asplan
viak

Kartlegging av næringsarealer i Grenland

Dokument 2 – Kunnskapsgrunnlag for Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland



Dato: 18.09.2026

asplanviak.no

Versjon: **02**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Telemark fylkeskommune
Tittel på rapport:	Kartlegging av næringsarealer i Grenland
Oppdragsnavn:	Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland
Oppdragsnummer:	651816-01
Utarbeidet av:	Kristen Fjeldstad, Erik Bjørnson Lunke, Gunnar Berglund
Oppdragsleder:	Mette Gundersen
Tilgjengelighet:	Åpen

Bakgrunn

Denne rapporten gir en oversikt over planlagte næringsarealer i Grenlandsregionen. Kartleggingen av næringsarealene er gjennomført i 2026 og bygger på samme metodiske tilnærming som i 2015. Næringsarealene er kartlagt med utgangspunkt i gjeldende kommune- og reguleringsplaner, og antatt ledige arealer er identifisert gjennom en arealanalyse. Formålet er å gi en oppdatert oversikt over planlagte og eksisterende næringsarealer i regionen. Kartleggingen kan benyttes som kunnskapsgrunnlag i vurderinger av fremtidig arealbehov og i hvilken grad dette er ivaretatt gjennom planlagte næringsarealer.

Rapporten og kartleggingen er utarbeidet av Kristen Fjeldstad og Erik Bjørnson Lunke. Gunnar Berglund og Marit Langslett har vært kvalitetssikrere, og Mette Gundersen har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Arbeidet er utført på oppdrag fra Telemark fylkeskommune.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
03	18. sept. 2026	Oppdatering	KF, EL, GB	ML
02	08. jul. 2026	Oppdatering av kap. 6	KF, EL, GB	ML
01	12. jun. 2026	Kartlegging av næringsarealer i Grenland	KF, EL	GB

1. Kartlegging av næringsarealer i Grenlandsregionen 3

2. Kartlegging av planlagte næringsarealer 5
2.1. Grenlandsregionen 5
2.2. Kommunene i Grenlandsregionen 6

3. Kategorisering og vurdering av kartlagte næringsarealer 7
3.1. Næringsareal i Grenlandsregionen totalt 7
3.2. Næringsareal fordelt på kommunene 8

4. Kartlegging og sammenstilling av ledige næringsarealer 9
4.1. Ledige næringsarealer i Grenlandsregionen totalt 9
4.2. Ledige næringsareal pr. kommune 11

5. Geografisk lokalisering av ledige næringsarealer 15
5.1. Arealkrevende industri 15
5.2. Småindustri 17
5.3. Ubestemt 19

6. Framtidig arealbehov 21
6.1. Utnyttet og ikke utnyttede arealer 21
6.2. Framskrivning basert på demografi 22

7. Metode og datagrunnlag 27
7.1. Kartlegging av planlagte næringsarealer 27
7.2. Kategorisering og vurdering av kartlagte næringsarealer 29
7.3. Kartlegging og sammenstilling av ledige næringsarealer 30

8. Kilder 32

1. Kartlegging av næringsarealer i Grenlandsregionen

Denne rapporten beskriver hovedfunn og metodikk fra en regional kartlegging av arealer avsatt til næringsvirksomhet i de fire Grenlandskommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble. Kartleggingen inngår i kunnskapsgrunnlaget for regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland, og skal bidra til et bedre beslutningsgrunnlag for framtidig arealforvaltning knyttet til nye næringer. Rapporten beskriver en kartlegging av eksisterende og planlagte næringsarealer, og vurderer ikke andre innsatsfaktorer for næringsutvikling, som tilgang til kraft, kompetanse eller forretningsmessige hensyn. Arbeidet med Regional plan for arealbruk og mobilitet i Grenland dekker kommunene Siljan, Skien og Porsgrunn, men denne kartleggingen inneholder også Bamble kommune for å gi et mer komplett bilde av regionen.

Kartleggingen er utført med tilsvarende metodikk som ble anvend i den regionale kartleggingen av næringsarealer i Grenland fra 2015 (FAVEO 2015). Metodikken er tilpasset nytt datagrunnlag gjennom bruk av nasjonalt grunnkart for arealanalyse, fremfor å gjøre manuelle registeringer ved synfaring av flyfoto. Dette bidrar til at kartleggingen og vurderingene har et mer objektivt og konsistent datagrunnlag. Samtidig videreføres sentrale premisser og vurderingsformer fra arbeidet i 2015, herunder en overordnet vurdering av hvilke næringstyper de ulike arealene kan være egnet til. Kriteriene for kategorisering av næringsarealene ble utarbeidet i samråd med en arbeidsgruppe med representanter fra næringslivet i forbindelse med arbeidet i 2015, og videreføres i denne kartleggingen.

Arealbruken innenfor kategoriene tjenesteyting og handel er kartlagt og omtalt i egne temarapporer, og inngår ikke i dette arbeidet. I denne kartleggingen er det kun kartlagt næringsareal som faller innenfor kategoriene arealkrevende industri, småindustri og fremtidige næringsarealer hvor bruken ikke er avklart (ubestemt).

Kartleggingen er gjennomført på regionalt nivå, og resultatene må tolkes i lys av dette detaljeringsnivået. Kommunene Porsgrunn, Skien og Siljan har gjennomført en kvalitetssikring. For Bamble kommune har Telemark fylkeskommune gjennomført kvalitetssikringen.

Begrepet Grenlandsregionen er videre i dette dokumentet avgrenset til kommunene Bamble, Skien, Porsgrunn og Siljan (i 2015 ble også kommunene Kragerø og Drangedal kartlagt).

Kartleggingen er gjennomført i tre hovedtrinn:

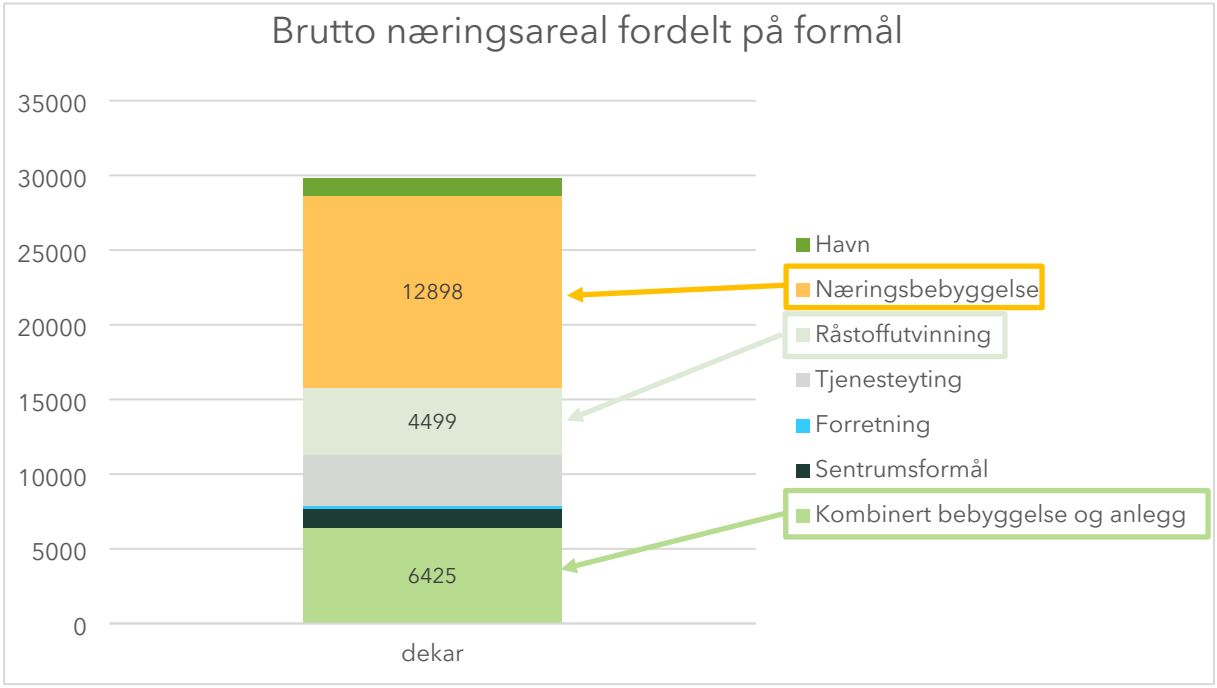
1. **Kartlegging av planlagte næringsarealer**
   Næringsarealene er identifisert med utgangspunkt i kommuneplanenes arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Arealene er samlet i et felles datagrunnlag med tilhørende informasjon om arealenes planlagte arealformål.
2. **Kategorisering og vurdering av kartlagte næringsarealer**
   Næringsarealene er kategorisert etter egnethet for de ulike næringskategoriene arealkrevende industri, småindustri og ubestemt kategori.
3. **Kartlegging og sammenstilling av ledige næringsarealer**
   Andelen ubebygd areal er kartlagt for å identifisere arealer som kan fortettes, ledige arealer og tidshorisont for eventuell fremtidig næringsutvikling.

2. Kartlegging av planlagte næringsarealer

I hovedtrinn 1 er planlagte næringsarealer kartlagt med utgangspunkt i kommuneplanenes arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Kartleggingen er en gruppert bruttoliste over alle planlagte arealer i regionen som har et næringsrelatert arealformål. Hvilke arealformål som ligger til grunn for de ulike gruppene, er nærmere beskrevet i kapittel 7.1.

2.1. Grenlandsregionen

Figur 2-1 viser brutto kartlagt næringsareal i Grenlandsregionen, om lag 30 000 dekar, gruppert etter ulike typer arealformål for næring i gjeldende kommune- og reguleringsplaner.

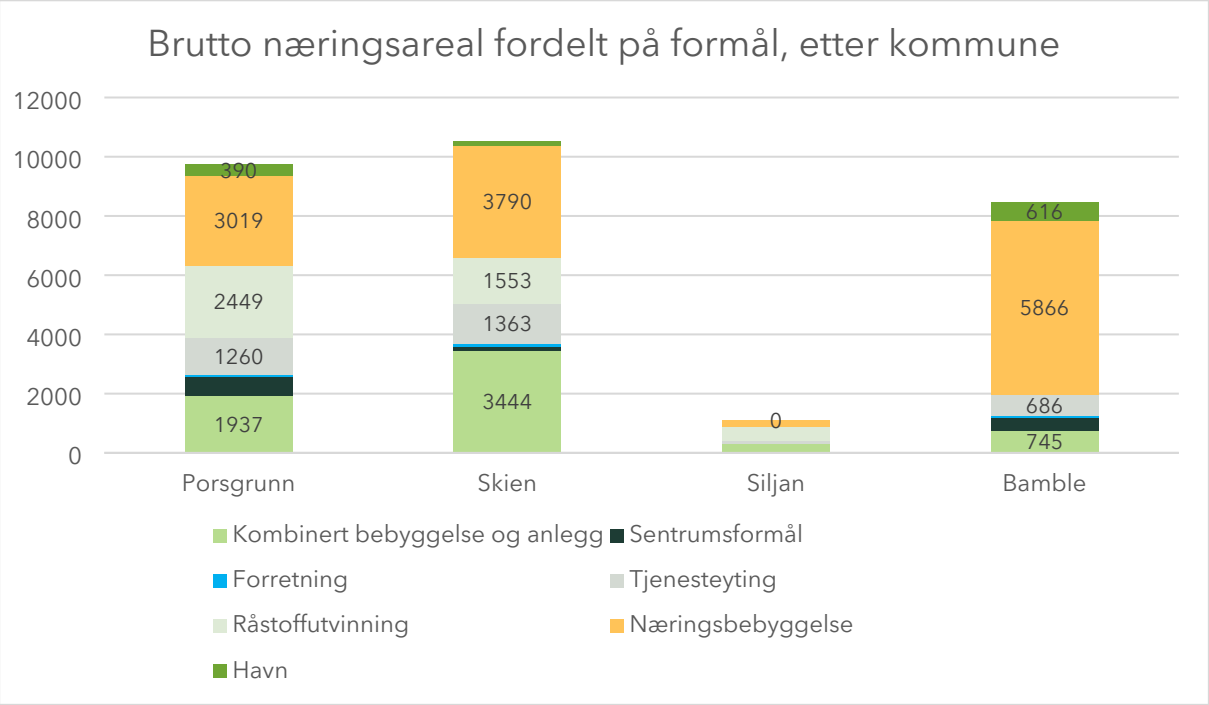


Figur 2-1 Planlagte næringsarealer i gjeldende kommune- og reguleringsplaner i Grenlandsregionen. Markerte formål inngår i den videre kartleggingen av næringsarealer i denne rapporten.

Næringsbebyggelse utgjør den største delen av brutto næringsareal, med om lag 13 000 dekar. Kombinert bebyggelse og anlegg og råstoffutvinning utgjør henholdsvis om lag 6 500 og 4 500 dekar, mens andre næringsarealtyper utgjør en mindre andel (for eksempel arealer regulert til havn eller forretning).

2.2. Kommunene i Grenlandsregionen

Figur 2-2 viser brutto kartlagt næringsareal fordelt på kommunene i Grenlandsregionen, gruppert etter ulike typer arealformål for næring i gjeldende kommune- og reguleringsplaner.



Figur 2-2 Planlagte næringsarealer i gjeldende kommune- og reguleringsplaner, etter kommune.

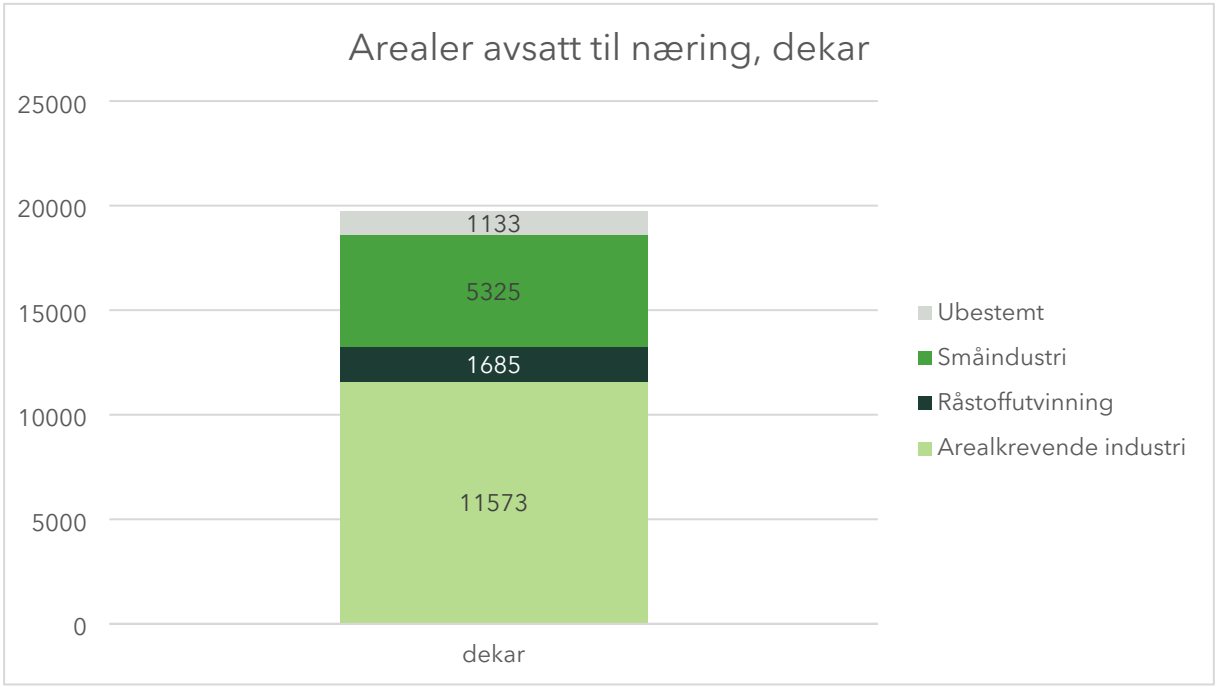
Næringsarealene er ujevnt fordelt mellom kommunene i Grenlandsregionen. Skien og Porsgrunn har de største andelene, med om lag 10 000 og 9 000 dekar, mens Bamble også har betydelige arealer på rundt 8 000 dekar, særlig innen kategorien næringsbebyggelse. Siljan har en vesentlig mindre andel, med ca. 1 000 dekar av det totale næringsarealet.

3. Kategorisering og vurdering av kartlagte næringsarealer

I hovedtrinn 2 er de planlagte næringsarealene i Figur 2-1 kategorisert etter egnethet for ulike typer næring. De ulike kategoriene som er anvendt er arealkrevende industri, småindustri, råstoffutvinning og ubestemt. Kategoriseringen er basert på kriterier og metodikk nærmere beskrevet i kapittel 7.2.

3.1. Næringsareal i Grenlandsregionen totalt

Figur 3-1 viser kartlagt næringsareal i Grenlandsregionen, rundt 19 500 dekar, kategorisert etter arealenes egnethet for ulike næringstyper.

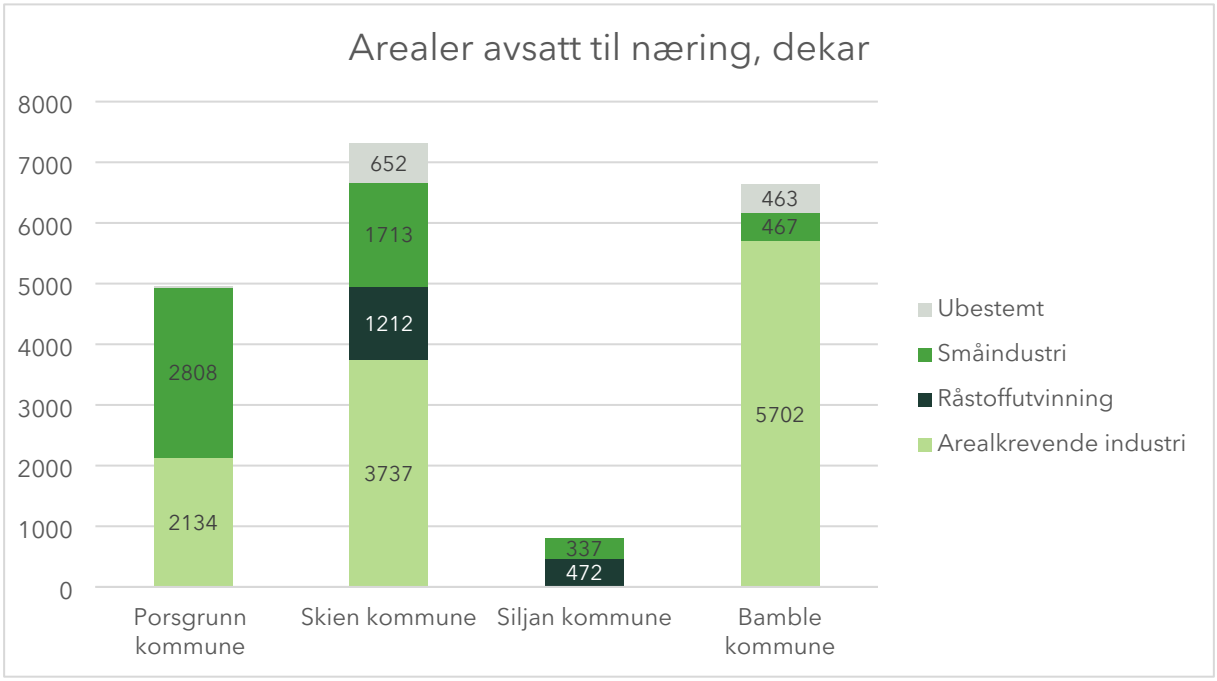


Figur 3-1 Næringsareal i Grenlandsregionen, kategorisert etter arealenes egnethet for ulike næringstyper.

Arealkrevende industri utgjør den største delen av det kartlagte næringsarealet, med om lag 11 500 dekar. Småindustri utgjør ca. 5 500 dekar, mens råstoffutvinning utgjør rundt 1 500 dekar. Arealer med uavklart egnethet utgjør en mindre andel, med ca. 1 000 dekar.

3.2. Næringsareal fordelt på kommunene

Figur 3-2 viser hvordan de kartlagte næringsarealene er fordelt mellom kommunene i Grenlandsregionen. Fordelingen varierer mellom kommunene, både i samlet omfang og sammensetning av arealkategorier.



Figur 3-2 Næringsareal per kommune, kategorisert etter arealenes egnethet for ulike næringstyper.

Skien og Bamble har de største arealene, med om lag 7 500 og 6 500 dekar. I begge kommunene utgjør arealer egnet for arealkrevende industri den største andelen. I Skien er arealene i tillegg fordelt på flere kategorier, blant annet småindustri (ca. 1 500 dekar), råstoffutvinning (ca. 1 000 dekar) og ubestemt (ca. 5000 dekar). Bamble er i større grad dominert av arealer til arealkrevende industri (ca. 5 500 dekar), med mindre innslag av øvrige kategorier.

Porsgrunn har et mer jevnt fordelt arealgrunnlag, med rundt 2 000 dekar til arealkrevende industri og i underkant av 3 000 dekar til småindustri. Siljan har et lavere samlet areal, hovedsakelig innen råstoffutvinning (ca. 450 dekar) og småindustri (ca. 350 dekar).

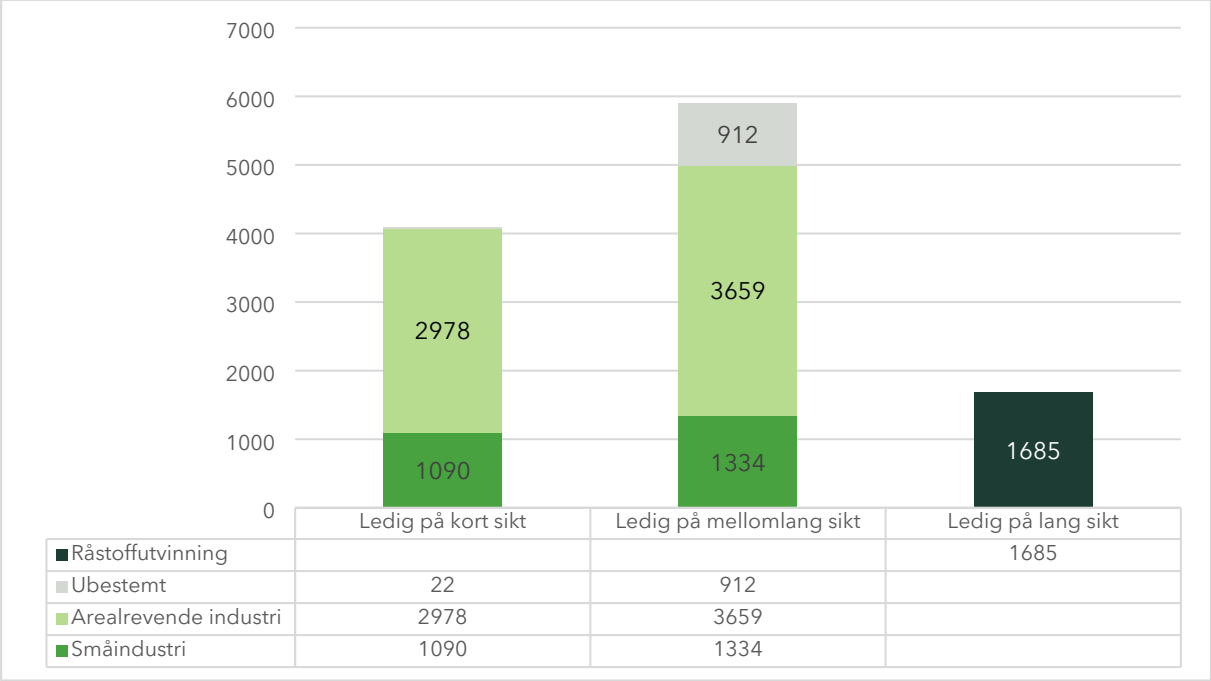
4. Kartlegging og sammenstilling av ledige næringsarealer

I hovedtrinn 3 er andelen ubebygd areal innenfor planlagte næringsarealer kartlagt. Kartleggingen identifiserer antatt ledige arealer, blant annet gjennom fortetting, og brukes videre til å vurdere tidshorisont for når arealene kan være aktuelle for nye næringer. Metodikk for vurdering av tidshorisont er nærmere beskrevet i kapittel 7.3.

4.1. Ledige næringsarealer i Grenlandsregionen totalt

Av de avsatte næringsarealene i kommuneplan/reguleringsplaner (ca. 19 500 dekar), viser kartleggingen at rundt 11 500 dekar ikke er utbygd per i dag. Disse områdene består både av næringsområder som i dag er tatt i bruk, men hvor det er rom for fortetting, områder som ikke er bebygd i dag, og områder som i dag brukes til råstoffutvinning. Vi har bruk disse kategoriene til å si noe om tidshorisonten, altså når områdene kan være mulig å ta i bruk til næring. I tillegg bør denne inndelingen bety noe for hvilke arealer som er særlig aktuelle for næringsutvikling, gjerne i lys av et framtidig arealbehov til næring. Kapittel 21 viser en framskriving av arealbehovet til næring. Her går det fram at arealene som er avsatt til næring i kommuneplaner og reguleringsplaner (ink. enkelte områder som i dag brukes til råstoffutvinning) langt overgår det framtidige behovet, når vi legger forventet befolkningsvekst til grunn. I en slik sammenheng bør hensynet til tema som arealeffektivitet, arealbeslag og tap av natur og transportbehov inngå i en samlet vurdering av prioritering av arealer.

Tidshorisonten for når et areal er antatt å være tilgjengelig for ny næringsutvikling er kategorisert inndelt i kort, mellomlang og lang sikt. Det er vanskelig å være konkret på tidsangivelsen, men næringsarealer som er delvis utbygd i dag er vurdert til å være ledig på kort sikt (f.eks. etablert infrastruktur, planerte arealer m.m.), mens planlagte næringsarealer som i liten grad er utbygd, er vurdert til å være ledig på mellomlang sikt. Arealer avsatt til råstoffutvinning, og som ikke ble tatt ut etter kommunenes gjennomgang av kartleggingene, er vurdert å være ledig på lang sikt.



Figur 4-1 Ledig næringsareal kategorisert etter tidshorisont.

Om lag 4 000 dekar vurderes som tilgjengelig på kort sikt. Dette er arealer i næringsområder som i dag er i bruk, men som ikke er fullt ut bebygd (mellom 10% og 75% av arealet er i dag bebyggelse og samferdselsformål). En utbygging av disse arealene kan betegnes som en fortetting av eksisterende næringsområder. Det samlede fortettingspotensialet er altså på om lag 4000 dekar.

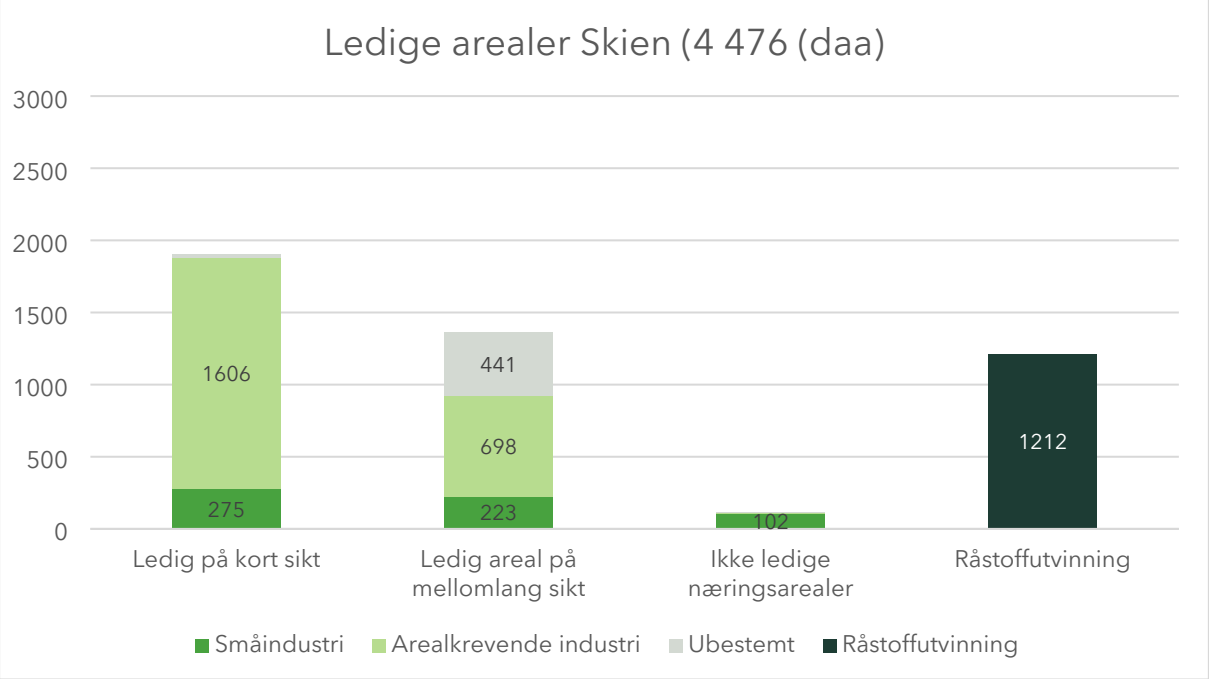
I overkant av 6 000 dekar er vurdert å kunne bli tilgjengelig på mellomlang sikt. Disse arealene består av områder som i dag ikke er i bruk til næring, eller kun i svært liten grad er i bruk til næring (mindre enn 10% av arealet består av bebyggelse og samferdselsformål). Videre er i underkant av 2 000 dekar anslått å først bli tilgjengelig på lang sikt (råstoffutvinning som er vurdert transformert til annen næring i framtiden).

Vurderingene er basert på en skjematisk tidshorisont med utgangspunkt i eksisterende utnyttelsesgrad. Det er stor usikkerhet knyttet til vurderingen av tidshorisont, og estimatene må betraktes som overordnede prognoser som kan bli justert ved nærmere vurdering av enkeltarealer. Kartleggingen gir likevel en samlet oversikt og et overordnet bilde av planlagte og utbygde næringsarealer, og utgjør et nyttig grunnlag for videre planlegging av arealbruk i regionen.

4.2. Ledige næringsareal pr. kommune

4.2.1. Skien kommune

Figur 4-2 viser fordelingen av ledige næringsarealer i Skien kommune, fordelt på tidshorisont og næringskategori.



Figur 4-2 Kartlagte næringsarealer og tidshorisont, Skien kommune

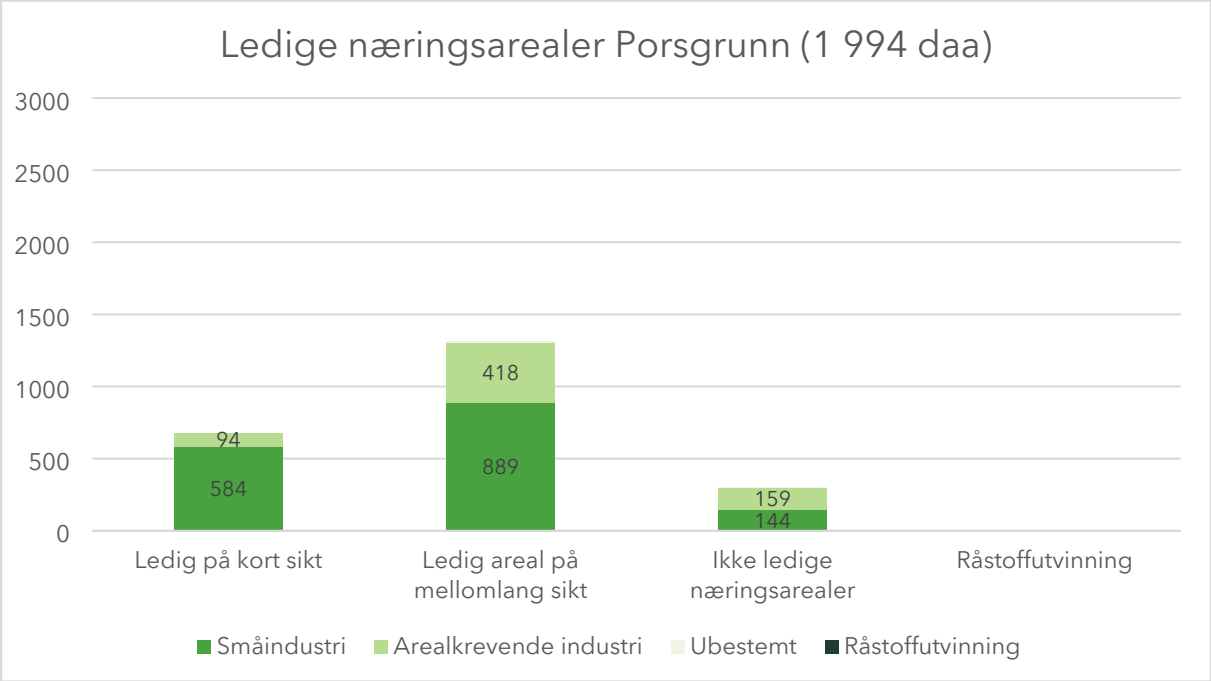
På kort sikt er det om lag 1 900 dekar tilgjengelig areal gjennom fortetting av eksisterende næringsområder, hvor hoveddelen er vurdert egnet for arealkrevende industri (ca. 1 600 dekar), med mindre innslag av småindustri. På mellomlang sikt er det om lag 1 350 dekar, fordelt på arealkrevende industri (rundt 700–800 dekar), småindustri (ca. 200 dekar) og ubestemt kategori (ca. 500 dekar).

Arealer som ikke er ledige utgjør en begrenset andel. I tillegg er det om lag 1 200 dekar knyttet til råstoffutvinning, som i hovedsak vurderes som aktuelt til næringsareal først på lengre sikt.

Samlet sett viser Figur 4-2 at det største potensialet i Skien på kort sikt ligger i arealer egnet for arealkrevende industri, mens arealgrunnlaget på mellomlang sikt er mer sammensatt.

4.2.2. Porsgrunn kommune

Figur 4-3 viser fordelingen av ledige næringsarealer i Porsgrunn kommune, fordelt på tidshorisont og næringskategori. Figuren gir en oversikt over både hvor mye areal som er tilgjengelig, og hvilke typer næring arealene er vurdert å være egnet for.



Figur 4-3 Kartlagte næringsarealer og tidshorisont, Porsgrunn kommune

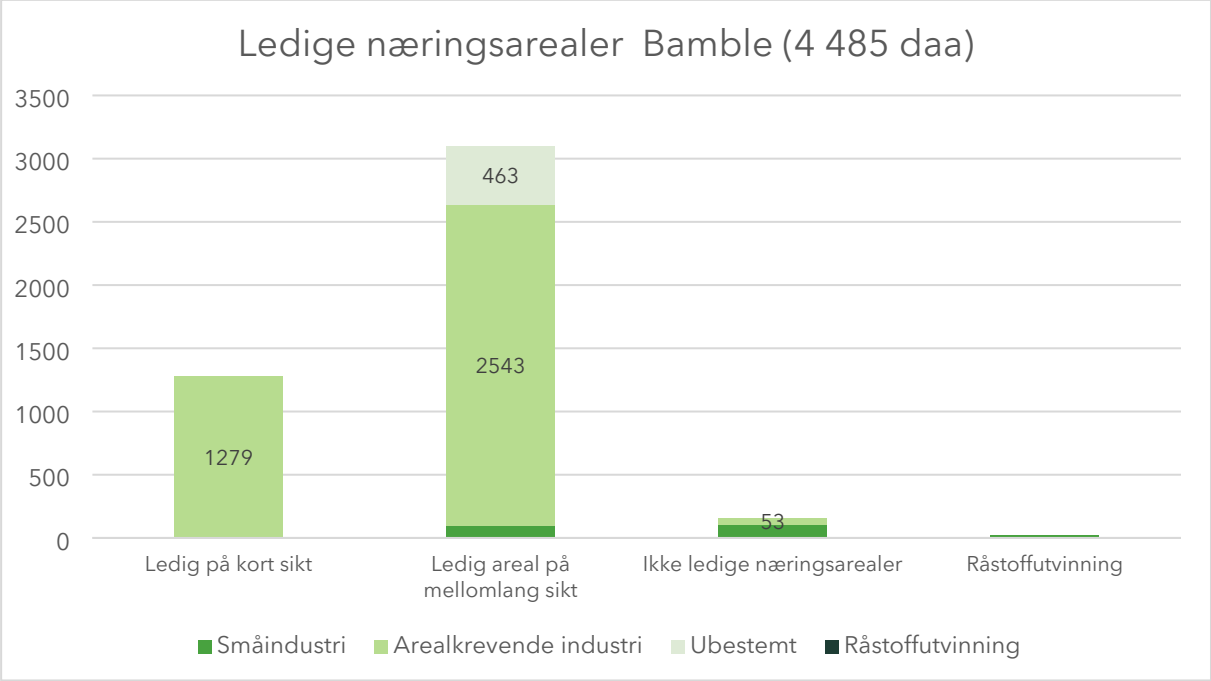
På kort sikt er det om lag 650–700 dekar tilgjengelig areal gjennom fortetting av eksisterende næringsområder, i hovedsak egnet for småindustri, med et mindre innslag av arealer for arealkrevende industri. På mellomlang sikt er det om lag 1 300 dekar, hvor småindustri utgjør den største delen (rundt 900 dekar), mens resterende areal i hovedsak er knyttet til arealkrevende industri.

Arealer som ikke er ledige utgjør om lag 250–300 dekar.

Samlet sett viser Figur 4-3 at næringsarealene i Porsgrunn i stor grad er rettet mot småindustri, særlig på mellomlang sikt, med et mer begrenset innslag av arealer egnet for arealkrevende industri.

4.2.3. Bamble kommune

Figur 4-4 viser fordelingen av ledige næringsarealer i Bamble kommune, fordelt på tidshorisont og næringskategori. Figuren gir en oversikt over både hvor mye areal som er tilgjengelig, og hvilke typer næring arealene er vurdert å være egnet for.



Figur 4-4 Kartlagte næringsarealer og tidshorisont, Bamble kommune

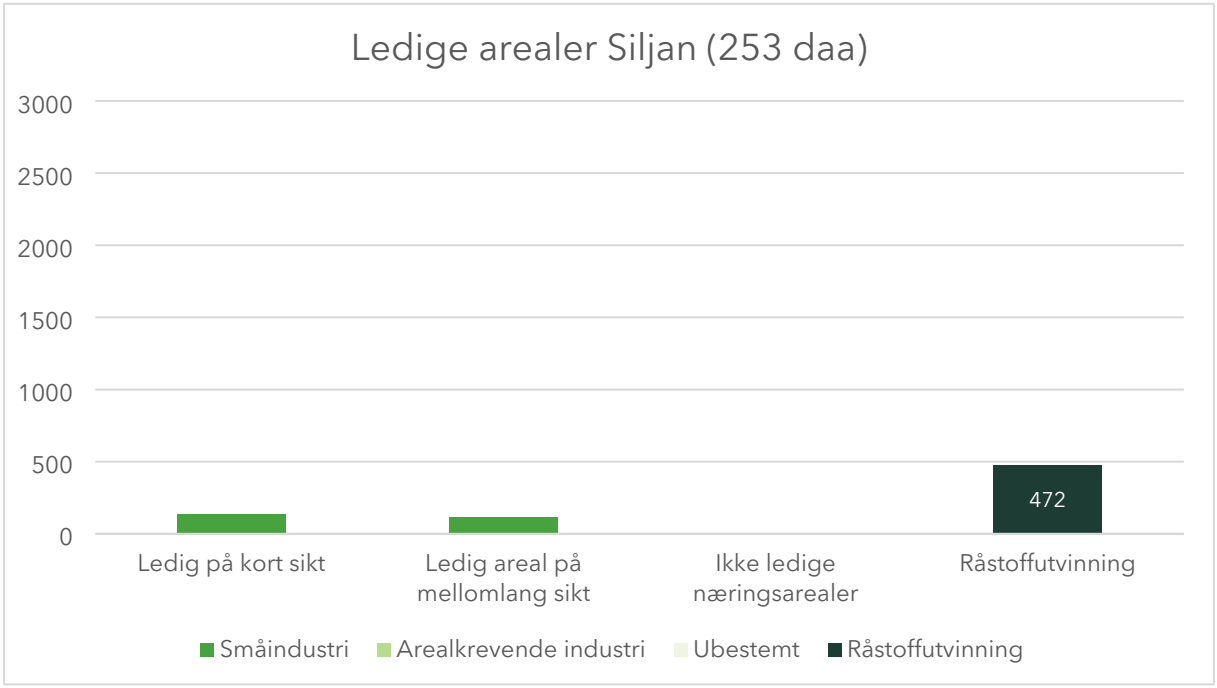
På kort sikt er det om lag 1 300 dekar tilgjengelig areal gjennom fortetting av eksisterende næringsområder, i hovedsak egnet for arealkrevende industri. På mellomlang sikt er det rundt 3 100 dekar, hvor klart størstedelen er arealer for arealkrevende industri (om lag 2 500–2 600 dekar), med et mindre innslag av ubestemt kategori og noe småindustri.

Arealer som ikke er ledige utgjør en begrenset andel, på i underkant av 200 dekar.

Samlet sett viser Figur 4-4 at Bamble har et betydelig arealgrunnlag knyttet til arealkrevende industri, særlig på mellomlang sikt, med begrenset innslag av andre kategorier.

4.2.4. Siljan kommune

Figur 4-5 viser fordelingen av ledige næringsarealer i Siljan kommune, fordelt på tidshorisont og næringskategori. Figuren gir en oversikt over både hvor mye areal som er tilgjengelig, og hvilke typer næring arealene er vurdert å være egnet for.



Figur 4-5 Kartlagte næringsarealer og tidshorisont, Siljan kommune

På kort sikt er det om lag 130 dekar tilgjengelig areal gjennom fortetting av eksisterende næringsområder, hovedsakelig egnet for småindustri. På mellomlang sikt er det om lag 100 dekar, også i hovedsak innen småindustri. Arealer som ikke er ledige utgjør en svært liten andel.

I tillegg er det om lag 470 dekar knyttet til råstoffutvinning, som i hovedsak vurderes som aktuell til næringsvirksomhet først på lengre sikt.

Samlet sett viser figuren at næringsarealene i Siljan er begrensede i omfang og i stor grad knyttet til småindustri, mens en større andel av det totale arealet er bundet opp i råstoffutvinning.

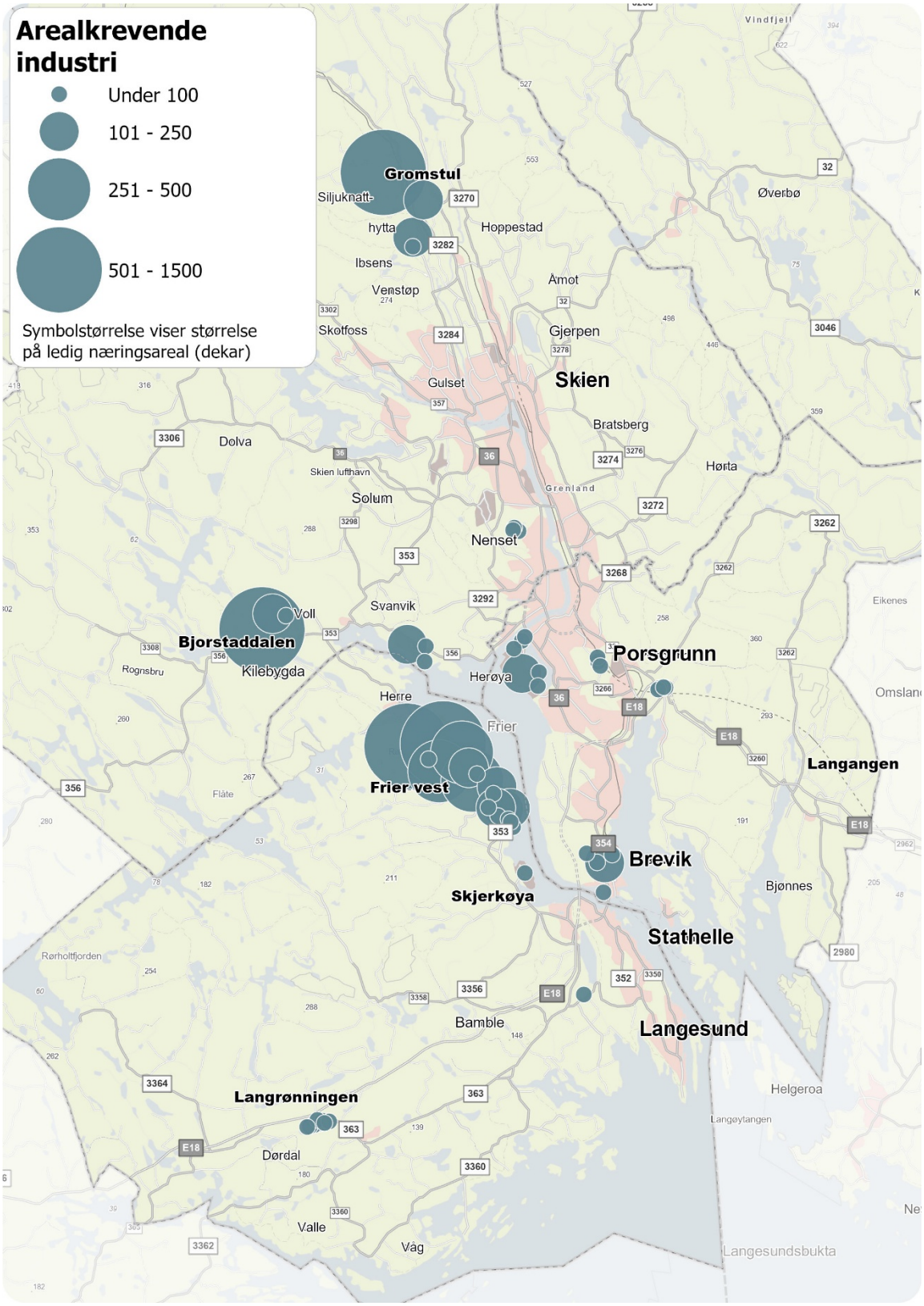
5. Geografisk lokalisering av ledige næringsarealer

5.1. Arealkrevende industri

Figur 5-1 viser den geografiske fordelingen av ledige næringarealer vurdert å være egnet for arealkrevende industri. Sirklene markerer lokaliseringen av arealene i Grenlandsregionen, mens størrelsen angir hvor mye areal som er registrert ledig på hver lokasjon.

Kartet viser at de største arealene ligger i området Frier vest, særlig i områdene Rafnes, og Rønningen i Bamble kommune. Det er også betydelige arealer nord for Skien by- og tettstedsområde, blant annet ved Gromstul, samt noe ledige arealer på Herøya i Porsgrunn. I tillegg finnes større arealer ved Skien havneterminal og i Bjorstaddalen.

Utover disse områdene er det flere mindre arealer spredt i regionen. Samlet sett viser kartet at arealer egnet for arealkrevende industri i hovedsak er knyttet til etablerte industri- og logistikkområder.



Figur 5-1 Kartlagte lokasjoner med ledig næringsareal vurdert til å være egnet for arealkrevende industri.

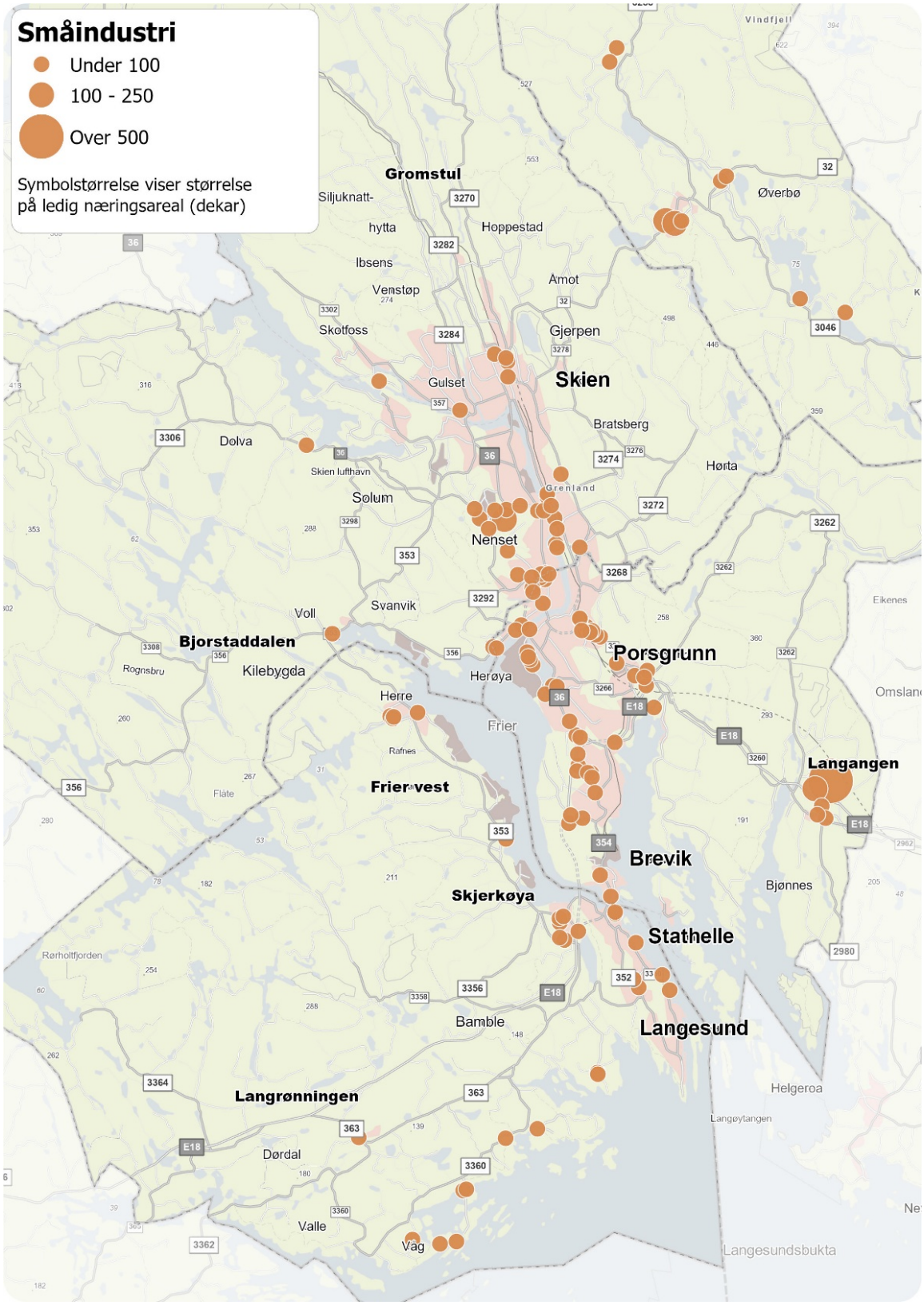
5.2. Småindustri

Figur 5-2 viser den geografiske fordelingen av arealer vurdert å være egnet for småindustri. Sirklene markerer lokaliseringen av arealene, mens størrelsen angir hvor mye areal som er registrert ledig på hver lokasjon.

Kartet viser at arealene er mer spredt enn for arealkrevende industri, men med en tydelig konsentrasjon langs aksen fra Skien til Porsgrunn og videre sørover mot Bamble. Det er mange mindre og mellomstore arealer i og rundt by- og tettstedsområdene, særlig i sentrale deler av Skien og Porsgrunn.

Samtidig finnes det også større arealer enkelte steder, blant annet ved Langangen og i deler av Bamble (Rugtvedt). I tillegg er det en rekke mindre arealer spredt i randsoner og langs hovedtransportårene i regionen.

Samlet sett viser kartet at arealer egnet for småindustri i større grad er fordelt på mange lokasjoner, og i større nærhet til eksisterende by- og tettstedsstruktur, enn det som gjelder for arealkrevende industri.



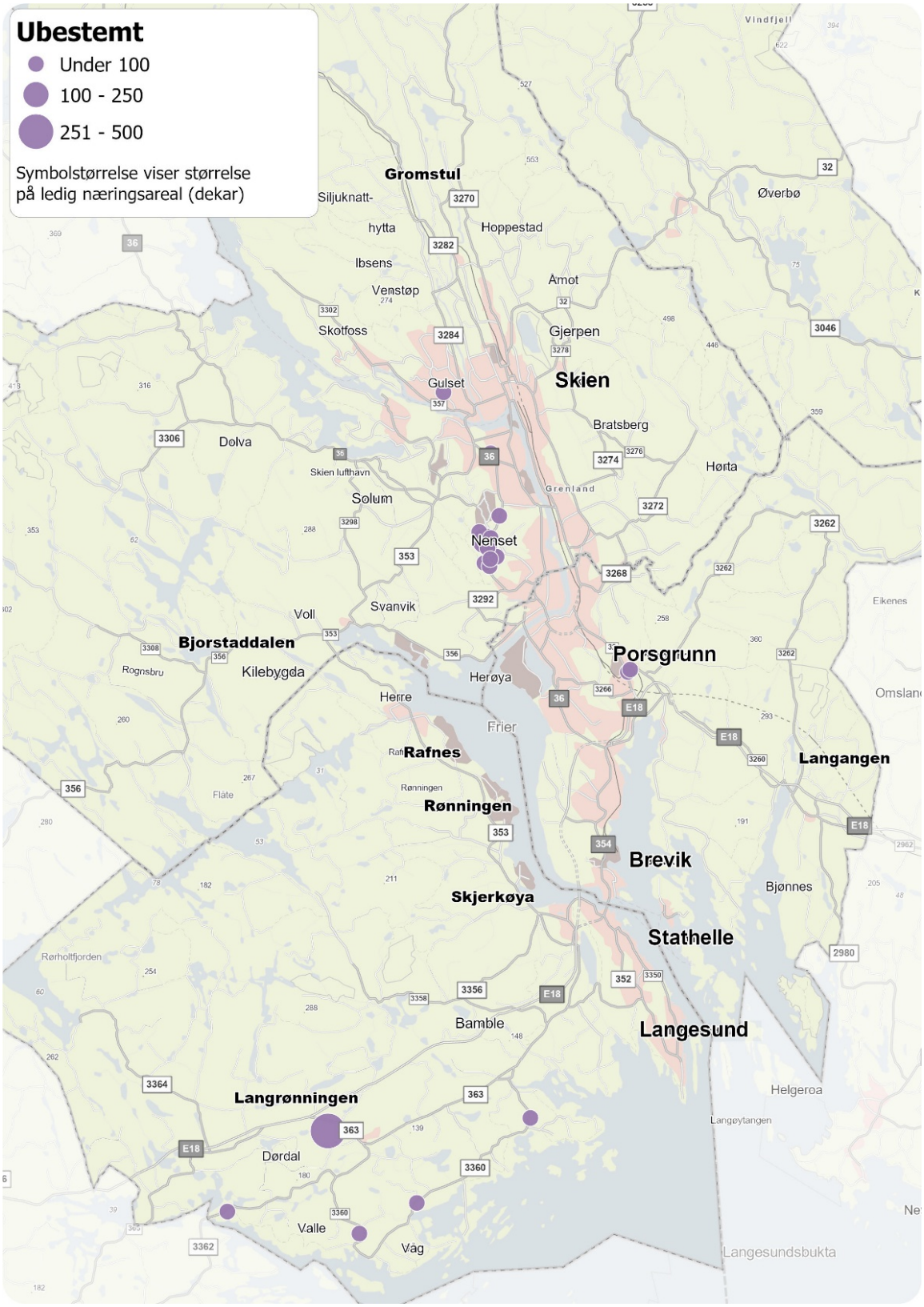
Figur 5-2 Kartlagte lokasjoner med ledig næringsareal vurdert til å være egnet for småindustri.

5.3. Ubestemt

Figur 5-3 viser den geografiske fordelingen av arealer med ubestemt næringskategori. Sirklene markerer lokaliseringen av arealene, mens størrelsen angir hvor mye areal som er registrert ledig på hver lokasjon.

Kartet viser at arealene i hovedsak er konsentrert i og rundt by- og tettstedsområdene langs aksen mellom Skien og Porsgrunn. Samtidig finnes det enkelte større arealer sør i regionen, blant annet ved Langrønningen i Bamble, samt noen mindre arealer spredt utenfor de mest sentrale områdene.

Sammenliknet med de øvrige kategoriene framstår arealene som mer begrensede i omfang og i større grad knyttet til eksisterende utbyggingsområder. Dette reflekterer at arealene i mindre grad er avklart med hensyn til framtidig arealbruk, og derfor er plassert i kategorien ubestemt.



Figur 5-3 Kartlagte lokasjoner med ledig næringsareal med ubestemt næringskategori.

6. Framtidig arealbehov

De foregående kapitlene dokumenterer en kartlegging av arealer avsatt til næringsvirksomhet i de fire Grenlandskommunene. Kartleggingen deler arealene inn etter type næring og hvorvidt de er i bruk i dag eller ikke. En slik kvantitativ øvelse gir altså svar på hvor store arealer som kan være tilgjengelig for ulike næringer i framtiden. Men disse tallene alene er vanskelige å tolke uten en relevant kontekst. Er det mye ledig areal? Er arealene egnet til de riktige formålene? Hvilke arealbehov til næring er det rimelig å se for seg inn i framtiden?

Dette er spørsmål som er svært krevende å besvare. Behovet for næringsareal vil påvirkes blant annet av nasjonale og internasjonale økonomiske konjunkturer, utvikling innen teknologi, tilgang på kritiske innsatsfaktorer som energi og råstoff og demografisk utvikling. De fleste av disse faktorene er vanskelige og svært omfattende å spå utviklingen for. Innenfor avgrensningen av dette prosjektet har det derfor kun vært mulig å se på to forhold som kan bidra til å sette tilgjengelig areal inn i en relevant kontekst:

- Hvor store er de tilgjengelige arealene sammenliknet med arealene som er i bruk i dag?
- Hva er det framtidige arealbehovet dersom vi kun legger den demografiske utviklingen til grunn?

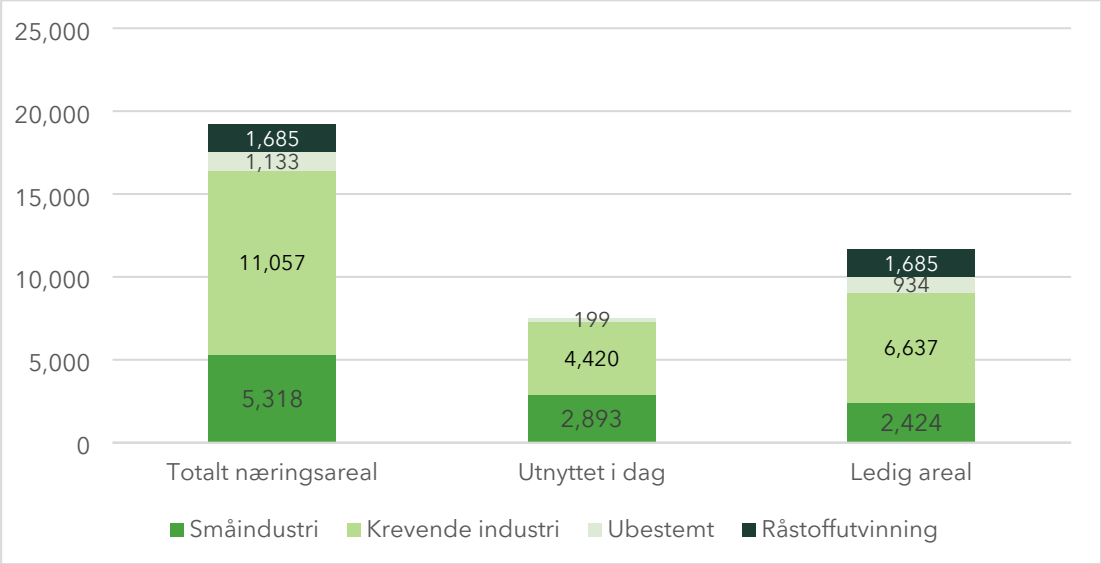
6.1. Utnyttet og ikke utnyttede arealer

Kartleggingen som er gjennomført for de fire kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble viser at rundt 7500 dekar avsatt til næringsformål er utnyttet i dag, mens rundt 11500 dekar ikke er tatt i bruk (Figur 6-1). Regionen har altså mer areal avsatt til næring på sikt, enn det som er tatt i bruk i dag.

En stor del av de ubebygde arealene er best egnet til arealkrevende industri, og disse er i hovedsak konsentrert ved Frier vest, Gromstul og i området mellom Herøya, Skien havneterminal og Bjorstaddalen.

Ubebygde arealer egnet til småindustri er spredt i hele regionen, og i denne kategorien er arealene mindre. Det er omtrent like store arealer egnet til småindustri som er avsatt, men ubebygd, som det er bebygde arealer egnet for småindustri.

De fleste arealene som i dag er avsatt til råstoffutvinning ble tatt ut av kartleggingen etter kommunenes kvalitetssikring, på grunn av lang tidshorisont for videre drift (konsesjoner for mineraluttak) og bestemmelser om etterbruk i reguleringsplan. Disse ble ikke vurdert til å være tilgjengelig for fremtidig næringsutvikling (stor usikkerhet rundt type etterbruk av arealene). Resterende arealer for råstoffutvinning inngår som tilgjengelig for næringsutvikling på lang sikt.

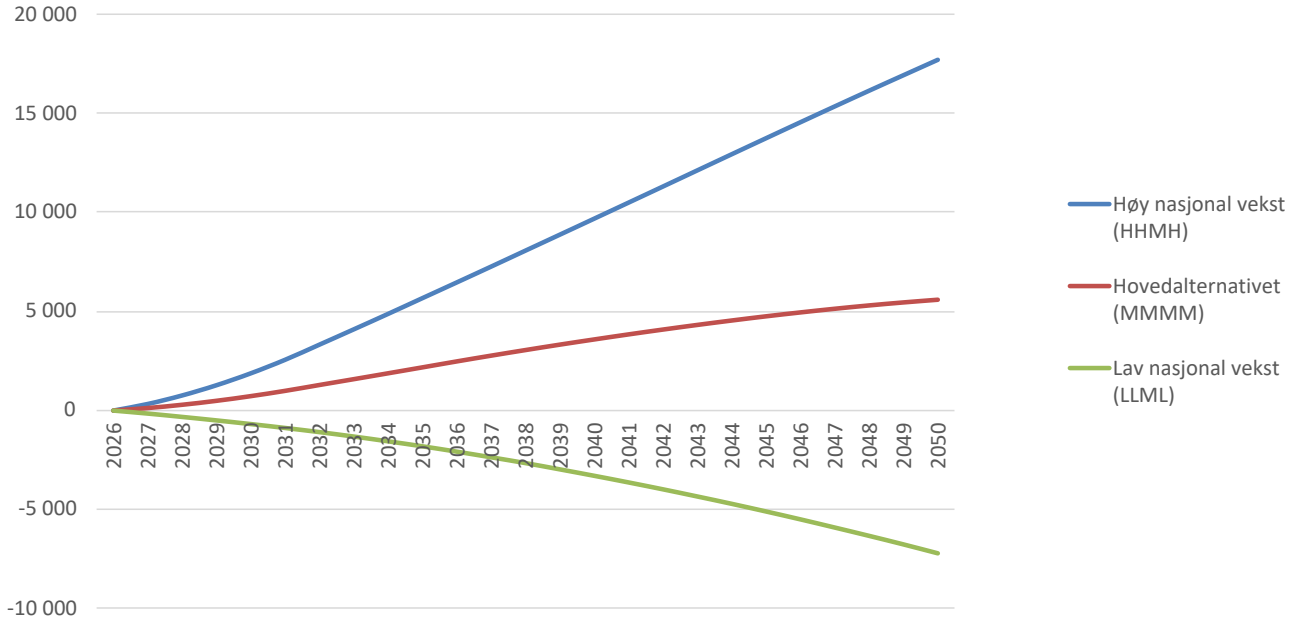


Figur 6-1 Kartlagt næringsareal i Grenlandsregionen, fordelt på totalt næringsareal, andel næringsareal som er utnyttet og andel ledig næringsareal.

6.2. Framskrivning basert på demografi

Statistisk sentralbyrå framskriver jevnlig befolkningen i norske kommuner. Dersom vi forutsetter samme arealforbruk til næring pr. bosatt i dag i og framtiden, kan vi bruke den demografiske framskrivningen til å beregne framtidig behov for næringsarealer. Det understrekes at dette er en enkel beregning, som ikke hensyntar andre viktige faktorer, som nevnt ovenfor. Beregningen kan allikevel være en nyttig kontekst for å forstå omfanget av arealer avsatt til næring.

Framskrivningene fra SSB baseres på en rekke faktorer, og det publiseres ulike framskrivningsalternativer. Hovedalternativet beskriver det mest sannsynlige utfallet, mens høy og lav nasjonal vekst sier noe om spennet i usikkerheten knyttet til slike framskrivninger. Med hovedalternativet vil de fire kommunene få en samlet vekst på 5577 personer fra 2026 til 2050. Med høyalternativet er framskrevet vekst i underkant av 18000, mens lavalternativet gir en nedgang i befolkningen på mer enn 7000 personer.



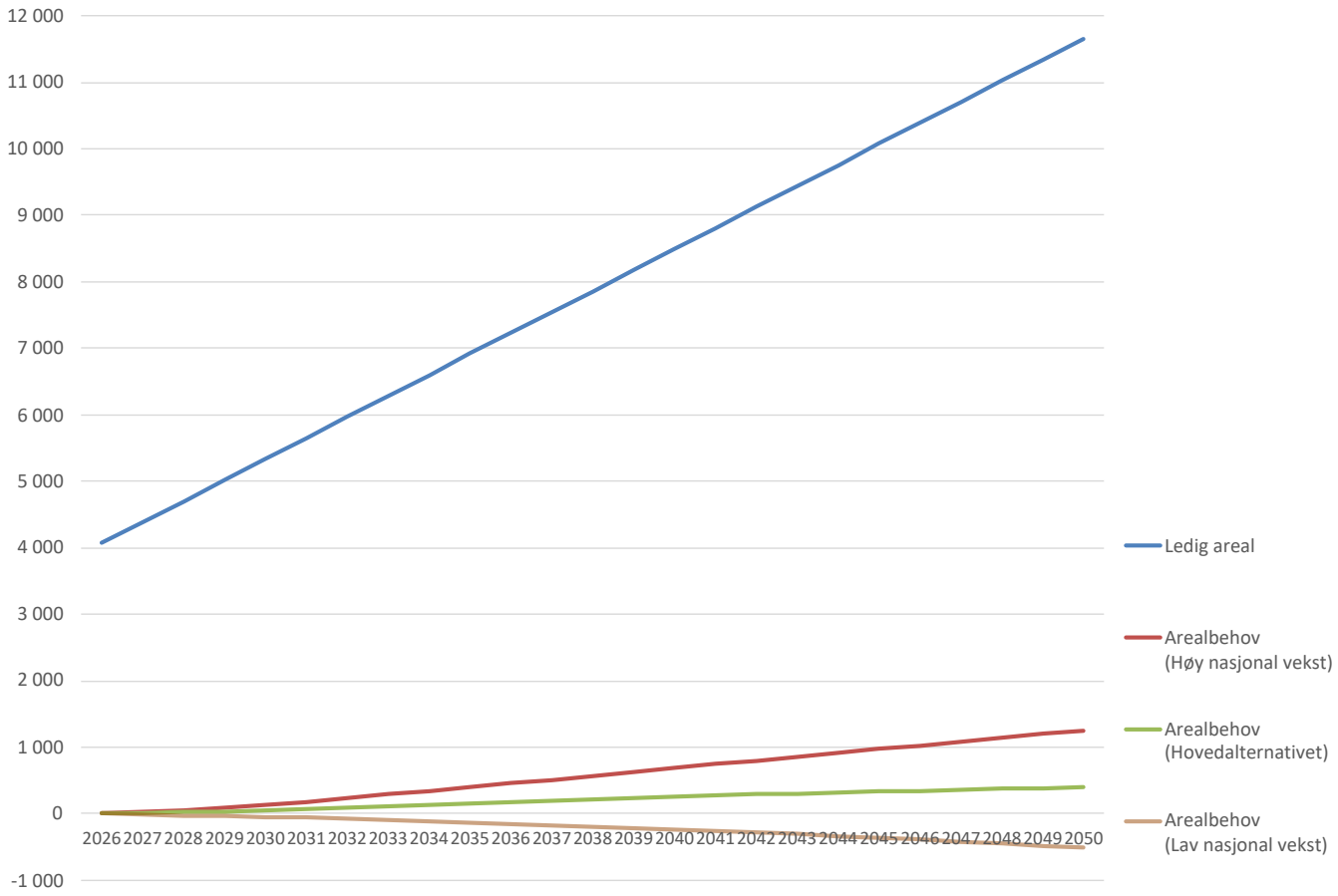
Figur 6-2 Samlet framskrivning av befolkningen i Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble kommuner, i tre alternativ. Kilde: SSB 2026

I 2026 har de fire kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble til sammen 110985 innbyggere. Kartleggingene i de foregående kapitlene viste at det var 7837 dekar i bruk til de kartlagte næringsformålene. Dette tilsvarer 70 m² pr. bosatt i de fire Grenlandskommunene.

Når vi bruker framskrivningene fra SSB sammen med tallene for næringsarealer pr. bosatt, får vi et uttrykk for det framtidige behovet for næringsareal med forutsetningen om at forholdet mellom areal og befolkningsstørrelse holder seg konstant. Med en slik beregning gir hovedalternativet til SSB et samlet behov for areal til næring på 393 dekar i 2050. Med høyalternativet til SSB, er behovet 1251 dekar. Med lavalternativet er behovet for areal til næring mindre enn i dag, fordi lavalternativet gir en nedgang i samlet befolkning.

I kapittel 4.1 så vi at det var nærmere 11 500 dekar areal som kunne bli tilgjengelig for næring. Om lag 4 000 av disse er vurdert som tilgjengelig på kort sikt, 6000 dekar er vurdert å kunne bli tilgjengelig på mellomlang sikt, mens i overkant av 1 500 dekar er anslått å bli tilgjengelig på lang sikt (råstoffutvinning som er vurdert transformert til annen næring i framtiden).

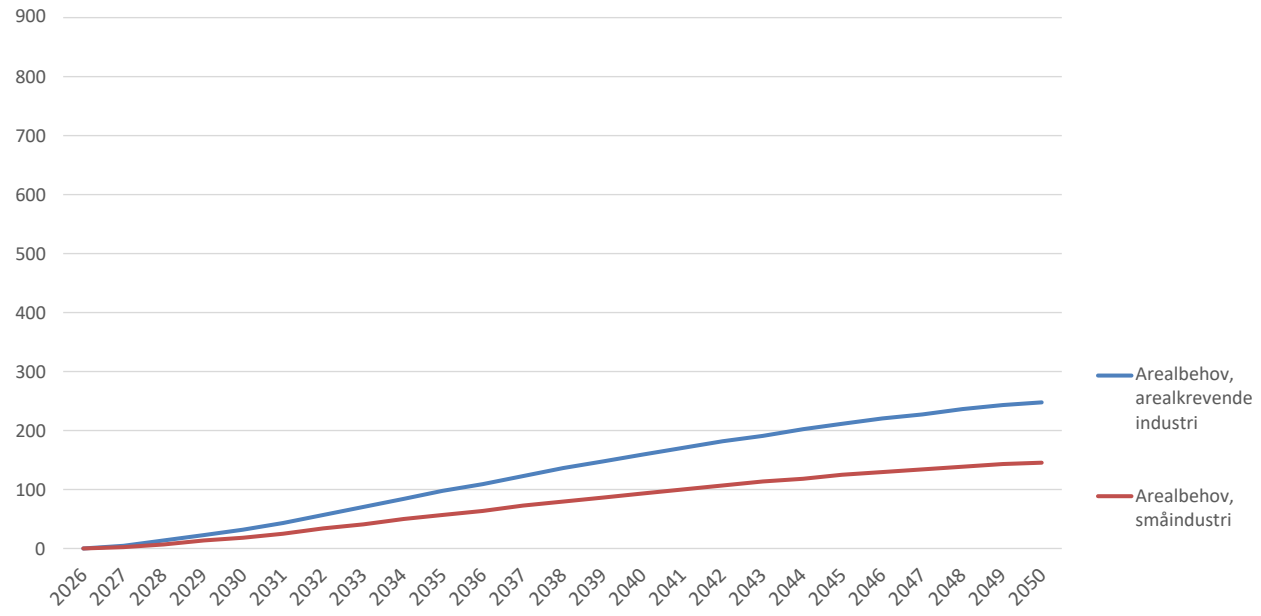
I Figur 7-3 er det framskrevne behovet sammenstilt med de ledige arealene. De ledige arealene er framstilt slik at arealet som er vurdert ledig på kort sikt, gjennom fortetting av eksisterende næringsområder, er ledig i 2026, mens arealer som er vurdert å bli ledige på mellomlang og lang sikt er jevnt fordelt fram til 2050. Illustrasjonen er først og fremst et bilde på sammenhengen mellom framskrevet behov og tilgjengelig areal, og i mindre grad en god framstilling av når arealer vil kunne bli tilgjengelig.



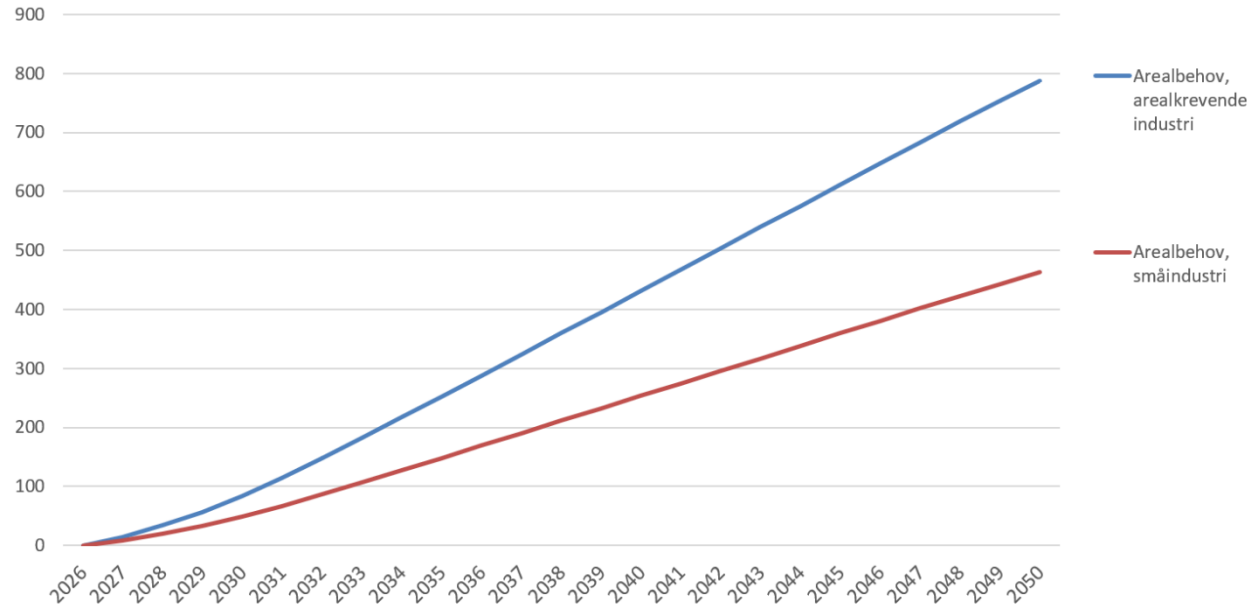
Figur 6-3 Framskrevet behov for areal til næring basert på SSB befolkningsframskriving (2026), sammenstilt med ledig areal avsatt til næringsformål.

Kartleggingene i de foregående kapitlene viste at det var 2901 dekar i bruk til småindustri. Dette tilsvarer 26 m² pr. bosatt i de fire Grenlandskommunene. For arealkrevende industri var det til sammen 4936 dekar i bruk, noe som tilsvarer tallet 44 m² pr. bosatt. Når vi bruker disse forholdstallene på samme måte som i framskrivningen av det samlede arealbehovet til næring, ser vi at behovet for arealer til arealkrevende industri er svakt høyere enn tilsvarende for småindustri, henholdsvis 250 og 145 dekar med SSBs hovedalternativ (Figur 7-4). I Figur 7-5 viser det samme forholdet med SSBs høyalternativ, der behovet er 800 dekar til arealkrevende industri og 460 dekar til småindustri i 2050. Til

sammenlikning er det kartlagt at det kan være tilgjengelig om lag 1100 dekar til småindustri på kort sikt og ytterligere 1300 dekar på mellom lang sikt. For arealkrevende industri viser kartleggingen at ca. 3000 dekar kan være tilgjengelig på kort sikt mens ytterligere 3650 kan bli tilgjengelig på mellomlang sikt (se Figur 4-1). Tallene for tilgjengelige arealer på lang sikt består av arealer som i dag benyttes til råstoffutvinning. Det er ikke vurder hvilke typer næring disse kan være aktuelle for i framtiden.



Figur 6-4 Framskrevet behov for areal til småindustri og arealkrevende industri basert på SSB befolkningsframskriving, hovedalternativet (2026)



Figur 6-5 Framskrevet behov for areal til småindustri og arealkrevende industri basert på SSB befolkningsframskriving, høy nasjonal vekst (2026)

7. Metode og datagrunnlag

Metoden er basert på tilnærming i rapport *Kartlegging av næringsarealer i Grenland* (Faveo 2015). Metodikken ble utarbeidet i forbindelse med prosjektet *Mer vekst i Grenland*. Vi har oppdatert metodikken til å fungere med nytt datagrunnlag, der dette har vært tilgjengelig. Dette gjelder spesielt datagrunnlag for vurdering av ledige arealer. Til dette formålet er grunnkart for arealanalyse[1] anvendt. Grunnkart for arealanalyse gir en detaljert oversikt over arealbruk og hvilke arealer som er ubebygd og ledig for framtidig næringsutvikling.

Metoden følger de tre hovedtrinnene som er beskrevet i kapittel 1. Kartleggingen er utført ved bruk av GIS, stedfestede data og faglige skjønnsvurderinger. Kommunene som inngår i regionen, har hatt mulighet til å komme med innspill og kvalitetssikre kartleggingen. Kartleggingen er overordnet, og mer detaljerte vurderinger vil kunne bidra til å presisere og optimalisere resultatene. Presisjonsnivået i kartleggingen er avhengig av datakvaliteten i det anvendte datagrunnlaget.

7.1. Kartlegging av planlagte næringsarealer

I trinn 1 er næringsarealene identifisert med utgangspunkt i kommuneplanenes arealdel og gjeldende reguleringsplaner. Arealene er samlet i et felles stedfestet datagrunnlag med tilhørende informasjon om planstatus per lokasjon.

Kartleggingen er utarbeidet med utgangspunkt i følgende stedfestede datasett:

- Kommuneplanens arealdel
- Gjeldende reguleringsplaner
- Nasjonalt grunnkart for arealanalyser

Kartleggingen og grupperingen av planlagte næringsarealer i gjeldene arealplaner er gjort med utgangspunkt i

[1] Nasjonalt grunnkart for arealanalyse - Kartkatalogen

Tabell 1. I denne tabellen beskrives hvilke arealformål, inkludert arealformålets SOSI-kode, som inngår i de ulike gruppene av næringsarealer.

Tabell 1Kategorier for næringsarealtyper og tilhørende arealfomål (SOSI-kode og beskrivelse).

Kategori - næringsarealtype	Arealformål - kode	Arealformål - beskrivelse
Forretning	1150	Forretninger
Fritids- og turistformål	1170	Fritids- og turistformål
Havn	2040	Havn
	2041	Kai
	2042	Havneterminaler
Kombinert bebyggelse og anlegg	1001	Bebyggelse og anlegg
	1500	Andre typer bebyggelse og anlegg
	1510	Energianlegg
	1520	Fjernvarmeanlegg
	1540	Vann- og avløpsanlegg
	1541	Vannforsyningsanlegg
	1542	Avløpsanlegg
	1550	Renovasjonsanlegg
	1560	Øvrige komm. tekn. anl.
	1570	Telekommunikasjonsanlegg
	1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801	Bolig, forretning
	1802	Bolig, forretning, kontor
	1803	Bolig, tjenesteyting
	1804	Bolig, kontor
	1810	Forretning, kontor
	1811	Forretning, kontor, industri
	1812	kombinert forretning + tjenesteyting
	1813	Forretning, kontor, tjenesteyting
	1814	Forretning, tjenesteyting
	1824	Næring, tjenesteyting
	1831	Kontor, tjenesteyting
	1900	Kombinert beb. og anl.
Næringsbebyggelse	1300	Næringsbebyggelse
	1310	Kontor
	1320	Hotell og overnatting
	1330	Bevertning
	1340	Industri
	1350	Lager
	1360	Bensinstasjon, serviceanl.
	1390	Annen næring

	1825	Kontor, lager
	1826	Industri/lager
	1830	Kontor, industri
Råstoffutvinning	1200	Råstoffutvinning
	1201	Steinbrudd og massetak
Sentrumsformål	1130	Sentrumsformål
Tjenesteyting	1160	Offentlig eller privat tjenesteyting
	1161	Barnehage
	1162	Undervisning
	1163	Institusjon
	1164	Kirke, religionsutøvelse
	1165	Forsamlingslokale
	1167	offentlig/privat tjenesteyting - eldre planer
	1168	offentlig/privat tjenesteyting - eldre planer
Forretning	1169	Annen off. eller priv. tjenesteyting

7.2. Kategorisering og vurdering av kartlagte næringsarealer

I trinn 2 er de kartlagte næringsarealene fra trinn 1 kategorisert etter et sett med kriterier som beskriver ulike næringstypers lokaliseringspreferanser (se Tabell 2). Kriteriene er anvendt for å plassere de kartlagte næringsarealene inn i kategoriene arealkrevende industri, småindustri og ubestemt. Kategoriene gir en overordnet vurdering av hvilken type virksomhet ulike næringsarealer er egnet til, gitt lokaliseringskriteriene som er lagt til grunn.

Tabell 2 Kriterier for kategorisering av næringsarealers egnethet for ulike næringstyper.

Kategori	Egenskaper/eksempler	Næringslivets lokaliseringskriterier
Arealkrevende industri	• Prosessindustri • Stort volum • Arealkrevende • Energikrevende • Krevende logistikk • Støyende virksomhet	• Store arealer • Lokalisering nær infrastruktur som strømforsyning, kai, hovedvei og jernbane • Betryggende avstand til boligområder
Småindustri	• Små bedrifter med stort arealbehov • Verksted • Produksjonslokale • Testanlegg for forskning	• Lokalisering nær kunder/andre næringsvirksomheter • God veitilknytning og gjerne et godt kollektivtilbud

	• Lagerbehov • Logistikkareal (til lastebiler/varebiler) • Bistrømsavhengig • Klyngeavhengig	• Områdene kan ligge nær, men ikke blandet med, boligbebyggelse
Ubestemt	• Fremtidige næringsarealer hvor bruken ikke er bestemt • Eksempler: masseuttak som senere kan bli brukt til ny næring etter avslutning	• Ikke spesifisert

7.3. Kartlegging og sammenstilling av ledige næringsarealer

I trinn 3 er det gjort en kartlegging av næringsarealenes utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgraden er beregnet ut fra hvor stor andel av arealet som er bebygd (bebyggelse og samferdsel i nasjonalt kart for arealanalyse). Arealer som ikke er bebygd innenfor kartlagte næringsområder er vurdert som ledige næringsarealer, og er den andelen av næringsarealet som potensielt kan fortettes med ny næringsvirksomhet.

Andelen ledig næringsareal er videre anvendt for å vurdere en teoretisk tidshorisont på når næringsarealene er ledig (se Tabell 3). Næringsarealer som er delvis utbygd i dag er vurdert til å være ledig på kortere sikt (f.eks. etablert infrastruktur, planerte arealer m.m.), mens planlagte næringsarealer som i liten grad er utbygd, er vurdert til å være ledig på mellomlang sikt. Arealer avsatt til råstoffutvinning, og som ikke ble tatt ut i kvalitetssikringen av den enkelte kommune, er ansett som å være ledig på lang sikt.

Tabell 3 Kategorisering etter utnyttelsesgrad

Kategorier, utnyttelsesgrad	Beskrivelse
Ledig på kort sikt	Ledige arealer innenfor etablerte næringsområder (utnyttelsesgrad 10 % – 75 %).
Ledig på mellomlang sikt	Næringsområder som ikke er bebygget (utnyttelsesgrad 0 % – 10 %).
Ledig på lang sikt	Arealer for råstoffutvinning som er vurdert å være aktuell for annen næring på lang sikt.

Omfanget av ledige næringsarealer gir et kunnskapsgrunnlag som kan anvendes for videre vurderinger av lokalisering av framtidig næringsvirksomhet innenfor planlagte næringsområder. Kartleggingen kan også anvendes for å vurdere i hvilken grad det er

behov for å planlegge for nye næringsområder i regionen, sett opp mot den regionale planen for arealbruk og mobilitet.

8. Kilder

Kartlegging av næringsarealer i Grenland, Grenlandssamarbeidet, Telemark fylkeskommune (FAVEO 2015)


asplan viak