

Thorstein Kvale AS  
Hallingdalsveien 17

3534 Sokna

Sokna 02.10.23.

Ringerike Kommune plan og areal  
postmottak@ringerike.kommune.no

Innspill til arealplan 2023 – 2035 Sokna sentrum

Jeg viser til møte på Sokna 27.09.23 hvor forslag til ny kommuneplan ble presentert.

Uvitende om at den nye planen skulle berøre noen av våre eiendommer møtte vi fram for å vise interesse for bygdas videre utvikling. Vi ble overrasket når vi kunne se at eiendommen 148/345 var foreslått omdisponert til LNF område.

Eiendommen ble kjøpt fra Opplysningsvesenets Fond som boligeiendom i 2011. For å sikre framtidig bruk og adkomst til 148/345 ble 147/347 og 148/110 kjøpt i tillegg.

148/345 var på det tidspunktet et tilgrodd jorde på ca 3 mål med skrint jordsmonn som ikke hadde vært drevet siden midten av 1980 tallet. Den andre delen ca 3 mål var gjengrodd med delvis skog og delvis krattskog og lå ca 3 høydemeter under hovedjordet. Det har ikke i den tiden vi har eid eiendommen kommet innspill eller pålegg fra Ringerike Kommune om tidsfrist for byggestart for at eiendommen skulle beholde status som bolig eiendom.

I forbindelse med Sokna – Ørgenvika prosjektet og gjennomføring av miljøgate gjennom Sokna sentrum, ønsket Statens Veivesen å benytte eiendommen til lagring av sprengstein og oppfylling av den sørlige delen mot trafostasjonen med overskuddsmassene fra miljøgata ( hovedsakelig grusmasser ) Arbeidene var søknadspliktig, ref godkjent søknad Delegasjonssak nr. 630/12. ( se vedlegg ).

Området ble ikke arrondert med tanke på at det skulle drives landbruk på eiendommen ettersom planen hele tiden har vært å utvikle eiendommen til boligformål i henhold til eksisterende kommuneplan. Jordsmonnet er således en blanding av steinmasser grus , og leirmasser. For at fyllingen skulle gro igjen ble det tilført et tynt lag med myrjord og tilsådd. Arealet er således ikke egnet for landbruk.

Hovland Gård v/Thorvald Rognerud har de senere årene lånt jordet og prøvd å produsere for på eiendommen, med vekslende hell. Det har blitt gjødslet og bearbeidet etter alle kunstens regler, men vi føler at Rognerud har kjørt over med forhøsteren som en vennetjeneste for at eiendommen ikke skal gro igjen. I år er det høstet fire rundballer med gress av heller dårlig kvalitet , det normale skulle vært 15 på et tilsvarende areal med godt jordsmonn.

Eiendommen er i dag forberedt til boligbygging. Adkomstveien er oppgradert og asfaltert, det er lagt vannledning og el på eiendommen og trekkerør for fiber er framført.

Hovedledningen for kloakk går over eiendommen og er klar for tilkobling. Ut fra Ringerike kommunes tanker om konsentrert boligbygging og minimale inngrep, er denne eiendommen et godt eksempel. Dette er kanskje Soknas mest sentrale boligeiendom med ferdig opparbeidet infrastruktur, tilgang til gang og sykkelveier, nærhet til butikker, legekantor, skole, barnehager, og kollektivtransport.

Det er et paradoks at kommunen har gitt disp. fra den eksisterende planen for boligbygging i drivverdig skog i utkanten av Sokna, uten tilknytning til bla. gang og sykkelvei og foreslår å utvide området i den nye planen på bekostning av LNF. Vi viser da til området Permobakken Nord.

148/345 er en forlengelse av bebyggelsen i boligfeltet Midtmoen og Hallingdalsveien og har boliger på nord og øst. I den tiden vi har eid eiendommen har vi alltid hatt fokus på at den skulle utvikles til boligbebyggelse ( iht. Eksisterende kommuneplan ) .

Det er på sikt planlagt å oppføre kjedete boliger på en flate med universel utforming. Boligene vil være +/- 100 m2 og tilfredstille ønsker for såvel barnefamilier som godt voksne som vil flytte fra store usentrale boliger.

Allerede i dag benytter vi en korridor mellom 148/345 og 148/25 til å kjøre skiløyper over Verkenselva i samarbeid med Soknedalen IL og Bårnås IL.

Dette gjør at vi tilbyr alle sokndølene skiløyper på jordene på vestsiden av Verkenselva og en forbindelse til løypenettet på Holeia. Denne korridoren planlegges videreført ved en bolig utbygging. Det er også meningen å legge til rette for fri tilgang til begge elvene ( Sogna og Verkenselva ) hva gjelder fiskeplasser og utsetting av kano og kajakk etc.

Som dere skjønner er det investert mye i denne eiendommen med tanke på framtidig boligbygging ( som har vært forutsetningen fra dag en ) . Vi finner det underlig at kommunen uten å ha vært i dialog med grunneier, foreslår endring fra bolig til landbrukseiendom, spesielt når jorda stort sett består av grus og stein og er svært lite produktiv. Som boligeiendom ( jfr dagens kommuneplan ) har eiendommen høy verdi. Som landbrukseiendom har den ingen verdi ettersom vi ikke har noen tilknytning til landbruket. Den er som tidligere nevnt lite produktiv og i den sammenheng liten av størrelse. Tatt i betraktning at eiendommen ligger i Sokna sentrum ( definert mellom de to broene og på vestsiden av jernbanen) kan vi ikke forstå at dette er riktig.

Det har for oss aldri vært tanken at dette skulle være en landbrukseiendom , men av hensyn til omgivelsene har vi ønsket å holde tomten velstelt og pen fram til event. Byggestart. Thorvald Rognerud har bidratt til det med sin velvilje.

Vi ber med dette at forslag til plan blir endret og at 148/345 består som boligeiendom i det nye planforslaget.

Vi tar gjerne et møte med rette vedkommende i planavdelingen , event en befarng for å utdype dette grundigere

Etttersom denne eiendommen representerer en stor del av Thorstein Kvale AS sine aktiva, vil det foreslåtte planforslaget ha store konsekvenser. Vi ber derfor om en rask tilbakemelding. For ordensskyld vil vi nevne at det er søkt juridisk bistand i saken og at dersom forslaget blir stående varsles det erstatningskrav for økonomisk tap.

Hører fra dere med det første.

Vennlig hilsen  
Thorstein Kvale AS

  
Thorstein Kvale  
[th-kvale@online.no](mailto:th-kvale@online.no)

911 98470



# RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Thorstein Kvale AS  
Hallingdalsveien 17

3534 SOKNA

## Delegasjonssak nr. 630/12

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
12/4552-2	26881/12	BYG 148/345		08.11.2012

### **GODKJENNING - GNR. 148/345 - SOKNA – SØKNAD OM OPPFYLLING AV AREAL**

Det vises til søknad mottatt 19.10.2012. Søknaden gjelder i følge en redegjørelse fra ansvarlig søker en oppfylling av et «søkk» mellom trafostasjon på gnr 148/273, og tilførselsvei til trafostasjon på gnr 148/345. Deler av eiendommen 148/345 og 148/273 ble i følge ansvarlig søker fylt opp på begynnelsen av 80 tallet, når trafostasjonen ble etablert.

I følge ansvarlig søker er det overskuddsmasser fra MPG gjennom Sokna sentrum som skal benyttes, og fyllingen vil få en gjennomsnittlig høyde på ca 1,5 meter, og vil bli avsluttet 3 meter fra Verkenselven med steinfylling for å hindre erosjon. Utført på samme måte som eksisterende fylling rundt trafostasjon og adkomstvei.

Bygningsmyndigheten har vurdert at tiltaket er søknadspliktig etter PBL §30-4, da terrenginngrepene anses å være vesentlige.

Eiendommen ligger i et uregulert område som omfattes av kommuneplanbestemmelsen § 1.1.2 "Krav ved bygging i boligområder uten reguleringsplaner".

Etter en helhetsvurdering kan vi ikke se at tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsen § 1.1.2.

En begrenset del av eiendommen ligger innenfor det som i kommuneplanen for Ringerike kommune, vedtatt 30.08.2007, er definert som landbruk-, natur og friluftsområder (LNF-område).

I og med at det ikke bygges flere boliger, og arealet som ligger innenfor LNF område er minst, anser vi at tiltaket ikke utløser behov for dispensasjon.

Søknaden er tatt opp med Landbrukskontoret, som ikke hadde innsigelser på søknaden.

POSTADRESSE  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

e-postadresse: [postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no)

KONTORADRESSE

TELEFAX  
32 11 77 13

TELEFON  
32 11 74 00

Kun et foretak har søkt om ansvarsrett, og ansvarsområdene er spesifisert. Eventuelle ansvarsområder som det ikke er søkt ansvar for, forutsettes å ligge inn under ansvaret til Thorstein Kvale AS.

Naboer som blir berørt av tiltaket er blitt varslet jfr. Plan og bygningsloven §21-3 Ingen merknader ble fremlagt.

#### Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 på følgende betingelser:

1. Følgende foretak gis lokal godkjenning og ansvarsrett i følgende godkjenningsområder:

Foretakets Navn	Ansvarsområde	Fagområde/ansvarsområde	Tiltaksklasse
Thorstein Kvale AS	SØK/PRO/UTF	Planering/oppfylling	1

Det forutsettes at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til byggesaksforskriftens § 10.

2. Tiltakshaver/ansvarlig søker, er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter, og vedtak i saken hvor tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.
3. Tiltaket ikke må redusere allmenhetens mulighet for ferdsel langs elva, eller øke graden av privatisering i strandsonen.

Giro (til tiltakshaver, Thorstein Kvale AS) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: kr 4 400,-, godkjenning av foretak/ansvarsretter 1 stk: kr 1 100,-, **totalt: kr 5 500,-.**

(Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 15.12.2011).

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann-/avløpsledning.

Det er ikke sendt inn egen søknad om ansvarsrett for plassering av bygget. Vi forutsetter derved at plassering inngår i Thorstein Kvale AS sitt ansvarsområde. Den ansvarlige må sørge for at byggets plassering blir som vist på innsendte situasjonskart.

Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

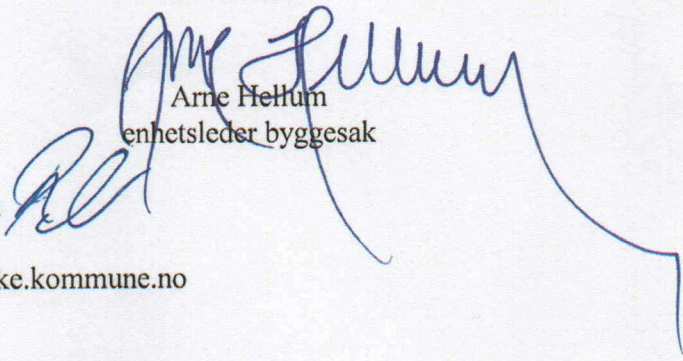
Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

  
Arne Hellum  
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Roar Nilsen   
Telefon: 32 11 75 68  
E-post: roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Kopi til:  
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester v/Magne Lohre.

**RINGERIKE KOMMUNE**  
Kommuneplanens arealdel 2023-2035  
**Soneplan Sokna**

PBL § 11-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Eksisterende	Nytt	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Næringsvirksomhet
		Idrettsanlegg
		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund

2. SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Jernbane

3. GRØNNSTRUKTUR

	GN_N	Naturområde
	TD_N	Turdrag
		Friområde

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

	LNF_N	LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardsliknyttet næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag
--	-------	--

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
--	---

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

a) Faresoner

	Ras- og skredfare (Kvikkleire)
	Flomfare
	Høyspenningsanlegg (link høyspentkabler)

c) Sone med angitte særlige hensyn

	Hensyn friluftsliv
--	--------------------

OMRÅDEBESTEMMELSER

Bestemmelse område

	Sentrumssoner (#1 Indre, #2 ytre)
--	-----------------------------------

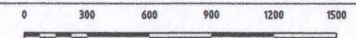
LINJETYPER

	Grense for arealbruksområde
	Grense for faresone
	Grense for angitt hensynssone
	Grense for bestemmelseområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Nåværende	Fremtidig
	Adkomstveg
	Gang-/sykkelveg

Planutkast 12.05.2025



Målestokk 1:15 000 (A3-L)



Koordinatsystem: Eurof 69, aone 32  
Kartgrunnlag: FKB,N50,VBASE

Forslag  
2023

RINGERIKE KOMMUNE

<p>Pukerudhagen, Sokna</p>	<p>139/21</p>	<p>9 daa</p>	<p>Fra boligformål til LNF.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jordvern - dyrkbar jord, grenser til fulldyrka jord.</li> <li>• Skog med høg bonitet.</li> <li>• Utenfor sentrumssoner.</li> <li>• Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.</li> </ul>
<p>Midtmoen sør, Sokna</p>	<p>148/345</p>	<p>8 daa</p>	<p>Fra boligformål til LNF.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jordvern - fulldyrka jord.</li> <li>• 100-metersbeltet fra elva.</li> <li>• Har vært avsatt i kommuneplanen siden 1991 uten å bli realisert.</li> </ul>

Thorstein Kvale AS  
Hallingdalsveien 17

3534Sokna

Sokna 09.10.23.

Ringerike Kommune plan og areal  
[postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no)

Innspill til arealplan 2023-2035 Sokna sentrum

Vi ettersender med dette uttalelse fra Hovland Gård v/ Thorvald Rognerud vedr.  
148/345 i Sokna sentrum.

Vi ber om at denne uttalelsen blir lagt ved vårt innspill datert 02.10.23.  
Dersom det er en utvikling i saken ber vi om å bli informert omgående.

Vennlig hilsen  
Thorstein Kvale AS



Thorstein Kvale

[th-kvale@online.no](mailto:th-kvale@online.no)

91198470



Thorvald Rognerud  
Hovlandsmoveien 4  
3534 Sokna  
08.10.23

**Uttalelse i forbindelse med Ringerike kommunes arealplan  
2023 – forslag om endring til LNF område gnr 148, bnr  
345**

I forbindelse med utarbeidelse av ny arealplan for Ringerike kommune, har Ringerike kommune foreslått å endre gnr 148, bnr 345, til LNF område. Jeg har i de senere år drevet med grasproduksjon på ca 8 dekar av eiendommen. Det er et område som ikke er særlig egnet for landbruksproduksjon, da det er svært dårlig jordsmonn på arealet. Den ene halvdel har stort sett sandholdig jordsmonn, mens den andre halvdel har et tynt jordlag med mye stor stein. Under jordlaget er det svært mye stein.

Arealet har derfor ikke gitt god avling. Årets avling ble totalt 4 rundballer med gras. Jeg anser arealet som lite drivverdig. Det er også utfordrende å komme til arealet med den redskap som dagens landbruksdrift bruker.

Den mest fornuftige bruk vil derfor etter mitt syn være boligformål. Eier, Thorstein Kvale har til nå bedt meg om å drive arealet med grasproduksjon, slik at arealet ikke skulle gro igjen. Det vil ikke være noe tap for meg om jeg ikke får drive arealet videre. Jeg har også vært kjent med at eier på et eller annet tidspunkt vil kunne foreta utbygging av området.

Thorvald Rognerud  
Gårdbruker  
Hovland gård, Sokna

Thorstein Kvale AS  
Hallingdalsveien 17

3534Sokna

Sokna 09.10.23.

Ringerike Kommune plan og areal  
[postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no)

Innspill til arealplan 2023-2035 Sokna sentrum

Vi ettersender med dette uttalelse fra Hovland Gård v/ Thorvald Rognerud vedr.  
148/345 i Sokna sentrum.

Vi ber om at denne uttalelsen blir lagt ved vårt innspill datert 02.10.23.  
Dersom det er en utvikling i saken ber vi om å bli informert omgående.

Vennlig hilsen  
Thorstein Kvale AS



Thorstein Kvale

[th-kvale@online.no](mailto:th-kvale@online.no)

91198470

Thorvald Rognerud  
Hovlandsmoveien 4  
3534 Sokna  
08.10.23

**Uttalelse i forbindelse med Ringerike kommunes arealplan  
2023 – forslag om endring til LNF område gnr 148, bnr  
345**

I forbindelse med utarbeidelse av ny arealplan for Ringerike kommune, har Ringerike kommune foreslått å endre gnr 148, bnr 345, til LNF område. Jeg har i de senere år drevet med grasproduksjon på ca 8 dekar av eiendommen. Det er et område som ikke er særlig egnet for landbruksproduksjon, da det er svært dårlig jordsmonn på arealet. Den ene halvdel har stort sett sandholdig jordsmonn, mens den andre halvdel har et tynt jordlag med mye stor stein. Under jordlaget er det svært mye stein.

Arealet har derfor ikke gitt god avling. Årets avling ble totalt 4 rundballer med gras. Jeg anser arealet som lite drivverdig. Det er også utfordrende å komme til arealet med den redskap som dagens landbruksdrift bruker.

Den mest fornuftige bruk vil derfor etter mitt syn være boligformål. Eier, Thorstein Kvale har til nå bedt meg om å drive arealet med grasproduksjon, slik at arealet ikke skulle gro igjen. Det vil ikke være noe tap for meg om jeg ikke får drive arealet videre. Jeg har også vært kjent med at eier på et eller annet tidspunkt vil kunne foreta utbygging av området.

Thorvald Rognerud  
Gårdbruker  
Hovland gård, Sokna

**Fra:** Thorstein <th-kvale@online.no>  
**Sendt:** mandag 16. oktober 2023 11:06  
**Til:** Guro Li  
**Kopi:** Thorstein Kvale  
**Emne:** Forslag til endring av arealplan Sokna 148/345

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei

Jeg viser til positiv telefonsamtale i dag vedr overnevnte.

Som du skjønner er vi overrasket over at denne endringen blir foreslått og presentert på et allmannamøte uten at grunneier er orientert. Det er positivt at dere i ettertid ser at det kunne vært ok med en orientering til grunneier i forkant og velger å sende det nå.

Vi kjøpte eiendommen i 2011 og var da klar over at ca 12 dekar av totalt ca 20 dekar var avsatt til bla naturområde. I samtale med, den gang fylkesmannens miljøavdeling ble det kommunisert mulighet for å anlegge en gangsti med universell utforming langs Verkenselva og Sogna på de deler som ligger innenfor 148/345. Den gang var det avsatt midler til slike formål. Dette ble ikke gjennomført da, men er selvfølgelig like aktuelt i dag hvis det er ønskelig. Det ble også kommunisert at det ville kunne dispenseres fra byggelinjens avstand til elvene ettersom dette var en sentrumsnær eiendom og kunne sees som en forlengelse av eksisterende boligområde.

Vi vil nevne ( som du ser i tidligere vedlagt godkjent byggesøknad for utfylling av eiendommen ) at de deler av eiendommen som er oppfylt er flomsikret med steinmasser lagt i geonett og fiberduk som beskrevet av Peab, som var utførende entreprenør. I den samme prosessen ble den delen av eiendommen som ble benyttet som deponi for steinmasser, undersøkt for kulturminner uten resultat.

Ettersom all infrastruktur er ført fram til eiendommen og gangvei forbindelser er i orden, vil en utbygging her gi minimale inngrep. Det er planlagt å bygge et begrenset antall boliger med en størrelse som tilfredsstiller kravene til såvel barnefamilier som seniorer som flytter fra større eneboliger. Planen var også at vi skulle ha en bolig her selv når vi ble « gammel nok »

Vi ber om forståelse for at dette oppleves som et « overgrep » fra Ringerike kommunes side dersom forslaget blir stående. Fint om du tar kontakt hvis det er noe som trenger mer informasjon eller det er en utvikling i saken. Vi tar som tidligere nevnt gjerne en befaring dersom det er ønskelig.

Vi vil benytte oss av tilbudet om å kontakte deg dersom vi føler behov for det og ber om at du gjør det samme hvis det er noe du lurert på. Vi ber om du legger denne henvendelsen sammen med tidligere korrespondanse.

Vennlig hilsen  
Thorstein Kvale AS

Thorstein Kvale  
91198470  
[th-kvale@online.no](mailto:th-kvale@online.no)

Sendt fra min iPad