Time kommune

Arkiv:	PlanID-202501 Plannavn-Time kommune - Kommuneplan 2027-2039 Plantype-20 GBNR FA HISAK
Vår ref:	25/159 - Ugyldig flettefelt
Journalpostid:	25/159-88
Saksbeh.:	Einar Ødegaard Skadberg

1. gangsbehandling kommuneplanens areal- og samfunnsdel, 2026-2037

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Time formannskap	046/26	14.10.2026

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel (datert 04.09.2026) og arealdel 2026, med tekstdel (datert 03.09.2026), plankart (datert 01.10.2026), bestemmelser og retningslinjer (datert 01.10.2026), og tilhørende dokumenter, legges til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens §11-14.

Time formannskap

Notat med korrigeringar, plankart og bestemmelser blei sendt ut 13.10.2026 frå administrasjonen. Dato 13.10.2026 er oppdatert for plankart og bestemmelser.

Forslag frå **Beate Aasen Bøe (SV)**
Saka vert send tilbake til kommunedirektøren for ei vesentleg omarbeiding av planframlegget og ei ny, samla vurdering av arealbruken i Time kommune.

Det reviderte planframlegget skal byggje på dokumenterte arealbehov, eit oppdatert kunnskapsgrunnlag og ei sjølvstendig fagleg vurdering av kva utbyggingsareal kommunen faktisk treng. Det skal ikkje leggjast til grunn som ei føresetnad at tidlegare avsette bustad- og næringsareal skal vidareførast

Kommunedirektøren skal:

1. **Vurdere eksisterande og nye utbyggingsareal på nytt.** Det skal leggjast fram eit konkret alternativ der arealreservane vert reduserte i tråd med dokumenterte behov, og justert mot relevante nasjonale og regionale føringar for jordvern, naturmangfald og berekraftig arealforvaltning. Område der behovet ikkje er tilstrekkeleg dokumentert, skal vurderast tilbakeførte til LNF-formål eller få ei vesentleg seinare utbyggingsrekkjefølgje.

2. **Synleggjere den samla belastninga på matjord og natur.**

Det skal leggjast fram eit samla arealrekneskap som viser konsekvensane av eksisterande og nye utbyggingsområde, inkludert samferdselsanlegg, masseuttak og kraftkrevjande industri. Rekneskapen skal vise kva areal som faktisk kan gå tapt, uavhengig av kva kategori arealbruken høyrer til.

3. **Utvide vurderinga av alternative løysingar.**

Potensialet for fortetting, transformasjon og betre utnytting av eksisterande utbyggingsområde skal vurderast grundigare. Det skal gjerast greie for korleis desse alternativa kan redusere behovet for nye arealinngrep, og kva usikkerheit som ligg i vurderingane.

4. **Gjere greie for forholdet mellom politiske føringar og faglege tilrådingar.**

Det skal synleggjerast kva faglege vurderingar som ligg til grunn for å vidareføre eller ta inn utbyggingsområde, korleis desse vurderingane er følgde opp, og korleis eventuelle avvik frå faglege tilrådingar er grunngjevne.

5. **Sikre eit tilstrekkeleg og etterprøvbartbeslutningsgrunnlag.**

Det skal dokumenterast at planframlegget oppfyller krava til konsekvensutgreiing og vurdering av samla verknader, og at relevante nasjonale og regionale føringar for jordvern, naturmangfald og berekraftig arealforvaltning er lagde til grunn. Vesentlege kunnskapshol som kan påverke om eit område bør byggjast ut, skal avklarast før det vert teke stilling til arealbruken.

Saka skal leggjast fram på nytt for politisk behandling med eit revidert planframlegg, ei tydeleg vurdering av alternative løysingar og eit beslutningsgrunnlag som gjer det mogleg å etterprøve dei sentrale avvegingane.

Forslag frå **Tarald Magne Oma (Sp)**

Det nasjonale jordvernmålet er skjerpa inn etter at gjeldande kommuneplan vart vedteken. Det må Time kommune ta inn over seg i større grad enn dette forslaget gjer.

Formannskapet ber kommunedirektøren utarbeida eit notat til styringsgruppa korleis èin kan redusera omdisponeringa av jordbruksareal. Styringsgruppa må så gjera naudsynte justeringar før planen vert sendt ut på høyring

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt med justering av dato på plankart og bestemmelser til 13.10.2026.

Forslaget frå Beate Aasen Bøe fekk 1 røyst og falt (SV).
Kommunedirektøren si innstilling vart vedtatt med 7 røyster medan 2 røysta for Tarald Magne Oma sitt forslag (Sp og SV).

Forslag frå **Beate Aasen Bøe (SV)** Saka blir anka inn for kommunestyret.

Forslaget fekk 2 røyster og falt.

FSK - 046/26 Vedtak:
Forslag til kommuneplanens samfunnsdel (datert 04.09.2026) og arealdel 2026, med tekstdel (datert 03.09.2026), plankart (datert 13.10.2026), bestemmelser og retningslinjer (datert 13.10.2026), og tilhørende dokumenter, legges til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens §11-14.

1. gangsbehandling kommuneplanens areal- og samfunnsdel, 2026-2037

Saken gjelder

Førstegangsbehandling av revidert kommuneplan med samfunns- og arealdel for 2026-2037.

Saksopplysninger

Kommuneplanens arealdel inneholder en langsiktig strategi for arealutvikling i Time kommune, med juridisk bindende plankart og bestemmelser, supplert med tekstdel og retningslinjer. Kommuneplanen er sammen med handlings- og økonomiplanen kommunens viktigste styringsdokument. Mens samfunnsdelen viser de langsiktige målene og strategiene for samfunnsutviklingen, gir arealdelen rammene for kommunens langsiktige arealutvikling.

Endringene som gjøres i denne revideringen av kommuneplanens arealdel baseres i hovedsak på innspill som har kommet i planprosessen, nye nasjonale/regionale føringer og retningslinjer, og erfaringer med hva som fungerer best i praksis. Endringene som gjøres skal sikre at Time kommune har et robust og anvendelig planverk, tilpasset lokale forhold og behov.

Kommuneplanen er et omfattende dokument, og revisjonen innebærer en rekke endringer. Disse spenner fra feilrettinger og presiseringer i tekst og bestemmelser til prinsipielle avveininger og nye utbyggingsområder. Alle endringene fremgår av plandokumentene, mens saksfremlegget særlig omtaler de viktigste valgene som er gjort i planprosessen.

Saksgang

Oppnevning av politisk styringsgruppe	FSK - 009/25 - 05.02.2025
Planprogram 1. gangsbehandling	FSK - 033/25 - 30.04.2025
Høring og offentlig ettersyn, samt innspill	05.05.2025 - 30.06.2025
Open kontordag	17.06.2025
Endelig fastsetting av planprogram	FSK - 056/25 - 03.09.2025

1. gangsbehandling kommuneplanens areal- og samfunnsdel 2026-2037	14.10.2026
Planlagt fremdrift	
Høring og offentlig ettersyn	16.10.2026 - 01.12.2026
Folkemøter Bryne og Undheim	Uke 44-46
Vedtak i kommunestyret	Mai 2027

Planprosessen

Utenom den politiske saksgangen og høring av planprogram har kommunen i planprosessen lagt til rette for innspill, både internt og eksternt. Den formelle innspillsperioden var fra 05.05.2025 til 30.06.2025, men innspill så sent som i april 2026 er vurdert. Innspill som har kommet gjennom forskjellige kanaler siden vedtak av kommuneplan 2018, har også vært gjennomgått og innarbeidet der dette har vært ansett som hensiktsmessig. Interne tilbakemeldinger og erfaringer med kommuneplan 2018 er vurdert og innarbeidet i revidert plan. Kommunen har lagt til rette for en åpen kontordag tidlig i prosessen for innbyggere som ønsket å stille spørsmål eller få informasjon. Det skal gjennomføres folkemøter på Bryne og Undheim i høringsperioden etter førstegangsbehandlingen.

Planprosessen har vært ledet av en politisk styringsgruppe. Styringsgruppen har bestått av formannskapet (uten vararepresentanter). Dette ble fastsatt 05.02.2025, i FSK - 009/25. Det har vært avholdt syv styringsgruppemøter i planprosessen, der styringsgruppen har blitt orientert underveis om ulike tema og problemstillinger. Styringsgruppen har gitt tilbakemeldinger om hvilke veivalg flertallet i styringsgruppen ønsket å ta. Hovedfokus har vært på kommuneplanen sin arealdel. Referater fra disse møtene er vedlagt saken.

Kunnskapsgrunnlag

Det er utarbeidet en rekke fagnotater som belyser ulike tema og problemstillinger, og som gir faglige anbefalinger knyttet til arealstrategi, bestemmelser og plankart.

Plan- og bygningsloven krever at kommunene legger til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging i sine planer, jf. § 3-1 første ledd bokstav d. Fagnotatet "Boligreserve og behov" tar en gjennomgang av potensialet for boligbygging i gjeldende planverk. Dette inkluderer både byggeklare boligreserver (ferdig regulerte) og langsiktige boligreserver (bare avsatt i kommuneplanen). Fagnotatet "Fortettingspotensial i Time kommune, med eit særleg fokus på næring", gjennomgår alle etablerte næringsområder i kommuneplanen, og vurderer i hvilken grad det er mulig å videreutvikle disse områdene gjennom fortetting. Fagnotatet deler inn fortettingspotensiale i høy og lav kompleksitet, avhengig av hvor vanskelig en

videre fortetting fremstår. Samlet utgjør disse to notatene grunnlaget for kommunens vurdering av behovet for nye bolig- og næringsarealer.

Det er også utarbeidet fagnotater om dispensasjoner, kulturmiljø, planvask, salg av kommunale eiendommer, arealregnskap, sykkel og mobilitet, og handel. Disse belyser ulike problemstillinger og danner et faglig grunnlag for planforslaget.

Vurdering

Innspill og arealendringer

Det har i løpet av planprosessen kommet inn 46 merknader og innspill. Alle disse er gjennomgått, og presentert for styringsgruppen. Styringsgruppen har gitt sin vurdering tidlig i prosessen i en grovsortering, for å markere hvilke innspill som er uaktuelle å støtte. Dette kommer frem fra styringsgruppereferatene. For arealinnspill som har vært av interesse for styringsgruppen er det gjennomført konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Innspill som gjelder utvidelse av kraftintensiv industri sør for Undheim (gbnr 46/317, 46/47, 46/18, +flere), forsvarsformål til næring ved Melsvannet (gbnr 43/19), LNF til næring (gbnr 43/1) og LNF til næring (gbnr 8/42), er ikke anbefalt innarbeidet. Kommunedirektørens vurdering av de enkelte innspillene kommer frem av vedlegg om konsekvensutredning og risiko og sårbarhet. Flertallet i styringsgruppen mener at alle disse fire innspillene har stor samfunnsnytte og derfor bør innarbeides i planforslaget. Dette etter en samlet avveining av samfunnsnytte og ulemper. Oppsummeringen av konsekvensutredning for arealinnspill kan sees i vedlegg om KU og ROS.

Som del av kommuneplanprosessen er vedtak KS-100/24: "Kommunale eigedomar som kan vurderast for sal" fulgt opp. Kommunedirektørens vurdering rundt de enkelte eiendommene kommer frem av dokumentene: fagnotat "Salg av kommunale eiendommer" og "konsekvensutredning og risiko og sårbarhetsanalyse". Etter diskusjoner i styringsgruppen er totalt ti kommunalt eide tomter omdisponert til boligformål i kommuneplanen. Syv av tomtene er omdisponert fra formål friområde, to er omdisponert fra formål tjenesteyting, og en er omdisponert fra formål LNF. Alle disse tomtene ligger i et tettsted på riktig side av langsiktig grense landbruk, med unntak av gbnr 38/28 som ligger på Eikeland, denne er omdisponert fra LNF.

Det har blitt gjennomført planvask i sammenheng med revideringen av kommuneplanen. Det har ikke vært ønskelig å ta ut bolig eller næringsområder, da disse skaper forutsigbarhet for både kommunen og private aktører og er vurdert til å være i tråd med regionale utviklingsstrategier. Det har derfor vært spesielt fokus på områder avsatt til råstoffutvinning og forsvar. Planvasken har ført til at over 200 dekar avsatt til råstoffutvinning og om lag 900 dekar avsatt til forsvarsformål er tilbakeført til LNF-formål.

Det er gjort diverse mindre arealjusteringer i planprosessen. Dette er endringer av mindre karakter, som retting av feil som er oppdaget siden siste revisjon, justeringer basert på godkjente reguleringsplaner i perioden 2021-2026, og mindre justeringer innad i områder som allerede har vært avsatt til formål innenfor "bebyggelse og anlegg". Endringene fremgår av endringsloggen for plankartet.

Areal- og fortettingsstrategi

I forbindelse med planarbeidet er kommunens areal- og fortettingsstrategi oppdatert. De viktigste elementene i arealstrategien er:

- De framtidige utbyggingsområdene som er vurdert til å bidra til måloppnåing, jf. «Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke» og «Regionalplan for Grøn industri», holdes fast ved og blir liggende i kommuneplanen sin arealdel.
- Langsiktig grense for landbruk ligger fast. Eventuelle behov for utvidelse en plass skal kompenseres andre steder.
- Spredt utbygging i LNF-område blir ikke akseptert.
- Kommunen skal ikke omdisponere mer enn om lag 62 daa jordbruksjord pr. år (tidsperspektivet 2021-2050), Kraftkrevende industri vurderes å være av regional interesse og utgjør halvparten av det kommunale jordvernmålet. Omdisponering til samferdsel og masseuttak er ikke inkludert i dette målet.
- Behovet for areal til samferdsel, blant annet til ny trase fv. 505 om Kvernaland (omkjøringsvegen) og dobbeltspor, og eventuelt framtidig behov for trafikksikringstiltak (gang-sykkelstier) er svært usikkert. Skulle disse bli etablert innen 2050 vil dette kunne samsvare med en omdisponering på ca. 5 daa/år.
- Utbyggingsområde der det i Kommuneplan 2026-2037 ikke er stilt rekkefølgekrav om tidspunkt for utbygging har høyest prioritet og kan bli ferdig regulert i perioden til 2050. I stort sett alle disse områdene har regulering startet.
- Områdene BB9, OB1 og KBB3 inkludert tilhørende grøntareal på Re/Svertingstad, samt KBB4 ved Tangen, er skjøvet ut fra etter 2025/2030 til etter 2050. I utbyggingsområda med rekkefølgjekrav «Utbygging ikke før etter 2050» inngår nå: BB7-BB9, inkludert tilhørende grøndrag, NB1, NB2, OB1, KBB3 (alle på re/Svertingstad) og KBB4.

Jordvern

Det er et nasjonalt mål å øke matproduksjonen i Norge. Gjeldende nasjonale jordvernsmål ble satt i 2023, og fastslår at det ikke skal omdisponeres mer enn 2 000 dekar med jordbruksjord per år. Det nasjonale jordvernsmålet er i utgangspunktet ikke brutt ned til kommunale jordvernsmål, men hvis det var det ville Time kommunes andel av den årlige omdisponeringen være på cirka 15 dekar per år. I kommuneplanens samfunnsdel 2022 er det satt et kommunalt jordvernmål der omdisponeringen av jordbruksarealer ikke skal overstige 45 dekar per år. Dette økes til 62 dekar per år i kommuneplanens samfunnsdel 2026. Styringsgruppen har

vurdert at behovet for boligbygging, næringsutvikling og kraftkrevende industri tilsier en høyere omdisponering enn det som følger av gjeldende jordvernmål.

Det kommunale jordvernmålet regner ikke med formålene samferdsel, eller råstoffutvinning. For samferdsel er det definert et egen jordvenmål. Områder avsatt til råstoffutvinning forutsettes tilbakeføres til LNF etter endt drift, og er derfor vurdert til å være en midlertidig arealendring.

Arealregnskap

Rogaland fylkeskommunes modell for arealregnskap er brukt for å regne ut areal som er tilgjengelig til nedbygging i kommuneplanen 2018 og kommuneplan 2026, opp mot hverandre. Modellen kan sees her Arealregnskap KP forslag Time 2026. Mengden areal avsatt til utbyggingsformål øker med 859 dekar sammenlignet med kommuneplan 2018. Mengden jordbruksjord som omdisponeres gjennom arealformål økes med 542 dekar.

Bestemmelser

Et av målene med revisjonen har vært å tydeliggjøre uklare bestemmelser og gjøre dem mer presise og forståelige. Bestemmelser som er sikret i andre lovverk er ikke lenger er gjengitt da disse gjelder uavhengig av kommuneplanen. Bestemmelsene er justert for å gjenspeile lokale behov, noe som i praksis utgjør en liberalisering på flere områder. Noen av endringene er gjort basert på erfaringer fra forrige planperiode, mens andre er politiske retningsvalg. Kort oppsummert er endringene i bestemmelsene:

- Bestemmelsene er forenklet, omstrukturert og juridisk kvalitetssikret, og unødvendige eller ugyldige bestemmelser er fjernet.
- Krav som allerede følger av annet lovverk, er som hovedregel tatt ut.
- Kravene til lek, private hager og uteoppholdsareal er revidert.
- Byggegrenser langs vassdrag er differensiert og gjort mer forutsigbare.
- Blågrønn faktor er innarbeidet i kommuneplanen.
- Kravene til fortetting og arealutnyttelse er bedre tilpasset lokale mål og boligtyper.
- Retningslinjene for eplehagefortetting er gjort mer realistiske og enklere å praktisere.
- Bestemmelsene for LNFR-områder er justert med utgangspunkt i erfaringer og hensyn til landbruket.

Bolig

Det er to erfaringer som har vært utfordrende i forhold til boligbestemmelser i kommuneplan 2018-2030. Den ene er en mangel på differensiering av utnyttelse innad i tettstedene i kommunen, utenom området hvor kommunedelplan for Bryne sentrum gjelder. Eksempelvis bør boligområder som er i Bryne sentrum ha høyere utnyttelse enn boligområder som ligger i ytterkanten av Bryne. Det er viktig at

områder med god tilgang til kollektivtransport, større fellesområder og andre sentrale funksjoner i gangavstand, utnyttes tett. Det betyr at sentrumsområdene i tettstedene bør ha en høyere tetthet, noe som vil si flere leiligheter og færre rekkehus/eneboliger.

Det motsatte gjelder ytterkantene av tettstedene. Områdene i ytterkantene av tettstedene er dermed bedre egnet til noe lavere utnyttelse, som gir flere rekkehus/eneboliger i disse delene av tettstedene. Denne tilpasningen sikrer at alle kommunens tettsteder har en kombinasjon av boliger, både til enkeltpersonhusholdninger og familier. Den andre utfordringen gjelder fortetting av eksisterende boligområder. Kommuneplan 2018-2030 har ført med seg at enkelte fortettings tiltak blir for tette, og med dårlig kvalitet. I revidert plan legges det frem bestemmelser som øker minimumsstørrelsen for at en boligtomt skal kunne bli til to, og det settes høyere krav til bokvaliteter.

Område	**% BRA**	**Bustad per dekar**
Bryne		
-inntil 800 m frå jernbanestasjonen	70-120 %	4,5 eller fleire
-over 800 m frå jernbanestasjonen	90- 140 %	3.5 -5
Kvernaland		
-innanfor sentrum	120 – 200 %	5 eller fleire
-Inntil 300 m i gongavstand frå hovudtrasé for kollektiv	70 – 120 %	4-5
-over 300 m i gongavstand frå hovudtrasé for kollektiv	60 – 90 %	3-4
Lyefjell		
-innanfor sentrum	100 – 120%	4,5-5
-inntil 300 m i gongavstand frå	60 – 100%	3.5-4.5

hovudtrasé for kollektiv (Lyevegen) -over 300 m i gongavstand frå hovudtrasé for kollektiv (Lyevegen)	50 – 80 %	3-4.5
Andre bustadfelt		2 eller fleire

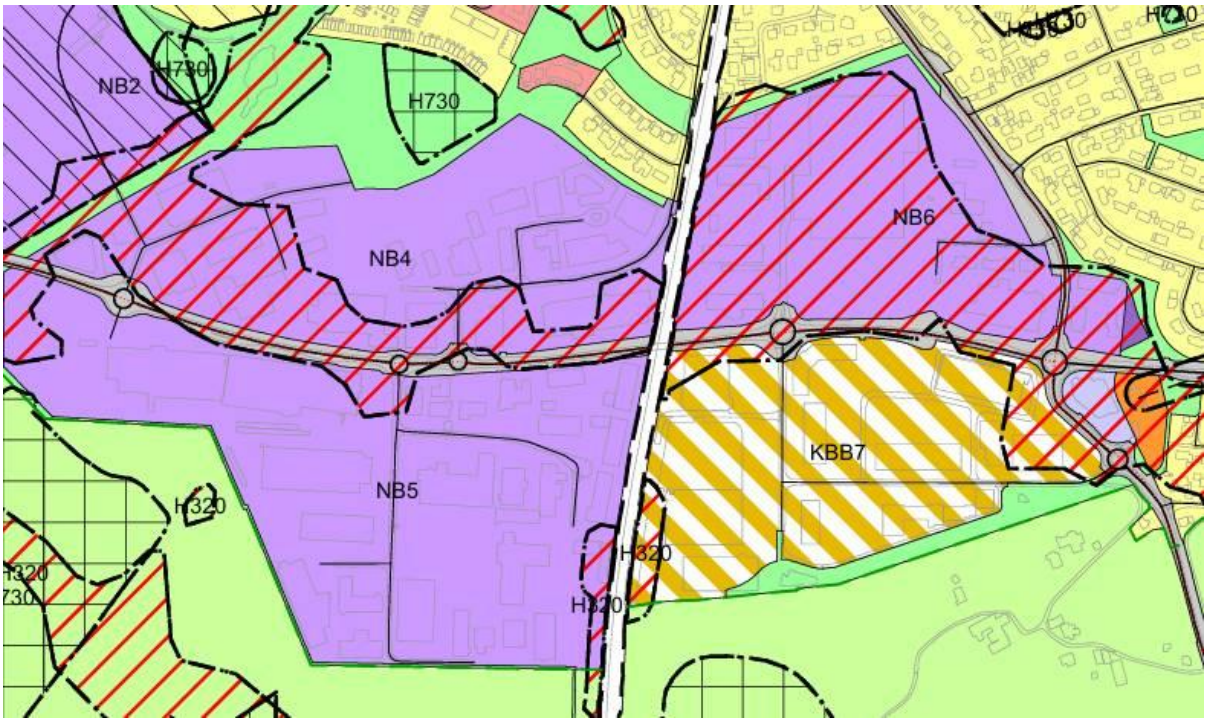
Tabellen viser utnyttelse av bolig og næringsområder i kommunen.

Parkering

Bestemmelsene knyttet til mobilitet, samferdsel og parkering er revidert. De nye bestemmelsene differensierer i større grad basert på sentralitet og tilgang til kollektivløsninger. Krav om minimumsparkering er fjernet. Planen legger opp til noe høyere parkeringsdekning for småhus en for leiligheter. Det foreslås også krav om sykkelparkeringer for småhus som er like som i regionalplanen, og krav om sykkelparkering for leiligheter som er noe under regionalplanen. For næringsområder er det foreslått en økning i parkeringsdekning der det er større menger ansatte og besøkende.

Håland og Morenefaret 1

Næringsområdet på Håland er kommunens største sammenhengende etablerte næringsområde, og har gjentatte ganger kommet opp som et tema i forhold til handel. Over tid har delområdet sør for Brøytvegne og øst for jernbanen (delområde 4) blitt blandet i stadig større grad med plasskrevende handel. Deler av området er regulert til næring, forretninger og/eller kombinasjons formål. Delområdet fremstår ikke lenger som et rent næringsområde, og fungerer i stor grad som et område med både handel (av plasskrevende varer) og næring. Delområdet ønskes derfor i denne revisjonen å utvide bruken, der det i tillegg til varegruppen som allerde er tillat, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (biler, båter, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer), nå også åpnes for motorkjøretøy, møbler, kvitevarer/plasskrevende elektronikk, hagesenter, fliser, maling eller liknende. Disse virksomhetene skal ha et minimums bruksareal på 1500 m2, inkludert lager. Det ønskes å legge til rette for denne varegruppen innenfor Morenefaret 1 også, men uten krav om minimums bruksareal. Dette vil skape forutsigbarhet for grunneiere og aktører som er etablert innenfor området. Utenom kjøpesenteret er det få områder for er egnet for salg av slike varegrupper i Bryne sentrum. Området er gitt feltnavn KBB7.



Bildet viser kommuneplankartet over Håland næringsområde.

Lek

I forslaget til revidert kommuneplan er kravene til lekeareal, private hager og felles uteoppholdsareal vurdert samlet og justert for å tilpasses lokale behov og regionale krav til arealtetthet. Lekearealer skal avklares tidlig i planprosessen, og det innføres nye krav til lekeareal per bolig avhengig av prosjektets størrelse.

- Areal for lek skal avklares tidlig i planprosessen for å sikre best mulig lokalisering.
- Kravet til lekeareal foreslås satt til 10 m^2 per bolig i prosjekter med inntil 50 boliger, og 6 m^2 per bolig (utover første 50) i prosjekter med mer enn 50 boliger (minimumskrav er på 100 m^2).
- Kravet til private hager i småhusområder konkretiseres. Kravet om minimum 50 m^2 privat hage og 8 meters hagedybde videreføres, mens muligheten til å redusere hagearealet til 30 m^2 tas ut.
- I småhusområder der det kreves 50 m^2 privat hage, reduseres kravet til felles uteoppholdsareal fra 30 til 16 m^2 per bolig.

Endringene vil gjøre det enklere å oppnå tetthetskravene i regionalplanen. Etter dagens bestemmelser utløser et prosjekt med 25 boliger krav om kvartalslekeareal på 1 500 m^2, noe som kan gjøre mellomstore utbyggingsprosjekter krevende å gjennomføre. Forslaget vil gi noe større lekearealer i mindre boligprosjekter, samtidig som arealkravene reduseres i prosjekter med mellom 25 og 100 boliger. For større utbygginger vil resultatet være omtrent på nivå med dagens ordning.

Bruksrasjonalisering

Forslag til endring tar utgangspunkt i gjeldende dispensasjonspraksis. Erfaringer fra perioden 2018 til 2026 viser at det i Time kommune er fradelt om lag 82 600 m^2 gjennom 32 saker om bruksrasjonalisering. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på om lag 2 581 m^2 per tomt. Dette ligger over praksisen i nabokommunene. Å åpne for tomter på inntil 3 000 m^2 der driftsbygning følger med, vil innebære en ytterligere økning i arealbruken. Dette kan svekke landbruksformålet og bidra til gradvis nedbygging av arealressurser. Styringsgruppen har vurdert at fordelene ved å legge bedre til rette for bruksrasjonalisering veier tyngre enn ulempene knyttet til økt arealbruk. På denne bakgrunn er det ønsket innarbeidet bestemmelser som tillater tomter på inntil 3 000 m^2 der driftsbygning følger med.

Byggegrense vassdrag

For vassdrag og byggegrense mot vassdrag innføres mer differensierte bestemmelser. Byggegrensene tilpasses verdien og sårbarheten til det enkelte vassdrag, med større avstander langs vernede og viktige hovedvassdrag, mens det åpnes for bygging nærmere mindre sidebekker. Endringen skal bidra til økt forutsigbarhet og likebehandling uten at det går på bekostning av vassdragene.

Vesentlig terrenginngrep

Grensen for hva som kan etableres uten reguleringsplan økes fra 10 000 til 15 000 m^3. Bakgrunnen for dette er at dagens grense ofte fører til at prosjekter kunstig tilpasses like under grenseverdien. En høyere grense skal gi mer funksjonelle og terrengtilpassede løsninger, samtidig vil det legges opp til en strenger dispensasjonspraksis over disse størrelsene.

Utnyttelse boligeiendommer i LNF

Det er foreslått å innføre en maksimal utnyttelsesgrad der bolig, uthus, bod, drivhus og garasje regnes samlet, uten oppdeling i separate arealrammer. I tillegg er det foreslått å tillate drivhus på inntil 20 m^2 utover arealgrensene som gjelder for bolig og garasje. Garasjestørrelsen er foreslått økt fra 50 m^2 til 70 m^2. Bakgrunnen for dette er et økende ønske om og behov for større garasjer i LNF-områdene. Eiendommene ligger ofte landlig til, og formålet er ikke å legge til rette for mer parkering, men å gi plass til to biler innendørs, samt ATV, sykler, lagring og annet utstyr. Dette kan bidra til mer formålstjenlige og funksjonelle løsninger for eiendommene. Dette er innarbeidet i planforslaget.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 er av nyere dato, og mye av innholdet er fortsatt relevant for kommunen. Dokumentet står seg i stor grad godt, og det er derfor blitt vurdert at det bare er behov for mindre endringer. Dokumentet er oppdatert med nyeste tall der dette er relevant og tilgjengelig. Kapittel 5 "Arealstrategi og jordvernmål er oppdatert til maksimal omdisponering på 62 dekar jordbruksjord frem

til 2050, basert på styringsgruppens ønsker om arealdisponering. Det er ikke gjennomført en egen omfattende medvirknings- og innspillsprosess rettet mot samfunnsdelen i denne revisjonen. Bakgrunnen er at samfunnsdelen ble vedtatt i 2022, og at både prosessen og de overordnede prioriteringene fra denne planen i stor grad fortsatt vurderes som aktuelle.

Konklusjon

Forslaget til kommuneplanens areal- og samfunnsdel 2026-2037 legger til rette for et oppdatert, oversiktlig og anvendelig planverk for Time kommune. Revideringen bygger på innspill fra innbyggere, faglige vurderinger, politiske prioriteringer og erfaringer fra gjeldende kommuneplan. Bestemmelsene er forenklet og tilpasset lokale behov, samtidig som det er gjort endringer som skal bidra til bedre forutsigbarhet, mer hensiktsmessig arealbruk og større fleksibilitet i planleggingen. Planforslaget balanserer hensynet til boligbygging, næringsutvikling, miljø og landbruk opp mot lokale behov, og gir kommunen et styringsverktøy som er praktisk anlagt og godt forankret i lokalmiljøet.

Forslag til kommuneplanens areal- og samfunnsdel 2026-2037 gir grunnlag for kommunens videre utvikling. På vegne av styringingsgruppen anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Time, den 01.10.2026

Trygve Apeland

Vedlegg:
01 Kommuneplanens samfunnsdel 2026-2037 Ferdig 04092026
02 Kommuneplanens arealdel tekstdel 2026-2037 Ferdig_03092026
03 Areal- og fortettingsstrategi 2026-2050 04092026
04 KU og ROS KPA Time Ferdig 02072026
06 Endringar i føresegn 01102026
07 Plankart hele kommunen A0_01102026
08 Plankart tettstedene A0_01102026
09 Endringslogg Plankart 01102026
10 Fagnotat Dispensasjoner Ferdig 03092026
11 Fagnotat Kulturmiljø Ferdig 29092026
12 Fagnotat planvask arealer Ferdig 01092026
13 Fagnotat Sal av kommunale eigedomar Ferdig 26082026
14 Fagnotat Arealregnskap Ferdig 07092026
15 Fagnotat Sykkel Kommuneplan 2026-2037 ferdig 22092026
16 Fagnotat handel Ferdig 21092026

Vedlegg:
17 Fagnotat Bustadreserve og bustadbehov Ferdig 02092026
18 Fagnotat næring Ferdig 01092026
19 Styringsgruppe referat 03092025
20 Styringsgruppe referat 12032025
21 Styringsgruppe referat 15102025
22 Styringsgruppe referat 04022026
23 Styringsgruppe referat 19032026
24 Styringsgruppe referat 29042026
25 Styringsgruppe referat 10062026
26 Oppnevning av politisk styringsgruppe for arbeidet med revisjon av kommuneplanen
27 Planprogram for revidering av Kommuneplanen 08082025 endelig fastsatt
28 Fastsetting av planprogram for revidering av kommuneplanen 2026-2037
29 Alle Innspill
30 Oppsummering merknader og innspill
31 Temakart Sykkelnett 03062026

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur