



**Arkiv:** PLANID-XXX,  
PLANNAVN-  
Skarvhellen  
boligområde,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
255/2 m. flere  
**Journalpostnr.:** 22/7895-17  
**Saksbehandler:** Ingrid Strømme  
**Dato:** 22.03.2023

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
23/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.04.2023
22/23	Formannskapetets Strategi og plan	19.04.2023

### Detaljregulering Skarvhellen boligområde - Oppstart av planarbeid

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 11.04.2023 - 23/23

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Skarvhellen boligområde kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 216 Tyrstrand fengsel, vedtatt 01.07.1993 som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Skarvhellen boligområde kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 216 Tyrstrand fengsel, vedtatt 01.07.1993 som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Parter

Forslagsstiller: Vår Nye Bolig Viken AS  
Fagkyndig: Mestergruppen Arkitekter AS

#### Sammendrag:

Hensikten med detaljregulering for Skarvhellen er å legge til rette for fortetting av et eneboligområde med konsentrert småhusbebyggelse, området ligger ca. 1 km sør for Tyristrand sentrum. Totalt anslås det i planinitiativet å bli 54 boenheter, fordelt på 4- og 6-mannsboliger på henholdsvis 2 og 3 etasjer og 7 tomanns-boliger på 2 etasjer med sokkel.

Planen legges frem til politisk oppstart ettersom deler av arealet for planinitiativet er avsatt til LNF-formål. Planinitiativet er heller ikke helt i tråd med alle prinsippene i arealstrategien som prinsippet om utvikling innenfra og ut og kompakte tettsteder. Området ligger utenfor ytre sentrumssone for Tyristrand, og det legges opp til en høyere fortetting enn det som arealstrategien legger opp til utenfor ytre sentrumssone. Kommunedirektøren mener at dette også er forhold ved oppstart av planarbeidet som bør avklares politisk.

Hoveddelen av arealet for planinitiativet er avsatt til boligområde i gjeldende kommuneplan.

Tomtene som er avsatt til LNF-formål i planinitiativet, gnr/bnr 255/5/1 og 255/5/3, er bebygd med henholdsvis fritidsbolig og anneks og har lenge vært benyttet til fritidsbebyggelse. Kommunedirektøren mener derfor at den planlagte utbyggingen som berører LNF-områder ikke vil ha gjøre noen endring av betydning for hensynet til landbruk, natur og friluftsliv.

Området ligger nært Tyristrand sentrum, og det er sammenhengende gang- og sykkeltrasé til barne- og ungdomsskole og Tyristrand sentrum, som er viktig prinsipp i både arealstrategien og samfunnsdelen. Planen vil også være i tråd med mål i samfunnsdelen om at kommunen skal ha en helhetlig boligpolitikk for folk i alle livsfaser og med ulik bakgrunn og ressurser. De planlagte boligene i området vil også kunne dekke behov for egen bolig for ansatte på Ringerike fengsel.

Kommunedirektøren anbefaler samlet at planarbeid for detaljregulering for Skarvhellen boligområde kan stares opp.

### **Formannskapetets Strategi og plan 19.04.2023:**

#### **Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

#### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **FS2- 22/23 Vedtak:**

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Planarbeid for detaljregulering for Skarvhellen boligområde kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 216 Tyristrand fengsel, vedtatt 01.07.1993 som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.04.2023:**

#### **Behandling:**

**Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

#### **Avstemming:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

### **HMA- 23/23 Vedtak:**

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Planarbeid for detaljregulering for Skarvhellen boligområde kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 216 Tyristrand fengsel, vedtatt 01.07.1993 som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

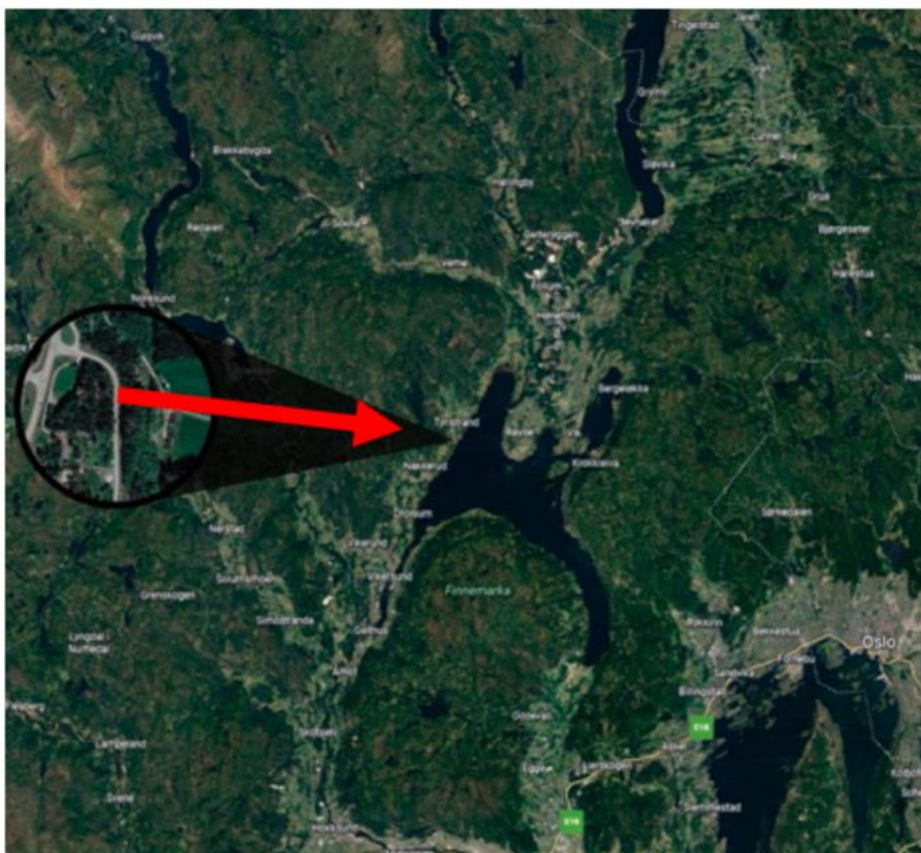
### **Innledning / bakgrunn**

Mestergruppen Arkitekter AS har på vegne av Vår Nye Bolig Viken AS sendt inn planinitiativ for å gå i gang med planprosess for å detaljregulere et nytt boligområde på Skarvhellen, like nord for Ringerike fengsel på Tyristrand.

### **Beskrivelse av saken**

#### Beliggenhet

Området ligger ca. 1 km sør for Tyristrand sentrum, rett øst for riksvei 350 der man tar av til Ringerike fengsel.



Bilde 1 - Oversiktsbilde over Skarvhellen boligområde

#### Plantype og planavgrensning

Planen er en privat detaljregulering hvor Vår Nye Bolig Viken AS er forslagstiller og

Mestergruppen Arkitekter AS er fagkyndig.

Planområdet er avgrenset ved veien Haga bru i nord og nordøst, nabotomter i sør, og sørøst, og Tyristien i vest. Planområdet er på ca. 22 daa, se planavgrensning som er vist med svartstiplet linje på bilde 2 under. Kommunen og forslagsstiller er i oppstartsmøte for planen blitt enige om planavgrensningen.

### Dagens situasjon

Planområdet består i dag av en rekke grønne elementer som trær og busker, privat adkomstvei til Tyristien 8, samt bolig, fritidsbebyggelse og garasjehus/anneks.

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene vist på bilde 2 under i tillegg til vegareal i Tyristien, Justisveien, Haga bru og RV350 (Vikersundveien). De blå pilene viser eiendommer/bygninger som er foreslått revet i planinitiativet og erstattet med ny bebyggelse. De lilla pilene viser eiendommer som er tenkt beholdt. Gnr/bnr 255/93 og gnr/bnr 255/101, er tatt med for få en naturlig planavgrensning og skal fortrinnsvis reguleres til dagens bruk, mens den nordligste eiendommen, gnr/bnr 255/96, er med for å få tilstrekkelig areal for å utvide adkomstveien til tomannsboligene.

Forslagsstiller har opsjonsavtale med grunneier for de tomtene med blå piler, og eiendom nord for 255/101. De andre eiendommene er eid av andre, og eierne er blitt informert om planarbeidet og invitert i oppstartsmøtet.



Bilde 2– Oversikt over planavgrensningen (svart stiplet linje) og hvilke tomter som er planlegges revet (blå) og behold (lilla) i planinitiativet.

### Formål og aktuelle målgrupper

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse. Planen vil gi fortetting av et allerede etablert boligområde med småhus og vil tilby andre typer boliger enn eksisterende, noe som kan tilføre nye mennesker i andre livssituasjoner, eksempelvis for unge i etableringsfasen, ansatte på fengselet og eldre som ønsker en mer lettvinnt bosituasjon. Forslagsstiller har også vært i kontakt med Ringerike fengsel, som kan bekrefte at det er et marked for nye mindre boliger for arbeidstakere som kommer langveisfra. Fengselet har også en aspirantfunksjon



og har derfor flere arbeidstakere som er under opplæring og jobber i midlertidige stillinger. Fengselet har begrenset kapasitet for å huse pendlere, og flere arbeidstakere leier bolig i området.

#### Type bebyggelse som foreslås i planinitiativet

Planområdet er delt i to områder, og det er foreslått 3 seksmannsboliger og 6 firemannsboliger med tilhørende funksjoner på området vest for Justisveien. Øst for Justisveien er det foreslått 7 tomannsboliger med adkomst fra veien Haga bru, se gatenavn i bilde 2 over.



Bilde 3 – Foreløpig illustrasjonsplan



Bilde 4 - Foreslått bebyggelse på den vestre delen av planområdet, vest for Justisveien. Bildet er sett fra nordøst.



Bilde 5 - Foreslått bebyggelse med tomannsboliger på den østre delen av planområdet. 4- og 6 mannsboligene på den vestre delen som vist på bilde fire er i bakgrunnen.

Det er planlagt å tilpasse bebyggelsen til det utfordrende terrenget på tomtene. Terrenget i øst er bratt, og det tilrettelegges dermed for tomannsboliger oppført inntil to etasjer, med en sokkeletasje.

Utnyttelsesgraden anslås til å være ca. 35% bebygd areal (%BYA) innenfor de områdene hvor det i reguleringsplanen reguleres til boligformål og vises med gule felt i plankart. Totalt for hele planområdet legges det opp til 20 % BYA.

Det foreslås felles uteoppholds- og lekeareal for seks- og firemannsboligene som vil være tilgjengelig for den omkringliggende bebyggelsen.

Det tilrettelegges for en større felles parkeringsareal til 4- og 6-mannsboligene, mens tomannsboligene planlegges med parkering på egen tomt og innkjøring fra Haga bru, se foreløpig illustrasjonsplan under.

Planforslaget forholder seg til byggegrense og det er planlagt støyskjerm. Detaljer rundt dette vil avklares med Statens vegvesen og kommunen i planfasen.

#### Endring fra opprinnelig planinitiativ

I første versjon av planinitiativet, sendt inn i mai 2022, var det planlagt en høyere utnyttelse med 3 relativt store blokker med 15 boenheter i hver etasje på tomte vest for Justisveien i Tyristien 8. Antall boenheter var også noe høyere i opprinnelig planinitiativ med 59, mens det nå er 54. Kommunedirektørens tilbakemelding til det opprinnelige planinitiativet var at det var for stor utbygging i forhold til prinsippene i og arealstrategien. Forslagsstiller sendte inn nye skisser i desember 2022 og reviderte planinitiativ i februar 2023.

#### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag hovedsakelig uregulert, bortsett fra Justisveien som er regulert til formål «kjørevei» i reguleringsplan 216 – Tyristrand fengsel, vedtatt 1.7.1993.

#### Planer under arbeid i området

Plan 449 Hollerud boligfelt ligger på vestsiden av RV350, planavgrensningen for Skarvhellen vil være tilgrensende til denne i midtlinjen av riksveien.

#### Informasjon og medvirkning

I oppstartsmøtet ble forslagsstiller og kommuneadministrasjonen enige om at det bør være nabomøte med befaring på stedet for naboer og øvrige berørte i perioden hvor det varsles oppstart av planarbeid. Kommunedirektøren har i tillegg stilt krav til 3D-modell for planen, som skal utarbeides som en del av planforslaget. Med dette vil alle innbyggere få tilgang til 3D-modell gjennom kommunens kartløsning.

### Forholdet til overordnede planer

#### Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

<i>Arealstrategi</i>	<i>Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?</i>
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Arealstrategien legger opp til kompakt by- og tettstedsutvikling.  Planinitiativet ligger rett utenfor ytre sentrumssone i Tyristrand, men er i tråd med en del av intensjonene bak kompakte tettstedsutvikling, som å redusere press på naturområder og dyrka mark. Ved at det er sammenhengende gang og sykkelsti fra planområdet til Tyristrand sentrum kan dette bidra til at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler. Planområdet ligger kun om en drøy kilometer fra Tyristrand skole.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planinitiativet er mindre i tråd med prinsippet om utvikling innenfra og ut og fortetting i de mest sentrale områdene først og, men i tråd med prinsippet om effektiv arealutnyttelse og delvis i tråd med utbygging i allerede utbygde områder ettersom området er delvis utbygd fra før.
3. Boligbebyggelse	Planinitiativet er i tråd med prinsippet om at det skal være variasjon i boligtyper og boform, og har løsninger på uteoppholdsarealer som foreløpig viser at det er mulig gi godt bomiljø.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er gang- og sykkelnett til Tyristrand sentrum og til skolen. Kommunedirektøren har i oppstartsmøtet stilt krav til at det iverksettes tiltak som gjør det attraktivt å sykle, slik som sykkelparkering og tilrettelegging for lading av el-sykler.
5. Jordvern	Planområdet berører verken dyrka eller dyrkbar mark.
6. Næringsutvikling	Ikke direkte relevant, men planen vil kunne bidra til å gjøre Ringerike fengsel mer attraktiv som arbeidsplass ved å kunne tilby boliger i umiddelbar nærhet til fengselet.
7. Masseforvaltning	Terrangforskjellene i området vil utløse behov for flytting av masser. Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives i planbeskrivelsen.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
9. Rekkefølgebestemmelser	Det må settes rekkefølgekrav til vann- og avløp, utarbeidelse av vei, og gang- og sykkelveier.





bearbeides til å ha en utnyttelsesgrad som maksimalt er «tett lav».

I foreløpig forslag til revidert kommuneplan foreslås det «tett lav» småhusbebyggelse innenfor ytre sentrumssone av Tyrstrand. Tett-lav-bebyggelse defineres som rekkehus, firemannsboliger, åttmannsboliger, eller lignende tett-lav bebyggelse. Når det gjelder høyde, så tillates maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter. Det kan tillates innredet loft.

#### Konsekvenser av alternativt vedtak:

Det er utfordrende grunnforhold på tomta, og forslagsstiller har gitt tilbakemelding om at det er nødvendig med et visst antall boenheter innenfor planområdet for at prosjektet skal være regningssvarende. Det er ikke avklart med forslagsstiller om det vil være tilstrekkelig lønnsomt til å gå videre med planprosess med «tett lav» bebyggelse.

Kommunedirektøren mener planarbeidet bør gis oppstart etter nåværende planinitiativ, og vil ikke anbefale alternativt vedtak.

#### **Kommunedirektørens vurdering**

##### Etablering av boliger på deler av arealer som er avsatt til LNF-formål:

De to festetomtene 255/5/1 og 255/5/3 som i dag er avsatt til LNF-formål er bebygde med eldre fritidsbolig og garasje. Etersom eiendommene benyttes til fritidsbebyggelse, er ikke LNF-formålet praktisert for området. Når det gjelder de øvrige delene av planområdet som er avsatt til LNF hvor det er planlagt noe utvidelse av adkomstvei, så er disse områdene i dag brukt til samferdsel og kunstner-verksted, og ikke andre aktiviteter som kan kategorisere under LNF. Landbrukskontoret har ikke innvendinger mot regulering av LNF-områder til boligformål, og det er ikke registrert dyrka eller dyrka mark innenfor planområdet.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det kan igangsettes planarbeid selv om deler av planområdet er avsatt til LNF.

##### Type bebyggelse og forhold til arealstrategien

Som nevnt over er ikke planinitiativet i tråd med alle prinsippene i arealstrategien, slik som prinsippene om utvikling innenfra og ut og kompakte tettsteder. Kommunedirektøren er likevel positiv til at planarbeidet kan igangsettes, og legger vekt på flere momenter. Planområdet ligger rett utenfor grensen for ytre sentrumssone for Tyrstrand, det er gang- og sykkelvei og fortau helt fram til skole og sentrum, og området er nær sentrum med 1 km avstand. Videre er det også busstopp i nærheten og kollektivdekning med jevnlig avganger. Tyrstrand er et av kommunens prioriterte tettsteder hvor det er vedtatt at det skal være boligutvikling. Planinitiativet legger også opp til varierte boligtyper som vil kunne dekke behov for boliger for de som jobber på Ringerike fengselet og på denne måten styrke fengselet som arbeidsplass og på denne måten være positivt for kommunen. Kommunedirektøren er også positiv til at forslagsstiller har redusert planinitiativet fra opprinnelig forslag om lavblokker til konsentrert småhusbebyggelse i form av fire- og seksmannsboliger og tomannsboliger. Kommunen må sikre gjennomførbarhet i planer, og på grunn av utfordrende grunnforhold og terrengendringer, vil det være behov for et visst antall boenheter for å få lønnsomhet i prosjektet.

##### Samlet vurdering

Basert på en vurdering over er kommunedirektøren positiv til at det settes i gang planarbeid basert på nåværende planinitiativ.

Tore Isaksen  
Kommunedirektør

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær  
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland  
Saksbehandler: Ingrid Strømme

**Vedlegg:**

Skarvhellen planinitiativ 16-03-23

Skarvhellen boligområde - Endelig referat fra oppstartsmøtet