




# Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Arne Serre Sørland
Dato for utfylling	6.5.2022
Tema for innspillet	Boligfelt – inkl. offentlig formål/barnehage/friluftaktiviteter.
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Tyristrand

## Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Knut Herman Bøhn	90980505	knut.herman@bohn-da.no	Hovinveien 38, 3533 Tyristrand
Eventuell plankonsulent	Sørland Samfunnsplanleging	90643104	assoerla@online.no	Oppsalveien 21, 3533 Tyristrand

## Vedlegg:

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	 _RK-Situasjonsplan _M 1-4000_6.5.2022.
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	Ikke relevant (mulig).
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Se vedlagt dokument: «Arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035», datert 6. mai 2022 med «Vedlegg 1 – Situasjonsbeskrivelse: Kart og bilder med kommentarer», datert 6.mai 2022.

## Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
251/2,61,81	Knut Herman Bøhn	Ja.
Teig nr. 2	Knut Herman Bøhn	Ja.

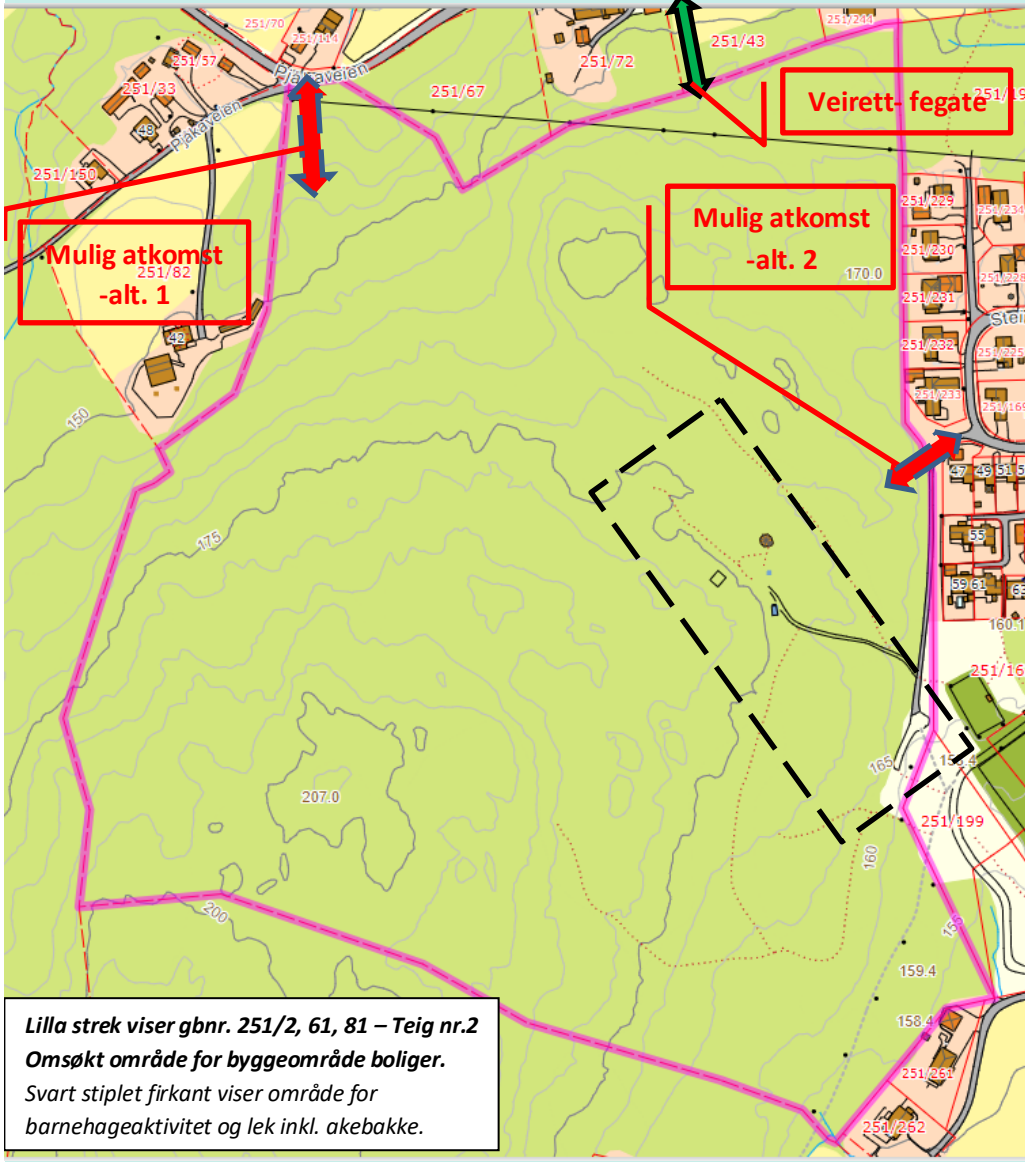
## Om innspillet

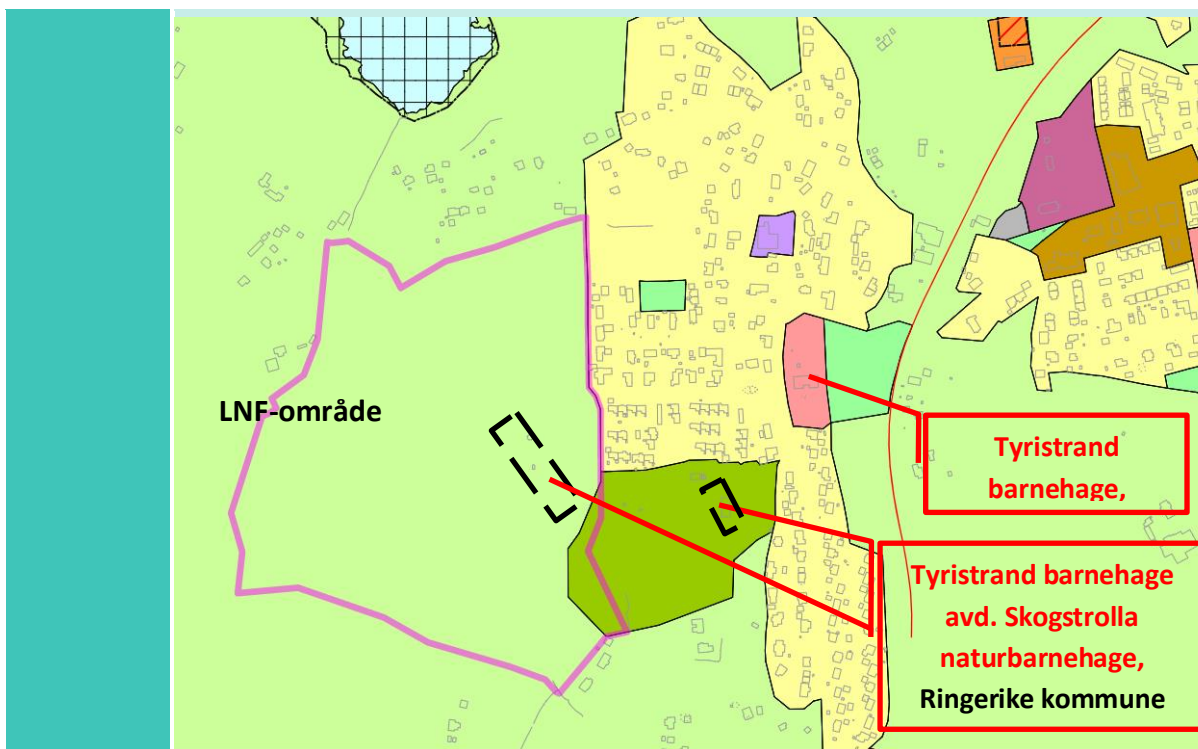
<p>Beskrivelse av innspillet</p>	<p><b>Beskrivelse:</b>          Dette arealinnspillet omfatter en egen avgrenset teig (nr. 2) av hovedbølet, og ønskes utviklet til boligbygging med offentlig/kommunal barnehage og friluftsområder/friområder. Området vil bidra til utvidelse av Tyristrand tettsted.</p> <p><b>Bakgrunn:</b>          11.6.2020 ervervet Knut Herman Bøhn eiendommen Solberg (251/2,61,81). Innspillet omfatter hele Teig nr. 2 av denne eiendommen. Teigen er i flg. grunnboka ca. 235 daa.          Nærmere beskrivelse av området fremgår av vedlagt beskrivelse med vedlegg.</p> <p>Området som er et skogsområde med dårlig/lav bonitet (hovedsakelig berggrunn) har liten driftsmessig verdi for gårdsdriften og skogen er i hovedsak avvirket. Tyristrand er ettertraktet som boområde og har forholdsvis stor folketallsvekst, og trenger flere byggeområder nær sentrum. Dagens Tyristrand sentrum, som har et ravinelandskap i og rundt seg, er hovedsakelig utbygget/disponert.</p> <p><b>Hensikt:</b>          Hensikten er å utarbeide reguleringsplan for tilrettelegging og utbygging for attraktive boliger. Selve Tyristrand sentrum er hovedsakelig utbygget. I lys av dette og områdets attraktivitet, er det behov for avklaring av nye områder nærmest mulig sentrum, og som kan inngå i en langsiktig utviklingsplan for Tyristrand tettsted.</p> <p>Ringerike kommune v/Tyristrand barnehage/Skogstrolla disponerer i dag en del av området for sin utevirksomhet med diverse etablerte anlegg. En akebakke er også etablert i samme område. Disse områdene er ikke regulert, og det foreligger ikke tinglyste avtaler for dette. M.a.o.uavklart forhold til plan- og bygningslovens krav.</p> <p>Nåvrende grunneier er positiv til at denne virksomheten og etableringene kan fortsette, men ønsker dette inn i ordnede former, med tinglyste avtaler og godkjent reguleringsformål. Disse forhold ønskes avklart, utredet og behandlet gjennom dette innspillet og videre regulering.</p>
<p>Dagens arealbruk</p>	<p>LNF-området/skogsområdet er i stor grad sluttavvirket i h.h.t. skogbruksplanen. Det gjenstår noe av yngre hogstklasse. Ingen landbruksmessig bruk utover skog. Teigen som i nord og øst ligger inntil boligbebyggelse, representerer ikke driftsverdi for gården. I retning sør og vest er fortsettelsen skogsområde med stort innslag av friluft- og fritidsaktiviteter. Kommunal barnehage bruker et «avgrenset» område for uteaktiviteter (med diverse anlegg).</p>
<p>Arealformål, bebyggelse og utnyttelse</p>	<p>Antall og type boliger tilpasses terrenget, omgivelsene og behovet i samarbeid med kommunen, andre aktører og lokalsamfunnet.</p> <p>Det er ønskelig med gode bokvaliteter og god lokal tilpasning. Ut fra områdets størrelse er potensialet grovt estimert til 200 enheter</p>

	<p>pluss/minus. Antall boenheter/boliger/utnyttelse bør imidlertid utredes nærmere, ut fra godt diskuterte krav til gode løsninger.</p> <p>Slike krav kan f.eks. være ulike miljøhensyn, hensyn til inngrep i terrenget, fjernvirkning, hensyn til friområder/lekearealer og område(-er) for sosiale møteplasser o.l.</p> <p>Aktuelle forslag til hoved arealformål, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 er: Boligbebyggelse (SOSI-kode 1110) med f.eks. mulighet for offentlig tjenesteyting (barnehageaktiviteter) og uteoppholdsarealer (lek sommer/vinter og sosiale møteplasser).</p> <p>Eventuell mer detaljerte areaformål foreslås utredet nærmere i reguleringsprosessen, og i tråd med en overordnet kravspesifikasjon for utnyttelse av området, og hensynet til ønsket detaljeringsgrad. Andre formål som interne veier, smetter og plasser vil også være en naturlig del av dette.</p>
<p>Trafikk og adkomst</p>	<p><b>Atkomst:</b></p> <p>Det er ikke opparbeidet atkomst <u>inne</u> på omsøkte område, men området har flere muligheter for å bestemme atkomst direkte til etablert kommunal infrastruktur (vei). Dette kan være fra Pjåkaveien (2 muligheter) og fra Steinrøysveien (1 mulighet fra Kindsåsen). Det vises til vedlagte situasjonsplan og øvrige vedlegg. Her grenser omsøkte området direkte til kommunal infrastruktur.</p> <p>Vurdert ut fra en enkel kartstudie er det også en mulighet for opparbeidelse av hovedatkomst fra Kindsåsveien – enten som videreføring fra atkomsten til Hollerudfeltet eller anlagt like sør for idrettsanlegget. Denne muligheten er ikke foreslått eller vurdert nærmere av grunneier/forslagsstiller, og er følgelig ikke aktuell med mindre kommunen skulle beslutte at dette er en foretrukket løsning.</p> <p><b>Trafikksituasjonen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikke behov for åpning/stengning av vei(-er).</li> <li>- For veier med ÅDT &lt; 1.500 og fartsbegrensninger er utgangspunktet at det ikke er behov for gang- og sykkelvei som følge av dette tiltaket. Krav til G-/S-vei er mer et spørsmål om hva som vil være kommunens policy for miljørelatert veikapasitet i boliggate/kommunale veier. Pjåkaveien og Kindsåsveien har redusert fart og fartsbegrensende tiltak. Det som kan være aktuelt ut fra en slik vurdering er fortau på manglende (kort) lenke langs Holleiveien forbi Klokkegården /Gamle Kindsbutikken.</li> <li>- Feltet vil ligge i gåavstand og kort sykkelavstand til Tyrstrand sentrum og bussholdeplasser. Det skulle derfor ligge til rette for at trafikkøkningen ikke skal bli vesentlig.</li> <li>- Det vises til «Vedlegg 1 Situasjonsbeskrivelse: Kart og bilder med kommentarer». Her er tabell over gåavstander til relevante målpunkt.</li> </ul> <p><b>Her er oppsummert typiske gåavstander for viktige mål-punkter, regnet fra ca. midten av boligfeltet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ For barn/ungdommer til viktige mål-punkter, hovedsakelig daglig: Ca. 500 m – ca. 1.600 m.</li> <li>○ For alle til nærmeste bussholdeplass – alternativ 1 og 4: Ca. 400 m og ca. 1.300 m.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ For alle til nærmeste aktivitetssenter: Ca. 500 m.</li> <li>- Konkret vurdering på trafikkøkningen kan gis når det foreligger mer konkrete anslag på antall boenheter.</li> <li>- Slik vi har oppfattet situasjonen for RV 35 og Holleiaveien m.fl. har Ringerike kommune og Statens vegvesen vurdert skoleveien til barne- og ungdomsskole som tilfredsstillende sikker.</li> </ul>
Tidsperspektiv	<p><b>Tidsperspektivet:</b> Tentativ utviklingsperiode fra 2025 og i et 10-20 års perspektiv.</p> <p><b>Utfordringer:</b> Vi er kjent med at skolekapasiteten på Tyristrand beveger seg opp mot kapasitetsgrensen. Men dette er en eventuell problemstilling som kommunen må løse uansett, sett i lys av den store befolkningsøkningen Ringerike kommune har lagt opp til i sin samfunnsplanlegging. Utfordringer med skolekapasitet generelt i kommunen er en villet situasjon, ut fra en slik ønsket samfunnsutvikling.</p>
Økonomiske konsekvenser for kommunen	<p>Ingen kjente. Vannforsyning er fra det private Tyristrand Vannverk SA. Kommunale avløpsledninger ligger frem til området. Kjenner ikke til kapasitetsforholdene.</p>
Terreng	<p>Området har ikke spesielt utfordrende terreng, sett i lys av hva som må regnes med når det søkes å unngå dyrka mark, verdifulle skogsområder og fareområder, samtidig som det er ønskelig å oppnå sentrumsnære områder.</p> <p>Dette er hovedsakelig grunnfjellsområde med lommer av løsmasser. Topografien er vanlig for norske utbyggingsforhold/boligfelt.</p>

## Kart og avgrensning

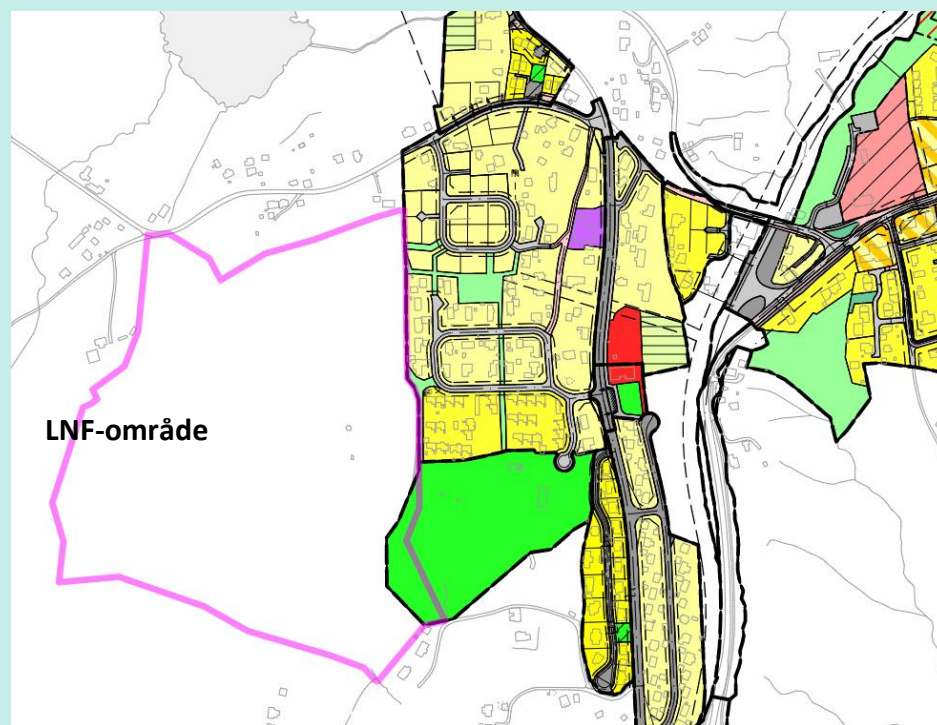
<p>Arealstørrelse</p>	<p>Inntil 235 dekar. Se kommentarer i vedlegg.</p>
<p>1</p>	<p>Kartutsnitt med grunnkart som underlag:</p>  <p><b>Mulig atkomst -alt. 1</b></p> <p><b>Mulig atkomst -alt. 2</b></p> <p><b>Veirett-fegate</b></p> <p><i>Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81 – Teig nr.2 Omsøkt område for byggeområde boliger. Svart stiplet firkant viser område for barnehageaktivitet og lek inkl. akebakke.</i></p>
<p>2</p>	<p>Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag:</p>



Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr.2  
Gjeldende kommuneplan – KPL-A  
Forminsket skjermdump fra RK-kartmålestokk ca. 1:5000

3

Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag (eventuelt):



Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr. 2  
Gjeldende reguleringsplaner  
Forminsket skjermdump fra RK-kart målestokk ca. 1:5000

## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Føring i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<p><b>Kommuneplanens samfunnsdel, KPL-S Samfunns mål</b></p> <p><u>Kommunens slagord:</u> «Ringerike – nærmest det meste».</p>	<p>Se også vedlagte «Innspill til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035».</p> <p>Slagordet passer godt for det som Tyrstrand sentrum har utviklet seg til – en lokal norsk versjon av en landsby. Tyrstrand LandsByforening har bidratt til å fylle dette fysiske rommet med innholdet trivsel og utvikling. Dette har i løpet av 15-20 år skjedd i et godt samarbeid med kommunens etater og det politiske miljøet. Både i media og i kommunestyret har det blitt vist til det som skjer på Tyrstrand, som eksempel til etterfølgelse. Rehabiliteringen av Klokkegården til et «minikulturhus», og driften av dette er et meget godt eksempel på dette.</p>
KPL-S kap. 2.1.2. Alle har et trygt og godt sted å bo, og flest mulig eier egen bolig.	Egner seg godt for selveierboliger (eneboligtomter og sameier) og borettslag.
KPL-S kap. 2.1.4 Ringerike er et tilgjengelig, inkluderende og aldersvennlig samfunn, hvor det er godt å leve hele livet.	Tyrstrand er i god utvikling mot å bli et slikt delområde, og gjennom ulike frivillige organisasjoner jobbes det aktivt for å bli enda bedre på dette området. Dette området passer godt inn som utvidelse av eksisterende tettstedsområde og som bidra til å oppfylle føringene.
KPL-S kap. 2.2.1. Vi har et variert tilbud av aktiviteter og arenaer for kultur-, idretts- og fritidsopplevelser som er tilgjengelig for alle.	Dette området ligger tett opp til slike anlegg, og har også slike anlegg (barnehage) innenfor området allerede.
KPL-S kap. 3.1.1. Vi har en bærekraftig vekst, og en konsentrert arealutvikling i by og tettsteder som gir muligheter for korte reiser i hverdagen.	Området vil være en utvidelse av eksisterende kompakte tettsted, og innenfor en naturlig tettstedsavgrensning. Gåavstand til sosial infrastruktur, ulike tjenestetilbud og større friluftsområder.
KPL-S kap. 3.3.1. Vi har tilgjengelige områder for nærturer og friluftsliv der folk bor.	Oppfylt i stor grad.
KPL-S kap. 4.7.1	Gunstig område m.h.p. flom og skred. Utenfor fareområde.

<p>Vi har redusert risikoen for at flom og skred gir tap av liv og helse, samt ødeleggelse av infrastruktur og andre materielle verdier.</p>	
<p><b><u>Arealstrategi</u></b></p>	<p>Det vises til utfyllende informasjon/vurderinger i vedlagte «Inns spill til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035».</p>
<p><b>1. Kompakt by- og tettstedsutvikling</b></p> <p>Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling.</p>	<p>Dette arealinns pilet svarer på dette kravet. Vurdert ut fra topografiske forhold, i og rundt Tyrstrand sentrum – og at sentrum ikke har nok ledige arealer i tidsperioden frem mot 2035, er dette inns pilet å betrakte som en utvidelse av det kompakte tettstedet (landsbyen).</p>
<p><b>2. Arealutvikling i tettstedene.</b></p> <p>a. Tettstedene har en avgrensning med en indre og ytre sentrumssone. Avgrensningene er vist i kartene på side 45-53.</p> <p>b. Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.</p>	<p>a. Inns pilet ligger inntil dagens ytre sentrumssone, og bidrar til utvidelse av tettstedets kompakthet. Ytre sentrumssone foreslås utvidet.</p> <p>b. Med henvisning til beskrivelsen ovenfor og i vedlegg til dette skjemaet er dette inns pilet vurdert som en behovsrettet utvikling innenfra og ut.</p> <p>Området tar sikte på en effektiv utnyttelse av arealet. Utvikling av området vil kunne bidra til nødvendig oppgradering av tilliggende infrastruktur.</p> <p>Dagens bebyggelse langs Pjåkaveien vil få en raskere/kortere forbindelse over til det sentrale idrettsanlegget og barnehagen. Dersom det er ønskelig vil Solberg tjern kommunikasjonsmessig kunne trekkes mer aktivt inn i et friluftsliv-/rekreasjonsperspektiv vinterstid, med tanke på aktiviteter på is.</p>
<p><b>3. Boligbebyggelse</b></p> <p>a. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst ....., skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel.</p> <p>b. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i .... tettstedene. Det skal være</p>	<p>a. og b.</p> <p>Kommunen har basert seg på en betydelig folketallsvekst. En slik prognose må nødvendigvis baser seg på at tettstedene får sin forholdsmessige andel. Gjeldende/foreliggende planer for Hønefoss vil ikke kunne tilfredsstille de boligsøkendes preferanser for attraktivitet.</p> <p>Tyrstrand fremstår som et av de mest attraktive bosettingssteder i kommunen. Ref. Ringerikes blad nettavisen, 29.11.2021 kl. 11:32 med SSB-informasjon.</p>



variasjon i boligtyper og boform.

Innbyggertallet på Tyristrand økte med 75 personer, som tilsvarer 8,7 %, i løpet av de to siste årene. Dette var den høyeste veksten i prosent av alle tettsteder i regionen inklusive Hole og Jevnaker. Hønefoss hadde bare 1,8 % i samme perioden. Vang/Haugsbygd hadde nest høyeste.

Dette forteller noe om Tyristrands attraktivitet og tilrettelegging. Likevel er denne veksten lavere enn det som var målsettingen tidligere med en årlig vekst pr. tettsted på ca. 50 nye innbyggere i gjennomsnitt.

#### 4. Tilrettelegging for gående og syklende

a. Kommunen skal legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier i byen, tettstedene og mellom disse, samt forbindelser som knytter Ringeriksregionen sammen. Dette skal følges opp både i arealplanlegging, utbygging av gang- og sykkelveier langs kommunale veier og innspill til regionale og statlige myndigheter om tilrettelegging langs fylkes- og riksveger.

b. Strekninger som kan bidra til at mange erstatter bilkjøring med å gå eller sykle og/eller som er viktig for trygge skoleveier skal særlig prioriteres. Kartene på side 46-53 viser eksisterende, manglende og planlagt tilrettelegging for gående og syklende i Hønefoss, Haugsbygd, Heradsbygda og tettstedene.

a. og b.

Kommunal opparbeiding av anlegg for gående og syklende på Tyristrand er mangelfull/fraværende. Den tilrettelegging som har skjedd, har i hovedsak vært som følge av private utbyggingere, utløst ved rekkefølgebestemmelser. En utvikling i tråd med dette innspillet, vil kunne gi et viktig bidrag til forbedringer langs Pjåkaveien (skolebusstrasé).

#### Avstand til viktig lokal infrastruktur, tjenester og tilbud.

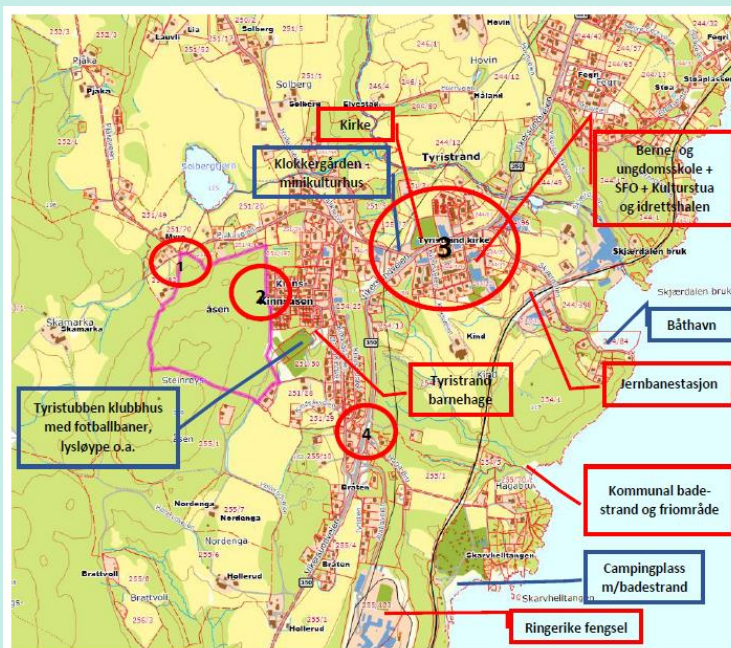


Fig. 8 Oversiktskart Tyristrand – mål-punkter. Ønsket boligfelt og viktig infrastruktur, tjenester og tilbud Skjermdump (ikke måleholdig) fra RK-kart målestokk ca. 1:10 000.

#### Oppsummert typiske gåavstander for viktige mål-punkter, regnet fra ca. midten av boligfeltet:

- a) For barn/ungdommer til viktige mål-punkter, hovedsakelig daglig: Ca. 500 m – ca. 1.600 m.
- b) For alle til nærmeste bussholdeplass – alternativ 1 og 4: Ca. 400 m og ca. 1.300 m.
- c) For alle til nærmeste aktivitetssenter: Ca. 500 m.

<p><b>5. Jordvern</b></p> <p>Ringerike tar vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og har en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p>	<p>Ingen nedbygging av matjord. Finnes ikke dyrka eller dyrkbar jord. Det antas at dette området bidrar til intensjonen om å ta vare på natur, gitt at det er behov for nye byggeområder og at alternativer søkes.</p>
<p><b>6. Næringsutvikling</b></p> <p>b. Kommunen skal i sin planlegging legge til rette for nye arbeidsplasser i hele kommunen.</p>	<p>Boligområdet med potensiale for mange boenheter, vil bidra betydelig til et større lokalmarked. Det vil styrke og øke behovet for arbeidsplasser lokalt. Det vil åpne mulighet for etablering av foretak som pr. i dag finner lokalmarkedet noe for lite.</p> <p>Det vises til betraktninger om «Næringsmessige forhold» i vedlegget til dette skjemaet, kap. 1.2.</p>
<p><b>9. Rekkefølgebestemmelser</b></p> <p>Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel, ..... skal brukes for å styre arealutviklingen i tråd med prinsippene i denne arealstrategien.</p>	<p>På dette stadiet i planprosessen (innspillfasen), synes rekkefølgebestemmelser om utbedring av Pjåkaveien, fra atkomsten til feltet (atkomstalternativ 1), å være mest relevant.</p>

## Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	Se pkt. 4. ovenfor om «Tilrettelegging for gående og syklende» Alternativt ca. 400 m og ca. 1.300 m.	
Grøntområde/friluftsområde	400 m – 500 m.	
Vann/vassdrag		X
Barneskole	Ca. 1.600 m. Like trygg gangforbindelse som for øvrig bebyggelse innenfor tettstedet.	
Ungdomsskole	Ca. 1.600 m. Like trygg gangforbindelse som for øvrig bebyggelse innenfor tettstedet.	

## Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Nei
Kvikkleire	Nei i mest aktuelt byggeområde - bortsett fra et lite område i sørøst, som ligger i det høyeste området og er lite aktuelt for utbygging.
Flom	Nei
Radon	Nei
Ulike miljøforhold	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området er ikke støyutsatt.</li> <li>- Området ligger ikke ved forurenset grunn eller annen kjent forurensing.</li> <li>- <u>Ikke høyspentlinje</u>. Kun lokalt distribusjonsnett for strøm helt i nord.</li> <li>- Ingen hensynssoner for spesielle miljøforhold.</li> <li>- Forslaget vil ikke medføre økt støy eller luftforurensing.</li> </ul>

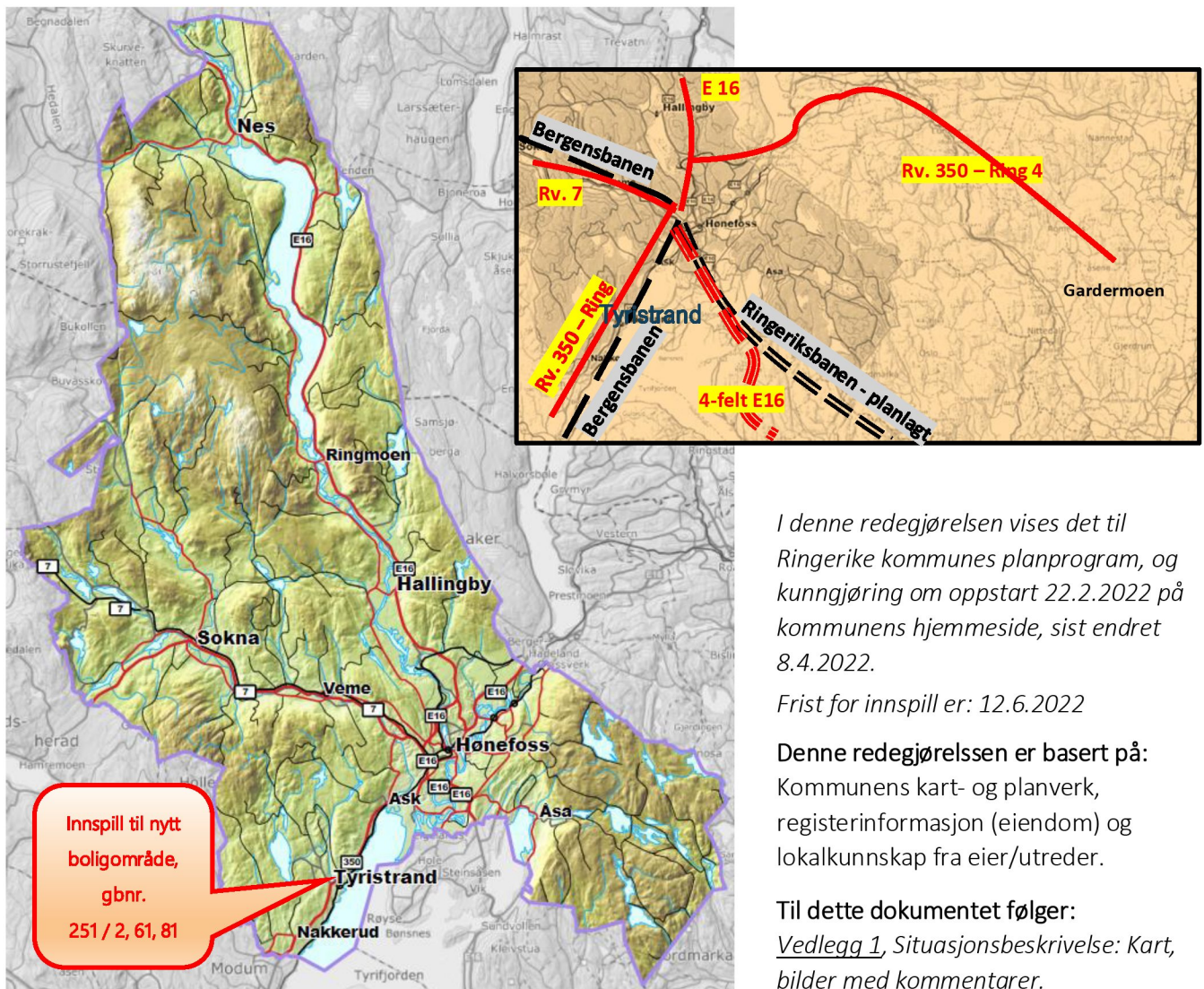
## Verdier og hensyn i området

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	<p><i>Er området i nærheten av områder med kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA)? Er det bygninger i området som er Sefrak-registrert?</i></p> <p><a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a></p> <p><i>KULA-områder ligger på <a href="#">Riksantikvarens nettside</a>.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området er ikke i nærheten av områder med kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse.</li> <li>- Det er ikke Sefrak-registrerte bygninger i området.</li> </ul>
Naturmangfold	<p><i>Er det viktige naturområder eller kjente naturkvaliteter i eller i nærheten av området?</i></p> <p><a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a></p>	<p><i>Naturbasekartet viser 10 punktmarkeringer med arter av nasjonal forvaltningsinteresse, hvorav:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 punkter av særlig stor forvaltningsinteresse</li> <li>- 4 punkter av stor forvaltningsinteresse (nær trua arter, punkt), hvorav 1 punkt er ansvarsarter, punkt.</li> <li>- 5 fremmede arter, punkt i randsonen av feltet.</li> </ul> <p>Antatt liten konsekvens, der forringelse kan motvirkes ved punkttiltak. Dette utredes nærmere.</p>
Vann, vassdrag og strandsone	<p><i>Ligger området innenfor 100-metersbeltet fra vann og vassdrag?</i></p> <p><i>Sjekk tilstanden til vassdraget som eventuelt blir berørt i databasen <a href="http://www.vann-nett.no">www.vann-nett.no</a>.</i></p>	<p><i><u>Ikke</u> innenfor 100-metersbeltet fra vann og vassdrag.</i></p>
Friluftsområder	<p><i>Er området i eller i nærheten av områder som blir brukt til friluftsliv, tur, trening?</i> <i>Er området innenfor hensynssoner for friluftsområder i gjeldende arealdel?</i> <i>Er området innenfor Markagrensa?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området er i og i nærheten av områder som blir brukt til friluftsliv, tur og trening.</li> <li>- Området er <u>ikke</u> innenfor hensynssoner for friluftsområder.</li> <li>- Markagrensa er ikke relevant her.</li> </ul>

<p>Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord</p>	<p><i>Er området i eller i nærheten av områder med landbruksinteresser? Berører innspillet dyrka eller dyrkbar jord? I såfall, oppgi areal typer og areal størrelser.</i> <a href="https://kilden.nibio.no">kilden.nibio.no</a></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Områder er i og i nærheten av områder med landbruksinteresser (skog).</li><li>- Området berører ikke dyrka eller dyrkbar jord.</li></ul> <p>Området er hovedsakelig sluttavvirket.</p>
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gnr. 251 bnr. 2, 61, 81 på Tyrstrand – Teig nr. 2  
**Arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023– 2035**

Beskrivelse og redegjørelse for nytt boligfelt.



I denne redegjørelsen vises det til Ringerike kommunes planprogram, og kunngjøring om oppstart 22.2.2022 på kommunens hjemmeside, sist endret 8.4.2022.

Frist for innspill er: 12.6.2022

Denne redegjørelsen er basert på: Kommunens kart- og planverk, registerinformasjon (eiendom) og lokalkunnskap fra eier/utreder.

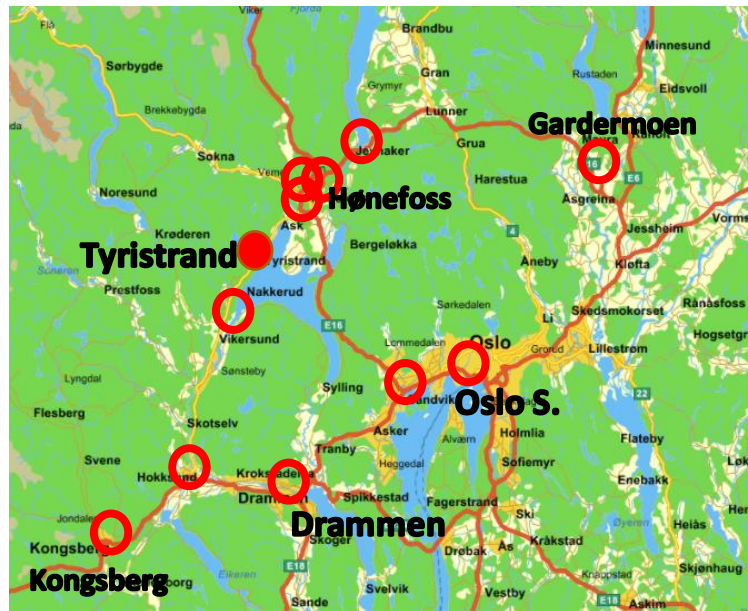
Til dette dokumentet følger: Vedlegg 1, Situasjonsbeskrivelse: Kart, bilder med kommentarer.

## 1 INNSPILL TIL BOLIGOMRÅDET PÅ TYRISTRAND – BELIGGENHET

### 1.1 LOKALISERING PÅ RING 4 RUNDT OSLO OG VED BERGENSBANEN

De mest relevante mål-punktene i et pendlerperspektiv. Avstandene er oppgitt fra de korteste stigende til de lengst unna.

1. 13 km til knutepunkt Rv 350-Rv7-E16 (Styggdalen).
2. 16 km til Hønefoss jernb.st.
3. 16 km til Vikersund sentrum.
4. 16 km til Hønefoss sentrum
5. 27 km til Jevnaker
6. 40 km til Hokksund
7. 52 km til Sandvika
8. 57 km til Drammen
9. 63 km til Kongsberg
10. 67 km til Oslo S.
11. 78 km til Gardermoen



Tyristrands beliggenhet sør for Hønefoss appellerer til de som jobber i trekanten mellom Vikersund, Drammen og Kongsberg – og som ønsker å bo på Ringerike ved Tyrifjorden.

Som vi ser er både Kongsberg og Drammen nærmere Tyrstrand enn Oslo S.

### 1.2 BOLYST, BEFOLKNINGSVEKST OG NÆRINGS LIV M.M.

Ref. [Tyrstrand, Ringerike | Se den lokale listen: Her er den aller største veksten \(ringblad.no\)](#), publisert 29.11.2021.

#### Befolkningsvekst og potensiale som en landsby

Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sine tall for 2019-2021, fremstår Tyrstrand som et av regionens mest attraktive bosetningsområder. Befolkningsveksten var på 8,7 % over to år. Det er det høyeste i hele kommunen, og i regionen inkl. Hole og Jevnaker.

Tyrstrand sentrum, og et «landsbykonsept» har hatt et spesielt fokus hos innbyggerne. Derfor ble Tyrstrand LandsByforening stiftet i 2001 med følgende slagord for sentrum: «*Trivsel – utvikling – et bedre sted å være*».

«*Et bedre sted å være*» var også slagordet til Ringerike kommune fra tidlig på 1990-tallet og helt til senere tid. Nå er kommunens slagord: «*Ringerike – nærmest det meste*».

Begge slagordene til kommunen passer godt for det som Tyristrand sentrum har utviklet seg til – en lokal norsk versjon av en **landsby**. Tyristrand LandsByforening har så i tillegg bidratt til å fylle dette fysiske rommet med innholdet trivsel og utvikling. Dette har i løpet av 15-20 år skjedd i et godt samarbeid med kommunens etater og det politiske miljøet. Både i media og i kommunestyret har det blitt vist til det som skjer på Tyristrand, som eksempel til etterfølgelse. Rehabiliteringen av Klokkergården til et «minikulturhus», og driften av dette er et meget godt eksempel på dette.

### **Næringsmessige forhold**

Tyristrand har regulert ubebygde industriområde, og eldre industriområder som kan transformeres til annen virksomhet. Med mange såkalte «kjellerconsultfirmaer» i bygda, er det behov for et felles senter som kan tilby felles kontorløsninger, sentralt plassert. Det kreves noe tilrettelegging for å få dette til (finansiering, lokaliteter, initiativtaker osv.).

Foruten å tilby et sosialt arbeidsmiljø, nødvendig fellesadministrasjon og mangfoldig kompetansemiljø – bør slike felles kontorløsninger kunne tilby teknologi/verktøy for fjernadministrering av aktiviteter/prosesser, for derved å nyttiggjøre seg de erfaringer samfunnet har gjort, med hjemmekontor i en to-års pandemisituasjon. Lokalt har et slikt behov vært drøftet flere ganger siden Tyristrand LandsByforening ble stiftet. Det er interesse for dette. Det kreves imidlertid initiativtakere, finansiering, lokaler m.m. Det er en utbygger som nå forsøker å få til dette på en gjenværende sentrumstomt, men i en mindre skala kombinert med kafé,

Med ytterligere befolkningsvekst på Tyristrand øker sannsynligheten for at dette kan realiseres. Det lokale marked blir større, og gründerpotensialet og kompetansemiljøet øker. Det vil bidra til at Tyristrand som et sted med «bolyst» blir styrket, og at stedet nærmer seg det å bli en «komplett landsby».

### **Bolyst**

Et eksempel på bolyst, og Tyristrand som attraktivt sted å bo, er samarbeidet mellom RBBL og Bovieran Norge. De forsøkte høsten 2021 å etablere sitt banebrytende boligkonsept på en tomt mellom Tyristrand sentrum og Ringerike fengsel. Dette ble stoppet p.g.a. negative signaler fra Statens vegvesen mhp avstander til Rv 350. *For mer informasjon om konseptet se lenke: [Bovieran](#)*

I Norge er det kun to andre steder (Øygarden utenfor Bergen og Skien) som er igang med dette konseptet.

Viktig for bolysten som vi registrerer på Tyristrand, er det relativt gode totale hverdagstilbudet av offentlige og private tjenester/tilbud. Dette er faktisk ganske bra, men kan også med fordel bli bedre. Det vil også bidra til redusert transport.

Sentrum er i ferd med å bli utbygget. Revisjon av arealdelen bør derfor se på nye arealer, også for boligbygg som er større enn eneboliger, i nærhet av sentrum.

Etterspørselen etter eneboligtomter og arealer for boligsameier er tydelig. Og det er tydelig at innbyggernes engasjement for sitt kompakte sentrum har gjort Tyristrand attraktivt.

Boligområder på Tyristrand har i all hovedsak en flott fjordutsikt, nærhet til fjorden og større natur- og friluftsområde. Holleia byr på idylliske vassdrag og skogsområder som når over 600 m.o.h.



**Noe av det mest sentrale hverdagstilbud i Tyrstrand sentrum er:**

Barne- og ungdomsskole, flere barnehager, dagligvare/post, godt idrettsanlegg, idrettshall på skolen, flere større arbeidsplasser, bensinstasjon, leger, tannlege, fysioterapeuter, frisører, kirke m/gravplass, kommunal parkeringsplass (som også fungerer som pendlerparkering), minikulturhus m/bibliotek og større kulturlokaler på skolen m.m.

Av det som er ramset opp her, med unntak av idrettsanlegget og fengselet, ligger alt innenfor sentrum med kort gåavstand. Meget kompakt sentrum, som bidrar godt til attraktiviteten og en bærekraftig hverdag.

Idrettsanlegget m/klubbhuset og fengselet ligger også innenfor gåavstand.

**Natur- og friluftstilbud**

- Kort vei til fjorden med båthavn og flere badestrender.
- Tyrifjorden som rekreasjon og opplevelser.
- Gangavstand til starten på Holleia - et lokalt, meget brukt og attraktivt, utfartsområde med gode muligheter for jakt og fiske, turløyper (sommer og vinter), industrihistorie (tidligere gruvedrift), DNT-hytte og mange vann som også innbyr til kano- og kajakkpadling.

<p>Tyrstrandts særpreg og utvikling samsvarer svært godt med kommunens nyeste slagord om <i>«-nærmest det meste»</i>.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 HJEMMELSOPLYSNINGER OG BELIGGENHET

---

**Eier:**

Knut Hermn Bøhn, Hovinveien 38, 2533 Tyrstrand.

**Ervervet:** Errevet i 2018. Senere tinglysing 11.06.2020 som følge av skilsmisse (kilde: grunnboka).

**GID:** 3007/251/2,61,81      **Adresser:** Holleiaveien 70 og 72, 3533 TYRISTRAND

**Bruksnavn:** Solberg, Myre, Bekkevold

**Arealomfanget av innspillet til byggeområdet (Teig nr. 2):** I flg. Grunnboka 235.315,4 m<sup>2</sup> (235 daa).

**Områdets beliggenhet:**

- Foreslått boligfelt er Teig nr. 2 og ligger på Tyrstrand.
- Eiendommen ligger mellom Kindsåsen boligfelt og Pjåkaveien.
- Etter gjeldende kommuneplan ligger eiendommen i LNF-område.
- Området ligger inn til ekisterende komunal/privat gate (Kindsåsen) og til den kommune Pjåkaveien.
- Vann- og aløpsledninger ligger inntil området.

### 3 RELEVANTE OG GJELDENE BESTEMMELSER I GJEDENDE KOMMUNEPLANS AREALDEL (KPL-A), 2019 - 2030

---

#### 3.1 I FLG. KOMMUNENS KARTINFO LIGGER EIENDOMMEN I

«LNFR-område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende»

#### 3.2 I DETTE OMRÅDET GJELDER FØLGENDE BESTEMMELSE:

Se kartutsnitt i Vedlegg 1.

##### § 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensyntas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

## 4 RELEVANT OG GJELDENDE MÅL I KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL (KPL-S), 2021 – 2030

---

### 4.1 DELMÅL I KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Her gjengis noen relevante delmål i kommuneplanen. Vi har tilføyd ett eller flere stikkord som vi mener særpreger dette områdes kvaliteter i forhold til målsettingen.

KPL-S kap. 2.1.2. Alle har et trygt og godt sted å bo, og flest mulig eier egen bolig.

*Stikkord: Egner seg for selveierboliger (eneboligtomter og sameier) og borettslag.*

KPL-S kap. 2.1.4. Ringerike er et tilgjengelig, inkluderende og aldersvennlig samfunn, hvor det er godt å leve hele livet.

*Stikkord: Tyristrand er langt på vei et slikt delområde, og gjennom ulike frivillige organisasjoner jobbes det aktivt for å bli enda bedre på dette området.*

KPL-S kap. 2.2.1. Vi har et variert tilbud av aktiviteter og arenaer for kultur-, idretts- og fritidsopplevelser som er tilgjengelig for alle.

*Stikkord: Dette området ligger tett opp til slike anlegg, og har også slike anlegg innenfor området allerede.*

KPL-S kap. 3.1.1. Vi har en bærekraftig vekst, og en konsentrert arealutvikling i by og tettsteder som gir muligheter for korte reiser i hverdagen.

*Stikkord: Området vil være en utvidelse av eksisterende kompakte tettstedsentrum, og innenfor en naturlig tettstedsavgrensning. Gåavstand til sosial infrastruktur og større friluftsområder.*

KPL-S kap. 3.3.1. Vi har tilgjengelige områder for nærturer og friluftsliv der folk bor.

*Stikkord: Oppfylt i stor grad.*

KPL-S kap. 4.7.1. Vi har redusert risikoen for at flom og skred gir tap av liv og helse, samt ødeleggelse av infrastruktur og andre materielle verdier.

*Stikkord: I utgangspunktet gunstig område m.h.p. flom og skred.*

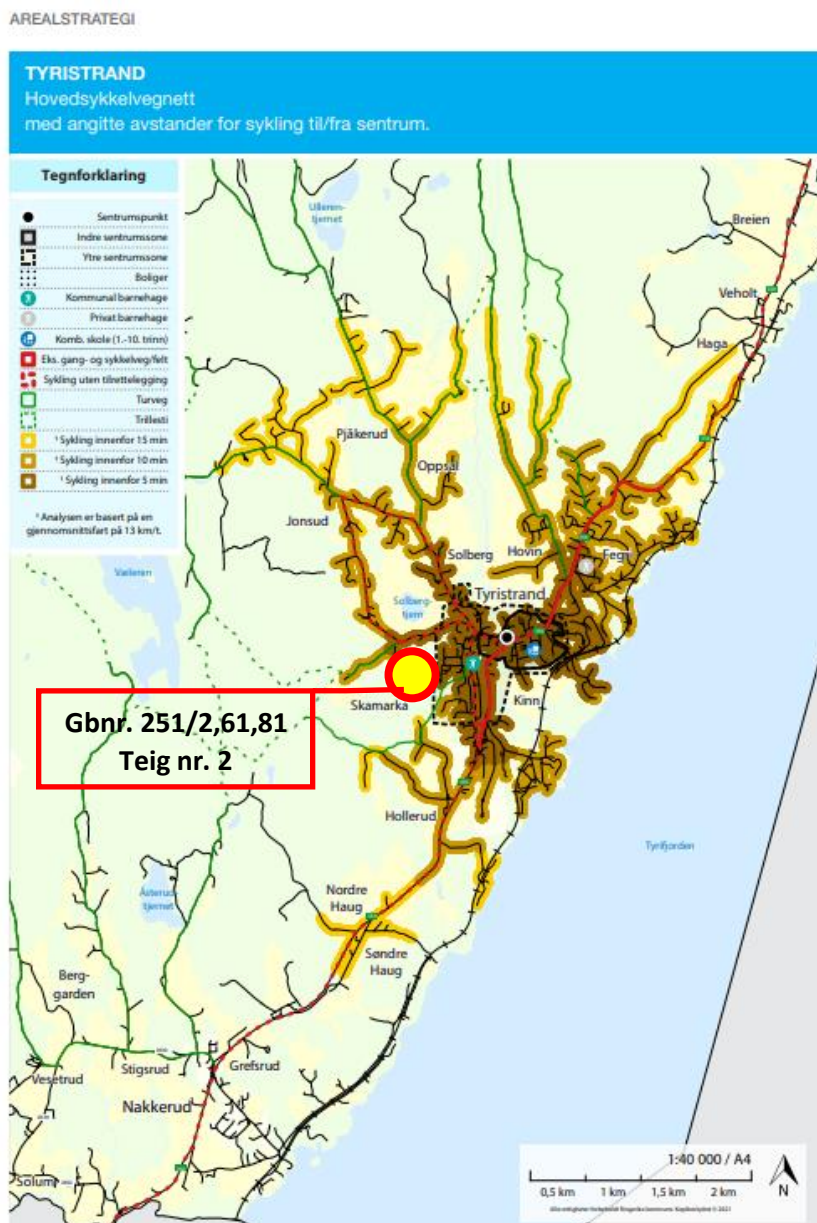
### 4.2 FORHOLD TIL AREALSTRATEGIEN

Området representerer en utvidelse av eksisterende bebyggelse vestover fra Kindsåsen boligfelt og langs Pjåkaveien. Med Tyristrand sentrums utfordrende topografi og vanskelige grunnforhold, må dette området betraktes som en utvidelse av Tyristrand i et kompaktperspektiv.

Området kan ses på som en utvidelse «innenfra» og utover for tettstedet Tyristrand.

Området vi ligger i gåavstand fra kollektivlinjer. Tyristrand ligger ved Ring 4 rundt Oslo (Rv. 350), med påkopling Styggedal til annet overordnet vegnett. Med Bergensbanens forkortelse/Ringeriksbanen forventes bedre kollektivmating inn til Hønefoss sentrum og jernbanestasjonen. I dag er det kollektivtransport (uten ombytte) til Hønefoss sentrum og Vikersund sentrum – og videre til Hokksund og Drammen.

Med etablering av Bergensbanens forkortelse/Ringeriksbanen, kan dagens jernbane gjennom Tyristrand få endret "oppgave" – bl.a. med transport av passasjerer til og fra Ringeriksbanen fra f.eks. Modum. Vi vet at Modum kommune er interessert i en fornyet bruk av det som nå er Bergensbanen, og jobber for dette som et "matetilbud" til Ringeriksbanen. En slik utvikling vil også åpne for regional transport på bane mellom Modum og Lunner. Aktualiteten for dette avhenger av fremtidige visjoner og strategiske vurderinger hos overordnede myndigheter, og driftere av jernbane og togtilbud.



## 5 ANDRE MOMENTER TIL INNPILLET

---

### 5.1 RÅDENDE UTVIKLING PÅ TYRISTRAND – VEKST OG ATTRAKTIVITET

Det som har vært kommunisert fra kommunen tidligere, er at det i planperiode frem til 2030 skal planlegges for ca. 3.000 innbyggere i de 6 prioriterte lokalsamfunnene (tettstedene). Det betyr i gjennomsnitt ca. 50 nye innbyggere pr. år for hvert lokalsamfunn.

Slik vi har forstått kommunens gjeldende samfunnsdel til kommuneplanen, er det ikke lenger bestemt noen spesiell fordeling av den målsatte veksten mellom Hønefoss by og tettstedene. Tettstedenes andel av fremtidigvekst vil derfor i sterkgrad være avhengig av stedets beliggenhet og attraktivitet. I tillegg er det vetatt et sjuende tettsted. Åsa defineres også som fremtidig tettsted i KPL-S 2021 – 2030.

**I flg. Ringerikes blad nettavisen, 29.11.2021 kl. 11:32 publiserte avisen følgende informasjon med SSB høsten 2021 som kilde:**

Fortsetter veksten i samme tempo i dette tettstedet, biker Tyristrand tettsted over 1.000 innbyggere innen 2023. I høst kalkulerer Statistisk sentralbyrå (SSB) folketallet til 936 innbyggere.

Innbyggertallet på Tyristrand økte med 75 personer, som tilsvarer 8,7 %, i løpet av de to siste årene. Dette var den høyeste veksten i prosent av alle tettsteder i regionen inklusive Hole og Jevnaker. Hønefoss hadde bare 1,8 % i samme perioden. Vang/Haugsbjøgd hadde nest høyeste.

Dette forteller noe om Tyristrands attraktivitet. Likevel er denne veksten lavere enn det som var målsettingen tidligere med en årlig vekst pr. tettsted på ca. 50 nye innbyggere i gjennomsnitt.

Den faktisk vekst tilvarte gjennomsnittlig 38 personer for årene 2019 – 2021 i flg. SSB 2021.

Her må vi legge til at i den siste tiden har det i praksis vært byggestopp på Tyristrand, fordi Tyristrand Vannverk SA ikke kunne tillate nye tilknytninge til vannverket. Dette skyldes ikke mangel på vann, men manglende kapasitet/trykk i deler av ledningsnettet. Vi vet at dette skaper frustrasjon hos potensielle huskjøpere, og hos utbyggere som har planer og investeringskapitalen på plass. Dette forventes blir rettet på i nær fremtid, gjennom dialogen mellom Ringerike kommune og Tyristrand Vannverk SA.

Tilbudet på boliger er mindre enn etterspørselen.
---------------------------------------------------

### 5.2 GRUNNEIERENS PLAN OG TANKER FOR DETTE OMRÅDET I FREMTIDEN – MULIGHETER OG BEGRENSNINGER

Området har ikke vesentlig landbruksmessig betydning. Området er hovedsakelig berggrunn med lommer av løsmasser. Området har generelt dårlig bonitet.

Det er ønskelig å tilby området for boligbygging, slik at mer matjord ikke blir omdisponert og bygget ned på Tyristrand.

Området har potensiale for et stort antall boenheter, men hva utnyttingsgraden bør bli er det ikke tatt stilling til, og jeg ser gjerne at det blir et tema for videre diskusjon og planlegging.

Dette innspillet vil også gjøre det mulig å komme frem til en varig løsning for kommunens utebarnehage (Skogstrolla).

Området ligger fysisk adskilt fra resten av gården og «omringet» av bebyggelse og aktiviteter i nesten tre himmelretninger. Kun vestover og sør-vestover fortsetter LNF-arealet (skog).

### 5.3 LOKAL TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR

Disse forhold har ikke dette innspillet vurdert nærmere, eller tatt stilling til, så langt i prosessen. Det vil kreve en mer spesifikk utredning i samarbeid med kommunen og vannverket m.fl.

Det som kan anføres er at omsøkte område ligger inntil eksisterende vei, vann og avløp. Det er korte avstander til annen infrastruktur.

## 6 VEDLEGG

---

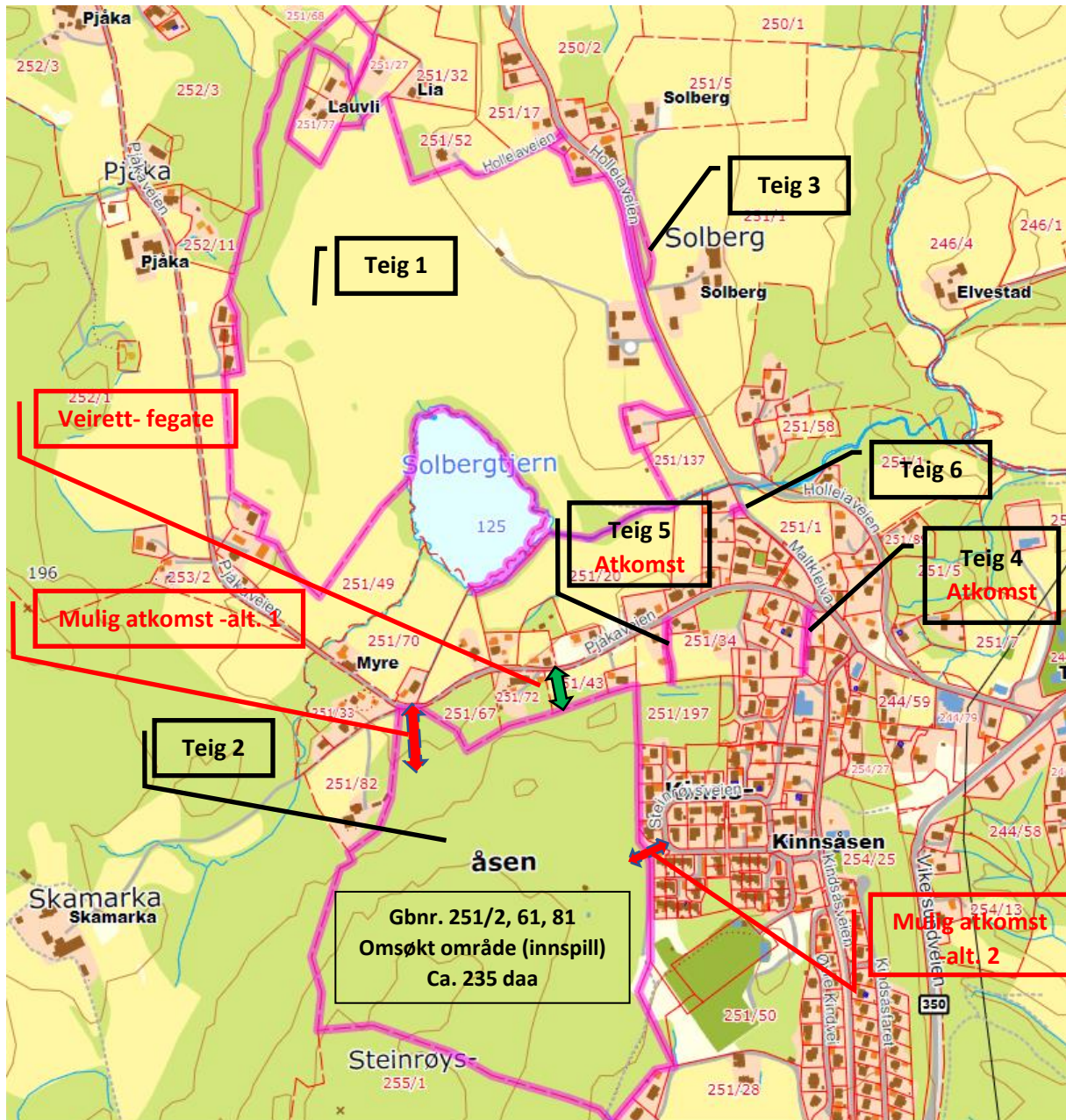
Vedlegg 1:      Situasjonsbeskrivelse: Kart, bilder og kommentarer, datert 6.5.2022.

Tyristrand 6.5.2022



Knut Herman Bøhn  
Eier av gbnr. 251/2, 61, 81

## 1. Oversiktskart hele eiendommen

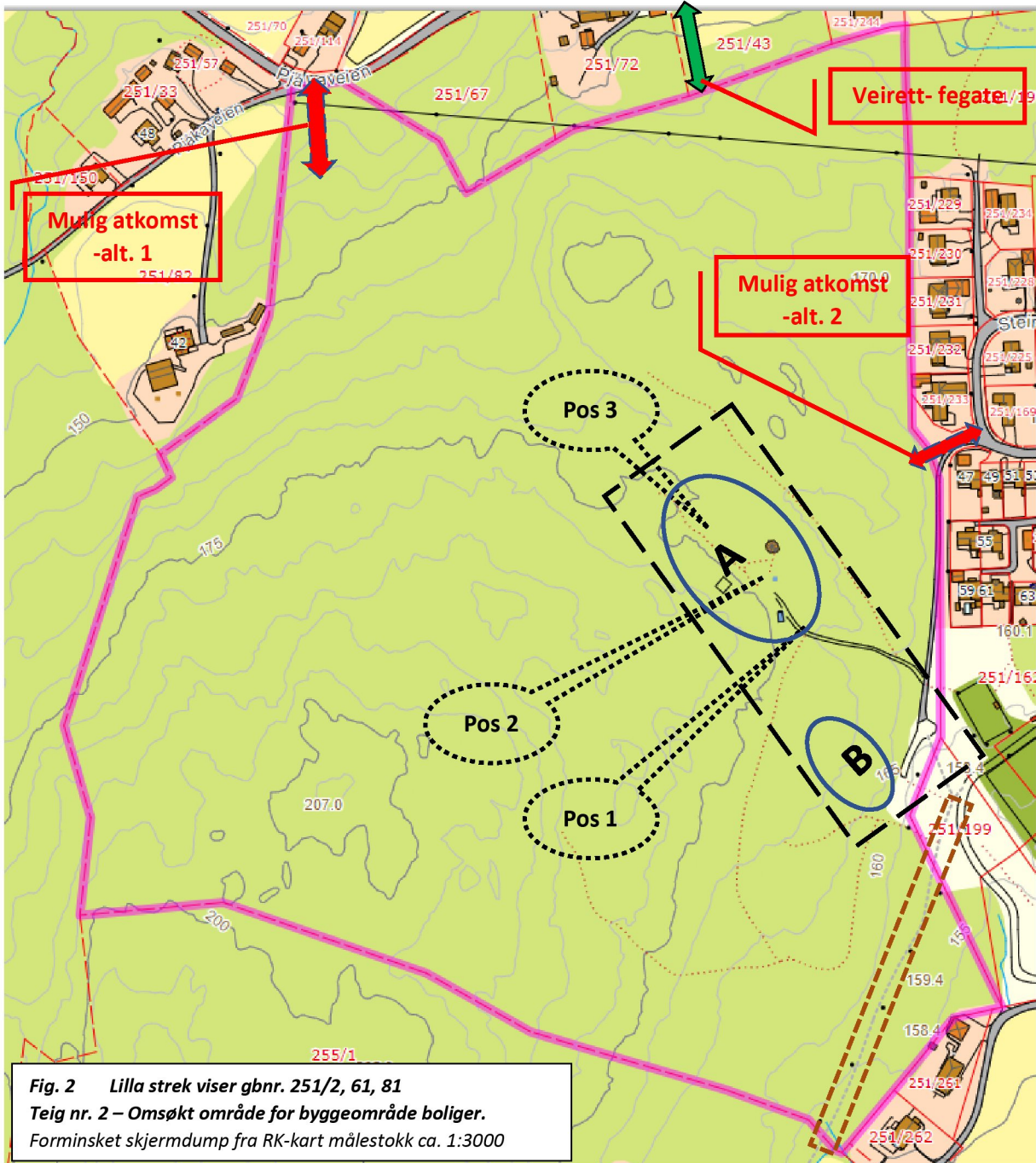


**Fig. 1** Lilla strek viser hele eiendommene.  
Hele eiendommen gbnr. 251/2 Teig nr.: 1,2,3,4,5,6  
Forminsket skjermdump fra RK-kart målestokk ca. 1:7500



## 2. Innspillområde til kommuneplanens arealdel (KPL-A)


Innspill til boligområde med naturlig tilhørende infrastruktur, herunder etablert barnehageområde og atkomster m.m. Nærmere situasjonsbeskrivelse for naturbarnehagen Skogstrolla i kap. 9 nedenfor.



Pos 1, 2 og 3: Viser posisjoner for foto av aktivitetsområdet for naturbarnehagen Skogstrolla.

 Område for etablert barnehageaktiviteter med diverse konstruksjoner og akebakke.

 Hovedsakelig aktivitetsområde (A) og akebakke (B).

 Lysløype (ski / tursti) med utgangspunkt klubbhus/stadionanlegget.

### 3. Bilder fra Skogstrolla naturbarnehagens aktivitetsområde



**Bilde 1 - Pos 1** Sti mot øst mot idrettsbanen\_19.11.2021



**Bilde 2 - Pos 1** Sti mot nord-vest lekeområdet\_19.11.2021



**Bilde 3 - Pos 2** Lek mot sør-vest\_19.11.2021



**Bilde 4 - Pos 2** Konstruksjon mot vest\_19.11.2021



**Bilde 5 - Pos 2** Lek mot nord-vest\_19.11.2021



**Bilde 6 - Pos 2** Lek mot nord\_19.11.2021



**Bilde 7 - Pos 2** Lek mot nord\_19.11.2021



**Bilde 8 - Pos 2** Lek mot nord\_19.11.2021



**Bilde 9 - Pos 2** Lek mot nord\_19.11.2021

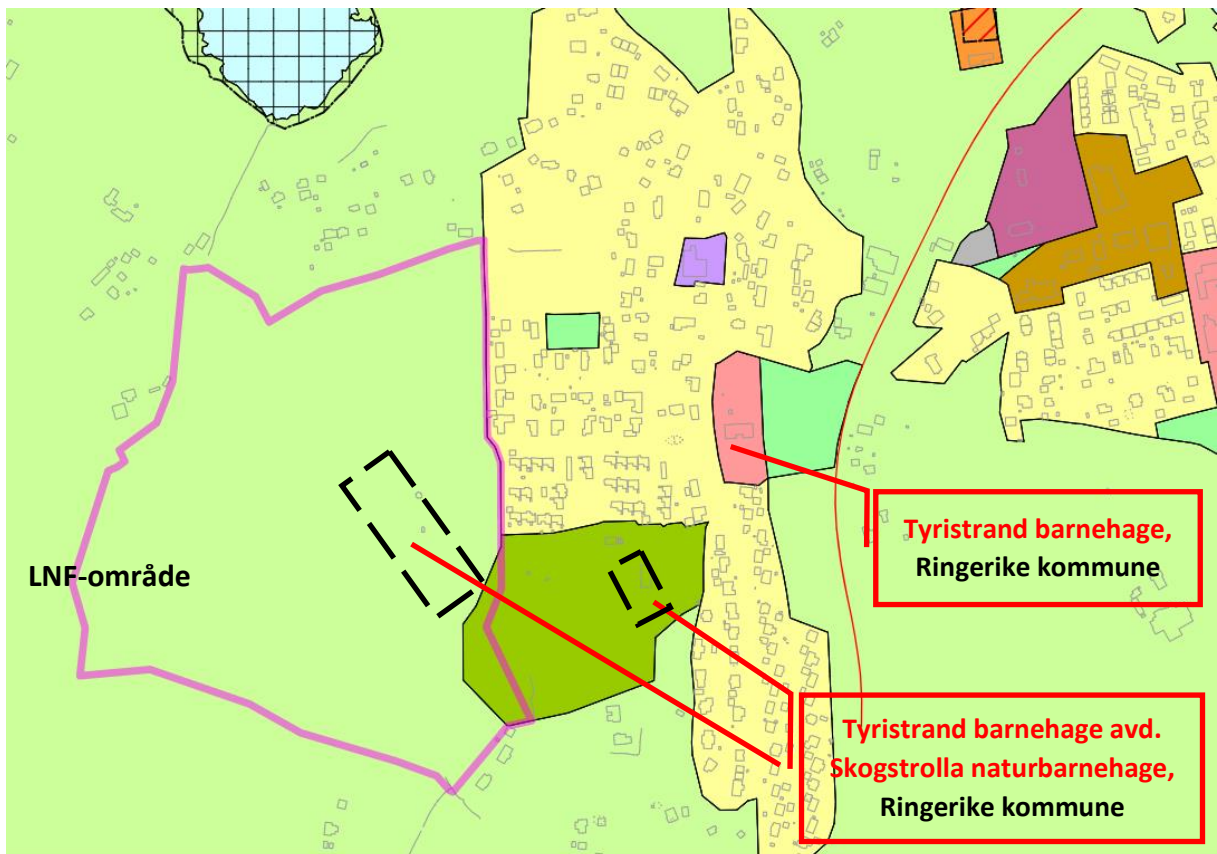


**Bilde 10 - Pos 3**  
Lek mot sør-øst\_19.11.2021

**Bilde 11 - Pos 3**  
Lek mot sør-øst\_19.11.2021



#### 4. Gjeldende arealdelen (KPL-A, 2019-2030)



**Fig. 3** Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr.2  
Gjeldende kommuneplan – KPL-A  
Forminsket skjermdump fra RK-kartmålestokk ca. 1:5000



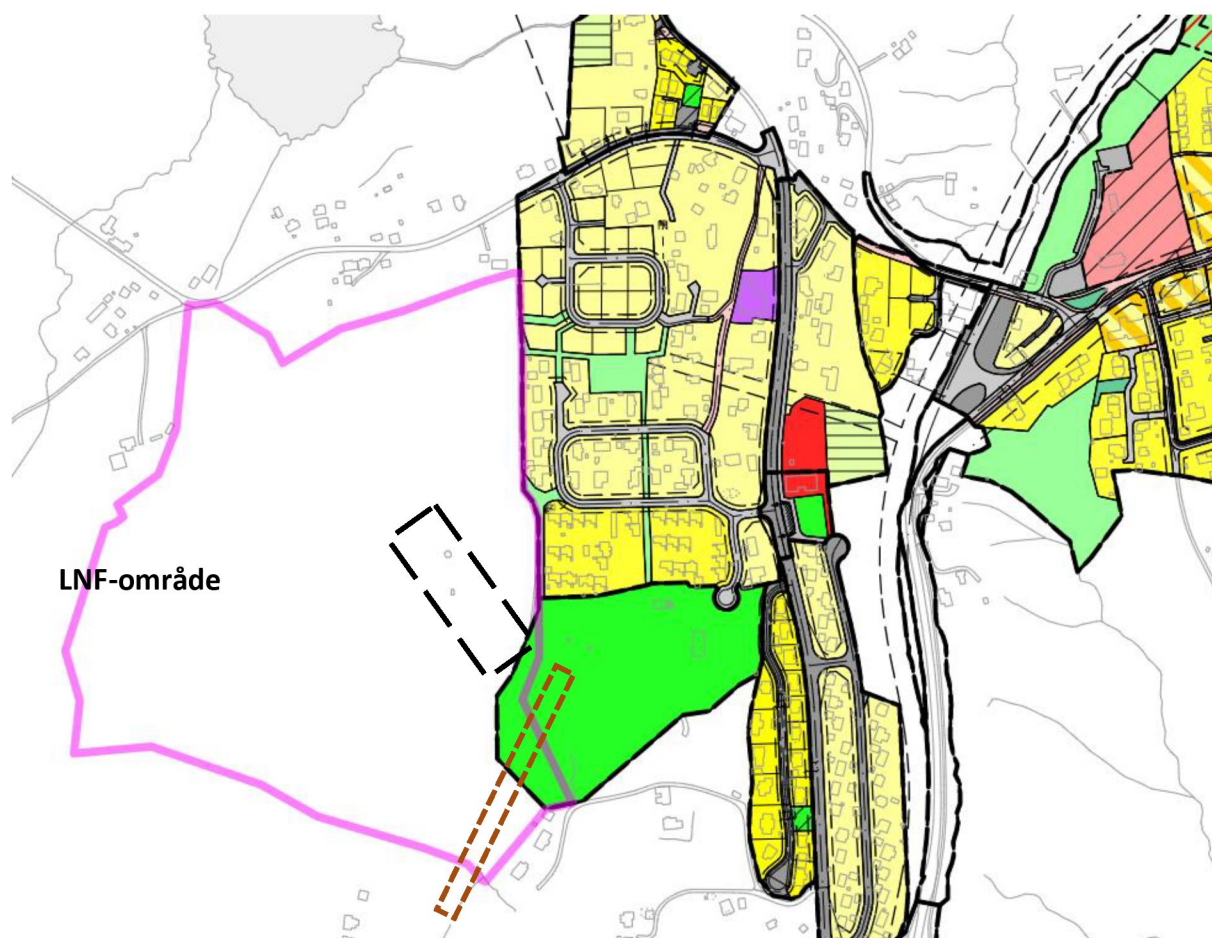
Område for etablert barnehageaktiviteter med diverse konstruksjoner og akebakke.  
Område i bruk til barnehageaktiviteter (offentlig/Ringerike kommune).  
Inneholder: Atkomststi, lekeområder, akeområder, diverse bygningskonstruksjoner.

**Ønsker omdisponering av området avgrenset av lilla strek.**

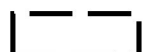
Ved rullering og revisjon av kommuneplanens arealdel (KPL-A) ønskes dette området avsatt til:  
Bebyggelse og anlegg, Boligbebyggelse.

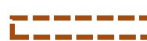
I dette kan også inngå «stadfesting» av allerede etablert (men uregulert) akebakke og skiløype/tursti.  
Dette forutsetter nødvendige avtaler/formaliteter.

## 5. Gjeldende reguleringsplaner i området



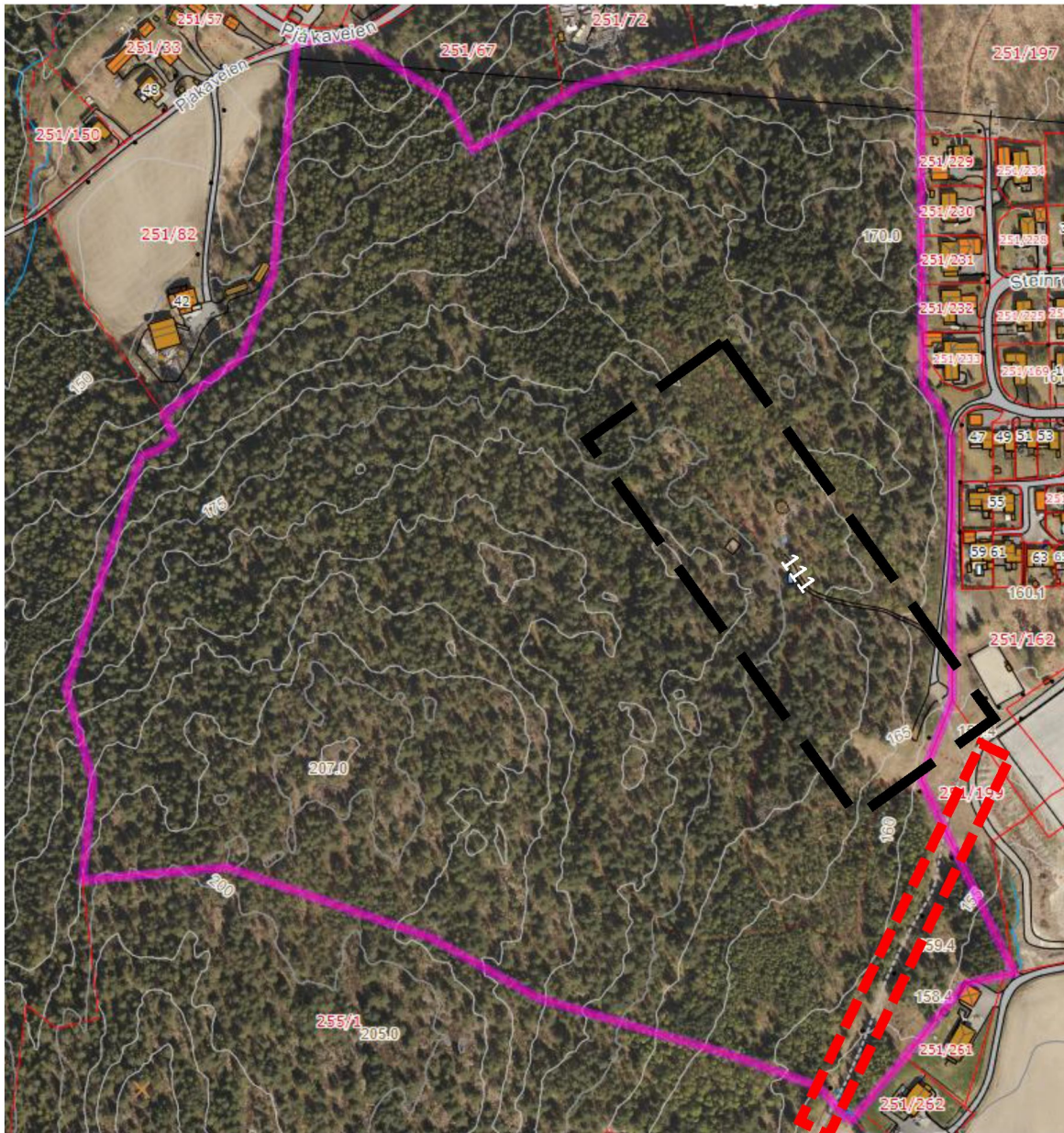
**Fig. 4** Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr. 2  
Gjeldende reguleringsplaner  
Forminsket skjermdump fra RK-kart målestokk ca. 1:5000

 Område for etablert barnehageaktiviter med diverse konstruksjoner og akebakk.

 Lysløype (ski / tursti) med utgangspunkt klubbhus/stadionanlegget.

**Det er ikke godkjente reguleringsplaner for disse to områdene.**

## 6. Ortofoto av området – med høydekurver



**Fig. 5** Lilla strek viser gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr. 2  
Omsøkt område for byggeområde boliger.  
Ortofoto m/høydekurver – før sluttavvirkning (hogst)  
Forminsket skjermdump fra flvfoto.

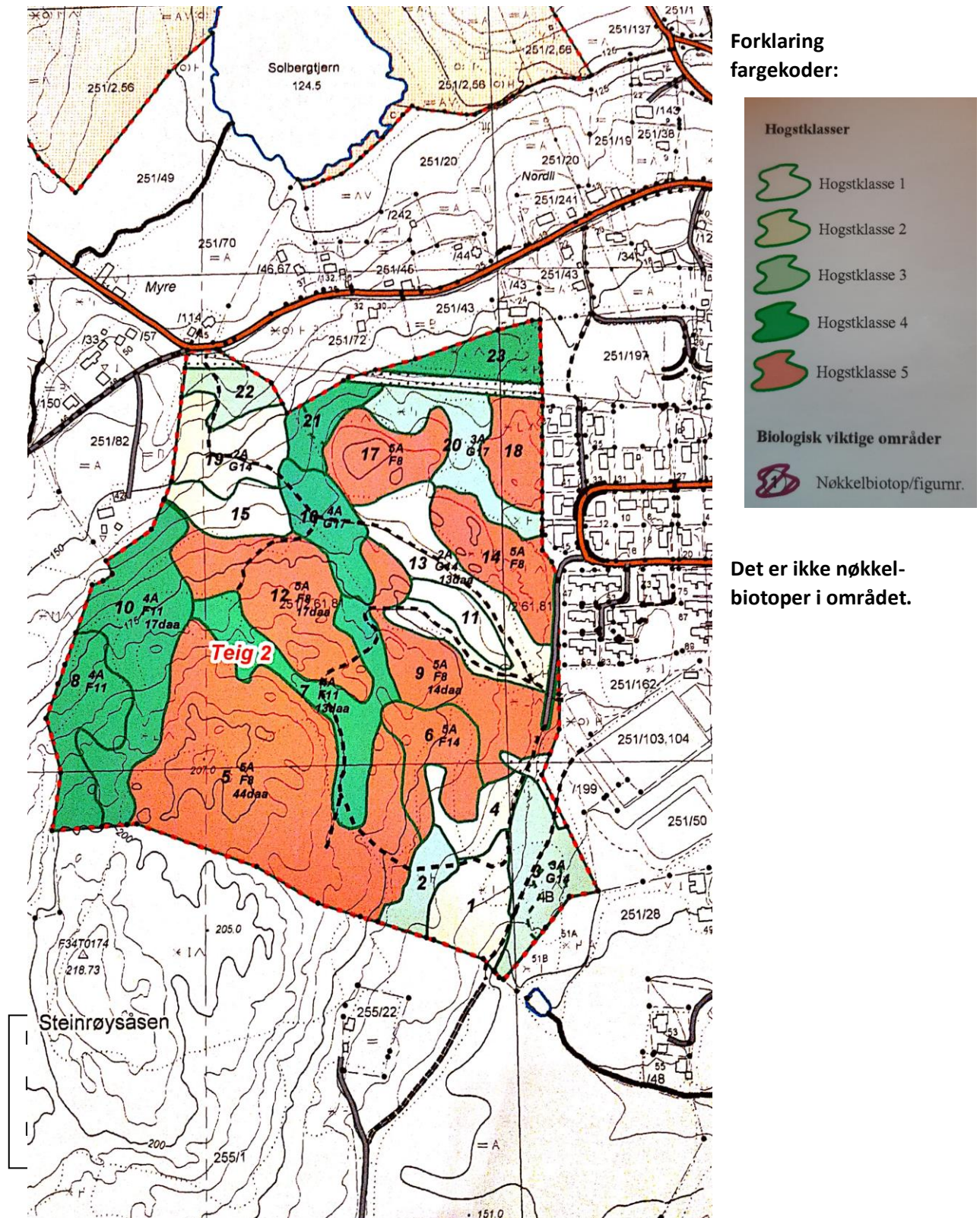


Område for etablert barnehageaktiviteter med diverse konstruksjoner og akebakke.



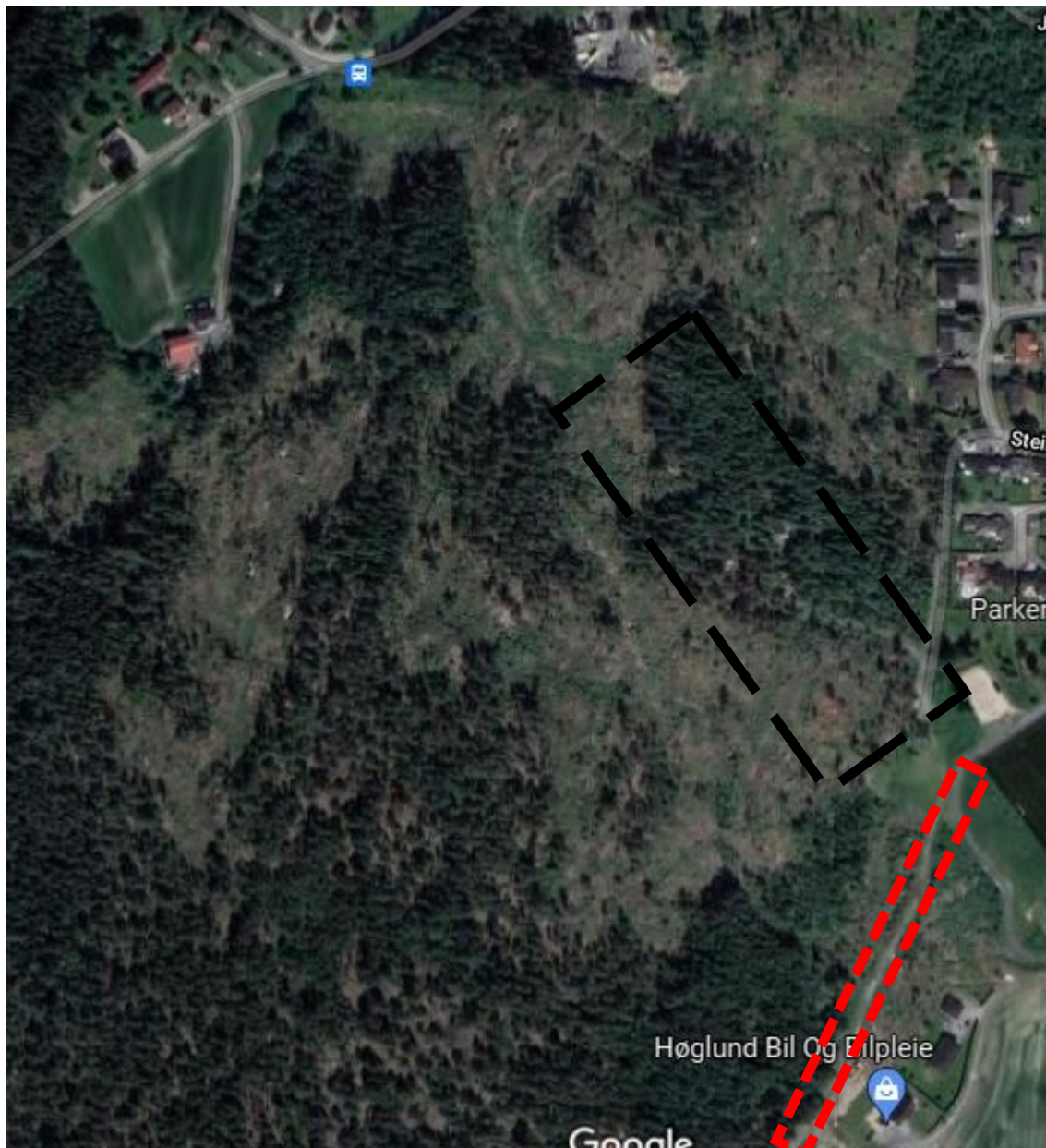
Lysløype (ski / tursti) med utgangspunkt klubbhus/stadionanlegget.

## 7. Områdes bonitet år 2007



**Fig. 6** Fargelagte flater er bnr. 251/2, 61, 81  
Bonitet skogmark – før sluttavvirkning  
Scannet fra skogplanen 2007

## 8. Flyfoto etter sluttavvirkning – tilnærmet dagens situasjon



**Fig. 7** Utsnitt som viser hovedsakelig gbnr. 251/2, 61, 81, Teig nr. 2  
Hogsten (sluttavvirkning ble utført sommeren 2018. Hovedsakelig hogstklasse 5.  
Forminsket skjermdump fra flyfoto.

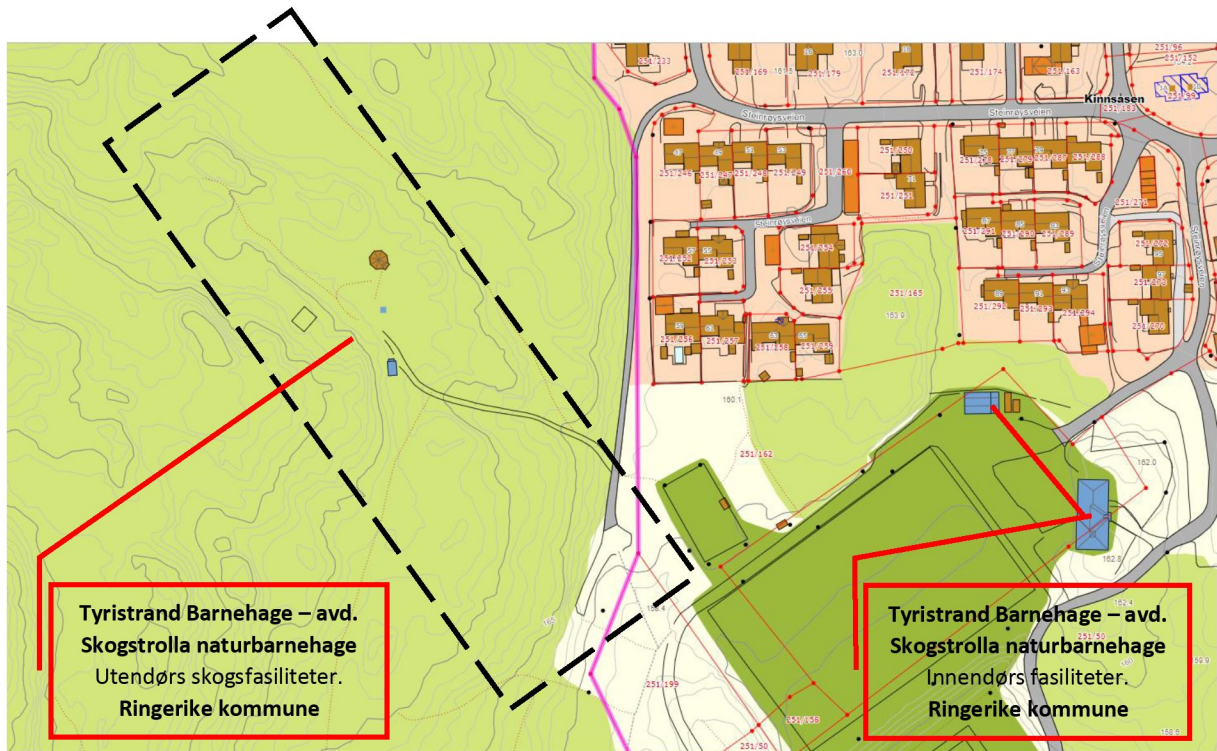


Område for etablert barnehageaktiviter med diverse konstruksjoner og akebakke.



Lysløype (ski / tursti) med utgangspunkt klubbhus/stadionanlegget.

## 9. Tyristrand barnehage, avd. Skogstrolla naturbarnehage - lokalisering



**Fig. 8** Lilla strek viser grense til gbnr. 251/2, 61, 81  
- Lokalisering av den kommunale naturbarnehagen, avd. «Skogstrolla».  
- Lokaler, nærområde og området for leik i naturen.  
Forminsket skjermdump fra RK-kart målestokk ca. 1:1000



Område for dagens etablerte barnehageaktiviter med diverse konstruksjoner.

Dette området og området for akebakken (se fig. 7 ovenfor) er ikke regulert og heller ikke godkjent til formålet.

Eventuelle avtaler som Ringerike kommune har om bruken, antas å være gjort med forrige eier av eiendommen – d.v.s. før 2018 og tidsavgrenset. Det er ikke tinglyst avtale om dette.

Ny grunneier (undertegnede) er positiv til at den etablerte barnehageaktiviteten med bebyggelse/anlegg og akebakken kan fortsette sin virksomhet/aktivitet. Men det forutsetter at det formelle grunnlaget etableres og kommer i orden innen rimelig tid, både med hensyn på avtaler og godkjenninger etter Plan- og bygningsloven, og annet relevant lovverk. Det forutsettes også enighet om konkret avgrensning og arealstørrelse.





Ringerike fengsel	Stor arbeidsplass	Ca. 1.800 m
Campingplass m/badestrand		Ca. 2.100 m
Friområde og badeplass	Kommunalt	Ca. 2.100 m
Klokkergården aktivitetshus	Ideelt aksjeselskap (foreningseiet) - minikulturhus	Ca. 1.200 m
Kirken	Kirke, gravplass og menighetshus (forsamlingslokale m.m.)	Ca. 1.300 m
Barne- og ungdomsskolen	Inneholder også idrettshall, kulturhus, islagt uteplass/vinter.	Ca. 1.600 m
Jernbanestasjon	Ikke operativ.	Ca. 2.000 m
Båthavn	Kindsviken Brygge SA m/tilgang for allmennheten m.m.	Ca. 2.300 m

### Oppsummert typiske gåavstander for viktige mål-punkter, regnet fra ca. midten av boligfeltet

- a) For barn/ungdommer til viktige mål-punkter, hovedsakelig daglig: Ca. 500 m – ca. 1.600 m.
- b) For alle til nærmeste bussholdeplass – alternativ 1 og 4: Ca. 400 m og ca. 1.300 m.
- c) For alle til nærmeste aktivitetssenter: Ca. 500 m.

### Omsøkte boligfelt har en lokalisering som er positiv med tanke på gang- og sykkelavstander og tilknytning til kollektivnettet.

Effektiv gange er kun i liten grad påvirket av stigningsforhold, og er begrenset i hovedsak pga. tilstand/kvalitet som ligger i drift og vedlikehold av:

- Gang- og sykkelveier
- Fortau
- Gater og veier der det ikke er fortau eller g-/s-veier.

Å gå 1 km (med en fart på 4 km/t) tar ca. 15 minutter.

Sykeltrafikk er begrenset av det samme som for effektiv gange, og i tillegg påvirket av stigningsforhold. Til gjengjeld har sykling langt større og hurtigere nedslagsfelt, idet syklistene uten anstrengelse kan bevege seg ca. 15 – 20 km/t (avhengig av stigning), mens gangfart er ca. 4 km/t.

På 15 minutter har sykkeltrafikk en rekkevidde på 3 km.

### Konklusjon i f.h.t. indre sentrumssone (def. fra gjeldende KPL-S):

Transportmiddel	5 min	10 min	15 min	Konklusjon for området i f.h.t. indre sentrumssone
Gange – 4 km/t	0,3 km	0,7 km	1 km	Området ligger innenfor <b>ca. 20 min gange</b> .
Sykel – 15 km/t	1,3 km	2,5 km	3,8 km	Området ligger innenfor <b>kort sykkelavstand</b> (10 min)
Sykel – 20 km/t	1,7 km	3,3 km	5 km	Området ligger innenfor <b>svært kort sykkelavstand</b> (5 min)

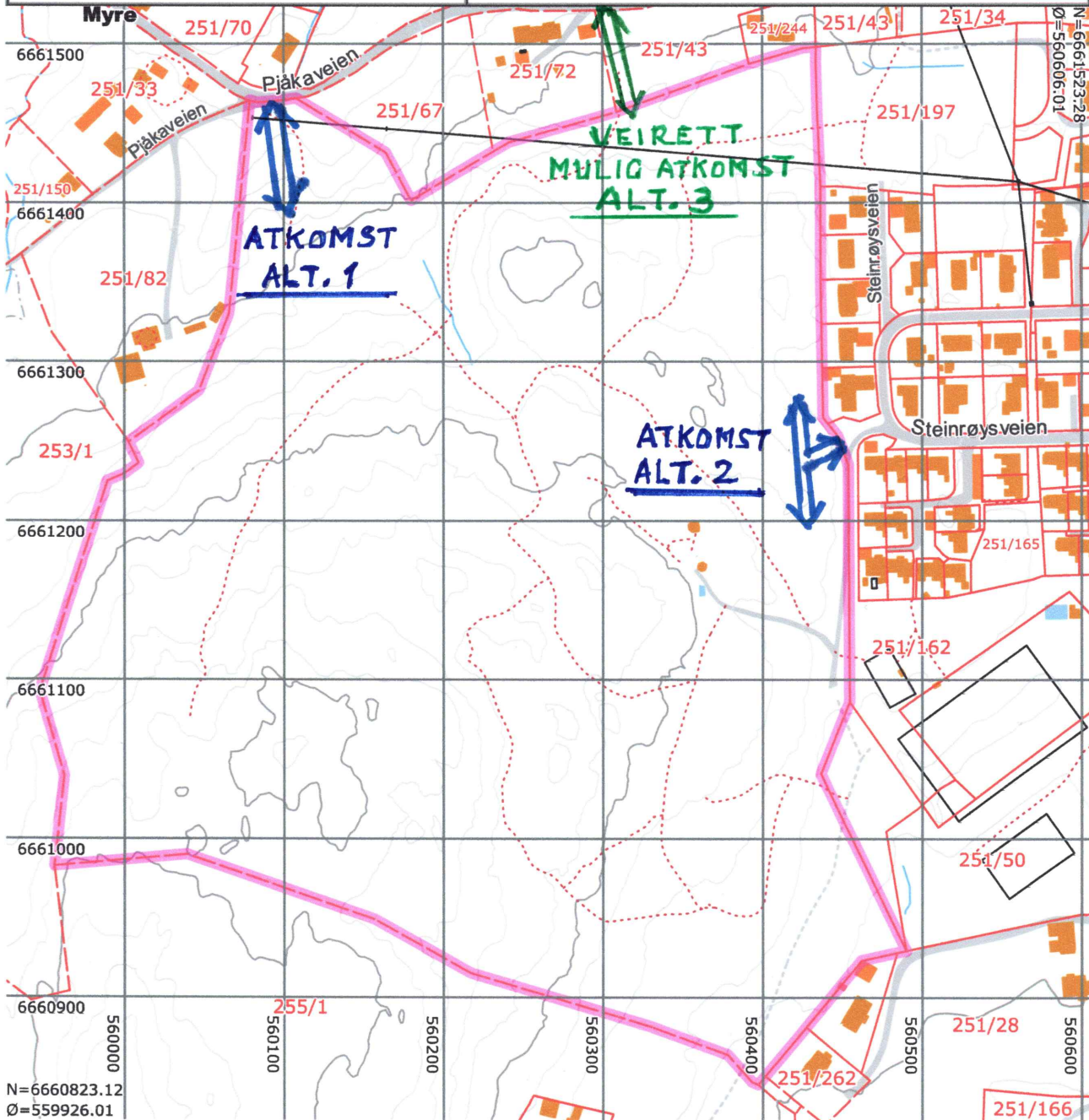


# SITUASJONSPLAN FOR RINGERIKE KOMMUNE

Eier	Knut Herman Bøhn
Gnr/bnr/fnr	251/2-0
Adresse	Holleiaveien 70, 3533 TYRISTRAND, med flere
Areal, beregnet	2632.9
Formål	Ingen planinfo funnet
Utnyttelse	
Regplan nr.	Ingen planinfo funnet
Plannavn	Ingen planinfo funnet
Godkjent	Ingen planinfo funnet
Kommuneplanformål	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk

Dato 19/4-2022

Målestokk 1:4000



- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Bygninger    | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Andre bygg   | Usikker eiendomsgrense  |
| Trafikkareal | Vannledning             |
|              | Overvannsledning        |
|              | Spillvannsledning       |
|              | Felles avløpsledning    |

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.

Tiltakshaver signatur

Dato 6/5-22	Sign
<i>Knut Herman Bøhn</i>	
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign