



# Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Norm AS v/ Mathis G. Kjexrud-Egge
Dato for utfylling	08.06.2022
Tema for innspillet	Bolig i kombinasjon med landbruk
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Berg, Haugsbygd

## Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Båntjernlia AS v/ Rune Kristoffersen	91657101	rune@norm.as	c/o Norm AS, Osloveien 67, 3511 HØNEFOSS
Eventuell plankonsulent	Norm AS v/ Mathis G. Kjexrud-Egge	90873628	mathis@norm.as	Osloveien 67, 3511 Hønefoss

## Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Situasjonsplan i målestokk 1:2500 er vedlagt.
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	
<input type="checkbox"/> Annet	

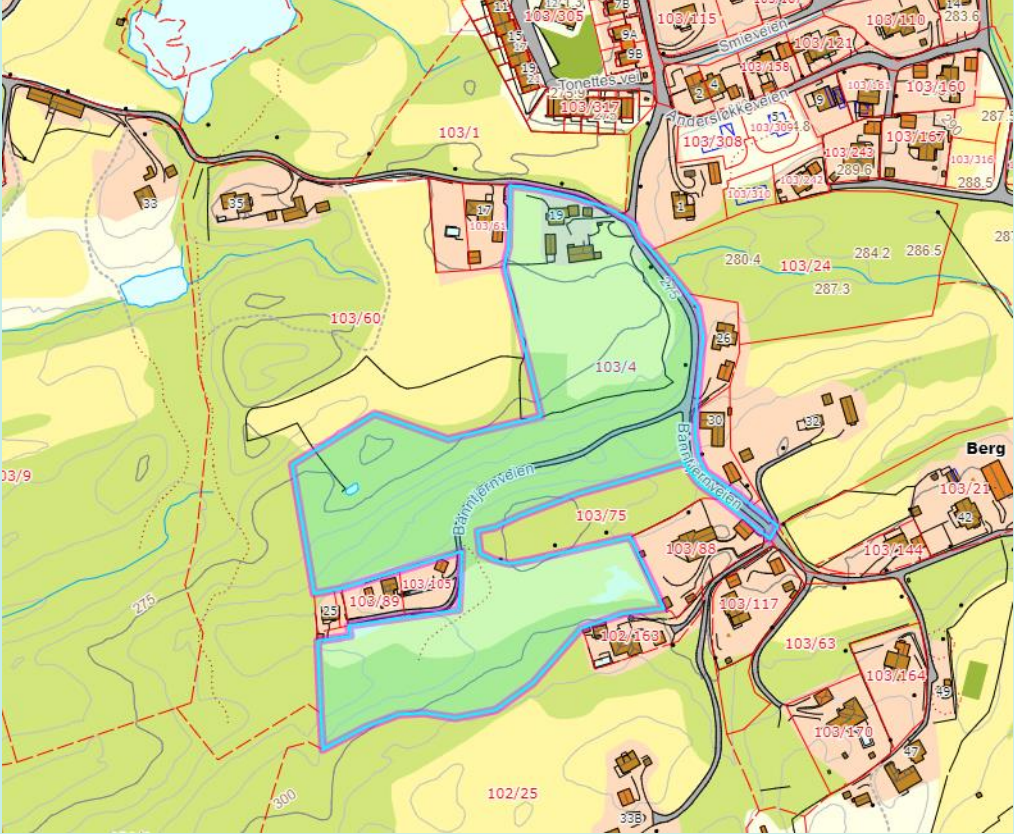

## Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
103/4	Båntjernlia AS	Ja

## Om innspillet

Beskrivelse av innspillet	Hensikten er å legge til rette for ny boligbebyggelse og drift av landbruksjord. Det vil være en del av påfølgende planprosess å vurdere ulike alternative måter for matproduksjon, sett i sammenheng med de nye boligene, f.eks. andelslandbruk eller annen tilrettelegging for egenproduksjon/«selvberging».
Dagens arealbruk	Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF. Den består i dag av et eldre småbruk med én enebolig, stabbur, uthus og driftsbygning.  Arealene er klassifisert som: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fulldyrka jord 7,3 dekar</li> <li>- Innmarksbeite 5,3 dekar</li> <li>- Produktiv skog 23,2 dekar</li> <li>- Bebygd 4,4 dekar</li> </ul>
Arealformål, bebyggelse og utnyttelse	Det foreslås frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, i form av eneboliger, flermannsboliger og rekkehus/kjedehus – totalt ca. 15 – 25 boenheter, med tilhørende infrastruktur, leke- og friområder.  Arealene klassifisert som fulldyrka jord og innmarksbeite foreslås regulert til landbruksformål.
Trafikk og adkomst	Området har i dag to adkomster inn fra privat vei Bånnntjernveien, som er tenkt å bruke som adkomst til nye boliger.  Det er sikker skoleveg til barne- og ungdomsskoler.
Tidsperspektiv	Dette avhenger av videre planprosesser, men man kan se for seg en feltvis utbygging over en periode på 5 – 10 år.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Ingen spesielle. Det er mulighet for tilknytning til eksisterende vann- og avløpsledninger i/ved Bånnntjernveien.  Avløpsledningen har god kapasitet (160mm). Den er privat eid, men prosjektert og dimensjonert etter kommunale krav i forbindelse med bygging på gnr./bnr. 103/88.  Vannledningen er av nyere dato, og antatt med god kapasitet.
Terreng	Det er varierende helning på terrenget, som bebyggelsen må tilpasses.

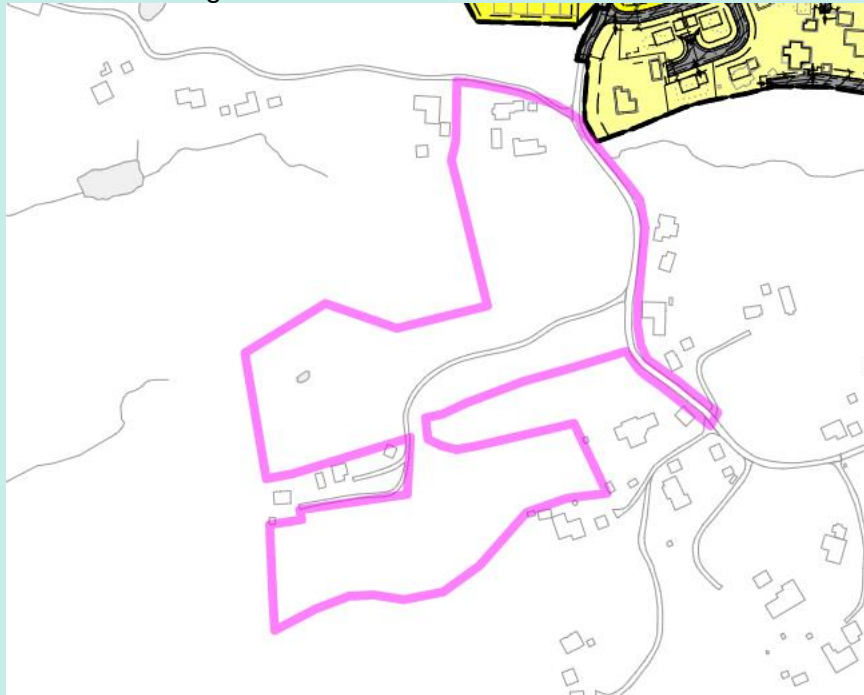
## Kart og avgrensning

Arealstørrelse	Området/eiendommen 103/4 er på ca. 40 dekar.
1	<p>Kartutsnitt med grunnkart som underlag:</p> 
2	<p>Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag:</p> 

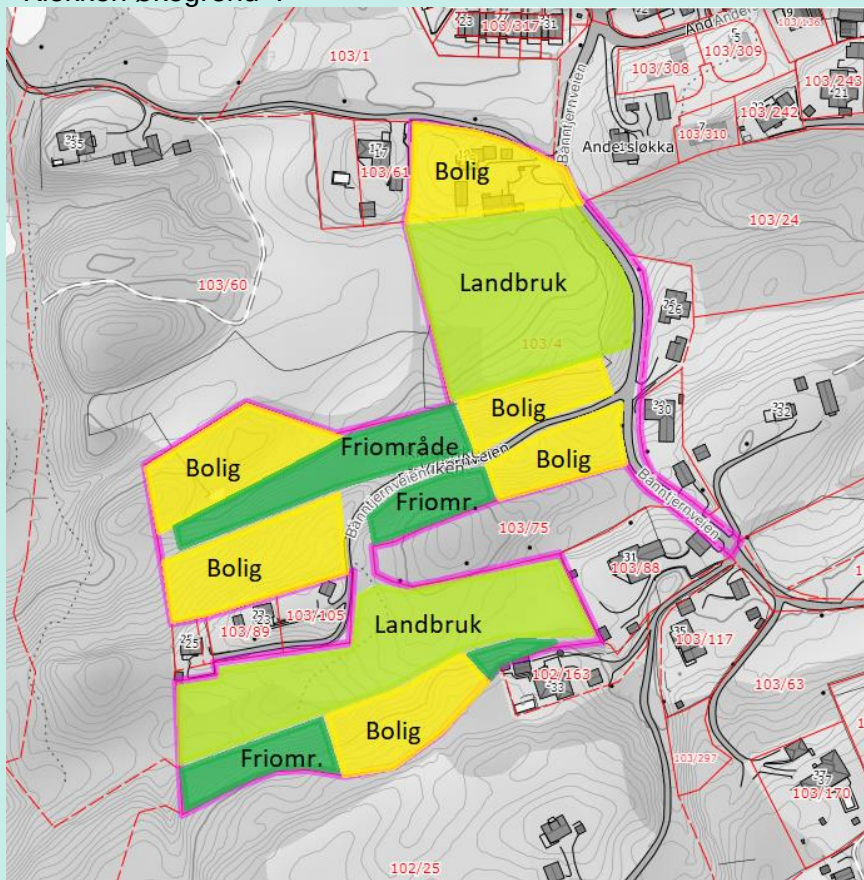
3

Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag (eventuelt):

Området er uregulert.



Skisse som viser mulig disponering av arealene (basert på tidligere eiers prosjekt «Klekken økogrend»):



## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Føringer i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Arealstrategi:	
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Typen boliger, i kombinasjonen med landbruk, samt nærhet til både sentrum og områdesenter Haugsbygd, gjør at innspillet anses å være i tråd med føringen. Det er sikker skoleveg til Vang og Haugsbygd skoler.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene 3 a, b og c.	Området ligger i/inntil grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, inntil eksisterende boligområde. Det er naturlig at landbruksjord ligger utafor en slik grense. Innspillet kan bidra til variasjon i boligtyper og boform, med muligheter for matproduksjon.
3 e. LNF med spredt boligbebyggelse	Området kan eventuelt avsettes til LNF med underformål spredt boligbebyggelse, selv om rekkehus normalt ikke inngår i definisjonen, jf. veileder om LNF-spredt fra mai 2020. Dette for å synliggjøre en kombinasjon mellom bolig og landbruk.
5. Jordvern	Landbruksjorda vil bli bevart.

## Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	Avstand til busstopp Øvre Berg er ca. 300 – 600 meter.	
Grøntområde/friluftsområde	Området ligger i utkanten av friluftsområdet Gullerudmarka	
Vann/vassdrag	Området ligger i nærheten til Bergstjern og Båntjern. En liten bekk Tjernsbekken renner over jordet gjennom området, hvor den er lagt i rør.	
Barneskole	Ca. 2,6 km til Vang skole, i hovedsak på gang- og sykkelveg, med unntak av Båntjernveien (blindvei som kun fører til bebyggelse i området), hvor det er lite trafikk og fartsgrense 30 km/t.	
Ungdomsskole	Ca. 2,7 km til Haugsbygd ungdomsskole, i hovedsak på gang- og sykkelveg, med unntak	

	av Båntjernveien (blindvei som kun fører til bebyggelse i området), hvor det er lite trafikk og fartsgrense 30 km/t.	
--	--	--

## Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Området ligger utenfor aktsomhetsområder for skred i bratt terreng.
Kvikkleire	Området ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner, og over marin grense.
Flom	Området ligger utenfor registrerte flomsone. Det er berørt av et aktsomhetsområde for flom, som i hovedsak ligger på jordet, hvor det ikke skal bygges.
Radon	Det er dels «moderat til lav» og dels «usikker» aktsomhet for radon. Radon ivaretas uansett i henhold til byggeteknisk forskrift.
Ulike miljøforhold	Avstand til overføringsnett/høyspent (sentralnett) er 180 meter fra nærmeste eiendomsgrense.

## Verdier og hensyn i området

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	Eiendommen er ikke i nærheten av områder med kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA). Det er ingen Sefrak-registrerte bygg innenfor området.	Ingen påvirkning.
Naturmangfold	Deler av eiendommen er innenfor NiN-kartlegging fra 2018. Området er berørt av to lokaliteter.	Lokalitet med kalkfuruskog ligger i all hovedsak innenfor naboeiendom 103/75. Det er ikke ønskelig/nødvendig å berøre arealene som ligger innenfor området.  Lokalitet med rik boreal frisk lauvskog ligger helt sør i området, og er i konflikt med et delområde på ca. 3 dekar hvor det vurderes nye boliger. Delområdet utgjør en mindre del av det totale arealet tenkt for

		boligformål, og vil kunne utelates fra planområdet.
Vann, vassdrag og strandsone	Eiendommen drenerer til Randselva i Drammensvassdraget. Avstand er ca. 3,7 km i luftlinje. Nærmeste bekk går gjennom området, men i avstand på minst 20 meter fra bebyggelse.	Det er i en planprosessen mulig å legge til rette for at utbyggingen ikke skal forurense vassdraget eller forringe den økologiske tilstanden i vassdraget.
Friluftsområder	Kartlagt i <i>Friluftskartlegging Ringerike kommune 2019</i> . Gullerudmarka, registrert som svært viktig friluftslivsområde, og berører deler av eiendommen.	Eiendommen ligger i utkanten av friluftsområdet Gullerudmarka, som er på ca. 7400 dekar. Innspillet har dermed liten innvirkning på friluftsområdet totalt, men det er viktig at det legges til rette for gode forbindelser ut i friluftsområdet.
Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord	Det er registrert dyrka og dyrkbar jord innenfor området, som er forutsatt opprettholdt.	Innspillet berører ikke dyrka eller dyrkbar jord negativt. Forslagsstiller ser så langt to mulige alternativer som sikrer ivaretagelse og drift av landbruksjord på eiendommen:  1: Andelslandbruk (eller liknende) knyttet til boliger som utvikles på området. Forslagsstiller er kjent med at andelslandbruk er startet på Vestern gård hvor det har vært stor pågang for å være med. Videre er forslagsstiller kjent med lokale andelslandbruk på Jevnaker og på Gran. Interessen for å dyrke maten selv har økt i senere tid også blant yngre generasjoner. Muligheten for å tilby andelslandbruk vil være attraktivt for beboere i nærområdet.  2: Avhending eller bortleie av deler av eiendommen (fulldyrka jord) til naboeiendom gnr./bnr. 103/60, som i dag drifter et jorde beliggende inntil 103/4, noe som vil kunne gi bedre drift og utnytting av areal. Ved salg kan man samtidig se på justering av eiendomsgrenser, for bedre arronderingen av både landbruksjord og boligområder.

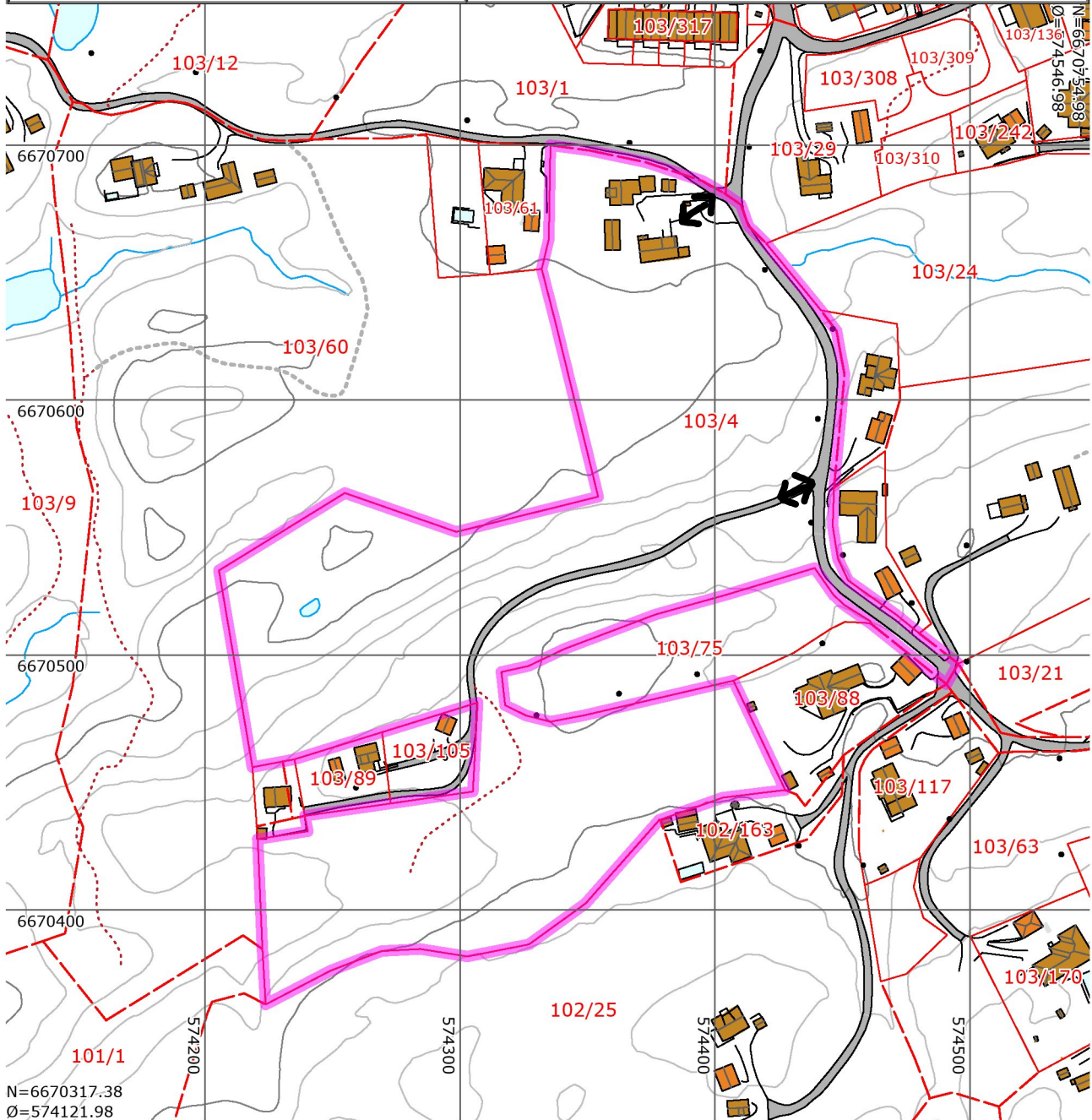


# SITUASJONSPLAN FOR RINGERIKE KOMMUNE

Eier  
Gnr/bnr/fnr 0/0-0  
Adresse  
Areal, beregnet  
Formål  
Utnyttelse  
Regplan nr.  
Plannavn  
Godkjent  
Kommuneplanformål

Dato 6/5-2022

Målestokk 1:2500



N=6670317.38  
Ø=574121.98

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

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.