



---

# Notat

---

Saksbehandler: Ingrid Strømme  
Vår referanse: 20/10618- 49  
Dato: 29.06.2022

---

## **Emne: 449 - Hollerud boligfelt - Konsekvenser av vedtak i formannskapet's Strategi og plan 15.06.2022 og vurdering av fremtidig behov for barnehage på Tyristrand**

### **Innledning:**

Vi viser til følgende vedtak i formannskapet's Strategi og plan i møte 15.06.2022:

- 1. Forslag til detaljregulering for 449 Hollerud boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.*
- 2. Det reguleres inn en tomt til barnehage i reguleringsplanen.*
- 3. Det bør legges til rette for at halvparten av boenhetene i reguleringsplanen skal være eneboliger og selvbyggertomter*

Formannskapet's Strategi og utvikling vedtok i møte 15.06.2022 rådmannens innstilling at planforslaget skal sendes på høring og offentlig ettersyn, i tillegg ble vedtakspunkt 2 og 3 lagt til i behandlingen i formannskapet. Hensikten med dette notatet er å belyse konsekvensene av vedtaket 15.06.2022, med hovedvekt på det nye punktet om barnehage og å vise hvilke vurderinger som er gjort om fremtidig behov for barnehager på Tyristrand. Sist er konsekvenser av vedtakspunkt 3, halvparten av boenhetene som eneboliger og selveiertomter, vurdert.

### **A. Konsekvenser av vedtakspunkt 2 - regulere inn tomt for barnehage i reguleringsplanen**

I dette kapitlet belyser rådmannen hvilke konsekvenser vedtakspunkt 2 om å regulere inn tomt for barnehage har for videre saksgang i reguleringsplanen 449 Hollerud boligfelt. Hovedkonklusjonen etter vurdering av vedtakspunktet er at dersom formannskapet's Strategi og plan ønsker å opprettholde vedtakspunktet, så bør det varsles oppstart av planarbeid på nytt.

#### **A.1. Inkludering av barnehage i planen krever ny oppstart av planarbeid**

En reguleringsplan kan sammenlignes med et puslespill, hvor endringer i ett arealformål eller felt vil få konsekvenser for bruken av andre arealer innenfor planområdet. Slik som planforslaget foreligger etter vedtaket i formannskapet's Strategi og plan etter møte 15.06.2022 kan det ikke sendes på høring og offentlig ettersyn. Det er flere grunner til dette.

For det første så må det være tilstrekkelig grunnlag for myndigheter og andre berørte å gi uttalelse i saken. Kommunen skal ivareta mange hensyn og temaer i planleggingen. Når det utarbeides reguleringsplaner, er det viktig at virkningene for relevante temaer er godt nok belyst og ivaretatt i planen. Høring og offentlig ettersyn av planforslag etter politisk 1. gangsbehandling innebærer at planen sendes til berørte parter og myndighetene og kunngjøres offentlig slik at alle har anledning til å komme med uttalelse til forslaget. I følge plan- og bygningsloven skal planforslag sendes på høring til alle berørte statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Planforslag sendes som regel alltid til Statsforvalteren, Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). På dette tidspunktet må særlig disse myndighetene få nok informasjon og utredninger til å vurdere om planen kan gjennomføres videre ut fra de fagområdene de har som sitt myndighetsområde. For eksempel må Statens vegvesen vite noe om hvilken trafikkbelastning planforslaget vil gi for å kunne si noe om kryss og vegsystemet er godt nok planlagt i forhold til nasjonalt regelverk og føringer. Det er ved høring at myndigheter og berørte har siste anledning til å gi uttalelse og merknader til planforslag. Dersom et hensyn, f.eks. støy, ikke er godt nok ivaretatt, kan de statlige, regionale og fylkeskommunale myndighetene komme med innsigelse til planforslaget.

Til grunn for alle reguleringsplaner skal det være en planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), hvor konsekvenser av planforslaget skal beskrives. I denne saken har trafikk vært et sentralt tema, og det har vært mye dialog med Statens vegvesen. Det er blant annet gjort beregninger av trafikk som følge av det nåværende antall boliger som planen åpner opp for, og på bakgrunn av dette kommet frem til dimensjonering av kryssløsning og adkomstveien. Dersom det skal reguleres for ny barnehage vil dette generere betydelig mer trafikk enn boliger, noe som derfor vil kunne medføre konsekvenser for utformingen av krysset. En mulig konsekvens for utforming av krysset er at krysset må utvides, noe som vil kunne medføre mer beslaglegging av dyrka mark. Ulike kryssløsninger for boligområdet, herunder blant annet hvor mye dyrka mark som ville gå med ble utredet ved politisk oppstart i formannskapets møte 18.06.2019, se [saksframlegget](#) i sak 99/19.

For det andre setter plan- og bygningsloven krav til selve utformingen av planforslag. Planens innhold og rettslige virkninger vises på plankart og bestemmelser, og er bestemt i plan- og bygningsloven § 12-10, forskrift om behandling av private forskrifter til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 6 og kart- og planforskriften §§ 8 og 9. Barnehage er et eget formål etter kart- og planforskriften. I planforslaget til plan 449 Hollerud boligfelt er «barnehage» ikke lagt inn som et eget formål i planen. Videre må alle arealformål i planer ha tilhørende reguleringsplanbestemmelser. Dersom en skal legge inn barnehage som eget formål i reguleringsplanen, så må dette erstatte hele eller deler av andre arealformål.

For det tredje setter kommuneplanbestemmelsene arealkrav til ulike fellesformål basert på antall boenheter. For eksempel er det krav til hvor mye uteareal og lekeareal det minst skal være per boenhet. Innlemming av barnehage vil endre på antall boenheter og hvor mye arealer det skal reguleres til fellesformål.

## **A.2. Barnehage og forholdet til kommuneplanens arealdel**

Kommuneplanens arealdel er den overordnede planen som skal vise hvordan kommunen ser for seg eksisterende og fremtidig arealbruk. I kommuneplanens arealdel blir ulike arealer avsatt med ulike typer formål som vises med ulike farger i kommuneplanens arealplankart.

Under vises utsnitt av kommuneplanen med planavgrensning for reguleringsplanen 449 Hollerud boligfelt markert med svart stiplet linje. Her kommer det fram at mesteparten av arealet innenfor planavgrensningen for plan 449 er vist med gul farge som betyr at arealet er avsatt til boligformål. I utsnittet under er det sørøst for plan 449 vist et område med rosa farge som er «Offentlig eller privat tjenesteyting», dette fargen for det overordnede formålet i kommuneplan som åpner for barnehage og andre tjenesteformål. I utsnittet under viser det

c:\docserver\00000000-0000-0000-0000-000000000001\working\3bc292c7-c6b6-4656-b627-1cddb39ae98a\websak\_office2pdf\_380322.docx

rosa området arealene som Tyristrand fengsel. Areal for nåværende Tyristrand barnehage ligger litt nord for kartutsnittet under og er vist som rosa i kommuneplanens arealplankart, avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Å regulere inn i barnehage i planområdet til Hollerud boligfelt vil være i strid med formålet i nåværende kommuneplan. Gjeldende praksis i Ringerike kommune er at oppstart av planer hvor formålet med reguleringsplanen er i strid med overordnet plan legges fram til politisk behandling hvor politikerne tar stilling til om man skal sette i gang oppstart av reguleringsplanarbeid. Rådmannens generelle oppfatning er videre at vurderinger av plassering av barnehager i kommunen og på Tyristrand bør skje i prosess med rullering av kommuneplanens arealdel.



**Forholdet til kommuneplanens arealdel.** Svart stiplet linje er nåværende planavgrensning for planforslaget for 449 Hollerud boligfelt. Gult areal er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

### **A.3. Viktige føringer bør komme tidlig i reguleringsplan-prosessen**

Det er i starten av en reguleringsplanprosess at det er størst anledning til å komme med innspill til hvilke hensyn som bør tas og hva planen bør omfatte.

Alle reguleringsplaner skal ha oppstartsmøte og det er i tilknytning til dette møtet at kommunen skal komme med de viktigste føringene. Prinsipielle temaer og spørsmål, og vesentlige uenigheter skal løftes politisk. Dette kan for eksempel være å regulere inn formål som er i strid med hva arealet er avsatt til i kommuneplanens arealdel.

Denne saken har vært oppe til politisk oppstart for å avklare kryssløsning og adkomst. Det er varslet oppstart av saken to ganger, både i 2018 og 2019. Det ble også varslet internt til de ulike fagavdelingene i kommunen, uten at det kom inn noen innspill om barnehage e.l. Spørsmål om barnehage ble heller ikke tatt opp i forbindelse med den politiske oppstartsaken i formannskapetets møte 18.06.2019 i sak 99/19.

Når det gjelder selve varselet om oppstart, setter reguleringsplanveilederen krav til hva slags informasjon som skal være med i varselet og annonsetekst. Blant annet skal det informeres om hvilke arealformål som er de mest aktuelle. I denne saken ble det varslet om formål frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det ble *ikke* varslet oppstart med formål barnehage. Siden barnehage-formålet ikke er blitt varslet, mener rådmannen at planen,

dersom man velger å holde fast på vedtaks punkt 2, bør varsles oppstart på nytt. Dette betyr at man rykker tilbake til start i planprosessen.

## **B. Barnehage – Behov, muligheter i dag, vurdering av ev. ny barnehage på Tyristrand**

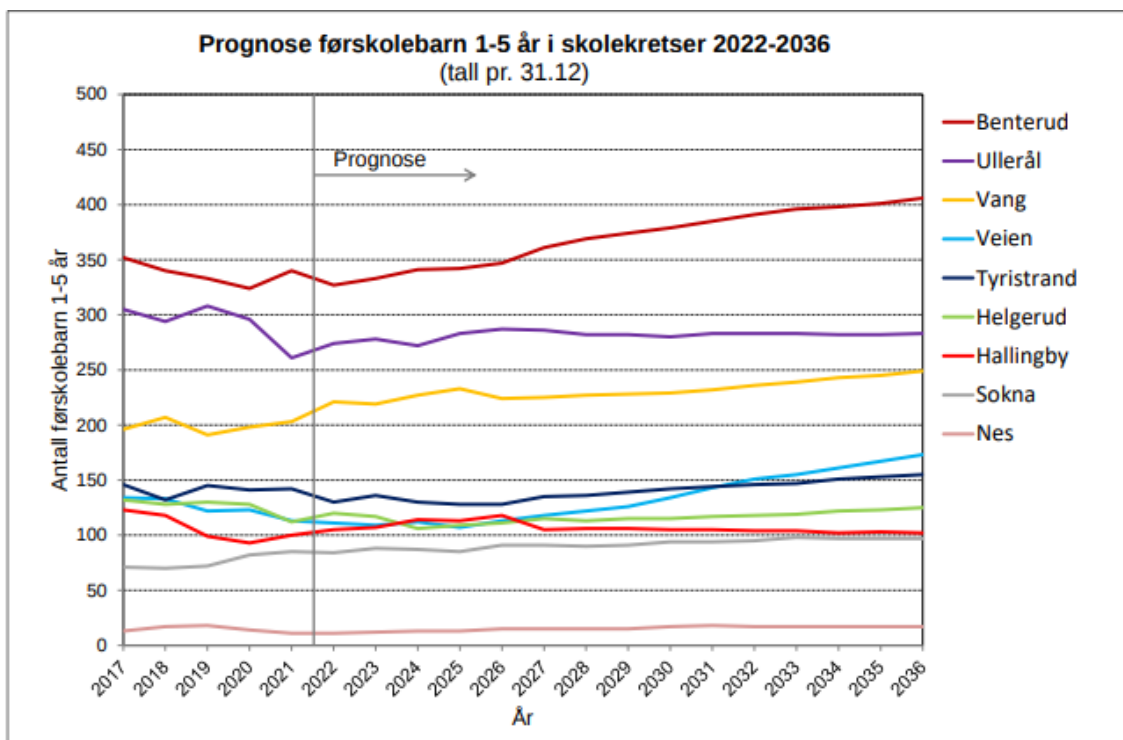
Hovedbudskapet er at det, dersom det er aktuelt å utvide barnehagetilbudet på Tyristrand, bør ses på muligheter for utvidelse på dagens tomt, eventuelt også andre aktuelle tomter. Det er naturlig at dette er noe som blir sett på i kommuneplanens arealdel.

### **B.1. Er det behov for større barnehagekapasitet på Tyristrand?**

Ringerike kommune har per i dag full barnehagedekning. I motsetning til grunnskolene som har skolekretser, så er det ikke «barnehagekretser», det vil si at foreldre ikke har krav på å få barnehageplass i nærheten av der de bor. Samlet sett ser dagens barnehagekapasitet ut til å dekke behovene for barnehageplasser de neste 5 årene. Økning i antall førskolebarn er forventet å skje i andre deler av kommunen enn Tyristrand, det vil si i områdene Benterud, Veien, Vang og Ullerål skolekrets.

Prognoser for skolebarn og behov for fremtidig kapasitet for skoler og barnehage er basert på behovsanalyse for skoler og barnehager. Den nyeste behovsanalysen (befolkningsprognose 2022-2036) ble lagt frem for Hovedutvalget for oppvekst og kultur i møte 08.06.2022 og for formannskapet i møte 15.06.2022, saksnr. 53/22. Formannskapet vedtok rådmannens innstilling om å legge prognosene for vekst i førskolebarn og skolebarn til grunn i kommunens planleggingsarbeid for barnehager og grunnskoler, samt at oppdatert ny rapport innhentes i 2024. Det er Norconsult som har lagd rapporten i samarbeid med kommunen. Reguleringsavdelingen har gitt innspill om pågående planer slik at veksten som kommer som følge av nye reguleringsplaner er tatt med inn i tallgrunnlaget.

I bildene under vises prognose førskolebarn fordelt på skolekretser 2022-2036. Den mørkeblå streken viser at det fra 2027 vil bli en moderat vekst i antall barnehagebarn på Tyristrand.



**Utsnitt av prognose for barnehagebarn** – Grafen er tatt fra behovsanalysen 2022-2036 og viser forventet økning i antall barnehagebarn.

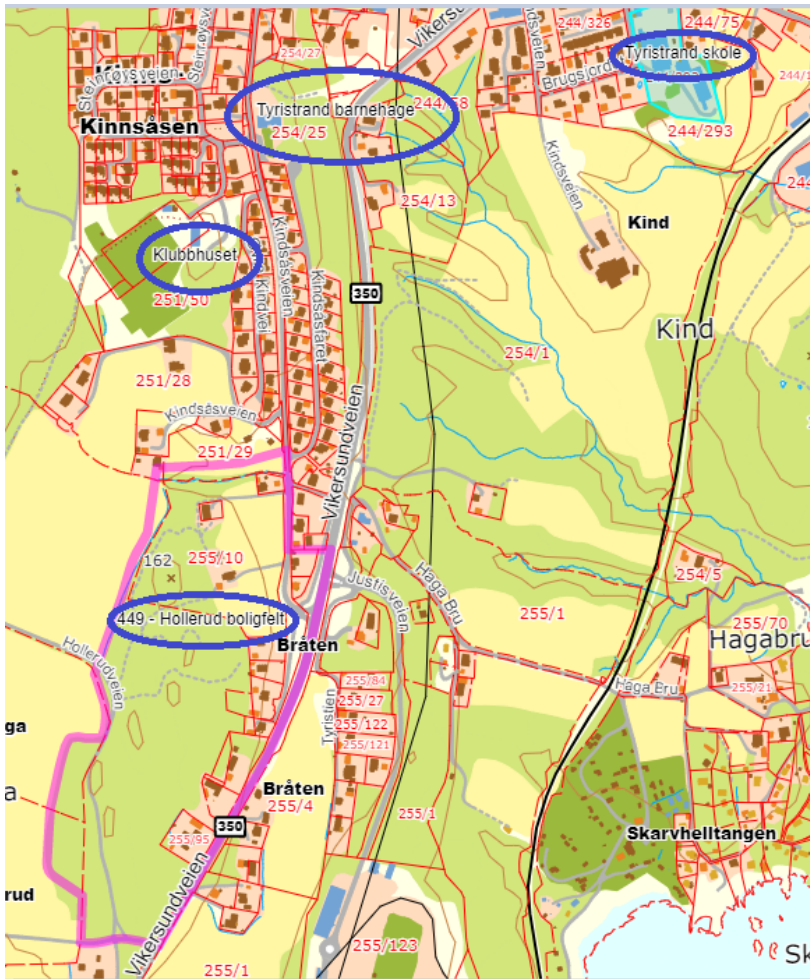
Som nevnt over er det full barnehagekapasitet i Ringerike kommune. På Tyrstrand er det i tillegg er en privat familiebarnehage, Fegri familiebarnehage på Fegri. Neste barnehage på vei til Hønefoss er Tolpinrud barnehage, som er en privat barnehage ved idrettsanlegget på Tolpinrud.

Foreldre har krav på å få plass innvilget 1. eller 2. valget sitt. Av de som har Tyrstrand barnehage som 1. valg, har veldig mange også Tolpinrud barnehage på 2. valg, og stort sett får så godt som alle tilbud om plass i én av de to barnehagene. I opptaket for barnehageåret 2022-23 fikk alle som hadde Tyrstrand barnehage som 1. valg og Tolpinrud barnehage som 2. valg tilbud om plass i en av disse to barnehagene. Av de som har Tyrstrand barnehage på 1. valg er det kun omlag 4-6 barn hvert år som får innvilget 2. valget sitt.

## B.2. Mer om dagens drift av Tyrstrand barnehage

Ringerike kommune eier og drifter Tyrstrand barnehage som ligger i Kindsåsveien 26. Det er lite kapasitet på selve barnehagebygget og barnehagen leier arealer i klubbhuset av Tyrstrand IF. Max antall barn i klubbhuset er 24 barn over 3 år, noe som tilsvarer en utvidet avdeling. Avdelingen driftes som en uteavdeling og har skogen som uteområde. Tyrstrand barnehage er en 4-avdelings barnehage med 84 plasser. Barn under 3 år teller dobbelt. I barnehageåret 2022/23 er det 22 barn under 3 år og 40 barn over 3 år, til sammen 84 plasser i bruk.

Kartet nedenfor viser plassering av Tyrstrand barnehage (gnr/bnr 254/25), Klubbhuset (251/50) og i rosa den planavgrensningen for plan 449 Hollerud boligfelt som ble varslet i forbindelse med oppstart. Nåværende planavgrensning går noe lenger sør i det planforslaget som har vært oppe til 1. gangsbehandling.

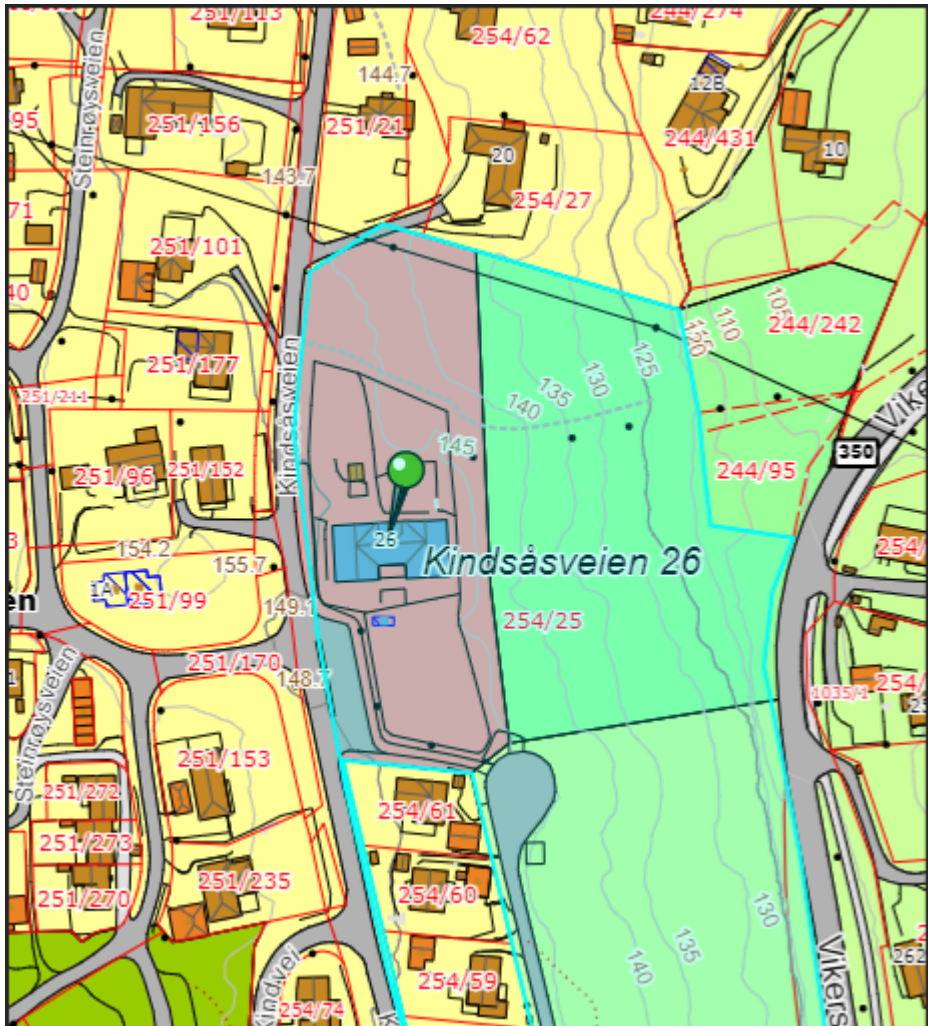


**Kart** – Plassering av Tyrstrand barnehage, klubbhuset, skolen og planområdet for Hollerud boligfelt

### **B.3 Mulighet for å utvide barnehagen på Tyrstrand**

Sektor for utdanning og familie er tydelig på at dersom det skal gjøres noe med barnehagekapasiteten på Tyrstrand, så bør det utredes muligheter for å utvide eksisterende Tyrstrand barnehage. Det må tas hensyn til barnehagens uteområder, parkering for foreldre og ansatte. Barnehagen har i dag gode uteområder.

Ringerike kommune eier eiendommen gnr/bnr 254/25 hvor barnehagen er lokalisert. Arealmessig er denne tomten ikke fullt ut utnyttet og det er derfor mulighet for utvidelse. Kartutsnittet under viser at store deler av tomten (rosa) er avsatt til formål som kan inkludere barnehage, offentlig og privat tjenesteyting, i kommuneplan. Det grønne arealet øst og sørøst for barnehagen er i dag avsatt til LNF-formål, men det er ikke dyrka eller dyrkbar mark her. Det er relevant å spille inn dette arealet til rullering av kommuneplanens arealdel for å endre formålet til offentlig og privat tjenesteyting. Det bør også ses på hva som er mulig å få til innenfor eksisterende reguleringsplaner, hvor noe av arealet er avsatt til lekeareal.



**Kommuneplanens arealdel** - Utsnitt fra kommuneplanen for eiendommen 254/25, som er eid av Ringerike kommune

Utvidelse av barnehagen på dagens tomt har noen utfordringer med bratt terreng, støy fra RV 350 og trafikkforhold hvor det er smal veibredde og høy gjennomsnittsfart i Kindsåsveien. Rådmannen mener likevel at det bør være mulig å løse disse utfordringene ved å sette opp støyskjerm, se på interne forflyttinger på tomta (bygg, lekeplass osv.) og dialog med veiavdelingen i kommunen for å se på eventuelle behov for utbedring av Kindsåsveien.

#### **B.4. Ny barnehage et annet sted på Tyrstrand?**

Som skrevet over, så er Utdanning og familie sin førsteprioritet å utrede muligheter for å utvide eksisterende barnehage dersom det i det hele tatt skal gjøres noe med barnehagekapasiteten på Tyrstrand. Som vist i forrige avsnitt ser det ut som det er gode muligheter for utvidelse av dagens barnehage. Dersom det likevel skulle vise seg at dette ikke er mulig, og det er skal være en ny barnehage et annet sted, bør den ligge i tilknytning til skole og/eller idrettshall for å kunne dra nytte av hverandre. Hollerud boligfelt ligger et stykke unna dette, og rådmannen mener at det i tilfelle bør utredes flere alternative plasseringer. En ny barnehage bør også romme dagens barnehage på Tyrstrand med en utvidelse på 2-3 avdelinger.

#### **B.5. Avsluttende kommentarer om planlegging av nye barnehager**

Som det er redegjort for over i notatet, er det per tid og vurdert 5 år frem i tid full barnehagekapasitet i kommunen. Det er også nødvendig å se helhetlig på behov i kommunen. Allerede i dag har kommunen ledig kapasitet ved blant annet Heradsbygda barnehage og Heggen barnehage. I Heradsbygda barnehage er det en hel avdeling som har

stått tom siden 2016. Dersom barnehagekapasiteten på Tyrstrand utvides, vil dette få konsekvenser for helhetsbildet f.eks. for driften av Tolpinrud barnehage, som ofte deler samme søkeliste som Tyrstrand barnehage. Rådmannen mener derfor det må ses helhetlig på barnehage i kommuneplanens arealdel og se på hvor det er behov for å eventuelt avsette nye arealer til barnehageformål. Dette bør gjøres av Strategi og utvikling i tett samarbeid med Utdanning og familie.

### **C. Vurdering av vedtakspunkt 3**

#### **C.1. Hvor mye åpner planforslaget opp for eneboliger?**

Ved maksimal utnyttelse av planområdet åpner planområdet opp for 130 nye boenheter, hvorav max 66 enheter i feltene for konsentrert småhusbebyggelse og max 64 enheter i felt for frittliggende småhusbebyggelse. Det vil si at disse områdene gir omtrent like mange enheter. Se plankartet til 1. gangsbehandling [her](#) hvor de mørkegule feltene er felt for konsentrert småhusbebyggelse og de lysegule er frittliggende småhusbebyggelse. Riktignok er max-tallet for antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse avhengig av at det bygges tomannsboliger på alle tomtene.

Arealmessig er også det totale arealet regulert frittliggende småhusbebyggelse 47,5 dekar, mens totalt areal for konsentrert småhusbebyggelse er 20,5 dekar. Det vil si at arealet som åpner opp for eneboliger og tomannsboliger er over dobbelt så stort som arealet hvor det er konsentrert småhusbebyggelse.

Etter rådmannens vurdering åpner planen godt opp for eneboliger. I tråd med prinsippene i arealstrategien er det lagt opp til variasjon i boligtyper, og det åpnes opp for tettere bebyggelse i områdene som ligger nærmest Tyrstrand sentrum.

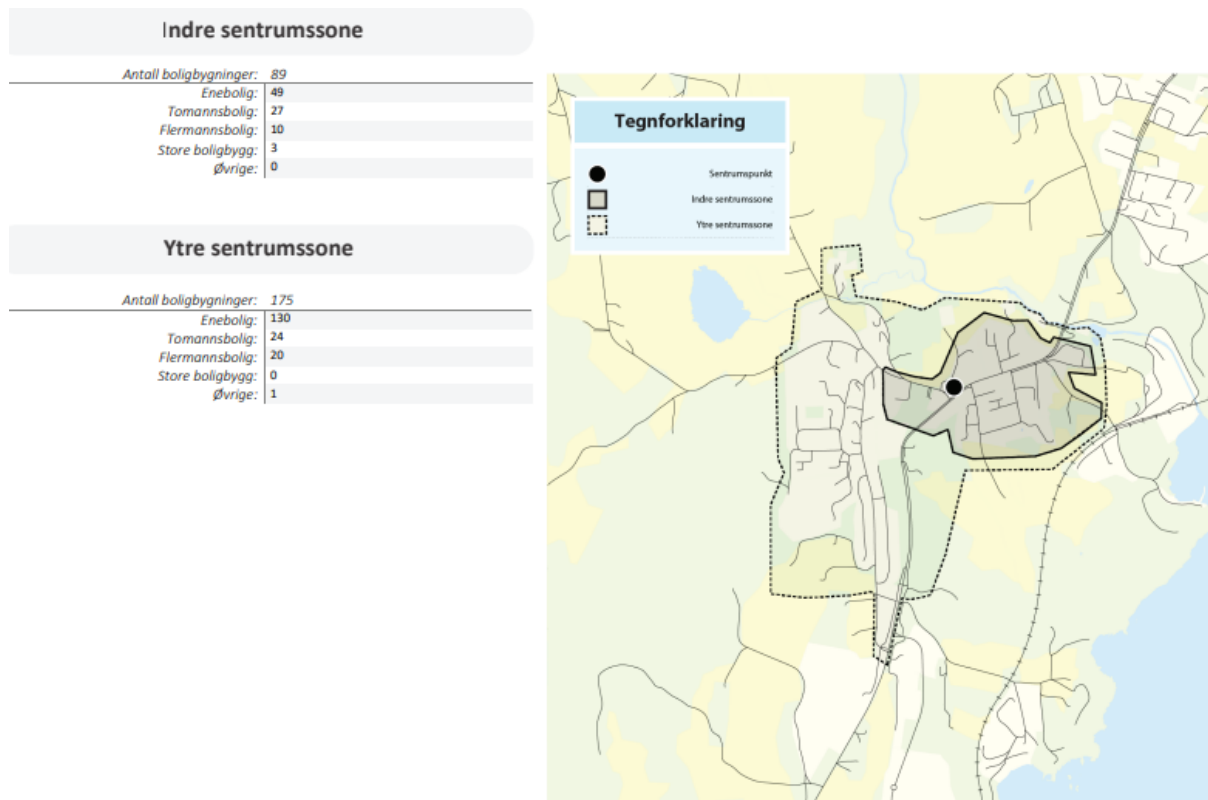
#### **C.2. Reelle konsekvenser av vedtakspunktet**

I vedtakspunkt 3 heter det at eneboligtomtene bør være selvbyggertomter. Dette er privatrettslige forhold og kan ikke bestemmes i reguleringsplan, ut fra det rådmannen erfarer er det imidlertid forslagsstillers intensjon at det skal være selvbyggertomter i feltene for frittliggende småhusbebyggelse.

Rådmannen er enig i prinsippet om at det er viktig å legge til rette for attraktive tomter for innflytter-familier. Samtidig kan det være like attraktivt for denne gruppen å flytte inn i tomannsbolig, både ut fra økonomiske og sosiale hensyn. Å legge til rette for familieboliger i tomannsboliger vil samlet sett føre til flere innflyttere enn enebolig.

Andelen eneboliger på Tyrstrand er videre relativt høy. I boligoversikten som ble laget i forbindelse med arealstrategien ble det lagt en oversikt over fordelingen mellom boliger i de ulike tettstedene og sentrum av Hønefoss. I indre og ytre sentrumssone av Tyrstrand er andelen enebolig og tomannsboliger relativt høy sammenlignet med andelen boenheter for flermannsboliger og boligbygg. Denne andelen er betydelig høyere enn i for eksempel Haugsbygd og Heradsbygda. I tillegg antas det at det utenfor ytre sentrumssone på Tyrstrand i hovedsak er eneboliger og tomannsboliger.





**Boligoversikten** – Oversikt over dagens fordeling mellom ulike boligtyper i sentrale deler av Tyrstrand

Forslagsstiller har regnet på konsekvensene av formannskapet Strategi og plan sitt vedtak ved kombinasjonen av barnehage, og halvparten av boligene som eneboliger. I dette regnestykket vil antall boenheter reduseres med totalt 30-50 boenheter til totalt 70 boenheter. Forslagsstiller mener at det vil gi høyere boligpriser siden det er færre boenheter å fordele kostnader for infrastruktur og lignende på.

### C.3. Konsekvenser for videre behandling av reguleringsplanen for Hollerud boligfelt

Som vist under det første kapitlet i dette notatet, vil ikke planforslaget kunne sendes ut på høring dersom vedtakspunkt 2 og 3 opprettholdes. Som nevnt i første kapittel er en reguleringsplan et puslespill, der endringer ett sted vil ha konsekvenser for formål og bestemmelser andre steder i kartet.

Endring i fordeling av boligtyper vil kunne få konsekvenser for fagtemaer slik som transportbehov, størrelse på uteareal, områder for lek osv.

Dersom vedtakspunkt 3 opprettholdes må det innarbeides i plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS samt diverse fagrapporter, samt at saken må ha en ny politisk 1. gangsbehandling.

Ringerike kommune, 01.07.2022  
Tore Isaksen  
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær  
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland  
Saksbehandler: Ingrid Strømme

c:\docserver\00000000-0000-0000-0000-000000000001\working\3bc292c7-c6b6-4656-b627-1cddb39ae98a\websak\_office2pdf\_380322.docx