

**Fra:** Bengt Magnus Sjøberg Carlson <bmsc@nomad.no>  
**Sendt:** fredag 23. juni 2023 16:23  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** Hei; Frode Hagen; Nicolai Riise; Ibrahim Mufti Pradityo; Guro Li; Eirik Næss  
**Emne:** 23/27619 - Kommuneplanens arealdel 2023-2035 - merknad til forslag 74 s. 167 – 171 i KU-rapporten  
**Vedlegg:** Merknad til rullering av KPA - Skjærdalen utvikling AS 23.06.23.pdf; Merknad til rullering av KPA - Nomad AS 23.06.23.pdf

Hei,  
Guro Li, Eirik Næss og prosjektteam i kopi.

Plankontoret Nomad ønsker, på vegne av Skjærdalen utvikling AS, med denne merknaden til KPA å svare ut enkelte punkter fra administrasjonens konsekvensutredning (mai 2023), og forslaget til arealplan som nå ligger ute til høring.

Vedlagt ligger også Skjærdalen utvikling AS egne merknad.

På forhånd, takk

**Med vennlig hilsen,**  
**Bengt M. S. Carlson**  
By- og arealplanlegger  
& daglig leder Nomad

[bmsc@nomad.no](mailto:bmsc@nomad.no)  
+47 406 00 252  
[nomad.no](http://nomad.no)

**Nomad**  
by

Til Ringerike kommune

Skjærdalen, den 23. juni 2023

## MERKNAD TIL AREALINNSPILL NR. 74 I KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

Vi viser innspill nr. 74 utarbeidet av Mad arkitekter og plankontoret Nomad på vegne av Skjærdalen Eiendom AS og har følgende argumenter for å beholde arealinnspeilet i sin helhet.

Skjærdalen Eiendom AS ble etablert i 1915 og driver i dag en bærekraftig virksomhet innen eiendom, energi og skog på Ringerike. Eiendomsporteføljen i selskapet består av næringsbygg, utleieboliger, skog og utviklings-eiendom med et samlet landareal på 4.331 dekar. Selskapet eier og forvalter ca. 30.000 kvm bolig- og næringsarealer og har utviklingsplaner for ca. 1.300 boliger. Den årlige kraftproduksjonen ligger på ca. 2,5 GWh fordelt på 2 lokale vannkraftverk.

Skjærdalen Eiendom har et lokalt eierskap, hvor den største aksjonæren er Prosjektinvest AS som har bred erfaring innen bærekraftig eiendomsutvikling, prosjektfinansiering og gjennomføring av større utviklingsprosjekter innen bolig og næring. Selskapet eies av følgende personer:

- Frode S. Hagen, eiendomsutvikler og investor.
- Nicolai Riise, Daglig leder i MAD Gruppen.
- Tor Thomassen, Daglig leder TT Consult AS.
- Hans Martin Haug, Daglig leder i Clarksson Platou Real Estate.
- Axel Moltzau Aas, Partner i Clarksson Platou Project Finance.
- Christian W. Svensson, Partner i Clarksson Platou Project Finance.

**Følgende hovedmål er definert for den videre utviklingen av prosjektet :**

### 1. Økt tilgang til Tyrifjorden for alle

Området preges i dag av til dels utilgjengelighet for allmenheten med et større fabrikkområde og få tilgjengelige og attraktive områder mot fjorden. Vi ønsker økt tilgang til Tyrifjorden for alle med etablering av delprosjektet Tyristrand Brygge med badeplasser, bryggeanlegg, båthavn, flytende badstue og boliger. Vi ønsker også en elektrisk og kanskje selvgående ferje mellom Tyristrand Brygge og Sundvollen, hvor du i fremtiden kanskje kan gå rett på Ringeriksbanen!

I tillegg ønsker vi å knytte Tyristrand Brygge inn mot dagens industribygg som konverteres til helse/omsorg, handel, nærkontor, service og servering. Alt bundet sammen av Skjærdalen bru som ble bygget i 1879 og som fremstår som en skjult «perle».

### 2. Fjordlandsbyen

Boligene vi ønsker å utvikle i Fjordlandsbyen skal stå i minst 100 år og skal være med på å utforme fremtidens bomiljøer. Bærekraft er viktig gjennom hele prosessen og vi ønsker å skape så gode forutsetninger som mulig for et godt liv med minimal miljøbelastning. Derfor ønsker vi å utvikle energieffektive hjem og et gang/sykkelvennlig område med gode fellesarealer der sosial bærekraft også fremmes.

Vi ønsker å videreføre landsbypreget med en forsiktig og trinnvis utbygging i klynger omkranset av rause grøntområder. Dyrket mark som tas i bruk, vil bli erstattet med ny dyrkbar mark, samt tiltak for økt produktivitet av eksisterende dyrket areal. En viktig del av Fjordlandsbyen vil være etablering av parselhager hvor du kan dyrke dine egne grønnsaker og urter.

Skogsområder som er planlagt utviklet består i hovedsak av «glissen skog» med lav/middels bonitet.

Bebyggelsen ønskes utviklet i form av tun med trygge, hyggelige og sosiale nabolag med egne felles grendehus som inviterer til hyggelige, praktiske og kreative samlinger. De forskjellige tunene bindes sammen med tur og naturstier gjennom hele området med trivelige møteplasser.



Fjordlandsbyen skal forankres i både tradisjon og innovasjon. Tradisjon for å ta med seg det beste av bygdekultur og lokal byggekunst – og Innovasjon for å bidra med nytenkning i forhold til bærekraftig arkitektur og hvordan vi skal bygge fremtidens boliger.

De planlagte boligene i Fjordlandsbyen vil få mange kvaliteter knyttet til beliggenheten - landlig og samtidig med kort avstand til fjorden, sentrum, skoler, barnehage og flotte friluftsområder.

### **3. Helse og omsorg**

Helse og omsorg er et viktig satsingsområde i Fjordlandsbyen. Vi blir flere eldre – og lever stadig lenger. For å møte disse utfordringene kreves samhandling og innovasjon. Det handler om å tenke smartere om stedsutvikling slik at vi fremmer fysisk aktivitet, fellesskap og deltakelse for alle. Et av våre mål er å skape et bredt tilbud for aktivitet og trening - både ute og inne!

### **4. Leie eller eie?**

Som følge av den kraftige økningen i antall eldre de kommende årene og stadig strammere rammevilkår for de unge, må utviklingen av nye boligområder endres og tilpasses nye brukerbehov. Denne utviklingen ønsker Tyrstrand Fjordlandsby å følge opp med nye og bærekraftige boligkonsept med arealeffektive boliger for unge, familier, til senior- og omsorgsboliger. Vi skal og kunne tilby ulike leie/eiendommer med et tilbud hvor du kan leie, deleie eller eie din bolig.

### **5. Sirkulær økonomi**

Et viktig mål i utviklingen av fjordlandsbyen er gjenbruk av næringslokalene.

Gjennom en transformasjon av dagens industrilokaler i takt med boligutbygging ønsker vi å skape en levende Fjordlandsby med et balansert tilbud av servering, kultur, helse, handel og service. I deler av dagens bygningsmasse ønsker vi å utvikle lokaler for pop up utstillinger, julemarked, bondens marked, eller hva med et gjenbruksmarked - eller en ny storsal for kulturen mot fjorden?

Ett annet tiltak er å etablere et nærkontor for å gi de boende på Tyrstrand et fleksibelt tilbud til å kunne jobbe fra hjemstedet på en effektiv og bærekraftig måte, og dermed bidra til en lavere belastning på klimaet. Tilgang til sosiale møteplasser, møterom, kopi/print, samt nærhet til et nytt treningssenter vil bidra til å skape økt liv i Fjordlandsbyen

### **6. Delingsøkonomi**

Delingsøkonomi blir viktigere fremover med nye og enklere digitale plattformer. Vårt mål er å etablere en sentral «hub» i dagens fabrikkbygning med parkering for biler, sykler, ladestasjon, gjenvinningsanlegg, samt en enkel tilgang til å leie elbil, elsykkel, elbåt eller en kajakk - til glede for hele Tyrstrand. Vi vil også implementere apper for deling av ulike tjenester.

### **7. Plusshus**

Vår målsetning er at Fjordlandsbyen skal kunne produsere mer energi enn den forbruker og oppnå status som Plusshus. Dette er mulig ved å utnytte Skjærdalen Eiendom AS sin egen lokalproduserte og fornybare energi fra vannkraft, solkraft, bioenergi og geoenergi - kombinert med tiltak i hvert bygg.

### **8. Bygg i tre og lokale leveranser**

Vi vil prioritere bruk av lokalt trevirke fra Ringeriksregionen og lokale leverandører. Dette gir lokale arbeidsplasser, varekjøp og verdistigning.

### **9. Togstopp**

Vi vil arbeide for å kunne reetablere togstopp på Tyrstrand for å kunne tilby beboerne et bærekraftig reisetilbud.

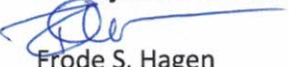
Utviklingen og utbyggingen er langsiktig og vil skje gradvis i takt med markedet, men det avgjørende for å kunne gjennomføre en økonomisk bærekraftig utvikling med store investeringer i infrastruktur er å kunne oppnå en kritisk masse av boliger og mennesker. Dette er også viktig for å kunne realisere prosjektet med de kvalitetene som er ønsket og for å kunne bygge opp et lokalt tilbud innen helse/omsorg, handel og

servicetjenester. I tillegg er vår ambisjon i prosjektet å kunne bidra til å redusere behovet for kommunale investeringer innen infrastruktur, helse/omsorg og barnehager.

For å kunne nå våre mål er det viktig at den etablerte og tette dialogen med Ringerike kommune, Tyrstrand landsbyforening, beboere og næringslivet på Tyrstrand. For å skape et felles målbilde og en bærekraftig strategi for den videre utviklingen, planlegger vi derfor egne «workshops» - hvor vi vil invitere kommunen, politikere, Landsbyforeningen, naboer, innbyggere, skole /barnehage, idretten, foreninger og næringslivet til å delta.

Med bakgrunn i overnevnte argumenter ber vi avslutningsvis om at innspillet beholdes i sin helhet

**For Skjærdalen Eiendom AS**



Frode S. Hagen  
Styreleder

# Merknad til Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2025, Ringerike kommune

## Forslag til arealbruksendring, Tyristrand

Dato: 23.06.2023

Side 1

Plankontoret Nomad, på vegne av Skjærdalen utvikling AS, ønsker med denne merknaden til KPA å svare ut enkelte punkter fra administrasjonens konsekvensutredning (mai 2023), og forslaget til arealplan som nå ligger ute til 2. gangs behandling. Utbyggingsområdene som ble tegnet opp som arealinnspill datert 10.06.2022, utarbeidet av Mad arkitekter og plankontoret Nomad, er nummerert som forslag 74 s. 167 – 171 i KU-rapporten. I denne merknaden vil vi fremme våre faglige argumenter for hvorfor å arealinnspillet bør beholdes og innarbeides i sin helhet, når kommuneplanens arealdel (KPA) rulleres.

Innledningsvis vil vi berømme administrasjonen for en grundig vurdering av dette, samt alle øvrige arealinnspill. AP- og SP-regjeringens nyeste distriktmelding «Eit godt liv i heile Noreg – distriktpolitikk for framtida (Meld. St. 27, 2022–2023) har bosetting i hele landet som et styrende premiss.

Den ferske stortingsmeldingen, men også tidligere meldinger om tilsvarende tema (Bærekraftige byer og sterke distrikter, Meld. St. 18, 2016-2017, Levende lokalsamfunn for fremtiden, Meld. St. 5, 2019-2020 Distriktmeldingen), vitner om at både hyppigheten av stortingsmeldinger, samt temaet om distriktenes rolle og bosetting i det nasjonale Norge, er et høyst aktuelt og viktig politisk tema.

Det påpekes fra administrasjonen i Ringerike kommune at arealinnspill 75 vil innebære «å ta i bruk nye arealer til utbygging, samtidig som det er store boligreserver i gjeldende planer i området.» Hvorvidt eksisterende planer på Tyristrand er tilpasset distriktmeldingene som har vært fremmet av ulike regjeringer de siste 10 årene, ønsker vi ikke å diskutere i denne merknaden.

Vi vil fremheve ulike aspekter ved nevnte arealinnspill, og hvordan dette innspillet søker å ivareta en større og mer helhetlig tankegang for den videre utviklingen av Tyristrand som tettsted. Arealinnspillet legger til rette for en annerledes tilnærming til Tyristrand som tettsted, og er et tydelig eksempel på nettopp «distriktpolitikk for framtida».

Arealinnspillet bygger på et planarbeid som tar utgangspunkt i Tyristrands premisser, og tilpasser seg disse forholdene. Gjennom forslaget er det lagt stor vekt på å tilbakeføre verdifulle arealer, for å sikre en mer helhetlig og bærekraftig utvikling av stedet. De foreslåtte planene legger til rette for en annen type utvikling av Tyristrand, enn den som har vært gjeldende i tidligere arealplaner. Korte avstander, en styrking av sentrum og tilbakeføring av naturkvaliteter. Reetablering av strandlinja på Tyristrand står også sentralt i arealinnspillet, og er sammen med arealene for boligutvikling, en viktig del av helheten.

I den videre merknaden vil vi utdype følgende fire punkter:

- 1. Befolkning i distriktene**
- 2. Jordvern**
- 3. Samordnet bolig, areal- og transportplanlegging – lokalt og regionalt**
- 4. Næringsutvikling**

## 1. Befolkning i distriktene

Endringer i kommuneplanens arealdel handler til syvende og sist om mennesker og samfunn. Om byer og tettsteder for å bo, vokse opp og leve livene våre. Et trivelig tettsted er nødt til å ha en utvikling, som sikrer et minimum av funksjoner og en stabilitet i bosettingsmønster.

Det er en overveiende sannsynlighet at demografien på Tyristrand de kommende årene utvikler seg i ubalanse, det vil si, en større økning i andelen eldre blant befolkningen. Derfor er det viktig å satse på tilflytting, særlig av yngre mennesker, og samtidig legge opp til at denne veksten av innbyggere kan skape synergier med den aldrende befolkningen. Folketallet i mange distriktskommuner stabiliserer seg, eller stagnerer, fordi innbyggerne blir eldre, samtidig som flyttestrømmene til distriktene blir svakere og færre unge vokser opp.

Ved å utvikle Tyristrand som et tettsted, med boliger for ulike typer beboere og målgrupper, vil området utvikles etter prinsipper for et aldersvennlig Norge. Det er også i tråd med Ringerike kommunes handlingsplan «Leve hele livet, 2021-2024». Både medvirkningen, og handlingsplanens anbefalinger peker i retning av nærhet til butikker, tjenestetilbud og bussholdeplasser, men først og fremst sosial- og fysisk aktivitet på felles møteplasser. Apotek, dagligvarebutikk og legekontor trenger alle en «kritisk masse» for å sikre en driververdig økonomi. Dette kan vekselvis gjennomføres ved en fortetting i eksisterende områder, for å få flere til å bosette seg på steder som Tyristrand.

### Et aldersvennlig samfunn

Boligen og nærområdet er et sted folk lever og oppholder seg i store deler av livet. Ambisjonen for morgendagens samfunn er at vi skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Aldersvennlige lokalsamfunn handler om å utvikle trygge, inkluderende og tilgjengelige boliger og nærmiljø, som vil være positivt for alle på et tettsted. Samtidig må ikke prosjektet oppfattes som eldresamfunn, men kunne tilby en større variasjon av demografi, der gamle og unge lever om hverandre.

Elderrollen i dagens Norge er i endring. Tiden som pensjonist er lenger en noe gang. I et aldersvennlig Norge forventes det at friske mennesker med mye fritid hjelper til der det trengs, og da er mindre tettsteder som Tyristrand viktig for å sikre tilhørighet i lokalsamfunnet.

I «normalåret» 2019 bidro pensjonister med formelt og uformelt frivillig arbeid verdt rundt 29 milliarder kroner (Ny analyse 2022). Det finnes store uforløste eldreressurser som kan mobiliseres. Frivillighet er for mange veien til en aktiv og sosial alderdom. Dette er en stor fordel å dra nytta av på et sted som Tyristrand, som allerede har et levende og aktivt lokalsamfunn gjennom eksempelvis Tyristrand Landsbyforening.

Dagens eldre har mange friske og aktive år etter pensjonsalderen. De trener, reiser og møtes. Forskingen viser at eldre som er aktive og sosiale også holder seg friske og klarer seg selv lenger. Men noen er eller blir ensomme når de forlater arbeidslivet eller mister sin ektefelle. I et aldersvennlig Norge skal det være møteplasser og arenaer der alle generasjoner kan møtes og holde seg fysisk og psykisk aktive.

Folk skal kunne leve gode liv, uansett hvor i Norge de bor. For å få folk til å bli boende, eller velge å bosette seg i distriktene, trengs det attraktive boliger og gode bomiljø. Dette legger arealinnspillet til rette for, gjennom styrkede forbindelser og reetablering av et tidligere avgrenset naturområde som strandlinja på Tyristrand.

### Barn- og unges oppvekstvilkår

Barn og unge er en avgjørende faktor for utvikling av distriktene. Gode oppvekstvilkår er viktig årsak for at småbarnsfamilier velger å flytte til distriktene. Beslutningen om hvor og hvordan en familie skal bo tas ofte av foreldrene. Arbeid er især den viktigste årsaken til at folk velger å flytte, men kvaliteter ved stedet, familie og nettverk har også betydning for beslutningen om å flytte eller bli boende (Sørli, Aure, & Langset, 2012). I vår fleksible hverdag, med hjemmekontor og mulighet å jobbe «remote», handler det ikke lenger bare om arbeidssted, men også verdier og av hensyn til barna. Finnes det barnehager, skoler og fritidstilbud? Og ikke minst, et trygt og godt bomiljø tilrettelagt for barnefamilier?

Det eksisterer kunnskapsgrunnlag som sier mye om hvordan en skal legge bedre til rette for barn og unge. I forbindelse med Distriktsmeldingen som regjeringen la frem i 2019, ble det opprettet et eget ungdomspanel som skal gi råd til regjeringen om fremtidens distriktspolitikk. Ungdommens distriktspanel gir flere svar på hva som skal til for at unge vil bo, arbeide og investere framtiden sin på bygda.

# N

Kunnskapsgrunnlaget viser at ungdommers ønsker om å bo i distriktet i fremtiden påvirkes av holdninger, sosiale normer og opplevd kontroll (Myhr, 2021). En ungdom som har positiv holdning til å bo i distriktene kjennetegnes av å i høyere grad verdsette tilgang til natur, være godt kjent med lokalsamfunnet, og gi framtidige generasjoner et godt oppvekstmiljø. På den andre siden, er de negative holdningene til å bo i distriktene knyttet til det å verdsette et godt kollektivtilbud og levende sentrum, unngå pendling, samt å ha mange jobbmuligheter og godt sosialt liv.

Funnene peker på kvaliteter som er viktig å bevare og videreutvikle i distriktene. Befolkningsvekst er avgjørende, ikke som et tall i seg selv, men med en større grad av generasjonsblanding som sikrer aktivitet gjennom flere tider av døgnet. Økt kritisk masse gir bedre utnyttelse av eksisterende kommunale investeringer, og gjøre det mer økonomisk lønnsomt på sikt. Videre gir det grunnlag for å utvide tilbudet og variasjonen av tjenestene som distriktskommunen tilbyr.

Barn og unge er svært opptatt av avstander mellom hjem og skole, jobb eller fritid. Det er et kjent problem i distriktskommuner med lang reisevei til skolen, eller at lokale skoler forsvinner. Nærhet og et godt kollektivtilbud blir dermed en viktig faktor for å tilrettelegge for barnefamilier. En positiv konsekvens er at barn og unge blir mer selvstendige og «bedre rustet» når de kan gå, sykle eller ta kollektiv, i stedet for å gjøre seg avhengige av å bli kjørt dit de skal, når de skal finne på ting selv. Samtidig opplever andre ungdommer at de blir mer isolert, og mange anser at kollektivtilbudet blir en barriere for å kunne være sosial.

Arealinnspillet for Tyrstrand legger til grunn at den kritiske massen økes innenfor 15-minutters gang- og sykkelavstand fra eksisterende sentrum. Boligfortetting nær sentrum bidrar til at avstander reduseres, og gi innbyggere mulighet til å bo innenfor 15-minutters gang- og sykkelavstand fra daglige tjenester og aktiviteter. Utbygging nær sentrum gir mulighet til å utbedre gang- og sykkelforbindelsene i området. Økt kritisk masse gjør også at etterspørselen av kollektivtilbud vil øke, som kan gi grunnlag for et bedre kollektivtilbud eller lavere billettpriser. Dette vil være positivt for barn og unge, men også andre utsatte grupper ved lav inntekt og som ikke har tilgang til bil.

Samtidig må en fortetting/utvikling av eksisterende tettsted skje på bygdas premisser. Tyrstrand ligger tett på flere herlighetsgoder og ulike naturkvaliteter. Å ha lett tilgang til natur er noe ungdom som ønsker å bosette seg i distriktet mener er viktig (Nordtug, 2021). Naturen kan i seg selv være en verdi for friluftsliv og rekreasjon, men kan også beskrives som en kvalitet som gir andre næringsmuligheter, som f.eks. innen turisme- og opplevelsesnæringer.

Å sikre barn og unge et oppvekstmiljø som gir trygghet og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene som svarer til deres behov, er også noe som er forankret i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser (Kommunal- og distriktsdepartementet, 1995).

## 2. Jordvern, dyrka mark & erstatningsareal

Et av de mest ømfintlige temaene arealinnspillet påvirker, er endringen av et areal tilsvarende 20 mål med dyrka mark. Matjord er en knapp ressurs i Norge, hvor bare 3% av totalt landareal benyttes til jordbruk. Jordbruk er en arealkrevende næring, og er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene.

Derfor er det en forutsetning for arealinnspillet at alt jordbruksareal som foreslås fjernet, blir erstattet. Dette skal sikres, både i KPA, og gjennom utarbeidelse av en jordflyttingsplan. Forslagstiller må benytte seg av jordfaglig eller agronomisk fagkompetanse i forbindelse med utarbeidning av jordflyttingsplanen. Grunneier på det aktuelle erstatningsarealet er allerede informert om denne prosessen, og det vil utarbeides en avtale mellom forslagstiller og grunneier med bindende betingelser for jordflyttingsprosessen og ferdigstilling av arbeidet. Kontrakten vil følge jordflyttingsplanen som vedlegg. Dette leverer forslagsstiller som en del av komplett reguleringsplanforslag, før forslaget sendes til 1.gangs behandling.

Vi anbefaler kommunen å åpne for omdisponering av foreslåtte arealer gjennom KPA, men samtidig sikre at flytting av jordsmonn til et erstatningsareal kompenseres for tap av matjord. Med erstatningsareal kan det skapes nye areal av udyrkbare arealer, eller eksisterende dyrkede eller dyrkbare arealer kan forbedres. Jordsmonn er en ikke-fornybar ressurs, og for å sikre økt matproduksjon i takt med en økende befolkning, er det viktig med et sterkt jordvern og bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer.

Arealet som foreslås endret, brukes i dag primært til produksjon av gress. Vi fastholder at erstatningsarealet som dyrkes opp skal være av bedre kvalitet, og sikres mer driververdig etter prinsipper fra jordskifteretten om

egnethet. Med hensyn til skogsbruk er skogsarealet som foreslås bygget ut ikke produktiv og lite egnet for drift. På den andre siden utgjør skogen og landskapet en verdifull naturkvalitet. I en videre detaljregulering vil det sikres at nye boområder skal tilpasses landskapet og underordne seg naturen, slik at arealene kan utnyttes på en skånsom måte.

### 3. Et samordnet bolig- areal og transportplanlegging

De offentlige kan ikke bestemme hvor eller hvordan folk skal bo, men kommunen og fylkeskommunen kan legge bedre til rette for at det utvikles god boligpolitikk og gode mobilitetsløsninger lokalt og regionalt. Arealinnspillet støtter opp om Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2014), der regjeringens mål blant annet er å sikre at planleggingen fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, utvikler bærekraftige byer og tettsteder, legger til rette for verdiskaping og næringsutvikling, samt fremmer helse, miljø og livskvalitet.

Vårt arealinnspill til utviklingen av Tyristrand har en lang tidshorison. Når vi skiller mellom lokal og regional mobilitet, er det for å differensiere mellom utviklingen som kan skje på kort og lang sikt. På kort sikt handler det om å redusere fysiske, men også mentale avstander. Ved å fortette innenfor eksisterende tettsteder og forbedre mobilitetstilbudet lokalt. På lengre sikt handler utviklingen om å se vekstmulighetene i en større regional sammenheng. Gjenåpning av Tyristrand stasjon og tilknytning til Randsfjordbanen er et viktig premiss når en snakker om et felles bolig- og arbeidsmarked i Ringerike-regionen. Fortetting gir et kompakt tettsted og mer effektivt arealbruk, som kan bidra til å bygge ned jordbruksarealer og utmark andre steder i Ringerike.

#### Lokal mobilitet

Idealet om hagebyen og egen villa står fortsatt sterk i Norge. Av totalt 2,7 millioner boliger, består ca. 70% av Norges boligmasse av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og andre småhus (SSB, 2023). Ved å legge til rette for vekst på Tyristrand, sikres muligheten for en større variasjon av boligtyper i området. Valg av boligtype er vel så avhengig av kultur og preferanser. Den tette byen er ikke like tiltrekkende for alle, og ved å sikre areal tilpasset en hybrid, tillates tettere tun- og rekkehus, på naturens premisser.

I dag løses de fleste hverdagsfunksjoner og aktiviteter på Tyristrand, enten der er å dra på jobb, skole, handle eller på fritidsaktiviteter gjennom bruk av bilen. Når steder utvikles på bilens premisser og ulike funksjoner segregeres, fører det til at avstander oppleves som lengre. Det gir også økt behov for investeringer i samferdselsanlegg. Veier og parkeringsplasser er arealkrevende, og beslaglegger verdifulle arealer som ellers kunne ha blitt brukt til andre formål.

Vi må tenke annerledes når vi planlegger og utvikler våre byer og tettsteder. Stedsutviklingen skal tilrettelegge for en kortreist og effektiv hverdagsliv. Når avstand mellom ulike gjøremål oppleves som kort, vil det være mer attraktivt for folk å velge å gå eller sykle. Dette er både rimelig for lommeboka, og bedre for miljøet og folkehelsen. Når mennesker i større grad beveger seg utendørs, og ikke inne i bil, er sjansen større for å treffes på uformelle møteplasser. Dette bidrar til å sosialisere mennesker, og kan bidra til å unngå ensomhet.

Ved å tilrettelegge for gående og syklende på Tyristrand vil barn og unge får en større grad av selvstendighet, og kan ferdes uavhengig av å måtte bli kjørt av foreldre. Eldre vil også kunne bli boende hjemme mye lengre, og kan reise for å gjøre hverdagsaktivitetene deres på egenhånd.

#### Regional mobilitet

Tyristrand har en strategisk fordel som ikke alle andre tettsteder er forunt. Potensialet som ligger i Randsfjordbanen er det som vil koble Tyristrand tettere på knutepunkt som Drammen, Hønefoss og Hokksund. En gjenåpning av Tyristrand stasjon, som en del av et inter-city-nettverk, gjør området godt egnet for en større utvikling. Denne infrastrukturen legger grunnlaget for å kunne satse strategisk på Tyristrand som en viktig arealressurs for å sikre ønsket om en

Med en hverdag tilpasset hjemmekontor og mer arbeid «remote», vil Tyristrand kunne utvikles som et tettsted med gode, alternative mobilitetsløsninger, med toget som et stor pådriver.

I tillegg vil en reetablering av Tyristrands fremste kvalitet, nemlig tilgangen til fjorden og det marine miljøet, danne grunnlag for en el-ferje etter modell fra Randsfjordferja. En slik kvalitet vil bidra til å øke tilgangen på de ulike naturkvalitetene i Ringerike, og styrke Tyristrand og fjorden som en destinasjon.



## 4. Næringsutvikling

Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen ble vedtatt i 2022, og har som mål å skape vekst i arbeidsplasser og økt verdiskapning i hele regionen (2022). En forutsetning for å skape næringsaktivitet i Ringerike er å styrke bostedsattraktiviteten. Arealinnspillet i sin helhet anbefaler at Tyristrand sin framtidige utviklingsretning skal skje i retning av Skjærdalen og Tyrifjorden, hvor nye og attraktive boområder kan etableres i tilknytning til naturkvalitetene.

Under pandemien har næringslivet også opplevd store endringer i organisering av arbeidshverdagen. Både hjemmekontor og mulighet for å bo på hytta og jobbe «remote» er en del av det nye arbeidslivet. En mer fleksibel arbeidshverdag, i kombinasjon med gode kollektivforbindelser, kan i framtiden gjøre Tyristrand mer attraktivt for folk som ønsker et roligere liv i naturlige og grønne omgivelser.

Det å kunne eie sin egen bolig er svært viktig for husholdningene i Norge, da dette gir bedre forutsigbarhet, særlig for barnefamilier. I en større bolig- og arbeidsmarked har distriktskommunene et fortrinn enn kommuner med høyt press på tomte- og boligpriser. Tyristrands arealreserve gir flere muligheten til å komme inn på boligmarkedet. Å åpne for mer boligutvikling i distriktene, vil i seg selv bidra til å stimulere lokalt næringsliv. Økt byggeaktivitet gir mulighet for arbeid blant lokale utbyggere og entreprenører. Samtidig har næringslivet økende behov for ny kompetanse. For å styrke eksisterende arbeidsplasser, må stedsutviklingen prioritere innovasjonsbedrifter og kunnskapsbaserte næringer.

I Skjærdalen finnes det store eksisterende industri- og næringsarealer som er moden for en transformasjon til innovasjon- og kunnskapsbaserte bedrifter. Dette vil være i tråd med Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen. I arealinnspillet er det foreslått at eksisterende arealbruk innen jordbruk og industri omdisponeres til bolig og mer moderne kontorarbeidsplasser. Det åpner for at flere kunnskapsbaserte næringer i fremtiden kan etablere seg eller utvide sin virksomhet i Tyristrand, og videre skape nye synergier og næringsmuligheter. Arealinnspillet inkluderer også nye rekreasjonsmuligheter og næringsetablering langs Tyrifjorden, f.eks. i tilknytning til strandpromenade, småbåthavn og serveringslokaler.

## Kilder

Kommunal- og distriktsdepartementet, tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Stalige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Kommunal- og distriktsdepartementet, tidligere Miljøverndepartementet. (1995) *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

Myhr, A. I. (2021) *Om å være ung i Distrikts-Norge. Kunnskapsgrunnlag for ungdommens distriktspanel*. Distriktsenteret

Nittedal kommune (2021) *Veileder for jordflytting i plan- og bygningslovsaker*. <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/veileder-for-jordflytting-i-plansaker.pdf>

Ny analyse (2022) *Verdien av frivillig innsats blant seniorer* <https://www.nyanalyse.no/post/verdien-av-frivillig-innsats-blant-seniorer>

Ringerike kommune (2021) *Handlingsplan Leve hele livet, 2021 – 2024*. <https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/presentasjoner-fra-politiske-moter/2021/leve-hele-livet-hov-9feb21.pdf>

Ringerike kommune (2022) *Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen*.

Sørli, K., Aure, M., & Langset, B. (2012) *Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo- og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet*. Oslo:

Norsk institutt for by og regionforskning.

SSB (2023) *Boliger, bebodde og ubebodde etter bygningstype* <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boliger>

På vegne av Skjærdalen utvikling AS

**Bengt M. S. Carlson**

By- og arealplanlegger

[bmsc@nomad.no](mailto:bmsc@nomad.no)

+47 406 00 252

Nomad AS