

**Fra:** noreply@norconsult.no  
**Sendt:** søndag 5. november 2023 19:13  
**Til:** postmottak  
**Emne:** Uttalelse til kommuneplanens arealdel 2023-2035  
**Vedlegg:** kart (1) - 1061 teig 4.pdf; Søknad om fritak fra driveplikt.pdf; Uttalelse fra jordleier - vedlegg 3.pdf

Registreres i sak 23/11837

Innsending:

Tilbakemelding: Jeg opprettholder innspill om omdisponering av denne teigen (6,85 dekar beliggende mellom Bølgenveien og Lostajet) til boligformål. Innspillet ble sendt kommunen innen fristen i juni 2022.

Teigen ligger som et "innhugg" i boligfeltet Lostajet, innenfor Bølgenveien. Omdisponering ble avslått med begrunnelse at 2 dekar av teigen er dyrka mark. Det bestrides at dette arealet har noe fornuftig formål som dyrka mark. Årsaken til teigens utforming er kommunens utbygging av Lostajet og Bølgenveien. Etter utbyggingen har dette arealet ikke vært egnet for lønnsom drift. Utbyggingen tok det alt vesentligste av gårdens jorder på "nedsiden" av det som idag er Bølgenveien. Flekken på 2 dekar, som ble igjen, er ikke drivverdig i sin nåværende form, og ligger avskåret fra resten av landbrukseiendommen med kommunal vei. Det er søkt fritak fra driveplikt pga. størrelse, beliggenhet og beskaffenhet som umuliggjør lønnsom drift (i tillegg til størrelsen: helning, bergarter, vanskelig atkomst), men søknaden har ligget ubehandlet hos kommunen i et år. Søknaden er vedlagt, og gir utfyllende informasjon om prosessen rundt utbyggingen samt produksjonsforhold, dokumentert uttalelse fra forpakter (vedlagt) og rapport fra landbruksrådgiver (tidligere innsendt). Det er ikke søkt arealtilskudd for arealet i år, da det ikke foregår noen meningsfull produksjon der. Jeg viser for ordens skyld også til rundskriv nr. M-2/2021 til jordloven, der det fremgår: «Jordbruksareal som er oppdelt i små teiger av ubetydelig produksjonsmessig verdi, eller som ligger utilgjengelige for drift, vil regelmessig ikke kunne gi grunnlag for lønnsom drift.» Det hadde vært ønskelig at kommunen allerede hadde vurdert arealet opp mot dette, men søknaden (datert 7. november 2022) ligger altså fortsatt ubehandlet.

Teigen ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, som følger Bølgenveiens naturlige avgrensning av boligfeltet. Den ligger også innenfor planlagt lokalsykkelveinett. Den ligger omkranset av boligfeltet Lostajet, Bølgenveien og boligareal tilhørende Øren, med all infrastruktur i umiddelbar nærhet. Den svarer dermed på alle målsetninger om klimaforsvarlig utbygging, effektiv bruk av arealer og fortetting innenfra og ut, samt sikkerhet for gående/syklende beboere.

Kartet viser i seg selv teigens naturlige tilhørighet til boligfeltet, og uegnethet som landbruksareal (som nevnt er det også kun 2 dekar av teigen som har vært klassifisert som dyrka mark og forsøkt dyrket). Når boligarealet tilhørende Øren bygges ut, vil teigen få boliger på ytterligere en side (og Lostajet og veien på de andre) - og det vil ytterligere fremstå uegnet å forsøke landbruksdrift på en flekk midt i dette. Undertegnede er for jordvern, men landbruket beskyttes ikke av at denne teigen bevares som LNF. Det eneste man oppnår er at annen fornuftig disponering/utnytting hindres.

Et tilleggsmoment er at arealet ved omdisponering vil kunne ses i sammenheng med Ørens areal, som det naturlig hører sammen med. Dette ville øke sjansene for en naturlig fortetting av ytre sentrumsområde i Haugsbygd, og gi både klimagevinster og estetiske gevinster.

Det er etter mitt skjønn en rekke saklige grunner til at dette arealet forsvarlig kan omdisponeres innenfor føringene i arealplanens samfunnsdel, derunder uten at hensynet til jordvern blir tilsidesatt.

Navn: Eva Karine Løchstøer

Epost: e.k.lochstoer@gmail.com

Telefon:

[Se innspillet](#)

*CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.*



# RINGERIKE KOMMUNE

- Standard kart
- Arealplaner

Kommuneplan

## URL til utsnitt

### Åpne applikasjon:

[Link](#) [TinyUrl \\*](#)

### Kun kart:

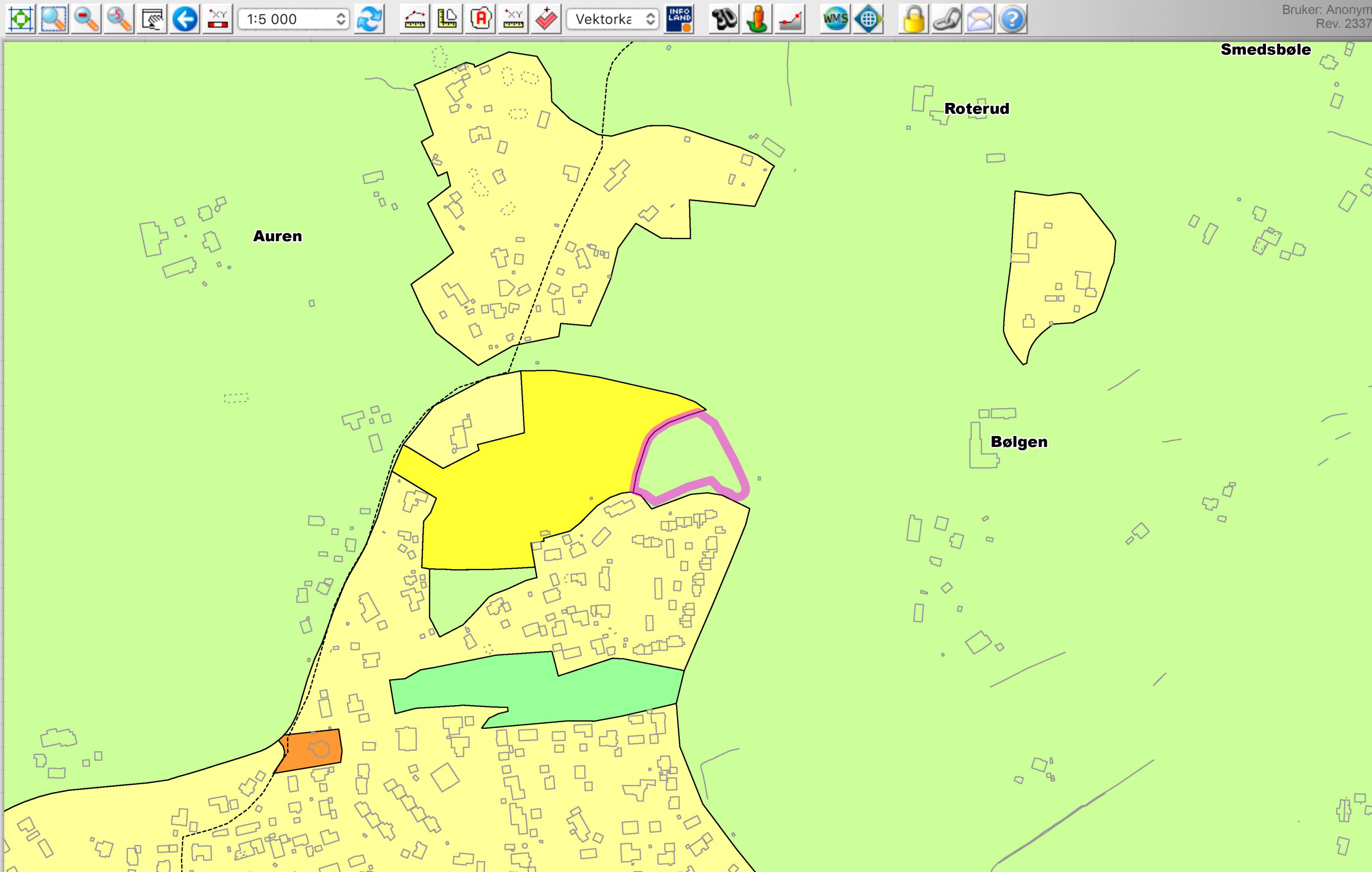
PNG  JPEG

[Link](#) [TinyUrl \\*](#)

Standard kartinnhold. (Linker med spesifikt kartinnhold kan slutte å fungere hvis løsningen oppdateres.)

Kopier URL til utklippstavlen fra høyreklikkmenyen i din nettleser.

\* [TinyUrl.com](#) er en uavhengig tjeneste. Tilgjengeligheten av denne kan ikke garanteres verken nå eller i framtiden.



Til Landbrukskontoret for Ringerike og Hole

SØKNAD OM FRITAK FOR DRIVEPLIKT FOR JORDE PÅ 2 DEKAR  
GNR. 106 BNR. 1

1. Innledning

Jeg, Eva Karine Løchstøer, er eier av Nordre Bølgen gård i Haugsbygd, gnr. 106 bnr. 1. Jeg søker med dette om fritak fra driveplikt for et jorde på 2 dekar, som ligger avskåret fra landbrukseiendommen for øvrig. Dette begrunnes i det følgende.

Søknaden gjelder de 2 dekar dyrka mark i teig 4 på vestsiden av Bølgenveien, som markert på kart (vedlegg 1 og 2).

2. Om landbrukseiendommen

Landbrukseiendommen Nordre Bølgen gård består av ca. 78 dekar fulldyrka jord. I tillegg har gården i underkant av 1000 mål skog, hvorav ca. halvparten er ideell andel av skogareal i sameie med annen gård.

Driveplikt for gårdens jorder har vært oppfylt ved utleie de siste ca. 30 år. I denne perioden var leietaker først Anders Øren (tidligere eier av Øren gård), og så Knut Ivar Loe (Loe gård) - som fortsatt er forpakter/leietaker idag.

Gårdens landbruksarealer ble vesentlig redusert på 1980-tallet, da Ringerike kommune bestemte å bygge boligfeltet Lostajet/Haugsbygd felt B-D på (hovedsaklig denne) gårdens vestligste jorder. Min far Ole Christian Lagesen, som var grunneier den gang, protesterte mot utbyggingen i flere instanser fordi den vesentlig ville redusere Nordre Bølgens driftsareal, men ble ikke hørt. I forbindelse med utbyggingen etablerte kommunen også Bølgenveien, som avgrenser boligfeltet (som strekker seg ned til sentrum av Haug) mot landbrukseiendommene overfor (i øst-nordøst).

3. Om det aktuelle jordet

Utbyggingen på gårdens vestlige jorder etterlot en teig på nedsiden av Bølgenveien (i tilknytning til boligfeltet) på 6,85 dekar. Bølgenveien avskjærer teigen fra resten av landbrukseiendommen (se kart, vedlegg 1). Av teigen på 6,85 dekar, er det en flekk på 2 dekar som er dyrka mark. Dette er altså en rest av jordene kommunen tok til utbyggingen av boligfeltet. (Resten av de 6,85 målene er krattskog og svært fuktig grasmark.)

Da det var klart at det kom til å bli en utbygging på de aktuelle jordene for øvrig, ba min far om at også denne teigen ble tatt med, da det ville være vanskelig å få fornuftig drift på et så lite areal som 2 dekar - marginalt både i størrelse og tilgjengelighet. Han ble ikke hørt, og det har vært forsøkt oppfylt driveplikt på jordet i alle år siden.

Utfra de erfaringene som er gjort i denne ca. 30 år lange perioden, mener jeg at tiden nå er kommet for å søke fritak fra driveplikt for dette restarealet: Det er utfra størrelse og beskaffenhet ikke drivverdig. Dette begrunnes nærmere i det følgende.

#### 4. Nærmere om hvorfor det søkes fritak fra driveplikt

Jordet det søkes fritak fra for driveplikt for, er som nevnt 2 dekar stort (mer presist 1,8 dekar, men på kartgrunnlag er det rundet opp til 2,0).

I tillegg til størrelsen, er det av betydning at jordet ligger i skrånende terreng. Når det samtidig er så lite, blir det veldig tørt i den ene enden, og veldig vått i den andre.

Størrelsen vanskeliggjør også drift med moderne maskiner. Store deler av jordet er vendeteig, og atkomsten er kronglete, ned i siden fra Bølgenveien. Som nevnt ligger jordet avskåret fra resten av landbrukseiendommen/øvrige jorder med kommunal vei.

Samlet sett er produksjonen og avkastningsevnen lav, og jordet ikke egnet for lønnsom drift. Jeg viser til uttalelse fra nåværende forpakter, Knut Ivar Loe (vedlegg 3). Også landbruksrådgiver har vurdert at jordets størrelse og beskaffenhet medfører at produksjonen blir lav (se vedlegg 4).

Det kan ellers nevnes at jordet ligger kloss i nevnte boligfelt (som jordet er et restareal etter), og at arealet på vest-nordvestsiden (der teigen ikke grenser til vei) tilhørende Øren gård, også er avsatt til boligareal i kommuneplanen (se kart, vedlegg 2). Det vil altså bli boliger på to av tre sider av den lille teigen (og vei på den siste). Jordet fremstår landskapsmessig allerede malplassert (uten at gården selv har bidratt til denne utviklingen), og det er vanskelig å se at hensynet til kulturlandskapet tilsier videre driveplikt. Det er/blir også i stigende grad problematisk med sprøyting, støv og støy, gitt jordets innklemte beliggenhet i boligområdet.

#### 5. Avslutning

Jeg mener at det er riktig å betegne dette jordet som et ikke drivverdig restareal etter kommunens tidligere boligutbygging - og at dette nå ikke bare ses på kartgrunnlag og i terrenget, men også er demonstrert gjennom rundt 30 års forsøk på drift. Jordet gir ikke grunnlag for lønnsom drift. Videre drift synes uten mening også i lys av landbrukspolitiske hensyn. Jeg ber derfor om fritak fra driveplikt for dette jordet. Jeg viser i denne sammenheng til rundskriv nr. M-2/2021 til jordloven, der det fremgår: *«Jordbruksareal som er oppdelt i små teiger av ubetydelig produksjonsmessig verdi, eller som ligger utilgjengelige for drift, vil regelmessig ikke kunne gi grunnlag for lønnsom drift.»*

Jeg håper kommunen kan ta seg tid til befarng, og vil selvsagt være tilgjengelig for å påvise arealet.

Vennlig hilsen

  
Eva Karine Løchstør  
Tlf. 915 93 863

Nordre Bølgen gård  
Hadelandsveien 544,  
3514 Hønefoss



Uttalelse vedr. drift av 2 dekar i gnr./bnr. 106/1 teig 4

Jeg, Knut Ivar Loe (innehaver av Loe gård), har forpaktet jordene tilhørende Nordre Bølgen gård i 12 år.

Dette har inkludert de 2 dekarene dyrka mark i teig 4, dvs jordet som ligger på nedsiden av Bølgenveien i tilknytning til boligfeltet Lostajet (jordet er såvidt jeg skjønner et restareal av jordene dette boligfeltet ble bygget på).

Avsnittet nedenfor beskriver mine erfaringer med drift av det aktuelle jordet i min tid som forpakter. Mitt syn er at jordet ikke er drivverdig.

Jordet på 2 dekar har i alle disse år kun vært heft for meg i driften av landbruksjorda/kornproduksjonen forøvrig. Produksjonen og avkastningen er helt marginal. Størrelsen gjør at bruk av moderne maskiner er vanskelig, og det ligger i en helning slik at det tørkeutsatt i nord og svært fuktig i sør (ingen mellomting), og jordsmonnet er av lav kvalitet. Jordet er også vanskelig tilgjengelig, siden det ligger for seg selv på andre siden av kommunal vei og med bratt tilkomst til selve jordet. Jordet er ikke lønnsomt, og det er ikke regningssvarende med videre drift.

Jeg kan, med min erfaring som bonde og gårdbruker, som driver egen jord og leier tilleggsjord av flere andre gårder, ikke se noen grunn til fortsatt drift av dette jordet.

Knut Ivar Loe

