Time kommune
Plan og forvaltning

Referat styringsgruppemøte revidering av kommuneplanen 10.06.2026

Møtenummer:	04/26
Møtedato:	10.06.2026
Tidspunkt:	Kl. 12:00-15:00
Stad:	Formannskapssalen Time Rådhus
Til stedes:	

Styringsgruppen: Andreas Vollsund (H), Karen Hognestad Liland (Ap), , Ole Jørgen Alstadsæter (H), Anders Undheim (Krf), Tarald Magne Oma (Sp), Beate Aasen Bøe (Sv), Gaute Stokka (Frp), Kirsten Oma Alstadsæter (H)
Forfall: Gretha Braut Nese Aamodt (H)
Administrasjonen: Trygve Apeland, Reid Ivar Bjorland Dahl, Yvonne van Bentum, Svein Harald Dyngen, Ingvild Kjosavik, Einar Ødegaard Skadberg (referent).

Agenda:

- Godkjenning av referat.
- Arealstrategi - husholdering / utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser
    - Bruksrasjonalisering
    - Skille ut gamle jærhus
    - Fortetting enkelttomter / eplehagefortetting
    - Uteareal
    - Vassdrag
    - Krav om felles planlegging Kvernaland
- Fagnotat Sykkel med bestemmelser
- Handlingsprogram
- Kulturmiljø
- Austre og vestre Håbakken
- Orientering:
    - LNF Spredt Næring (Garasjene / forsvar)
    - Fjermestad massemottak

Saker	Vurderinger/konklusjoner
1. Godkjenning av referat forrige møte 29.04.2026	Referatet ble godkjent uten kommentarer/merknader.
2. Gjennomgang arealstrategi –	**Gjennomgang / orientering:** Arealstrategien er enda ikke ferdig, men diskusjon rundt hva som skal bygges ut etter 2050, eller om en skal ha en

husholdering /utbyggings-rekkefølge	differensiert fordeling i utbyggingsrekkefølge frem mot 2050, er en viktig brikke i å gjøre dette ferdig. Argumentasjon bak hva som skal inn, og hva som eventuelt ikke skal inn i arealstrategien. Arealer som ligger inne i dagens kommuneplan er vurdert å ligge riktig plassert i forhold til fremtidig utvikling av kommunen og tettstedene våre og er i tråde med utviklingsstrategiene i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og Regionalplan for Grønn industri. Alle utbyggingsområder i tettstedene våre ligger på riktig side av langsiktig grense landbruk. Kommunen har siden tidlig på 2000 tallet vært lojale til denne, og hold seg på riktig side av grensen. I og med at alle arealene vurderes riktig plasser, ønskes ingen bolig eller næringsarealer tatt ut av gjeldende plan. Kommunens forholdsvis del av det nasjonale jordvernsmålet vil være på cirka 15 dekar omdisponering av jordbruksareal per år. Gjeldende kommuneplan legger opp til 45 dekar omdisponering per år. Nytt forslag vil legge opp til enda mer. Dette fremstår som utfordrende . Snittet frem mot 2050 blir på cirka 61 dekar per år, for det som legges inn i denne revisjonen. Råstoffutvinning og samferdsel er ikke medregnet her. Presentasjonen gir en mer nyansert oversikt over mengden jordbruksjord som omdisponeres per arealformål , som vist i saksdokumentet. Viktig at NB3 (næringsområde Re) kan bygges ut før 2050, da det per nå er lite areal igjen avsatt til denne typen næring. Aarbakke tomten er lagt inn til boligformål på Bryne. Denne er vurdert til å være innenfor langsiktig grense landbruk, og har en hensiktsmessig plassering for å bygges ut tidlig i perioden fra planen vedtas og frem mot 2050, og som er i tråd med regionalplanens «Innenfra og ut»-prinsippet. Områder som administrasjonen anbefaler skal bygges ut etter 2050, NB1, NB2 BB8-BB10, BFB3, BFB4, G_Re/Svertingstad, OB1 og kraftintensiv næring på Undheim. Disse arealene utgjør 447 dekar jordbruksareal, som bør vente til etter 2050. Områder som ikke berører jordbruksjord er ikke omtalt i notatet, da dette ikke påvirker jordvernsmålet.

	Styringsgruppen må ta stilling til om de ønsker en differensiering i perioden frem til 2050. **Styringsgruppens tilbakemelding:** • Hvis omkjøringsveien ikke sikres finansiering, vil datasenteret på Kalberg/Kvernaland kunne bli mindre realistisk. Kraftintensiv næring på Undheim, kan bli mer aktuelt hvis Kalberg faller bort, det er derfor ønskelig å få arealet innarbeidet i planen, med utbygging før 2050. Planlegging av områdene på Kalberg, med omkjøringsvei, vil være avhengig av utbygger og finansiering av omkjøringsveien. • Differensiert utbygging på Re/Svertingstad næringsområde fremstår som fornuftig. Viktig å kunne gå videre med detaljregulering på NB3 med en gang kommuneplanen er vedtatt, fordi denne typen næringsareal er det mangel på, og det er viktig for næringslivet. • Samferdselsprosjekter, særlig dobbeltsporet, er veldig usikre, og man bør være forsiktig i å anta at disse faktisk bygges ut før 2050. Hvis omkjøringsveien kanskje ikke kommer i det hele tatt vil det være unaturlig disse å regne disse med i jordvernmålet. • Veksthus innenfor vindparken regnes ikke med i jordvernmålet, da dette allerede er regnet som omdisponert. • Ikke ønskelig med en differensiering innad i perioden frem til 2050, markedskreftene må selv få vurdere når de enkelte områdene for bolig og næring bygges ut. • 61 dekar er mye. Dette vil kunne gi inntrykk av at kommunen ikke bryr seg i jordvern. • Det er bra at NB3 åpnes opp for tidlig, dette trenger regionsenteret Bryne. Veldig lite av slikt areal tilgjengelig per dags dato. • Viktig å ha med kraftintensiv på Undheim, da dette gir alternativer for fremtidig vekst, særlig hvis det skulle oppstår utfordringer for Kalberg.

	• Ønsker å ta ut kraftintensiv næring på Undheim, det går altfor mye areal, og veldig mye er av landbruksinteresse. • Vil helst ha differensiert rekkefølge i perioden frem mot 2050, da dette gir kommunen mye bedre muligheter til å styre utvikling, og sikre forutsigbarhet. • Re/Svertingstad kan møte motstand selv om dette allerede ligger inn i planen. Dette er veldig god jordbruksjord, lite gunstig å legge inn flere arealer. • Undheim har for mange tiltak. Flere på Undheim synes det begynner å bli mye, belastningen for området blir stor, og problemer kan oppstå i sammenheng med dette. • Undheim har for mange tiltak. Flere på Undheim synes det begynner å bli for mye, belastningen for området blir stor, og problemer kan oppstå i sammenheng med dette. • Kommunen går veldig vidt ut med å legge inn såpass mange arealer som en nå gjør, og må være forberedt på å ta ut noen av områdene etter høringen. **Styringsgruppens konklusjon:** Flertallet ønsker ikke differensiert rekkefølge innad i perioden frem til 2050, og at alle områder, utenom områdene NB1, NB2 BB8-BB10, BFB3, BFB4, Grønt_Re/Svertingstad og OB1, legges inn før 2050. Flertallet ønsker at kraftintensiv næring på Undheim legges inn i planen.
3. Bestemmelser **Bruksrasjonalisering**	**Gjennomgang / orientering:** **Bruksrasjonalisering** Det er ønskelig å legge til rette for enklere bruksrasjonalisering. Dagens regler ønskes liberalisert, i tråd med praksis i Utvalg for lokal utvikling. Det er ønskelig å gjøre det gjennom en bestemmelse slik at innbyggerne får et rettskrav på bruksrasjonaliseringen, i stedet for vilkårlig dispensasjonsbehandling. Det er ønskelig maks 1,5 dekar tomt istedenfor dagens 1 dekar og at driftsbygning kan følge med der det er naturlig og forsvarlig. Maks størrelse på 3000 m2.

	Forfatningen på driftsbygningen er viktig. Hvis denne har høy landbruksverdi, bør dette følge med til den som driver. Hvis forfatningen er dårlig, med liten landbruksverdi, er det er argument for at den kan medfølge tomten som skal fradeles. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Bruksrasjonalisering** - Fremstår bra med en liberalisering, men det er også ønskelig å legge til rette for nye boenheter innad i tunet, for å sikre flere boliger i bygdene. - Det har vært veldig uheldig at det har blitt gitt så mange dispensasjoner fra gjeldende regelverk. Det fremstår derfor bra at regelverket tilpasses bedre virkeligheten. - Hva legger vi opp til at vi kan gjøre med gamle driftsbygninger som deles fra? Dette er også et viktig poeng å ta med seg. - Godt forslag, og definitivt riktig vei å gå. Et regelverk passer godt med dagens situasjon og befolkningens ønsker. - Forslaget er en liberalisering, og fremstår mer liberalt enn andre kommuner i regionen vår. Dette er ikke en harmonisering mot andre kommuner. - Hva kan disse gamle driftsbygningene eventuelt brukes til? Lagring? Bolig? Næring? Vi må finne en løsning for hva disse faktisk kan brukes til, hvis ikke vil dispensasjonssøknadene fortsette.
Skille ut gamle jærhus	**Gjennomgang / orientering:** **Skille ut gamle jærhus** Forslaget legger opp til en retningslinje som sier at bevaringsverdige jærhus kan deles fra, slik at en eier som faktisk ønsker å ta vare på disse husene, kan få ansvar og eierskap til disse. Dette vil øke kvaliteten på bevaringen for disse. Det er få Jærhus igjen i kommunen. Det er bedre med en retningslinje enn bestemmelse og så søke om dispensasjon. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Skille ut gamle jærhus** - Hvis dette vedtas vil de det gjelder, informeres når de spør, ellers fornuftig.

Fortetting enkelttomter / eplehagefortetting	**Gjennomgang / orientering:** **Fortetting enkelttomter / eplehagefortetting** Dette fremstår som en innstramming av dagens system, men er i praksis ikke det. Tomtekrav økes fra 400 til 450 m2. Utnyttelse fra 40% til 30%. Kommunen bør også ha en egen fortettingsveileder for saker som dette. Disse endringene reflekterer slik det i praksis er i dag. Prinsipper for hva som skal til for en god tomt beskrives i planbeskrivelsen. Nabokommunenes løsning varierer en del her. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Fortetting enkelttomter / eplehagefortetting** - Støttes.
Uteareal og lek	**Gjennomgang / orientering:** **Uteareal** 30 m2 generell regel for uteoppholdsareal reduseres til 16 m2 for småhus. 6 m2 hage for leiligheter, 50 m2 småhus. Unntak for 30 m2 hager foreslås tatt ut **Lek** Viktig med plassering på egnet sted og med høy kvalitet fremfor stor størrelse. Det er ønskelig å endre dagens bestemmelse til 10 kvm/ lek per bolig. Dette vil justere krav til lek, slik at dette tilpasses lokale forhold. En jevn stigning vil være mer hensiktsmessig en dagens skala. Konsekvensen blir at mindre planer får større krav /mer m2 pr bolig , mens større planer (26-100 boliger) for mindre enn dagens bestemmelser. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Uteareal** Støttes. Lek - Mindre areal, men høyere kvalitet er riktig vei å gå. Store dårlige arealer fungerer dårlig.
Vassdrag	**Gjennomgang / orientering:** **Vassdrag** Dagens kommuneplan har hensynsoner med forskjellige vassdragsklasser. Dette er basert på 100 meters grense mot alle vassdrag. Dette byttes med byggegrenser tilpasses de individuelle delene av vassdragene. vassdragene.

	Nye regler blir tilpasset til individuelle deker av vassdrag. Variasjon fra 25 meter på sidebekker til 100 meter på hovedbekker og vann. Forskrift om verna vassdrag tar ikke konkret stilling til eksakt meters grense, men noe hensyn må tas. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Vassdrag** - Hvor mange vil dette påvirke? Hva er konsekvensen for de som bor innenfor sonene? Disse vil i utgangspunktet måtte ha dispensasjon. - Skeptisk til dette, det bør egentlig være så lite som mulig begrensninger nær vassdrag. Hvis en bare har krav om slike soner for der vassdragene er vernede, bør vi holde oss til absolutt minimum. - Hva vil dette si for sentrumsområder der det er tettbebygd? o Forskrift om verna vassdrag og vår gjeldende kommuneplan har differensierte retningslinjer her. Reguleringsplaner setter egne byggegrenser, så dette er i liten grad et problem for sentrumsområdene. Hvis det ikke er regulert, gjelder dispensasjon. - Disse grensene finnes av en grunn, og det er et viktig poeng å ta vare på vassdragsnaturen vår, og kvalitetene i vassdragene. Det er viktig å holde på grenser mot vassdragene. - Noen tiltak er ønskelige innenfor denne sonen, for eksempel badstu, og lignende. Dette er bra for folkehelsen, og minimal skade på natur. Dette må vi få til. - Viktig at dette ikke skader landbruksinteressene, viktig at man skal kunne drive jordbruk, med nødvendige driftsbygninger innenfor grensen. - Nåværende kommuneplan er strengere enn dette, og det har fungert greit, trenger vi å liberalisere dette? - Man bør ha minst mulig begrensninger i kommuneplanen. Soner eller grenser bør være minst mulig.

	Flertallet i styringsgruppen ønsker å begrense grensene til minimum av hva kommunen faktisk må ha.
Krav om felles planlegging Kvernaland fabrikk	**Gjennomgang / orientering:** **Krav om felles planlegging Kvernaland fabrikk** I forrige revisjon ble krav om felles planlegging for området tatt ut i meklingen. Bakgrunnen for dette var at man skulle få «fortgang» uten krav om felles plan. Dette har ikke skjedd. Det er ønskelig med en felles plan for området, da dette sikrer helhetlig utvikling for området. Felles løsninger er bra, og resultatet vil være bedre når S2 og S3 planlegges under ett. Bl.a. fordi noe av kulturmiljøet må ivaretas. Det blir sannsynligvis mye bolig, og ikke så mye næring/tjenesteyting/forretning, men det vil være noen elementer av dette. Administrasjonen kan ikke se at Kvernaland har behov for mye næring/tjenesteyting/forretnings areal. Viktig at dette skal bli et sentrum for hele Kvernaland. Utnyttelse økes fra 150% til 200%, men kan bli krevende å få til med tanke på hensynet til kulturmiljøet. Mulighet for høy blokk/ punkthus siden dette vil kunne gi større grønne felles flater. Som er ønskelig her. Viktig at området ikke bygges ned en tomt omgangen. **Styringsgruppens tilbakemelding:** **Krav om felles planlegging Kvernaland fabrikk** - Uheldig å si at x antall bygg skal bevares. Det burde heller settes krav til x antall m2. Uheldig hvis bare det minste byggene velges. Dette skal endelig avklares i plan for området. - Positiv til felles plan, positiv til at dette blir et felles sentrum for Kvernaland. Men ønskelig å begrense antall bygg en setter krav om å bevare. - Viktig at dette planlegges under ett, slik at man klarer å få et helhetlig planlagt område. - Viktig å ikke få for mye næring (og lignende) i dette området, da det er begrenset behov for næring i dette området. Ikke pålegg utbygger mer enn det som er et realistisk behov for Kvernaland. **Hele styringsgruppen er enige om felles plan**
4. Fagnotat Sykkel med bestemmelser	**Gjennomgang / orientering:** Presentasjon av bestemmelser tilknyttet sykling. Herunder sykkelparkering presentert i gradert tabell avhengig av type

	funksjon. Det er ønskelig å bygge en kommune hvor det over tid skal bli enklere å sykle. Det ble også presentert et forslag til et sammenhengende sykkelnett for sykkel som fremkomstmiddel. Hovedprinsippet i dette nettet er å sikre gode sykkelforbindelser mellom tettstedene i kommunen, og nabokommunene Klepp og Hå. **Styringsgruppens tilbakemelding:** - Dyre sykler krever parkeringer med høyere kvalitet, lukka anlegg er et viktig poeng. Tyveri er en reel utfordring. - Fordyrende krav, med antall plasser. Krav til lastesyke fremstår noe høyt, da dette ennå er relativt uvanlig. Ønskelig å redusere antallet sykkelparkeringer man stiller krav om, spesielt for boliger og plasskrevende handel. - Det er flere utfordringer i dag for de som sykler, man må ønske å satse på utvikling. Det kan være vanskelig å finne gode parkeringsplasser for de som sykler i dag og dette må man jobbe med over tid for å få til et godt resultat. - Mange i samfunnet sykler som transport, ikke alle kan kjøre. Barn og unge bruker aktivt sykkel som fremkomstmiddel, og deres behov må hensyntas. - Alle krav fører til høyere kostnader for utbygger, noe som fører til høyere kostnader for sluttbruker. 3 plasser per bolig, er veldig høyt. Dyrere boliger siste årene er en utfordring, og det er lite gunstig å legge på flere krav som medfører økte kostnader. - Sentrumsplanen har differensiert kravet, basert på størrelsen på boenheter, det bør gjøres her også. - 1 sykkelparkering på plasskrevende per 100 m2 er noe høyt, det kan godt være på 0,5. - Ønskelig med differensiere på størrelse til bygg og hvilket tettsted. - Gang/sykkelvei 2 km rundt skolene må også prioriteres, da dette er viktige strekninger for skolevei.

5. Handlingsprogram	**Gjennomgang / orientering:** Handlingsprogrammet presenterer arbeidsoppgaver som vil måtte gjennomføres for å sikre en del av det planen legger opp til. Blant annet områdeplan for boligområdene på Re BB8-10, Næringsområdene på Svertingstad NB1-3, og S2-S3 på Kvernaland. Hvordan dette løses avklares etter vedtak av planen. Salg av kommunalt areal må også følges opp, og prioritering av strekninger for sykkel.
6. Orientering kulturmiljøplan og fagnotat	**Gjennomgang / orientering:** Planen har vært til behandling i lokalt utvalg for levekår og ULK, her kom det et forslag om at alle hensynsoner tas ut. Dette fikk ikke flertall. En eventuell konsekvens av dette ville ha vært stor siden alle kulturminner og kulturmiljøer i planen har hensynssoner. Forslaget ble endret til at hensynssoner som ikke ligger inne, og grunneier har markert motstand, ikke legges inn i planen. Dette forslaget fikk flertall. Dette gjelder ikke mange. Flere grunneiere er også positive til hensynsoner og vurdering av kulturmiljøplanen. Fylkeskommunen er svært positiv til at Njåskogen er lagt inn. Kulturmijljøplanen har forslag til bestemmelser som anbefales innarbeides i kommuneplanen. Ønsker styringsgruppen å differensiere hensynsoner? **Styringsgruppens tilbakemelding:** Viktig å ta vare på gode kulturmiljøer. - Noen slike soner kan få store økonomiske konsekvenser for grunneier. Dette må man ta hensyn til for å sikre at man ikke skape utfordringer for privatpersoner. Hvis grunneier ikke vil ha hvorfor ta disse inn i det hele tatt? - Ta vekk Fotland og Njå, der grunneier ikke ønsker disse. Alternativt ta ut deler. - Fotland kulturmiljøsone er problematisk, og må tas ut, selv om denne er med i Regionalplan for kulturmiljø. - Godt samarbeid mellom kommunen og grunneier er ideelt for å sikre et godt vern og ivaretakelse.

7. Austre og vestre Håbakken	**Gjennomgang / orientering:** Orientering om kommunale tomter mellom Austre og Vestre Håbakken er vurdert. Området fungerer som en viktig grønt og økologiskkorridor. Det vil være uheldig for naturen og friområde å bygge ned hele strekket. **Styringsgruppens tilbakemelding:** - La den ligge som friområde uten omdisponering. - Støtter å la området ligge som friområde. **Styringsgruppens konklusjon:** Enighet om å beholde som friområde.
8. Orientering: a. LNF Spredt Næring (Garasjene / forsvar)	**Orientering:** Det ble ved forrige styringsgruppemøte stilt spørsmål ved om veilederen for som beskriver formålet «næring i spredt LNF» gjelder for dette arealet. Næringsbebyggelse etter § 11-7 nr. 5 bokstav b) vil innenfor LNFR-områder ofte være bebyggelse og tiltak som har et utspring i landbruksdrift, reindrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket eller reindriften. Formålet er aktuelt dersom lokale myndigheter vurderer spredt bebyggelse som ønskelig for å øke attraktiviteten for bosetting. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet definerer hvilke kommuner som defineres å ha mindre tettsteder og spredtbygde strøk. Time kommune faller ikke inn her. Eksempler på slik næring kan være næringstiltak knyttet til naturopplevelser, jakt og fiske, overnatting, landbruksverksted, ulike håndverksbedrifter, service-/tjenestetilbud (data, regnskap, frisør, etc.) og servering. Veilederen, og formålet «spredt næring i LNF» gjelder ikke for ordinær næringsvirksomhet, og kan ikke anvendes her. **Styringsgruppen:** - Mer ønskelig med dispensasjon, en permanent næring. - Settes av til næring, men med bestemmelser som begrenser til lager.

	- Ønsker å sikre gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. **Flertallet i styringsgruppens konklusjon:** Innarbeides i forslag til førstegangsbehandlingen.
b. Fjermestad massemotak	**Orientering:** Orientering om Fjermestad massemottak, reguleringsplan oppstart er varslet. Arealet er på cirka 664 dekar. Det er ønskelig å koble dette arealet sammen med Kalbergplanen, slik at man kan sikre at områdeplanens overskuddsmasser ender her. Men arealformålet må inn i kommuneplanen slik at man ikke regulerer i strid med nylig vedtatt kommuneplan. Det er også et mål om at dette skal fungere som jordforbedring. Dette er midlertidig, og skal i løpet av noen år tilbake til jordbruksjord. Dette regnes derfor ikke med i jordvernmålet. Dette er en viktig forutsetning for Kalbergplanen. **Styringsgruppen tilbakemelding:** - Fornuftig at hvis man skal ha Kalberg, så må man ha en god plan for massemottak.

Neste møte: 03.09.2026