Fagnotat

Handel på Håland og i Morenefaret nr 1

Rapportansvarleg og deltakarar i arbeidet med notatet

Rapportansvarleg	Martin Tengesdal Torstenbø, Yvonne van Bentum
Deltakar	Einar Ødegaard Skadberg
Deltakar	
Dato	21.09.2026

1. Innleiing/samandrag 3
2. Nasjonale, regionale og kommunale føringar 3
2.1 Nasjonal føringar 3
2.2 Regionale føringar 4
2.3 Kommunale føringar 4
3. Framtida sine handelsføringar 4
3.1 Historikk 4
3.2 Dagens situasjon 5
3.3 Forslag framtidig utvikling 9
3.4 Konklusjon 11

1. Innleiing/samandrag

Varegruppene som pr i dag tillatast i område med næringskategori II jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (biler, båtar landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer) bør også omfatta varegruppene møbler, kvitevarer/elektronikk, hagesenter, fliser, maling og liknande i delområdet 4 på Håland (område KBB7) og i Morenefaret nr 1 (området KBB1). Det er behov for desse varegruppene medan dei ikkje passar inn område sett av til sentrumsformål i Kommunedelplan for Bryne sentrum. Håland delfelt 4 og Morenefaret vurderast å vera godt eigna for etablering av desse varegruppene. Det vert stilt krav om at verksemder minimum skal vera på 1500 m^2 BRA for delfelt 4 på Håland. For Morenefaret nr. 1 er det ikkje ønskjeleg med ei slik avgrensing. Time kommune som regionsdelsenter på Jæren har behov for meir tilpassa føringar knytt til plasskrevjande handel og slike verksemder bør kunna etablera seg på Håland i delfelt 4 og i Morenefaret nr. 1. Fleire etableringar med desse varegruppene vil kunna bidra til å styrka dei eksisterande klyngene innanfor møbler, hus/heime, bilrekvisittar med meir, og dermed bidra til å redusera transportbehovet.

2. Nasjonale, regionale og kommunale føringar

2.1 Nasjonale føringar

Statleg planretningslinje for arealbruk og mobilitet (vedteken 24.01.2025

Planretningslinja seier mellom anna følgjande:

«3.1 ***Samordnet areal- og transportplanlegging****: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. ...".*

«3.2 ***Sentrumsutvikling****: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. .."*

«3.3 ***Handel og tjenester:*** *Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur. .."*

2.2 Regionale føringar

I dagens regionalplan Jæren og Søre Ryfylke, § 5.3.11, er det gjennom ein regional føresegn, formulert tydelege føringar knytt til kva type handel er tillate på ulike område. Det er berre areal avsett til sentrumsføremål kor det er tillate med detaljhandel. På dei regional viktige næringsområda med allsidig verksemd, som på Håland, er det berre tillate med handel for varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikkje plasskrevjande varer som naturlig tilhøyrar de nemnde varegruppene, tillatast selt på maksimalt 15 % av salsarealet, avgrensa til 1000 m^2 BRA (bruksareal).

I Kap 5.3 nemnast det at "*den regionale handelspolitikken gir et handlingsrom for å vurdere eventuelle positive gevinster av nyetablering og eller relokalisering av store handelsenheter gjennom enkeltvis behandling av reguleringsplaner og samtykke.*"

2.3 Kommunale føringar

Gjeldande kommuneplan har følgande føringar for handel.

§ 21.2 Handel.

§ 21.2.1 Detaljhandel (handel til privat sluttbrukar) skal lokaliserast i senterområde slik dei er definerte på plankartet (område for bygningar og anlegg – sentrumsformål). Engroshandel (sal for vidaresal til andre) omfattast ikkje av føresegna.

§ 21.2.2 Sal av varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, større byggevarer, trelast og andre større byggevarer kan etablerast i næringsområda med allsidige verksemder på Håland (næringskategori II).

Dagligvarehandel er unntaket som tillatast utanfor sentrumsareal, og kan plasserast i og nær bustadområde.

§21.5.2.1: Innanfor område BFB1 vert det tillate bustadformål, arbeids- og kundeintensive næringsverksemder, offentleg og privat tenesteyting og bensinstasjon. I tillegg vert det tillate ei daglegvareforretning med eit bruksareal inntil 1750 m^2 BRA. Bruksareal vert definert som summen av areal til sal, lagerlokale, eterom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering vert ikkje rekna med. Bygningane skal brukast som støyskjerm. Støyskjermveggar bør unngåast.

Kommunens kommunale føringar følger dermed opp regional handelsføresegna.

3. Framtida sine handelsføringar

3.1 Historikk

I arbeidet med revidering av kommunedelplan for Bryne sentrum 2015-2026 har kommunen forsøkt å få omdisponert området Morenefaret nr. 1 til sentrumsformål.

Gjennom drøfting har dette ikkje vorte akseptert, men vart ein einige om for formålet «Blanda formål, samt ein aksept for ei daglegvareforretning på maks 1750 m2 BRA.

I arbeidet med revidering av kommuneplanen sin arealdel 2018-2030 ville kommunen opna opp for detaljhandel i delfelt 4 på Håland. Dette for verksemder med eit bruksareal på minimum 1500 m^2 BRA. Forslaget vart møtt med motsegn og saka vart behandla av Kommunal- og moderniserings departementet 16.12.2020. Departementet gjorde følgjande vedtak:

«Dei aktuelle områda på Håland ligg 1,5 km utanfor bykjernen av Bryne. Det er i dag avgrensa kollektivdekning mellom området og Bryne sentrum, og området er ikkje godt lagt til rette for gåande og syklande. I følgje motsegna vil det å opne for eit bredt handelstilbod på Håland, bidra til å svekke den eksisterande handelen i Bryne, og føre til auka biltransport. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er einig i denne vurderinga, og meiner at planforslaget ikkje vil støtte opp under en berekraftig areal- og transportplanlegging. Etter departementets syn vil ei opning for big-box-konsept innanfor områda FB1-FB3 på Håland, vere i strid med mål og føresegner i Regionalplan for Jæren, og med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Forslaget vert difor ikkje godkjent».

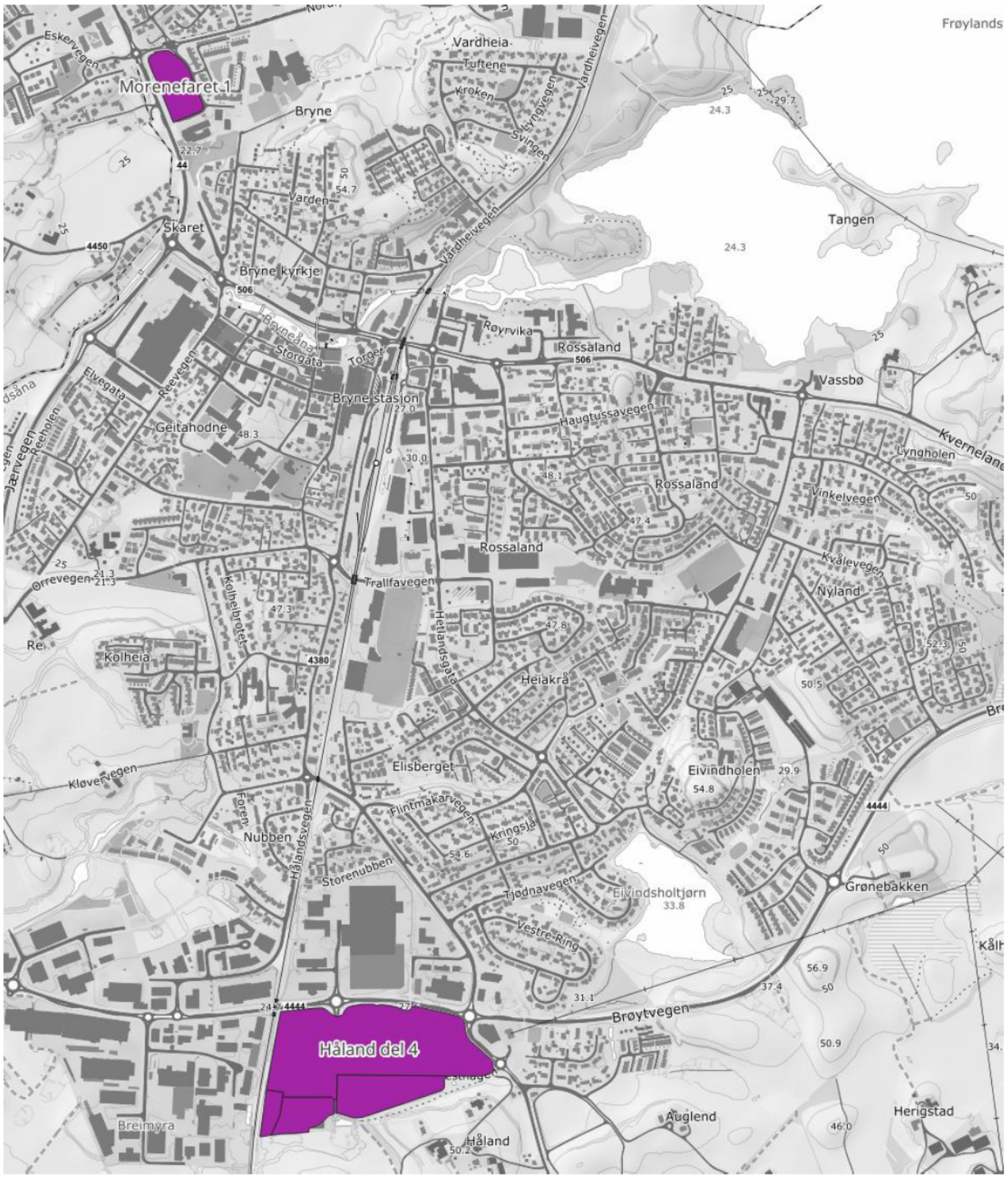
3.2 Dagens situasjon

Tilbakemelding og utviklingsmønsteret for Bryne sentrum er at sentrum ikkje er attraktivt for aktørar som seljer produkt som ein treng bil for å henta. Dette har bidrege til at ein ikkje har fått nokon nye etableringar av aktørar innan denne bransjen dei siste åra. Med bakgrunn i manglande eigna lokalitetar, har aktørar som tidlagre har vore etablert i sentrum søkt seg til ytterkanten av Bryne/Håland da dei ønska å utvida verksemda deira. Eksempel på dette er Biltema og JYSK.

Bryne sentrum, og da særleg sentrumskjernen, har mange bygg som er godt tilrettelagde for mindre handelseiningar med detaljhandel. Større lokale som kan romme meir arealkrevjande konsept er det, med få unntak, mangel på i sentrum. Områda med sentrumsformål i Bryne sentrum vil i svært liten grad vera eigna for verksemder med arealkrevjande konsept eller med plasskrevjande varer.

Kjøpesenteret M44 ligg også innanfor område med sentrumsformål. Senteret har i dag nokre større handelseiningar, som til dømes XXL og Coop Obs. M44 har planar om å utvide kjøpesenteret. Utvidinga inneber ei auke på om lag 27 000 m^2 areal som kan verta leigd ut. Reguleringsplan for området vart vedteken 17.09.2025. Planen legg til rette for at det kan verta etablert større handelseiningar i senteret. Utviding av M44 er ikkje påbegynt enno, og det er ikkje kjent når utbygginga vil verta starta opp. Det er ikkje satt nokre føringar for kva typar vare det skal vera i dei store areala på M44. Det er naturleg og nærliggande å tru at det er større handelseiningar som i mindre grad sel plasskrevjande varer, som normalt vert transportert med bil. Arealet kan vera eigna for mindre bigbokskonsept.

Omtale Håland delfelt 4 og Morenefaret 1



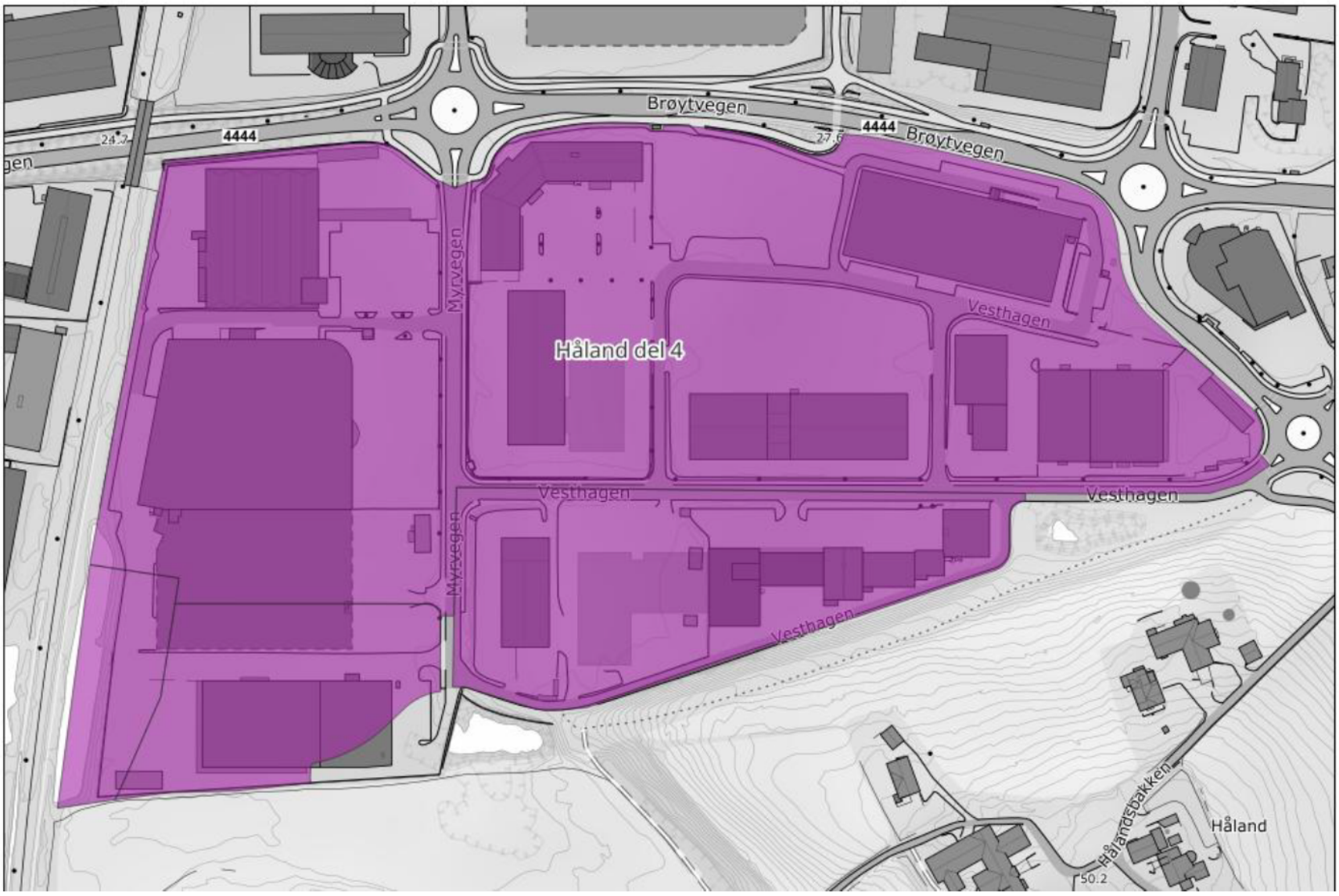
Håland delfelt 4

Område Håland har i dag ei rekke plasskrevjande handelsetableringar innanfor delfeltet sør for Brøytvegen og aust for jernbanen. Bohus fekk lov å etablera seg i 2009, Plantasjen i 2010. Jysk flyttet frå Bryne sentrum rundt 2024. Stilbo og Megaflis følgde etter, mens Montér flyttet internt i delområdet. Utanom Bohus ligg alle desse verksemda innanfor området med rødt omriss i kartet under. 'Jem og Fix', ei trelastforretning med ein viss del detaljhandel, er den siste aktøren som har etablert seg i delfelt 4 utafor området med rødt omriss.



Figur 25 Syner kva tomter som ligg innanfor Håland delområde 4, og som har fortettingspotensial med låg kompleksitet. Raude tomter har 5 til 20 prosent bebygd areal, gule har mindre enn 5 prosent bebygd areal.

Som analysen har vist (fagrapport Næring- og handelskartlegging) er det lite potensial for nye etableringar att i delfelt 4. I det sørlege lysegule området har Aarbakke nettopp etablert ein filial i et eksisterande bygg.



I delfelt 4 er følgjande verksemder etablert (jf. analyse oktober 2025):

Verksemder innanfor området	Bransje	Kategori
Plantasjen	Hagesenter	Handel
BILTEMA Bryne	Utstyrsbutikk	Handel
Stilbo møbler Bryne	Møbelbutikk	Handel
Megaflis Bryne	Butikk med utstyr til heimen	Handel
JYSK Bryne	Møbelbutikk	Handel
Bohus	Møbelbutikk	Handel
Abobil	Bubilforhandlar	Handel
Jærøk DA - Regnskapstjenester i Rogaland	Regnskapskontor	Næring
Aarbakke Innovation AS	Ingeniørselskap	Næring/lett industri
Motek Bryne	Verktøybutikk	Handel
Niba Yachting AS	Båtforhandlar	Handel
Sandve Transport AS	Transportteneste	Næring
Time Elektro AS	Elektrikar	Næring
Datahjelpen.IT AS	IT-konsulent	Næring
Jan Sigurd Svela	Entreprenør	Næring
BilXtra Bryne	Bildelforhandlar	Næring

Bryne Bil AS	Bilverksted	Næring
Bryne Rør	Røyrleggar	Næring
Amberly Cosmetics AS	Kosmetikkprodusent	Næring
Vest Bemanning Bryne	Rekrutteringsbyrå	Næring
Verksted Grossisten Rogaland AS	Bildelforhandlar	Næring
Hus 24-7	Fargehandel	Næring
Bryne Steinindustri AS	Steinleggar	Næring

Etter analysen vart gjort har det funna stad nokre endringar. Så har t.d. Jem og Fiks og Würth etablert seg i bygget der Hus 24/7 var etablert. Fleire endringar kan ikkje utelukkast.

Morenefaret 1

Morenefaret ligg helt nord i kommunen, i grense med Klepp. På Klepp-sida av Morenefaret er det etablert noko forretningsverksemd, dette i form av ei møbelforretning (Møbelringen), bilforretningar (Toyota Sørvest, Kverneland bil), veterinærverksemd og ei nærbutikk/dagligvareforretning.

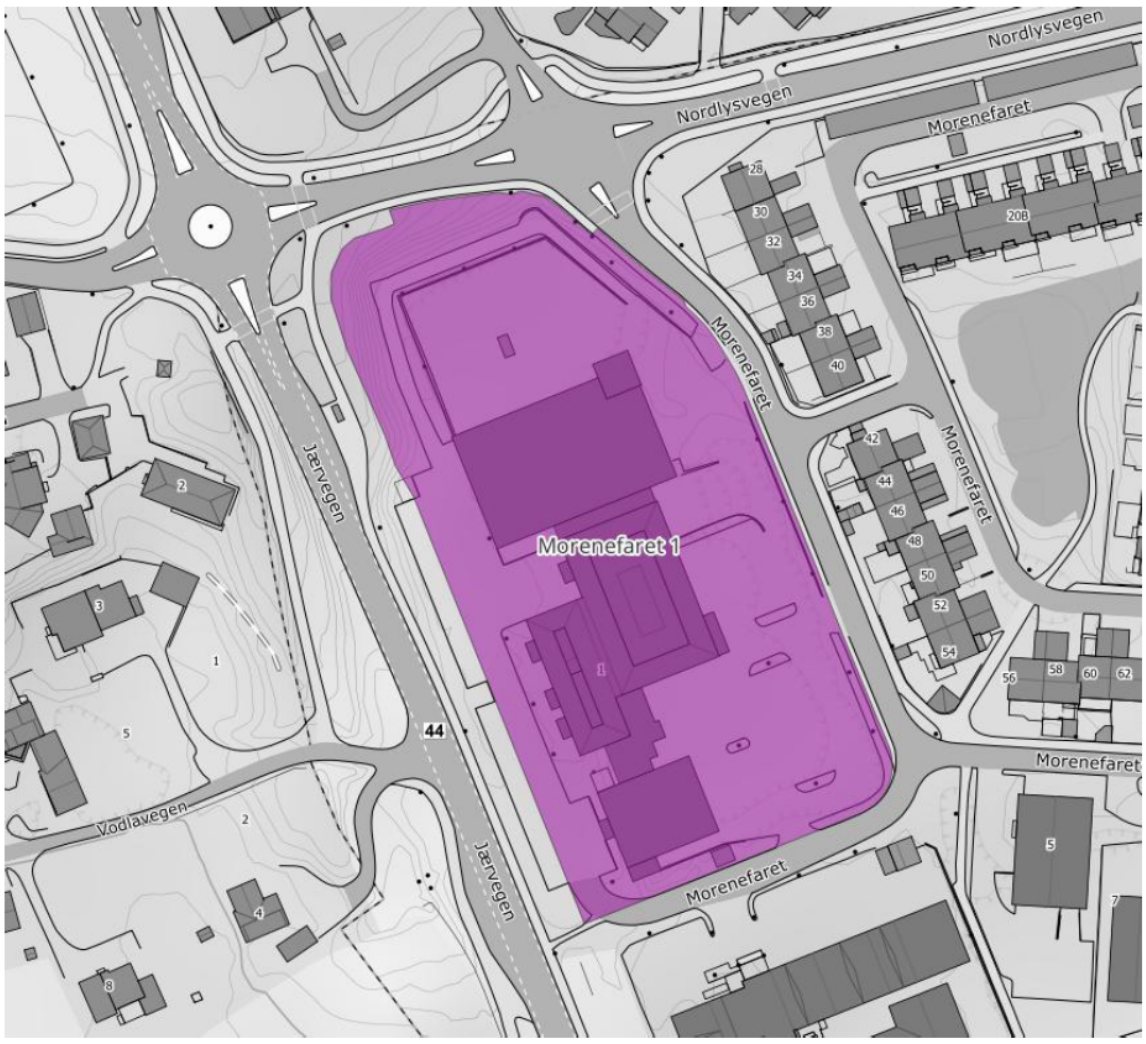
Som delfelt 4 på Håland er Morenefaret plassert i innkøyringa til Bryne. Området har god tilkopling til FV44/Jærvegen. Forretningane i området er i stor grad bilbasert

Jf. reguleringsplan 0321.00 kan følgande etablerast:

«I næringsområdet er det tillate med bygg og anlegg for forretning, kontor, lager og lettare industri og handverk. Maks T-BRA er 13 000 m^2. Parkeringsareal kjem i tillegg. Det kan etablerast detaljhandel eller daglegvarehandel med ei samla salsflate på inntil 1000 m^2. Det kan etablerast handel for plasskrevjande varane bilar og motorkøyretøy, landbruksmaskinar, trelast og byggevarer. Etablering av industri/handverk som etter kommunen sitt skjønn kan føre til sjenanse for omgjevnaden, kan ikkje tillatast.»

I KPA 2018-2030 er maks storleiken på daglegvarehandel for dette området auka frå 1000m^2 til 1750m^2.

Bygningsmassen i Morenefaret skil seg vesentleg frå byggmassen på Håland. Massen er vesentleg mindre og dårlegare tilpassa dei større handelseiningane. Bygget har i dag leigetakarar som er under storleiken på1500m^2 BRA, med unntak av dagligvareforretninga som er på om lag 1750m^2.



3.3 Forslag framtidig utvikling

Bryne er definert som regionsenteret på Jæren i regionalplanen og dette er tenkt vidareført i ny fylkesplan, jamfør signal gjeve av styringsgruppa for FRAM (Fylkesplan for Rogaland for areal og mobilitet) pr. fyste kvartal 2026. Heller ikkje innhaldet når det gjeld lokalisering av handelsetableringar er tenkt endra på, men mogleg vert føresegna om handel endra til ei retningslinje. Ei retningslinje vil, som ein føresegn, kunna gi grunn for motsegn.

Vurderingar og forslag

Kommunen har i fleire år meint at det vil vera naturleg at Bryne som regionsenter får fleire plasskrevjande handelsfunksjonar enn Bryne har moglegheit for i dag. I tidlegare planprosessar har kommunen forsøkt å opna opp for arealkrevjande handelskonsept utanfor område med sentrumsformål, utan å ha fått gjennomslag for det. Overordna myndigheiter har meint at å legge til rette for fleire etableringar på Håland er i strid med mål om redusert transportbehov. Den regionale politikken ser, på noverande tidspunktet i Fylkesplan for Rogaland for areal og mobilitet (FRAM), ikkje ut til å verta endra. Dei fysiske momenta KMD peikar på i sin grunngiving i saken frå 2020 er ikkje endra. Det er dermed ikkje sannsynleg at haldninga til dei overordna styringsmakta kjem til å verta endra, jf Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og FRAM.

Kommunen meiner framleis at det er behov for å revidera den avgrensa moglegheita å etablera handel utanfor sentrum ein har i dag. Regelverket treff dårleg på intensjonen den skal oppnå, nemleg å sikra at detaljvarer blir selt i sentrum og berre

nokre få plasskrevjande varegrupper i område utanfor sentrum. Det er få nye butikkar innanfor segmentet møbler, kvitevarer/elektronikk, hagesenter, fliser og maling som er etablerte i norske bysentrum i dei seinare åra. Grunnen til det heng mellom anna saman med at desse handelsaktørane sel varer som ein er avhengig av å ha bil for å frakta heim. Desse aktørane har handelskonsept som både har plasskrevjande varer og interiørvarer som høyrer naturleg til. Dette er ofte aktørar som er avhengig av større lokale med tilhøyrande store parkeringsplassar for å få det til å passe med konseptet. Resultatet vert at det er få eller ingen eigna lokale som kan romma desse konsepta i Bryne sentrum, med mindre dei skal etablera seg i kjøpesenteret M44. Leigeprisar vil gjera at dette ikkje er konkurransedyktig, samanlikna med konkurrentar som er lokalisert utanfor bykjernen andre steder i regionen.

Håland delfelt 4

Dei siste åra har, gjennom dispensasjonar, likevel fleire verksemder fått lov å etablera seg på Håland, særleg innanfor området vest for Myrvegen (området med rødt omriss). Regionalplanen opnar for at ein kan vurdera eventuelle positive gevinstar av nyetablering og eller relokalisering av store handelseiningar gjennom enkeltvis behandling av reguleringsplanar og samtykke. Med tanke på føreseielegheit, samt for å redusera moglegheit for at eventuelle tiltak på desse bygga vil krevja dispensasjon, meiner kommunen at det gjennom kommuneplanen bør verta avklart at det i delfelt 4 på Håland vert gjeve plass til fleire varegrupper en dei som Regionplan for Jæren tillèt.

Kommunen vurderer det vidare som ein fordel å kunna ha fleira butikkar i same segment samla. Det å kunna samanlikna t.d. møbler i fleire butikkar som Stilbo, Jysk og Bohus på Håland, som ligg på kort avstand frå kvarandre, bidrar til å redusera transportbehovet. Andre klynger som Jem og Fiks, Montér og Megaflis, samt Biltema og BilXtra vil med fordel kunna forsterkast.

For å ikkje hamne i direkte konkurranse med Bryne sentrum er det viktig å setta eit minimumstal for BRA (bruksareal) for handelsverksemder på delfelt på Håland og i Morenefaret. Det vil i føresegna verta lagd inn ei føring på minimum 1500 m^2 BRA inkludert lagerareal. Dette vert sett for å komma i minst mogleg konkurransesituasjon med Bryne sentrum.

Forslag

Delfelt 4 på Håland (KBB7) omdisponerast frå formål næring til Kombinert bygge- og anleggsføremål med følgjande endring i føresegna:

Handel med følgjande plasskrevjande varer vert tillate: bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast, andre større byggevarer, motorkøyretøy, møbler, kvitevarer/plasskrevjande elektronikk, hagesenter, fliser, maling eller liknande.

Verksemder skal ha ein minimum storleik på 1500 m^2, inkludert lager.

Morenefaret 1

Lokaliseringa i forhold til forretningane på Tjøtta i Klepp og til Bryne sentrum gjer at området er eigna for ein form for detaljhandel. Avstanden til begge område er kort. Morenefaret 1 ligg langs FV.44 og er tilrettelagt for gonge- og sykkel, og med god kollektivdekning.

Forslag

Det bør kunna tillatast handel med følgjande plasskrevjande varer: bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast, andre større byggevarer, motorkøyretøy, møbler, kvitevarer/plasskrevjande elektronikk, hagesenter, fliser, maling eller liknande. Byggemassen er annleis enn på Håland og det vert difor ikkje stilt krav om minimum storleik.

Bygget har i dag, med unntak av Coop-butikken, leigetakarar som er under storleiken på 1500m^2 BRA. Dermed treff ikkje kravet om ein storleik større enn 1500 m^2 for dette området. Det vert difor føreslått at kravet om 1500 m^2 ikkje skal gjelda for Morenefaret.

3.4 Konklusjon

Med bakgrunn det som er nemnt over vert følgjande innarbeidd i føresegna:

Håland – delfelt 4 (område KBB7) :

- Det kan etablerast handel med følgjande plasskrevjande varer:

  Bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast, andre større byggevarer, motorkøyretøy, møbler, kvitevarer/plasskrevjande elektronikk, hagesenter, fliser, maling eller liknande.

- Desse verksemda skal ha ein minimum storleik på 1500 m^2, inkludert lager.

Morenefaret 1 (området KBB1):

- Det kan etablerast nærbutikk/daglegvarehandel med ei samla salsflate på inntil 1750 m^2.
- Det kan etablerast handel med følgjande plasskrevjande varer:

  Bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast, andre større byggevarer, motorkøyretøy, møbler, kvitevarer/plasskrevjande elektronikk, hagesenter, fliser, maling eller liknande.