



Arkiv: PLANID-449,
PLANNAVN-
Hollerud boligfelt-
Tyristrand,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-18/153
Journalpostnr.: 20/10618-50
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 15.09.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
75/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	10.10.2022
39/22	Formannskapetets Strategi og plan	19.10.2022

Ny 1. gangsbehandling - 449 Hollerud boligfelt

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 10.10.2022 - 75/22

Rådmannens innstilling:

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. Vurdering av behov for barnehage på Tyristrand og eventuell plassering av denne skal gjøres i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel i 2022-2023.

Rådmannens innstilling:

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. Vurdering av behov for barnehage på Tyristrand og eventuell plassering av denne skal gjøres i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel i 2022-2023.

Sammendrag

Reguleringsplan «449 - Hollerud boligfelt» ble 1.gangsbehandlet i formannskapetets Strategi og plan 15.06.2022 hvor det ble vedtatt å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn. I tillegg ble det vedtatt et tilleggspunkt to om å regulere inn tomt til barnehage, og tilleggspunkt tre om at det bør legges til rette for at minst halvparten av boenhetene i reguleringsplanen skal være eneboliger og selvbyggertomter.

Rådmannen anbefaler ikke å gå videre med å inkludere barnehage i denne reguleringsplanen. Behov for, og plassering av nye barnehager er noe som må ses på helhetlig på et overordnet nivå, først og fremst i rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Videre vil inkludering av barnehage i planen kreve at planarbeidet må startes på nytt, med politisk behandling av oppstart, siden arealformålet barnehage ikke er en del av overordnet plan for dette området. En ny barnehage vil også generere betydelig mer trafikk enn boliger, noe som vil kunne medføre konsekvenser for utformingen av krysset mot RV350, internveier og andre elementer av planen. Rådmannen viser også til at behovsanalysen viser at den fremtidige veksten i antall førskolebarn antas å være lavere på Tyrstrand enn i andre deler av kommunen

Når det gjelder vedtakspunkt om 50 % boenheter som eneboligtomter og selvbyggertomter, fraråder rådmannen å vedta dette. Det er et privatrettslig anliggende om en tomt skal være selvbygger eller ikke. I tillegg legger planforslaget allerede opp til at omtrent 50 % av maks antall boenheter er frittliggende småhusbebyggelse, i dette tilfellet tomter hvor det kan bygges enten tomannsbolig eller enebolig. Dette arealet utgjør over dobbelt så stort areal som arealet som er foreslått regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Variasjon i boligtyper, og mer konsentrert bebyggelse nærmest Tyrstrand sentrum er i tråd med prinsippene i arealstrategien.

Planforslaget er etter rådmannens vurdering grundig gjennomarbeidet, i tråd med overordnede føringer og sjekket ut med relevante myndigheter og instanser for å ivareta viktige hensyn til blant annet trafikk, vann- og avløp, jordvern, og eksisterende beboere/bebyggelse.

Basert argumentasjonen over anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 19.10.2022:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Håkon Kvissel Ohren, Arbeiderpartiet

- 1. Planen sendes ikke ut på høring og legges ikke ut på offentlig ettersyn.**
- 2. Det skal innarbeides i planforslaget at minst 50 % av boenhetene skal være eneboligtomter før saken på nytt kan tas opp til ny politisk 1.gangsbehandling.**
- 3. Det reguleres inn en tomt til barnehage i reguleringsplanen.**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativt avstemming mellom hovedutvalgets (HMA) innstilling og Ohrens (Ap) forslag, ble hovedutvalgets (HMA) innstilling vedtatt mot 6 stemmer (Ap, MDG, SV og R)

FS2- 39/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

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. Vurdering av behov for barnehage på Tyrstrand og eventuell plassering av denne skal gjøres i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel i 2022-2023.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.10.2022:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

HMA- 75/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

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. Vurdering av behov for barnehage på Tyristrand og eventuell plassering av denne skal gjøres i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel i 2022-2023.

Bakgrunn

Planområdet Hollerud boligfelt har vært avsatt til boligformål i kommuneplanen siden 1991. Hovedformålet med reguleringsplanen er å regulere inn et nytt boligområde med varierte boligtyper. Oppstartsmøte for planen var i januar 2018. Planområdet ligger sør for Kindsåsen, vest for «fengselskrysset» og Vikersundveien (rv. 350) og like nord for Hollerud gård.

Beskrivelse av saken

Planen legger opp til variasjon i boenheter, dette i tråd med arealstrategien og samfunnsdelen. Totalt kan det bygges maksimalt 130 boenheter innenfor planområdet. Kryssløsning, jordvern, støy, vann- og avløp, forhold til naboer og innsyn til fengselets luftegård har vært viktige temaer i planarbeidet. Rådmannen mener at det er kommet frem til gode løsninger for disse temaene i samarbeid med forslagsstiller, myndigheter, instanser og andre parter. For mer info om planforslaget, se i kapitlet «Beskrivelse av saken» i [saksframlegget til 1. gangsbehandling](#).

Tidligere behandlinger og vedtak

Politisk oppstart, valg av vegtrasé, formannskapet 18.06.2019:

På bakgrunn av de innkomne innspillene til varsel om oppstart i 2018 utredet forslagsstiller flere alternative adkomster, alternativene ble behandlet politisk av formannskapet i møte 18.06.2019 i sak 99/19. Formannskapet vedtok det såkalte «40-metersalternativet» som løsning for kryss og adkomst til det nye boligfeltet. Det vil si at adkomst til boligområdet Hollerud er lagt slik at det er 40 meter mellom «fengselskrysset» og nytt kryss. Vedtaket var i tråd med rådmannens innstilling basert på vurdering om best alternativ av hensyn til dyrka mark, i henhold til Statens vegvesens håndbøker, og bedre forbindelser for gående og syklende til Tyristrand sentrum og til busstopp.

1.gangsbehandling i formannskapet Strategi og plan 15.06.2022

Politisk 1.gangsbehandling var 15.06.2022, hvor følgende to punkter ble lagt til rådmannens innstilling:

1. *Det reguleres inn en tomt til barnehage i reguleringsplanen.*
2. *Det bør legges til rette for at halvparten av boenhetene i reguleringsplanen skal være eneboliger og selvbyggertomter.*

På bakgrunn av vedtaket utarbeidet rådmannen et [notat](#) som ble forelagt politikerne i formannskapet Strategi og plan 23.08.2022. Notatet var lagt frem som en referatsak som ble tatt til orientering.

Juridiske forhold:

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og

legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Planen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur for trafikkarealer og avløp. Boligprosjektet vil kunne medføre kostnader for kommunen i form av sosiale tjenester. Utbyggingen vil med stor sannsynlighet også gi skatteinntekter til kommunen.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr etter gjeldende betalingsreglement.

Forhold til kommuneplanen:

Området har vært avsatt til boligbygging i kommuneplanens arealdel siden 1991. Planforslaget er også i tråd med flere av de viktige prinsippene i samfunnsdelen. Selv om området ligger utenfor ytre sentrumssone i arealstrategien, så ligger den mest konsentrerte bebyggelsen lengst nord i planområdet, nærmest sentrum. Se for øvrig kapittelet «Forholdet til overordnede planer» i [saksframlegget til 1. gangsbehandling](#).

Alternativt forslag til vedtak:

Rådmannen anbefaler *ikke* dette alternativet, og viser til argumentasjonen i «rådmannens vurdering» og i notatet fra rådmannen til formannskapets Strategi og plan. Det er imidlertid viktig at dersom det er ønskelig å gå videre med dette, at formulering om selvbyggertomt blir tatt ut.

Alternativt forslag til vedtak:

1. Planen sendes ikke ut på høring og legges ikke ut på offentlig ettersyn.
2. Det skal innarbeides i planforslaget at minst 50 % av boenhetene skal være eneboligtomter før saken på nytt kan tas opp til ny politisk 1.gangsbehandling.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen mener fortsatt det er riktig at planforslaget bør ut på høring og offentlig ettersyn nå. Planarbeidet har pågått over lang tid og det er etter rådmannens mening kommet frem til gode løsninger på utfordringer som støy, kryssløsning, vann- og avløp, jordvern osv. En endring i planforslaget gjør at man må se på helheten på nytt og at planen vil rykke nesten tilbake til start, til varsel om oppstart.

Vurdering av barnehage

Rådmannen anbefaler ikke å gå videre med regulering av barnehage, som kom opp som nytt vedtakspunkt i formannskapet. Behov for, og plassering av nye barnehager er noe som må ses helhetlig på et overordnet nivå, først og fremst i rulleringen av kommuneplanens arealdel. Behovsanalysen viser at det ikke er på Tyrstrand, men i andre deler av kommunen (Benterud, Veien, Vang og Ullerål) at antall førskolebarn antas å øke mest. Inkludering av barnehage i planen vil kreve ny politisk oppstart av planarbeid. Å regulere inn barnehage her vil også generere betydelig mer trafikk enn boliger, noe som derfor vil kunne medføre konsekvenser for utformingen av krysset ved RV350, internveier og andre elementer i planen.

Vurdering av 50 % eneboliger:

Når det gjelder vedtakspunkt om 50 % boenheter som eneboligtomter og selvbyggertomter, fraråder rådmannen å vedta dette. Det er et privatrettslig anliggende om en tomt skal være selvbygger eller ikke, og kommunen har ikke hjemmel til å vedta dette. I tillegg legger planforslaget allerede opp til at omtrent 50 % av maksimalt antall boenhetene er frittliggende småhusbebyggelse, tomter hvor det kan bygges enten tomannsbolig eller

enebolig. Dette arealet utgjør over dobbelt så stort areal som arealet som er foreslått regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Variasjon i boligtyper, og mer konsentrert bebyggelse i områdene nærmest Tyristrand sentrum er i tråd med prinsippene i arealstrategien.

Å regulere minst 50 % boenheter som eneboliger er heller ikke en føring som forslagsstiller ønsker, og dette vil forsinke prosessen med å få planen endelig vedtatt.

Konklusjon:

Rådmannens er positiv til utvikling av Hollerud boligfelt. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og med viktige prinsipper i samfunnsdelen og arealstrategien. Rådmannen mener at planforslaget sikrer gode bomiljø, både for eksisterende og nye beboere og sikrer trygge forbindelser for gående og syklende til Tyristrand sentrum og til nærliggende rekreasjonsområder. Det vurderes at planen kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune, blant annet i form av økte skatteinntekter.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, og tidligere [saksframlegg til 1. gangsbehandling](#) anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen
Rådmann

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

Vedlegg:

449-Plankart-1. Gangsbehandling
Reguleringsbestemmelser, revidert 25.05.2022
Planbeskrivelse, sist revidert 25.05.2022
ROS-analyse rev23052022
Illustrasjonsplan BKS1 3 inkl. OV og MUA
Jordvernplan Hollerud boligfelt
Synlighetsanalyse Hollerud desember 2020 med vedlegg
Perspektivtegninger illustrasjon 3D
Sol og skyggeanalyse Hollerud boligfelt
VA-notat
Oversiktsplan for VA
G01A Overvann og flomveier
RIG notat
RIG 001
RIG-002
Lengde og tverrprofiler vei SKV2 5 21092021
Notat Trafikktall Kindsåsveien Rv 350 revidert 04102021
Notat_oppfølging av punkter fra SVV 27102021
Innspill til varsel om oppstart 2019
Innspill til varsel om oppstart 2018
Oppsummering og kommentering av innspill 2018
Oppsummering og kommentering av innspill 2019