Dato:	03.09.2025
Arkiv:	202501, Time kommune - Kommuneplan 2027-2039, 20
Vår ref (saksnr.):	1100011693-59
Journalpostid.:	1100100493
Dykkar ref.:	

Time kommune
Plan og forvaltning

MØTEREFERAT

Referat styringsgruppemøte revidering av kommuneplanen 03.09.2025

Møtenummer:	02/25
Møtedato:	03.09.2025
Tidspunkt:	Kl. 12-14:45
Stad:	Formannskapssalen Time Rådhus
Til stades:	

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

Agenda:

1. Orientering og drøfting av utvalgte innspill, med spesielt fokus på innspill som omhandler arealer, med ekstra vekt på de sakene der politisk styring er ekstra viktig.
    a. Alle innspill er oppsummert i vedlagt merknadsdokument.
    b. Vi vil sannsynligvis ikke ha tid til å gjennomgå alle innspillene i detalj. Hvis det er noen saker/temaer som er spesielt viktige utover de utvalgte, så kan diskusjonen tas i møtet.
2. Bolig estimat og framskrivning (dokument vedlagt).
    a. Gjennomgang av boligestimatet, hva vi har av boligreserver og hva vi estimerer av behov.
    b. Tilbakemelding fra styringsgruppen.

Saker	Vurderingar/konklusjonar
1.	Generell informasjon innkomne innspill og hvordan møtet er lagt opp.

2. Råd/ønsker	Gjennomgang av utvalgte råd og ønsker for prosessen og styringsgruppen tilbakemelding for disse.
	NVE:
	• Håndtering av naturfare i planer:
	  • Avklaring av reell naturfare skal skje på siste plannivå.
	  • Unngå spredt utbygging i LNFR-områder uten plankrav eller avklaring av reell fare.
	
	Tilbakemelding fra styringsgruppen:
	
	Statsforvalteren i Rogaland:
	1. Framstille eksisterande spreidde tiltak (bustader og fritidsbustader) i LNF-område.
	2. Handel på Håland er i strid med regionalplanen. Kommunen bør være restriktiv med publikumsrettede tjenester utenfor Bryne sentrum.
	3. Vi ber om at kommunen tar ut av kommuneplanen næringsområda på Re/Svertingstad.
	
	Tilbakemelding fra styringsgruppen:
	1. Konklusjon: Styringsgruppen er enig at vi ikke skal prioritere å synliggjøre spredde tiltak i LNF i denne prosessen, da dette vil være tidkrevende i en prosess som ellers har en veldig stram fremdrift.
	
	2/3. Diskusjonspunkter:
	• For et levende sentrum, er det viktig at Håland ikke blir handelsområde. Utfordre Bryne som handelssentrum. Vil ha ut Re/Svertingstad og vurdere å ta ut andre områder.
	
	• Arealkrevende handel som ikke passer i sentrum må også ha et sted å være, disse bør være på Håland. Dette skal være typisk større vare enheter samt proffpartnermarkedet. Kommunen har behov for Re/Svertingstad i kommuneplanen, heller husholdere en å ta ut.
	
	• La Re/Svertingstad ligge inne slik det gjør i dag, få alternativer til dette ellers i kommunen, forutsigbarhet er viktig.
	
	Konklusjon: Flertallet i styringsgruppen ønsker at det tillates arealkrevende handel på Håland og Re/Svertingstad. Det bør settes kriterier til hva som er innenfor, og ikke konkrete lister som ofte fremstår i overkant rigide.

Rogaland fylkeskommune:

1. Fylkeskommunen regner med at Time kommune følger opp kommunestyrevedtaket fra 2022 om tilbakeføring av Svertingstad til LNF-formål.
2. Fylkesdirektøren støttar at Time kommune brukar kommuneplanarbeidet til å lage overordna føringar for handel av større varer, og minner om føringane som ligg i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Tilbakemelding fra styringsgruppen:

1. Se ovenfor.
2. Ingen kommentarer

Bryne Næringsforening og Næringsforeningen i Stavanger-regionen:

1. Forutsigbarhet for næringsutvikling er avgjørende, spesielt for kraftkrevende virksomheter nær Fagrafjell transformator.
2. Det er usikkerhet rundt utvikling av nye næringsarealer, spesielt på Håland sør for Bryne, grunnet politiske signaler om mulig omkamp på Svertingstad.
3. Håland, Svertingstad og Re er de eneste realistiske alternativene for videre utvikling av kategori 2 næringsareal rundt Bryne.

Tilbakemelding fra styringsgruppen:

1/2/3 Se ovenfor.

Forum for Natur Og Friluftsliv I Rogaland:

1. FNF ber Time kommune om å kartfeste og sikre gjenværende natur, særlig myr, som er viktig for klima og biologisk mangfold.
2. Det foreslås mål om restaurering av vassdrag og våtmark i tråd med Naturavtalen.
3. FNF ønsker at prinsippet om arealnøytralitet legges til grunn i planleggingen.

Tilbakemelding fra styringsgruppen:

1/2/3 **Diskusjonspunkter**

- Nei, ønsker ikke at dette kan komme i konflikt med landbrukets interesse. Det vil være vanskelig å gjennomføre dette med fremdriften vi har og det vil komme i konflikt med nydyrking.

- Ønsker å være arealnøytral. Det er muligheter for tilbakeføring av enkelte områder, kommunen har forbedringspotensial når det kommer til naturvern.

	• Dette er kun en revidering, ikke en full gjennomgang, og det er ikke ønskelig å bruke ekstra tid på dette når fremdriftsplanen allerede er stram.
	
	Konklusjon: Flertallet i styringsgruppen ønsker ikke at dette skal få ekstra fokus i denne revideringen.
	
	Vern Re og Svertingstad (og Gunnar Garpestad):
	• Etterlyser mer åpenhet og demokrati i planprosessen, inkludert offentliggjøring av møter og referater.
	  • Styringsgruppemøtene bør overføres via kommune tv, slik praksisen allerede er ved utvalgsmøtene.
	  • Detaljerte referater, der det kommer frem hvem som sier/stemmer/mener hva kommer frem bør utarbeides og publiseres.
	
	Tilbakemelding fra styringsgruppen:
	Diskusjonspunkter:
	• Dette er arbeidsmøter, og det er ikke derfor hensiktsmessig at dialogen ikke blir for formell og stiv.
	• Å streame møter koster penger, både formannskapsmøtene og kommunestyremøtene streames allerede, dette er tilstrekkelig.
	
	Konklusjon: Styringsgruppen er enige om at det ikke er ønskelig med streaming og detaljerte referater med hvem som sier hva. Det bør åpnes for at saken og saksnotatene legges inn i den politiske møtekalenderen, slik som ved andre møter. Referater vil som tidligere selvfølgelig også bli offentliggjort.

3.	Cikra 1 av 5 innspill gjelder jordvern, hvem som har sendt inn innspillene og hovedpunktene det gjelder ble orientert om. **Kort oppsummert:** • Flere viser til: tidligere kommunestyrevedtak (29. mars 2022) slår fast at Re–Svertingstad skal tilbakeføres til LNF-formål. Det kreves at dette vedtaket nå realiseres i kommuneplanen. • Flere mener at kommunen bryter med nasjonale jordvernmål ved å planlegge for langt større omdisponering av LNFR-arealer enn tillatt. • Flere mener at kommunen må vektlegge viktigheten av jordvern og naturmangfold høyere, og forventer at kommunen fjerner jordbruksareal som er avsatt til nedbygging. • Flere omtaler spesielt områdene på Re/Svertingstad og Kalberg, og mener at disse burde videreføres som LNFR. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:**

	Tas til orientering.
4. Prosess arealinnspill	Styringsgruppen ble stilt spørsmålet: «Ønsker styringsgruppen at forslagstillere/grunneiere kan komme innom for å presentere innspillet sitt?» **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen ønsker ikke å åpne for dette på generell basis, Ekstra informasjon til innspillene etterspørres av administrasjonen i de tilfellene det er ønskelig.
5. Gjennomgang av arealinnspill og styringsgruppens tilbakemelding	13 innspill gjelder areal, to av disse er ettersendt og er derfor ikke oppsummert i merknadsdokumentet. Omfang og invirkning av det enkelte innspillet vil variere mye, alle arealinnspillene ble gjennomgått, og styringsgruppen fikk mulighet til å si sin mening om hvorvidt hele, deler eller intenting av innspillet bør innarbeides i planen.
6. Arealinnspill 1 Forsvarsbygg	**Innspill:** Forsvaret har enkeltinteresser i Time kommune og vi forutsetter at disse skal videreføres med dagens kapasitet og i tråd med eksisterende avtaler. Ellers har vi ingen videre merknader og ber om å holdes orientert i det videre planarbeidet. (12.05.2025) • Ny informasjon fra Forsvarsbygg 24.06.2025: Etter avklaringer internt i sektoren kan vi akseptere at de nevnte eiendommene gbnr 41/1, 47/11 og 43/19 tilbakeføres til annet formål, som for eksempel LNF. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Uproblematisk, ingen diskusjon.
7. Arealinnspill 2 Lnett	**Innspill:** Flere hensynssoner til tidligere planlagte linje traséer kan tas ut av kommuneplanen (ikke kartfestet i innspillet). **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Uproblematisk, ingen diskusjon.
8. Arealinnspill 3 Morenefaret 1 AS	**Innspill:** • Det foreslås en justering av formålsbestemmelsen i kommuneplan og reguleringsplan for BFB1, slik at det tillates: • Arealkrevende varehandel • Detaljhandel/dagligvarehandel inntil 1750 m^2 BRA • Eksisterende muligheter videreføres. Dette gjelder både de formål som er tillatt i reguleringsplanen og i kommuneplanen.

	• Det bes om at formålet for Morenefaret 1 endres i styrende planer i tråd med dette innspillet **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen mener at mulighetene i gjeldende reguleringsplan burde tillates. Arealet er viktig å sees på når en først skal se på handel av større varer på Håland. Styringsgruppen er enige om å gå videre med innspillet.

9. Arealinnspill 4 Peder Erga AS	**Innspill:**
	• Masseuttaket omfatter deler av gnr./bnr. 43/1 og 43/2, det foreslås å omdisponere to tilgrensende områder:
	  • Område A: ca. 10 dekar, inneklemt mellom jordbruksveg og aktivt uttak.
	  • Område B: ca. 30 dekar, tidligere delvis brukt til uttak på 1980-tallet, ønskes gjenåpnet for full ressursutnyttelse.
	• Utvidelsen vil legge til rette for en ny og helhetlig reguleringsplan med bedre logistikk og tilbakeføring av større arealer.
	
	Tilbakemelding fra styringsgruppen:
	Styringsgruppen er enige i utvidelse, men begrensninger i bestemmelsene på hvor mye som skal være åpent brudd samtidig. Arealet skal tilbakeføres til LNF når uttaket av masser er ferdig,

10. Arealinnspill 6 Preben Undheim, Weatherlands 1/3	**Innspill:** • Omdisponere ca. 279 dekar til næringsformål for kraftintensiv industri. (gbnr: 46/317, 46/47, 46/18, 46/316 og 46/40 se innspillet for eksakt avgrensning.) Weatherlands AS mener at dette arealet egner seg godt for utvidelse av det eksisterende næringsområdet for kraftintensiv virksomhet, og at tiltaket vil være i tråd med både kommunale og regionale utviklingsstrategier for grønn industri og bærekraftig næringsutvikling. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** **Diskusjonspunkter:** • Positivt at det er på høg-Jæren, men det er veldig viktig hva som skjer med den fulldyrkede jorden innenfor ønsket område, hvis mulig er det ønskelig å gå videre utenom fulldyrket. • Tåler området mer? Det er mye aktivitet i området som må hensyntas, naturverdiene må hensyntas. • Skulle vært utvidet på andre siden av veien, ikke vestover.

	• Ta ut fulldyrket jord, jord er viktigere enn natur. Bygg videre på innspillet uten å røre, eller ved å begrense mengden fulldyrket jord som berøres. • Plassering kan være vanskelig i forhold til strøm og kapasitet. • Fremover kan det også være aktuelt å snakke om jordkvalitet og ikke bare «fulldyrka». • Arbeidsplasser er et viktig argument for å gå videre med prosjektet. **Konklusjon:** Flertallet i Styringsgruppen ønsker å gå videre med de deler av som ikke er fulldyrket
11. Arealinnspill 6 Preben Undheim, Weatherlands 3/3	**Innspill:** Avsette 151 dekar på Undheim til etablering av biogassanlegg. Avsett areal til et biogassanlegg på totalt 151 dekar. Reguleringsplanarbeidet er allerede igangsatt og prosessen er godt i gang. (gbnr: 46/54, 46/2, 46/147, se innspillet for eksakt avgrensning.) **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Nylig politisk vedtatt i annen sammenheng, ingen diskusjon. Tidligere vedtak støttes.
12. Arealinnspill 8 Rogaland shus	**Innspill:** Innspill er at det etableres ca 40 daa på Frøyland med en kombinasjon av offentlig tjenesteyting, boligbygging og andelslandbruk på g/bnr 28/6. Vedlagte fil viser hvordan denne kan gjennomføres. • Ønsker at offentlig privat tjenesteyting flyttes fra annet sted i kommunen, og hit. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen er enige i at dette ikke er aktuelt i denne revisjonen, det er ikke grunnlag for å omdisponere mer dyrket jord til boliger på Kvernaland per dags dato. Innspillet videreføres ikke.
13. Arealinnspill 9 Steinar Aarbakke	**Innspill:** Omdisponere deler av eiendom gnr./bnr. 19/20 fra LNF-formål (næring/landbruk/fritid) til boligformål. **Diskusjon:** • Konkret hvilke del av arealet som ønskes omdisponert ønskes avklart. administrasjonen tar kontakt med søker. • Infrastruktur på plass. Vi ønsker alt gult. • Skolekapasitet. Vanskelig å drive landbruk. Skal vi ta inn dette, må vi ta ut noe annet.

	• Ingen som ønsker å overta etter nåværende eier. • Boliger på alle sier av eiendommen allerede. • Innenfor langsiktig grense landbruk. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Flertallet i styringsgruppen er enige her, dette bør inn. Administrasjonen sjekker ut med søker hvilket areal som ønskes omdisponert til bolig i første omgang.
14. Arealinnspill 11 Dan Gunnar Søyland	**Innspill:** Innspillet gjelder eiendommen gnr. 28 bnr. 120 (cirka 6,1 daa) på Kvernaland, som i dag er underlagt rekkefølgekravet *"Utbygging etter 2030"*. De ber om at rekkefølgekravet for eiendommen justeres til *"Utbygging ikkje før etter 2025/2028"* ved revisjon av kommuneplanens arealdel. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen er positive til å se på endring av rekkefølgebestemmelsene for boligfeltene i kommuneplanen helhetlig.
15. (Ettersendt) Arealinnspill 12 Planum AS	**Innspill:** Utviding til næringsformål av tilstøytande del av gnr. 10 bnr. 109 eigd av Time kommune, jf. avmerka område i vedlegget. Området er om lag 1 500 kvm stort og må sjølvsagt fungera som buffer mot gang- og sykklveg samt bustadfeltet i aust. Men ved t.d om lag 1 000 – 1 200 kvm utviding her til næringsformål, så vil det samla sett gje eit langt meir interessant utviklingspotensiale for Hognestadvegen 88 og 86 der særleg sistnemnde tomt er særs dårleg utnytta. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen er positiv til å gå videre med dette innspillet.
16. (Ettersendt) Arealinnspill 13	Gbnr 43/19, fra forsvarsformål til næringsformål. Aktiviteten skal være kommersiell lagring av biler, båter, redskaper og lignende. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** **Diskusjonspunkter** • Time har lite næringskategori 3. • Bygningsmassen finnes og har verdi og er noe som må hensyntas, men driften har i praksis vært ulovlig i flere år, siden arealformålet ikke samsvarer med driften, og det ikke er gitt dispensasjon. • Er det mulig å begrense rett rundt bygningene? Ja, men kanskje en dispensasjon er mer gunstig her, da næring til evig tid ikke er gunstig. Hvis arealet settes av til næring/lager, vil det være det lang tid fremover, uavhengig av hva som lagres, og hvem som overtar eiendommen, med driften.

	• Innspillet er prinsipielt i den forstand at det er mange bygninger rundt om i kommunen som allerede eksisterer, og kan brukes til lagerformål. Hva en kan, og ønsker å gjøre med disse bygningene er vanskelig, men likebehandling er viktig. **Konklusjon:** Alternativene står mellom å tilbakeføre til LNF, eller endre til næring. Styringsgruppen ønsker å ta denne opp igjen på neste møte i oktober.
17. Arealinnspill 6 Preben Undheim, Weatherlands 2/3	**Innspill:** Omdisponere deler (den delen med tidligere driftsbygninger) av eiendom 46/18 i Undheim sentrum fra landbruk til næring. Bygningen ønskes brukt til kontor- og lagerfunksjon for P. Undheim AS. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen støtter innspillet.
18. Arealinnspill 7, Ole Seland, Siv Elise Seland, Woodling	**Innspill:** Omdisponere tidligere driftsbygning på gnr. 43, bnr. 1 (Sælandsvegen 497) fra LNF-formål til næringsformål for å sikre videre drift og utvikling av virksomheten Woodling AS. Woodling AS er en norsk merkevare og produksjonsbedrift som designer og produserer kvalitetsklær på egen gård på Undheim. **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** **Diskusjonspunkter:** • Har fått satt Time på kartet, noe som er svært positiv. Stor og god parkeringsplass. • Ønskelig å ikke utelukke gårdsdrift fremover, dette vil jo bli permanent næring. • Prinsipiell debatt på hvorvidt dette er en god utvikling, likebehandling er viktig, og viss en sier ja til en, så bør alle andre også få lov. Fraksjonerte næringsareal kan medføre problemer. **Konklusjon:** Flertallet i styringsgruppen støtter innspillet.
19. Arealinnspill 5 Drivhuset Bageri og Gårdsutsalg AS	**Innspill:** Kvernelandsvegen 580, Gnr 20 / Bnr 18, hvor Drivhuset Bageri & Gårdsutsalg AS i dag drives på midlertidig dispensasjon. De ber om at det i den reviderte arealplanen åpnes for permanent drift på eiendommen, da midlertidige dispensasjoner skaper usikkerhet og manglende forutsigbarhet for virksomheten

	Tilbakemelding fra styringsgruppen: Styringsgruppen støtter innspillet.
20. Arealinnspill 10 Tormond og Maggi Gausel, Dalheim Gård	**Innspill:** midlertidige bruksendring fra landbruksbygg (LNF) til næringsbygg gjøres permanent i forbindelse med ny arealplan. Begrunnelsen er at midlertidig brukstillatelse skaper usikkerhet for videre investeringer. (Hauglandsvegen 227, 8/42, Dalheim Gård) **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** Styringsgruppen støtter innspillet.
21. Boligestimat	Gjennomgang av hovedtrekkene i «Bustadreserve og behov i kommuneplanen 2026-2037 Kunnskapsgrunnlag» Konklusjon i dokumentet: «I og med at den totale bustadreserven tyder på at det er tilstrekkeleg tal på byggjeklare og langsiktige bustadreservar, vil det vera fornuftig å hushaldere delar av dei langsiktige bustadreservane. Dette gjeld spesielt for Bryne, då det er her dei største bustadreservane finst.» **Tilbakemelding fra styringsgruppen:** **Diskusjonspunkter:** • Ikke ønskelig å skyve alt utover i tid. Noe kan skyves utover mot 2050, men ikke alt, pris og fremtidig prisvekst er et relevant tema som må hensyntas. Dette gjelder spesielt eneboliger og rekkehus. Ikke gunstig å åpne alt med en gang, noe må husholderes, men at områder som ikke bare har leiligheter må til enhver tid være tilgjengelige. • Utbyggingstempo må sees opp mot nabokommune, Klepp. Det fremstår rart viss Time skal husholdere og utsette utbygging i tid, når Klepp gjør det motsatte. Hvordan forholder vi oss til dette? • Flere faktorer spiller inn i totale kostnaden for nyboliger, ikke bare antall boligtomter tilgjengelig per dags dato. • Cirka halvparten av boligreserven bør tilgjengeliggjøres i løpet av de neste 10-15 årene. • Gjeldende strategi er å bygge innenfor og ut, og tetthetskrav vil være avhengig av dette. Jo mer sentralt, jo høyere tetthetskrav.

	Konklusjon: Flertallet i styringsgruppen støtter at administrasjonen kommer med et forslag som legger opp til variert utbygging, der en sikrer variasjon av boliger, og tilstrekkelig volum på kort sikt.
22. Innkjøp konsulent bistand Håland	Er det ønskelig å kjøpe konsulent bistand for å se på lignende eksempler som Håland, finne eksempler der det har gått bra? Svaret fra styringsgrupper er at en ikke ønsker å prioritere penger på dette.

Neste møte: 15.10.2025

Bryne, 03.09.2025

Einar Ødegaard Skadberg
rådgjevar