



Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Ringerikshus AS
Dato for utfylling	25/05.22
Tema for innspillet	Omregulering av LNF Areal til boligformål
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Matrikelnummer 244/163 - Fjordglimt på Tyrstrand

Kontaktinformasjon				
Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Knut Bekkevold Paulsen	93870530	knbe-pa@online.no	Livveien 9 3513 Hønefoss
Eventuell plankonsulent	RingeriksHus AS	99020268	post@ringerikshus.no	Fossveien 5 3510 Hønefoss

Vedlegg	
Hva	Beskrivelse/kommentar
<input type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Målestokk 1:1000 til 1:2500.  Situasjonsplan gnr. 244 bnr. 164 til innspi

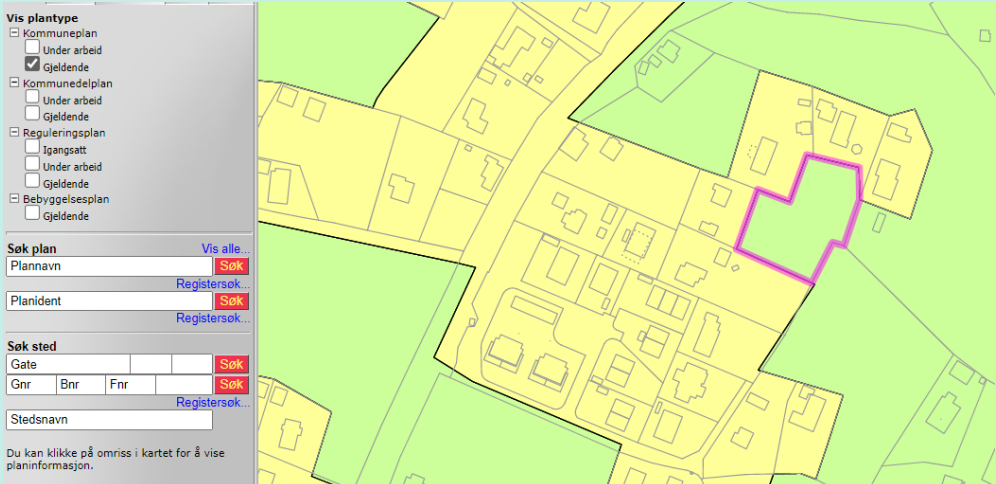
Eiendomsforhold		
Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
244/163	Knut Bekkevold Paulsen	Ja

Om innspillet

<p>Beskrivelse av innspillet</p>	<p>Området ønskes omregulert fra LNF til boligformål for småhusbebyggelse.</p> <p>Vi opplever at etterspørsel etter landlig småhusbebyggelse er stor, og at det pr i dag er få muligheter for å bygge eneboliger i distriktet. Området er svært godt egnet for formålet og vil derfor bidra til et større mangfold i tilbud om nye boliger i kommunen.</p> <p>Det står i kommuneplanen at «det skal være fokus på en videre utvikling av de mindre bygdene i kommunen», og dette mener vi vil være et godt bidrag. Denne Eiendommen er omkranset av småhusbebyggelse og utvilking av eiendommen vil ikke komme i konflikt med områdets arealbruk.</p>
<p>Dagens arealbruk</p>	<p>Arealet er ikke i bruk og har ikke vært det de siste 10-15 årene. Det er LNF, men arealet er delvis uegnet til landbruksformål (dyrking) da arealet er svært kupert og det er mye fjell i dagen. Den del av eiendom som evt har god matjord, ønsker vi å utarbeide en jordvernsplan ved f.eks å flytte den over til naboeiendom</p> <p>Det defineres som et B-område jfr. Landbruksplanen kap. 3.1.5 Jordvern, og der står følgende: «...det er imidlertid åpnet for å føre en noe lempeligere praksis når det gjelder fradeling av skogsmark eller uproduktive arealer bl.a til boligformål i disse områdene.» Dette er derfor i tråd med det som er beskrevet under kapittel om arealstrategi i kommuneplanen om moderat bygging av eneboligområder i bygdene.</p> 
<p>Arealformål, bebyggelse og utnyttelse</p>	<p>Vi ønsker å benytte området til småhusbebyggelse. Vi ser for oss at 3-6 trehus enheter vil passe fint inn på eiendommen. Boliger som passer for alle aldre, både for eie og leie og kunne ivaretar behovene for de som ønsker å bo landlig, men samtidig ha en sentral nærhet.</p> <p>Alle rekkefølgebestemmelser for uregulerte områder vil bli oppfylt. For matjord vil det opprettes en jordvernplan og flytting til et bedre egnet sted med bedre utnyttelse kan være en god løsning.</p>

<p>Trafikk og adkomst</p>	<p>Det vil bli felles innkjøring til eiendommen fra Nedre Fegrivei og belastningen på den eksisterende Nedre Fegrivei vil ikke bli stor, mellom 10-20% trafikkøkning.</p> <p>Nedre Fegrivei leder ut til et oversiktlig kryss i Vikersundveien. Ingen endringer anses nødvendige for dette innspillet.</p> <p>Nedre Fegrivei fører til sikker gang- og sykkelvei til barne- og ungdomsskoler.</p>
<p>Økonomiske konsekvenser for kommunen</p>	<p>Det blir ingen økonomiske konsekvenser for kommunen da boligene kan koble seg på eksisterende infrastruktur som V/A, strøm og internett.</p>
<p>Terreng</p>	<p>Hoveddel av området står beskrevet som bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke jfr atlas.nve.no. Noe utjevning av terreng må påregnes. Dette området vises som i beige farge i kart. Gul farge er dyrkbar jord.</p> 

Kart og avgrensning

<p>Arealstørrelse</p>	<p>2,825 dekar</p>
<p>2</p>	<p>Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag:</p> 

3

Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag: tomt vises øverst til høyre som uregulert område



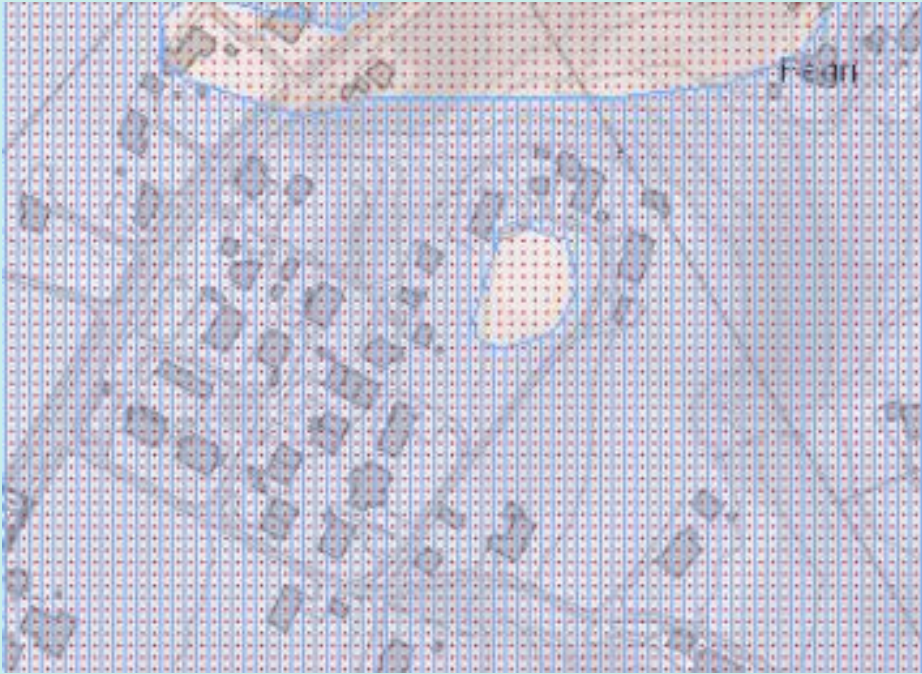
Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi


Føringer i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
Kommuneplanens Samfunnsdel 3.1.1	Der står det at «det skal være fokus på en videre utvikling av de mindre bygdene i kommunen», og dette mener vi vil være et godt bidrag i et allerede etablert boligområde.
Landbruksplanen kap. 3.1.5 Jordvern	Det står følgende: «..det er imidlertid åpnet for å føre en noe lempeligere praksis når det gjelder fradeling av skogsmark eller uproduktive arealer bl.a til boligformål i disse områdene.» Dette er derfor i tråd med det som er beskrevet under kapittel om arealstrategi i kommuneplanen om moderat bygging av eneboligområder i bygdene.
Kommuneplanens Samfunnsdel 4.3.1	vi utarbeider en jordvernsplan om å ta vare på den matjorda som ligger i nederste del av eiendommen og planlegger flytting av matjord, slik at den blir mer aktivt benyttet enn den har vært de siste 10-15 år.
Kommeplanens samfunnsdel 2.6.2 samt kommuneplanens verdimål punkt 4.5.6.	Vi imøtekommer det grønne skifte ved å vektlegge energieffektive boliger med høy karbonlagring gjennom bevisste valg av mye treverk i konstruksjonene fra en nærliggende produsent slik at utslipp fra transport forblir så lave som mulig.
Kommeplanens samfunnsdel 2.7.1	Det skal benyttes energiløsninger som vil gi lave driftskostnader og gi boliger en god luftkvalitet. Vi har god erfaring fra tidligere prosjekt

Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	300	
Grøntområde/friluftsområde	0	
Vann/vassdrag	500	
Barneskole	1,6 km	
Ungdomsskole	1,6 km	

Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Området ligger ikke i et aktsomhetsområde for skred i bratt terreng eller jordskred. jfr atlas.nve.no
Kvikkleire	Området ligger i hovedsak utenfor registrert kvikkleiresone. Se kart under hvor grått felt er registrert som kvikkleire. fra atlas.nve.no
	
Flom	Området ligger ikke innenfor en registrert flomsone jfr atlas.nve.no

Radon	<p>Området ligger såvidt innenfor et aktsomhetsområde for radon. Alle boliger vil ha radonsperre mot grunnen og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen, som kan aktiveres når radonverdiene overstiger 100. Grått felt er aktsomhetsområdet for radon. Se kart under.</p> 
Ulike miljøforhold	<p>Området er ikke støyutsatt, ei heller nær høyspentlinje, ved forurenset grunn, luftforurensning eller annen forurensning? Grunnforurensning, Miljødirektoratet.</p>

Verdier og hensyn i området

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	<p><i>Ingen kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse i nærheten</i> Jfr Riksantikvarens nettside.</p>	Ikke relevant
Naturmangfold	<p><i>Er det viktige naturområder eller kjente naturkvaliteter i eller i nærheten av området?</i> www.naturbase.no</p>	Ikke relevant

<p>Vann, vassdrag og strandsone</p>	<p><i>Området ligger ikke innenfor 100-metersbeltet fra vann og vassdrag.</i></p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Friluftsområder</p>	<p><i>Området er ikke i eller i nærheten av områder som blir brukt til friluftsliv, tur, trening.</i></p>	<p>Ikke relevant</p>
<p>Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord</p>	<p><i>Området er ikke i eller i nærheten av områder med landbruksinteresser.</i></p> <p>kilden.nibio.no</p>	<p>Det har ikke vært drift på eiendommen på 10-20 år.</p> 