



Innspill til kommuneplanens arealdel 2023-2025 - fra Bokvalitet AS

Skjema er utfyllt av	Bokvalitet AS v/Ingri Thingelstad
Dato for utfylling	10.06.2022
Tema for innspillet	Boliger
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Haugsbygd (Berg/Andersløkka)

Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Bokvalitet AS v/Ingri Thingelstad	920 94 860	it@bokvalitet.no	Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Eventuell plankonsulent	Ennå ikke avklart	-	-	-

Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Kart i A3, kalt «Avgrensning innspill, utsnitt fra Norgeskart, målestokk 1:2500
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	Dette foreligger ikke på nåværende tidspunkt
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Flere vedlegg ligger ved dette skjemaet, her følger liste: _Beskrivelse av konsept 1 (Linløkkelia) og konsept 2 (Hasalhaugen) _Kart i A3, kalt «Gå og sykkel», fra Norgeskart, målestokk 1:2500 _Kart i A3, kalt «Bil», fra Norgeskart, målestokk 1:2500 _Kart i A3, kalt «Fulldyrka jord», fra Nibio, målestokk 1:2500 _Dokument i A3, med kartutsnitt fra Gårdskart og flyfoto fra Norgeskart, som viser de to stedene innenfor området som er merket «fulldyrka mark» _7 stk kart i A4, som viser hver berørte eiendom markert, fra Norgeskart, målestokk 1:2500

Eiendomsforhold

GBNR.	Areal (daa)	Bruksnavn	Grunneier
103/24	11,39	Nerengen	Gørild og Kjersti Skavhaug
103/29 (del av)	20,5	Andersløgken	Liv Elisabeth Wenner
103/65	6,3	Fagerlid	Per Kristian Gaarud
104/13	0,7	Fagerliveien	Per Kristian Gaarud
103/58	10,2	Hasalhaugen	Georg Anatole Savabini
103/12 (del av)	25,7	Berg Østre	Else Marie Bogen
103/108	2,9	Furuseth	Johnny Karlsen

Alle de nevnte grunneierne er kjent med at vi gir innspill om eiendommen(e) deres.

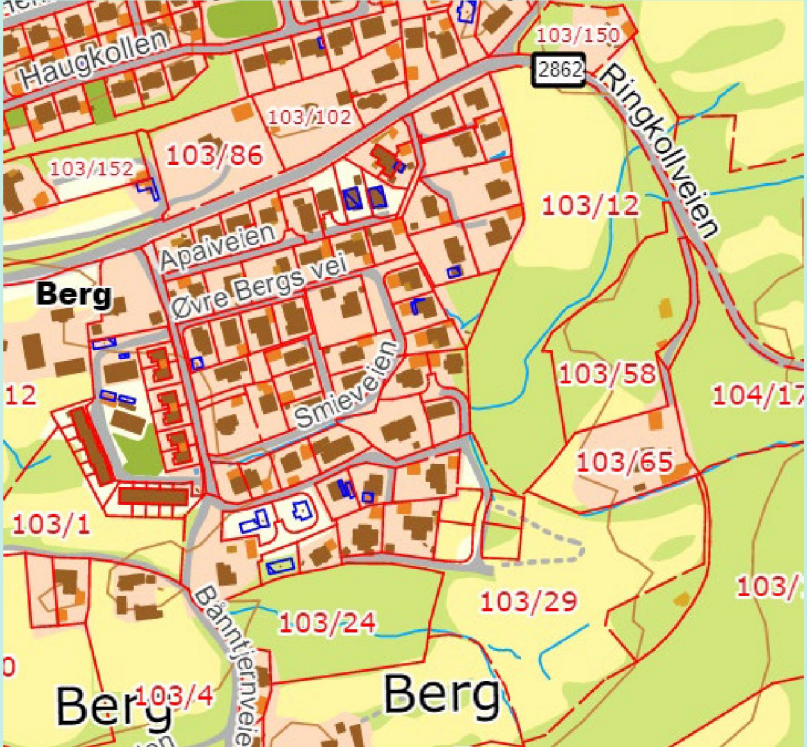
Om innspillet

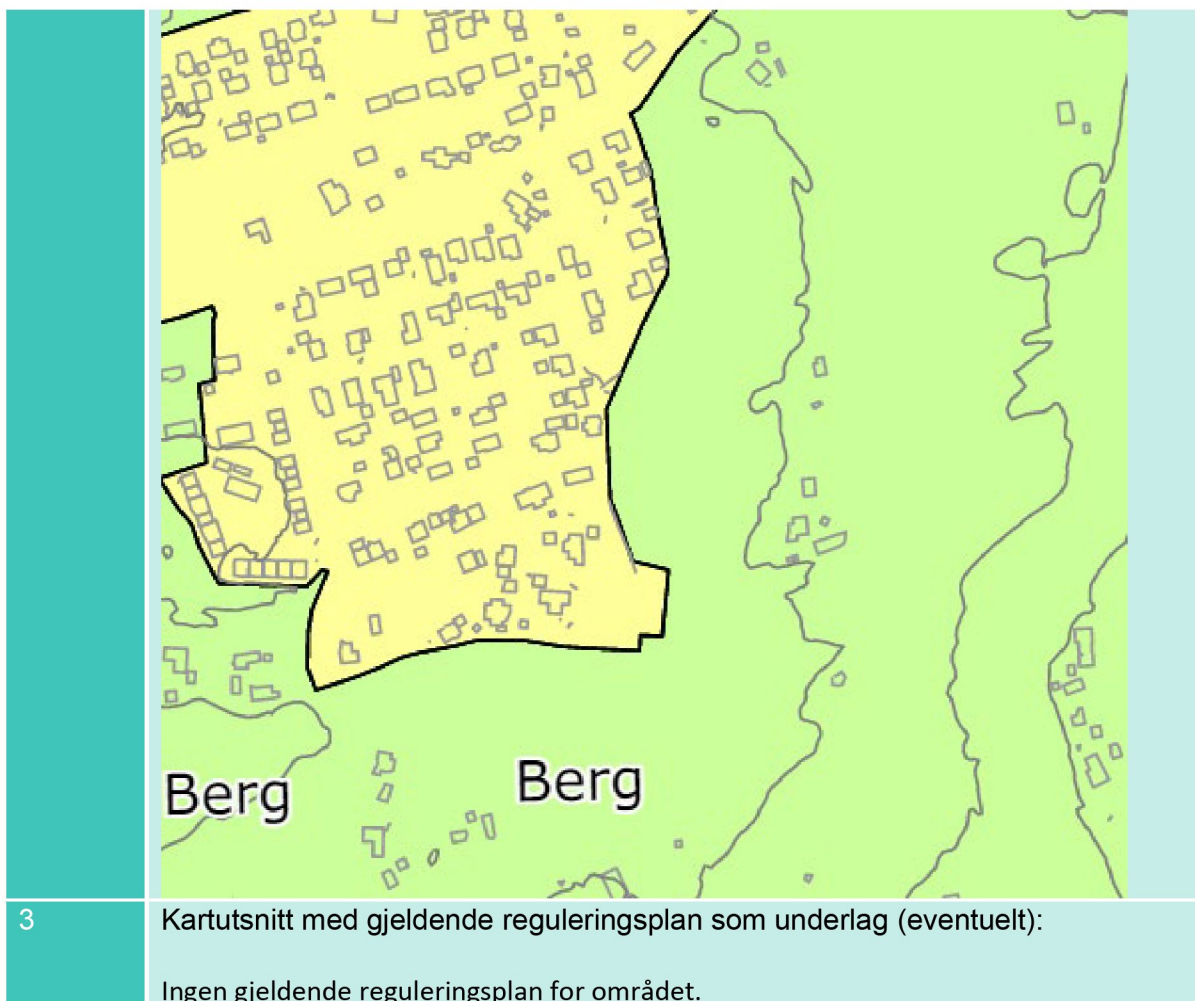
Beskrivelse av innspillet	<p>Innsendt forslag dreier seg om etablering av boliger i Haugsbygd, nærmere bestemt en utvidelse av det eksisterende boligområdet på Berg/Andersløgka.</p> <p>Innsendt forslag kan deles opp i to ulike forslag:</p> <p>a) et område der det legges opp til «vanlig» foretting, altså et boligområde med både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, kombinert med gode lekeplasser, friområder og turstier internt på området. Dette området har vi kalt «Linløgkelia».</p> <p>b) et område der vi ser for oss store tomter (fortrinnsvis med eneboliger, men og eventuelt flermannsboliger), med dyrka mark innenfor feltet. Dette kan planlegges slik at hver tomt har hver sin dyrkbare hageflekk, eller det kan løses ved et fellesbruk/sameie mellom noen eller flere tomter. Det vil også kunne tilrettelegges for felles redskapsbod/utstyrsark, og felles grillhytte/lokale. Dette området har vi kalt «Hasalhaugen»</p>
Dagens arealbruk	Spredt boligbebyggelse, åpne områder/sletter (eng), hundetrening
Arealformål, bebyggelse og utnyttelse	<p>%-BYA Linløgkelia: 30-35-40 % (avhengig av hva slags type bolig det er)</p> <p>%-BYA Hasalhaugen: 25-30 % (avhengig av om nødvendige jordbruksbygninger m.m. tas med i %-BYA eller ikke)</p> <p>Ca. antall boenheter totalt: mellom 50 og 100 (for begge feltene)</p> <p>Vi er fleksible på antall boenheter innenfor området, og ønsker å ha dialog med kommunen og regionale myndigheter om utnyttelse og bruk</p>

	<p>av området. Vi er og åpne for å kun bygge ut deler av området. Vi ser frem til videre prosess vedr. dette.</p> <p>Ulike arealformål for Linløkkelia og Hasalhaugen vil være:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse - Veg/gangveg/turstier - Lekeplasser, friområder - Renovasjon, tekniske anlegg <p>For Hasalhaugen vil det i tillegg være aktuelt med følgende arealformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - landbruksformål
<p>Trafikk og adkomst</p>	<p>Deler av området som forslaget berører har delvis etablert adkomst i dag, via Båntjernveien (rett sør for selve Andersløkka, her er hovedinnkjøringen til Linløkkelia tenkt), og to steder fra Andersløkkeveien. De to adkomstene fra Andersløkkeveien kan ikke ta særlig mange boenheter, da Andersløkkeveien er smal, men det er muligheter for et fåtall boenheter å bruke denne veien.</p> <p>Ellers det er muligheter for å etablere ny adkomst inn til Hasalhaugen fra krysset Ringkollveien/Gjermundboveien, og også via eksisterende vei som går til eiendommen Ringkollveien 107.</p> <p>Se også «Bil»-kartet, som er vedlagt.</p> <p>Når det gjelder trafikksituasjonen for gående og syklende, er dette løst med adkomster via gangstier/småveier i de eksisterende nabo-reguleringsplanene. I tillegg til to adkomster via Andersløkkeveien og en via Båntjernveien (likt som for biler), er det og mulighet å komme gående/syklende inn til Hasalhaugen der veiene Østre Bergs vei og Smieveien møtes, rett ved Ringkollveien 81.</p> <p>Videre, fra begynnelsen av Båntjernveien er det trygg atkomst til både busstopp og gangveg til barne- og ungdomsskole.</p> <p>Se også «Gå/syssel»-kartet, som er vedlagt.</p>
<p>Tidsperspektiv</p>	<p>Vi ønsker å starte med (etappevis) utbygging av området/områdene når reguleringsplanen er ferdig. Erfaringsmessig kan en slik reguleringsplanprosess ta 1-2 år fra første kontakt med kommunen til vedtak av planen er fattet.</p> <p>Tidsperspektivet henger også sammen med eventuelle krav til forundersøkelser, og da også omfanget av disse.</p>
<p>Økonomiske konsekvenser for kommunen</p>	<p>De kommunale vann- og avløpsforholdene er per i dag ukjente for utbygger, da vi ikke har fått tilgang til disse dataene. Men dette blir en del av forarbeidet til en eventuell reguleringsprosess, og vi ser for oss å gjennomføre bygging av nødvendig veg- og VA-anlegg i henhold til kommunens standarder/normer, og vil også ta inn forhold vedr.</p>

	utbyggingsavtale som en del av planbestemmelsene.
Terreng	<p>Terrenget er skrånende, både for Linløkkelia og Hasalhaugen, men ikke såpass skrånende at det krever særskilt store terrenginngrep.</p> <p>I Linløkkelia-området er det en åpen bekk som må tas hensyn til i planleggingen.</p>

Kart og avgrensning

Areal- størrelse	GBNR.	Areal (daa)
	103/24	11,39
	103/29 (del av)	20,5
	103/65	6,3
	104/13	0,7
	103/58	10,2
	103/12 (del av)	25,7
	103/108	2,9
Til sammen utgjør dette 77,69 daa, altså ca 78 daa totalt.		
1	Kartutsnitt med grunnkart som underlag:	
		
2	Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag:	



For flere kartutsnitt, se kartvedleggene.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

*Hvordan bidrar innspillet til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi?
Bruk tabellen under for å liste opp føringer fra samfunnsdelen og arealstrategien som er særlig relevante for innspillet.*

Føringer i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
2.1.2	Innsendt forslag er i tråd med dette punktet, da forslaget bidrar til flere boliger i kommunen, og legger til rette for variert boligbygging og gode boligsosiale forhold.
3.1.1	Innsendt forslag er i tråd med dette punktet, da forslaget bidrar til en konsentrert og styrket arealutvikling i tettstedet Haugsbygd.
3.3.1	Innsendt forslag er i tråd med dette punktet, da innsendt forslag er i nærheten av både gode og lett tilgjengelige

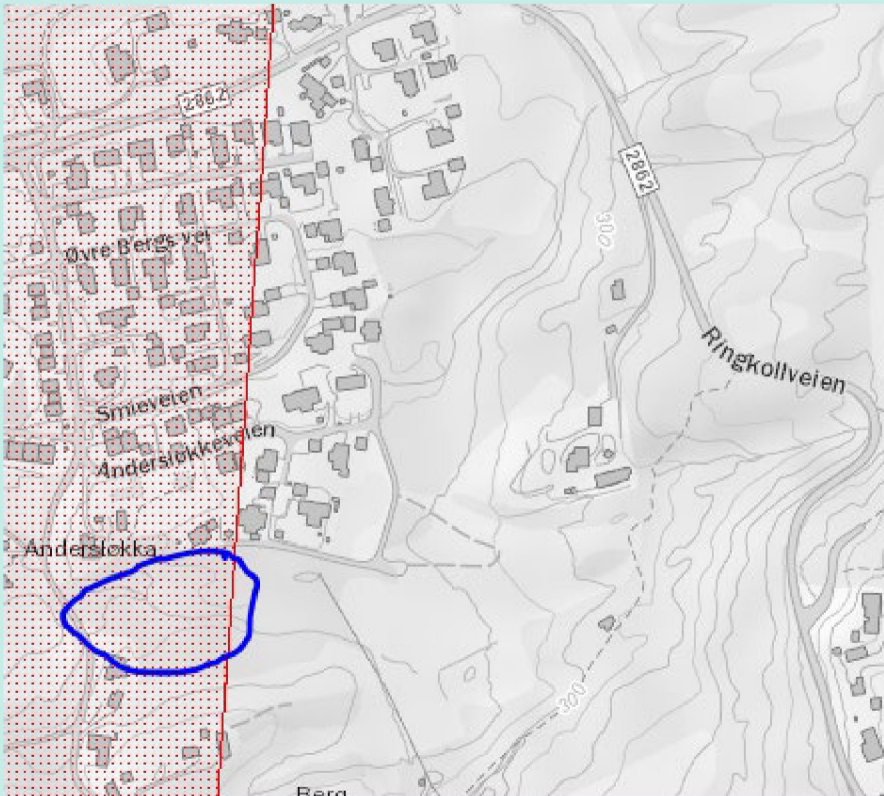
	turområder. I tillegg skal det også etableres lekearealer og friområder innenfor området med de nye boligene. Det skal også sees på mulighetene for å beholde bekken åpen gjennom Linløkkelia, om enn delvis åpen, for å ivareta gode blågrønne strukturer innenfor området.
3.5.3	Innsendt forslag er i tråd med dette punktet, da innsendt forslag legger til rette for gode lekeplasser, natur- og grøntområder, gang- og sykkelveier m.m.
4.3.1	Innsendt forslag er delvis ikke i tråd med dette punktet. Innsendt forslag beslaglegger ca 18,5 daa dyrka mark (ihht karutsnitt fra Nibio). Men, ut i fra dagens bruk er det ikke tilfelle at alle dissa 18,5 daa er dyrka mark i dag. Når forslaget også legger opp til at dyrka mark skal integreres som en del av konseptet «Hasalhaugen» er vi av den oppfatning at selv om noen av disse dekkarene vil gå tapt til boligbygging, vil de dekkarene som faktisk dyrkes opp bli mer «aktiv dyrka mark» enn i dag, og således vil innsendt forslag være i tråd med pkt. 4.3.1, delpunkt 4 og 5.
4.7.1	Innsendt forslag skal, ved innsending av et konkret arealplanforslag, være i tråd med dette punktet, da dette er viktige forhold som det skal redegjøres grundig for i forbindelse med selve planarbeidet.
4.7.2	Innsendt forslag skal, ved innsending av et konkret arealplanforslag, være i tråd med dette punktet, da dette er viktige forhold som det skal redegjøres grundig for i forbindelse med selve planarbeidet.

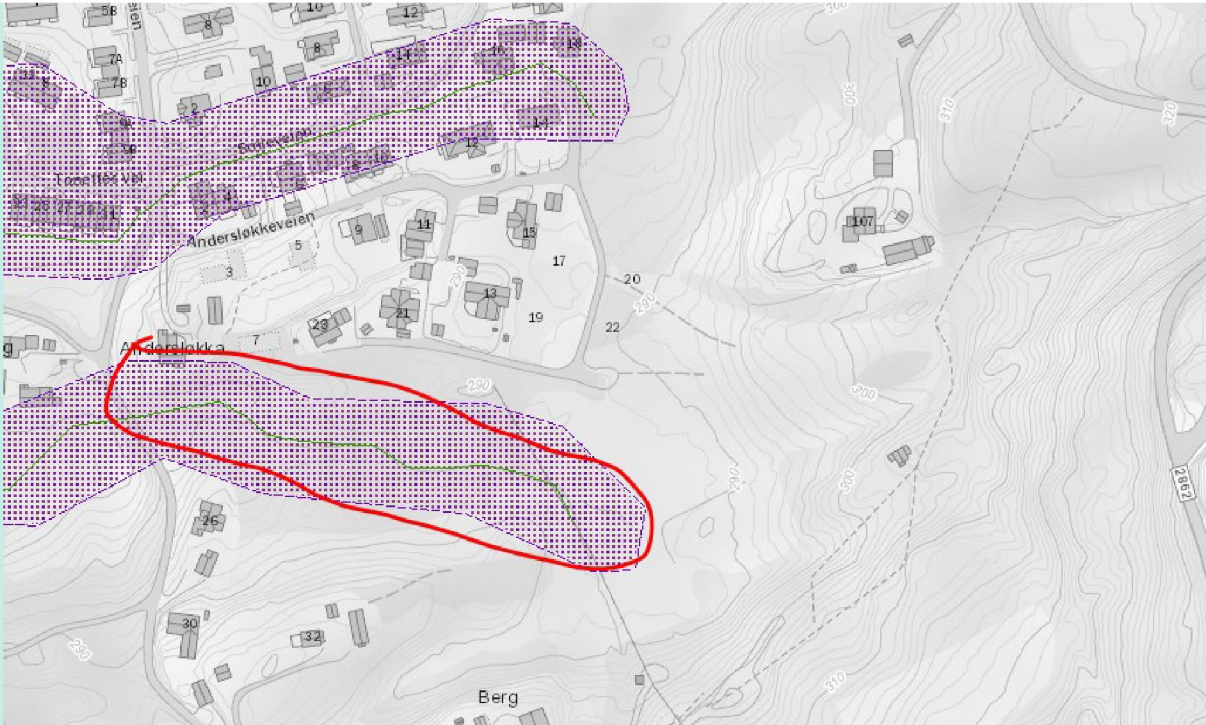
Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	300-400 meter (luftlinje) til bussholdeplassen «Øvre Berg». Se kart som viser oversikt over hvor gående/syklende kan ferdes til nærmeste busstopp.	
Grøntområde/friluftsområde	Flere eksisterende skogsområder i umiddelbar nærhet, pluss at flere nye (mer tilrettelagte) grøntområder skal etableres innenfor området.	
Vann/vassdrag	Bergstjern ligger 340-600 meter unna (i luftlinje), og Båntjern ligger 460-800 meter unna (i luftlinje). Bekk passerer området Linløkkelia.	
Barneskole	Ca 1,4 kilometer i luftlinje. Trygg gangforbindelse. Se kart som viser oversikt over hvor gående/syklende kan ferdes til barneskolen.	
Ungdomsskole	Ca 1,5 kilometer i luftlinje. Trygg gangforbindelse.	

Se kart som viser oversikt over hvor gående/syklende kan ferdes til ungdomsskolen.

Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Ligger området i et aktsomhetsområde for skred i bratt terreng? Nei.
Kvikkleire	Ligger området innenfor en registrert kvikkleiresone? Delvis:  Ligger området under marin grense (aktsomhet marin leire)? Nei.
Flom	Ligger området innenfor en registrert flomsone? Nei. Ligger området innenfor et aktsomhetsområde for flom? Delvis:

	
Radon	Innsendt forslag ligger i sone for radon. Dette temaet vil derfor bli en viktig del av videre planlegging og endelig innsendt planforslag.
Ulike miljøforhold	Innsendt forslag er ikke berørt av støy, høyspentlinje, luftforurensning eller forurenset grunn. Innsendt forslag vil heller ikke medføre økt støy eller luftforurensning.

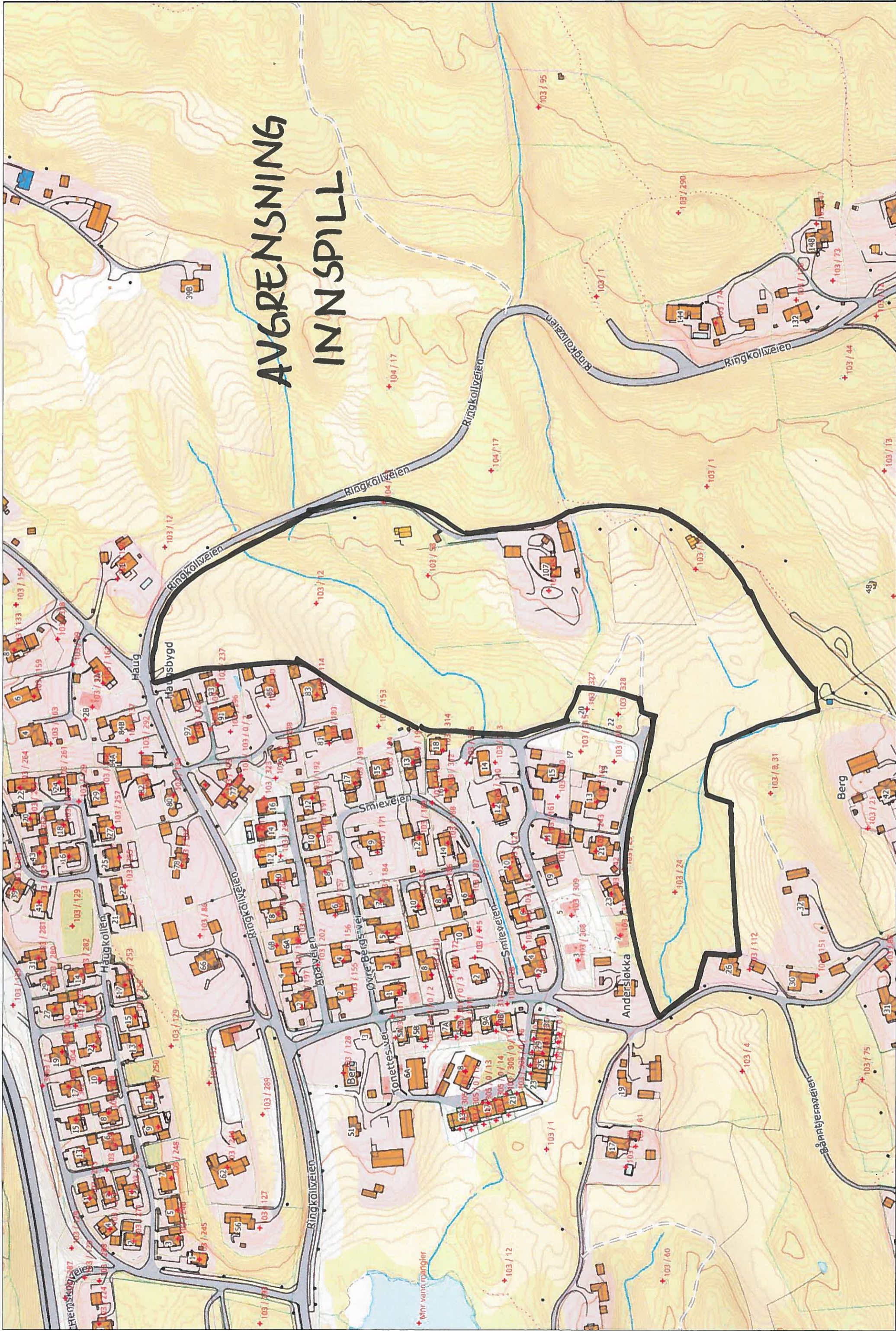
Verdier og hensyn i området

Beskriv hvordan innspillet berører de ulike temaene i tabellen nedenfor. Enten om disse verdiene og hensynene er direkte berørt, eller om det aktuelle området ligger i nærheten av slike interesser. Sjekk ut området i kildene som er oppgitt med lenker.

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	<p>Er området i nærheten av områder med kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA)? Er det bygninger i området som er Sefrak-registrert?</p> <p>www.kulturminnesok.no</p> <p>KULA-områder ligger på Riksantikvarens nettside.</p>	Innspillet påvirker ikke dette temaet.

Naturmangfold	<p><i>Er det viktige naturområder eller kjente naturkvaliteter i eller i nærheten av området?</i></p> <p>www.naturbase.no</p>	Innspillet påvirker ikke dette temaet.
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 www.vann-nett.no.</i></p>	Innspillet påvirker ikke dette temaet.
Friluftsområder	<p><i>Er området i eller i nærheten av områder som blir brukt til friluftsliv, tur, trening?</i></p> <p><i>Er området innenfor hensynssoner for friluftsområder i gjeldende arealdel?</i></p> <p><i>Er området innenfor Marka-grensa?</i></p>	Innspillet påvirker dette temaet i liten grad, siden en liten del av området i dag brukes til hundetrening.
Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord	<p><i>Er området i eller i nærheten av områder med landbruksinteresser?</i></p> <p><i>Berører innspillet dyrka eller dyrkbar jord? I såfall, oppgi areal typer og arealstørrelser.</i></p> <p>kilden.nibio.no</p>	<p>Innsendt innspill påvirker dette temaet.</p> <p>Innsendt forslag beslaglegger ca 18,5 daa dyrka mark (ihht karutsnitt fra Nibio). Men, ut i fra dagens bruk er det ikke tilfelle at alle dissa 18,5 daa er dyrka mark i dag. Når forslaget også legger opp til at dyrka mark skal integreres som en del av konseptet «Hasalhaugen» er vi av den oppfatning at selv om noen av disse dekalene vil gå tapt til boligbygging, vil de dekalene som faktisk dyrkes opp bli mer «aktiv dyrka mark» enn i dag, og således vil innsendt forslag være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, pkt. 4.3.1, delpunkt 4 og 5.</p>

AVGRENSNING INNSPILL

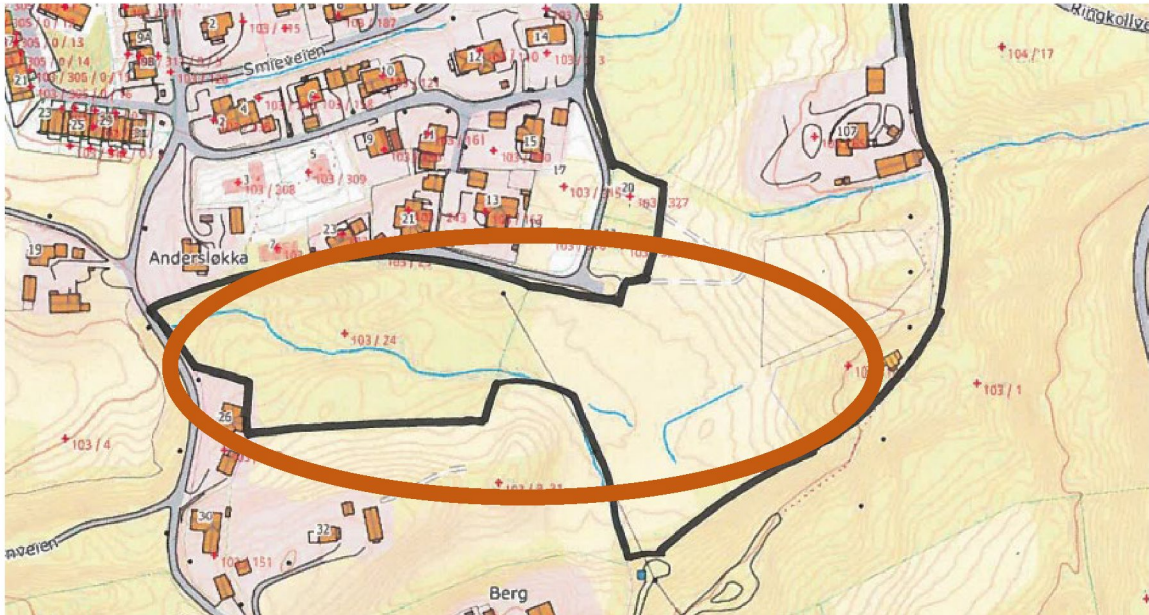


Konsept 1:

LINLØKKELIA

- Boligfelt med klassiske/moderne eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, lekeplasser og gangstier
- Navnet «Linløkkelia» kommer fra et gårdsbruk rett i nærheten (kalt Linløkka), med flere Sefrak-registrerte bygninger

Hvor?



Inspirasjon:

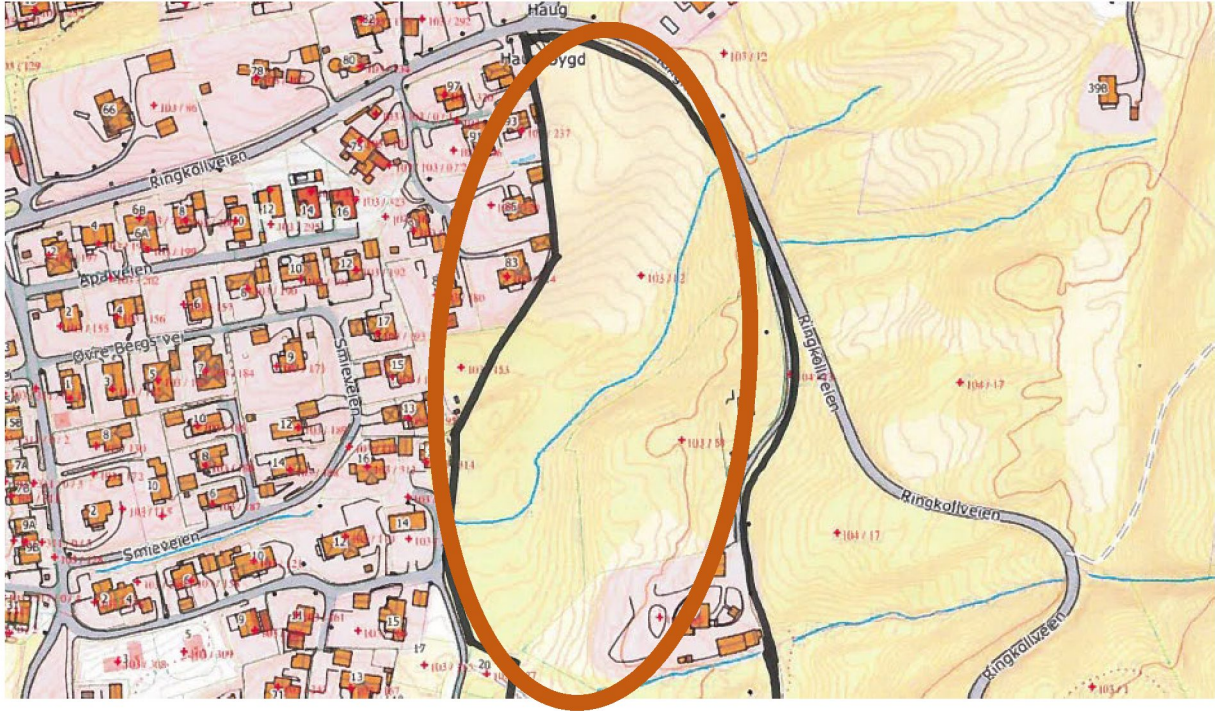


Konsept 2:

HASALHAUGEN

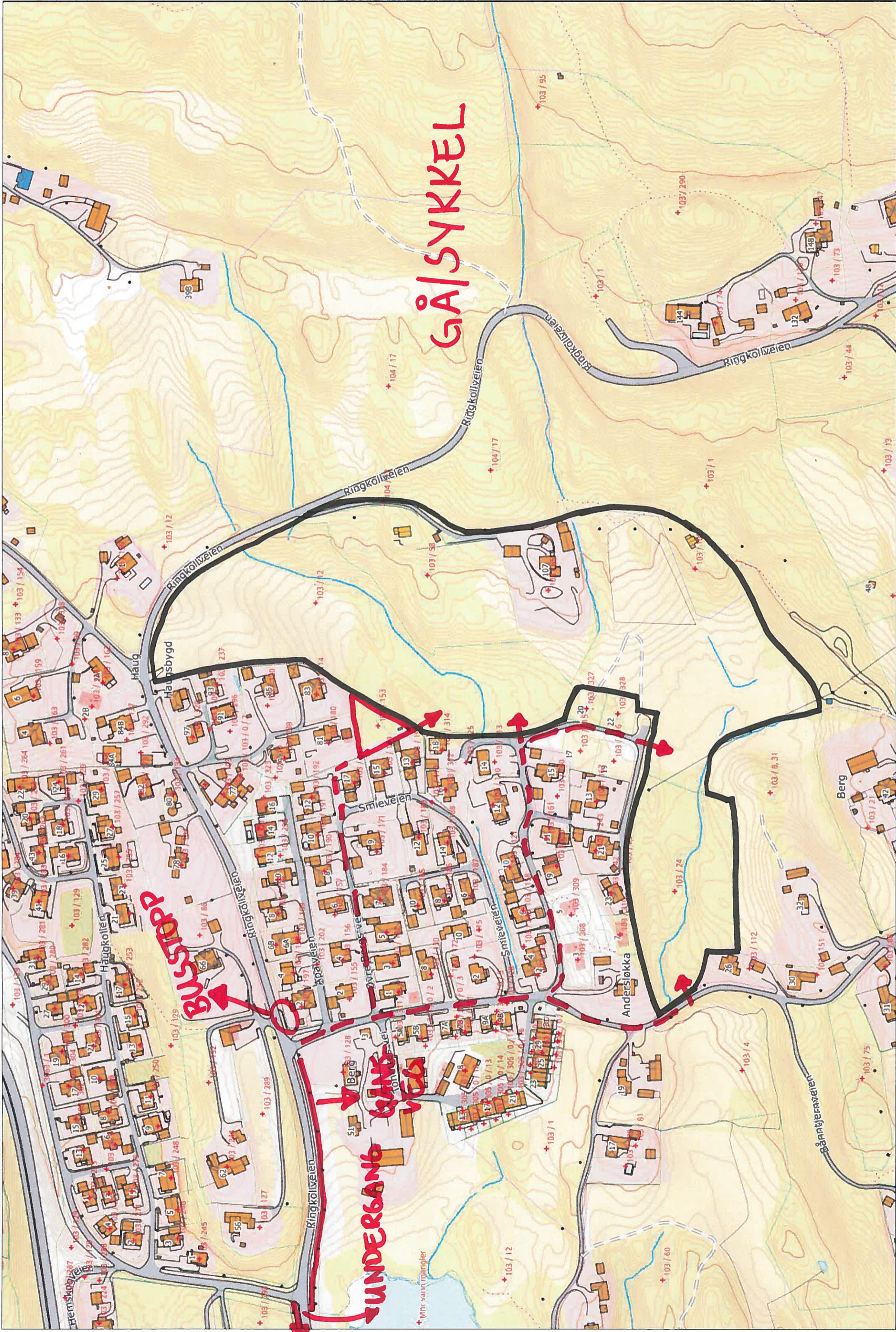
- «Boligfelt» med store naturtomter, og tilgjengelige parseller til dyrking
- Hustyper med høy miljøprofil, og med utforming som harmonerer med det eksisterende kulturlandskapet
- Navnet «Hasalhaugen» er bruksnavnet på en eiendom innenfor det merkede området

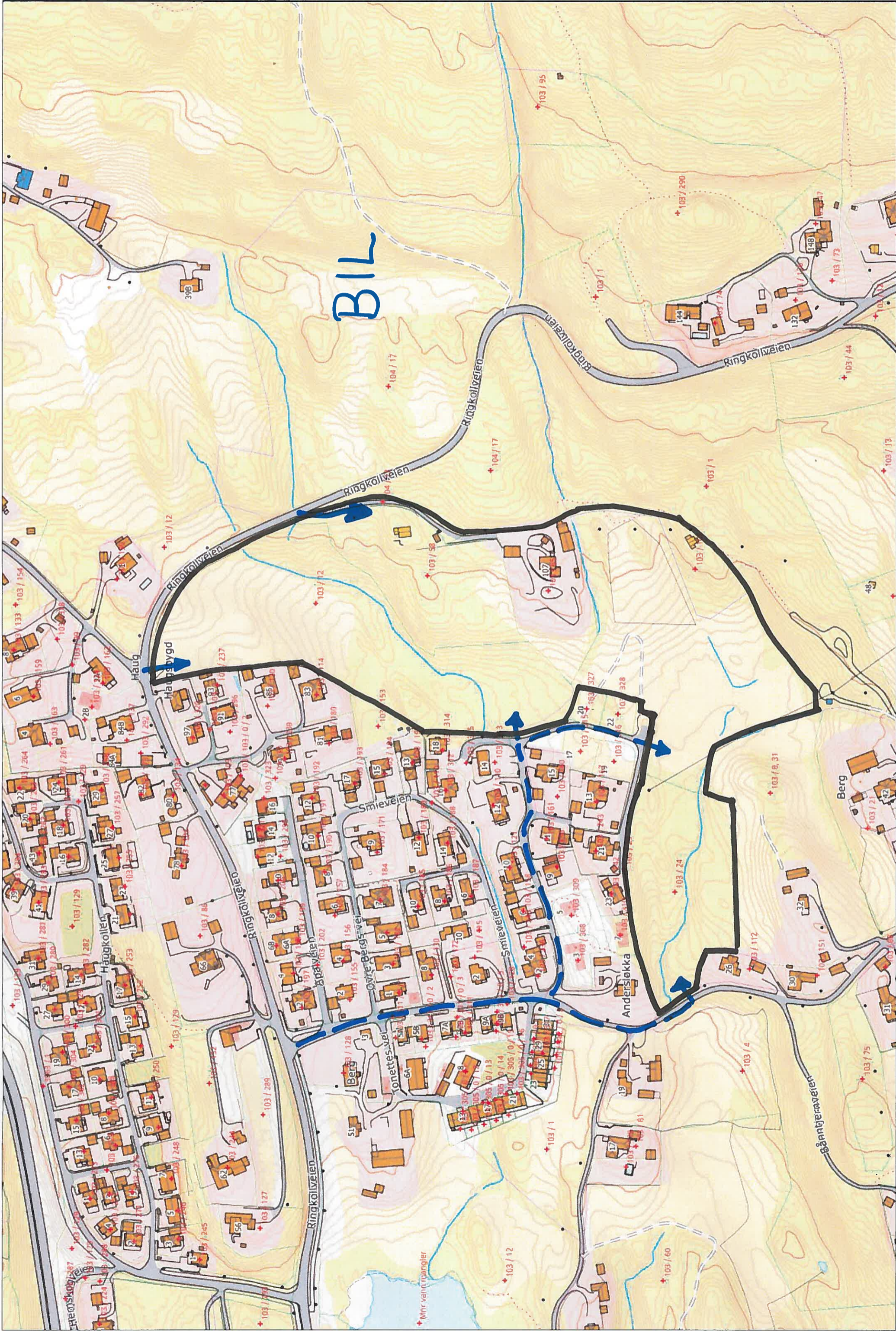
Hvor?

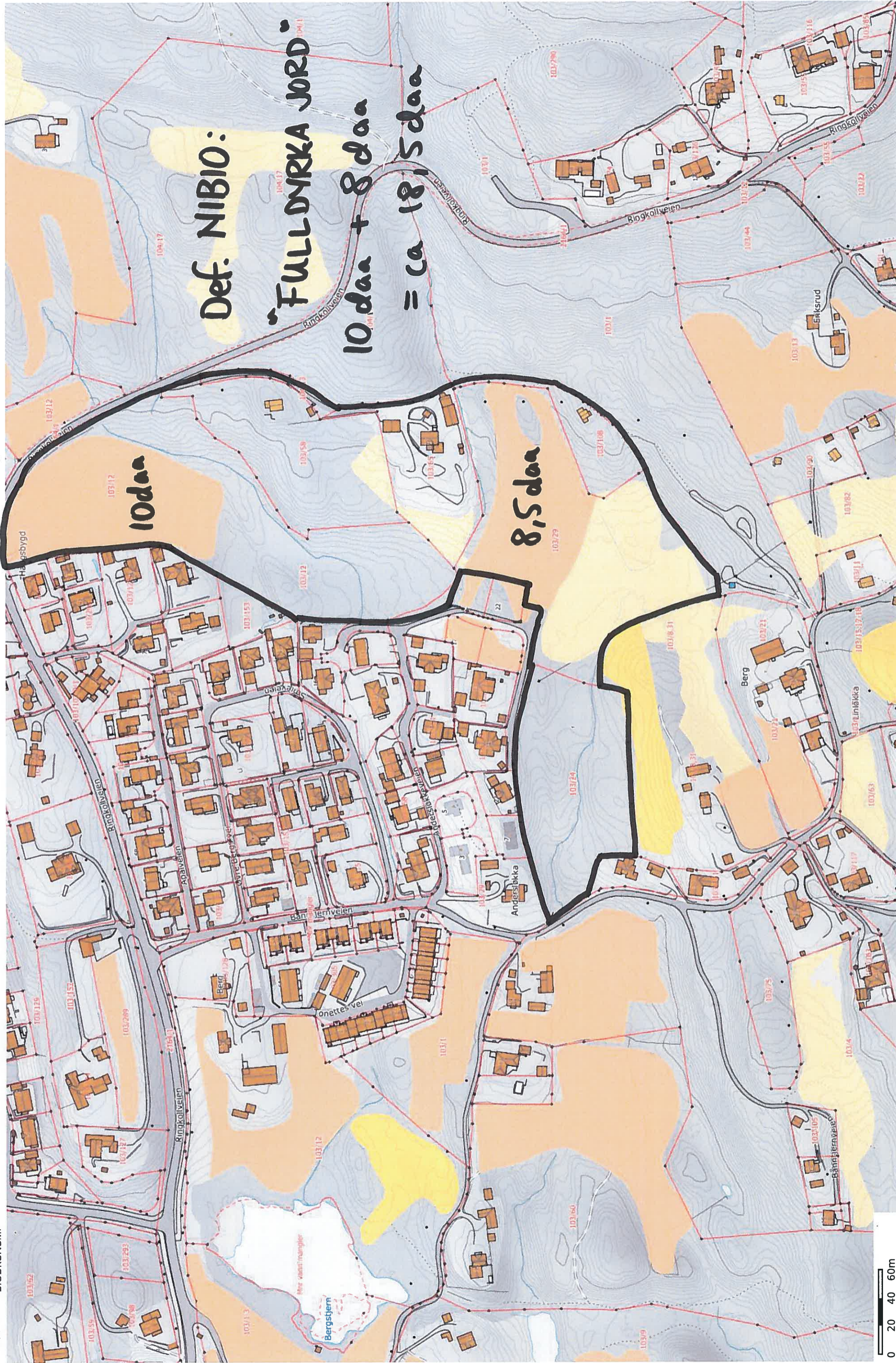


Inspirasjon:







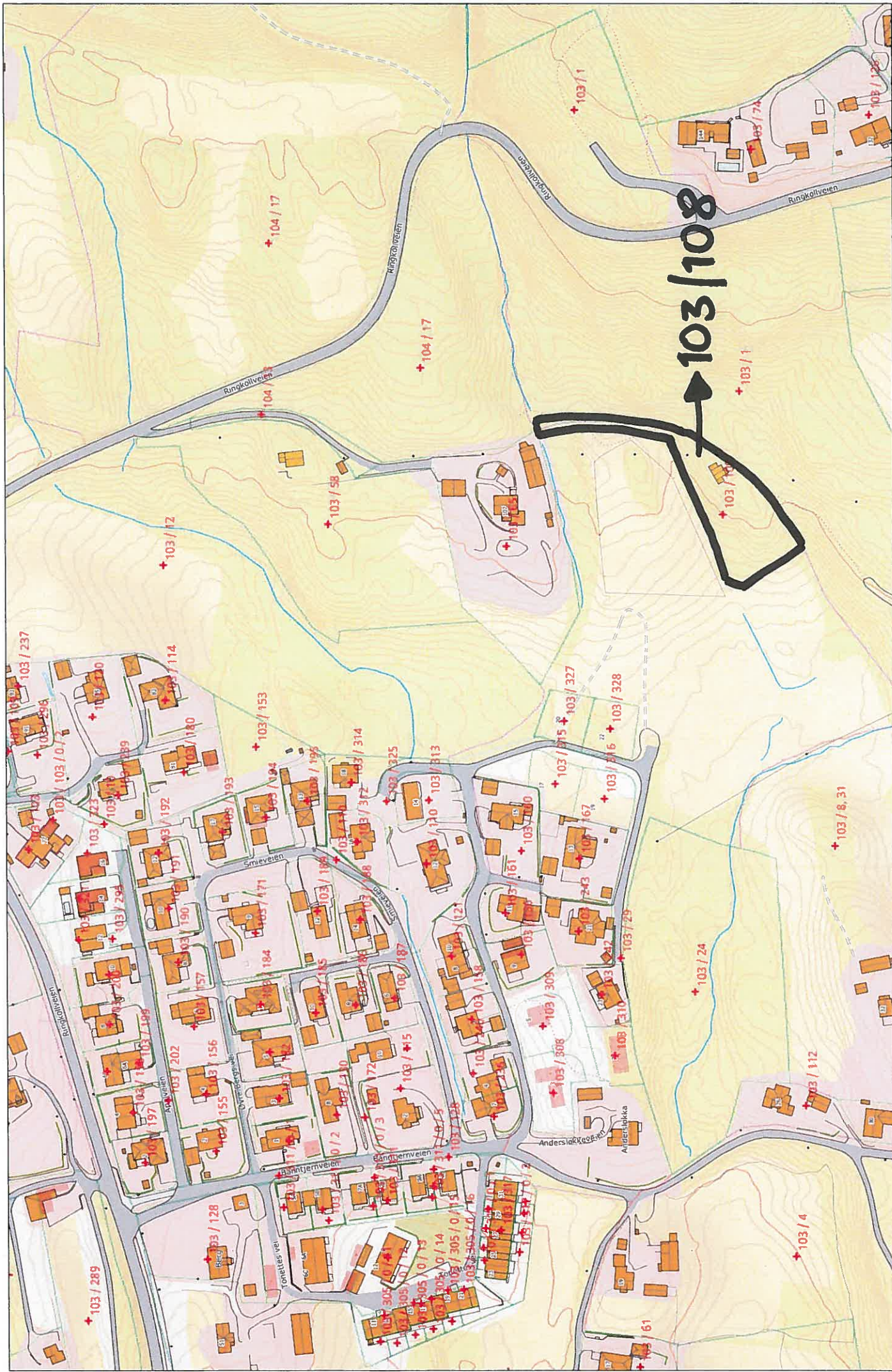


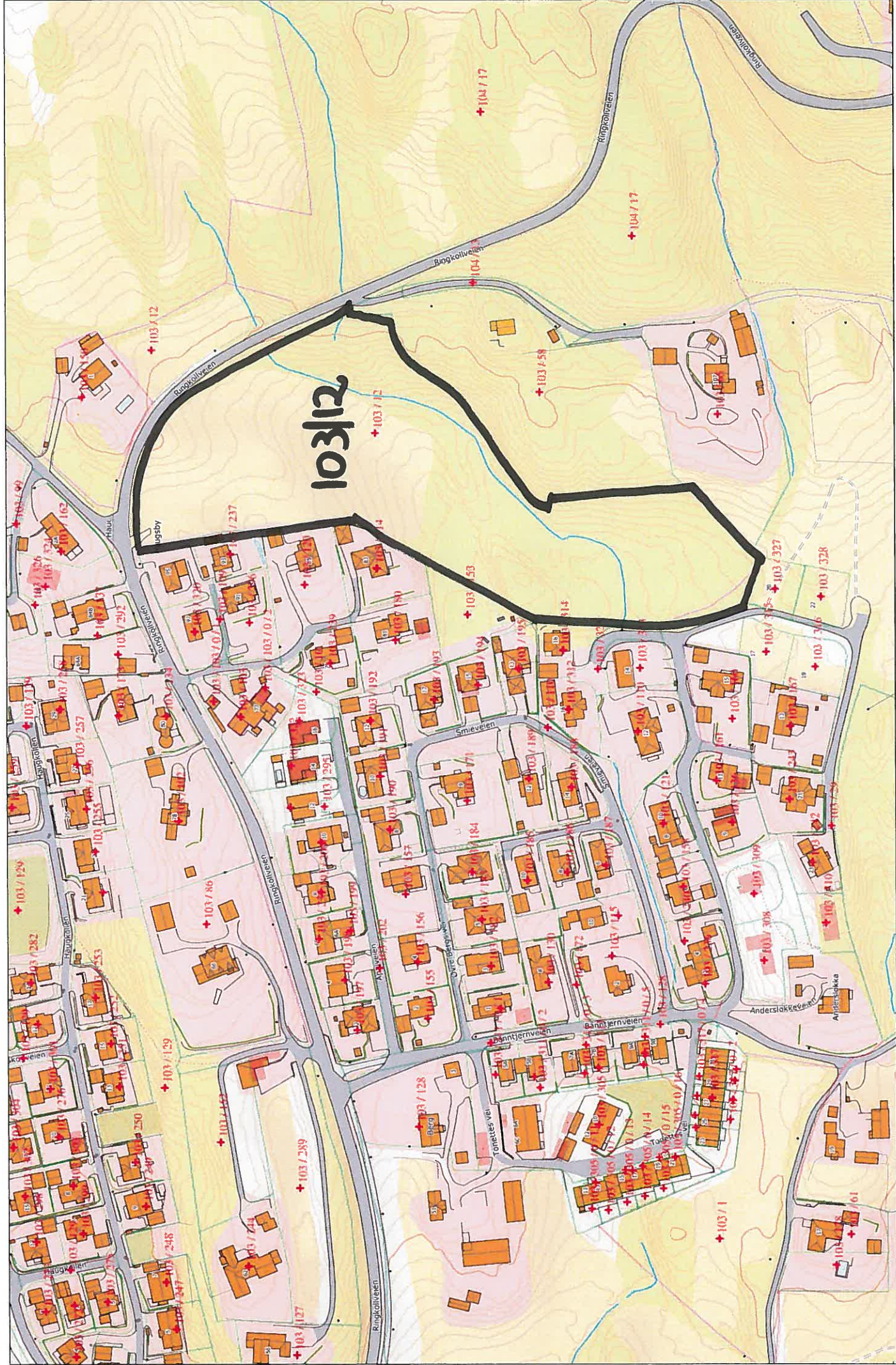
Gbnr. 103/12, ca 10 daa:



Gbnr. 103/29, ca 8,5 daa (hvorav va 4 daa mot øst brukes til hundetrening/hundegård):

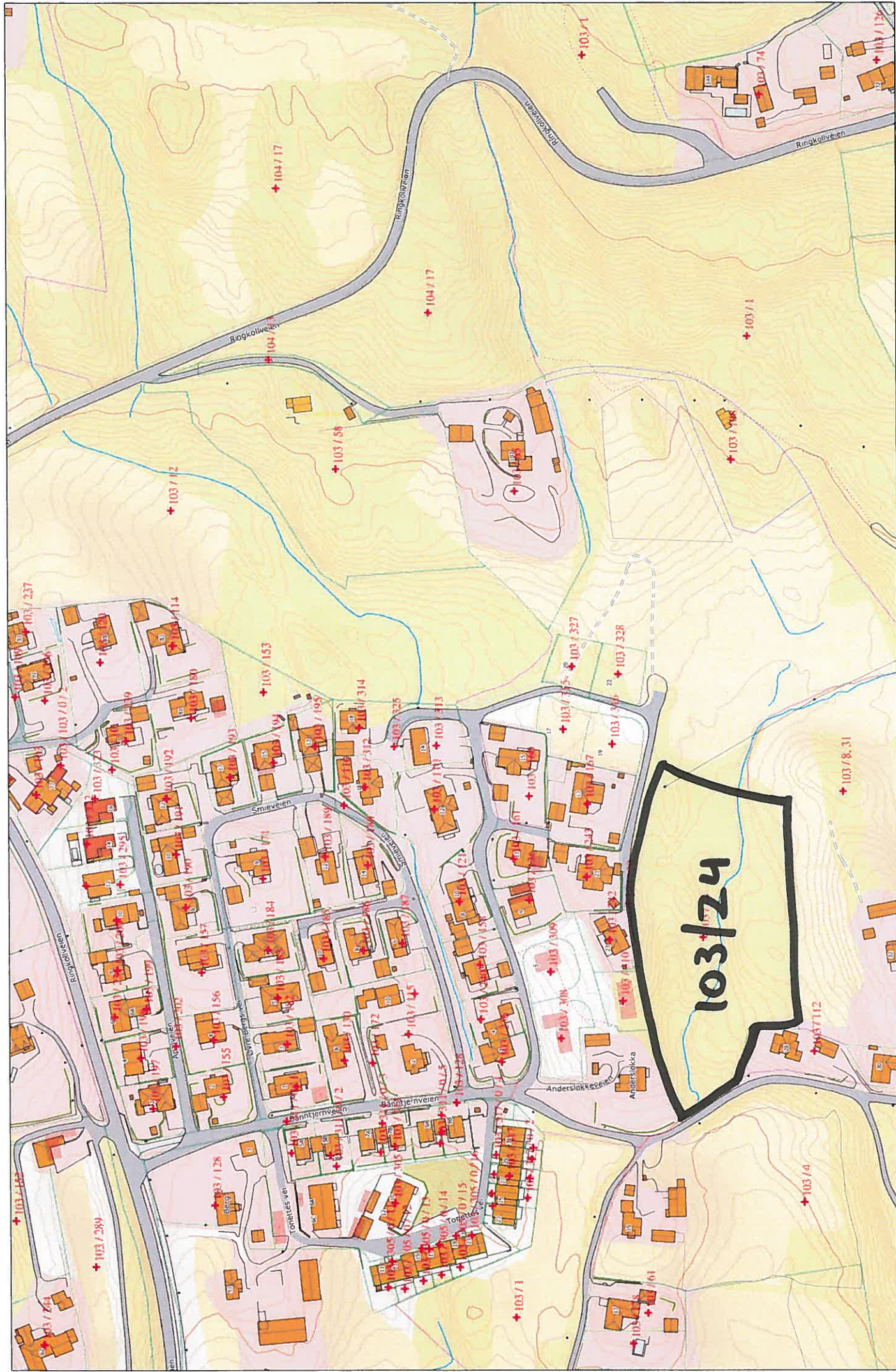


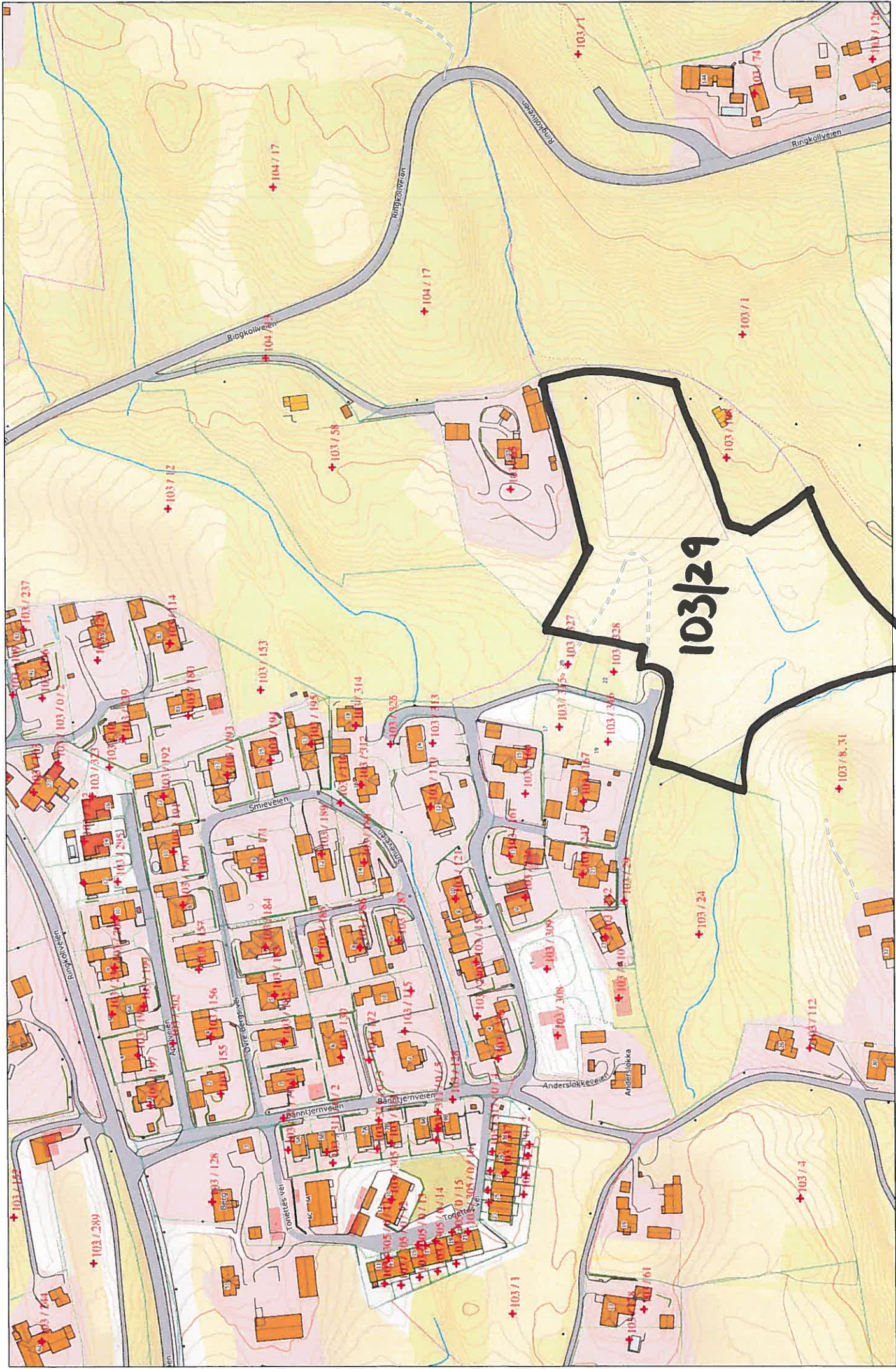




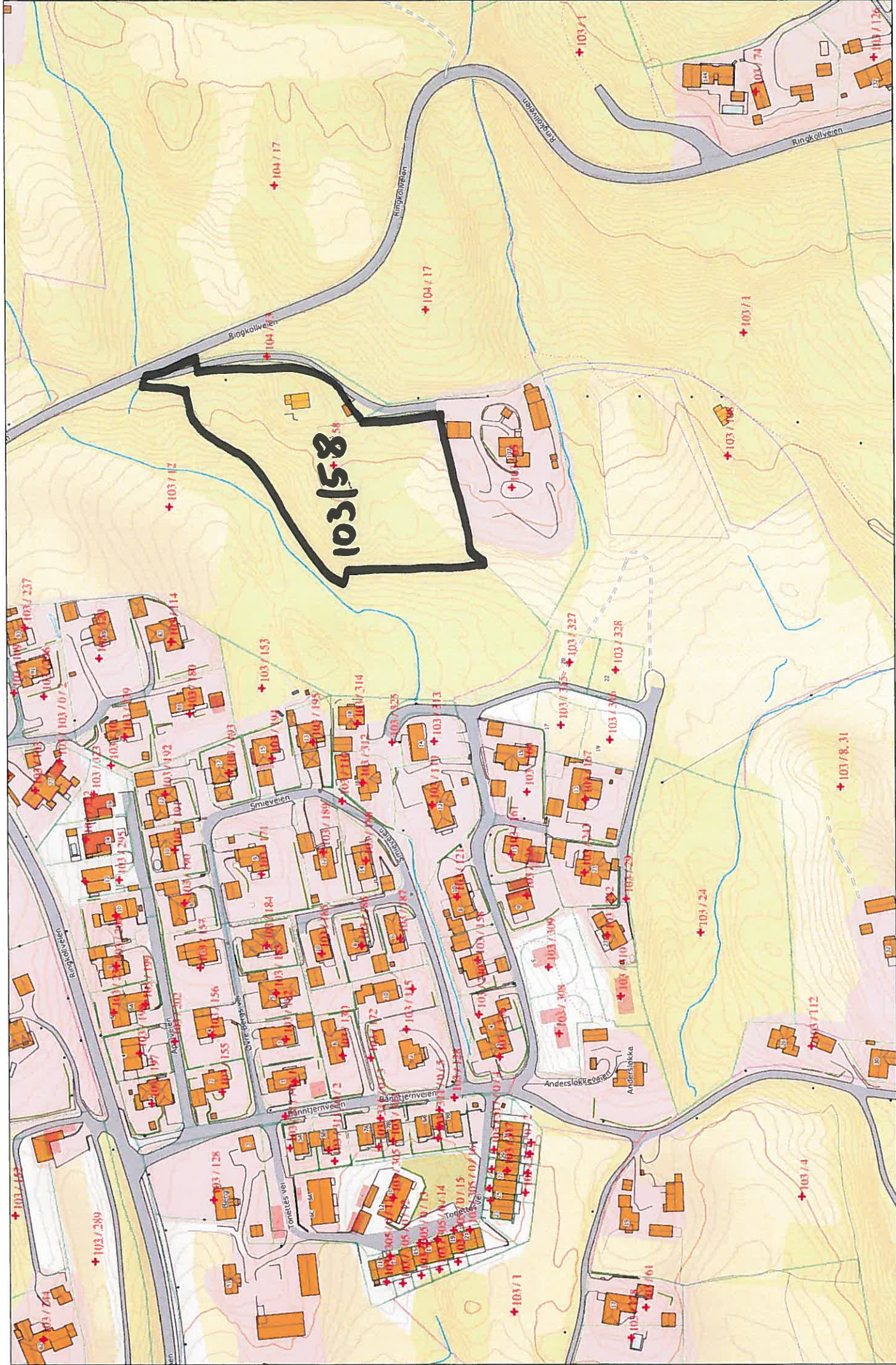
Senterposisjon: 241765.97, 6679249.68
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 19.05.2022





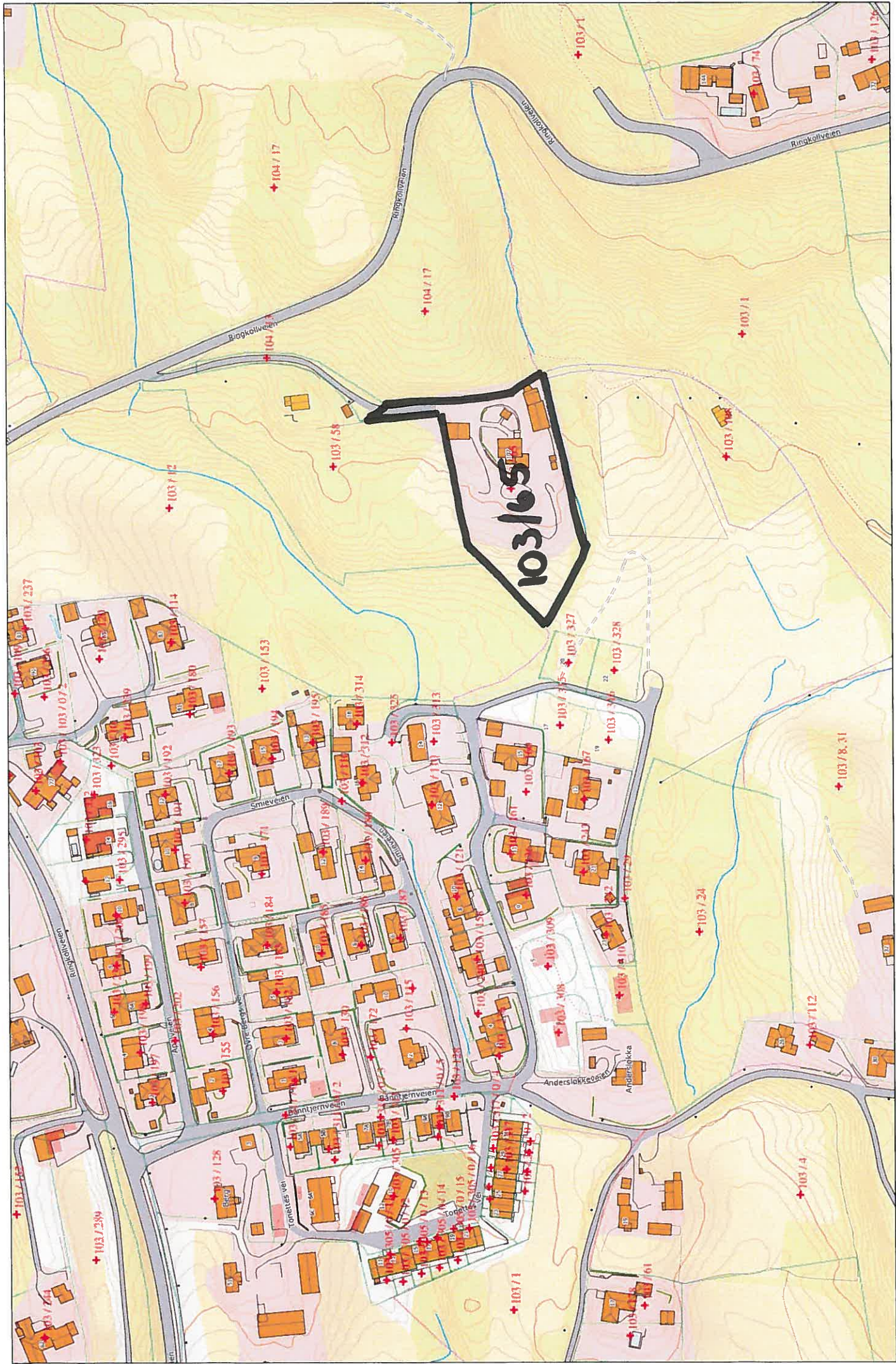


Senterposisjon: 241803.65, 6679143.4
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 19.05.2022



Senterposisjon: 241803.65, 6679143.4
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 19.05.2022





Senterposisjon: 241803.65, 6679143.4
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 19.05.2022



