



Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Eva Karine Løchstør
Dato for utfylling	10.06.2022
Tema for innspillet	Boligbebyggelse
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Haugsbygd, i området Loestajet-Bølgeneveien

Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Eva Karine Løchstør	91593863	e.k.lochstoer@gmail.com	Hadelandsveien 544, 3514 Hønefoss
Eventuell plankonsulent	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Målestokk 1:1000 til 1:2500. <i>Kart skal være i hensiktsmessig målestokk. Kartgrunnlag kan for eksempel lages i kommunens kartløsning (avansert kart). Du finner også brukerveiledning på denne siden. Forslag til adkomst skal vises i innspill der det er aktuelt.</i>
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	<i>Hvis du har mulighet, legg gjerne ved georeferert kartfil, (EUREF89-UTM32) f.eks. SOSI-fil.</i>
<input type="checkbox"/> Annet	<i>Eventuell annen relevant dokumentasjon, f.eks. skisser, utredninger o.l.</i>

Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
106/1	Eva Karine Løchstør (forslagsstiller)	Samme person
[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Informasjon og kontaktpersoner

Kommuneplanens samfunnsdel, forslag til planprogram og mer informasjon finner du på kommunens hjemmeside www.ringerike.kommune.no/arealdel.

Har du spørsmål? Ta kontakt med Guro Li (guro.li@ringerike.kommune.no) eller Eirik Næss (eirik.naess@ringerike.kommune.no).

NB: Tekst i kursiv i boksene er veiledning som du kan slette når du fyller ut informasjonen. For spørsmål som ikke er relevante, kan du skrive «ikke relevant». Du kan også slette siden med veiledning før du sender inn innspillet.

Om innspillet

Beskrivelse av innspillet

Innspillet gjelder en teig på ca. 6,85 mål, som ligger med grense til boligfeltet Loestajet, felt B27 og Bølgeneveien (se kart). Teigen ønskes omdisponert til boligformål, og anses å kunne oppfylle bærende hensyn i kommuneplanens samfunnsdel, jf. nedenfor. Teigen ligger innenfor kommunens grense for langsiktig vekst.

En omdisponering vil - med grense til eksisterende boligfelt - innebære kompakt tettstedsutvikling, innenfor Bølgeneveien som naturlig yttergrense for boligområdet. Det vil i realiteten være tale om en utvidelse av boligfeltet ved Loestajet.

Bakgrunnen for innspillet er teigens plassering og beskaffenhet:

1. Teigen er et restareal etter kommunens utbygging av Haugsbygd felt B-D på 1980-tallet. Den ligger kloss i boligfeltet, innenfor Bølgeneveien (som avgrenser boligfeltet), og hører naturlig sammen med dette. Plasseringen innebærer at teigen også ligger innenfor kommunens plan om langsiktig vekst på stedet.
2. Teigen ligger i umiddelbar nærhet til kommunal infrastruktur, som vei, gang- og sykkelvei, kollektivtrafikk, vann og avløp. Både landskapsmessig og utfra nærheten til allerede eksisterende kommunal infrastruktur, synes det naturlig å inkorporere den i boligfeltet.
3. I og med nevnte utbygging av boligfeltet på 1980-tallet, ble denne teigen, av meget beskjeden størrelse, avskåret med vei fra resten av gårdseiendommen.
4. Av teigen på 6,85 mål, er 2 mål dyrka mark. Dette arealet er et ikke drivverdig restareal etter tidligere utbygging. Da resten av gårdens jorder på nedsiden av Bølgeneveien, av kommunen ble gjort til boligfelt på 80-tallet, ble dette «hjørnet» igjen. Arealet er veldig lite, grunnlendt og i en helning som gjør det fuktig en den ene enden og lite tørkesterkt i den andre. Det har - som en konsekvens av den tidligere utbyggingen - lav jordbruksmessig verdi.
5. Ved utbygging av felt B27, som teigen også grenser til, vil det bli boliger på to av tre sider av teigen (øvrig grense til Bølgeneveien). Det antas lite ønskelig med moderne landsbruksdrift (inkludert sprøyting mv.) i et boligfelt.
6. Teigen hører landskapsmessig og mtp planlegging av infrastruktur naturlig sammen med felt B27, som allerede er avsatt til

	<p>boligformål. Forslagsstiller/grunneier har fra før et godt og løpende samarbeid med grunneier til felt B27, og grunneierne ønsker å kunne <u>samarbeide om god arealutnyttelse og naturlig utvikling</u> av bygda. Dette forutsetter at man kan se de to arealene i sammenheng ved utbygning, og antas å være formålstjenlig for alle parter, inkludert kommunen.</p> <p>Hensikten med innspillet er, som det fremgår, over en fornuftig utnyttelse av arealet. Gitt arealets karakter av restareal etter tidligere boligutbygning, som er avskåret fra resten av landbrukseiendommen ved vei og ikke lenger har noen jordbruksmessig verdi, samtidig som det ligger i umiddelbar nærhet til etablert boligfelt, eksisterende kommunal infrastruktur, og hører naturlig sammen med annet utbyggingsområde - anses det klart mest fornuftig at arealet kan disponeres til boligformål.</p>
<p>Dagens arealbruk</p>	<p>Arealet er i dag LNF-område bestående av hovedsaklig krattskog og skogsmark, samt 2 mål dyrka mark. Arealet har på grunn av størrelse og beskaffenhet svært lav jordbruksmessig verdi. Det er utfordrende å dyrke de 2 målene med store, moderne maskiner (mesteparten av arealet blir vendeteig). Skrånende, grunnlendt terreng gjør jordet både fuktig og lite tørkesterkt, og bidrar til å gjøre avlingen enda mindre. Det er heller ikke optimalt med sprøyting mv. så nærme boligfeltet som teigen ligger. Se nærmere om jordbruksfaglige hensyn nedenfor.</p>
<p>Arealformål, bebyggelse og utnyttelse</p>	<p>Arealet ønskes utnyttet til boligbebyggelse. Forslagsstiller ser for seg ene- og tomannsboliger, eventuelt flermannsboliger, som ikke bryter med landskap og bebyggelse i området for øvrig. Antall enheter i tråd med føringer for tomtestørrelse per enhet i kommunen. Det er ønskelig å kunne samarbeide med grunneier av 131/1 / felt B27, som teigen grenser til, om god areal- og landskapsutnyttelse.</p>
<p>Trafikk og adkomst</p>	<p>Det er atkomst til området idag, fra Loestajet. I tillegg er det tenkbar atkomst fra eksisterende avkjørsel fra Bølgeneveien, over felt B27. Det anses mest naturlig å benytte disse eksisterende atkomster, fremfor å lage ny atkomst.</p> <p>Innspillet forstås ikke å innebære endring i trafikksituasjon, derunder ingen vesentlig trafikkøkning.</p> <p>Det er via Loestajet få meter til gang-/sykkelvei som strekker seg helt ned til Vang skole og Haugsbygd ungdomsskole, samt bygdesentrum med butikk, apotek, lege og kirke.</p> <p>Teigen ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass (både «Loestajet» i Bølgeneveien og ved Harehaugveien).</p>
<p>Tidsperspektiv</p>	<p>Det er ønskelig å utvikle området innenfor de nærmeste årene, i sammenheng med utvikling av felt B27, der det er planlagt snarlig oppstart. Forhold som skulle tilsi forsinkelser er ikke kjent.</p>
<p>Økonomiske konsekvenser for kommunen</p>	<p>Teigen ligger i umiddelbar nærhet av kum og annen infrastruktur i Loestajet, tilknyttet det eksisterende boligfeltet. Det fremføres i sommer i tillegg vannledning over teigen fra Loestajet til B27 og Harehaugveien i</p>

	regi av andre tiltakshavere, som u.t. i henhold til avtale har rett til tilkobling til. Vannledningen kan ihht. avtalen flyttes, slik at plasseringen ikke hindrer spesifikk arealutnyttelse.
Terreng	Ikke vesentlige terrenginngrep, men noe høydeforskjell i terrenget. Teigens terrengprofil videreføres i i felt B27, slik at et naturlig utbyggingsmønster med minst mulig terrenginngrep tilsier at de to områdene bør ses i sammenheng ved utbygging.

Kart og avgrensning

Lim inn kartutsnitt fra [kommunens kartløsning](#) i rutene nedenfor. Tilpass størrelsen på kartutsnittet slik at nødvendige detaljer kommer fram.

Arealstørrelse	6,85 dekar
1	Kartutsnitt med grunnkart som underlag: Se vedlegg 1 og 4 (lyktes dessverre ikke med å lime inn utsnittet). Teigen innspillet gjelder er skravert.
2	Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag: Se vedlegg 2. Teigen innspillet gjelder er skravert.
3	Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag (eventuelt): Se vedlegg 3. Teigen innspillet gjelder er skravert.

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
Arealstrategi punkt 1, , samt hovedmål 3.1.1: Kompakt tettstedsutvikling, konsentrert arealutvikling <ul style="list-style-type: none"> - Redusere transportbehov, og klimagassutslipp - Naturlig tettstedsutvikling 	I tråd med føringene. <ul style="list-style-type: none"> - Teigen ligger tett i tett med eksisterende boligfelt, og innenfor naturlig avgrensning av boligområdet (Bølgenveien). - Teigen ligger innenfor kommunens langsiktige grense for vekst. - Vil innebære utvikling av Haugsbygd «innenfra og ut». Det aktuelle boligfeltet strekker seg ned til

	<p>bygdesentrum i Haug, og er således en sentral del av bygda.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eksisterende infrastruktur (vann, avløp, atkomst, gang/sykkelvei/kollektivt) foreligger rett ved. - Vil ved mulighet for samarbeid med eier av felt B27 bidra til effektiv arealutnyttelse. - Haugsbygd er planlagt som et av stedene der «majoriteten» av boligbyggelsen i kommunen skal skje.
<p>Hovedmål 3.2 om helhetlige og bærekraftige transportløsninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.2.1 Klimahensyn - 3.2.2 Sikkerhet 	<p>I tråd med føringene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gode muligheter for klimanøytral/klimavennlig ferdsel: Gang- og sykkelvei til bygdesentrum, og busstopp på godt betjente busslinjer i umiddelbar nærhet. - Gang- og sykkelvei ned til barneskole, ungdomsskole, butikk og apotek tett ved. - Barnevennlig boligområde.
<p>Hovedmål 3.3 om god tilgang til grøntområder</p>	<p>I tråd med føringene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kort vei til Krokskogen og andre naturområder, hovedsaklig via gangveier/grøntområder. - Eksisterende grøntstruktur i boligfeltet ned mot bygdesentrum, og barnevennlige gatetun.
<p>Hovedmål 4.4.3 Klima</p>	<ul style="list-style-type: none"> - I og med sin nærhet til eksisterende infrastruktur, vil en eventuell utbygging kreve lavere tiltaksgrad og dermed være mindre energi- og innsatskrevende enn mange andre områder. Dette er gunstig utfra et klimaperspektiv.
<p>Hovedmål 4.3 Jordvern</p>	<p>Ikke i konflikt med føringene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Undertegnede grunneier er i prinsipielt for jordvern, og anser at foreliggende innspill ikke kommer i konflikt med dette: Den aktuelle teigen kan ikke regnes som «ordinær» dyrka mark, og faller ikke innunder hensynet til jordvern. Det vises til følgende: - Det er tale om kun 2 mål dyrka mark. - Som er et ikke drivverdig restareal etter kommunens tidligere utbygning. Utbygningen etterlot en liten, skrånende, grunnlendt «flekk», avskåret fra resten av eiendommen med vei, som ved drift i stor grad blir vendeteig. - Det er innhentet rapport fra landbruksrådgiver som både bekrefter at arealet har liten jordbruksmessig verdi, og foreslår etablering av erstatningsarealer, se vedlegg. Det vil også kunne innhentes uttalelse fra forpakter. - Matjorda kan flyttes, slik at denne ikke går tapt og kan få bedre utnyttelse på mer drivverdig areal. - Omdisponering av dette arealet vil ikke svekke driftsgrunnlaget på den aktuelle landsbrukseiendommen, kanskje tvert imot bedre det. Det er ikke tale om nedbygging av dyrka mark, men omdisponering av en teig som i realiteten ble nedbygget allerede på 80-tallet.

Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	Flere bussholdeplasser innenfor 100-300 meter.	
Grøntområde/friluftsområde	Ca. 200 meter til intern grøntstruktur i boligfeltet B-D (områder avsatt til dette formål) nedover mot bygdesentrum. Ca. 100 meter til LNF-arealer på den andre siden av Bølgeneveien, med videreforbindelse til skogen.	
Vann/vassdrag		x
Barneskole	Gangavstand til barneskole: ca. 1850 meter, hvorav ca. 1700 meter gang-/sykkelvei og 150 meter vei i rolig gatetun (Loestajet).	
Ungdomsskole	Gangavstand til ungdomsskole: ca. 1950 meter, hvorav ca. 1800 meter gang-/sykkelvei og 150 meter vei i rolig gatetun (Loestajet).	

Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Nei.
Kvikkleire	Nei.
Flom	Nei.
Radon	Aktsomhetsområde for radon? Undersøkes nærmere. Er eksisterende boligbebyggelse i umiddelbar nærhet.
Ulike miljøforhold	Høyspentlinje nedgravd i grunnen på andre siden av Bølgeneveien (foretatt av Ringerikskraft i 2020). Forslaget vil i svært liten grad medføre økt luftforurensning/støy.

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.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
------	----------------------------------	---

	Oppgi relevante avstander.	
Kulturminner/ kulturmiljø	Det er gravminner i LNF-områdene på den andre siden av Bølgeneveien. Flere SEFRAK-registrerte gårdsbygninger i området, men ikke i umiddelbar nærhet av teingen innspillet gjelder. Teigen ligger i tilknytning til et boligfelt av nyere dato.	Innspillet påvirker ikke registrerte kulturminner i området. Ligger i tilknytning til boligfelt fra 80-tallet, holdes innenfor boligfeltets naturlige yttergrense (Bølgeneveien), og vil derfor i liten grad påvirke kulturmiljøet.
Naturmangfold	Arealet som spilles inn består av 2 mål dyrka mark, forøvrig krattskog, noe skog og annen mark.	Innspillet har begrenset omfang og ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. Vil så langt u.t. er kjent med neppe påvirke naturmangfoldet nevneverdig.
Vann, vassdrag og strandsone	Ikke aktuelt.	Ikke aktuelt.
Friluftsområder	Området ligger i nærheten av områder som blir brukt til friluftsliv, tur, trening. Vil få omtrent samme avstand til dette som eksisterende boligfelt idag.	Tiltaket vil ha god bokvalitet i den forstand at det er kort vei til friluftsområder. Det er også allerede etablert intern grøntstruktur i boligfeltet nedover mot bygdesentrum i Haugsbygd.
Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord	Innspillet omfatter et areal på 2 dekar dyrka mark. Dette er et ikke drivverdig restareal etter at boligfeltet B-D ble bygget ut på 1980-tallet. Den aktuelle teigen er avskåret fra resten av landbrukseiendommen ved vei, og har en størrelse som gjør drift med dagens landbruksmaskiner vanskelig. I tillegg er den grunnlendt, hvilket gir liten avling pga. hhv tørke og fukt. Som landbruksareal ligger den også unaturlig og uhensiktsmessig til mellom eksisterende boligfelt og utbyggingsområde (B27), jf. såvel landskapsvirkning som dagens produksjonsmetoder (sprøyting mv.)	Ved eventuell omdisponering vil det bli etablert erstatningsarealer for det aktuelle restareal, i tilknytning til landsbrukseiendommens dyrka mark forøvrig - dvs. på oversiden av Bølgeneveien. Idet resten av landsbrukseiendommen ligger på oversiden av Bølgeneveien, vil landbrukseiendommen forøvrig ikke bli påvirket av omdisponeringen. Matjord vil bli flyttet.



RINGERIKE
KOMMUNE

- Standard kart
- Arealplaner

Velg karttype



Eiendomsinfo

[Forrige søkeresultat](#)

GID: 3007/106/1/0/0

Målebrev: Opplysning ikke tilgjengelig

[Naboliste](#)

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BØLGEN
- Beregnet areal : 631059.6
- Oppgitt areal: 0
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- [Representasjonspunkt](#)
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
- Kulturminner registrert: Ja
- Grunnforurensing registrert: Nei

[Logg inn](#)



1:1 748

Amphym
2290

Vedlegg 1



UTM 32 EUREF89 EPSG:25832



RINGERIKE KOMMUNE

- Standard kart
- Arealplaner

Kommuneplan



Eiendomsinfo

[Forrige søkeresultat](#)

GID: 3007/106/1/0/0

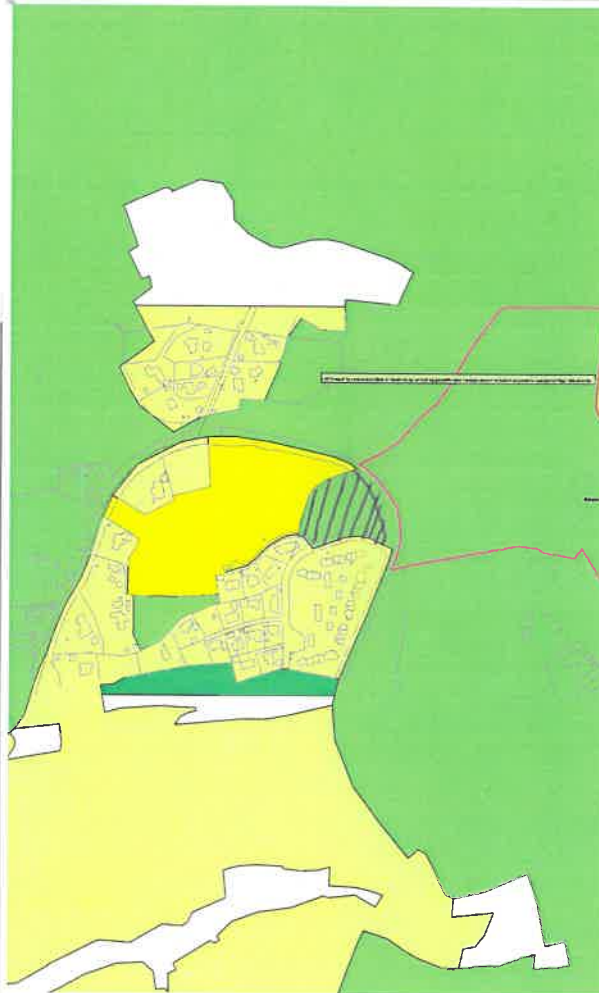
Målebrev: Opplysning ikke tilgjengelig

[Naboliste](#)

[Matrikkeltre](#)

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BØLGEN
- Beregnet areal : 631059.6
- Oppgitt areal: 0
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- [Representasjonspunkt](#)
- [Grunnboksopplysninger](#)
- [Adresser](#)
- [Bygninger](#)
- Kulturminner registrert: Ja
- Grunnforensing registrert: Nei

[Logg inn](#)



UTM 32 EUREF89 EPSG:25832 ▼

Vedlegg 2

i



RINGERIKE
KOMMUNE

- Standard kart
- Arealplaner

Reguleringsplan

Eiendomsinfo

[Forrige søkeresultat](#)

GID: 3007/106/1/0/0

Målebrev: Opplysning ikke tilgjengelig

[Naboliste](#)

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BØLGEN
- Beregnet areal : 631059.6
- Oppgitt areal: 0
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- [Representasjonspunkt](#)
- Grunnbokopplysninger
- Adresser
- Bygninger
- Kulturminner registrert: Ja
- Grunnforurensing registrert: Nei

[Logg inn](#)

Vedlegg 3



UTM 32 EUREF89 EPSG:25832



EVA KARINE LØCHSTØER

Hadelandsveien 544
N-3514 HØNEFOSS

Att.: Løghstør, Eva Karine

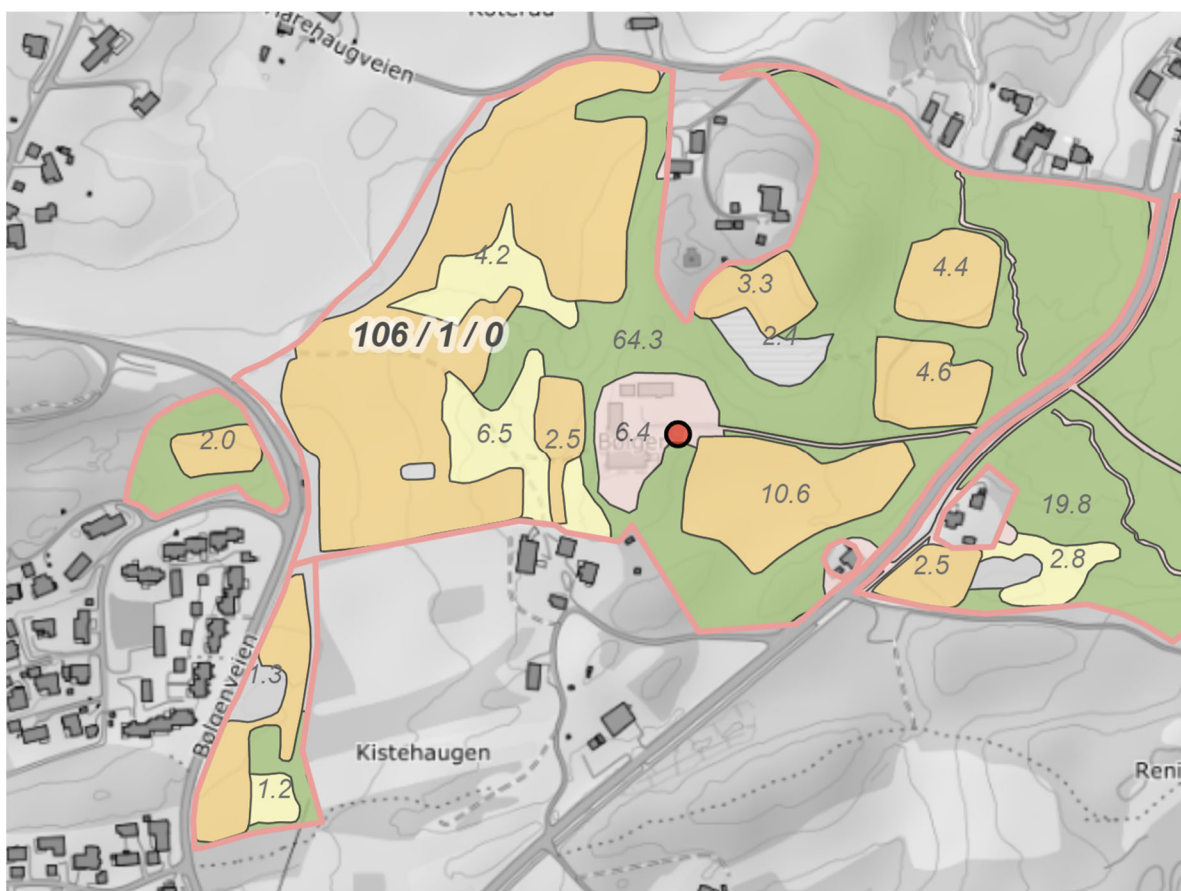
Deres ref.:

Vår ref.:

torsdag 7. oktober 2021

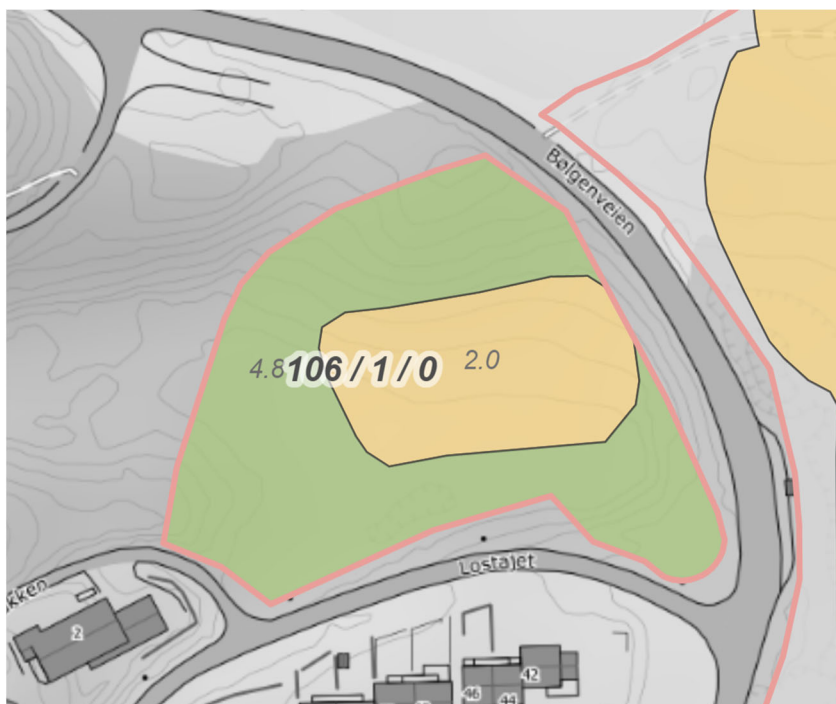
Vurdering av endring av fulldyrket areal på eiendommen

Denne rapporten er utarbeidet etter bestilling av grunneier Eva Karine Løchstør på eiendommen Gnr. 160 Bnr. 1 i Ringerike Kommune. Det var befaring på eiendommen 23. April 2021 hvor Jordleier og grunneier var tilstede. Dronebilder ble tatt av undertegnede i forbindelse med nytt besøk 24. Juni 2021.



Jordet på 2.0 dekar sør for Bølgeneveien ligger uhensiktsmessig til for jordbruksdriften som foregår på eiendommen. Arealet er en «rest» etter en tidligere utbygging. Det er et lite areal som kun nås ved krysning av veien. Vurderingen er at det er grunnlent, og ligger nede i en forsenkning som gjør det skyggefullt. Dette gjør at arealet ofte er fuktig i den ene enden, og det at det er grunnlent gjør det lite tørkesterkt. Arealet størrelse gjør også at en stor del av jordet er vendeteig. Konsekvensen av dette er at avlingen blir lav.

Kart over det aktuelle arealet:



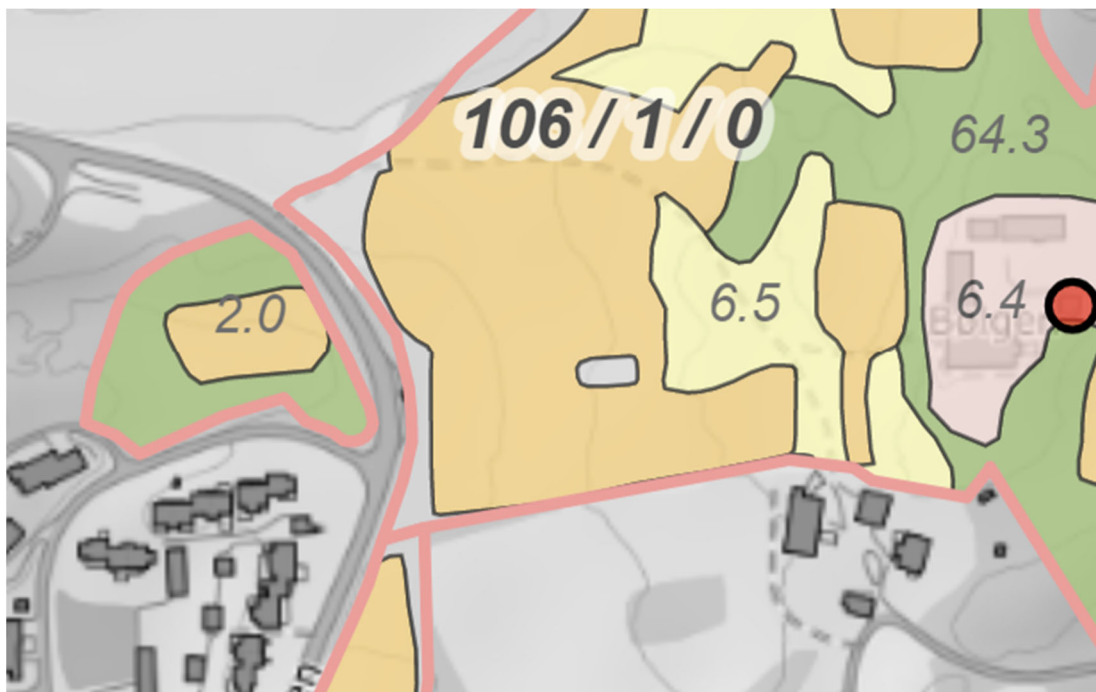
Dronebildet tatt fra nord mot sør av arealet:



Aktuelle områder for utvidelse og forbedring:

På jordet nord for Bølgenveien er det flere åkerholmer som kan fjernes.

Kart over jordet:



Dronebildet av jordet tatt fra nord mot sør:

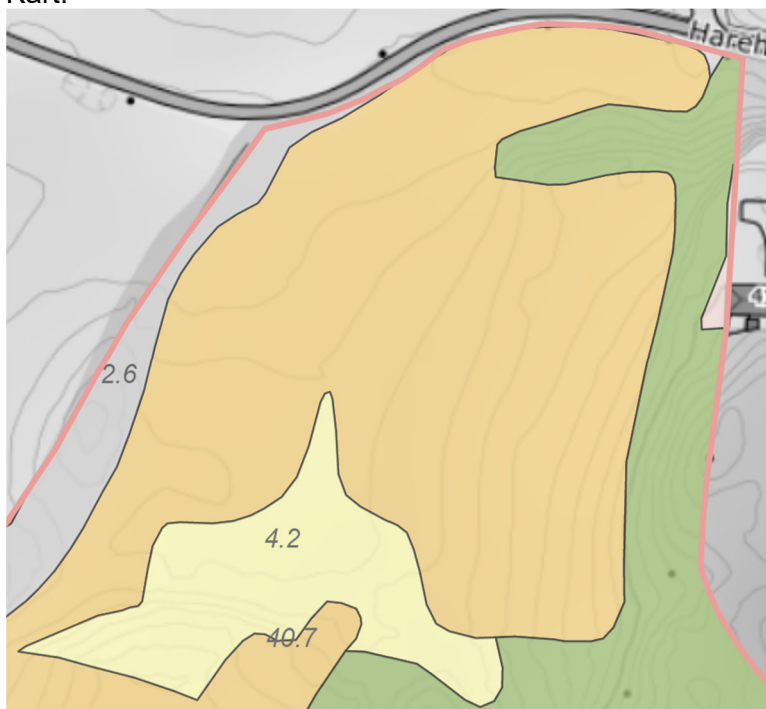


Her ser vi at det er flere jordholmer som skyldes fjell og grunne forhold. Ved å fjerne stein og fjell, og deretter bruke matjord fra det 2 dekar store jordet vil arealet som er dyrkbart bli

øket med ca. 1 dekar og det blir et mer rasjonelt jorde uten holmer. Det at det blir mindre kanter vi øke avlingen.

Neste område som vi har vurdert er jordet mot Harehaugveien.

Kart:

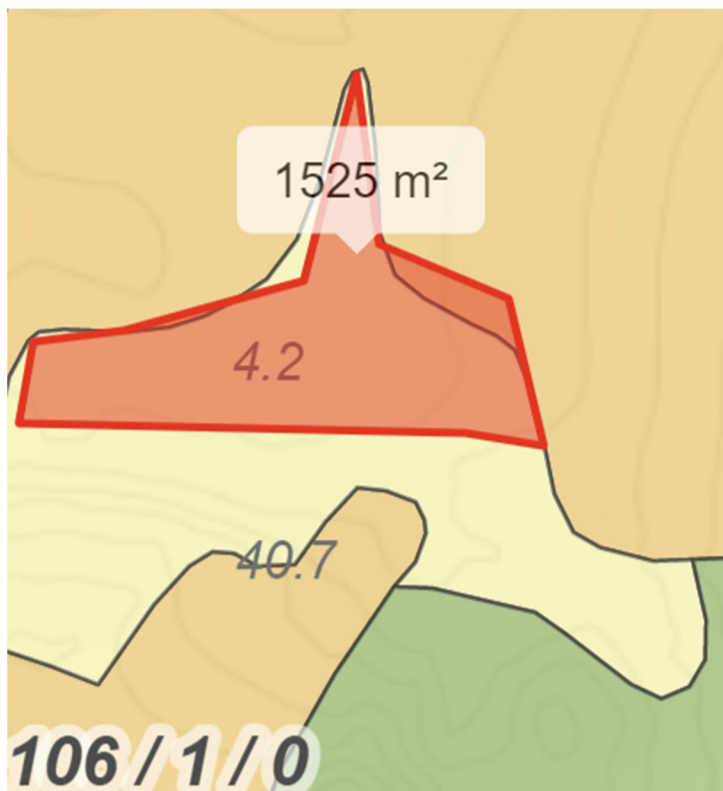


Drone bilde tatt fra Nord mot Sør:



Her er det et stort område som er vassjukt og som ikke er mulig å dyrke. Deler av jordet for øvrig trenger drenering. Det ser ut som det har blitt sakker på drenering i forbindelse med gravearbeid. Ved å drenere området vil det blir tilgjengelig ca. 1,5 – 2,0 dekar. Dyrkingsforhold på hele jordet forbedres også ved en drenering, og på enkelte områder vil det være fornuftig å legge på mer matjord. Dreneringsvannet er mulig å lede vekk med rør langs Harehaugveien fram til bekken som ligger nærmere Hadelandsveien.

Kart over oppmålt område. Utfra det som ble observert under befaring synes området å være noe større, men det er ikke oppmålt i felt:



Det er et område som ligger på jordet som er nord for tunet hvor det er mulig å dyrke opp. Her er det 2,4 dekar som antagelig tidligere har vært dyrket eller beitet, men som det nå står mye vann.



Bilde av området:



Det er mulig å drenererområdet gjennom en forsenkning som ligger nord for det som er dyrket i dag

Totalt gir disse tiltak ca. 5 dekar mer fulldyrket areal på eiendommen, mer rasjonell drift siden åkerholmer og fuktige områder blir fjernet.

Med vennlig hilsen

NORSK LANDBRUKSRÅDGIVING ØSTAFJELLS

*Hørlück Berg, Erik Hørlück
Prosjektkoordinator og rådgiver*