Time kommune
Plan og forvaltning

Referat styringsgruppemøte revidering av kommuneplanen 11.03.2026

Møtenummer:	02/26
Møtedato:	11.03.2026
Tidspunkt:	Kl. 12:45-15:10
Stad:	Formannskapssalen Time Rådhus
Til stedes:	

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

Agenda:

- Godkjenning av referat.
- Bestemmelser (prinsipper og retninger)
- Gjennomgang av innspill (4 nye innspill siden sist)
- Tilleggs eiendommer omdisponering/salg.
- Eventuelle spørsmål til konsekvensutredning (KU) og risiko og sårbarhetsanalyse.
- Annet/eventuelt.

Saker	Vurderinger/konklusjoner
1. Godkjenning av referat	Referatet ble godkjent uten kommentarer/merknader.
2. Bestemmelser	**Utnyttelsesbestemmelser i dagens kommuneplaner** • Legges det opp til en skjerping eller en mildere tilnærming enn regionalplanen? Litt begge deler. Planen konkretiserer mer, noe som gjør at enkelte områder vil være strengere på høyere utnyttelse. Sentrumsområdene vil effektivt bli strengere, utkantene av tettstedene blir mer tilpasset eksempelvis rekkehus. **Diskusjon:** • Utnyttelsesgrad for boliger er høyere jo mer sentrumsnært. Da disse områdene har større gangbarhet, og bedre tilgang til kollektiv. Dette fremstår fornuftig.

	• Nytt i forhold til tidligere plan er at det blant annet tas stilling til og nyanserer utnyttelse blant annet på Lye og Kvernaland ikke bare Bryne. **Boligtetthet** • Kommuneplanen vil også ta for seg flere faktorer for å vurdere hvor stor boligtettheten bør være. Noen justeringer som at terreng skal vurderes, parkering under bakken skal telles med på utnyttelsesgrad, og flere fakturerer for å gi en mer nyansert konklusjon. **Lekeplassnorm – gjelder fra fire boliger og opp** • Regionalplanen legger opp til en matematisk tilnærming til lek. Det ønskes å gå over til en mer glidende skala, der areal for lek øker gradvis i tråd med antall boenheter. Gode løsninger er målet, og ikke bare ren matematikk. Kvalitet og funksjoner bør vektlegges mer en eksakt antall kvadratmeter. Dagens plan har et hard hopp fra 24 til 25 enheter, der 25 eller flere boenheter utløser krav om 1500 m2 kvartalslekeplass. **Diskusjon:** • Bra med oppmykning og forenkling av denne bestemmelsen. Større lekeplasser med kvalitet er det vi ønsker kontra mange små, og dårlige lekeplasser som ikke brukes. • Et areal avsatt til lekeplass for barnehager/skoler vil ikke kunne brukes til å dekke dette kravet, da disse er offentlig eller privat, og kan på sikt endres. **Felles uteoppholdsareal (MFUA)** • Planen legger opp til en justering av minste felles ute oppholdsareal, slik at rekkehus som har private arealer har mindre krav til felles arealer, mens leiligheter som ikke har privat areal beholder samme mengde. **Diskusjon:** • Må vi sette krav om noe areal i det hele tatt? Kommunen kan fremme det kommunen selv ønsker, men dette kan møte utfordringer. Noen synes bare det er ekstra arbeid og herk med fellesarealer i sameier. • Det er en kvalitet å ha noen felles arealer for begge deler, samhold, felles arealer til arrangementer og lignende har en viktig verdi, selv om noen synes det først og fremst er negativt.

	• Felles arealer med trær, busker og annet planteliv, har også en verdi for fugle-, dyre- og insektliv som bor sammen med oss i byene og tettstedene våre. • I praksis vil noe bli ivaretatt gjennom blågrønn faktor uansett. • Felles arealer kan være kjempeviktig for noen, og kvalitetene er der for å bygge fellesskap og samhold mellom naboer i samme nabolag. **Hagestørrelse** • Minste mulige hagestørrelse ønskes økt fra 50 m2 til 100 m2, begge med 8 meters hagedybde. 30 til 50 m2 for rekkehus. **Diskusjon:** • Ønskelig med bestemmelser som treffer realiteten bedre en dagens. Bestemmelsene må være noe lokal utvikling kan forholde seg til, uønsket med mange klagesaker hvert år. **Eplehagefortetting** • Dagens retningslinjer for fortetting gir urealistiske forventninger til hva som er mulig å få til. Vi ønsker derfor å justere retningslinjene slik at disse er i tråd med det som faktisk godkjennes og er mulig å få til. Tanker er ikke at retningslinjene blir absolutte grenser for størrelser, men i større grad gir innbyggere riktige forventinger til fortetting som gir god kvalitet. Dette vil sikre forutsigbarhet og likebehandling. Minste tomtestørrelse til enebolig bør økes fra 400 til 450 m2, og utnyttelse fra maks 40% til 30% BRA. Noen eksempler og utfordringer om hva som godkjennes i dag, og hva som typisk ikke godkjennes, ble presentert. **Diskusjon:** • Noen fortettingsaker kan bli veldig rotete og uoversiktlig, dersom man skal beholde eksisterende bolig begrenses handlingsrommet på tomten. I en del tilfeller fremstår dette uheldig. **Privat uteopphold for hybel/sekundærleilighet** • Ønskelig å øke kvaliteten for uteoppholdsareal hybler/sekundærleiligheter, minste uteoppholdsareal anbefaler økt til 30 m2 fra 6 m2. **Diskusjon:** • Veldig positivt at det sikres en del kvaliteter for leietakere også.

	Boligstørrelse LNF • Dagens plan legger til rette for 200 m2 bolig og inntil 50 m2 garasje, det er ønskelig å slå disse sammen, slik at ny plan totalt sette legger opp til 250 m2 BYA, der garasje maks skal være 50 m2. På denne måten slipper vi unødvendig byråkrati. Bolig i LNF skal ha mønt tak. Maks 400 BRA. **Diskusjon:** • Ikke ønskelig å bestemme at alle boliger i LNF skal ha mønt tak. Dette bør være opp til de enkelte eiendommene. • På generell basis er det veldig ryddig og bra at man rydder og gjør ting litt mindre byråkratisk og tungt. • Trenger vi å sette en begrensning på boligeiendommer i LNF i det hele tatt? Kan ikke de som velger å bo landlig få lov til å bo litt stort? Hå tillater mye større boliger i LNF enn oss. Mye av poenget av å bo landlig er at en har større muligheter. • Hoved poenget med plan og bygningsloven er at man ikke skal få negative konsekvenser for samfunnet ellers. Hvis det ikke er negative konsekvenser for samfunnet, eller naturen så bør en jo i prinsippet egentlig si ja, uavhengig av størrelse. • Styringsgruppen står fritt til å øke maks størrelse, men et tak bør en sannsynligvis sette. • Ønsker å øke fra 250 m2 til 350 m2. **Bilparkering** • Det er ønskelig at kommunen selv tar stilling til antall parkeringsplasser per bolig. Det foreslås å fjerne minstekrav, og heller forholde seg til et maks krav. Dette er allerede gjort i kommunedelplanen for Bryne sentrum. På generell basis ønsker en å legge til rette for å litt lavere maksnivå for parkeringsplasser. Bryne og Kverneland sentrum 1,5 for småhus til 1,25 for leiligheter. Kverneland og Lyefjell 1,8 for småhus og 1,5 for leiligheter. Tall rundes opp til nærmeste hele tall. Fast for all 0,25 gjesteparkeringer. Tanken her er å gi noe fleksibilitet i nedreskala, men noe strengere i øver del av skalaen. **Diskusjon:** • Alltid skeptisk til å fjerne parkeringsplasser, hvorfor vil vi selv gå ned på antallet parkeringsplasser? Hvorfor ikke bare beholde det antallet vi har?

	• Hvordan vil dette påvirke områdene der en har verst kollektivnivå? Sannsynligvis vil disse bli skadelidende. Det er sannsynligvis lenge til hele kommunen har reelt gode kollektivmuligheter. • Skeptisk til at man ikke skal ha noe minstetall for parkeringsplasser. Folk er fortsatt veldig avhengig av bil, og det kan bli vanskelig å kaos ikke bare i ytre kant av tettstedene, men også i for eksempel Bryne sentrum. • Ingen minimumskrav til parkering vil gjøre mindre leiligheter billigere, og dermed øke muligheten for en del yngre skal kunne komme seg inn i boligmarkedet. Dette er en vurdering utbygger bør stå fritt til å ta. • Hvis det blir mange leiligheter i sentrum som ikke har egen parkering, hva skjer hvis beboerne begynner å parkere i gaten, vil det bli kaos? • Minste krav til parkering er allerede tatt vekk i sentrumsplanen for Bryne sentrum. **Tilgjengelig bolig** • Administrasjonen ønsker å endre krav om at 40% av småhus skal være tilgjengelige boliger til 20%. Her er det ingen formelle krav, utover TEK17, som kommunen må forholde selg til. Dette er noe bransjen også har etterspurt. **Diskusjon:** • Dette er veldig bra, forenkling, og det blir billigere er positivt. Bra å gå ned, kan til og med vurdere å gå ned til 10%. **Handel på delfelt på Håland og Morenefaret** • Litt om hvordan man legger opp kommuneplanbestemmelsene for å tillate handel av større varer og utvidelse av dette på Håland del 4 og Morenefaret 1. Dette skal gjelde konsepter som på grunn av varetyper og størrelse ikke passer inn i sentrum. Allerede mye handel på denne delen av Håland. **Diskusjon:** • Må man definere hva man skal legg inn i plasskrevende handel? Ja, hvis vi ønsker å utvide definisjonen må vi selv ta stilling til hvilke varetyper dette skal gjelde.

	• Viktig at vi får med alle varetyper vi faktisk mener er viktige, viktig at når dette er avklart så slipper vi flere runder med temaet om noen år. • Veldig bra med litt oppmykninger.
3. Nye innspill	Det er kommet fire nye innspill siden sist styringsgruppemøte.
Botakst AS – Originalt innsendt 02.02.2021, gjenopptatt 19.02.2026	**Innspill:** Innspillet gjelder eiendom gnr. 28 bnr. 85 ved Kvernelandsvegen på Kvernaland. Det foreslås a endre formålet fra tjenesteyting til bolig siden barnehagen flyttes, og området ligger naturlig til rette for fortetting ved eksisterende boligfelt og skole. Eierne ønsker at kommuneplanen justeres for a muliggjøre ny reguleringsplan og framtidig boligutbygging **Tilbakemelding fra styringsgruppen** **Diskusjonspunkter:** • Område vest for fv 505 - uaktuelt - eiendommen øst for veien bør kunne vurderes som bolig • Veldig forståelig at grunneier ønsker å kvitte seg med arealet da de ikke har behov for dette lenger. • Det er lagt til grunn 30 m2 uteareal per elev, ved en eventuell utvidelse av skolen, men det kan være nødvendig med mer. Dette vil være den eneste eventuelle retningen for utvidelse av skolearealet. Denne eiendommen bør vente til eventuell utvidelse av skolen er avklart. • I forrige rullering av kommuneplanen, ble det sagt at det skulle vurderes i denne rulleringen av kommuneplanen uheldig å la vurderingen ligge til neste rullering. **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker ikke å innarbeide dette innspillet, innspillet bør sendes inn på ny ved neste kommuneplanrevidering.
Jærvegen AS – 19.02.2026	**Innspill:** Innspillet gjelder Re Næringspark gbnr. 3/197 (+flere). Området er regulert til industri, lager og kontor, men brukes i praksis bredt til handel, verksted, distribusjon og lager. Det foreslås at hele området omreguleres slik at plankartet samsvarer med faktisk arealbruk og intensjonen for næringsområdet **Tilbakemelding fra styringsgruppen** **Diskusjonspunkter:**

	• I og med at det allerede er flere dispensasjoner innenfor dette området, bør man heller prøve å åpne planen slik at det stemmer med virkelig bruk av området. Dette vil gi bedre langsiktig styring. **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker at innspillet innarbeides.
Moar Holding AS – 19.02.2026	**Innspill:** Innspillet gjelder tomt gbnr 3/788 sør for Bryne ved Orrevegen. Innspillet ønsker å bruke tomten på 3,7 dekar til robuste boliger. Området ligger mellom Orrevegen og Jærvegen, med gangsti mot eksisterende boligfelt. Tomten kan fristilles raskt og vurderes som samfunnsøkonomisk gunstig. **Tilbakemelding fra styringsgruppen** **Diskusjonspunkter:** • Arealet bør ligge slik det ligger per nå, slik at vi ikke skader fremtidig vei inn mot utbygging av Re. • Dette er portalen til Bryne og det kan være uheldig å ha denne typen funksjon her. **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker ikke å innarbeide innspillet.
Svein Ove Risa– 03.03.2026	**Innspill:** Innspillet gjelder tomt gbnr 55/19, Undheimsvegen 319 Innsender ønsker å endre arealformål fra LNF til spredt bolig i LNF for to deler av gbnr 55/19, samlet størrelse på cirka 7 dekar. Om det ikke er mulig å omdisponere begge er det ønskelig om omdisponere bare den nordlige teigen på cirka 4 dekar. **Tilbakemelding fra styringsgruppen** **Diskusjonspunkter:** **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker ikke å innarbeide innspillet.
4. Kommunale eiendommer, omdisponering/salg	Tidligere i prosessen har det blitt ytret ønske politisk for å gjennomgå, og eventuelt omdisponere og senere selge eiendommer kommunen selv ikke trenger. Det har blitt gjort en vurdering i et fagnotat som følger kommuneplanen, og dette er diskutert i møtet. **Administrasjonen vurdering fremkommer av fagnotatet.**
Bryne:	
Gbnr. 2/101, Rosselandsvegen	**Diskusjonspunkter:**

	Flertallet i styringsgruppen: Ønsker ikke å innarbeide innspillet.
Gbnr. Del av 2/16 Areal mellom Arne Garborgs veg og Frøylandsvantet	**Diskusjonspunkter:** **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker ikke å innarbeide innspillet.
Gbnr. 19/257 Areal mellom Kvernelandsvegen og Grønsko fotballbane	**Diskusjonspunkter:** **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker ikke å innarbeide innspillet.
Gbnr. 19/204 Vestre Håbakken	**Diskusjonspunkter:** • Vanskelig å bygge, med mye helning, men mulig hvis man ønsker. • Mulig å få inn noen tomter, bør legge til rette for dette. • Ønskelig å se hvor mange enkelttomter man kan få inn. Trolig 2-3 tomter. Det vanskeligste arealet bør trolig fortsette som friområde. **Flertallet i styringsgruppen:** Ønsker å innarbeide deler av innspillet. Vurdere å få inn 2-4 boenheter på toppen, i grensen med eksisterende boliger.
Konsekvensutredning (KU) og Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)	**Styringsgruppens tilbakemelding:**
5. Eventuelle spørsmål til konsekvensutredning (KU) og risiko og sårbarhetsanalyse for innspillene. (Se vedlagt dokument)	**Tilbakemelding og diskusjon for konsekvensutredning for innspill:** • Ønsker å gå videre med kraftintensiv industri på Undheim. • Vanskelig å forstå forskjellen mellom Woodling og Dalheim som får nei, og drivhuset som får ja. • Ønsker å gå videre med Woodling, og Dalheim gård. • Huset på Woodling vil ligge som bolig i LNF. • Dalheim gård bør videreføres på dispensasjon er en uheldig formulering, vi kan ikke love dette i forkant. Spredt næringsbebyggelse er svært uheldig, spesielt på sikt. Hvis man etablerer på dispensasjon vil det være mer kontrollert.

	• Det er ønskelig å bruke kreativitet for å tillate gode tiltak som er i nærhet av gårdens driftsgrunnlag. • Weatherlands kraftintensiv industri bør kunne videreutvikle. • Stort flertall til Dalheim og Woodling. Flertall til weatherlands. • Ønsker å la forsvarsformål til næring bli liggende. • Skeptisk til at biogassanlegget ikke problematiseres mer. • Positivt å ha biogassanlegg, men det finnes ingen direkte gode områder i kommunen. • Summen av alle tiltak som etableres på Undheim blir veldig stor, summen av alle tiltak bør vurderes helhetlig. • Ukritisk tilnærming der en ønsker å åpne for alt, vil fort gå ut over fremtidig landbruk. Måtehold er viktig. • Alle røde burde bli grønne, med unntak av garasjene fra forsvarsformål. • Viktig for endelig konklusjon for kraftintensiv industri på Undheim, bør avklares med folkemøte på Undheim, men per nå er det ønskelig å gå videre med. **Styringsgruppen konklusjoner:** Flertallet i styringsgruppen ønsker å gå videre med at Woodling, Dalheim gård, og weatherlands kraftintensiv industri skal innarbeides til tross for administrasjonens vurdering. Flertallet i styringsgruppen ønsker ikke at Jarl Nilsens innspill om forsvarsformål i til næring skal innarbeides i planenen. **Tilbakemelding og diskusjon for konsekvensutredning for kommunale eiendommer:** • Alle kommunale eiendommer burde innarbeides uavhengig av de konsekvensene man sannsynligvis vil få. **Styringsgruppens konklusjon:** Flertallet i styringsgruppen ønsker å gå videre med alle eiendommene.

Annet	-

Neste møte: 29.04.2026