Fortettingspotensial i Time kommune, med eit særleg fokus på næring

Kommuneplanen 2026-2037

Kunnskapsgrunnlag



Rapportansvarleg og deltakarar i arbeidet med notatet

Rapportansvarleg	**Einar Ødegaard Skadberg**
Deltakar	Tore Ueland, Yvonne van Bentum
Dato	01.09.2026

Samandrag 3
1. Innleiing 5
2. Føringar 5
3. Næringskategoriar i Time kommune 6
4. Fagleg utgreiing og vurdering av tema 8
4.1 Behov for næring og handelsareal 8
4.2 Kapasitet i eksisterande næringsområde 9
4.2.1 Metode og usikkerheit 9
4.2.2 Teoretisk potensial i eksisterande næringsområde 10
4.2.3 Omtale pr delområde 12
4.2.3.1 Andre område 12
4.2.3.2 Bryne 13
4.2.3.3 Kvernaland 21
4.2.3.4 Lye 22
4.2.3.5 Ree 23
4.2.3.6 Undheim 25
4.2.3.7 Vardheia 26
Konklusjon eksisterande næringsområde 28
4.3 Områder med ulike funksjonar 29
4.3.1 Sentrumsformål 30
4.3.2 Kombinerte formål 31
4.4 Kapasitet i nye næringsområde 33
5 Konklusjon 35
6 Anbefalingar til kommuneplanen 38

Samandrag

Dette notatet er laga for å følgje opp SPR for arealbruk og mobilitet og Regionalplan for Jæren som seier at fortetting og transformasjon av allereie utbygde område som næringsområde, skal vurderast, før nye område bør takast i bruk.

Det er ikkje mogleg å fastslå eit eksakt tal for kor mange kvadratmeter næringsareal Time kommune treng per år. Næringslivet gir uttrykk for at det finst nok areal innanfor næringskategori 1, som i all hovudsak dekker behov for kontor. Dei meiner derimot at det er lite tilgjengeleg areal i næringskategori 2, som omfattar meir arealkrevjande verksemder, typisk kombinasjonsverksemder som drift, lager og verkstad med avgrensa kontorareal, logistikk, produksjon og engroshandel.

Ei vurdering av kva fortettingspotensialet næringsområda har er krevjande, ikkje minst sidan relevant informasjon ikkje alltid finst i matrikkelen, eller ikkje fult ut kan stolast på. Det er mellom anna difor også rekna ut ein «estimert BRA», som berre er bygningsflata multiplisert med talet på etasjar, samt andre antakingar. Slike val gir ein usikkerheit når ein skal tolke resultata.

For å berekne fortettinsgpotensialet må ein vurdere om potensialet skal bereknast mot arealutnytting i aktuelle reguleringsplanar, kommuneplanen eller regionalplanen. Det er difor gjort analysar med ulike mål om arealutnytting, men ikkje mot vedtekne reguleringsplanar. Analysane syner areal, anslått eksisterande bruksareal, samt eit teoretisk fortettingspotensial viss ein skulle klare å få til å auka utnyttinga i områda til høvesvis 60%, 100% og 140 % bruksareal (BRA). Sistnemnd %BRA er t.d. maksutnytting jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke for kategori II-område.

Moglegheitene for å nytta fortettingspotensial vil ha varierande kompleksitet og realisme. I kva grad ein kan fortette utbygde areal er avhengig av fleire faktorar. Grunneigarar sine planar og haldningar, til dømes om dei sjølv ønskjer å ha ein moglegheit for framtidig utviding eller ikkje. Vidare er det ved transformasjon, og då særleg i område som er vurdert ha høg kompleksitet, vesentleg at dei er positive til samarbeid. Dette er privatrettslege forhold kommunen ikkje rår over. Andre faktorar vil kunne vere arrondering, infrastruktur, tilkomst, omsyn til natur og miljø og liknande. Alle desse faktorane vil vera avgjerande for kva del av potensialet som kan takast ut, og når. Analysen er dermed ei øving som på mange måtar syner eit teoretisk potensial, men ikkje eit reelt potensial.

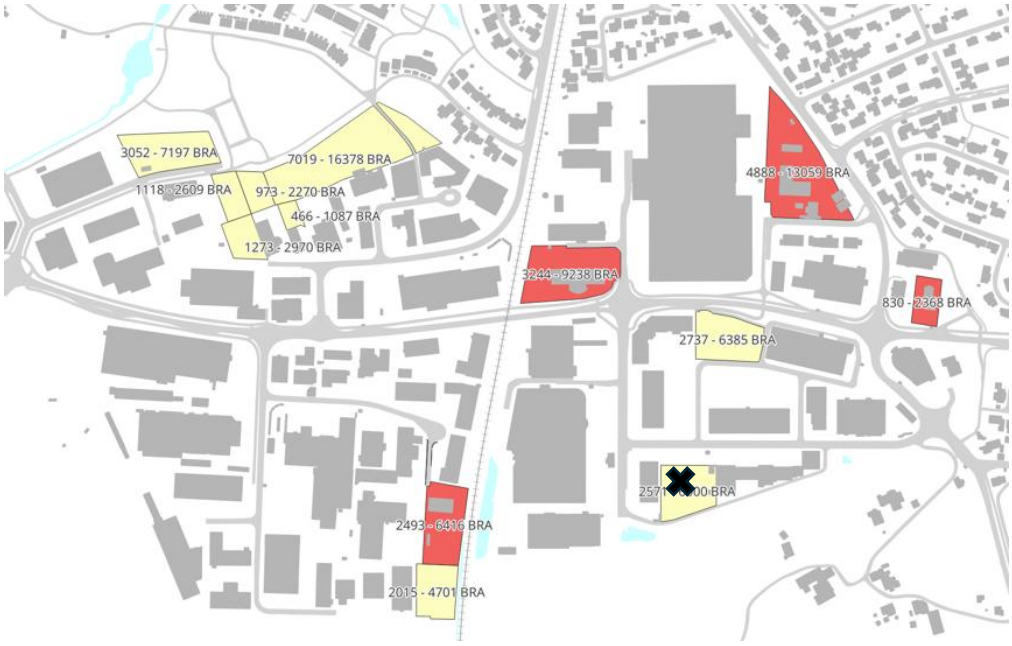
For å komme til et meir reelt potensial har ein valt å dele inn om fortetting vil vere enkelt (låg kompleksitet) eller krevjande (høg kompleksitet) å få til. I område med høg kompleksitet vil det vere snakk om transformasjon, ikkje fortetting. Desse områda vurderast å ikkje ha potensial på kort sikt, d.v.s innan kommuneplanperioden.

Som kriterium for klassifisering av tomter med låg kompleksitetsgrad er valt: dei må ha<20 %BYA (fotavtrykk), må ha ei god arrondering med tanke på plassering av næringsbygg, må ikkje vere regulert til berre eit plasskrevjande føremål og må ikkje

allereie vere under større utbygging. Som for areal med høg kompleksitet gjeld også her, men i noko mindre grad, at det vil avhenge av moment nemnt over, om potensialet kan bli teken ut eller ikkje.

Analysen viser at alle næringsområde med låg kompleksitet har lite areal att som har fortettingsareal og som kan bli teken ut i kommuneplanperioden.

Det er på Håland det er mest utbyggingspotensial att, men omfanget er lite, også i dette området. På Håland er det 60 daa med fortettingspotensial med låg kompleksitet. Dei gule områda i figuren under syner desse områda. Desse område har ein samla storleik på noko mindre enn 50 daa. Tomtane har ein varierande storleik mellom 1,7 og 12 daa. Dei raude område har busetnad og fortettingspotensialet er i større grad avhengig av kva planar grunneigarar har.



Resultat frå kommunen sin analysen stadfester det næringslivet gir uttrykk for. Reserven for utbyggingsområde kategori 2 gir lite utviklingsmoglegheiter for næringslivet på Bryne. Dette vurderer kommunen å vere i strid med SPR arealbruk og mobilitet som seier at det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg næringsutvikling, med vekt på gode regionale løysningar. Det anbefalast difor at det mest sørlege delfelt på Re/Svertingstad bør kunne byggast ut i planperioden.

Detaljhandel

Med utviding av M44 vil det bli ein betydeleg auke i handelsareal, også for verksemder over 1500m^2. Det er ikkje kjent når utbygging vil starte. På Håland delfelt 4 har dei siste åra fleire forretningar med detaljhandel fått lov å etablere seg. Det finnast ein klynge med butikkar med arealkrevjande varer eller konsept som retter seg mot «Hus, hage og fritid» i delfelt 4 på Håland. Butikkane er gjerne bilbaserte. Andre klyngar på Håland finn ein innanfor bilforhandlar/bilrekvisittar. Ved å styrke slike klyngar vil ein, ved å tillate fleire, kunne bidra til å redusere transbehovet.

1. Innleiing

I samband med revidering av kommuneplanen sin areal- og samfunnsdel for perioden 2026–2037, er det utarbeidd ei kartlegging av næring- og handelområde. Denne kartlegginga skisserer kva areal i kommunen som er tilgjengelege i den komande planperioden, og kva moglegheiter som finst for fortetting og vidare utvikling, både innanfor og utanfor kommuneplanperioden.

2. Føringar

Plan- og bygningsloven:

§ 3-1.Oppgaver og omsyn i planlegging etter loven
Innanfor ramma av § 1-1 skal planer etter denne lov:

d) leggja til rette for verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkeleg bustadbygging.

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinjene nemner at det skal leggjast til rette for tilstrekkeleg næringsutvikling, med vekt på gode regionale løysningar. Fortetting og transformasjon av allereie utbygde område som næringsområde, skal vurderast. Moglegheitene her bør nyttast før det vert sett av nye område, særleg på dyrka og dyrkbar mark. Det er lagt vekt på at utbygging skal fremme arealeffektive løysningar med høg utnytting nær sentrum og kollektivknutepunkt. For næring, skal hovudtyngda av handel og arbeidsplass- og besøksintensive verksemder lokaliserast i sentrum for å fremma eit redusert transportbehov og kollektiv, sykkel og gonge, over personbiltransport.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

For næringsområde i kommuneplanen 2022-2037, er det næringskategori 2 og 3 verksemder som er aktuelle, mens området for næringskategori 1 ligg innanfor område kor Kommunedelplan for Bryne sentrum gjeld. Her er det gitt føringar om kva som er forventa av omsyn til utnytting. I utrekning av utnyttingsgrad må det takast individuelle omsyn til verksemder med behov for høg takhøgde - dvs. tillegg for tenkte plan. Om dette reknast med må dette takast omsyn til i fastsetting av minimum og maksimum utnytting. Arealstrategien syner at utvikling av bybandet Stavanger -Sandnes og bryne har høgast prioritet, medan område omkring Bryne, innanfor langsiktig grense, samt fortetting og transformasjon, har høg prioritet.

Sted	Stedsbeskrivelse	Mål	Utnyttelse
Nærings-områder* med allsidig virksomhet (kategori 2)	Omfatter kombinasjons-virksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal.	• Sikre næringsområder til kombinasjons-virksomheter med middels til høy arealutnyttelse. Se også kapittel 5.	• Tomteutnyttelse: 60-140 % BRA • Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde (som kan gi utslag på bereging av BRA) • Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA
Næringsområder med areal-krevende virksomhet (kategori 3)	Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplass-besøksintensitet men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder	• Sikre næringsområder til arealekstensiv virksomhet Se også kapittel 5.	• Tomteutnyttelse: 40-100 % BRA. • Ved fastsetting av utnyttelse må det tas individuelle hensyn til virksomheter med særlig behov for takhøyde eller et stort behov for utendørs drift/lagring. Det må søkes arealeffektive løsninger innenfor rammene av virksomhetenes karakter. • Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA

* Utnyttelsesgrad for regionale næringsområder med høy urbaniseringsgrad (kategori 1) ivaretas innenfor den enkelte stedstypen i tabell 6.1

Figur 1: Informasjon om næringskategoriane frå Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

3. Næringskategoriar i Time kommune

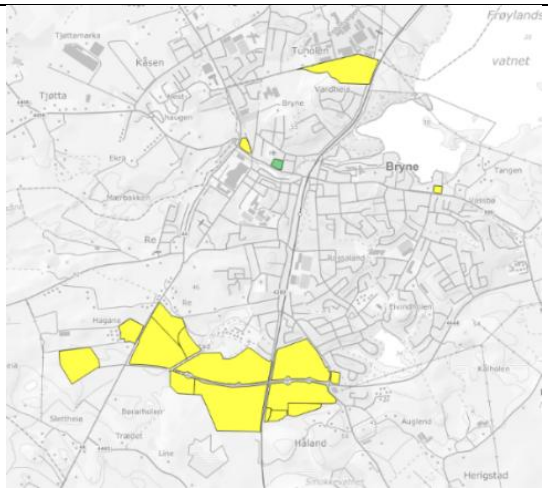
I kommuneplanen sin arealdel er det, formelt sett, berre området på Håland som er definert som kategori 2. Alle næringsområda i kommuneplanen og kommunedelplanen for Bryne sentrum er i dette fagnotatet plasserte i næringskategori 1, 2 eller 3. Dette basert på ei skjønnsmessig vurdering av dei enkelte næringsområda, der ein tek utgangspunkt i plassering, etablerte verksemder og forhold rundt områda. Dette er gjort for å illustrere kva næringsområda blir brukte til i dag, og kva verksemder som kan passe i dei ulike områda, jf. «Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke» Dette betyr likevel ikkje at ein ønskjer vidare utvikling av alle næringsområda i kommunen. Nokre er små og sporadisk plasserte, ofte rundt ei enkelt verksemd, og eignar seg difor dårleg som utgangspunkt for heilskapleg planlegging av tilrettelegging for næringsutvikling.

Det aller meste av areala i næringskategori 1 ligg innanfor «sentrumsføremål» og «kombinerte føremål» i Kommunedelplan for Bryne sentrum. Desse er ikkje tekne med her. Kommunen har derfor i praksis langt fleire næringsareal i kategori 1 enn det som kjem fram i dette notatet.

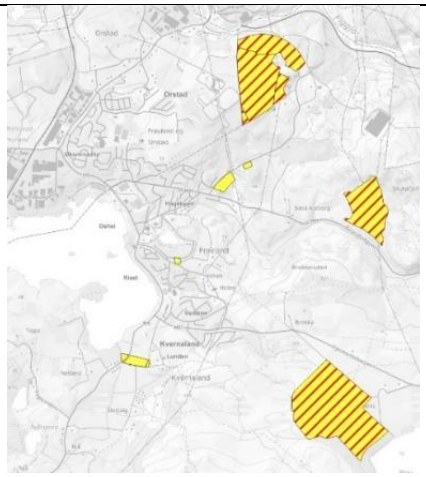
Områda på Kalberg er vurderte som både kategori 2 og 3, og er reserverte for kraftkrevjande verksemder og verksemder som kan nytta seg av overskotsvarmen.

Desse områda blir rekna som regionale næringsområde, og er ikkje meint for ordinære verksemder.

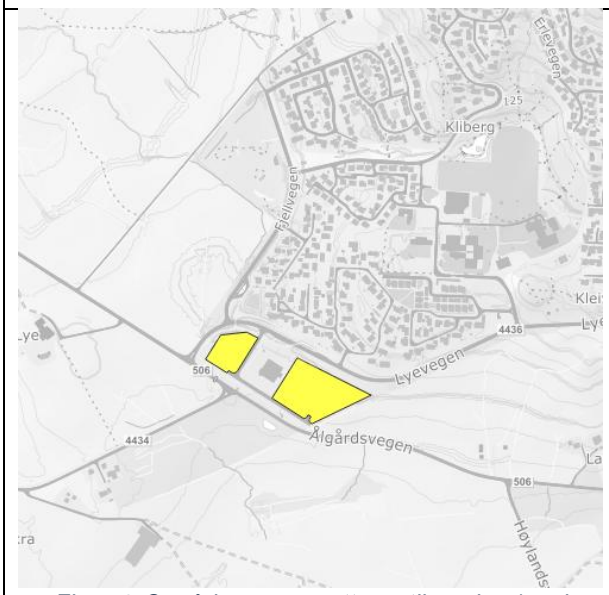




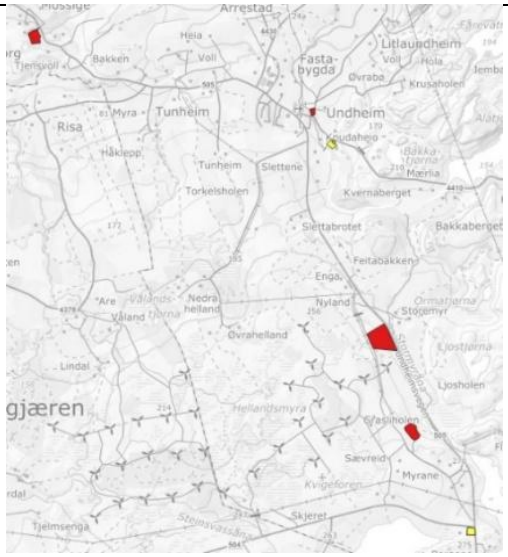
Figur 2: Område som er sette av til næring (med næringskategori) i kommuneplanen og kommunedelplanen for Bryne sentrum, nær og i Bryne.



Figur 3: Område som er sette av til næring (med næringskategori) i kommuneplanen nær og i Kvernaland



Figur 4: Område som er sette av til næring (med næringskategori) i kommuneplanen på Lye.



Figur 5: Område som er sette av til næring (med næringskategori) i kommuneplanen nær og i Undheim.

4. Fagleg utgreiing og vurdering av tema

4.1 Behov for næringsareal

Det er ikkje mogleg å fastslå eit eksakt tal for kor mange kvadratmeter næringsareal ein kommune som Time treng per år. Behovet vil alltid variere med konjunkturar, demografi, teknologisk utvikling og endringar i næringsstruktur. I tillegg vil enkelte verksemder ha svært ulike arealbehov, avhengig av bransje, driftsform og lokalisering. Difor vil eit kvart forsøk på å talfeste eit årleg behov vere prega av stor usikkerheit og lite eigna som styringsverktøy.

Innspel frå næringslivet og politiske ønskje gir eit visst bilete av korleis noverande situasjon blir opplevd. Dei gir uttrykk for at det finst nok areal innanfor næringskategori 1, som i hovudsak dekker kontor og som ofte er mindre arealkrevjande. Derimot er det lite tilgjengeleg areal i næringskategori 2, som omfattar meir arealkrevjande verksemder, typisk kombinasjonsverksemder som drift, lager og verkstad med avgrensa kontorareal, logistikk, produksjon og engroshandel. Dette er området kor etterspurnaden frå næringslivet er tydeleg, og der mangelen på tilgjengelege tomter kan hindre etablering og vekst. I kategori 3 kraftkrevjande verksemder, finst det nok areal. Areala innanfor kategori 3 er sett av til kraftkrevjande verksemder og verksemder som kan nytte overskotsvarmen. Kommunen har ingen område til ordinære næringsverksemder i denne kategori. Det er vanskeleg å føreseie utviklinga her.

For å møte framtidige behov er det viktig at kommunen har næringsareal i kategori 2 tilgjengeleg, det vil seie avsett i kommuneplanen, og klart til regulering for verksemder som kan kome til i løpet av kommuneplanperioden. Slike areal gir kommunen fleksibilitet og konkurransekraft. Dette vil gjere det mogleg å respondere raskt på etableringsførespurnader. Dette er særleg viktig for å tiltrekkje seg større aktørar som har korte avgjerdsprosessar og som krev rask tilgang til tomt. Utan tilgjengelegheit av slikt areal risikerer kommunen å gå glipp av verdifulle etableringar og arbeidsplassar.

Samla sett viser dette at det ikkje er mengda areal åleine som avgjer om kommunen er godt rusta for næringsutvikling. Ein god fordeling mellom ulike kategoriar, lokalisering og grad av tilrettelegging er også viktig. Ein aktiv og strategisk arealpolitikk, basert på dialog med næringslivet og politiske prioriteringar, er avgjerande for å sikre at Time kommune har eit framtidsretta og balansert reserve på næringsareal.

4.2 Kapasitet i eksisterande næringsområde

4.2.1 Metode og usikkerheit

Eksisterande næringsområde er kartlagt basert på følgjande inndeling:

- Bryne
- Håland
- Kvernaland
- Lye
- Re (Ree næringspark og Ree-terminalen, Ree-Svertingstad er skildra under nye næringsområde.)
- Undheim
- Vardheia
- Andre/spreidd næring

Det er nytta bygningspunkt frå matrikkelen for å få informasjon om eksisterande bruksareal og etasjar. Registreringane av både bruksareal og etasjar har vist seg å vera mangelfulle, og stemmar ikkje nødvendigvis med realiteten. Dette kan vera eit problem for særleg eldre bygg, som vart registrerte i matrikkelen basert på ei massivregistrering i byrjinga av 2000-talet.

Det er difor også rekna ut ein «estimert BRA», som berre er bygningsflata multiplisert med talet på etasjar. Der talet på etasjar ikkje er registrert er dette antatt basert på flyfoto/Google Streetview. I nokre høve kan det vera eit rimeleg estimat, i andre høve ikkje. Eit næringsbygg kan t.d. vere registrert med fleire etasjar då det har eit mindre kontorbygg med fleire etasjar, medan hovudvolumet kan vere eit produksjons- eller lagerlokale med berre ein etasje. Sjå også under skildring av tenkte plan.

I føringsinstruksen for matrikkelen er det gitt at ein ikkje legg inn tillegg for tenkte plan (for bygningar med etasjehøgde over 3 meter reknast bruksareal som om det vart lagt eit horisontalplan for kvar tredje meter) slik som i Rettleiar H-2300 Grad av utnytting, som mellom anna er lagt til grunn for Regionalplanen og kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det er varierande om reguleringsplanar legg dette til grunn i utrekning, eller ikkje. Tillegg for tenkte plan kan ha stor betydning for næringsbygg, som ofte kan ha eit stort produksjons- eller lagerlokale med høg takhøgde. Parkeringsareal (og på bakkeplan) reknast i høve til H-2300 med i bruksareal og bygd areal der arealet er naudsynt for å dekke parkeringsbehovet for tomta. Parkering på bakkeplan er derimot ikkje registrert i matrikkelen.

Kor registrert bruksareal (BRA) er innanfor ein margin på 20% av estimert BRA eller bygningsflata, er det lagt til grunn at dette er eit rimeleg tal, og talet er difor nytta. Der registrert BRA avvikar meir enn dette, er det truleg større manglar. Bygningsflata og estimert BRA er då nytta som høvesvis minimum og maksimum. Dette er samanstilt til justert BRA for ulike delområde. Skalaverdiar som for eksempel 32-39% synar minimum

og maksimum utnytting, ut frå kva forutsetningar ein legg til grunn. I næringsbygg med kombinert kontor over fleire etasjar og i tillegg eit produksjons- eller lagelokale på eit plan, kan maksimumsverdien vera eit rimeleg estimat for bruksareal inkludert tillegg for tenkte plan.

I tillegg til dette er %-BYA (% fotavtrykk) estimert for områda avsett til næring i kommuneplanen, der registrert vegareal (FKB-Veg) er klippa ut. Det er og gjort ein manuell gjennomgang for å søka å fjerna restareal frå analysen. Dette kan for eksempel vera anna veggrunn eige av vegmynde, som ikkje bør inkluderast i analysen. Bygningsflatane er basert på FKB-Bygning, og gjer eit rimeleg estimat på BYA, men det kan vera mindre avvik for eksempel kva gjeld reglar om takutstikk reknast med eller ikkje. Overflateparkering er ikkje rekna med.

Analysen av bruksareal er forbunde med høg usikkerheit, særleg då tillegg for tenkte plan ikkje er med, samt at at matrikkelen er mangelfull. Reell bruksareal er truleg høgare om ein reknar med tenkte plan og parkering. Analysen av bygd areal er betre, men for tomter med høge krav til parkering, som er løyst på bakkeplan, kan avviket vere betydeleg.

Bruksareal er samanlikna med føringane for Regionalplan for å syna eit *teoretisk* fortettingspotensial. Tala må ikkje brukast ukritisk, då dei har stor usikkerheit og det er ikkje gjort vurderingar av realismen av dei. Der %BYA er estimert for næringstomter kan ein få grep om kva tomter som er lågt utnytta eller ikkje utbygd, og difor kan vera enklast å fortetta utan å måtte riva eksisterande bygningsmasse. Dette kan likevel vera andre hinder for fortetting som reguleringsstatus (ved fortetting utan ny plan), trafikale omsyn, omsyn til andre verdiar og kostnader. Eigarskap, leigeavtaler for eksisterande verksemder, private avtalar og bedriftsøkonomisk planlegging er og relevante moment for om fortetting kan vera aktuelt for eigarane. Alder på busetnaden kan vere eit annet moment. Tomter som allereie er høgt utnytta er truleg vanskelegera å fortetta, men kan likevel ha godt potensiale for større ombygging, riving og nybygg, eller transformasjon.

4.2.2 Teoretisk potensial i eksisterande næringsområde

Tabellen nedanfor synar ei inndeling i ulike område med formål «Næring» i kommuneplanen sin arealdel og KDP Bryne sentrum. Den syner areal, anslått eksisterande bruksareal, samt eit *teoretisk* fortettingspotensial viss ein skulle å få til å auka utnyttinga i områda til høvesvis 100 og 140 %BRA.

Område	Areal (m^2)	Bruksareal (BRA) (m^2)	Anslått eksisterande %BRA	Teoretisk fortettingspotensial 100-140 %BRA (m^2)
Andre	107 593	4 864 - 5 284	4,5% - 4,9%	102 309 - 145 346
Bryne	15 557	5 360 - 7 057	34,5% - 45,4%	8 500 - 14 723
Håland	511 671	190 049 - 220 930	37,1% - 43,2%	290 741 - 495 410
Kvernaland	56 101	16 197 - 16 958	28,9% - 30,2%	39 143 - 61 583
Lye	17 978	6 976 - 10 760	38,8% - 59,9%	7 218 - 14 409
Ree	77 842	27 213 - 28 188	35,0% - 36,2%	49 654 - 80 791

Undheim	10 170	2 870 - 3 647	28,2% - 35,9%	6 523 - 10 590
Vardheia	72 613	25 321 - 28 553	34,9% - 39,3%	44 060 - 73 105
Sum	**869 524**	**278 850 - 321 377**	**32,1% - 37,0%**	**548 147 - 895 957**

Tabell 1: Noverande utnytting, samt teoretisk potensial for fortetting for forskjellige næringsområde i kommunen.

Moglegheitene for å nytta dette teoretiske fortettingspotensialet vil ha varierande realisme og kompleksitet. Andre omsyn som grunneigarar sine planar og haldningar, mogleg samarbeid, infrastruktur, tilkomst, transport, omsyn til natur og miljø og liknande vil vera avgjerande for kva del av potensialet som kan takast, ut og når. I mange høve vil det vera meir realistisk å snakka om eit transformasjonspotensial, noko som kan ha høg kompleksitet grunna forhald som nemnt over, og då ein i større grad må bygga om eller riva eksisterande bygningsmasse, dette gjerne i samarbeid mellom fleire grunneigarar.

Tomter med låg kompleksitet

Det er vald å gå nærmare inn i einskilde tomter som er lågt utnytta i dag (<20 %BYA). Dette er tomter som ikkje er utbygd, svært lågt utnytta (0-5 %BYA), eller lågt utnytta (5-20 %BYA). For nokre næringstomter er berre sjølve bygget ei tomt, og så er areal t.d. parkering eller anna utomhusareal ei anna tomt. Nokre tomter har og ei arrondering som gjer dei lite eiga til fortetting. Desse er difor vald vekk skjønsmessig. Det er og tomter som kjem ut av analysen, men der det er gitt tillating til oppføring av ny busetnad som ikkje er lagt ut i FKB-bygning enda (Aarbakke, datasenter på Undheim). Desse er og teken vekk. Til slutt er det berre inkludert tomter som inngår i ein godkjend reguleringsplan med ledig kapasitet, og der føremålet er i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Tomter regulert til svært konkrete føremål og plasskrevjande verksemder som t.d. bensinstasjon eller sagbruk er og teken vekk.

Kriterium for klassifisering av tomter som låg kompleksitetsgrad

- <20 %BYA.
- Tomta har ei god arrondering med tanke på plassering av næringsbygg.
- Inngår i ein godkjend reguleringsplan med ledig kapasitet, der reguleringsføremålet er i tråd med kommuneplanen sin arealdel.
- Tomta er ikkje regulert til berre eit plasskrevjande føremål.
- Tomta er ikkje allereie under større utbygging.

Nedanfor er lågt utnytta tomteareal summert opp, med kategoriar som synar potensialet i ei utbygging eller fortetting med 60, 100 og 140 %BRA. Dette er tomter som det er vurdert at har ein låg kompleksitetsgrad kva gjeld fortetting eller utbygging, og er vurdert til å vera eit konservativt anslag. Kategorien 60 %BRA er vist i tillegg til kategoriane 100% og 140% for å illustrera kva ein kan oppnå med fortetting- og utbygging som er meir i tråd med kva som allereie finst i områda. Ei utnytting på 60%BRA er også rekna som minimum for næringskategori 2 iht. Regionalplanen. Dette kan vera meir realistisk å legga til grunn for einskildtomter.

Område	Tomteareal i m²	Teoretisk potensial ved 60 %BRA	Teoretisk potensial ved 100 %BRA	Teoretisk potensial ved 140 %BRA
Håland	60 000	32 679	56 679	80 678
Kvernaland	5 090	2 777	4 812	6 849
Lye	2 696	1 194	2 272	3 350
Vardheia	7 814	3 651	6 777	9 902
Totalsum	**75 599**	**40 301**	**70 540**	**100 779**

Tabell 2: Teoretisk potensial for fortetting med låg kompleksitet for forskjellige næringsområde i kommunen.

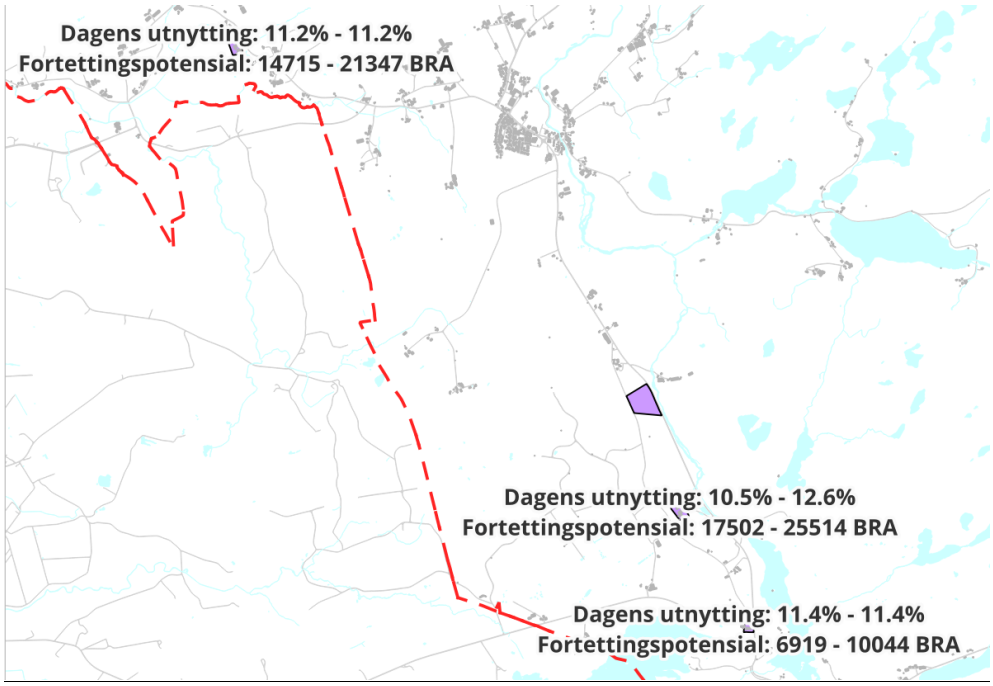
4.2.3 Omtale pr delområde

Nedanfor vil alle næringsområda gås gjennom, med ein meir skjønnsmessig vurdering av potensialet for fortetting og transformasjon i områda.

4.2.3.1 Område ikkje direkte knytt til tettstader

Kategorien famnar om næringsareal som er spreidd og ikkje er naturleg tilknytt ein tettstad. Desse ligg vest og sør-aust for Undheim. Her er det både kafé, sagbruk leverandør av industri og datasenter

.



Figur 6: Næringsområde som vurderast som kategori "andre", kva utnytting desse har per no, samt storleiken på fortettingspotensial med høg kompleksitet til desse områda.

Området for særleg Mossige sag er stort (øvst på kartet), og har eit stort teoretisk fortettingspotensial. Dette området er regulert til sagbruk, og fortetting kan difor skje gjennom ev. utviding av eksisterande verksemd. Eit område til sagbruk vil ha behov for mykje utvending lagring, og det er regulert store areal til lebelte. Det er gjennom eventuell transformasjon av området store potensialet ligg. Området er difor vurdert til høg kompleksitetsgrad.

Området for Karlsbu (nedst på kartet) er regulert til bevertning og har og eit teoretisk fortettingspotensial. Det er lite potensial for utviding innanfor gjeldande reguleringsplan. Området er difor vurdert til høg kompleksitetsgrad.

Områda for Slumberger og for Weatherlands er avsett til konkrete tiltak og det er lite utvidingskapasitet innanfor rammene av godkjente reguleringsplaner. Datasenteret til Weatherlands er under oppføring no. Desse er difor vurdert til høg kompleksitetsgrad.

Det er eit teoretisk fortettingspotensial på **102 309 - 145 346 m² BRA** om ein skulle auka desse næringsområda til rammene i Regionalplanen, men dette ville i så fall vært utvidingar med høg kompleksitetsgrad. Områdane er noko perifere, utan kollektivtilbod, og det må tas stilling til om områdane er eigna til eventuelle større fortetting- og transformasjonsprosjekt.

Områda har ikkje tomter som er vurdert til låg kompleksitetsgrad.

Totalt gir dette følgande vurdering for området:

Andre			
Storleik (cirka, i dekar)	Utnytting pr i dag	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
17	11-11%	14715-21347	0
20	10-13%	17502-25514	0
8	11-11%	6919-10044	0
63	-*	63262-88441	0

*Tabell 3:Teoretisk fortettingspotensial som kan takast ut enkelt (låg kompleksitet) og fortettingspotensial som vil vera vanskeleg å ta ut (høg kompleksitet). *Det er ein pågåande prosess om å bygge datasenter her. Sidan bygningsmassen ikkje er ferdig er noverande utnytting sett blankt.*

4.2.3.2 Bryne

Kategorien famnar om tre områder i eller nær Bryne sentrum avsett i kommuneplanen sin arealdel eller KDP Bryne sentrum til næring. To av desse er i dag bensinstasjon og eit er Jæren hotell. Området til Jæren hotell har forhaldsvis høg utnytting samanlikna med andre næringsområde, med høg %BYA. Områda nytta til bensinstasjonar er regulert til dette, men i eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanen for Jæren hotell er forhaldsvis ny. I KDP Bryne sentrum er det per no ikkje lagt opp til transformasjon til anna føremål enn noverande føremål. For arealet til Esso Bryne er det ikkje skildra konkrete føresegner i kommuneplanens arealdel.



Figur 7: Næringsområda innanfor kategori "Bryne", kva utnytting desse har per no, samt storleiken på fortettingspotensial med høg kompleksitet til desse områda

Det største potensialet for fortetting og transformasjon er på områda som nå er nytta til bensinstasjon, med forhaldsvis låg utnytting. Samstundes krev bensinstasjonar areal til parkering, manøvrering av store køyretøy og andre installasjonar som pumper, ladestasjonar og liknande. Moglegheiter for fortetting og transformasjon kan vera gjennom utviding av eksisterande verksemd, kombinasjon med anna verksemd eller transformasjon til anna verksemd. Det er og ikkje alle typar verksemder som vil vera foreinleg med bensinstasjon, der det kan vera eksplosjonsfare or forureina grunn. Anna enn utviding av eksisterande bruk vil vera i strid med reguleringsplanane.

Potensialet for fortetting og transformasjon ligg mest i ev. transformasjon av områda avsett til bensinstasjon, men har høg kompleksitet grunna forhald som eksplosjonsfare, ev. fare for forureining, nærleik til vassdrag og fuglefredingsområde. Dt vil i så fall vera behov for nye reguleringsplanar.

For næringsområda på Bryne, er det eit teoretisk fortettingspotensial på **8 500 - 14 723 m2,** men med høg kompleksitet. Områda har ikkje tomter som er vurdert til låg kompleksitetsgrad.

Totalt gir dette følgande vurdering for området:

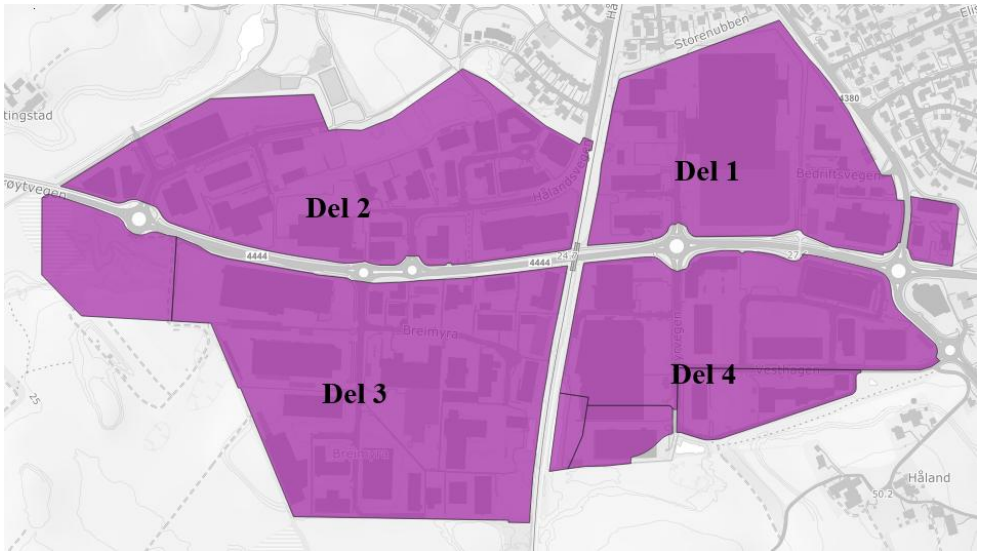
Bryne			
Storleik (cirka, i dekar)	Utnytting pr i dag	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
7	14%	5629-8255	0
6	65-96%	224-2454	0
4	23%	2647-4015	0

Tabell 4. Teoretisk fortettingspotensial som kan tas ut enkelt (låg kompleksitet) og fortettingspotensial som vil vera vanskeleg å ta ut (høgkompleksitet).

Håland

Håland er det største samanhengande eksisterande næringsområdet i Time kommune. Området er i stor grad regulert til industri, lager, næring med ev. tilhøyrande kontor. Det er stadvis opna for plasskrevjande handel. Hele Håland næringsområde er på cirka 502 dekar.

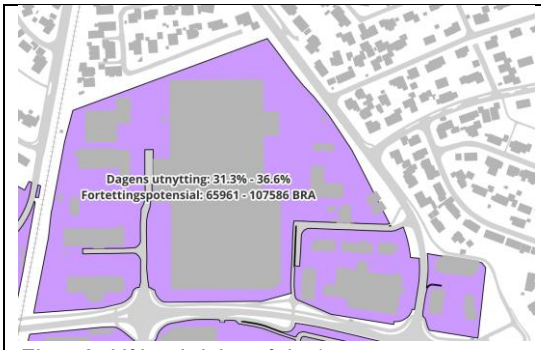
Sidan næringsområdet er av stor storleik deler vi inn området i fire delområde. Dette gjer det lettare både å sjå på eksisterande bruk og alternativ for vidare fortetting og potensial.



Figur 8: Håland næringsområde, delt inn i fire delområde

Håland del 1

Håland del 1 er den eldste delen av næringsområdet og ligg nordaust i området. Området er regulert til kontor og industri i gjeldande reguleringsplan frå 2005, men denne reguleringsplanen er gammal og lite detaljert. Kommuneplanen frå 2018 vil på fleire område overstyre reguleringsplanen på grunn av alder. Kva som blir rekna som Håland del 1 kan ein sjå nedanfor.



Figur 9: Håland delområde 1



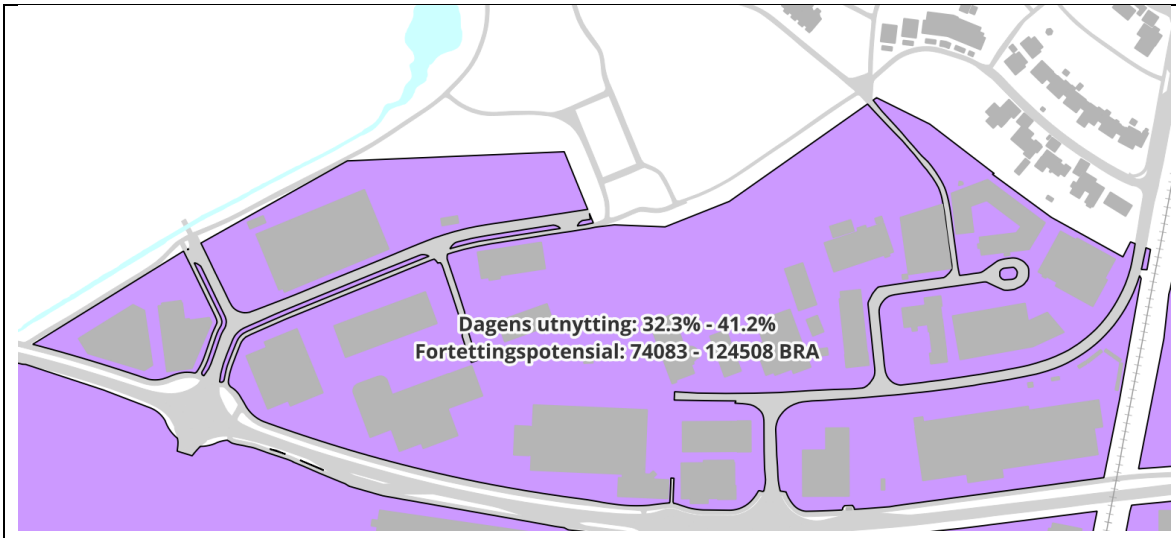
Figur 10: Tomter som ligg innanfor Håland delområde 1, som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5-20% BYA, gule har 0-5% BYA.

Innanfor arealet finst ei rekkje verksemder som forretningar, entreprenørar, lager, verkstad og byggefirma. Arealet er godt etablert og består i all hovudsak av svært typiske kategori to næringsverksemder.

Håland del 2

Håland del 2 er den nest eldste delen av næringsområdet og ligg nordvest i området. Det er to gjeldande reguleringsplanar innanfor området, der den eine er frå 1976 og regulerer

om lag halvparten av arealet til industri, medan den andre er frå 2010 og regulerer den vestre delen av området til næring. Begge desse planane er eldre enn gjeldande kommuneplan 2018-2030. Kva som blir rekna som Håland del 2 kan ein sjå nedanfor.



Figur 61: Håland delområde 2



Figur 7: Tomter som ligg innanfor Håland delområde 2, og som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5 til 20 prosent bygd areal, gule har mindre enn 0-5 prosent bygd areal.

Innanfor arealet finst ei rekkje verksemder som grossist, forretningar, tenesteyting, bilforhandlarar, bilverkstadar, entreprenørbedrifter, byggevarer, leverandør av utstyr . Området er i stor grad prega av typiske næringskategori 2 verksemder, med eit fåtal innslag av lett industri. Det er også noko handel med varegrupper som er tillate jf. Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke.

Håland del 3

Håland del 3 er den nest nyaste delen av næringsområdet og ligg sørvest i området. Det er tre gjeldande reguleringsplanar innanfor området, der den eine er frå 1985 og regulerer om lag halvparten av arealet til industri. Den andre er frå 2008 og revidert i 2010. Denne regulerer den delen av området som ligg om lag midt i delområdet til industri. Den tredje reguleringsplanen er frå 2022 og regulerer den vestlege delen av området til industri og lager. Gjeldande kommuneplan frå 2018 er nyare enn

reguleringsplanane frå 1985 og 2010, og vil dermed overstyre desse der det er motstrid. Reguleringsplanen frå 2022 er i større grad tilpassa dagens behov og vil derfor også vere relevant framover. Kva som blir rekna som Håland del 3 kan ein sjå nedanfor.



Figur 13: Håland delområde 3

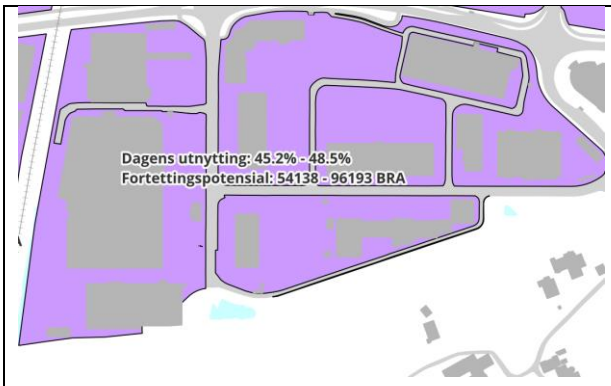


Figur 8: Tomter som ligg innanfor Håland delområde 3, og som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5 til 20 prosent bygd areal, gule har 0-5 prosent bygd areal.

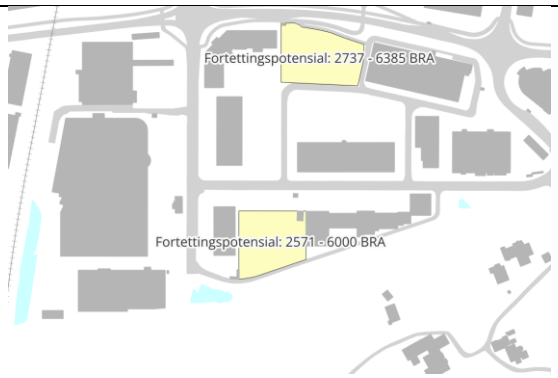
Innanfor arealet finst ei rekkje verksemder som entreprenørbedrifter, leverandør av industriutstyr, maskinprodusentar, maskinverkstad, bilverkstad/forhandlar, transport , treningssstudio og lager. Området er nesten berre prega av typiske næringskategori 2 verksemder, med eit fåtal innslag av lett industri. Det er også eit motorsportsanlegg for traktorpulling som ligg delvis innanfor området.

Håland del 4

Håland del 4 er den nyaste delen av næringsområdet og ligg søraust i området. Det er to gjeldande reguleringsplanar innanfor området, der den eine er frå 2006 og regulerer om lag halvparten av arealet til forretningar, kontor og industri. Den andre er frå 2010 og revidert i 2021. Denne regulerer den vestlege delen av området til forretningar. Gjeldande kommuneplan frå 2018 er vesentleg nyare enn reguleringsplanen frå 2006 og vil dermed overstyre denne. Reguleringsplanen frå 2021 er i større grad tilpassa dagens behov og vil derfor også vere relevant framover. Kva som blir rekna som Håland del 4 kan ein sjå nedanfor.



Figur 9: Håland delområde 4



Figur 10:Tomter som ligg innanfor Håland delområde 4, og som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5 til 20 prosent bygd areal, gule har mindre enn 5 prosent bygd areal.

Etter at analysen blei gjennomført har Aarbakke fått igongsettingsløyve i det sørlege gule området.

Innanfor arealet finst det verksemder som møbelbutikkar, hagesenter, bil, bubil og båtforhandlarar, forretningar og entreprenørbedrifter. Området er prega av både handel med plasskrevjande varer og næring. Om lag 30 prosent av alle verksemder innanfor området er verksemder som hovudsakleg gjeld handel i form av plasskrevjande varer og /eller plasskrevjande konsept. Om lag 35 prosent av bruksarealet i Håland del 4 er nytta til handelsverksemder. Dermed er del 4 i ikkje lenger er eit reint næringsområde, men eit blandingsområde næring/forretning. Til dels fungerer delfeltet som eit handelsområde for plasskrevjande varer.

Fortetting og videre utnytting Håland

Heile Håland næringsområde utgjer totalt om lag 502 dekar. Som vist ovanfor er Håland delt inn i fire delområde for å gjere oppbygging, bruk og vidare utvikling enklare å forstå. I denne delen ser vi på moglegheiter for fortetting og vidare utnytting av området. Regionalplanen legg opp til at område i næringskategori 2 skal ha ei minimumsutnytting på 60 prosent og ei maksimumsutnytting på 140 prosent. Gjeldande kommuneplan set minimumsutnytting for denne typen område opp til 70 prosent. Ingen av delområda i Håland næringsområde oppnår ønskja minimumsutnytting etter berekningsprinsippa i kapittel 2. Det er fleire grunnar til at dette kan vere tilfelle. Store delar av området er etablert i ei tid der effektiv arealbruk ikkje var høgt prioritert, nokre av tomtene har ein form som gjer det vanskeleg å maksimere utnyttinga, nokre av verksemdene treng eller ønskjer romsleg uteareal for mellomlagring. Ein del verksemder har ikkje behov for høge bygg. Nokre av områda vil truleg bli utvida meir når behovet for utviding blir aktuelt.

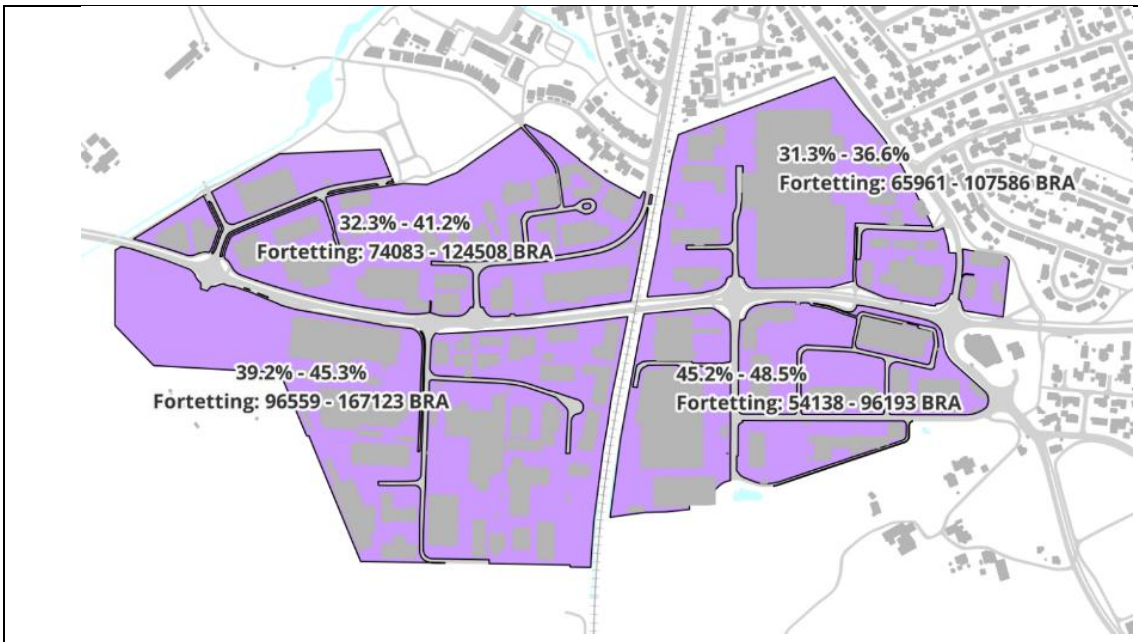
Håland				
Område	Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)

Del 1	98	31-37%	65 961-107 586	8 962-24 665
Del 2	126	32-41%	74 083-124 508	13 901-32 511
Del 3	177	39-45%	96 559-167 123	4 508-11 117
Del 4	101	45-49%	54 138-96 193	5 308-12 385*

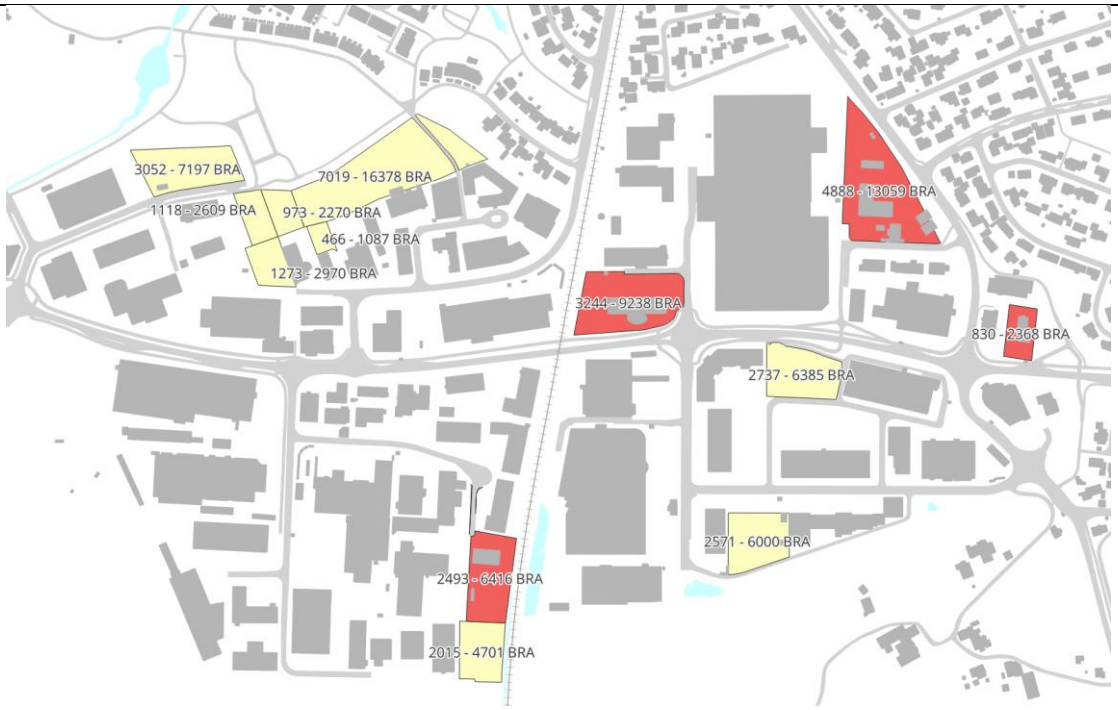
Tabell 5: Håland næringsområde, korleis delfelt er nytta per dags dato, og kor stor del av potensialet for vidare bruk som har høg eller låg kompleksitetsgrad.

At store delar av området per dags dato er dårleg nytta, tyder på at det teoretisk sett finst mykje potensial som, i teori, vil kunne hentast ut over tid. Tabellen ovanfor syner spennvidda for det totale teoretiske fortettingspotensialet dersom ein aukar utnyttinga av delområda til mellom 60 og 140 prosent. Det er mykje areal innanfor alle delområda som kan nyttast betre, men hovudvekta av dette arealet har svært høg kompleksitetsgrad. Det er dermed vanskeleg og lite realistisk å seia at dette arealet er «tilgjengeleg».

Det er også gjort ei vurdering av fortettingsmoglegheiter for areal med låg kompleksitet, tomter som kan vidare utviklast relativt enkelt (sjå metode i kapittel 3.3). Kartet nedanfor syner gjeldande utnytting av næringsområdet på Håland i prosent, og kor mange kvadratmeter ein teoretisk kan fortetta med.



Figur 17: Gjeldande utnytting av delområda (i prosent), og talet på kvadratmeter ein teoretisk kan oppnå dersom ein fortettar alt til mellom 100 og 140 prosent.



Figur 18: Tomtene innanfor Håland næringsområde som blir rekna å ha låg kompleksitet for vidare utvikling. Kvite/gule tomter er dei som har lågast utnytting i dag, med 0-5% BYA. Raude tomter har 5 til 20 prosent BYA, gule har mindre enn 5 prosent BYA.

Kartet ovanfor syner dei tomtene som er vurderte til å ha låg kompleksitet for vidare fortetting av området.

Delområde 1 (Nord-aust) har tre tomter med svært dårleg utnytting. Desse tomtene kan egna seg til fortetting, men det vil krevja noko koordinering mot eksisterande bygningsmasse og verksemder, sidan dei allereie har bygg på seg. Totalt sett er det vurdert at ein, i teori, kan få mellom 8962 og 24665 kvadratmeter meir ut av desse områda. Sidan det allereie finst bygningsmasse innanfor tomtene, vil det vera naturleg å

ta utgangspunkt i nedre del av spennvidda, med mindre ein føreset riving av eksisterande bygg.

Delområde 2 (Nord-vest) har seks tomter som praktisk talt er utan busetnad. Desse tomtene utgjer eit område med låg kompleksitet, med eit fortettingspotensial på mellom 13901 og 32511 kvadratmeter bruksareal. Dei kan fortettast forholdsvis enkelt samanlikna med andre område, sidan dei i mindre grad må tilpassast eksisterande bygg. Tomtene blir per dags dato tilsynelatande brukte til utvendig oppbevaring av forskjellig materiell. Tomtene har ei varierande storleik mellom om lag 2-12 daa.

Delområde 3 (Sør-vest) har to tomter som kan egna seg til fortetting. Den eine tomta har ingen bygg på seg, men ligg heilt innerst i delområdet, opp mot jernbanen. Området kan i teori utnyttast og gi eit bygningspotensial på mellom 2015 og 4701 kvadratmeter, men nokre avvegingar for tilkomst og tomtestorleik, nærleik til jernbanen må truleg takast for å få ut potensialet. Den andre tomta ligg ved sida av, og blir brukt til lager og oppbevaring. Også denne tomta ligg langt inne i næringsområdet, og opp mot jernbanen, men kan teoretisk fortettast med mellom 2493 og 6416 kvadratmeter. Dette gir eit teoretisk potensial for fortetting innanfor område med låg kompleksitetsgrad på mellom 4508 og 11117 kvadratmeter, der det truleg vil vera mest realistisk å ta utgangspunkt i nedre del av skalaen.

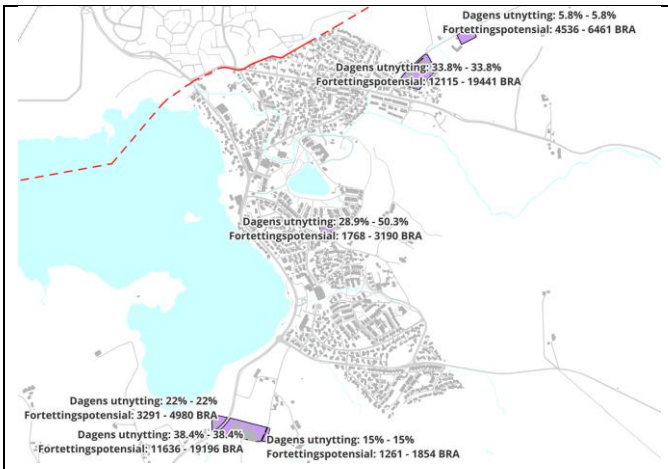
Delområde 4 (Sør-aust) har to tomter som gir utslag som høgt potensial for fortetting i analysen. Den sørlege tomta i delområdet har fått godkjent eit tiltak, og vil difor i praksis falla bort. Resultatet av analysen syner at det er mellom 5308 og 12385 kvadratmeter med fortettingsareal med låg kompleksitetsgrad innanfor området, men i praksis er det berre mellom 2737 og 6385 kvadratmeter som står att etter at godkjente tiltak er gjennomførte.

4.2.3.3 Kvernaland

Kvernaland har fire næringsområde, der alle er relativt små. Det er i utgangspunktet ingen samanheng mellom desse næringsområda, og avstanden mellom fleire av dei er stor. Mesteparten av næringsareala består hovudsakleg av næringsverksemd i kategori 2. Området omtrent midt i Kvernaland blir per dags dato brukt som festlokale og restaurant, og vil difor vera meir eit tvilstilfelle for næringskategori 1.

Innanfor desse områda finst det lager, ulike produsentar og eit festlokale og restaurant. Områda er regulerte til industri, næring og bevertning.

Områda som blir rekna som eksisterande næringsområde på Kvernaland kan sjåast på kartet nedanfor. Alle områda har forholdsvis dårleg utnytting, noko som truleg kjem som eit naturleg resultat av at dei er små og difor vanskelege å nytta som eit heilskapleg næringsområde.



Figur 19: Næringsområda innanfor kategori «Kvernaland», kva utnytting dei har per dags dato, og kor stort fortettingspotensial med høg kompleksitet områda har.



Figur 20: Tomter innanfor kategori «Kvernaland», og som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har mellom 5 og 20 prosent BYA, gule har mindre enn 5 prosent BYA.

Det finst eit teoretisk fortettingspotensial innanfor alle desse områda, sidan dagens utnytting stort sett er svært låg. Det er likevel vanskeleg å argumentere for at områda realistisk sett er lette å utnytta, då tomtestorleiken er svært liten og ofte lite gunstig forma.

Det einaste unntaket er det nordlegaste området, som per dags dato har ei utnytting på om lag 6 prosent. Denne tomta er vesentleg dårlegare utnytta enn andre næringsområde i kommunen. Dette kan skuldast at tomta blir brukt til andre føremål enn bygningsmasse, som til dømes lagring eller parkering. Likevel inngår tomta strengt tatt i definisjonen «låg kompleksitetsgrad» og kan vidareutviklast forholdsvis enkelt samanlikna med andre næringsområde. Det betyr at det er eit potensial for fortetting på mellom 2415 og 6004 kvadratmeter.

Totalt gir dette følgjande vurdering for området:

Kvernaland			
Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
5	6-6%	4536-6461	2415-6004
18	34-34%	12115-19441	0
4	29-50%	1768-3190	0
28	38-38%	16188-26030	0

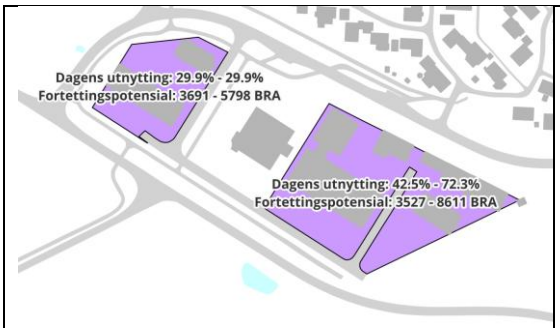
Tabell 6:Teoretisk fortettingspotensial som kan tas ut enkelt (lav kompleksitet) og fortettingspotensial som vil være vanskeleg å ta ut (høgkompleksitet).

4.2.3.4 Lye

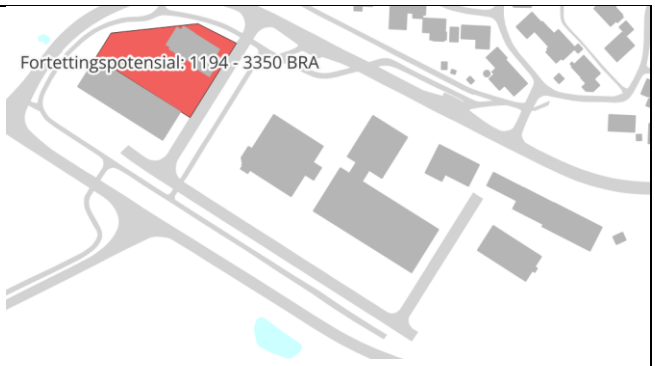
Lye har to næringsareal, som blir delte av eit forretningsareal (matbutikk). Næringsareala består hovudsakleg av næringsverksemd i kategori 2. Innanfor desse områda finst det verkstad, utleige av maskinelt utstyr, verkstad, bilforhandlar og tekniske bedrifter.

Området er regulert; den vestre delen er avsett til næring og tenesteyting (kontor, forretning, industri, lager og liknande), medan den austre delen er regulert til næring, kontor og lettindustri.

Den austre delen av området har forholdsvis god utnytting. Det er teoretisk mogleg å fortetta delar av dette området og utviding her er i gong.



Figur 21: Næringsområda innanfor kategori «Lye», kva utnytting dei har per dags dato, og kor stort fortettingspotensial med høg kompleksitet områda har.



Figur 22: Tomten på «Lye» som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raud tomt har mellom 5 og 20 prosent BYA

Den vestre delen av området har derimot noko lågare utnytting, men det er allereie godkjent ei utviding av verkstaden som ligg innanfor området, noko som vil auka utnyttinga med opp mot 10 prosent. Verksemdene som ligg i den vestre delen er også i stor grad bilbaserte, og vidare utnytting vil i stor grad måtte skje i bygningshøgda.

Totalt gir dette følgjande vurdering for området:

Lye			
Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
5	30-30%	3691-5798	1194-3350*
13	43-72%	3527-8611	0

Tabell 7: Teoretisk fortettingspotensial som kan tas ut enkelt (lav kompleksitet) og fortettingspotensial som vil være vanskeleg å ta ut (høgkompleksitet).

**Her er det godkjent ei utviding av verkstaden, noko som gjer at dette potensialet i praksis allereie er oppbrukt.*

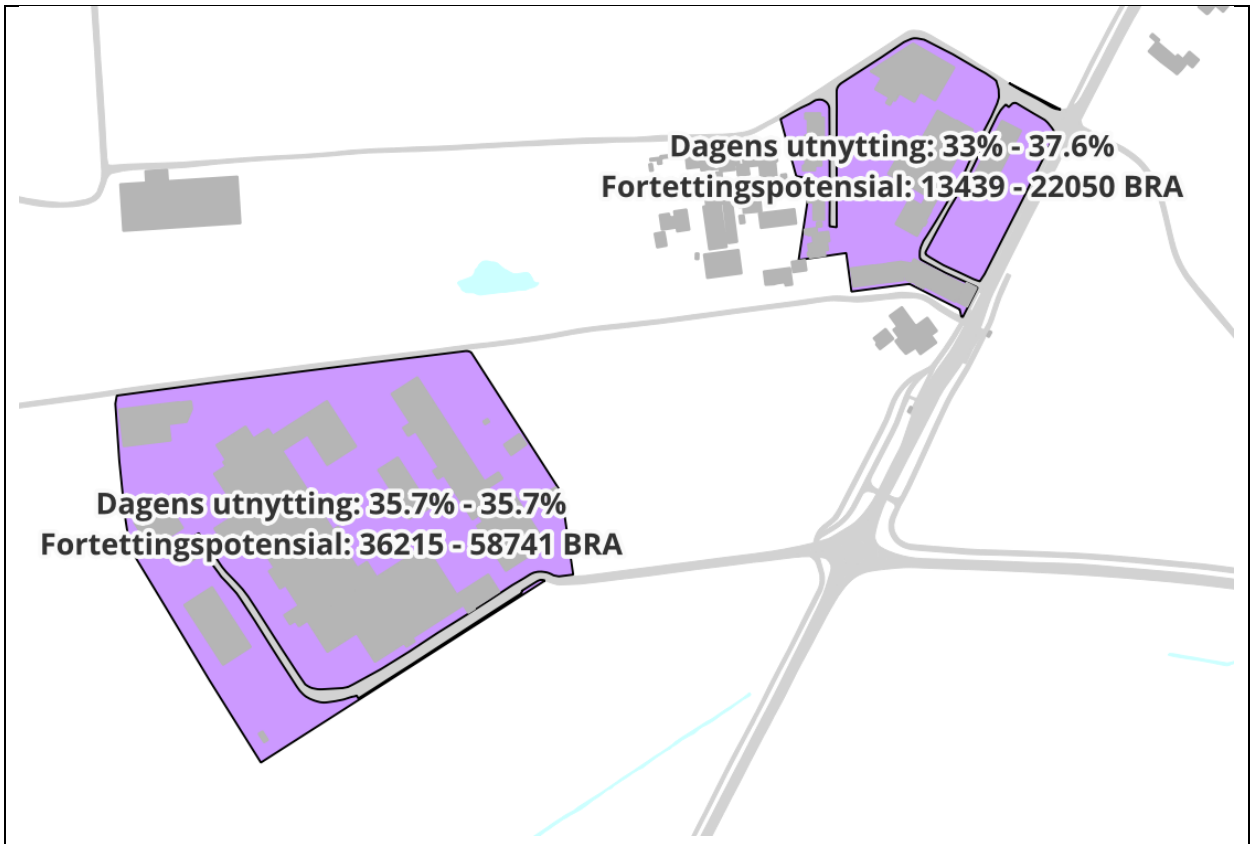
4.2.3.5 Ree

Ree, vest for FV 44, har to eksisterande næringsareal. Desse areala er delte av eit jorde og står i stor grad separat frå kvarandre. Næringsareala består hovudsakleg av næringsverksemd i kategori 2. Innanfor desse områda finst det verkstad, utleige av maskinelt utstyr, verkstad, sport, bilpleie/dekk, og tekniske bedrifter med meir. Områda er regulerte til kontor, industri og andre typar bygg og anlegg.

Den austre delen av området har ei utnytting på mellom 33 og 38 prosent, og den vestre delen har ei utnytting på mellom 36 og 38 prosent, noko som er forholdsvis låg. Det er gitt igangsetjingstillating til eit nytt bygg som vil auka utnyttinga av den austre delen med

om lag 10 prosent. Det finst noko potensial for å få inn fleire bygg som kan auka utnyttinga her, men ikkje mykje. Ei slik utviding vil truleg berre skje dersom eksisterande verksemder ikkje lenger har behov for like mange parkeringsplassar og/eller utvendig lagringsareal.

Verksemdene innanfor området blir i stor grad rekna som bilbaserte verksemder i næringskategori 2, noko som betyr at dersom ein ønskjer ei vesentleg høgare utnytting, vil dette i stor grad måtte skje i bygningshøgda.



Figur 23: Næringsområda innanfor kategori «Ree», kva utnytting dei har per dags dato, og kor stort fortettingspotensial med høg kompleksitet områda har.

Dei moglegheitene for fortetting som finst her (fleire bygg eller bygging i høgda) blir rekna som lite realistiske på kort sikt. Den dagen eksisterande bygningsmasse skal rivast og erstattast, vil det vera fornuftig å leggja til rette for betre arealutnytting, men før dette er det lite potensial for fortetting og transformasjon her.

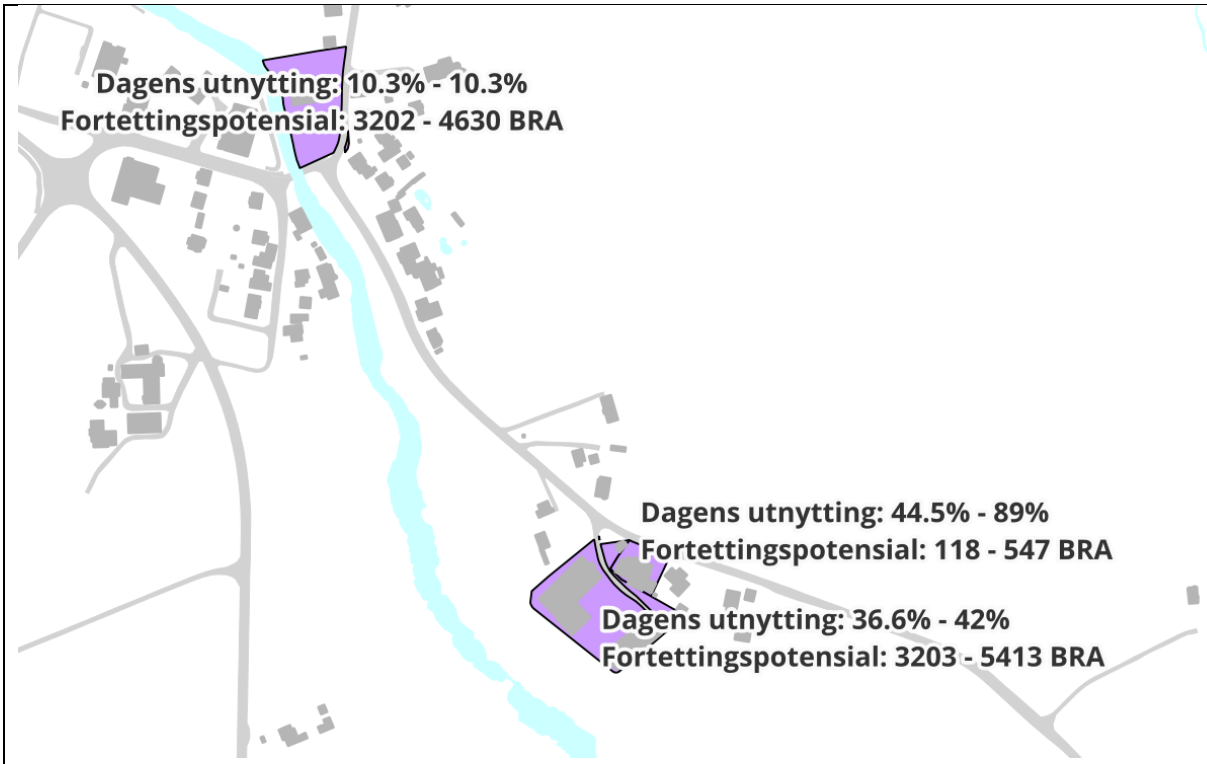
Ree			
Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
22	33-38%	13439-22050	0
56	36-36%	36215-58741	0

Tabell 8: Teoretisk fortettingspotensial som kan takast ut enkelt (låg kompleksitet), og fortettingspotensial som vil vera vanskeleg å ta ut (høg kompleksitet).

4.2.3.6 Undheim

Undheim har to eksisterande næringsareal, som er delte av eit jorde og noko bustadbebygging. Det finst fleire næringsområde i nærleiken av Undheim, men sidan desse ligg såpass langt unna, er det meir naturleg å rekna dei som ein del av kategorien «andre». Områda står i stor grad separat frå kvarandre. Næringsareala består hovudsakleg av næringsverksemd i kategori 2. Innanfor desse områda finst det lager, produksjonsverksemd og kontor knytt til desse. Områda er regulerte til parkering og næring.

Områda som blir rekna som eksisterande næringsområde på Undheim kan ein sjå på kartet nedanfor. Eitt av områda har relativt dårleg utnytting, noko som truleg kjem av at området er lite og difor vanskeleg å nytte som eit heilskapleg næringsområde. Det andre området er delt i to av ein veg. Dette området har relativt god utnytting med 45–89 % og 37–42 %, noko som er betre enn mange andre små næringsområde. Områda er i stor grad bilbaserte, då det er få eller ingen kollektive tilbod i området. Området som ligg mest sentralt, med ei utnytting på om lag 10 %, har svært låg utnytting. Tomta blir brukt til lager og parkering, men kan i teorien utnyttast lettare enn andre næringstomter, sidan denne tomta per i dag har lite bygningsmasse.



Figur 24: Næringsområda innanfor kategori 'Undheim', kva utnytting dei har per dags dato, og kor stort fortettingspotensial med høg kompleksitet områda har.

Den nordvestlege delen av området har svært låg utnytting, og har difor eit visst potensial som realistisk sett kan takast ut, men sidan denne eigendommen er regulert til parkering, vil det være avgrensa kva man kan få til. Området som ligg søraust på

kartet kan teoretisk utnyttast betre i høgda dersom heile området blir transformert, men dette blir vurdert som vanskeleg og lite realistisk. Ingen av desse områda blir vurderte til å ha moglegheiter for vidare fortetting med låg kompleksitetsgrad.

Totalt gir dette følgjande vurdering for området:

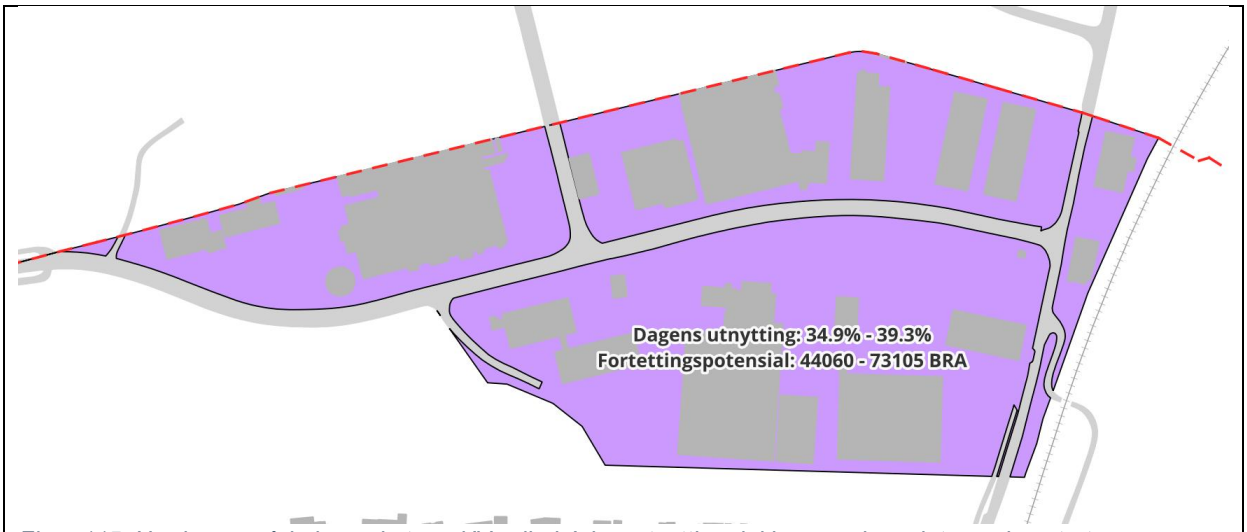
Undheim			
Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
4	10-10%	3202-4630	0
1	45-85%	118-547	0
6	37-42%	3203-5413	0

Tabell 9: Teoretisk fortettingspotensial som kan takast ut enkelt (låg kompleksitet) og fortettingspotensial som vil vere vanskeleg å ta ut (høg kompleksitet).

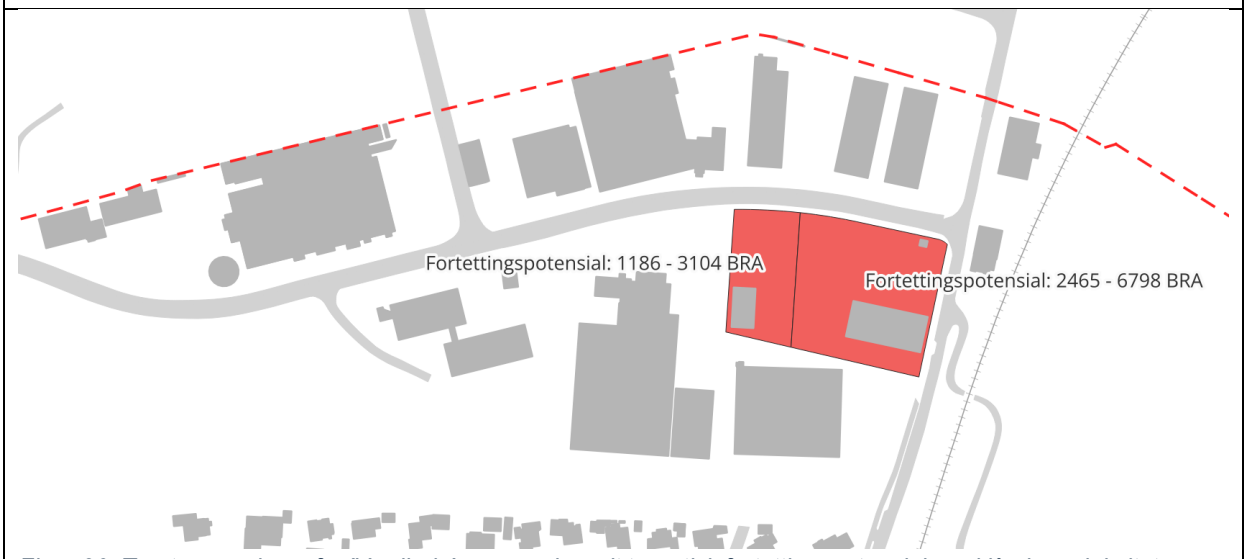
4.2.3.7 Vardheia

Vardheia er det andre større samanhengande eksisterande næringsområdet. Arealet ligg heilt nord på Bryne, og går over kommunegrensa mot Klepp. Om lag to tredelar av næringsområdet ligg på Klepp-sida. Området har bustader og grøn buffer på sørsida. Næringsarealet består per dags dato hovudsakleg av næringsverksemd kategori 2. I området finnast forretning, entreprenør, verkstader, maskinprodusentar, traktorforhandlar, leverandørar av teknisk utstyr og noko kontorverksemd, med meir. Gjeldande reguleringsplan er frå 1971, og regulerer området til industriareal.

Områda som blir rekna som eksisterande næringsområde på Vardheia kan ein sjå på kartet nedanfor. Området har ei middels utnytting, med 35–39 %, men ligg framleis eit stykke unna den ønskte utnyttinga på 60–140 % som regionalplanen legg opp til. Ein viktig grunn til dette er mellom anna at næringsområdet blei etablert i ei tid då det var mindre press på areala, og effektiv arealbruk fekk mindre merksemd. Området ligg innan gang- og sykkelavstand frå enkelte delar av Bryne, og det er relativt kort avstand til togstasjonen, noko som talar for at effektiv arealbruk er viktig.



Figur 115: Næringsområda innan kategori 'Vardheia', kva utnytting dei har per dags dato, og kor stort fortettingspotensial med høg kompleksitet områda har.



Figur 26: Tomter som innanfor 'Vardheia', og som har eit teoretisk fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5–20 % BYA

Sjølv om området har noko høgare gjennomsnittleg utnytting enn andre område, er det framleis eit visst potensial som teoretisk sett kan takast ut. Det er to tomter innanfor området som blir vurderte til å ha låg kompleksitetsgrad, desse kan ein sjå på kartet ovanfor. Totalt utgjer dette eit potensial på 3651–9902 kvadratmeter.

Totalt gir dette følgjande vurdering for området:

Vardheia			
Storleik (cirka, i dekar)	Dagens utnytting	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad (m2)
73	35-39%	44060-73105	3651-9902

Tabell 10: Teoretisk fortettingspotensial som kan takast ut enkelt (låg kompleksitet), og fortettingspotensial som vil vere vanskeleg å ta ut (høg kompleksitet).

Konklusjon eksisterande næringsområde

Alle eksisterande næringsområde i kommunen er gjennomgått, og det er gitt ei vurdering av vidare fortettingspotensial og kompleksitetsgrad. Oppsummering av alle områda kan ein sjå i tabellen nedanfor. For meir detaljerte vurderingar av dei ulike områda, sjå kapitla som høyrer til dei einskilde områda.

Eksisterande næringsområde i Time kommune					
Sted	Størrelse (dekar)	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad 60% (m2)	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad 140% (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad 60% (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad 140% (m2)
Andre	108	102 398	145 346	0	0
Bryne	16	8 500	14 724	0	0
Håland del 1	98	65 961	107 586	8 962	24 665
Håland del 2	126	74 083	124 508	13 901	32 511
Håland del 3	101	54 138	96 193	5 308	12 358
Håland del 4	177	96 559	167 123	4 508	11 117
Kvernaland	55	34 607	55 122	2 415	6 004
Lye	18	7 218	14 409	1 194	3 350
Ree	78	49 654	80 791	0	0
Undheim	11	6 523	10 590	0	0
Vardheia	73	44 060	73 105	3 651	9 902
Sum	861	445 699	798 116	39 939	99 907

Tabell 11: Tal kvadratmeter med låg/høg kompleksitetsgrad som i teori kan fortettast eller vidareutviklast innanfor dei einskilde næringsområda i kommunen. Tal merkte med '' er i praksis lågare, sidan det allereie er godkjende tiltak innanfor desse områda.*

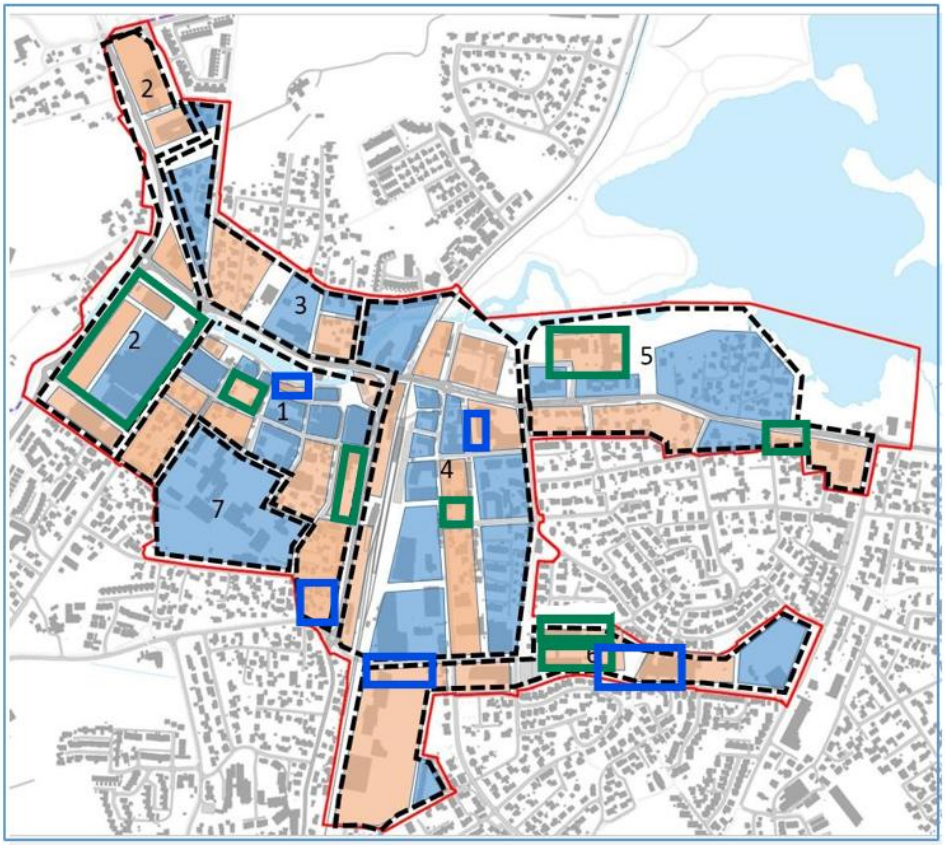
Totalt sett er det eit teoretisk fortettingspotensial på 445 699 til 798 116 kvadratmeter, men dette talet føreset at alle områda kan utnyttast fullt ut i tråd med regionalplanen og kommuneplanens arealdel 2018-2030, uavhengig av kva slags verksemder som finst innanfor dei ulike områda og forma på tomtene. Det er difor urealistisk å gå ut frå at dette er reelt ledige areal. Gjennom ein noko spissa analyse (sjå kapittel 3.3) er det gjort ei vurdering av kva for område som har låg nok kompleksitetsgrad til å vere relativt sett enklare å vidareutvikle. Den samla summen av næringsområde med låg kompleksitetsgrad er vurdert til å liggje innanfor spennet 39 939 til 99 907 kvadratmeter, men også dette talet må tolkast med varsemd. Ikkje alle tomter er like, verken når det

gjeld utfordringar eller utforming, og det må difor leggjast til grunn, slik det blir drøfta i delkapitla for dei einskilde områda, at ikkje alt dette arealet er enkelt å hente ut.

4.3 Områder med ulike funksjonar

Det er to formål i både kommuneplanen og kommunedelplanen for Bryne sentrum som kan inneha ulike verksemder. Disse område har formål «Sentrumsformål» og «Kombinert busetnad og anlegg». Desse kan innehalde mykje forskjellig og gir ei dynamisk bruk av områda, avhengig av kva samfunnet til ei kvar tid treng. Innanfor desse områda finst det ofte bustader, forretningar, servering, kontor og tenesteyting. Nesten alt næringsareal i kategori 1 (næringsområde med høg urbaniseringsgrad) som finst i kommunen, ligg innanfor område med sentrumsform, til dømes i Høghuset.

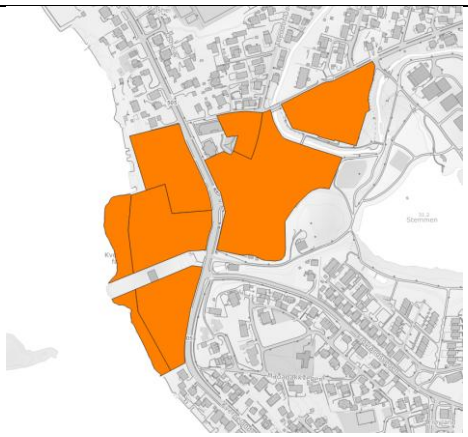
I arbeidet med revidering av sentrumsplanen 2015-2026 har det vorte gjort ei analyse av kva kvartal i Bryne sentrum ein vurderte hadde fortettingspotensial (oransje område) og dei er ferdig utbygd, og som ikkje hadde potensial (blåe område). Kartet under viser resultatet av denne analysen. På kartet er med blå omriss vist kva kvartal som i dag er bygd/er underutbygging. Kvartal med grønt omriss viser kva område er ferdig regulert eller kor reguleringsprosess er starta.



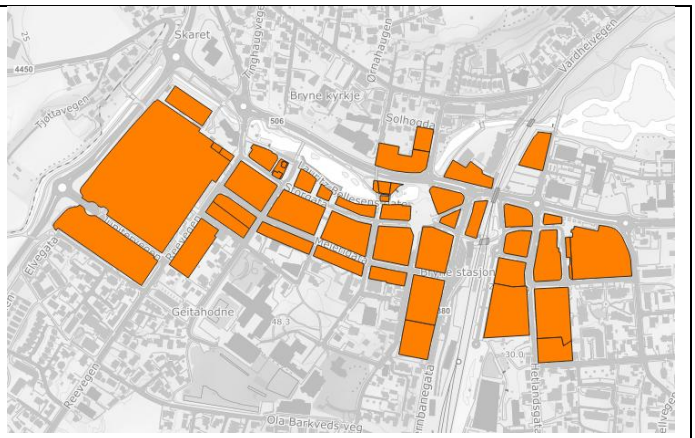
4.3.1 Sentrumsformål

Område på Bryne sette av til sentrumsformål i kommunedelplanen for Bryne sentrum omfattar eit breitt spekter av bruksområde, inkludert bustader, kjøpesenter, detaljhandel, forretning, kontor, offentleg og privat tenesteyting, kulturtilbod, hotell og servering, samt naudsynt grøntstruktur. Industri og lagerformål er ikkje tillate. Det er eit generelt ønskje om å leggje til rette for blanda arealbruk, der ulike funksjonar spelar saman og styrkjer bylivet. Første etasje skal ha publikumsretta funksjonar og minimum etasjehøgd på fire meter. Bustader er ikkje tillate i første etasje. Innanfor desse områda blir det lagt vekt på bymessige kvalitetar, aktive og opne fasadar, og god tilknyting til eksisterande bystruktur.

Sidan sentrumsformål omfattar eit breitt spekter av bruksområde er det utfordrande å talfeste eit konkret potensial for utvikling. Variasjonen i tillaten bruk gir stor fleksibilitet, men gjer det samstundes vanskeleg å fastsetje objektivt kor mange bueiningar, forretningslokale eller kontorplassar som på sikt vil bli etablerte innanfor områda. Potensialet vil i stor grad vere avhengig av lokale behov, marknadstilhøve, reguleringsdetaljar og korleis ulike funksjonar blir kombinerte i praksis. I tillegg vil krav til universell utforming, grønstruktur, publikumsretta funksjonar og vern av kulturmiljø påverke korleis området faktisk blir utvikla. Men ei vurdering av kor mykje næring eller handelsareal slike område kan gi, er ikkje mogleg å anslå. Dette må gjerast gjennom heilskaplege vurderingar i kvar enkelt reguleringsplan.



Figur 27: Område med sentrumsformål i gjeldande kommuneplan. Alt sentrumsformål i gjeldande kommuneplan ligg på Kvernaland.



Figur 28: Sentrumsformål i kommunedelplanen for Bryne sentrum.

M44

Nyleg vedteken reguleringsplan for M44 aukar det ledige arealet for handel, kontor og forretning på Bryne vesentleg. M44 kvartalet skil seg ut frå andre delar av sentrumsområdet, som i større grad inngår i ein struktur med mindre kvartal.

Utvidinga av handels- og næringsareal i detaljreguleringa for M44 inneber ein auke på om lag 26 850 kvadratmeter, som kjem i tillegg til dagens areal på om lag 41 000 kvadratmeter. Det betyr at M44 vil få eit samla areal på rundt 67 850 kvadratmeter etter utbygginga. Utvidinga omfattar både nye butikklokale og eit fleirfunksjonsbygg som kan inneha ein kombinasjon av tenesteyting, kontor og forretningar. Det skal også etablerast bustader med tilhøyrande uteopphaldsareal på lokk over næringsareala. Føremålet med planen er mellom anna å styrkje Bryne sentrum som regionsenter. Planen legg til rette for mellom anna for arealkrevjande handelskonsept. Fordelinga av alt areal i utvidinga av M44 kan ein sjå nedanfor.

Beskrivelse		Dagens situasjon (eks. FK-butikken)	Ny situasjon
		M²BRA	M²BRA
Handel/tjenesteyting/kontor M44 og Flerfunksjonsbygg	Utleieareal	41 000 m²	67 850 m²
	Fellesarealer	5 800 m²	17 000 m²
Restaurering av kornsilo og kornmottak	Kontor/tjenesteyting	-	2 000 m²
	TOTALT	48 800 m²	86 850 m²
Bolig	80 boenheter	-	7 500 m²

Figur 29 . Arealfordeling i nye M44

Vidare er det i reguleringsplanen for M44 sett ei føresegn (sjå under) om at minst 20 prosent av nyetablerte salsflater skal brukast til arealkrevjande konsept. Dette betyr at typiske handelsverksemder som treng mykje plass, og tidlegare i større grad har etablert seg utanfor sentrum, og dei siste åra spesielt på Håland, vil få eit alternativ i sentrum.

3.1.1.3. Arealkrevende konsepter

a) Innenfor felt BAA1-4 skal minimum 20% av etablert salgsflate kjøpesenter/forretning brukes til arealkrevende konsepter, der minimum størrelse for hver handelsenhet er 1500 m²BRA salgsflate.

Figur 30: føresegn henta frå plan 0552.00 – detaljregulering for M44.

4.3.2 Kombinerte formål

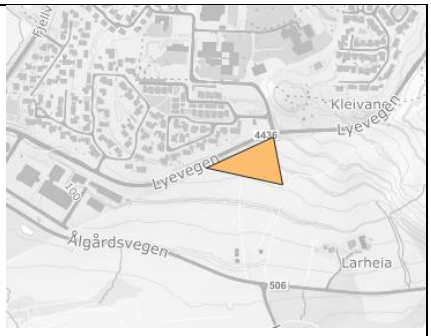
I gjeldande kommuneplan kan område med kombinerte formål, omtalt som kombinerte eller blanda formål, innehalde bustader, arbeidsintensive og kundeintensive næringsverksemder, samt offentleg og privat tenesteyting. I nokre område er det også opna for daglegvareforretningar og nærservice med avgrensa areal. Nokre av områda legg til rette for publikumsretta funksjonar og fleksibel bruk. Føremålet med denne arealtypen er å skape levande og funksjonelle bymiljø der ulike typar verksemd og bustadtilbod kan samlokaliserast og bidra til lokal aktivitet og tilgjenge.



Figur 31: Område med kombinert formål i gjeldande kommuneplan på Bryne

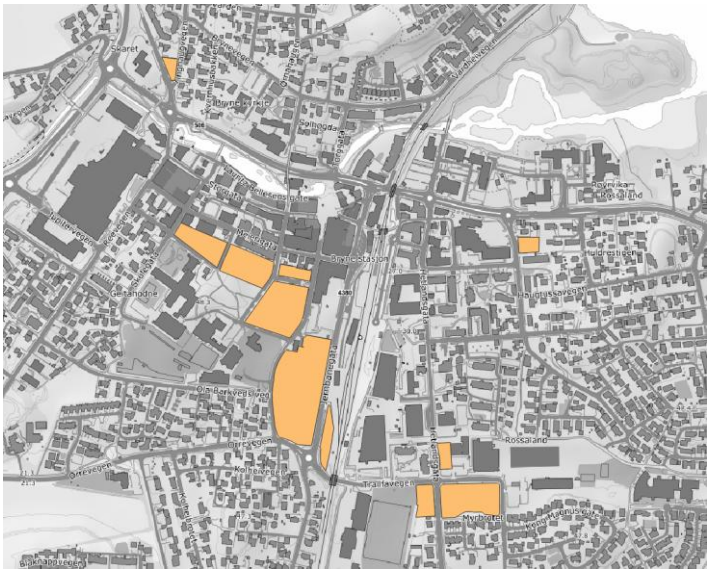


Figur 32: Område med kombinert formål i gjeldande kommuneplan på Kvernaland



Figur 33: område med kombinert formål i gjeldande kommuneplan på Lye

I kommunedelplanen for Bryne sentrum opnar kombinerte formål for bustader, arbeidsintensive og kundeintensive næringsverksemder, samt offentleg og privat tenesteyting. Det blir stilt krav om at første etasje skal ha ei minimumshøgd på fire meter, noko som legg til rette for publikumsretta funksjonar og fleksibel bruk. Planen legg opp til ein variert og funksjonell bystruktur, der ulike typar verksemd og bustadtilbod kan samlokaliserast.



Figur 34: Område med kombinert formål i kommunedelplanen for Bryne sentrum.

På lik linje med sentrumsformålsområda vil det vere et teoretisk fortettingspotensial for næring innanfor dei kombinerte areala, men sidan dette vil vere basert på svært teoretiske føresetnader om fordeling av dei ulike underformåla, vil det vere for stor usikkerheit til å kunne gi eit brukbart tal. I tillegg gjeld også her, som på Håland, at det avheng av mange faktorar om ein klarer å ta ut potensialet. Mellom anna vil det vere naudsynt med grunneigarsamarbeid, noko som i tettbygde strøk, med mange eigarar har vist seg å ikkje vere enkelt. Eit anna argument for å ikkje gi konkrete tal for desse områda er at dei kombinerte områda for ein del allereie er ferdig utbygde, og ein vil truleg berre sjå forholdsvis små endringar i næringsareal i planperioden, noko som betyr

at det ikkje er areal som er direkte ledig innanfor områda. Det er potensial i eit nytt næringsbygg som det er lagt till rette for i grense med framtidig svømmehall i Bryne sentrum. Det er likevel svært usikker når dette bygget vil bli bygd.

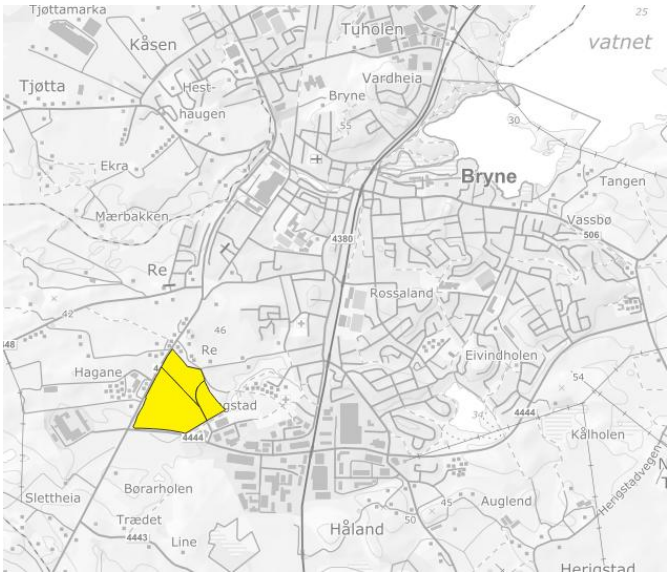
4.4 Kapasitet i nye næringsområde

Nye næringsområde blir her definerte som område som ligg inne i gjeldande kommuneplan, men der det ikkje er sett i gang bygging innanfor områda. Kommunen er kjent med at det finst konkrete planar for kva nokre av områda på Kalberg skal brukast til, men sidan desse ikkje er sette i gang, blir det vurdert som meir riktig å klassifisere desse områda som nye i staden for eksisterande.

Re-Svertingstad (NB1-NB3)

Haaland er rekna som eit regionalt næringsområde etter kommuneplanens arealdel, sett i samanheng med Re Svertingstad (NB1 til NB3). Re Svertingstad er sett av med 154 dekar til næring, der kommuneplanens arealdel sine føringar syner ei utnytting på 70 til 140 prosent BRA. Det er krav om områderegulering av områda. I samband med områderegulering må endeleg utnytting vurderast opp mot overordna føringar som vil gjelde då.

Opp mot skalaen 70 til 140 prosent vil dette gje eit potensial på **107 000 til 216 000 kvadratmeter BRA**.

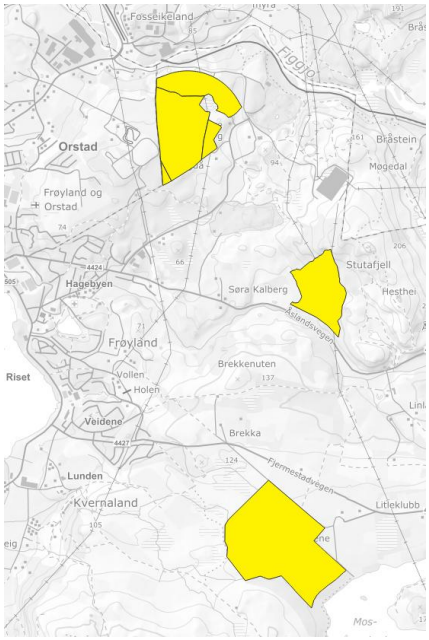


Figur 35. Område NB1-NB3, Re-Svertingstad

Kalberg

Næringsområda som utgjer kategorien Kalberg (NK1-NK4) utgjer totalt sett 1169 dekar til næring. Det er ein pågåande planprosess (PlanID 0548.00) for desse områda, samt omkøyringsveg, områder til råstoffutvinning, bustader og grøntområde. I innsendt material er det foreslått krav om detaljregulering for delområda NK3 og NK4.

Kommuneplanen opnar for kategori 2 og 3 verksemder med ei spennvidde på 60-140 % BRA for NK1-NK4. Dette gir eit potensial for **701 400 - 1 636 600 m² BRA,** Dette er næringsområde med særleg regional verdi for kraftkrevjande næringsverksemd og industriell symbiose , som ikkje kan samanliknast med tradisjonell næring.



Figur 126 områdane NK1, NK3 og NK4, som omtalast som Kalberg/Kvernaland her.

Oppsummering

I lys av føringane i kommuneplanen har Re Svertingstad og Kalberg/Kvernaland (NK1, NK3 og NK4) eit samla potensial på **926 000 til 1 852 000 kvadratmeter BRA**. Dette er to til tre gonger så mykje som det øvre anslaget (talet på eksisterande bygningsmasse i næringsområde er med nemneverdig usikkerheit, sjå under kapittel 3.3) på bygningsmassen i eksisterande næringsområde i dag.
Berre potensialet til Re/Svertingstad på 107 803 til 215 606 kvadratmeter BRA bør reknast som ordinært næringsareal for kategori 2, sidan Kalberg områda i hovudsak er retta mot kraftkrevjande næring og tilhøyrande verksemd.

I samband med område og detaljregulering vil det bli sett av areal til anna enn næring, til dømes samferdsel og grønstruktur, som ikkje blir rekna med i arealgrunnlaget ved utrekning av utnytting. Det reelle potensialet kan difor vere noko lågare.

Namn i gjeldande kommuneplan	Område	Status	Storleik (dekar)	Forventa BRA ved 70%-140% utnytting (m2)
NB1-3	Bryne, Re/Svertingstad	Ubygd	154	107 803 – 215 606
NK 1	Kalberg	Områdeplan påbegynt	412	288 400 – 576 800*
NK 3	Kalberg	Områdeplan påbegynt	187	130 900 – 261 800
NK4	Kvernaland	Områdeplan påbegynt	570	399 000 – 798 000

Tabell 12 Ledig næringsareal gjeldande kommuneplan, talet på dekar i området, og talet på kvadratmeter ein kan få ut av området når ein føreset 70 til 140 prosent utnytting. Pågåande prosess, som gjer at området i praksis vil vere mindre.

5 Konklusjon

Basert på kartlegginga av næringsareal i kommunen er det tydeleg at kommunen har ein betydeleg teoretisk reserve for vidare utvikling, men med svært stor variasjon i kor tilgjengelege og realistiske desse areala er å ta i bruk. Fortettingspotensialet i eksisterande næringsområde er vurdert både med høg og låg grad av kompleksitet. I område med høg kompleksitet, der det krevst omfattande tiltak som riving, ombygging eller transformasjon, ligg det teoretiske potensialet mellom 445 599 og 798 116 kvadratmeter. Dette er areal som i praksis vil vere svært krevjande å realisere, og som ofte føreset endringar i reguleringsplanar, teknisk infrastruktur og eksisterande bygningsmasse. Dette potensialet vurderast å ikkje kunne bli teken ut.

Eksisterande næringsområde i Time kommune					
Sted	Storleik (dekar)	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad 60% (m2)	Teoretisk potensial med høg kompleksitetsgrad 140% (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad 60% (m2)	Teoretisk potensial med låg kompleksitetsgrad 140% (m2)
Andre	108	102 398	145 346	0	0
Bryne	16	8 500	14 724	0	0
Håland del 1	98	65 961	107 586	8 962	24 665
Håland del 2	126	74 083	124 508	13 901	32 511
Håland del 3	101	54 138	96 193	5 308	12 358
Håland del 4	177	96 559	167 123	4 508	11 117
Kvernaland	55	34 607	55 122	2 415	6 004
Lye	18	7 218	14 409	1 194	3 350
Ree	78	49 654	80 791	0	0
Undheim	11	6 523	10 590	0	0
Vardheia	73	44 060	73 105	3 651	9 902
Sum	861	445 699	798 116	39 939	99 907

Tabell 13: Tal på kvadratmeter med høg eller låg kompleksitetsgrad som kan fortettast eller vidareutviklast innanfor dei einskilde næringsområda i kommunen. Tal merkte med '' er i praksis lågare, sidan det allereie er godkjende tiltak innanfor desse områda.*

I område med låg kompleksitet, der tomtene har lite eller ingen eksisterande bygg og ligg innanfor godkjende reguleringsplanar, er det eit meir realistisk potensial. Dette potensialet ligg mellom 40 000 og 100 000 kvadratmeter, avhengig av om ein føreset 60 % eller 140 % utnytting, og kan i stor grad realiserast utan større inngrep. Desse tomtene er viktige for å kunne møte kortsiktige behov og gje kommunen fleksibilitet i møte med nye etableringar.

I tillegg til eksisterande område har kommunen store reservar i nye areal som Kalberg og Re/Svertingstad. Desse områda er avsett i kommuneplanen, men det er ikkje sett i gang bygging. Samla utgjer desse områda over 1 300 dekar, men Kalbergs 1169 dekar vil i stor grad ikkje vere tilgjengeleg for ordinært næringsliv, noko som gjer at kommunen står att med cirka 154 dekar ubebygd næringsareal i kategori 2.

Re/Svertingstad er eit område med stort potensial for ny næringsutvikling i næringskategori 2. Re/Svertingstad er avsett med 154 dekar til næring, og ligg i tilknyting til eksisterande næringsstruktur på Bryne. Området er definert som regionalt næringsområde i kommuneplanen, og det er i kommuneplan sin arealdel 2018–2030 krav om områderegulering før utbygging kan starte. Med ein utnyttingsgrad på mellom 70 og 140 prosent bruksareal, gjev Re/Svertingstad eit teoretisk potensial på mellom 107 800 og 215 600 kvadratmeter bruksareal. Dette området er godt plassert med tanke på infrastruktur og tilknyting til eksisterande verksemder, og kan difor vere attraktivt for etableringar som krev nærleik til Bryne sentrum og god tilgjenge.

Kalberg/Kvernaland, derimot, er eit langt større område med eit samla areal på 1 169 dekar fordelt på tre delområde (NK1, 3 og 4). Det er ein pågåande planprosess for heile området, som også inkluderer bustadområde, grøntstruktur, råstoffutvinning og ny omkøyringsveg. Kalberg er avsett til verksemder i næringskategori to og tre, og har ei utnyttingsramme på mellom 60 og 140 prosent bruksareal. Det gjev eit teoretisk potensial på mellom 701 400 og 1 636 600 kvadratmeter. Dette gjer næringsområda på Kalberg og Kvernaland til det klart største enkeltområdet for framtidig næringsutvikling i kommunen. Samstundes er det viktig å merke seg at ein stor del av arealet truleg vil gå til kraftkrevjande verksemder som har behov for å vere nær Fagrafjell transformasjonsstasjon, eller som baserer seg på synergieffektar. Kalberg kan spele ei viktig rolle i å møte etterspurnaden frå næringslivet innan desse segmenta, men er ikke relevant for typiske allsidige verksemder (næringskategori 2).

Utvidinga av M44 gjev Bryne sentrum eit betydeleg løft som handelsområde, med 26 850 kvadratmeter nytt areal og krav om at minst 20 prosent skal brukast til arealkrevjande handel. Dette gjer delar av M44 spesielt eigna for verksemder som sel større varer, og slike etableringar bør prioriterast her før Håland og Ree/Svertingstad blir vurderte som alternativ. Samstundes viser kartlegginga at Håland delområde 4 allereie har ein stor del handel med plasskrevjande konsept og -varer. Denne bruken bør formaliserast i

planverket, slik at området kan vidareutviklast som eit handelsområde med tydelege rammer og tilpassa infrastruktur.

For å møte framtidige behov er det avgjerande at kommunen har næringsareal tilgjengeleg som ferdig avsett og klart til regulering. Dette gjev fleksibilitet og gjer det mogleg å respondere raskt på etableringsførespurnader, særleg frå større aktørar med korte avgjerdsprosessar. Samla sett har Time kommune eit godt grunnlag for vidare næringsutvikling, men det krev at kommunen får tilgang på nytt næringsareal i kategori 2. Det er om lag 50 daa med utbyggingspotensial att på Håland, fordelt over syv tomter med varierande storleik. I dei andre næringsområda med låg kompleksitet når det gjeldt fortetting, er potensialet svært avgrensa,

6 Anbefalingar til kommuneplanen

Fortetting

Alle bygningar har ei avgrensa levetid. Det er ikkje mogleg å fastslå nøyaktig kor lang denne er, tradisjonelt vert det anslått 50–60 år, men levetida varierer i stor grad avhengig av type bygg, bruk, vedlikehald og oppgraderingar som vert gjorde undervegs. Når eit bygg først vert rive og det skal byggjast nytt, bør det leggjast til grunn at utnyttinga av området/tomta skal aukast til minimumsnivået i regionalplanen.

Tiltak/strategiar:

- Det skal oppnåast minimum 60 % BRA i alle eksisterande næringsområde i kategori 2 når det vert bygd nytt.
- Det skal oppnåast minimum 40 % BRA i alle eksisterande næringsområde i kategori 3 når det vert bygd nytt.

Ubebygde areal

Ubebygde næringsareal er ikkje ein utømmeleg ressurs. Vern av areal, spesielt dyrka jord, har dei siste åra fått meir merksemd, og det vert stadig mindre aktuelt å byggje ut fulldyrka jord dersom ein kan unngå det. Dette betyr at dei areala ein først tek i bruk bør utnyttast godt, for å sikre framtidige behov og avgrense framtidig press på nye areal. Regionalplanen føreset ei tomteutnytting for næringsområde i kategori 2 på 60–140 % BRA og 40–100 % BRA for næringskategori 3. Nye areal bør planleggjast heilskapleg og bør liggje i den øvre delen av spennet.

Tiltak/strategiar:

- Nye næringsareal i næringskategori 2 skal opparbeidast med ein BRA som ligg i øvste del av spennet 60–140 % BRA.
- Nye næringsareal i næringskategori 3 skal opparbeidast med ein BRA som ligg i øvste del av spennet 40–100 % BRA.
- Rekkefølgekrav:
    - Områda NB1-NB3 skal med tanke på heilskapleg planlegging, planleggast under eitt
    - Området NB3 bør kunne byggast ut før år 2050. NB1 og NB2 etter år 2050

Håland

Håland er det største samanhengande etablerte næringsområdet i kommunen. Delområde 1, 2 og 3 er i hovudsak etablert med verksemder som typisk fell innanfor næringskategori 2. I delområde 4 har det over tid vorte gradvis meir handel med større varer eller større handelskonsept. Det finst noko ledig areal innanfor Håland næringsområde, men det meste er i stor grad utbygd.

Tiltak/strategiar:

- Håland delområde 4 skal formaliserast som eit område for handel med større varer eller større handelskonsepter.
- Håland skal fortettast over tid for å ta ut potensialet som skildra under punktet om fortetting.

M44 og handel i form av arealkrevjande konsept eller arealkrevjande varer

Etablering av handel bør som hovudregel skje i sentrum. Handelsklynger forsterkar kvarandre og aukar aktiviteten for alle. Det er difor gunstig å konsentrere den handelen ein kan få til i eksisterande handelsområde, noko som i stor grad betyr Bryne sentrum.

Samstundes vil ulike klyngar for til dømes bilar, møbler og interiør, på Håland delfelt 4 også vere gunstig.

Tiltak/strategiar:

- All handel skal etablerast i område med sentrumsformål.
- Handel som av ulike grunnar ikkje kan etablerast i sentrum (hovudsakleg for større verksemder med arealkrevjande konsept eller arealkrevjande varer) kan etablerast i Håland delområde 4