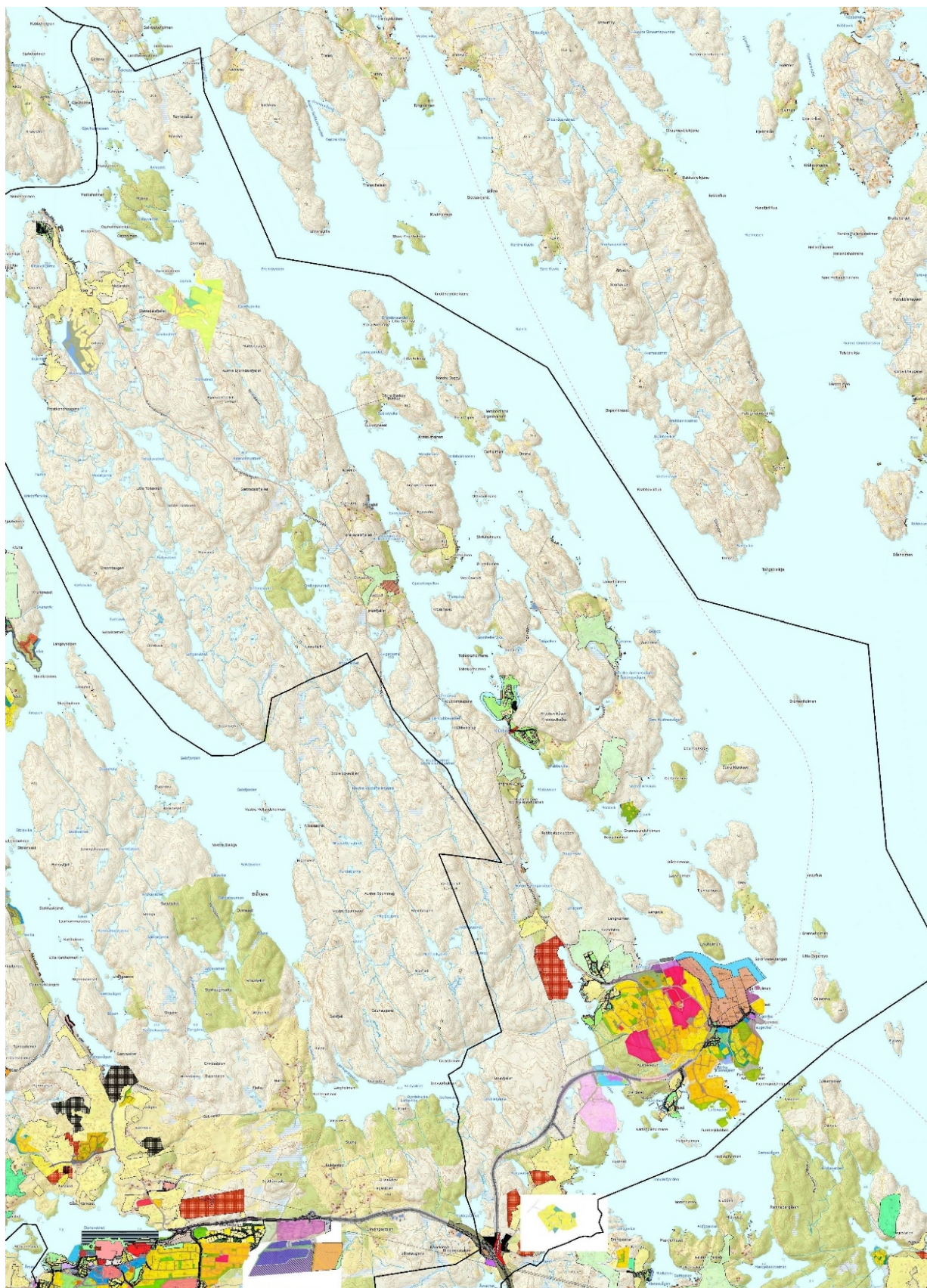
I områda til bustadformål og LNF-spreidd er det per i dag god dekning på tilgjengelege bustadtomter innanfor dei områda sett av til bustad i dagens plan. Busettinga i krinsen er stort sett gjeve eit formålstenleg arealformål.

Særleg i områda for bustadformål er det lagt opp til høg utnytting av arealet, sidan mykje ligg nært kommunesenteret mellom Storavatnet og Urangsvågen. Her ligg størsteparten av bustadreserven. Elles er det i ledig bustadareal i alle områda i krinsen, til opp mot 65 bustadar frå Goddo og nordover. Likevel er store deler av krinsen nordover slik at det ikkje er naturleg å byggja ut det fulle potensialet, slik at område med teoretisk kapasitet eigentleg er fulle sidan det ikkje er ønskjeleg å byggja tett.

LNF-spreidd områda ligg, med unntak av Habbastad, nordover i krinsen. Det er i utgangspunktet god geografisk spreiding og tilgjengelege bustadkvoter i alle områda. Det er likevel få område for spreidd bustadbygging frå Sæverudsøy til Brandasund. LNF-spreidd området på Habbastad har elles ein utforming og karakter som ordinært bustadområde. Aust for industri- og næringsområde i Hollundsdaalen er det ein del busetting som ligg i reint LNF-område.

Dei regulerte bustadområda ligg i hovudsak i Bremnes, og nordover mot Urangsvågen. Dei eldre planane er stort sett bygd ut, men det er litt rom for fortetting. Det er nye planar for konsentrert bustad på Klæret, Storevarden og Kvernahaugen med kapasitet på minst 50 einingar, samtidig som planen for Svortland sør har ein betydeleg kapasitet for nye einestadar. Vidare er det fleire reguleringsplanar under arbeid rundt Bremnes.

4.2 Rubbestadneset



Figur 2 Rubbestadneset skulekrins, frå Rolvsnes i nord til Innvær i sør. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser, så alt er ikkje nødvendigvis bustadplanar.

Arealformål	Bygde bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	156	208	133 %	22	741,4	0,21	0,54
LNF spreidd	45	16	36 %	6	469,2	0,10	0,13
Regulert	556	112	20 %	18	1201,0	0,46	0,56
SUM	757	336	50 %	46	2411,6	0,31	0,47
% av totalen	15,74 %	12,17 %		12,57 %	11,68 %		

I Rubbestadneset skulekrins er det byggja ca. 757 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 336 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 46 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 2411 dekar. Med 15,7 % av bustadane i kommunen er Rubbestadneset er den 3. største av 9 krinsar totalt. Den har vidare dei 4. største bustadreservane. Tettheita ligg like opp under Svortland.

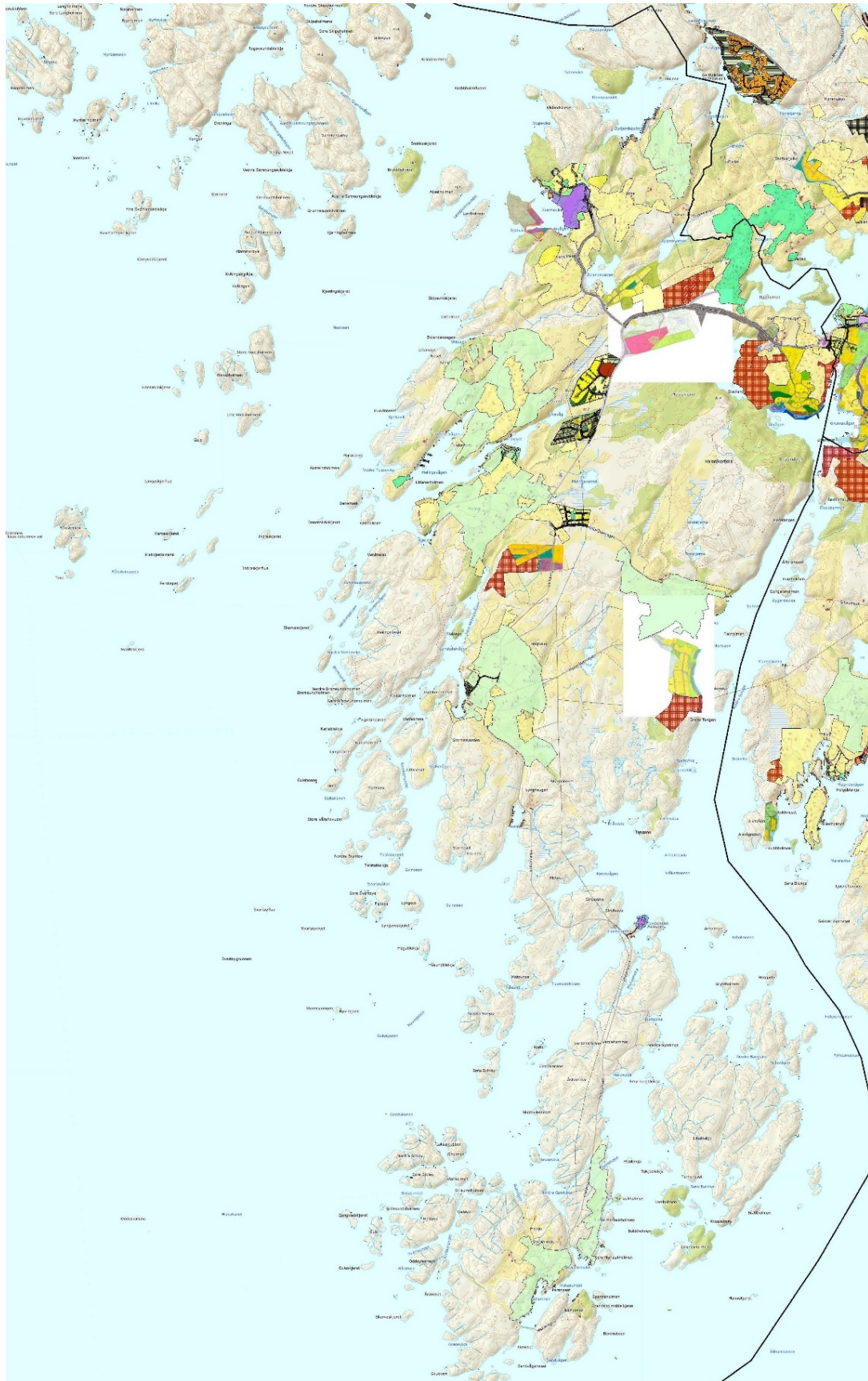
Tyngdepunkta i krinsen er Rubbestadneset, Innvær og Rolvsneset samt øyane Aga og Agasystra. Busettinga i krinsen er i hovudsak gjeve eit formålstenleg arealformål.

Bustadformål er først og fremst nytta i Innvær og på Rolvsnes. Innvær har tre område med krav om regulering, med eit potensiale på om lag 80 einingar viss dei alle blir regulert med høg tettheit. Utbygging av områda rundt Innvær fjorden er per 2021 ikkje realiserbar grunna manglande infrastruktur på vass- og avlaup. Rolvsnes har god kapasitet på ca. 35 einingar som er spreidd jamt ut over området. Bustadformålet i Rubbestad er små, og for det meste bygd ut. Elles er utbyggingspotensialet i Stongarvågen, med krav om reguleringsplan, berekna til ca. 50 einingar. Over halvparten av reserven her er altså med atterhald om detaljregulering.

LNF-spreidd områda er få, og dekker området mellom Rubbestadneset og Rolvsnes. Det er seks område, med ei kvote på opp til 16 nye bustadar. Eitt av områda er i direkte tilknytning til Rubbestadneset, og der er kvota brukt på eit regulert bustadfelt. Elles er det ikkje registrert bygging i områda i løpet av planperioden.

Heile Rubbestadneset er omfatta av reguleringsplanar utarbeida på 1970- og 1990-talet. Desse er nesten alle fullstendig utbygd, med litt kapasitet for fortetting. Sør for Rubbestadneset har Kattaholet planen frå 2016 framleis god kapasitet, saman med Langholm-Marka like nord for Rubbestadneset. Elles er det regulert eit felt i Innvær, og eit på Rolvsnes. Innvær er nesten bygd ut, mens Rolvsnes har god kapasitet viss infrastrukturen blir bygd ut.

4.3 Meling



Figur 3 Meling skulekrins, frå Brekke i nord til Hiskjo i sør. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser, så alt er ikkje nødvendigvis bustadplanar.

Arealformål		Bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål		205	255	124 %	36	895,1	0,25	0,58
LNF spreidd		159	25	16 %	12	1495,3	0,12	0,14
Kombinert		1	6	600 %	2	17,2	0,06	0,41
Regulert		155	178	115 %	8	480,0	0,32	0,69
	SUM	520	464	89 %	58	2887,5	0,19	0,35
% av totalen		10,82 %	16,81 %		15,57 %	13,47 %		

I Meling skulekrins er det byggja ca. 520 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 464 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 58 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 2887 dekar. Med 10,8 % av bustadane i kommunen er Meling den 4. største av 9 krinsar totalt. Den har vidare den 3. største bustadreserven. Meling har den klart største bustadreserven i høve bygde bustadar. Det er også mange tilgjengelege område, og store areal i høve bustadar samanlikna med dei andre krinsane.

Krinsen har store bustadområde med variasjon mellom tett og spreidd busetnad.

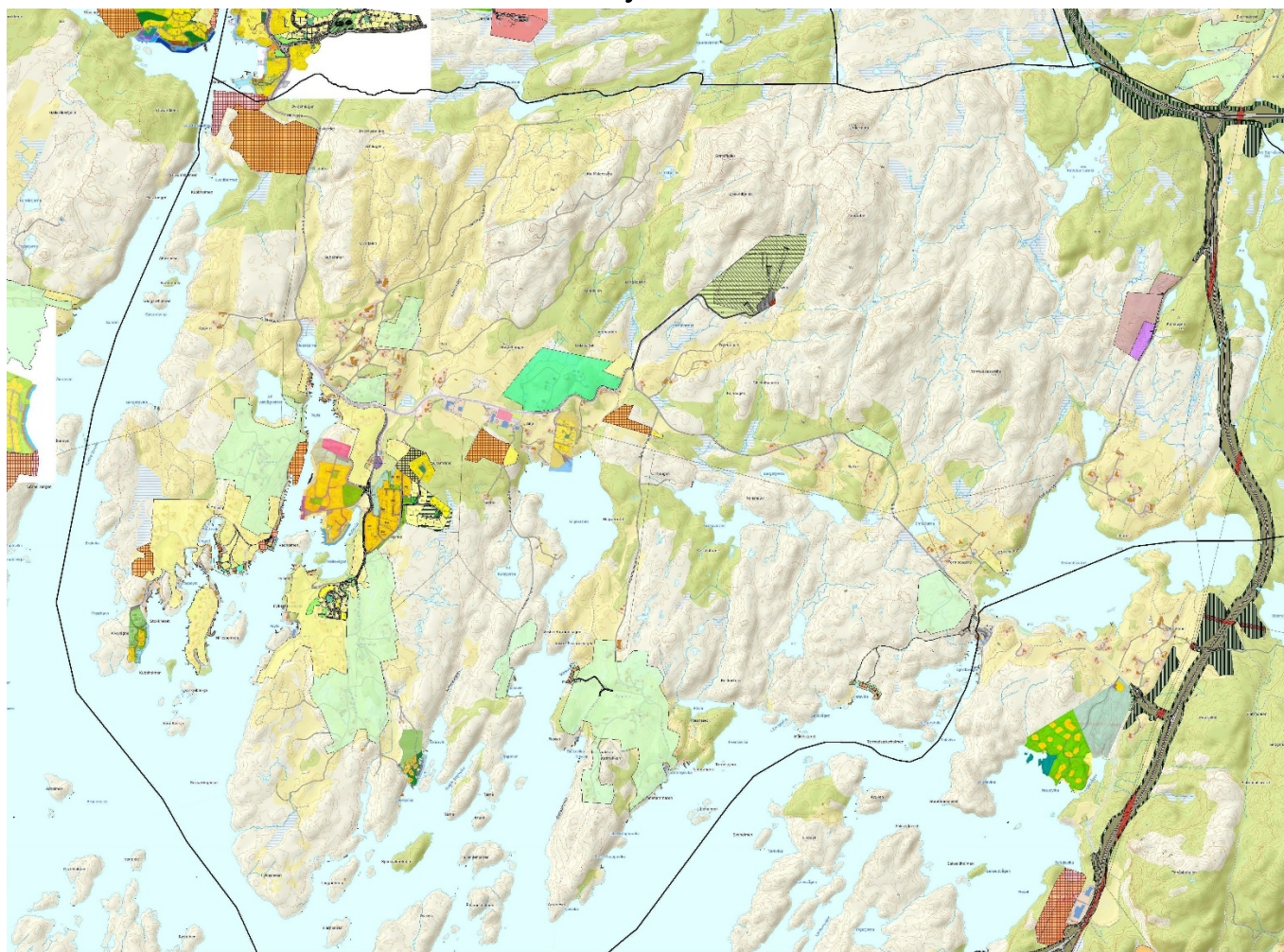
Tyngdepunktet i bustadområda er størst i triangelet mellom Brekke, Økland, Stavlandsneset og ned til Nese. Lenger sør er det mindre flekkar med bustadformål omgjeve av LNF-spreidd.

Bustadområda på Økland og Brekke er bygd ut på ein måte som gjer det vanskeleg å realisera ledige reserver. Dei uregulerte områda på Stavlandsneset er i praksis bygd ut. Områda rundt Bjørkåsen har ein del ledig kapasitet, men eitt felt er underlagt plankrav sjølv om berre ein mindre del opnar for bustadbygging. Dei mindre områda på Meling, Kvernahaugen, Nordtun og Sønstabø er høgt utnytta og gjev i praksis lite rom for bygging. Området er likevel dekkja av større LNF-spreidd formål som har ledig kapasitet. På Hallaråker er det eit større, ledig område som fortsetting av det regulerte bustadfeltet med krav om reguleringsplan. Det er også eit større område på Stavland med krav om reguleringsplan. Det er ikkje bustadformål på Hiskjo.

LNF-spreidd områda dekker stort sett der det er busetting i krinsen, og er stort sett hensiktsmessig fordelt og plassert geografisk. Av dei 12 områda, er det tre område der det er bygd bustadar denne planperioden. I desse områda er også heile kvoten nytta. Desse er det sørlegaste området på Hiskjo, det største området på Nese og på Øyjorda nord for Brekke. Særleg på Hiskjo og Øyjorda har disse områda ein tettheit og karakter som liknar meir på reine bustadområde. Det same gjeld området på Habbastad som går frå Meling krinsen og inn i Svortland krinsen. Dei resterande åtte områda har tilsynelatande tilstrekkeleg kvote, men den manglande byggjeaktiviteten kan gje grunn til å sjå på avgrensinga.

Det er regulerte bustadområde frå Øklandsvågen til Hallaråker. Dei fleste er eldre felt. Tre av dei regulerte felta; Bjørkåsen, Stavlandsneset og Meling er nesten fullt utbygd. Det er regulerte felt i Ulvsvåg, Kvernahaugen, Hallaråker, Kvernavika og Nese øvre som har god kapasitet på ca. 150 bustadar. Vidare er det igangsett regulering på Stavlandskleivane som legg opp til opp mot 100 einingar. Dette inngår i bustadreserven for bustadformål.

4.4 Gilje



Figur 4 Gilje skulekrins, frå Alvsvåg i vest til Erslandsvatnet i aust. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser, så alt er ikkje nødvendigvis bustadplanar.

Arealformål	Bygde bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	126	131	104 %	17	601,7	0,21	0,48
LNF spreidd	101	23	23 %	9	934,8	0,11	0,13
Kombinert	4	0	0 %	1	4,5	0,89	0,89
Regulert	79	49	62 %	6	302,0	0,26	0,42
SUM	310	203	65 %	33	1843,0	0,17	0,29
% av totalen	6,45 %	7,37 %		9,02 %	8,92 %		

I Gilje skulekrins er det byggja ca. 311 bustadar. Det er eit potensiale på ca. 203 til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 33 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 1843 dekar. Med 6,4 % av bustadane i kommunen er Gilje den 7. største av 9 krinsar totalt. Det er i teorien god kapasitet i gjeldande plan, men det er utfordringar med å realisera den.

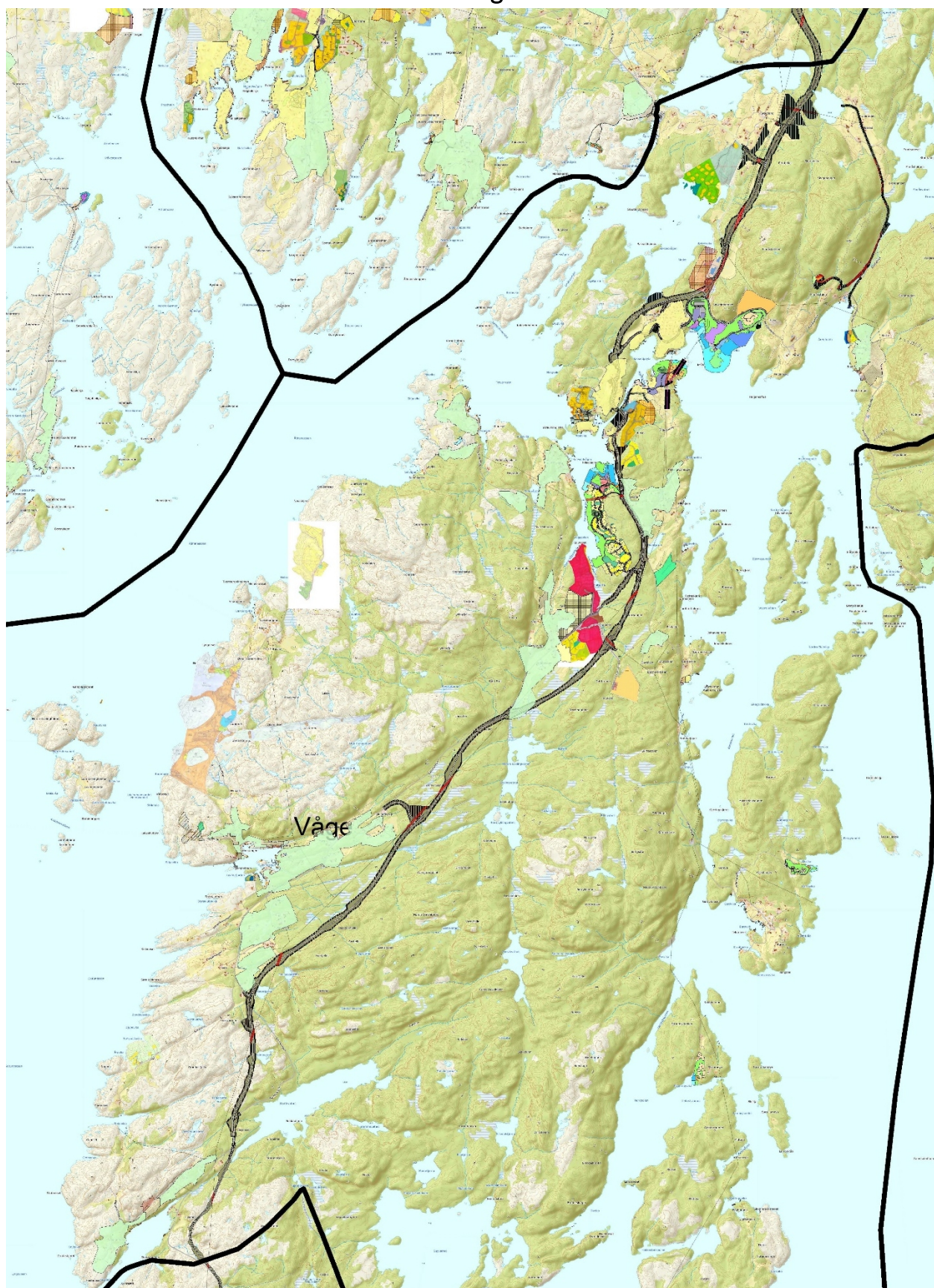
Dei fleste byggjeområda ligg i tyngdepunktet i krinsen, rundt Melandsvågen i Alvsvåg og på Fylkesnes. Elles er krinsen dekkja med LNF-spreidd område med nokså låge kvotar. Det er eit relativt høgt tal på bustadar som ligg i reint LNF område, og difor ikkje er med i talmaterialet.

Bustadformåla ligg i hovudsak rundt Melandsvågen. I Alvsvåg er det noko kapasitet i bustadområda, men infrastrukturen, då særleg veg og avlaup, gjer det vanskeleg å utvikla området vidare. Inst i vågen er det rom for nokon bustadar i dei eksisterande bustadområda, men det er krevjande terrengtilhøve på dei ledige tomtane. Nedover Fylkesneset ligg storparten av dei ledige tomtane i bustadformålet innanfor 100-meters beltet. Ved Gilje skule er det to bustadformål med krav om reguleringsplan, berekna til ca. 20 einingar, men dei har ei utforming gjer dei vanskelege å realisera. Krinsen sin største bustadreserve (ca. 50 einingar) ligg på Barmahaugane, der det er eit større bustadfelt med krav om regulering. Ein mindre del av området har vært forsøkt regulert utan at det førte fram. Den faktiske bustadreserven i bustadformåla i Gilje skulekrins er difor sannsynlegvis lågare enn tala syner.

LNF-spreidd områda er spreidd jamt utover krinsen, men med tyngdepunkt mot vest. Særleg Sætre og Tormodsætre i aust har mindre LNF-spreidd område som ikkje dekker den etablerte busetnaden. Dette gjeld også på Mæland til og med Gilje. I Alvsvåg er det ikkje byggja i LNF-spreidd denne planperioden, mens det er byggja ein av fire på Fylkesneset. I Skipavika er det vidare eitt mindre område der det ikkje er bygd i planperioden. I Gilje er det eit relativt lite område kor heile kvoten på tre bustadar er brukt. I feltet på Ådnanes er det bygd to av fem tillate bustadar, mens det er delt frå fleire tomtar enn kvota tillet. I felta på Sætre og Tormodsætre er det ikkje byggja i perioden, som har kvoter på høvesvis to og tre bustadar.

Tre av dei seks regulerte bustadfelta i krinsen ligg på Fylkesneset. Tre av desse er nesten fullt utbygde felt. Vidare manglar Mælandsvågen (R-18) byggjegrænse til sjø, og må derfor realiserast på dispensasjon. Mæland og Fylkesnes (R-28) og Meland søre (R-105) har til saman fire ledige tomtar. Det er moglegheit for utviding av R-105 med om lag 5 einingar, men med krav om reguleringsplan. Bustadfeltet på Sethaugen (201405) legg opp til 24 einingar, og tredde i kraft i 2018, men er ikkje påbegynt. R-147 på Gilje legg opp til 13 einingar, og tredde i kraft i 2010, men er ikkje påbegynt.

4.5 Våge



Figur 5 Våge skulekrins, frå Oldereid i nord til Grutle i sør. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser, så alt er ikkje nødvendigvis bustadplanar.

Arealformål	Bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	90	78	87 %	12	335,9	0,27	0,56
LNF spreidd	199	48	24 %	15	1428,3	0,14	0,17
Kombinert	0	10	0	1	22,0	0	0,45
Regulert	87	131	151 %	7	375	0,23	0,58
SUM	376	267	71 %	35	2161,1	0,17	0,30
% av totalen	7,82 %	9,67 %		9,56 %	10,46 %		

I Våge skulekrins er det byggja ca. 367 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 267 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 35 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 2161 dekar. Med 7,8 % av bustadane i kommunen er Våge den 6. største av 9 krinsar totalt. Det er stor kapasitet for vidare bustadbygging etter gjeldande plan.

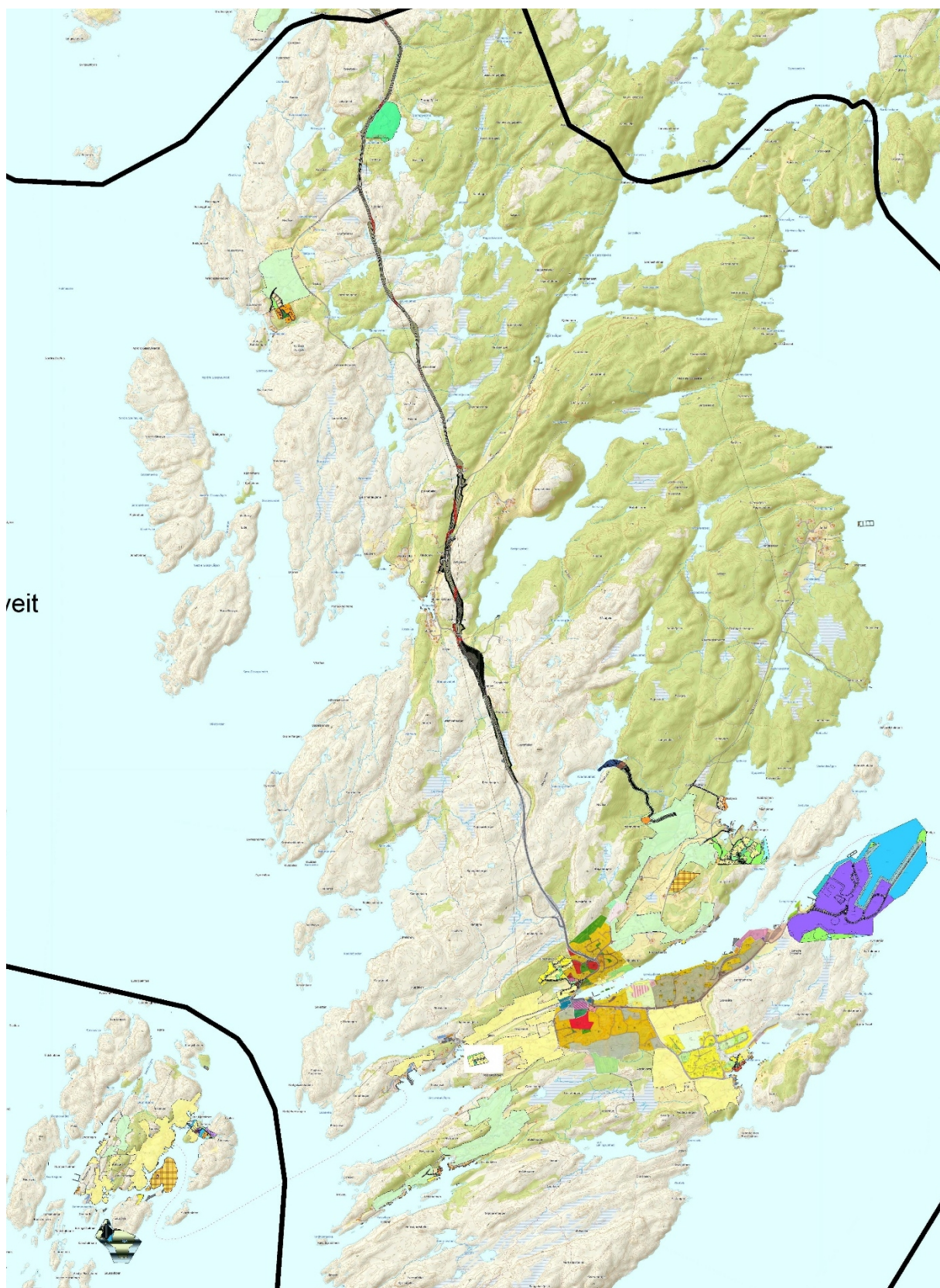
Tyngdepunkta i krinsen er rundt Sakseid, Våge og Finnås, med busettingar rundt Åreidbukta, på Stautland, Oldereid, Lykling og Grutle. Bustadområda ligg mellom Sakseid og Våge. Her er også dei fleste regulerte bustadfelt. Elles er krinsen stort sett dekkja av LNF-spreidd område. På Stautland og Oldereid ligg busettinga i reint LNF-område.

Bustadformåla ligg på Hille, Kuleseid, Sakseid og Våge. Nesten alt av bustadreserven i desse områda ligg i Kuleseid og Sakseid (ca. 35), og Våge (ca. 30). Størsteparten av reserven i Våge må regulerast for å kunne bli realisert. Generelt er det ikkje bustadformål mykje brukt i krinsen.

Krinsen er dominert av store og små LNF-spreidd område som inneheld over halvparten av bustadane. Desse ser ut til å fungera til etterspørselen. Det er byggja to bustadar i alle områda denne planperioden. På Sele og i Bjørnavika er det bustadar som ligg utanfor LNF-spreidd område. Det same gjeld på Stautland og Oldereid, der ein god del busetting ligg i LNF. Her kan det vera grunn til å sjå på å justera eksisterande eller oppretta nye LNF-spreidd område.

Nesten alle regulerte bustadfelt ligg mellom Hidleneset og Våge. Dei aller fleste regulerte bustadfelt er allereie bygd ut, og nesten heile den regulerte bustadreserven (122) ligg i planane for Anskot (vedteke 2006) og Hidleneset Aust (vedteke 2015).

4.6 Hillestveit



Figur 6 Hillestveit Skulekrins, frå Husa i nord, og resten av Sørø Bømlø. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser. NB! Kartet manglar LNF-spreidd område i Skipavika og i Andal. Dei er med i tallmaterialet.

Arealformål	Bustadar	Ca. bustad-reserve	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	123	75	61 %	11	501,4	0,25	0,44
LNF spreidd	144	23	15 %	9	693,8	0,19	0,22
Regulert	215	95	44 %	9	1049,5	0,20	0,27
SUM	481	193	40 %	29	2244,6	0,21	0,30
% av totalen	10,02 %	6,96 %		7,92	10,87		

I Hillestveit skulekrins er det byggja ca. 481 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 193 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 29 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 2244 dekar. Med 10 % av bustadane i kommunen er Hillestveit den 5. største av 9 krinsar totalt. Det er fin balanse i tala i krinsen, og det er ikkje identifisert openberre hindringar for å realisera kapasiteten i gjeldande plan.

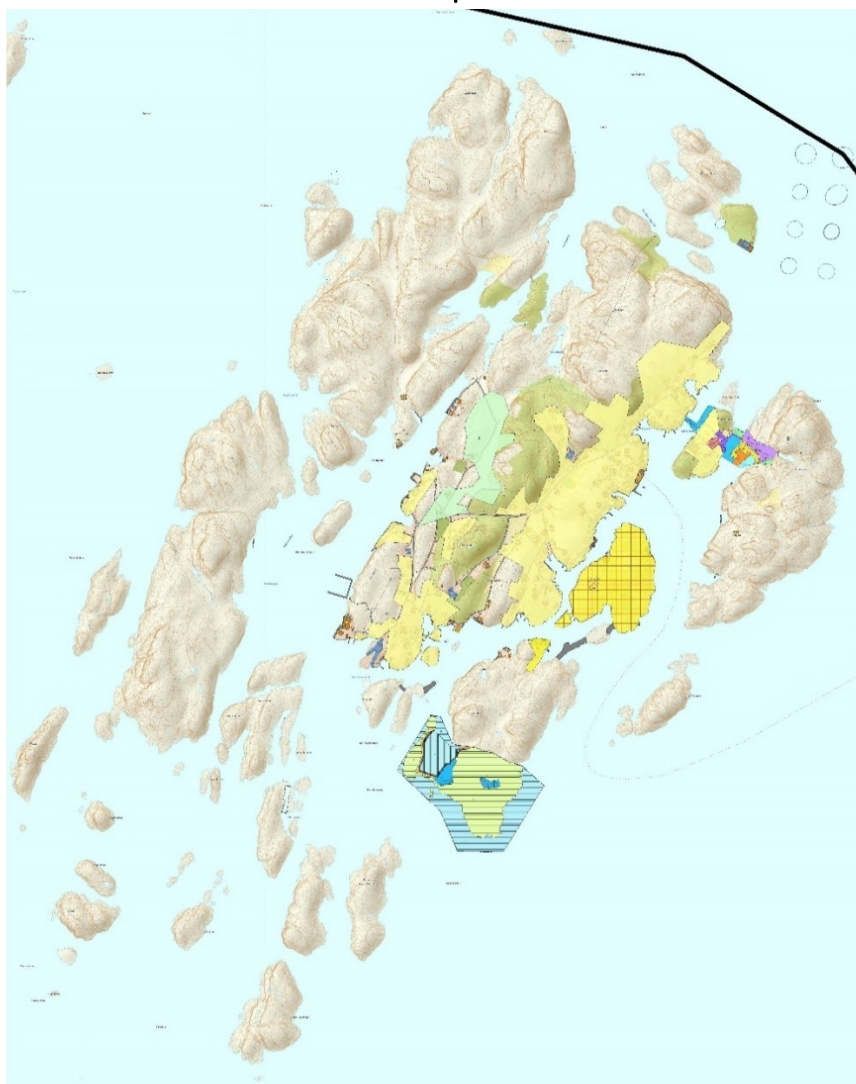
Tyngdepunktet i krinsen ligg på sørenden av øya, rundt Langevåg, Bømlahamn, Vespestadvågen og Eidesvik. Elles er det busetting på Husa, Holme, rundt Vikafjorden og i Andal. Rundt Tjong og Berge ligg det busetting i reint LNF-område. Det same gjeld rundt Vikafjorden ved Skipavik.

Bustadformålet ligg i hovudsak langs aust-vest aksen frå Bømlahamn til Eidesvik samt på Vorland. Alle områda av betydeleg omfang har kapasitet for vidare utbygging. Det er vidare ingen openberre hindringar for å byggja ut den kapasiteten som er i planen. Området på Vorland er underlagt plankrav.

LNF-spreidd områda i krinsen ligg rundt tyngdepunktet i krinsen, og dekker elles stort sett busettinga i smågrendene. Det er byggja to nye bustadar i alle områda i denne planperioden. Det er soleis god kapasitet i områda. Avgrensinga er i dei fleste tilfella ok, bortsett frå i Skipavik kor fleire bustadar ligg i LNF-område. Elles er det busetting i LNF-område ved Tjong og Berge som kan vurderast som LNF-spreidd. Elles er det to område i Kallevåg og Vestvik med ein som tetttheit som gjev det ein karakter som reint bustadformål.

Dei regulerte bustadfelta ligg i hovudsak i tyngdepunktet i Langevåg og Bømlahamn og områda rundt. Der er ein rimeleg stor del av busettinga her som er regulert, og mykje av planane er bygd ut. Alle dei store planane i området har likevel ledig kapasitet for moderat utbygging. Det er også andre mindre regulerte felt med ledig kapasitet på 15 og 30 einingar.

4.7 Espevær



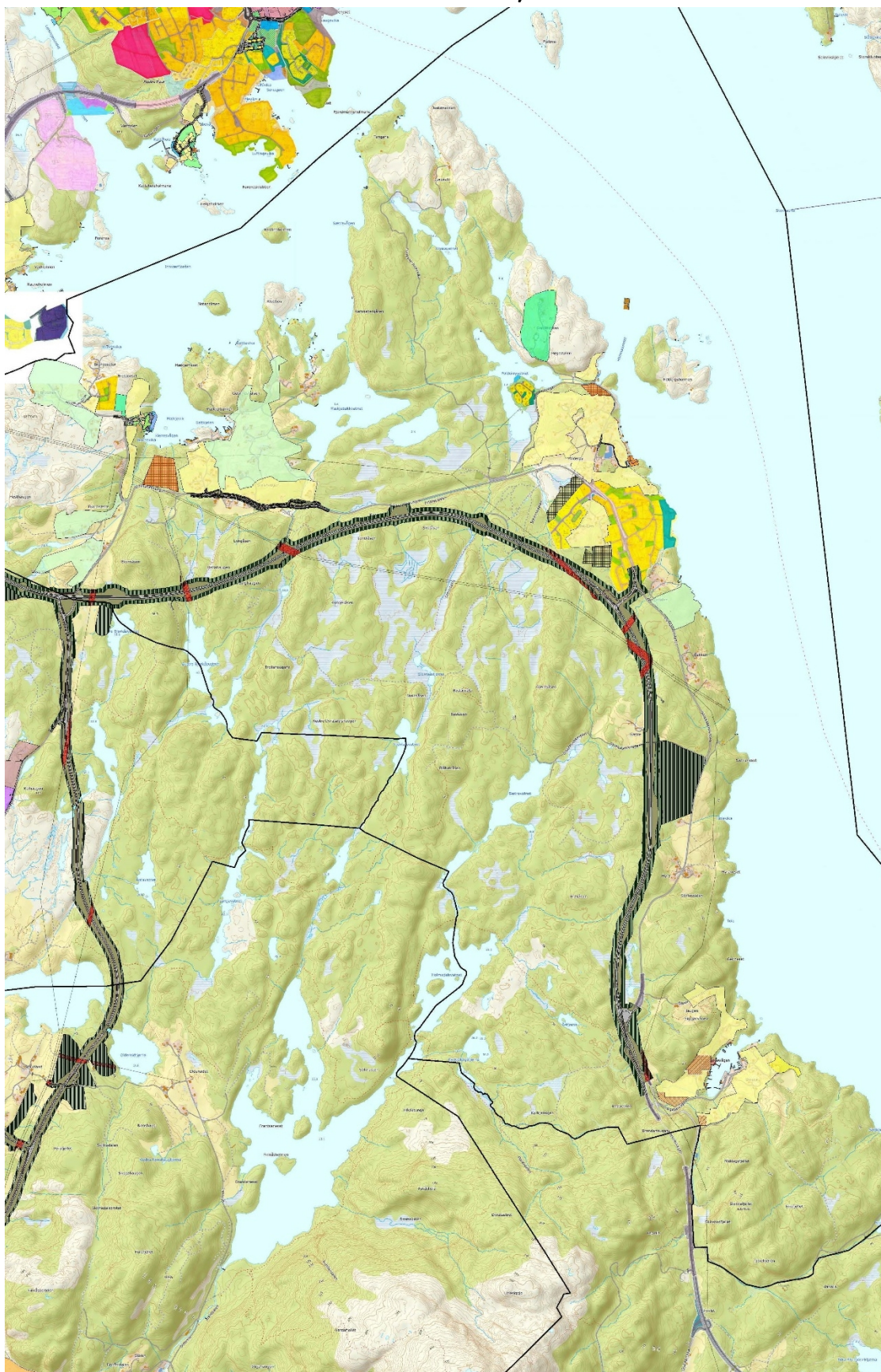
Figur 7 Espevær skulekrins. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser.

Arealformål	Bustadar	Ca. bustad-potensiale	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	96	38	75 %	9	217,8	0,45	0,63
LNF spreidd	5	2	40 %	1	27,5	0,18	0,25
Regulert	4	3	40 %	1	15	0,27	0,47
SUM	105	43	41 %	11	260,3	0,40	0,57
% av totalen	2,18 %	1,56 %		3,01 %	1,26 %		

I Espevær skulekrins er det byggja ca. 105 bustadeiningar. Det er eit potensiale på ca. 43 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 11 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 260 dekar. Med 2,18 % av bustadane i kommunen er Espevær den minste av 9 krinsar totalt. Den er eigentleg slått saman med Hillestveit skulekrins.

Det er i teorien rom for noko spreidd fortetting i dei eksisterande bustadformåla på Espevær. Vidare er det eit område for bustadar med krav om reguleringsplan på Dørøy. LNF-spreidd området opnar for to nye einingar, mens ein reguleringsplan for eit næringsområde på Baadeholmen opnar for fortetting i bustadområda, utan at det nødvendigvis ligg føre planar om å gjera det.

4.8 Foldrøy



Figur 8 Foldrøy skulekrins frå Brotaneset i nordvest til Siggjarvågen i søraust. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser.

Arealformål	Bustadar	Ca. bustad- potensiale	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar ved full utnytting
Bustadformål	114	134	118 %	15	577,1	0,20	0,46
LNF spreidd	27	15	56 %	6	343,1	0,08	0,12
Regulert	84	40	48 %	4	249	0,34	0,50
SUM	225	189	65 %	25	1169,2	0,19	0,35
% av totalen	4,68 %	6,85 %		6,83 %	5,66 %		

I Foldrøy skulekrins er det byggja ca. 225 bustadeiningar. Det er eit potensiale på 189 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 25 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 1170 dekar. Med 4,7 % av bustadane i kommunen er Foldrøy 8. største av 9 krinsar totalt. Krinsen har mykje kapasitet for vidare utbygging etter gjeldande plan.

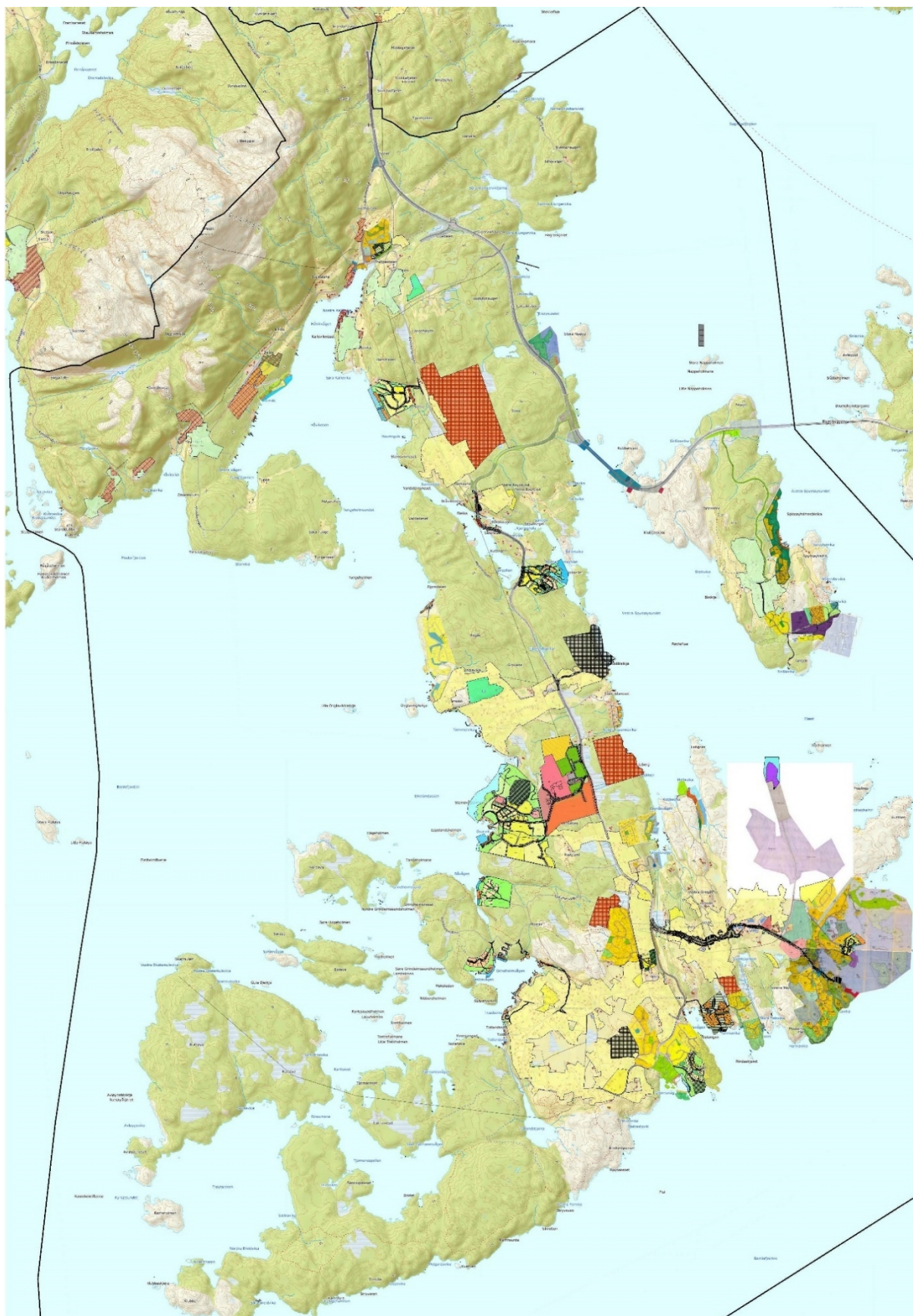
Tyngdepunktet i krinsen ligg i Foldrøyhamn. Elles er det ein del busetting på Brotaneset, Ekornsætre og Mækjebakken, og sør for Foldrøyhamn til Siggjarvågen.

Det er nytta bustadformål i alle dei busette områda i krinsen. Mellom Brotaneset og Mækjebakken er det fleire felt med grei kapasitet, men utfordrande terrengtilhøve. Vidare er det eit område med krav om reguleringsplan med teoretisk kapasitet på opp mot 30 einingar. I Foldrøyhamn er det fleire område med bustadformål. To større område utan krav om reguleringsplan er grunna terrengtilhøve vanskeleg å utnytta fullt ut - særleg utan regulering av tilkomst. Men av ca. 25 moglege det er noko kapasitet som enkelt kan byggjast ut, ca. 1/3. Elles er det tre område med krav om reguleringsplan, men desse er nokså små. I Siggjarvåg er det grei tilgjenge på byggjeareal som det enkelt kan byggjast på. Ein liten flik er sett som «framtidig», som i teorien skal utløyse krav om reguleringsplan etter gjeldande føresegner.

LNF-spreidd er hovudsakleg nytta rundt Innværfjorden og Ekornsæter, men også nord og sør for Foldrøyhamn. På Ekornsæter er det to små område som ligg nært kvarandre, der kvota er brukt opp i det eine. Det ligg også eit bygg like utanfor avgrensinga. På Brotaneset er det sett av ein nokså stor kvote på 5 bustadar og ein bustad halvt utanfor formålet, mens det er eit lite område med kvote på 3 som grenser til bustadformål. I Mækjebakken er det eit område med mykje areal og stor ledig kvote. Nord for Foldrøyhamn ligg det eit område som fungerer som tiltenkt, men er sett som «framtidig». Sør for Foldrøyhamn ligg det eit lite område samtidig som det er busetting sørover langs vegen som ligg i reint LNF område.

Det er eit regulert felt på Bråtaneset med litt kapasitet for vidare bygging. Vidare er det eit regulert felt på Eide ved Foldrøyvatnet som ikkje er bygd ut. Denne manglar byggjegrænse til vatnet. Reguleringsplanane på Foldrøy er stort sett bygd ut etter planen, og har ein ledig kapasitet på ca. 25 bustadar, særleg i sør der infrastruktur ennå ikkje er bygd ut.

4.9 Moser



Figur 9 Moser skulekrins, frå Ytra Håvik i nordvest til Moserhamn i aust samt Spissøy. Bustadområde er vist i gult, og LNF-spreidd grønt. Alle gjeldande reguleringsplanar viser.

Arealformål		Bustadar	Ca. bustad- potensiale	Reserve % av bygde bustadar	Tal på område	Areal	Bustadar per dekar	Bustadar per dekar
Bustadformål		417	378	91 %	31	2176,6	0,19	0,37
LNF spreidd		40	22	55 %	9	377,7	0,11	0,17
Kombinert		1	0		1	0,7	1,47	1,47
Regulert		377	179	47 %	19	1915,0	0,20	0,29
	SUM	835	579	69 %	60	4469,9	0,19	0,32
% av totalen		17,37 %	20,98 %		16,39 %	21,50 %		

I Moster skulekrins er det byggja ca. 835 bustadeiningar. Det er eit potensiale på 579 einingar til viss dagens bustadområde blir fullt utnytta. Det er 60 område i krinsen som tillèt bustadbygging, som til saman utgjer ca. 4470 dekar. Med 17,4 % av bustadane i kommunen er Moster den 2. største av 9 krinsar totalt. Moster har den klart største bustadreserven i kommunen.

Krinsen har tyngdepunkt mellom Mosterhamn og Grindheim. Elles er det busetnad nordover Moster, langs Røyksundkanalen og i Indre og Ytra Håvik samt på Spissøy.

Det er bustadformål over heile Moster, langs Røyksund til og med Håvik. I Håvik området er det bustadformål med ledig kapasitet på om lag 25 bustadar, men nesten alt ligg i aktsemdsområde for ras frå Siggjo. Eit område ligg som «framtidig», og er i teorien underlagt krav om reguleringsplan. Langs Røyksund er det bustadformål med ledig kapasitet, og eit større område på ca. 270 dekar med krav om reguleringsplan. På Eikeland er det stor kapasitet i dei eksisterande områda, og det er sett av to større bustadfelt med krav om reguleringsplan. Vidare sør mot Skimmeland er det god kapasitet for vidare utbygging i dei eksisterande områda. Rundt Grindheim på vestsida av Totlandsvegen er det store bustadformål, med potensiale for fortetting på opp mot ca. 150 bustadar. Aust for Totlandsvegen mot Mosterhamn er det også store bustadformål med kapasitet på opp mot ca. 60 bustadar på Notland, Grønås og Teigland. Eitt område krev reguleringsplan, og vil i så fall sannsynlegvis ha høgare tettheit.

LNF-spreidd er først og fremst nytta i Håvik, men det er også eitt område på Spissøy og eit på Eikeland. Områda mellom Ytra og Indra Håvik er små, har låge kvoter og er ofte omfatta av faresone for ras. Det er også noko busetting som ikkje er omfatta av arealformålet her. På Eikeland er området ein skog omslutta av bustadformål, med kvote på fem bustadar. Området på Spissøy omfattar alle bustadane på øya, og har rom for nybygging. Det er byggja to av seks tillate bustadar her i planperioden.

Det er regulerte bustadfelt i alle dei busette områda i krinsen. Dei fleste ligg mellom Mosterhamn og Eikeland. Omtrent alle er etablerte bustadfelt med over 2/3 av kapasiteten bygd. Det er likevel over 10 ledige tomter i alle planane unntatt på Teigland (U-5) og Åsen (R-8) som er bygd ut. Dei planane som ligg til sjø er stort sett gamle og utan byggjegrænse til sjø. Dei fleste har teikna inn bustadar som illustrasjonar. Områdereguleringa på Espeland-Grindheim inneheld mesteparten av den regulerte bustadreserven med ca. 100 bustadar totalt. Den første detaljplanen her er nesten fullt bygd ut. Vidare nordover er reguleringsplanen for Angelvik nord for Eikeland fullt bygd ut, mens Skogbu er ein nyleg vedteken plan under utvikling med kapasitet på 44 bustadar. Nordvest i Røyksund er R-91 eit etablert bustadfelt med ca. 12 ledige tomter. Reguleringsplanane i Håvik er vel etablerte med ledig kapasitet. Det same gjeld på Spissøy.

5.0 Befolkningsstatistikk

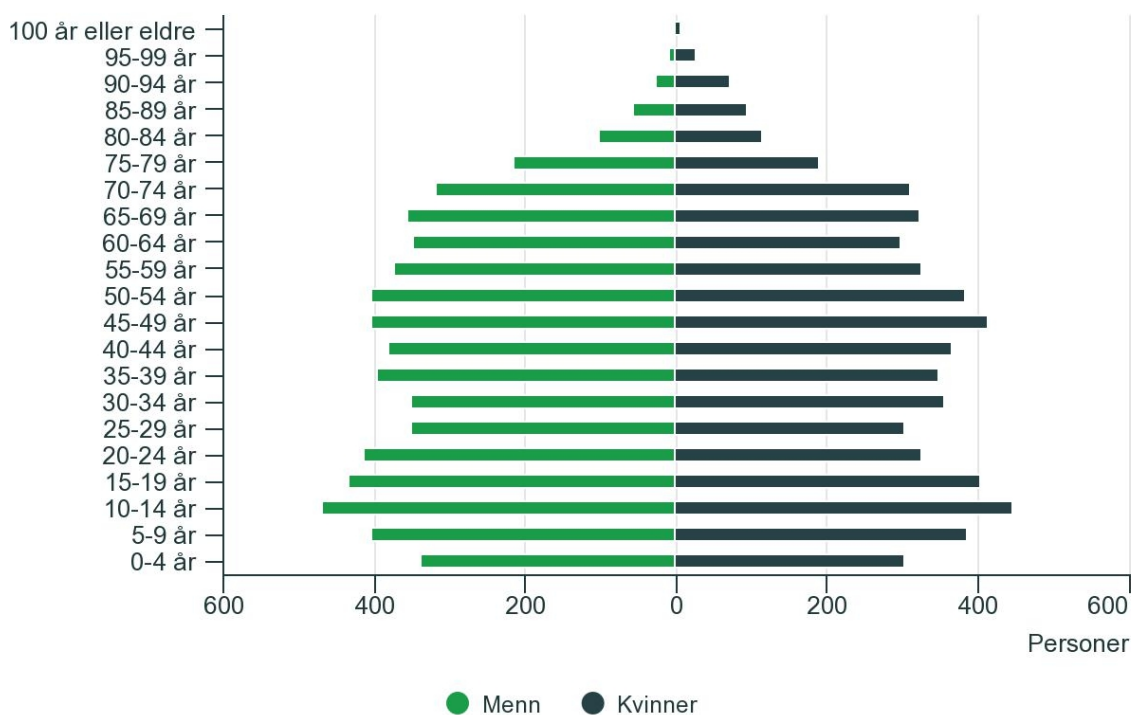
5.1 Folketal og -utvikling

Andre kvartal i 2021 var det registrert 12 001 innbyggjarar på Bømlo. Det har vore ei jamn auke i folketalet dei siste 10 åra, men med nedgang i 2019 og 2020. Totalt har folketalet auka med 580 i perioden.

Befolkningsutvikling på Bømlo

Pr. 1. januar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 K1	2021 K2
Befolkning	11 421	11 503	11 638	11 749	11 761	11 778	11 806	11 902	11 960	11 957	11 953	12 001
Endring		+ 82	+ 135	+ 111	+ 12	+ 17	+ 28	+ 96	+ 58	- 3	- 4	+ 48

Aldersfordeling per 1. januar 2020

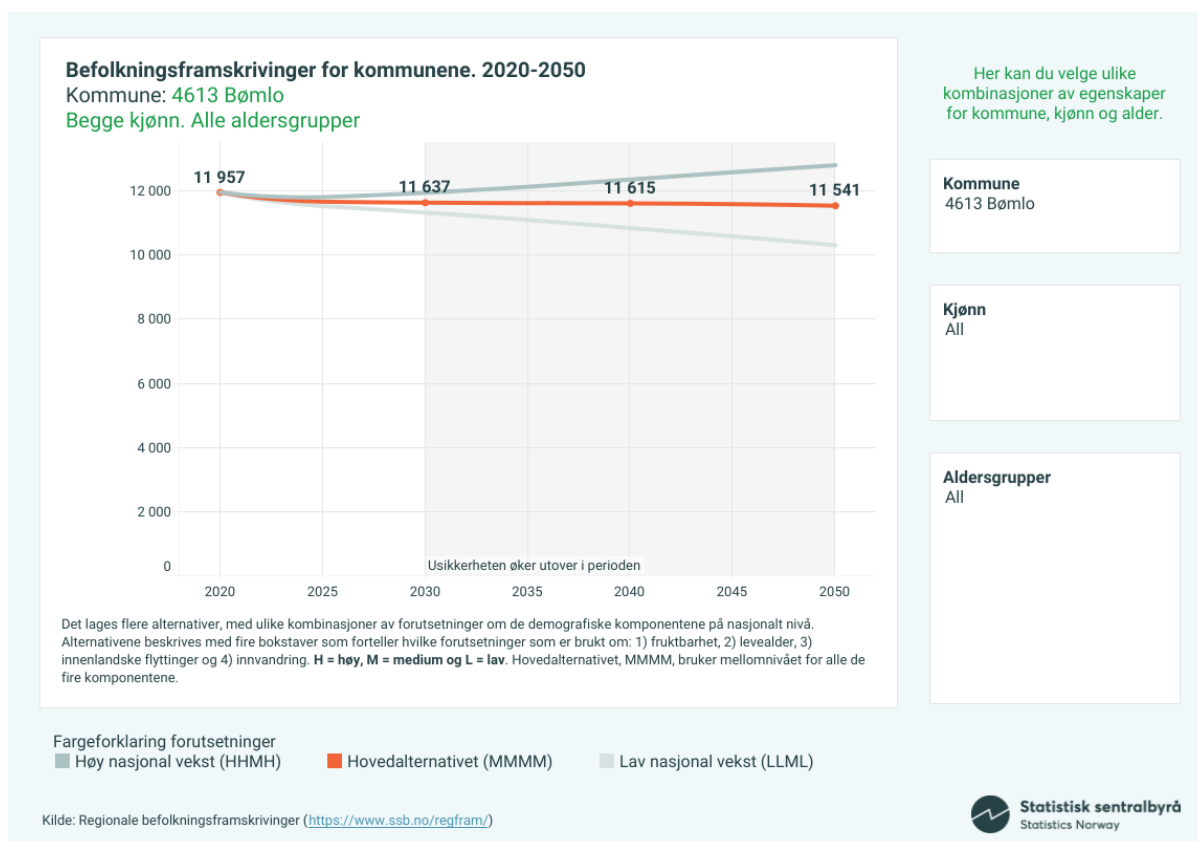


Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

Aldersfordelinga likner eit timeglas med ein relativt stor del eldre, men samtidig ein relativt stor del barn og unge i høve landsgjennomsnittet. Ein kan også sjå korleis befolkninga begynner å krympa ved 15-19 år, men aukar igjen i 30-åra.

Framskrive folkemengd for Bømlo

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Hovudalternativet	11 860	11 784	11 731	11 693	11 669	11 660	11 653	11 647	11 642	11 638
<i>Endring</i>		- 76	- 53	- 38	- 24	- 9	- 7	- 6	- 5	- 4
Lav nasjonal vekst	11 832	11 728	11 649	11 584	11 531	11 492	11 452	11 412	11 371	11 329
<i>Endring</i>		- 104	- 79	- 65	- 53	- 39	- 40	- 40	- 41	- 42
Høg nasjonal vekst	11 887	11 841	11 814	11 803	11 808	11 831	11 856	11 884	11 914	11 947
<i>Endring</i>		- 46	- 27	-11	+ 5	+ 23	+ 25	+ 28	+ 30	+ 33



Forventa utvikling etter SSB sine prognosar er at folketalet skal synka i åra framover. Det er likevel verdt å merka at tala for 2021 er lågare i framskrivinga enn i det faktiske folketalet, med ein forskjell på 93 personar. Talet på framskrive folkemengd ved høg nasjonal vekst er lågare i 2030 enn folkemengda i er per 1. januar 2021.

Det er difor vanskeleg å nytta tala i prognosen i den vidare analysen. Det skal ein ganske signifikant befolkningsflukt til for at realiteten skal stemma med prognosen. Sjøv om veksten dei to siste åra har vært negativt er det ikkje grunn til å tru at folketalet skal synka med nesten 400 dei neste 3 åra, for så å stabilisera seg. Tvert imot bikka befolkninga på Bømlo 12 001 innbyggjarar andre kvartal i 2021 – stikk i strid med prognosen som spådde nedgang frå 2020 til 2021.

Det er difor, for enkelthets skyld, lagt til grunn ei framskriving av den utviklinga som har vært dei siste 10 åra, altså ei gjennomsnittleg folkevekst på 50 personar i året dei neste 10 åra.

5.2 Bustadbygging

Det er byggja fleire bustadar på Bømlo enn folkeveksten i perioden. Totalt er det byggja eller oppretta 715 nye bueiningar, som svarar til ei gjennomsnittleg bygging av ca. 71 bustadar i året.

Noko kan nok forklarast med utleigeeiningar, husvære til t.d. midlertidig arbeidskraft eller nye bustadar som blir teke i bruk til fritidsbustad. Vidare er det nok ein trend at det bur færre folk i kvart hus, og at nokon eig fleire bustadar. Elles kan tala skyldast unge bømmlingar som flytter heim og kjøper hus på Bømlo, utan at dei meldte flytting frå kommunen. Tala syner sannsynlegvis også ein trend med fråflytting frå gamle hus.

I alle høve har dei siste ti åra vært prega av sterk bustadbygging i høve folketalet, med 1,3 nye bustadar per tilskot i folketalet. Det er i gjennomsnitt litt over to personar per bustad i kommunen.

Bustadbygging på Bømlo											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einebustad	4390	4420	4453	4482	4523	4569	4607	4645	4682	4696	4711
<i>Endring</i>		+ 30	+ 33	+ 29	+ 41	+ 46	+ 38	+ 38	+ 37	+ 14	+ 15
Tomannsbustad	213	226	246	265	284	295	302	321	340	354	365
<i>Endring</i>		+ 13	+ 20	+ 19	+ 19	+ 11	+ 7	+ 19	+ 19	+ 14	+ 11
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	349	325	391	412	418	418	428	432	444	445	457
<i>Endring</i>		- 24	+ 66	+ 21	+ 6	0	+ 10	+ 4	+ 12	+ 1	+ 12
Bustadblokk	19	16	19	12	12	39	61	73	73	79	79
<i>Endring</i>		- 3	+ 3	- 7	0	+ 27	+ 22	+ 12	0	+ 6	0
Bygning for bufellesskap	18	18	26	26	26	26	26	31	31	31	31
<i>Endring</i>		0	+ 8	0	0	0	0	+ 5	0	0	0
Andre bygningstypar	68	74	76	86	93	100	103	119	123	126	129
<i>Endring</i>		+ 6	+ 2	+ 10	+ 7	+ 7	+ 3	+ 16	+ 4	+ 3	+ 3
SUM	5057	5079	5211	5283	5356	5447	5527	5621	5693	5731	5772
<i>Endring</i>		+ 22	+ 132	+ 72	+ 73	+ 91	+ 80	+ 94	+ 72	+ 38	+ 41

Sidan bustadbygginga har vært høg i høve folketalet dei siste ti åra, er det grunn til å tru at det vil avta i framtida. Det er allereie synleg i tala for bygging i 2019 og 2020, der tal på nye einebustadar er meir enn halvert i høve tidlegare år og totalvekst er tydeleg lågare.

Det er ikkje vurdert som hensiktmessig å framskriva årleg bustadbygging.

6.0 Analyse, vurderingar og anbefalingar til rullering av kommuneplanen sin arealdel

Gjeldande plan skal i utgangspunktet kunna svara til ein framskriving av veksten i både befolkning og bustadbygging dei neste 10 åra.

Viss folkeveksten fortsett slik den har gått dei førre 10 åra, vil Bømlo kommune få om lag 500 nye innbyggjarar dei neste 10 åra. Bustadbygginga har vært høg, med 1,3 nye bustadar per ny innbyggjar. Sjølv om bustadbygginga skulle fortsett i same tempo kan bustadreserven berre i dei regulerte bustadfelt – som er både fastsett og realiserbar – dekkja bustadbehovet for dei neste 15 åra. I tillegg er det reserver i bustadformål og LNF-spreidd samtidig som nye område blir regulert.

Dersom det blir lagt inn nye bustadområde utan at noko blir teke ut, vil dette då devaluera det som allereie ligg i planen sidan det allereie er ein overdekning på tilgjengeleg bustadareal på Bømlo.

Argumentet for likevel å opna for nye bustadområde er å gje større valfridom for ut- og nybyggjarar. Dette er framheva som eit viktig konkurransefortrinn for distriktskommunar. Dette er sant, så fremt det er eit rimeleg godt infrastrukturnett som ligg til grunn. Dersom det ikkje er rimeleg enkelt å kopla seg på vegtilkomst, straum, internett, vatn og avlaup osb., er det kostbart for ein enkelt nybyggjar å etablere dette. Nye bustadområde må då ofte utviklast av ein profesjonell utbyggjar som regulerer og byggjer ut.

Frå noverande planperiode ser det ut som om dei store, nye områda med krav om reguleringsplan ikkje har blitt utvikla enno, men at reguleringar fortrinnsvis blir gjort i tilknyting til, eller som fortsetting av eksisterande område kor infrastruktur ligg føre. Dette inneber ein mindre risiko for den praktiske gjennomføringa, og kortare tid på å gjennomføra prosjektet og henta ut fortienesta.

Tilgjenge til infrastruktur blir soleis viktig å ha med i vurderingane av nye bustadformål ved rullering av kommuneplanen sin arealdel. Elles bør det gjerast ein vurdering av om krav om regulering kan opphevast i nokon tilfelle.

Mange LNF-spreidd område i kommunen er små, og det er fleire stader der det ligg bustadar utanfor avgrensinga til området. Dersom busettinga er lovleg oppført, og det er hensikta at den skal vidareførast bør LNF-spreidd områda utvidast slik at den omfattar busettinga, slik at eigarane og kommunen slepp unnataksbehandling for å utføra tiltak på bustadane det gjeld. Nokon LNF-spreidd område bør også vurderast omgjort til vanleg bustadformål. Dette gjeld der feltet ligg inntil tett busetting, eller der feltet er så tett at det heller liknar bustadområde. Området må i så fall vurderast nærmare slik at dyrka mark ikkje blir omgjort til bustadformål. Vidare er det generelt lite byggeaktivitet i LNF-spreidd områda. Det er likevel nokon område der kvota er brukt opp. Her bør det gjerast ein vurdering av passande tiltak i området.

Konklusjonen av analysen må vera at Bømlo ikkje *treng* nytt areal til bustadbygging i kommuneplanen. Det er ikkje dermed sagt at det ikkje er aktuelt å opna for nye, eigna område – særleg ved sjø eller med utsikt til sjø. Vurderinga bør ha små til medium felt som utgangspunkt, og leggja vekt på tilgjenge til teknisk og sosial infrastruktur og bør sikra strandsona.

Spreidd bustadbygging bør sikrast i LNF-spreidd formål, som med fordel kan dekkja større område.

DEL 2 KOMMUNAL BUSTADUTVIKLING

Kvifor bustad bør vere viktig kommunalt tema

Dette bustadoversynet er eit viktig kunnskapsgrunnlag for mellom anna arbeidet med ny arealdel (KPA). Bustadutvikling er eit stort tema innan lokal samfunnsutvikling, som har konsekvensar for både økonomi og areal, men arealdisponering og bustadutvikling handlar først og fremst om levekår og sosial berekraft.

I “Nasjonale forventningar til lokal og regional planlegging” går bustadar igjen fleire stader. Mellom anna står det at regjeringa er oppteken av at lokal bustadpolitikk er integrert i kommunen sin strategi for samfunnsutvikling der ein ser ulike behov i samanheng.

Som ein del av prosjektet «Samskaping i plan 2019» fekk politiske og administrative representantar frå Stord, Fitjar og Bømlo kommunar, samle på eit fellesmøte den 19.12.2019 på rådhuset på Leirvik. Her blei mellom anna KS-rapporten “Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør” (2018) presentert av AsplanViak. Kommunen bør ha tydelege forventningar og føringar for kor, og korleis, ein vil utvikle bustadmiljøa sine. Dette handlar med andre ord om meir enn berre å ha tilgjengelege areal for bustadbygging eller etablere sosiale bustader.

Kommunen skal med andre ord ikkje berre ha nokre ønskjer eller rettleiande reglar for bustadutvikling, men ha “ei leiande rolle i utviklinga”.

Bustadutvikling er eit sentralt verktøy og bør vere tett knytt til arbeidet med til dømes skulebruksplan, planar for infrastruktur (VA, kraftnett, renovasjon) og ikkje minst realiseringa av kvalitetsreforma “Leve hele livet” og arbeidet med det generasjonsvenlege samfunn. Bustadutvikling er viktig om ein skal få til målet i kommuneplanen sin samfunnsdel, som arealdelen byggjer vidare på, med levande og attraktive lokalsenter omkring i kommunen.

Det blir fleire eldre i Bømlo kommune i dei neste åra, og skal ein oppretthalde sosial berekraft gjennom tilgjengelege møteplassar, kulturaktivitetar, butikkar og tenester, er det ikkje vilkårleg kor bustader blir lokaliserte. Kommunar må planleggje for det aldersvenlege samfunn, og må leggje til rette for utvikling av framtidens bustadløyningar for eldre og personar med nedsett funksjonsevne.

Samstundes er det ikkje heldig å ha for homogene bustadmiljø i eit område, men sikre mangfald, med andre ord at ulike generasjonar bur i same område. Det krevst ulike type bustader tilgjengelege - både seniorbustader, familieleilegheiter, einestader og fleirmannsbustader osb.

Kva rapporten ikkje synar – kvalitet, tryggleik?

Denne rapporten synar ikkje svar på alt som ein ideelt skulle hatt oversyn over, men tala i del 1 bør sjåast i samanheng med tema her.

Sjølv om denne rapporten synar at kommunen, målt i avsett bustadareal har nok bustadreserve, så seier ikkje dette noko om det er god tilgang på *tilfredsstillande kvalitet og trygge bustader* og grunnleggjande tenester til ein overkomeleg pris?

Kva legg ein i tilfredsstillande? I lokal kontekst kan det bety attraktiv, geografisk lokalisering og god teknisk kvalitet. Dette oversynet seier ingenting om eksisterande bustader og bustadareala er attraktive med omsyn dette. Me har ikkje tal alder eller tekniske kvalitet på bustadane som til ei kvar tid er til sals. Eit spørsmål er om desse er attraktive nok for tilflyttarar?

Kva legg ein i trygge bustader? I Noreg kan det vere naturleg å tenke på at eit bustadområde har lite kriminalitet, at nabolaget er sosialt, det er høg kvalitet på infrastruktur som til dømes gatelys, brøyting og er trafiksikkert.

Når det gjeld bustadprisar er det svært avgrensa kva kommunen kan påverke på den ordinære bustadmarknaden. Kommunane har eit handlingsrom i sosial bustadbygging for å sikre at dei som er vanskelegstilte på bustadmarknaden også har ein bustad. Kommunane kan mellom anna leggje til rette for leige-til eige-løysingar.

Samfunnsdelen og planprogram for ny KPA vekt på tilgang til trygg skuleveg, gang- sykkelveg, når ein skal vurdere lokalisering av bustadareal. Nærleik til turveg, grøntområde og handel/tenester er faktorar som kan heve attraktiviteten til eit bustadområde og gjere desse meir tilfredsstillande. Når det tilgang til grunnleggjande tenester er den god i lokal samanheng, men framtidig lokalisering av bustader bør bli planlagt slik at dette halde fram med å vere tilgjengeleg for ei aldrande befolkning. Fortetting og god utnytting av bustad – og næringsareal i lokalsentra blir difor viktig.

Me har ikkje oversyn over kor mange bustader som er fast er brukt som heilårsbustad, og kva for som blir nytta som fritidsbustad. Sjølv om ikkje dette er eit stort problem for kommunen som heilskap, så kan mange “vintertomme” hus i ei lita grend ha konsekvensar for trivselen og sosialt liv til dei fastbuande.

Når det gjeld LNF-spreidd seier rettleiar (2019) at dette må nyttast på ein gjennomtenkt måte i kommuneplanen sin arealdel, for mellom anna å kunne leggje til rette for einebustader til eksisterande grender, eller næringsliv og nytte eksisterande infrastruktur. Det sentrale er at kommunen sjølv må ha ei heilskapleg vurdering av alle LNF-spreidd i sin arealdel. Kommunen må sjølv definere kva som er, og ikkje er, spreidd bustad- og byggjemønster, noko som vil variere sterkt frå kommune til kommune.

Som rettleiaren for LNF og peikar på, så kan det i nokre tilfelle vere betre å handsame einskilte søknadar eller dispensasjonar, enn å avsette større områder som ikkje blir nytta. Retningslinjene til arealdelen bør seie noko meir om kva det blir opna for, og ikkje, i LNF-spreidd. Det kan vere lurt å ha eigne kriterium eller “sjekklistar” for kva som kan bli vurdert å egne seg i LNF-spreidd.

Oppsummering og vidare arbeid

Det er ei rekkje tema som arealdelen må bli oppdatert på som nemnt i førre kapittel. Skal Bømlo kommunane og ha ei meir heilskapleg bustadutvikling er det behov meir føringar og politiske strategiar. Samfunnsdelen slår også fast at kommunen treng å utarbeide ein overordna bustadstrategi. Dette bør bli vurdert framover.

Ei særleg relevant problemstilling for Bømlo er korleis sikre berekraftige nabolag og bustadmiljø når det blir betydeleg fleire eldre her i dei kommande åra. Tilgang til meir varierte bustadtypar kan og vere avgjerande for at folk og bedrifter enkelt kan etablere seg og bli verande i ein kommune eller arbeidsmarknadsregion. Dette er eit av fleire tema som bør bli politisk løfta fram, både under og etter ny arealdel er ferdig.

Kommunen har nyleg hatt eit dialogmøte med byggenæring (oktober 2021). Bustadutvikling må skje i samarbeid med både næring og lokalsamfunn, og slike møter er viktige å halde fram med. Det er fleire tema som kan bli løfta fram. Til dømes estetikk, arkitektur og utforminga av det offentlege rom. Dette er svært aktuelt med tanke på utvikling av sentrum Svortland.

I tillegg vil nye krav til både energi og klimatilpassing gjere seg gjeldande i all utbygging, og forvaltning av eksisterande infrastruktur. Arealplanen er eit av fleire verktøy for å få dette til.

Referanser

- “Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023”
- “Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør”, AsplanViak/KS (2018)
- “Planlegging for spredt bustad-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder”, rettleiar KMD (2020)