Bustadreserve og behov i kommuneplan 2026-2037

Kunnskapsgrunnlag



Rapportansvarleg og deltakarar i arbeidet med notatet

Rapportansvarleg	Einar Ødegaard Skadberg
Deltakar	Tore Ueland, Yvonne van Bentum
Deltakar	Lene Dalsegg
Dato	02.09.2026

Innhald

1. Samandrag 3
2. Innleiing og bakgrunn 5
3. Nasjonale, regionale og kommunale føringar 6
4. Kva treng vi? 7
   4.1 Befolkning og befolkningsutvikling 7
   4.2 Tettstader 10
   4.3 Eksisterande bustadmasse 11
   4.4 Utbyggingstrendar 13
   4.5 Omsorgs- og seniorbustadar 15
5. Kva har vi? 17
   5.1. Langsiktig bustadreserve 17
   5.2. Byggjeklar bustadreserve 19
   5.3. Fortetting 22
      5.3.1 Omregulering/ny reguleringsplan 22
      5.3.2 Eplehagefortetting 26
6. Konklusjon 29
7. Potensielle feilkjelder 33

1. Samandrag

Det er usikkert kor mange bustader kommunen vil ha behov for i kommuneplanperioden 2026-2037. SSB og kommunen sin eiga prognose gir eit spenn frå 0,4 prosent årleg befolkningsvekst til 1,2 prosent årleg befolkningsvekst dei neste 12 åra. Med utgangspunkt i at det vil vere mellom 2 og 2,3 personar per bustad i den same perioden, inneber dette at kommunen vil kunne ha behov for mellom 420 og 1 464 bueiningar. Dette svarar til mellom 35 og 122 nye bueiningar per år.

Bustadbygging har vore prega av store svingingar. Frå år 2016 til nå har det blitt bygd færre bustader pr år enn før 2016.

For å estimere kor mange bueiningar som kan byggjast i kommune, er det per tettstad lagt til grunn ulike krav til bustadtettleik, jf gjeldande areal- og fortettingsstrategi 2022-2050. Det totale arealet som er sett av til nye bustadområde i gjeldande kommuneplan er på 295 daa. Desse område har med dei ulike krava eit potensial på om lag 1360 bustader. I tillegg kjem bustadreserven i områdereguleringar med krav om vidare detaljregulering. Desse har eit potensial på om lag 570 bustader.

I tillegg er det bueiningar som er ferdig regulerte og kan byggjast ut på relativt kort sikt. Reserven er fordelt etter tettstad, og igangsette bueiningar er trekte frå. Analysen viser at godkjende reguleringsplanar i kommunen har eit utbyggingspotensial på vel 2100 bustader, der om lag 850 bustader er i sett i gang eller ferdig bygd. Dette gir ein reserve på om lag 1300 byggeklare bustader.

Ut frå tala frå kommunen si eiga befolkningsframskriving og tala med bustadreservar i dei ulike tettstadene, ser ein at bustadreservane i stor grad samsvarer med den venta veksten, med enkelte avvik på Bryne og Lye. Dette er eit planlagt avvik, då Bryne er prioritert for utbygging først som hovudstad for vekst, og Lye på sikt skal fungere som eit avlastingsområde for Bryne. Samla sett vil gjeldande bustadreserve truleg vere tilstrekkeleg i mellom 26 og 31 år. Det er likevel skilnader mellom tettstadene. For alle tettstadene er reserven større enn det behovet som er venta innanfor planperioden til kommuneplanen.

Bustadreserve målt opp mot forventa behov			
	Total bustadreserve	Forventa behov ved 1,2% årleg befolkningsvekst fordelt som forventa	Bustadreserve held i (år)
Bryne	2077	55-65	32-38
Kverneland	679	28-33	21-24
Lye	378	20-24	16-19
Undheim	71	2	36
Hognestad	0	0	-
Totalt	3223	103-122	26-31

Det er gjennomført enkle tettleiksanalysar for dei ulike tettstadene. Desse viser kva arealutnytting dei ulike område har pr. i dag. Det er ikkje mogleg å talfeste fortettingspotensialet . Eit visst fortettingspotensialet vil nok vere til stede enkelte plassar, men økonomiske forhold, eigedomsstruktur, tilkomst og kvalitetskrav med meir gjer det utfordrande eller urealistisk å realisere potensialet. I nokre område kan fortetting heller ikkje vere ønskeleg, til dømes i nokre område som er utpeikt som prioriterte kulturmiljø. Fortettingspotensialet er difor ikkje rekna inn i tabellen ovanfor. Erfaringstal viser at det dei siste åra har blitt bygt om lag 21 bustader årleg

gjennom mindre fortettingstiltak. Det er usikkert om dette talet vil halde seg stabilt, auke eller gå ned, men det inneber at den faktiske bustadreserven i praksis vil vere noko større enn det som kjem fram av tabellen ovanfor.

Sidan den samla bustadreserven står fram som tilstrekkeleg, både på kort og lang sikt, vil det vere naturleg å forvalte delar av dei langsiktige reservane varsamt. Dette gjeld særleg Bryne, der dei største bustadreservane ligg. Det kan difor vere formålstenleg å utsetje utbyggingsrekkjefølgja for enkelte område, slik at ein ikkje tek i bruk meir nytt areal enn det som er nødvendig. Dette vil bidra til ei meir berekraftig arealforvalting og ei betre utnytting av eksisterande bustadreservar.

2. Innleiing og bakgrunn

Time kommunestyre vedtok 10.12.2024 planstrategi 2023–2027 for Time kommune. I denne behandlinga vart det vedteke at kommuneplanen skal reviderast. Denne revideringa skal vere ferdigbehandla i løpet av 2026.

I samband med dette er det fleire tema som det er viktig å sjå nærare på. Fleire av desse vil få eigne fagnotat som skal danne eit godt avgjerdsgrunnlag for kommuneplanen. Dette fagnotatet skal ta føre seg bustadtemaet. Bustadføremål er eitt av dei viktigaste arealføremåla i kommuneplanen, og rammene som blir fastsette i kommuneplanen sin arealdel vil i stor grad vere styrande for bustadutviklinga i heile kommunen dei neste 12 åra.

Det er difor viktig å sjå på kva bustadmasse og ledige areal kommunen har, kva utbyggingstempoet har vore og truleg vil vere framover, og kva behovet for bueiningar vil vere i den komande perioden.

3. Nasjonale, regionale og kommunale føringar

Plan- og bygningslova krev at kommunane legg til rette for «tilstrekkeleg bustadbygging» i planane sine, jf. § 3-1 første ledd bokstav d.

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet legg mellom anna vekt på at potensialet for fortetting og transformasjon bør kartleggjast før nye område blir sette av til utbygging, særleg dyrka og dyrkbar jord. Ved revisjon av kommuneplanen sin arealdel bør kommunane vurdere om vedteken arealbruk svarar til dagens og framtidige behov, og til gjeldande nasjonale og regionale føringar for arealbruk.

Kommunane nyttar i dag ulike berekningsmetodar og omgrep for å anslå attståande planreserve til bustadføremål i arealplanane. Kommunal- og distriktsdepartementet meiner det vil vere ein fordel om kommunane gjer dette på ein mest mogleg lik måte. Dette kan bidra til å forenkle arbeidet og gi grunnlag for å samanlikne nivået på planreserven mellom kommunane.

Det kan ta lang tid å utarbeide ein reguleringsplan som opnar for bustadbygging. I praksis må kommunane difor operere med ein viss planreserve til bustadføremål i planverket sitt for å ivareta oppgåvene sine etter plan- og bygningslova og oppfylle kravet om å leggje til rette for tilstrekkeleg bustadbygging. Samstundes er det viktig at kommunen ikkje set av meir areal enn det er behov for til bustadbygging.

I dette dokumentet er det teke utgangspunkt i metodikken frå Kommunal- og distriktsdepartementet for berekning av planreserve til bustadføremål i kommunane. Ei detaljert skildring av metodikken finst her: *Berekning av planreserve til bustadføremål i kommunane – rettleiing* på regjeringen.no.

4. Kva treng vi?

4.1 Befolkning og befolkningsutvikling

Behovet for bustader i Time kommune er hovudsakleg drive av to faktorar: befolkningsvekst og demografiske endringar.

Demografi

I Noreg har demografien endra seg gradvis over tid. Me blir fleire eldre og færre barn. Dette fører som regel til fleire aleinebuande, og med det færre personar per bustad.

I 2005 var det i gjennomsnitt 2,61 personar per hushald i Time kommune. Dette talet var redusert til 2,31 personar per hushald i 2024. Ved inngangen til 2025 budde det 20 157 personar i Time kommune. Med eit gjennomsnitt på 2,31 personar per bustad betyr dette at kommunen har behov for 8 726 bueiningar. Dette samsvarer godt med talet på registrerte bueiningar i kommunen.

Talet på personar per bustad har gått ned i perioden 2005–2024. Dersom talet på personar per bustad hadde vore det same i 2025 som i 2005, ville behovet for heile kommunen vore 7 723 bueiningar, altså om lag 1 000 færre bueiningar. Dette er ikkje unikt for Time kommune. Talet på personar per bustad går ned over heile landet. Gjennomsnittet for Noreg var ved inngangen til 2025 2,1 personar per bustad, og både nasjonale og lokale trendar tyder på at Time vil få færre personar per bustad i dei komande tiåra.

Det vart bygd totalt 2 791 bueiningar i kommunen i perioden 2005–2024. Nedgangen i talet på personar per bueining stod for om lag ein tredel av behovet for nye bueiningar i denne perioden. Det er vanskeleg å seia kor stor denne endringa vil vera dei neste 12 åra, men behovet for bueiningar må ta omsyn til den demografiske utviklinga og vil difor vera høgare enn det befolkningsveksten åleine viser.

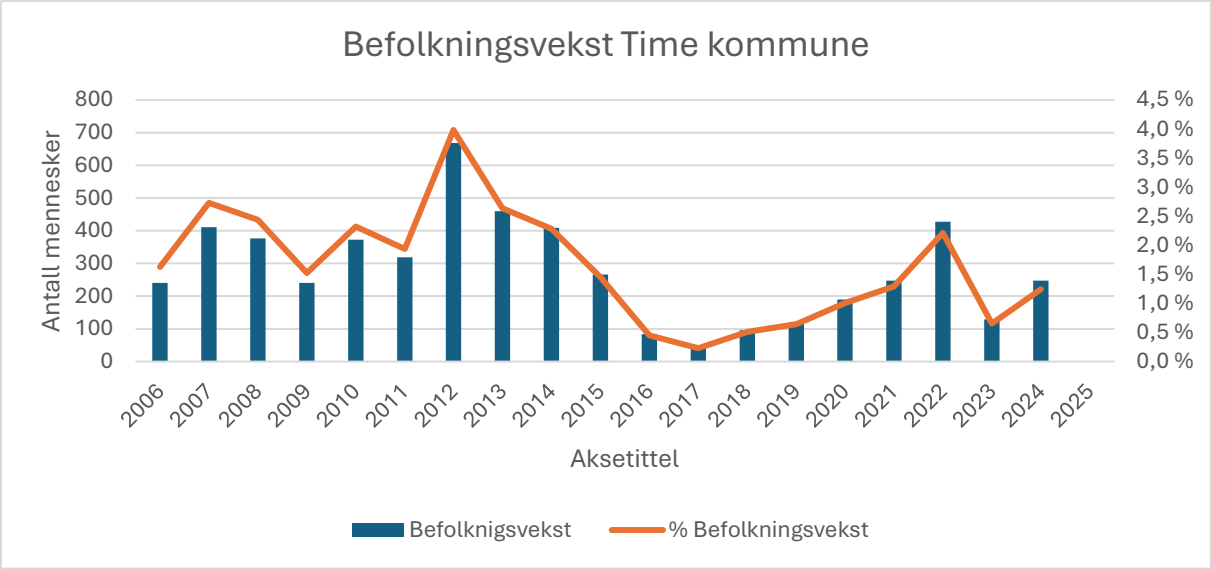
	2005	2010	2015	2020	2024
Antall mennesker per husholdning (Time)	2,61	2,49	2,43	2,36	2,31

Tabell 1: Talet på personar per hushald. Det har vore ein jamn nedgang i perioden 2005–2024. Data er henta frå SSB

Befolkningsvekst

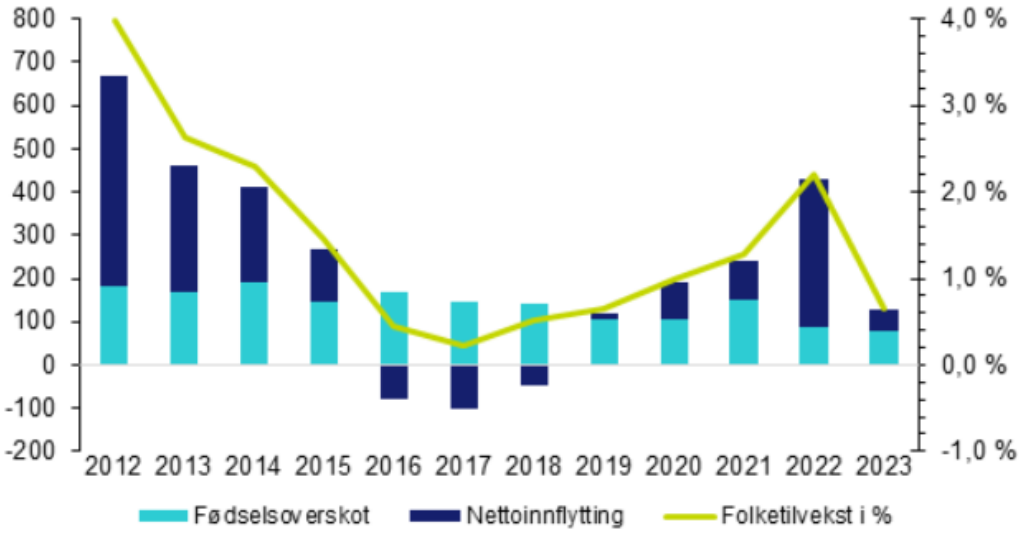
Time kommune har hatt sterk befolkningsvekst sidan 1950-talet. I 1951 hadde Time 5 206 innbyggjarar. I 2025 hadde kommunen ei befolkning på 20 157 personar. Dette tilsvarar nær ei firedobling på 74 år.

Befolkningsveksten i perioden 2006–2015 var i gjennomsnitt 2,3 prosent årleg. Dette er vesentleg høgare enn for Noreg samla, som hadde ein årleg vekst på 0,9 prosent i same perioden. I perioden 2016–2024 var tilsvarande årleg befolkningsvekst 0,9 prosent i kommunen. Dette var det same som for Noreg samla i den same perioden.



Figur 1: Befolkningsveksten i Time frå og med 2006. Data er henta frå SSB.

Befolkningsutviklinga i Time heng tett saman med dei økonomiske konjunkturane, og særleg aktivitetsnivået i oljesektoren. Befolkningsveksten kan delast inn i tre komponentar: fødselsoverskot, nettoinnvandring (til og frå andre land) og innanlandsk flytting. Dei to første komponentane er relativt stabile frå år til år, medan netto innanlandsk flytting kan variera betydeleg.



Figur 2: Samansetjinga av befolkningsveksten i perioden 2012–2023.

Sjølv om befolkningsveksten har vore svakare dei siste ti åra, reknar Statistisk sentralbyrå (SSB) med at kommunen vil ha jamn befolkningsvekst fram mot 2030 og 2050. SSB sitt estimat viser at folketalet i kommunen vil vera 20 953 i 2030. Dette tilsvarar ein auke på om lag 160 personar i året. Det svarar til ein befolkningsvekst på 0,8 prosent målt mot folketalet i 2025.

I perioden 2030–2050 estimerer SSB ein årleg befolkningsvekst på 120 personar, altså 0,6 prosent årleg vekst målt mot folketalet i 2025. Det må likevel understrekast at dess lenger fram i tid ei befolkningsframskriving strekkjer seg, dess større blir uvissa.

	2025	2030 (estimert)	2050 (estimert)
Befolkning i Time	20 157	20 953	23 350

Tabell 2 : Estimert befolkningsutvikling fram mot 2030 og 2050. Data er henta frå SSB.

Kommunen sine eigne estimat frå KOSTRA legg til grunn noko høgare befolkningsvekst. Her er det estimert ein årleg vekst på 1,2 prosent fram mot 2040. Dette tilsvarar ein auke på 245 personar per år. Kommunen sitt eige estimat viser at det vil bu 24 026 personar i kommunen i 2040.

Det må samstundes understrekast at befolkningsestimat delvis byggjer på estimat for bustadbygging, medan estimat for bustadbygging delvis byggjer på befolkningsprognosar. Dette gjer at estimat for bustadbehov og befolkningsvekst påverkar kvarandre.

Dette gir tre alternative scenario for befolkningsutvikling, og dermed òg tre ulike scenario for bustadbehov.

Alternativ 1 (lågare enn SSB sitt estimat):

Dersom ein legg til grunn ein befolkningsvekst på 80 personar per år dei neste tolv åra (0,4 prosent årleg befolkningsvekst målt mot folketalet i 2025), og føreset at talet på personar per bueining vil ligga mellom 2 og 2,3, vil behovet vera mellom 35 og 40 bueiningar per år. Dette tilsvarar mellom 420 og 480 bueiningar i løpet av ein tolvårs periode.

Alternativ 2 (SSB sitt estimat):

Dersom ein legg til grunn ein befolkningsvekst på 160 personar per år (0,8 prosent årleg befolkningsvekst målt mot folketalet i 2025), og mellom 2 og 2,3 personar per bustad, vil kommunen ha behov for mellom 70 og 80 bueiningar per år. Dette tilsvarar mellom 840 og 960 bueiningar i løpet av ein tolvårs periode.

Alternativ 3 (kommunen sitt eige estimat, høgare enn SSB sitt estimat):

Dersom befolkningsveksten blir høgare enn det SSB legg til grunn, og ein føreset ein befolkningsvekst på 245 personar per år (1,2 prosent årleg befolkningsvekst målt mot folketalet i 2025) dei neste 12 åra, og mellom 2 og 2,3 personar per bustad, vil kommunen ha behov for mellom 103 og 122 nye bueiningar per år. Dette tilsvarar mellom 1 236 og 1 464 bueiningar i løpet av ein tolvårs periode.

4.2 Tettstader

I Time kommune bur det totalt 20 157 personar. Totalt bur 89 prosent av innbyggjarane i kommunen i ein av tettstadene (Tabell 12943, SSB 2023). Om lag 7 prosent bur på landbrukseigedomar, medan dei resterande 4 prosent bur i spreidd busetnad. Desse tala kan variere noko avhengig av kor grensene for byar og tettstader blir trekte.

Bryne: Det bur om lag 13 100 personar på Bryne. Av desse bur om lag 11 100 på Time-sida av byen. Desse 11 100 personane utgjer om lag 55 prosent av innbyggjarane i kommunen. Bryne er fordelt på skulekrinsane Bryne og Rosseland. Innanfor desse skulekrinsane bur det høvesvis 5 968 og 5 332 personar.

Kvernaland: I SSB sine tal inngår både innbyggjarar på Orstad og del av Engelsvoll, Kalberg, Frøyland og Kvernaland i Kvernaland. Med denne inndelinga bur det om lag 7 700 personar på Kvernaland. Av desse bur om lag 3 400 på Time-sida av tettstaden. Dette utgjer om lag 17 prosent av innbyggjarane i kommunen. Innanfor skulekrinsen Frøyland bur det 3 782 personar.

Lye: Det bur om lag 2 300 personar på Lye. Dette utgjer om lag 11 prosent av innbyggjarane i kommunen. Innanfor skulekrinsen Lye bur det 2 825 personar.

Undheim: Det bur om lag 600 personar på Undheim. Dette utgjer om lag 3 prosent av innbyggjarane i kommunen. Innanfor skulekrinsen Undheim bur det 1 243 personar.

Hognestad: Det bur om lag 175 personar på Hognestad. Dette utgjer om lag 1 prosent av innbyggjarane i kommunen. Innanfor Hognestad skulekrins bur det 650 personar.

Det er vanskeleg å seie nøyaktig korleis denne veksten vil fordele seg, men fordelinga av ledig kapasitet i bustadreservane må sjåast i samanheng med fordelinga av befolkninga. Kommunen

si eiga analyse viser at veksten vil fordele seg ulikt mellom dei ulike tettstadene. Bryne (skulekrinsen Bryne) er venta å ha ein årleg vekst på 1,5 prosent, medan Bryne (skulekrinsen Rosseland) er venta å ha ein årleg vekst på 0,7 prosent. Kvernaland er venta å ha ein årleg vekst på 1,7 prosent, Lye 1,6 prosent og Undheim 0,3 prosent, medan Hognestad ikkje er venta å vekse. Gjeldande planreserve vil påverke den forventa fordelinga av befolkningsveksten.

4.3 Eksisterande bustadmasse

I Time kommune var det ved utgangen av 2024 registrert 8 564 bueiningar. Dette omfattar alle bustadtypar, der einebustader (4 800), leilegheiter i bustadblokker (1 576), rekkjehus (1 333) og tomannsbustader (562) dominerer bustadmassen.

Basert på statistikk frå SSB (sjå tabell 3) vart det bygd 2 668 bustader i perioden 2006–2024. Det inneber at det i gjennomsnitt vart bygd 140 bueiningar per år i perioden. Denne veksten har likevel ikkje vore jamn gjennom heile perioden, og det har vore store svingingar frå år til år. Dette er nærare omtalt i kapittel 3.4.

Bustader (bebodde og ubebodde Time)					
	2006	**2010**	**2014**	**2019**	**2024**
Einebustad	4195	4337	4474	4663	4800
Tomannsbustad	439	477	530	556	562
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	499	641	925	1139	1333
Bustadblokk	557	863	1197	1450	1576
Bygning for bufellesskap	30	30	30	30	35
Andre bygningstyper	176	174	185	236	258
Alle	5896	6522	7341	8074	8564

Tabell 3: Tal bueiningar basert på bustadtype. Tabellen viser ei utvikling der det vert fleire rekkehus, kjedehus og andre småhus, og fleire bustadblokk leilegheiter). Kjelder: SSB og matrikkelen.

Over perioden har det òg vore ei markert endring i samansetjinga av bustadtypane i bustadmassen. Som det går fram av tabell 3 utgjer leilegheiter i blokkbustader, rekkjehus, kjedehus og andre småhus ein langt større del av den samla bustadmassen i 2024 enn dei same bustadtypane gjorde i 2006. Samtidig har delen einebustader gått ned med 15 prosentpoeng. Talet på einebustader har også auka i perioden, men auken har vore mindre enn for konsentrert småhusbusetnad og blokkleilegheiter. Denne endringa kjem truleg av endringar i krava til utnytting og tettleik som har vorte innførte i den same perioden. Samstundes er etterspurnad etter ulike bustadtypar, byggekostnader og tomteprisar faktorar som påverkar utviklinga.

Det har ikkje vore nokon vesentleg endring i talet på bygningar for bufellesskap eller andre bygningstypar sidan 2006. Dette er i hovudsak bustader for personar som har behov for særskild tilrettelegging.

I den siste halvdelen av perioden (2015–2024) har det òg skjedd ei vesentleg endring ved at det har vorte bygd færre leilegheiter per år og fleire rekkjehus enn i den første delen av perioden (2006–2014), då delen leilegheiter som vart bygd kvart år var vesentleg høgare.

Bustader prosent av totalen (bebodde og ubebodde Time)					
	2006	**2010**	**2014**	**2019**	**2024**
Einebustad	71,15 %	66,50 %	60,95 %	57,75 %	56,05 %
Tomannsbolig	7,45 %	7,31 %	7,22 %	6,89 %	6,56 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	8,46 %	9,83 %	12,60 %	14,11 %	15,57 %
Boligblokk	9,45 %	13,23 %	16,31 %	17,96 %	18,40 %
Bygning for bufellesskap	0,51 %	0,46 %	0,41 %	0,37 %	0,41 %
Andre bygningstypar	2,99 %	2,67 %	2,52 %	2,92 %	3,01 %

Tabell 4: Samansetting fordelt på bustadtype, av hele bustadtotalen i kommunen, i prosentar. Kjelder: SSB og matrikkelen

Eit anna viktig spørsmål er korleis dei ulike bustadtypane er fordelte i kommunen. Kommunen har difor gjennomført GIS-analysar baserte på matrikkelen (bustader registrerte til og med 2024) og SSB si tettstadsavgrensing frå 2024. Hognestad er ikkje innanfor definisjonen til SSB for å vere ein tettstad.

Bustadmassen i 2024	Bryne	Kvernaland	Lyefjell	Undheim	Utanfor tettstadene	Hele kommunen
Einebustader	2220	856	674	187	795	4732
Tomannsbustader	288	70	114	18	68	558
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	874	340	124	41	6	1385
Leilegheiter i bustadblokk	1359	219	4	25		1607
Bygning for bufellesskap	35					35
Andre bygningstypar	182	39	10	2	8	241
Totalsum	**4958**	**1524**	**926**	**273**	**877**	**8558**

Tabell 5: Samansetting av bustadtypar for dei forskjellige tettstadene

Det er relativt store forskjellar mellom tettstadene, og ein ser at delen av tettare bustadtypar aukar med storleiken på tettstaden, særleg på Bryne. Dette gjeld først og fremst leilegheiter, rekkjehus, kjedehus og andre former for konsentrert småhusbusetnad.

Ein kan òg sjå at om lag 10 prosent av bustadene i Time kommune ligg utanfor tettstadene. Dei fleste av desse ligg innanfor LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde), med unntak av Hognestad

Bustadmassen i 2024	Bryne	Kvernaland	Lyefjell	Undheim	Utanfor tettstadene	Hele kommunen
Einebustader	44,8 %	56,2 %	72,8 %	68,5 %	90,6 %	55,3 %
Tomannsbustader	5,8 %	4,6 %	12,3 %	6,6 %	7,8 %	6,5 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	17,6 %	22,3 %	13,4 %	15,0 %	0,7 %	16,2 %
Leilegheiter i bustadblokk	27,4 %	14,4 %	0,4 %	9,2 %	0,0 %	18,8 %
Bygning for bufellesskap	0,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Andre bygningstypar	3,7 %	2,6 %	1,1 %	0,7 %	0,9 %	2,8 %

Totalsum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Tabell 5: Prosentmessig samansetting av bustadtyper for de forskjellige tettstadene.

Ei tilsvarande endring i bustadmassen kan òg sjåast elles i Rogaland. Delen einebustader går ned, medan delen leilegheiter aukar vesentleg. Denne endringa i bustadmassen er eit resultat av ein medviten politikk og eit generelt, om enn varierande, ønske om å nytte dei einskilde eigedomane meir effektivt.

Dette fører til at det blir stilt krav om tett og arealeffektiv utbygging for å møte utfordringane i åra som kjem. Generelt blir det forventa høg tettleik i byar og tettstader i tettbygde område.

Dette gjeld òg i stor grad for Time kommune. Det er difor grunn til å tru at den same utviklinga vil halde fram i neste planperiode, der rekkjehus, kjedehus, andre småhus og særleg leilegheiter vil utgjere hovuddelen av nybygginga.

Andel av totalen (Rogaland)					
	2000-2004	**2005-2009**	**2010-2014**	**2015-2019**	**2020-2024**
Einebustader	49,62 %	39,86 %	39,85 %	39,07 %	38,96 %
Tomannsbustader	8,98 %	7,71 %	7,08 %	7,44 %	9,27 %
Rekke- og kjedehus	9,35 %	10,41 %	11,12 %	12,34 %	11,68 %
Blokkleilegheit	21,64 %	32,14 %	34,93 %	36,00 %	36,21 %
Anna bustad	10,04 %	9,32 %	6,07 %	4,53 %	6,09 %

Tabell 6: Samansetting av bustadmassen for heile Rogaland. Kjelde: SSB

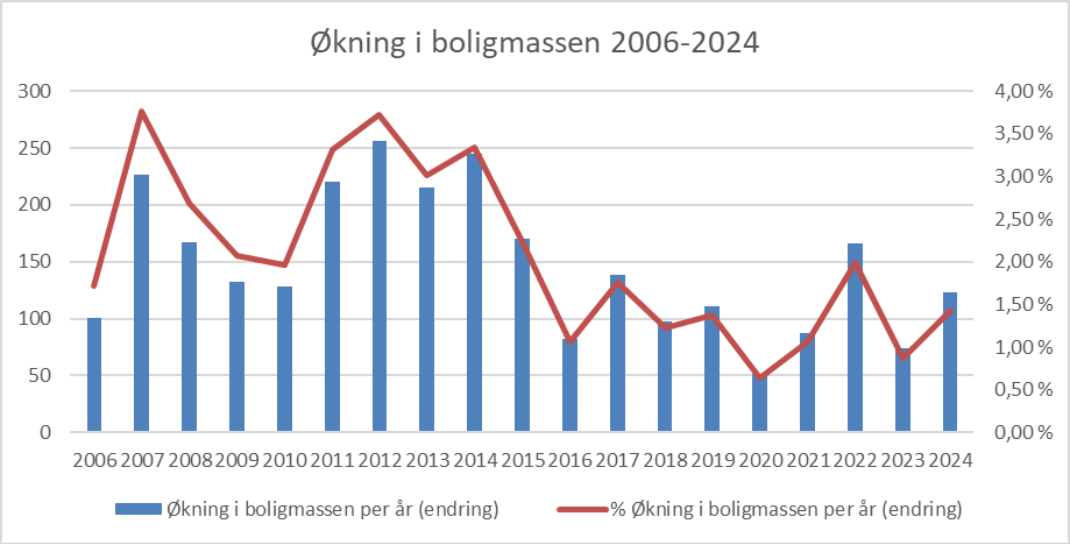
4.4 Utbyggingstrendar

Basert på talet på ferdigattestar som er gitt kvart år, har kommunen oversikt over kor mange bueiningar som er bygde årleg. Dette går fram av figur 3.

Talet på bygde bueiningar per år har variert ein del sidan 2006. Behovet for nye bustader, og talet på bustader som blir bygde, heng i hovudsak saman med befolkningsutviklinga og demografiske endringar. Den prosentvise veksten vil difor vere relativt lik den som går fram av tabell 2 (kapittel 3.1) og tabell 5.

I enkelte år kan talet på bygde bueiningar likevel avvike frå det som kunne vore venta. Dette kjem ofte av samfunnsmessige forhold som er vanskelege å føreseie fleire år i førevegen, til dømes svingingar i oljenæringa eller høg inflasjon med påfølgjande rentehevingar. Slike forhold kan

påverke både etterspurnaden etter bustader og utbyggingstakta i marknaden.



Figur 3: Tal bygde bueiningar per år i perioden frå 1.jan 2006 til 1. jan 2025. Kjelder: SSB og matrikkelen.

Dersom perioden blir delt inn i femårsperiodar, får ein ei framstilling av utbyggingstakta sidan 2006 som er enklare å forhalda seg til enn ei årleg oversikt. Den første fjerdedelen av perioden var prega av sterk vekst, og denne veksten auka vidare i perioden 2011–2015. Frå 2016 og framover har talet på bustader som blir bygde kvart år gått ned.

I kapittel 3.1 vart det presentert tre alternative scenario for befolkningsutvikling og demografiske endringar. Desse scenarioa tilseier eit årleg behov på høvesvis 40, 80 eller 121 bueiningar i åra framover.

Når ein ser dette opp mot utviklinga i talet på bygde bustader i perioden 2016–2024, står både 80 og 121 bueiningar per år fram som ei vidareføring av den etablerte utbyggingstakta. Dette styrkjer vurderinga av at dei to høgare alternativa frå kapittel 3.1 kan vere meir realistiske enn lågalternativet.

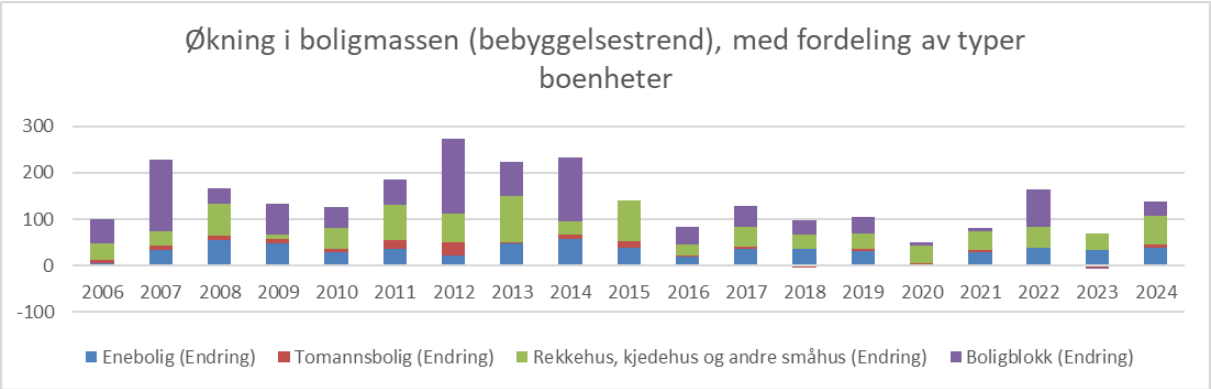
	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2024	2025-2030
Gjennomsnittleg årleg auke av tal bueiningar /byggetrend (5 års periodar)	157	213	120	100	40/80/121

Tabell 7: Gjennomsnittleg bygde bueiningar i perioden. Kjelder: SSB og Matrikkelen.

Auken i bustadmassen, fordelt på ulike typar bueiningar, går fram av figur 5. Trendane knytte til kor mange bustader som blir bygde kvart år, og kva bustadtypar som dominerer veksten, er tydelege.

Basert på den historiske utbygginga og tydelege overordna føringar om at arealeffektivitet skal prioriterast, er det rimeleg å leggje til grunn at framtidig vekst i bustadmassen i hovudsak vil

kome i form av rekkjehus, kjedehus, andre småhus og leilegheiter. Samstundes vil det truleg òg bli bygd nokre einebustader i enkelte område.



Figur 5: Tal på bueiningar bygd pr. år, fordelt på bustadtype. Kjelder: SSB og Matrikkelen

Det kan og være interessant å sjå på eit augeblikksbilete for bustadar med igangsetjingsløyve fordelt etter tettstad. Dette for å få et blikk på kva som skal byggast nå. Uttaket er tatt 01.04.2025. Kva, og kor mykje som byggast vil variera etter markedet og framdrift i byggjeprosjekt, som vi og kan sjå over. Særleg omfanget av bygging av bustadblokker pregast av store svingingar, då dette er omfattande prosjekt. Det er ikkje tatt en kontroll av kva igangsetjingsløyva som eventuelt har falt bort.

Bustader med igangsettingsløyve	Bryne	Kvernaland	Lyefjell	Utanfor tettstadene	Undheim	Totalsum
Einebustader	62	9	4	4		79
Tomannsbustader	1	3	4		4	12
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	54	31	8			93
Leilegheiter i bustadblokk	110				5	115
Bygning for bufellesskap	10					10
Andre bygningstypar	7	3	3	1		14
Totalsum	244	46	19	5	9	323

Tabell 8: Augeblikksbilete av bustader med igangsetjingsløyve (IG) per 01.04.2025. Kjelde: Matrikkelen.

4.5 Omsorgs- og seniorbustadar

Det er ikkje berre ordinære bustader det er nødvendig å ha eit behovsestimat for. Kommunen tilbyr òg ei rekkje bustader til ulike grupper med særskilde behov. Denne bustadmassen omfattar 56 omsorgsbustader med bemanning, som gir nødvendig støtte til bebuarane.

For eldre som ønskjer å bu i fellesskap, er det tilgjengeleg 39 bueiningar i bufellesskap. I tillegg eig kommunen 145 kommunale bustader, og kommunen leiger 99 bueiningar i samband med busetjing av ukrainske flyktningar.

Kategori	Tal
Omsorgsbustader med bemanning	56 Bustader
Bukollektiv for eldre	39 Bustader
Øvre kommunale bustader (som kommunen eig)	145 Bustader
Private bustader til ukrainske flyktningar som er leigd	99 Bustader

Tabell 9: Tal på kommunen sine bueiningar.

I åra som kjem vil befolkninga bli eldre, og talet på personar med behov for pleie og omsorg vil auke. Alle trendar peikar difor i retning av at kommunen vil ha behov for fleire omsorgsbustader i åra framover.

Kommunen har difor fleire pågåande og planlagde prosjekt knytte til omsorgsbustader. På Svertingstad, i Nubben bufellesskap, er det planlagt 10 omsorgsleilegheiter for personar med nedsett funksjonsevne. Desse er planlagde stilt ferdige i april 2025.

I tillegg er det planlagt ei utbygging på Kvernaland for personar med nedsett funksjonsevne. Prosjektet omfattar 8 omsorgsbustader og er planlagt stilt ferdige i 2026/2027.

Vidare er det planlagt ei utbygging ved Kvernaland omsorgssenter, som vil omfatte 27 omsorgsbustader med planlagd ferdigstilling i 2027

Planlagte prosjekter de neste årene:		
Prosjekt	Antall boenheter	Planlagt ferdig
Omsorgsbustadar for personar med funksjonsnedsetting på Svertingstad, Nubben bufellesskap	10 omsorgsbustader	april 2025
Utbygging på Kvernaland for personar med funksjonsnedsetting	8 omsorgsbustader	2026/2027
Utbygging på Kvernaland omsorgssenter	27 omsorgsbustader	2027

Tabell 10: Pågåande og planlagde kommunale prosjekt for dei neste åra

I Time kommune sin **Bustadplan 2024–2040** går det fram ei meir detaljert vurdering av det framtidige behovet for omsorgsbustader og eldrebustader. Dokumentet vart sist revidert i 2024, og skal reviderast på nytt i 2026.

5. Kva har vi?

5.1. Langsiktig bustadreserve

Den langsiktige bustadreserven byggjer på område som er sette av til bustadføremål i kommuneplanen sin arealdel, der utbygging og regulering ikkje er påbegynt. I tillegg kjem områdeplanar med krav om vidare detaljregulering.

Dei nye bustadområda har ulike føresetnader når det gjeld minimumsutnytting og utbyggingsrekkjefølgje. Storleiken på byen eller tettstaden legg rammene for minimumstettleiken. Minste utnytting per dekar (daa) går fram av tabellen, der Bryne er området der det er venta høgast bustadtettleik.

I gjeldande kommuneplan er det lagt til grunn at nye bustadområde på Bryne skal ha minst 5 bustader per dekar, på Kvernaland 4 bustader per dekar, og på Lye og Undheim 3,5 bustader per dekar. Dette er eit mål for områda. I fleire av desse områda vil det i teorien kunne vere mogleg å byggje tettare, I nokre kanskje lågare.

Den same føresetnaden er lagd til grunn i dette dokumentet for å kunne estimere kor mange bueiningar det kan byggjast per dekar. Ut frå desse minimumskrava og storleiken på areala kan ein berekne eit minimumsestimat for ledig kapasitet i kvart tettstadområde.

Dette gir eit estimat som viser at dagens kommuneplan legg til rette for ein kapasitet på 940 nye bueiningar på Bryne, 348 på Kvernaland, 63 på Lye og 7 på Undheim. Samla gir dette ein kapasitet på minst 1 358 bueiningar innanfor dei ledige areala i kommuneplanen sin arealdel.

I tillegg til denne kapasiteten i ubygde område må ein òg fortettingspotensialet og kapasiteten i eksisterande reguleringsplanar takast med i vurderingane.

Nye utbyggingsområde sett av til bustad i KPA som ikkje er regulert			
Ledig areal (bustad)	daa	Minimums utnytting	Estimat bustader (teoretisk)
Heile KPA	295		1358
Bryne	188	5 per daa	940
Kvernaland	87	4 per daa	348
Lye	18	3,5 per daa	63
Undheim	2	3,5 per daa	7

Tabell 11: Det totale arealet som er sett av til nye bustadområde i gjeldande kommuneplan, gruppert etter område i kommunen.

Tabell 12 syner areala som er sette av til bustadføremål, med namn, plassering og utbyggingsrekkjefølgje**.** To av områda på Bryne og to av områda på Kvernaland har utbyggingsrekkjefølgje etter 2030.

Ved førre revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdel vart det konkludert med at utbyggingsrekkjefølgja for desse felta burde skyvast fram til 2050. Bakgrunnen for dette var at den samla bustadreserven i kommuneplanen, reguleringsplanane og det estimerte fortettingspotensialet den gongen vart vurderte til å vere vesentleg større enn behovet.

Dette er ei problemstilling som må vurderast i arealstrategien. Konklusjonane i dette dokumentet vil vere eit viktig kunnskapsgrunnlag for denne vurderinga.

Boligreserve basert på område					
	Sted	Daa	Utnyttelse	Utbyggingsrekkefølge	Antall Bustader
BB5	Bryne	12	5 per daa		60
BB6	Bryne	17	5 per daa	Etter 2025	85
BB8	Bryne	97	5 per daa	Etter 2030	485
BB9	Bryne	28	5 per daa	Etter 2030	140
BB10	Bryne	34	5 per daa	Etter 2025	170
BK5	Kverneland	40	4 per daa	Etter 2025	160
Bk6	Kverneland	26	4 per daa	Etter 2030	104
Bk1	Kverneland	21	4 per daa	Etter 2030	84
BL2	Lye	18	3,5 per daa		63

Tabell 12: Område i gjeldande kommuneplan som er sette av til bustadføremål, der det per i dag ikkje ligg føre regulering eller ei vesentleg eksisterande bustadmasse.

Tabell 13 syner bustadreserven i områdereguleringar med krav om vidare detaljregulering. Dette gjeld to planar og delar av plan 0541.00 (Larheia). Tala er anten henta frå planomtalen eller estimerte ut frå talet på bustader per dekar, etter same metode som i tabellane ovanfor.

Sted/skolekrets	Estimat boenheter
Bryne	**398**
Bryne	285
Rosseland	113
Lye	**170**
Lye og Vestly	170
Totalsum	**568**

Tabell 13: Bustadreserven i områdereguleringar med krav om vidare detaljregulering.

Den samla langsiktige bustadreserven er dermed 1 926 bueiningar per 1. januar 2025.

I tillegg kjem fortettingspotensialet innanfor eksisterande bustadområde, både gjennom større og mindre fortettingsprosjekt. Fortetting blir omtalt som eigne tema i dei neste kapitla. Det er ikkje sett tal på dette potensialet, sidan det er knytt stor uvisse til slike estimat. Potensialet vil mellom anna vere avhengig av kva strategiar og føringar kommunen legg til grunn for fortetting, i tillegg til privat interesse for fortettingsprosjekt og utviklinga i marknaden.

5.2. Byggjeklar bustadreserve

Regulerte bustader omfattar areal som er detaljregulerte eller områderegulerte utan krav om vidare regulering. Oversikta er òg delt inn etter ulike bustadtypar. Den byggjeklare bustadreserven viser talet på regulerte bustader, fråtrekt bustader som allereie er sette i gang eller ferdigstilte.

Reguleringsplanane som er tekne med i analysen, er vedtekne mellom 2015 og 2024. Eit fåtal planar som er eldre enn ti år, er likevel tekne med dersom dei ikkje er påbegynte og ikkje er i strid med overordna planar. For nokre av desse planane er kommunen kjend med at det finst utfordringar knytte til gjennomføring, ofte som følgje av kostnader eller avtalerettslege forhold. For enkelte område er det òg sett i gang arbeid med planendring eller ny reguleringsplan. Det er lagt til grunn at ei eventuell ny løysing vil gi minst tilsvarande tal på bueiningar samla sett.

Bustadtypane er delte inn i følgjande kategoriar:

- **Einebustader:** einebustader.
- **Konsentrert småhusbusetnad:** kjedehus, rekkjehus, tomannsbustader og firemannsbustader.
- **Leilegheiter:** bueiningar i bustadblokker (meir enn fire bueiningar) og bygg kombinert med andre føremål.

Tomannsbustader blir etter plan- og bygningslova vanlegvis rekna i same kategori som einebustader, men er i denne analysen inkluderte i kategorien konsentrert småhusbusetnad.

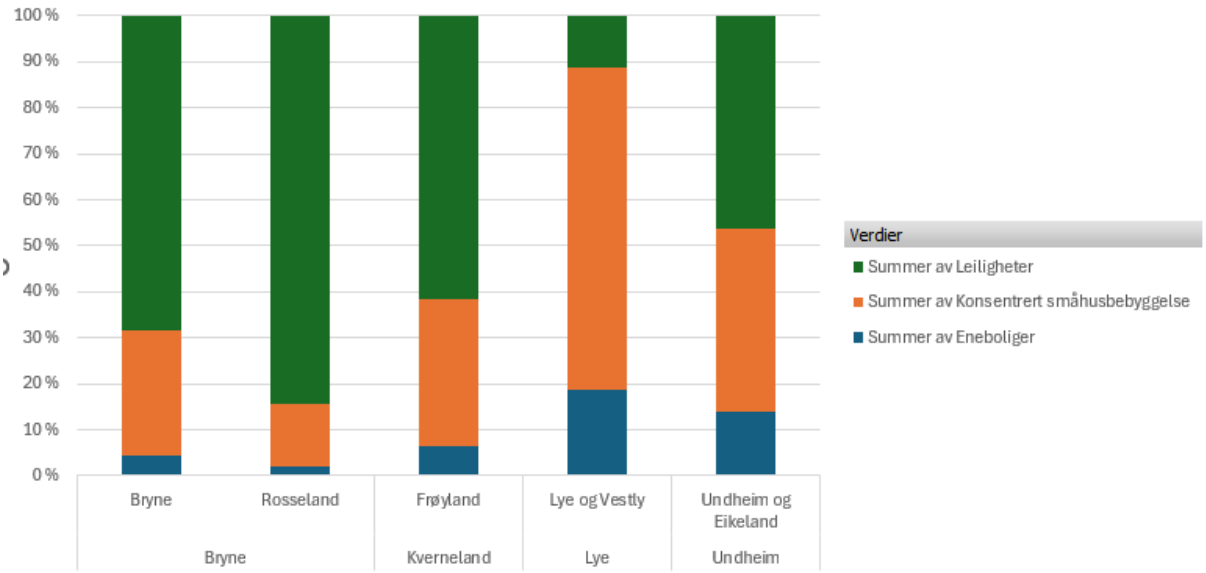
Fleire reguleringsplanar gir ein viss fleksibilitet når det gjeld bustadtypologi, og særleg i overgangane mellom kategoriane finst det noko uvisse. Der eit bustadområde kan falle inn under fleire kategoriar, er det gjort ei skjønsmessig vurdering basert på kva type busetnad planen i hovudsak legg opp til.

Tabellen nedanfor syner regulerte bustader fordelte etter typologi, stad og skulekrins. Det finst ikkje nyare urealiserte reguleringsplanar for Hognestad.

Stad og skulekrets	Maks bueiningar	Maks einebustader	Kons. småhusbusetnad	Maks leilegheiter
Bryne	**1121**	**66**	**326**	**729**
Bryne	931	62	300	569
Rosseland	190	4	26	160
Kverneland	**644**	**42**	**206**	**396**
Frøyland	644	42	206	396
Lye	**213**	**40**	**149**	**24**
Lye og Vestly	213	40	149	24
Undheim	**145**	**20**	**58**	**67**
Undheim og Eikeland	145	20	58	73
Totalsum	**2123**	**168**	**739**	**1216**

Tabell 14: Regulerte bustader, fordelte etter typologi, stad og skulekrins.

Grafen nedanfor syner den prosentvise fordelinga mellom dei ulike bustadtypane.



Figur 6: Prosentvis fordeling av bustadtypar.

Talet på bustader kan som oftast hentast frå reguleringsføresegnene eller plankartet. I nokre tilfelle er planomtalen også eit viktig grunnlagsdokument. Reguleringsplanane oppgir som regel berre eit maksimalt tal på bustader, eller eit intervall for kor mange bustader som kan byggjast. Oversikta over regulerte bustader og den byggjeklare bustadreserven tek derfor utgangspunkt i maksimaltalet. Det medfører uvisse knytt til kor mange bustader som faktisk vil bli bygde.

Det er heller ikkje garantert at heile reguleringsplanen blir realisert, eller at han blir realisert i det heile. Enkelte område kan dessutan bli bygde ut med færre bueiningar enn det planen opnar for.

Når ein reguleringsplan er ferdig utbygd, blir planen teken ut av bustadreserven, sjølv om det står att ein teoretisk reserve. Dette blir gjort når vidare utbygging ikkje er mogleg utan riving eller omfattande ombygging.

Analysane er utførte i QGIS og byggjer på kommunen sin planbase, kommunen si oversikt over regulerte bustader og bygningsdata frå matrikkelen.

Bustader som har fått status som igangsette i matrikkelen innanfor eit planområde, blir trekte frå reserven. Dersom ein reguleringsplan er delvis utbygd, men framleis har urealiserte delfelt, blir desse delane ståande att i reserven. Det blir då gjort ei manuell justering basert på maksimaltalet for dei aktuelle delfelta.

Tabellen nedanfor syner den byggjeklare bustadreserven i Time kommune, fordelt etter tettstad og skulekrins. Her er både igangsette bustader og bustader som er tekne i bruk, trekte ut. Dersom

det finst eksisterande bustader innanfor planområdet, er det òg gjort fråtrekk for desse, uavhengig av tilstand.

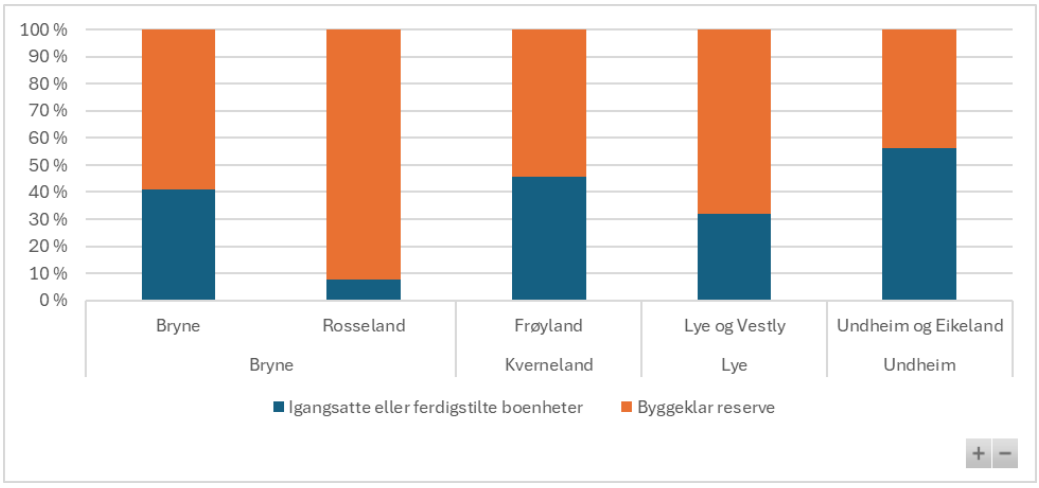
Ein reguleringsplan som legg til rette for 20 leilegheiter, men der fire eksisterande einebustader må rivast, vil til dømes ha ein netto reserve på 16 bustader dersom planen ikkje er påbegynt.

Det finst likevel ein viss feilmargin, sidan matrikkeldata, særleg for eldre bygningar, kan vere ufullstendige.

	Regulerte bueiningar	Igangsette/ferdige bueiningar	Byggeklar reserve
Bryne	**1121**	**397**	**739**
Bryne	931	381	550
Rosseland	190	16	189
Kverneland	**644**	**295**	**349**
Frøyland	644	295	349
Lye	**213**	**68**	**145**
Lye og Vestly	213	68	145
Undheim	**145**	**82**	**64**
Undheim og Eikeland	145	82	64
Totalsum	**2123**	**842**	**1297**

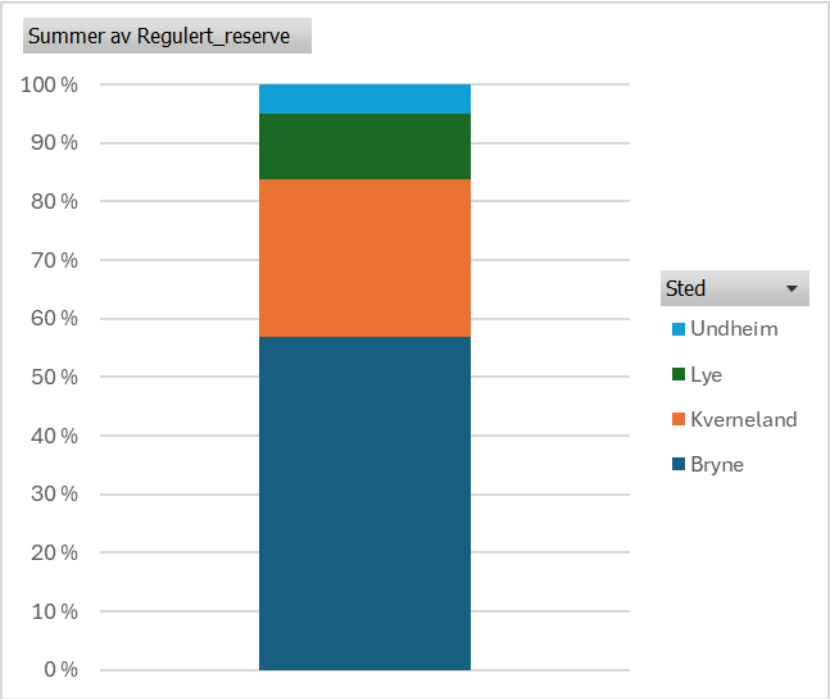
Tabell 15: Byggeklar bustadreserve i Time kommune, fordelt etter tettstad og skulekrins

Diagrammet nedanfor syner kor stor del av dei regulerte bueiningane som er bygde ut, fordelt på tettstad og skulekrins.



Figur 7: Prosentvis utbygging av regulerte bueiningar fordelt etter tettstad og skulekrins.

Diagrammet nedanfor syner den prosentvise utbyggingsgraden for regulerte bueiningar, fordelt på tettstad og skulekrins.



Figur 82: Prosentvis fordeling av den byggeklare bustadreserven etter tettstad

5.3. Fortetting

5.3.1 Omregulering/ny reguleringsplan

Det er ikkje berre ledig kapasitet i nye eller urørte område som avgjer den samla bustadreserven i kommunen. Fortetting er blitt eit stadig viktigare tema innan norsk samfunnsutvikling. Det finst allereie strenge føringar for å avgrense nedbygging av dyrka og dyrkbar jord og naturområde, og desse omsyna kan bli endå viktigare i åra framover.

Det er difor viktig å vurdera dei områda som allereie er utbygde, og sjå på om det over tid vil vere mogleg å nytte areala betre gjennom langsiktig fortetting. Eldre bustadområde har ofte lågare bustadtettleik enn nyare utbyggingsområde, og potensial for fortetting kan vere til stede. Dette gjeld særleg eldre einebustadområde med låg arealutnytting som ligg nær sentrum i byen og i tettstadene.

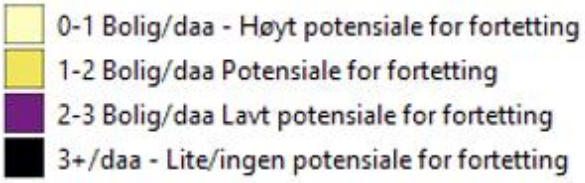
For å få ein peikepinn kor det kan vere eit fortettingspotensial, er det i dette notatet valt ei teoretisk tilnærming. Det er gjennomført ei tettleiksanalyse for kvart tettstadområde i kommunen. Analysen vil kunne gje ein indikasjon på dei langsiktige moglegheitene for fortetting, medan konkrete prosjekt må vurderast kvar for seg for å avgjera om potensialet kan eller bør realiserast.

Alle område som er sette av til bustadføremål i kommuneplanen, er vurderte automatisk ut frå talet på bueiningar per dekar, med vegnettet som naturleg avgrensing. Resultata er delte inn i kategoriane 0–1, 1–2, 2–3 og meir enn 3 bustader per dekar.

- **0–1 bustader per dekar:** Område som ikkje er bygde ut eller som er svært dårleg utnytta.

- **1–2 bustader per dekar:** Område som er vurderte til å ha godt fortettingspotensial.
- **2–3 bustader per dekar:** Område som er vurderte til å ha avgrensa fortettingspotensial.
- **Meir enn 3 bustader per dekar:** Område som er vurderte til å ha lite potensial for vidare fortetting.

Byen og dei andre tettstader har fått eigne vurderingar baserte på resultata frå tettleiksanalysen.



Figur 9: Teiknforklaring for karta i kapittel 4.2.

Dei kvite områda er i stor grad urørte og uregulerte område. Dei gule områda vil kunne vere aktuelle for fortetting på lengre sikt.

Dei lilla områda har mellom to og tre bustader per dekar. Dei svarte områda har meir enn tre bustader per dekar og er rekna som godt utnytta. Her vurderast moglegheit for fortetting å vere lav eller ikkje til stede. Sjølv om det teoretisk kan vere mogleg å byggje både tettare og høgare gjennom omregulering, vil gevinsten i dei lilla og svarte områda ved vidare fortetting ofte vere mindre enn i andre område

Dei gule områda har mellom ein og to bustader per dekar. Dette er vesentleg lågare tettleik enn det som i dag er vanleg i by- og tettstadsområde og her vil det vere eit *teoretisk* fortettingspotensial. Erfaring viser at transformasjon av større bygde område er krevjande. For å kunne ta ut potensialet må ein ofte inkludere fleire eigedomar. Slike prosessar er som regel ikkje enkle eller raske. Kommunen må òg vurdere om alle område som kartlegginga viser, i utgangspunktet vil kunne fortettast, faktisk kan og bør fortettast

Ein vurderer det difor som ikkje mogleg å talfesta dette fortettingspotensialet. Karta under gir ein peikepinn kor fortetting, i utgangspunktet, vil kunne vere mogleg.

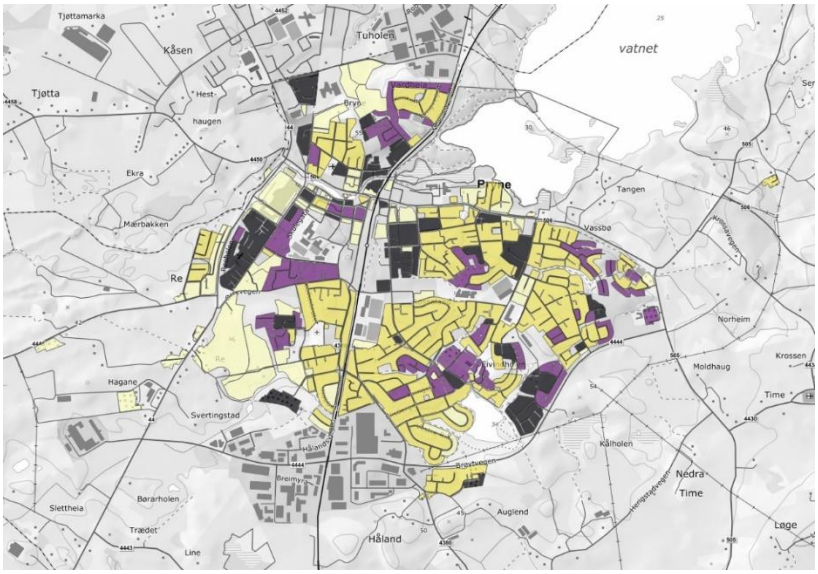
Bryne

Bryne er administrasjonssenteret i Time kommune og regiondelsenter på Jæren. Som «byen på Jæren» blir det stilt høgare krav til tettleik og bykvalitetar enn i dei andre tettstadene. Bryne har vakse raskt gjennom dei siste tiåra, og det har vorte bygd mange nye bustader dei seinare åra.

Nyare bustadfelt er bygde ut med vesentleg strengare krav til tettleik enn eldre felt. Dette har ført til at fleire bustadområde i utkanten av Bryne har høgare tettleik enn ein del eldre, sentrumsnære bustadområde som ligg betre til med omsyn til kollektivtilbod og sentrale funksjonar som arbeidsplassar, skular og handel.

Det er mogleg med ei betre utnytting av ein del område som ligg sentralt plasserte i nærleiken av viktige samfunnsfunksjonar og kollektivaksar betre enn i dag. Dette kan redusere presset på å ta i bruk nye areal til utbygging.

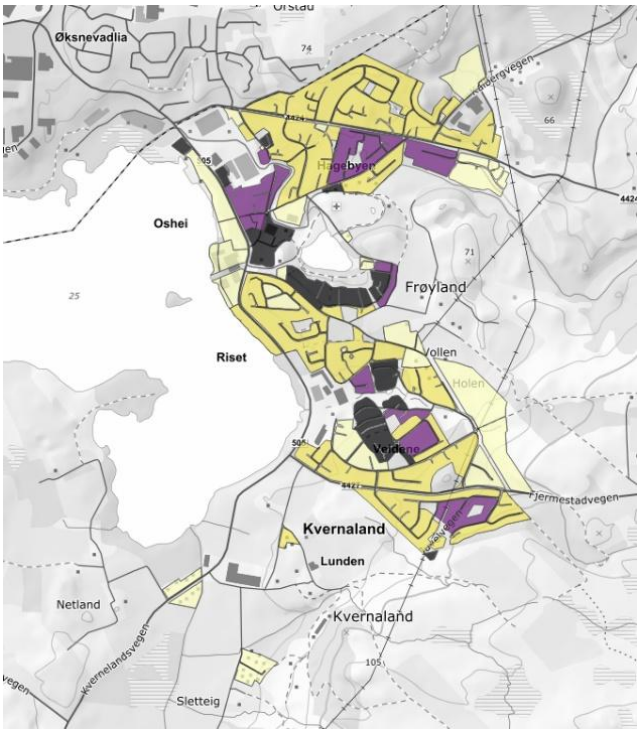
Kartet nedanfor viser alle område som er sette av til bustad- eller sentrumsføremål i kommuneplanen og kommunedelplanen for Bryne sentrum.



Figur 10: Bustadtettleiken for heile Bryne (sentrumsføremål og bustadføremål).

Kvernaland

Kvernaland er den nest største tettstaden i Time kommune. Som ein sentral tettstad på Jæren blir det også her lagt til grunn at bustadutviklinga skal ha relativt høg tettleik. Kvernaland har vakse mykje gjennom dei siste tiåra, og som omtalt tidlegare er det venta vidare vekst. På same måte som på Bryne er det ønskjeleg at sentrumsnære bustadområde blir utnytta effektivt. Område som ligg nær viktige samfunnsfunksjonar og kollektivaksar bør på sikt utnyttast betre enn i dag for å redusere behovet for å ta i bruk nye areal.



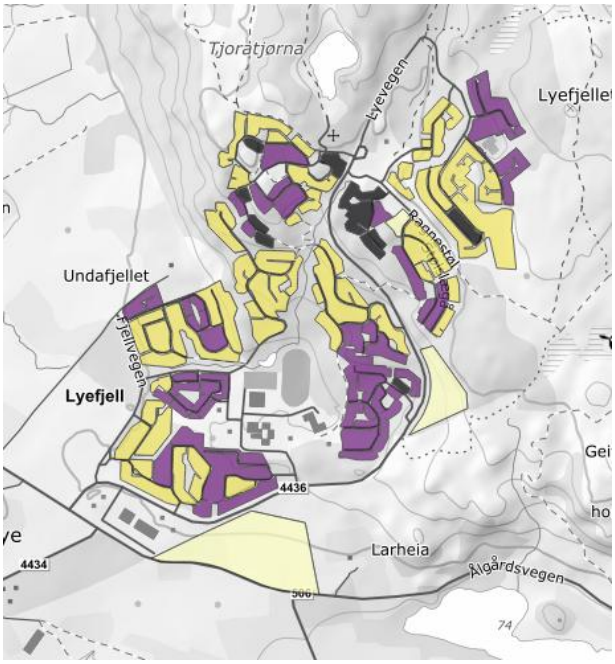
Figur 11: Bustadtettleiken for heile Kvernaland (sentrumsføremål og bustadføremål

Lye

Lye er den tredje største tettstaden i Time kommune. Som ein tettstad på Jæren med middels storleik er det naturleg å leggje til grunn at òg Lye skal ha ein relativt høg bustadtettleik. Lye vart etablert som tettstad tidleg på 1980-talet og har vakse mykje gjennom dei siste tiåra. Som omtalt i kapittel 3.1 er det venta vidare vekst i tettstaden.

På same måte som i dei andre tettstadene er det eit mål at bustadområda skal vere godt utnytta. Lye har likevel ikkje den same sentrale plasseringa som Bryne og Kvernaland når det gjeld nærleik til viktige samfunnsfunksjonar. Det er viktig å peike på at mykje av bustadmassen på Lye er av nyare dato. Bustadtettleiken er difor alt høgare enn i fleire av dei andre tettstadene, noko som inneber at fortettingspotensialet er nok mindre enn på Bryne og Kvernaland.

Kartet nedanfor viser alle område som er sette av til bustadføremål i kommuneplanen for Lye.

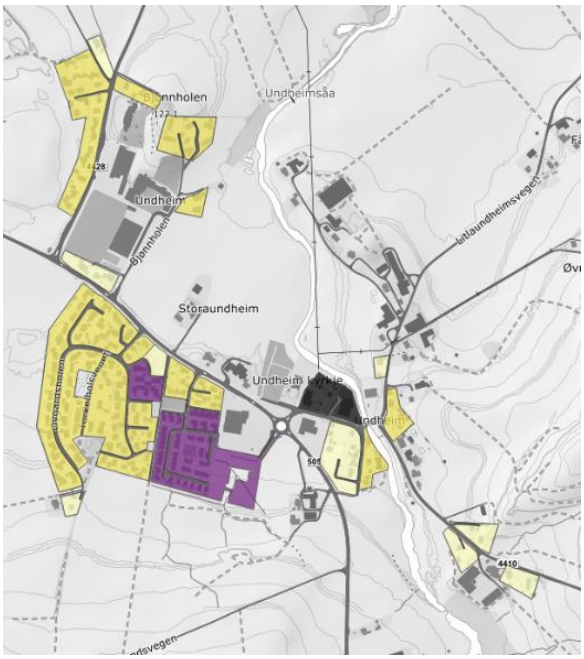


Figur 12: Bustadtettleiken for heile Lye.

Undheim

Undheim er den fjerde største tettstaden i Time kommune. Som ein tettstad på Jæren, omgitt av dyrka jord og innmarksbeite på alle sider, er det viktig å nytte areala effektivt også her. Det blir lagt til grunn at Undheim skal ha ein relativt høg bustadtettleik. Undheim har hatt ei relativt stabil befolkningsutvikling gjennom dei siste tiåra, og som omtalt i kapittel 3.1 er det venta noko vekst framover.

Kartet nedanfor viser alle område som er sette av til bustad i kommuneplanen for Undheim.



Figur 13: Bustadtettleiken for heile Undheim.

Hognestad

Hognestad er den minste tettstaden i Time kommune. Som ein tettstad på Jæren, omgitt av dyrka jord og innmarksbeite på alle sider, er det viktig å nytte areala effektivt også her. Hognestad har hatt ei relativt stabil befolkning gjennom dei siste tiåra, og som omtalt i kapittel 3.1 er det ikkje venta vekst i tettstaden. Kartet nedanfor viser alle område som er sette av til bustad i kommuneplanen for Hognestad.



Figur 14: Bustadtettleiken for Hognestad

5.3.2 Eplehagefortetting

Eit alternativ til større fortettingsprosjekt er såkalla **eplehagefortetting**. Mindre fortettingsprosjekt kan definerast som etablering av fleire bueiningar utan krav om ny reguleringsplan (sjå KPA § 3.3), eller realisering av eldre reguleringsplanar vedtekne før år 2000.

Døme på slike prosjekt kan vere at ei større tomt med ein einebustad blir delt for å leggja til rette for to nye einebustader i tillegg til den eksisterande. Det kan òg vere tomter som har vore regulerte til bustadføremål over lengre tid, men som først blir bygde ut fleire år seinare. Det er usikkert kor stor del av desse prosjekta som kan reknast som realisering av eldre planar, men etter kommunen sine erfaringar er dette truleg ein mindre del.

Eplehagefortetting inneber fortetting av store bustadtomter, der ein gjerne deler ei stor tomt for å etablere to eller fleire bueiningar. Samanlikna med større fortettingsprosjekt er denne typen fortetting ofte enklare og meir realistisk å gjennomføre, sidan han vanlegvis berre krev oppkjøp eller utvikling av éi eller to bustadtomter av ein viss storleik. Det er ikkje sikkert at ein oppnår den same tettleiken som ved større fortettingsprosjekt. Den samla kvaliteten på området kan òg bli redusert, fordi ein ikkje gjer dei same overordna og strategiske vurderingane som ein ville gjort gjennom eit større transformasjonsprosjekt. Eplehagefortetting kan dessutan redusere det samla fortettingspotensialet i eit område, fordi ein tek ut delar av potensialet utan å utløyse gevinstane som ofte følgjer med større prosjekt.

Eplehagefortetting gir ikkje nødvendigvis det beste resultatet på lang sikt. Den kan derimot ha høgare realisme og gjennomføringstakt enn med meir omfattande utbygging, med sanering og/eller transformasjon med nye bustadtypar, jf. kap 4.2

Analyse fortettingspotensial i form av eplehagefortetting

I Areal- og forttingstrategien 2022-2050 er det vurdert at ei tomt bør vere minst 700 kvadratmeter for å ha potensial til å romme ei ekstra bueining. Det blei gjennomført ei analyse basert på følgjande kriterium:

- Tomta må vere minst 700 m^2.
- Arealføremålet må vere bustad.
- Eigedomen kan berre ha éi bueining registrert i dag.

Dette omfattar typisk tomter med plass til eitt eller fleire nye hus, eller eigedomar der ein eldre bustad kan rivast og erstattast med fleire bueiningar på same tomta. Forhold som tomta sin arrondering, tilkomst, hagestorleik- og djupne, sol-skyggeforhold, reguleringsplan, m.m. blei ikkje tatt med.

I arbeidet med revidering av føresegnene til kommuneplanen 2026-2037 er det gjort nye vurderingar. Ein har kome med forslag til reviderte føresegner som byggjer på erfaring frå praktisk sakshandsaming. Typisk utnyttingsgrad er 25–33 %. Tomtestorleikar ligg ofte på 500–550 m^2. Mindre tomter (~400 m^2) fungerer berre når alle kvalitetskrav er oppfylte.
Uteopphaldsareal vert ofte redusert grunna veg og tilkomst, noko som kan gje reell utnytting opp mot 38 %. Det er viktig å sikre kvalitet i bumiljø (uteareal, lys, trafikk, avstandar). Endringane som blir foreslått gir meir realistiske forventningar og betre samsvar med praksis, samt mindre behov for dispensasjonar. Samtidig bør det vere fleksibilitet der forholda ligg til rette. Utfordringar oppstår særleg ved høg del køyreareal, korte avstandar, takterrassar nær nabogrense og etterfølgjande fortettingspress.

Kor mange bustader kan ein forvente blir bygde som mindre fortettingsprosjekt per år?

I tillegg til bustadreserven i kommuneplanen sin arealdel (KPA) og reguleringsplanane, kan ein forvente at det blir bygd nokre bustader gjennom mindre fortettingsprosjekt, ofte omtala som eplehagefortetting.

Som ved fortetting gjennom regulering, vurderer ein det som ikkje mogleg å talfesta fortettingspotensialet som ligg i eplehagefortetting.

Dersom ein ser på bustader som vart tekne i bruk i perioden 2010–2024, og som ikkje inngår i reguleringsplanar frå 2000 eller seinare, viser matrikkelen eit gjennomsnitt på om lag 21 bueiningar per år. Dette omfattar ikkje erstatningsbustader, det vil seie bustader som er oppførte etter at ein eldre bustad er riven, til dømes etter brann eller fordi bygningen var i dårleg stand.

Talet på 21 bueiningar per år kan gi eit grovt estimat på kor mange bustader ein kan forvente blir bygde i tillegg til bustadreserven i kommuneplanen og reguleringsplanane. Fortettingsprosjekt som krev reguleringsplan kjem i tillegg.

Det blir bygd tettare i dag enn tidlegare, og det er grunn til å tru at potensialet for mindre fortettingstiltak i eksisterande bustadområde gradvis vil bli redusert. Samstundes kan etterspurnaden etter slike prosjekt auke dersom etterspurnaden etter småhus blir større enn tilgangen gjennom nye utbyggingsområde.

6. Konklusjon

Som drøfta i kapittel 3.1 er det knytt uvisse til korleis befolkningsveksten i kommunen vil utvikle seg dei komande tiåra. Alternativ 1 (lågare enn SSB sitt estimat), alternativ 2 (SSB sitt estimat) og alternativ 3 (kommunen sitt eige estimat) gir ulike resultat. Ytterpunkta i alternativa gir eit spenn frå 0,4 prosent årleg befolkningsvekst til 1,2 prosent årleg befolkningsvekst dei neste 12 åra.

Med utgangspunkt i at det vil vere mellom 2 og 2,3 personar per bustad i den same perioden, inneber dette at kommunen vil ha behov for mellom 420 og 1 464 bueiningar. Dette svarar til mellom 35 og 122 nye bueiningar per år.

I kapittel 3.4 vart utbyggingstrendane for dei siste 20 åra presenterte, delte inn i femårsperiodar. Utviklinga har vore prega av store svingingar. Perioden 2011–2015 hadde den høgaste veksten, med 213 nye bueiningar per år. Dei to siste periodane, 2016–2020 og 2021–2024, hadde høvesvis 120 og 100 bueiningar bygde per år. Dette representerer ein markert nedgang samanlikna med tidlegare år. Det er vanskeleg å seie om denne utviklinga vil halde fram, flate ut eller ta seg opp att. Utbyggingstakta dei siste åra ligg likevel mellom framskrivinga frå SSB og kommunen sitt eige estimat. Dette kan tyde på at eitt av desse alternativa gir eit meir realistisk bilete av utviklinga enn lågalternativet.

I kapittel 4.1 vart det presentert ei oversikt over dei langsiktige bustadreservane i kommunen. For å estimere kor mange bueiningar som kan byggjast, er det lagt til grunn tidlegare krav til bustadtettleik. Føresetnaden har vore fem bustader per dekar på Bryne, fire på Kvernaland og 3,5 på Lye og Undheim, jf gjeldande areal- og fortettingsstrategi 2022-2050. Dette er vurdert som ei venta minimumsutnytting, men det er mogleg at den faktiske tettleiken vil bli høgare og gi fleire bueiningar enn det estimata viser.

Nye utbyggingsområde sett av til bustad i KPA som ikkje er regulerte			
Ledig areal (BOLIG)	**daa**	**Minimum utnytting**	**Estimat bustader (teoretisk)**
Hele KPA	295	-	1358
Bryne	188	5 per daa	940
Kvernaland	87	4 per daa	348
Lye	18	3,5 per daa	63
Undheim	2	3,5 per daa	7

Det totale arealet som er sett av til nye bustadområde i gjeldande kommuneplan, fordelt på område i kommunen.

Tabellen nedanfor syner bustadreserven i områdereguleringar med krav om vidare detaljregulering. Dette gjeld to planar og delar av plan 0541.00 (Larheia). Tala er anten henta frå planomtalane eller estimerte ut frå bustader per dekar etter same metode som i tabellane ovanfor.

Den samla langsiktige bustadreserven blir då 1 926 bueiningar

Sted/skolekrets	Estimat boenheter
Bryne	**398**

Bryne	285
Rosseland	113
Lye	**170**
Lye og Vestly	170
Totalsum	**568**

Bustadreserve i område med områderegulering og med krav om vidare detaljregulering.

I kapittel 4.2 vart den byggjeklare bustadreserven summert opp. Dette er bueiningar som er ferdig regulerte og kan byggjast ut på relativt kort sikt. Reserven er fordelt etter tettstad, og igangsette bueiningar er trekte frå.

	Regulerte bueiningar	Igangsette/ferdige bueiningar	Byggeklar reserve
Bryne	**1121**	**397**	**739**
Bryne	931	381	550
Rosseland	190	16	189
Kverneland	**644**	**295**	**349**
Frøyland	644	295	349
Lye	**213**	**68**	**145**
Lye og Vestly	213	68	145
Undheim	**145**	**82**	**64**
Undheim og Eikeland	145	82	64
Totalsum	**2123**	**842**	**1297**

Den byggeklare bustadreserven i Time kommune, fordelt etter tettstad og skulekrins

I kapittel 4.3 vart det presentert generelle vurderingar av moglegheitene for fortetting. Det er gjennomført enkle tettleiksanalysar for dei ulike tettstadene, som viser kva område som i dag har låg arealutnytting. Det er likevel ikkje mogleg å talfeste fortettingspotensialet på ein måte som er tilstrekkeleg forankra i kva som faktisk kan realiserast.

Mindre fortettingsprosjekt, med særleg i form av eplehagefortetting, er òg vurderte. Det finst eit potensial for denne typen fortetting, men også her er det vanskeleg å talfeste eit realistisk omfang. Erfaringstal viser at det dei siste åra har blitt bygt om lag 21 bueiningar årleg gjennom slike tiltak, men det er ikkje mogleg å seie med sikkerheit om dette nivået vil halde seg stabilt framover.

Samla gir dette følgjande oversikt:

Bustadreservar i gjeldande planverk Time kommune			
	Langsiktige reserve	Byggeklare reserve	Totalt
Bryne	1338	739	2077
Kverneland	348	349	679
Lye	233	145	378
Undheim	7	64	71
Totalt	1926	1297	3223

Samla bustadreserve i kommuneplanen og reguleringsplanane til Time kommune.

I kapittel 3.2 vart den venta fordelinga av befolkningsveksten summert opp. Tala byggjer på kommunen si eiga befolkningsframskriving. Når desse tala blir samanlikna med kjende bustadreservar i dei ulike tettstadene, viser det seg at bustadreservane i stor grad samsvarer med den venta veksten, med enkelte avvik på Bryne og Lye.

Fordeling av befolkningsvekst opp mot fordeling av boligreserve			
	Boligreserve	Andel av total boligreserve	Forventet andel av befolkningsvekst
Bryne	1679	64,4%	53%
Kverneland	679	21%	26,8%
Lye	208	11,7%	18,9%
Undheim	71	2,2%	1,6%
Hognestad	0	0%	0%

Fordeling av venta befolkningsvekst samanlikna med fordelinga av bustadreserven.

Når venta behov blir samanlikna med den totale bustadreserven, kan ein estimere kor lenge reserven vil vare. Samla sett vil gjeldande bustadreserve truleg vere tilstrekkeleg i mellom 26 og 31 år. Det er likevel skilnader mellom tettstadene. For alle tettstadene er reserven større enn det behovet som er venta innanfor planperioden til kommuneplanen.

Bustadreserve målt opp mot forventa behov			
	Total bustadreserve	Forventa behov ved 1,2% årleg befolkningsvekst fordelt som forventa	Bustadreserve held i (år)
Bryne	2077	55-65	32-38
Kverneland	679	28-33	21-24
Lye	378	20-24	16-19
Undheim	71	2	36
Hognestad	0	0	-
Totalt	3223	103-122	26-31

Samla bustadreserve målt opp mot venta behov ved kommunen sitt eige befolkningsestimat, og kor lenge reserven er venta å vare.

Fortettingspotensialet er ikkje rekna inn i tabellen ovanfor, fordi det er knytt stor uvisse til både omfang, realisme og gjennomføringstakt for større og mindre fortettingsprosjekt. Samstundes er det vanskeleg å sjå bort frå at eit slikt potensial finst, og at nokre nye bueiningar truleg vil bli bygde gjennom fortetting i den komande planperioden. Erfaringstal frå kapittel 4.3 viser at det dei siste åra har blitt bygt om lag 21 bustader årleg gjennom mindre fortettingstiltak. Det er usikkert om dette talet vil halde seg stabilt, auke eller gå ned, men det inneber at den faktiske bustadreserven i praksis vil vere noko større enn det som kjem fram av tabellen ovanfor.

Som vist i kapittel 4.1 omfattar dei langsiktige bustadreservane område med ulik utbyggingsrekkjefølgje. Sidan den samla bustadreserven står fram som tilstrekkeleg, både på kort

og lang sikt, vil det vere naturleg å forvalte delar av dei langsiktige reservane varsamt. Dette gjeld særleg Bryne, der dei største bustadreservane ligg.

Det kan difor vere formålstenleg å utsetje utbyggingsrekkjefølgja for enkelte område, slik at ein ikkje tek i bruk meir nytt areal enn det som er nødvendig. Dette vil bidra til ei meir berekraftig arealforvalting og ei betre utnytting av eksisterande bustadreservar.

7. Potensielle feilkjelder

Det finst fleire moglege feilkjelder som kan påverke dei endelege konklusjonane i dokumentet. Kor store avvika frå dei faktiske forholda kan bli, er vanskeleg å seie. Generelt gjeld det at dess lenger fram i tid berekningane strekkjer seg, dess større blir uvissa. Dokumentet bør difor gjennomgåast jamleg for å vurdere om utviklinga i kommunen er i tråd med framskrivingane.

Demografiske estimat

Bustadestimatet byggjer i stor grad på estimat for den demografiske utviklinga. Slike framskrivingar er alltid knytte til ei viss uvisse. I dette dokumentet er det forsøkt å ta omsyn til denne uvissa ved å skissere fleire alternative scenario for befolkningsutviklinga.

Ved å synleggjere fleire moglege utviklingsbanar, i staden for å leggje til grunn eitt enkelt alternativ, blir bustadestimatet meir robust overfor svingingar og endringar i utviklinga. Det er likevel viktig å understreke at dersom den faktiske befolkningsveksten blir vesentleg høgare eller lågare enn føresett, kan konklusjonane i bustadestimatet bli mindre treffsikre.

Matrikkelen

Mykje av datagrunnlaget for analysane i dette bustadestimatet er henta frå matrikkelen. Matrikkelen blir òg nytta aktivt av både SSB og kommunen i samband med befolkningsframskrivingar.

Ut frå erfaringar vurderer ein at det er få feil i matrikkelen, men dersom det finst feil eller manglar i datagrunnlaget, kan dette føre til følgjefeil i analysane og dermed påverke resultata.

Skjønsmessige vurderingar

Det er gjort fleire skjønsmessege vurderingar i arbeidet med dokumentet. Slike vurderingar er ikkje nødvendigvis ei feilkjelde i seg sjølve, men inneber at andre som gjennomfører den same analysen med den same metodikken, kan kome fram til noko avvikande resultat.

Menneskelege feil

Menneskelege feil kan ikkje verta utelukka. Som ein del av kvalitetssikringa er dokumentet lese gjennom av fleire personar som ikkje har delteke i sjølve utarbeidinga av estimatet. Dette reduserer risikoen for feil, men kan ikkje eliminere han fullstendig.