



PLANBESKRIVELSE 486 Detaljregulering for LØKENÅSEN

Utarbeidet av ERK, 11.04.2025, sist revidert 30.09.2025
Vedtatt i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

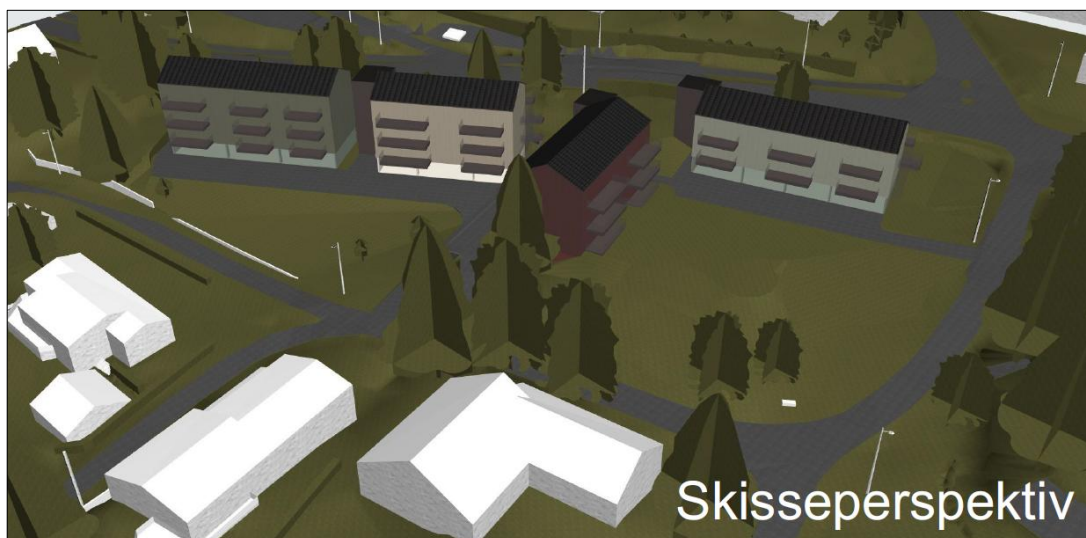
Planområdet ligger sentralt i Haugsbygd sentrum, og dekker et areal på omtrent 8,9 daa. Reguleringsplanen legger til rette for utbygging av 27 boenheter fordelt på fire leilighetsbygg. Parkering vil bli løst ved etablering av sokkel- og kjellerparkering for hvert enkelt bygg, noe som bidrar til en ryddig og effektiv arealutnyttelse.

I tillegg til boligbebyggelsen omfatter planen nødvendige infrastrukturelle tiltak, inkludert vegareal, fortau, lekearealer, renovasjonsløsninger og energianlegg. Etablering av et nytt fortau langs Løkenåsen vil forbedre trafikksikkerheten og tilgjengeligheten i området.

På vestsiden av boligene er det avsatt to store lekearealer, som vil være skjermet for støy. Disse vil bidra til et trygt og godt bomiljø, samtidig som de sikrer gode oppvekstvilkår for barn.

På grunn av registrert dyrkbar mark innenfor planområdet ble det stilt krav om politisk behandling av oppstart av detaljreguleringsplanen. Formannskapet godkjente oppstart av planarbeidet 25. januar 2022.

I løpet av planprosessen har antall planlagte boenheter blitt gradvis redusert fra 60 ved oppstart til 27 ved første gangs innsending. Denne nedskaleringen er gjort for å ivareta hensynet til naboene og sikre en bedre tilpasning til den eksisterende bebyggelsen i området. Justeringen bidrar til en mer harmonisk overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse, samtidig som den tar hensyn til lokale boforhold og estetiske kvaliteter.



Figur 1: Perspektiv mulighetsstudie

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for attraktive, sentrumsnære boliger med tilhørende funksjoner i Haugsbygd. Planen inkluderer nærmeste vegareal for å legge til rette for en mer trafiksikker opparbeiding av vegen, bl.a. med fortau.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

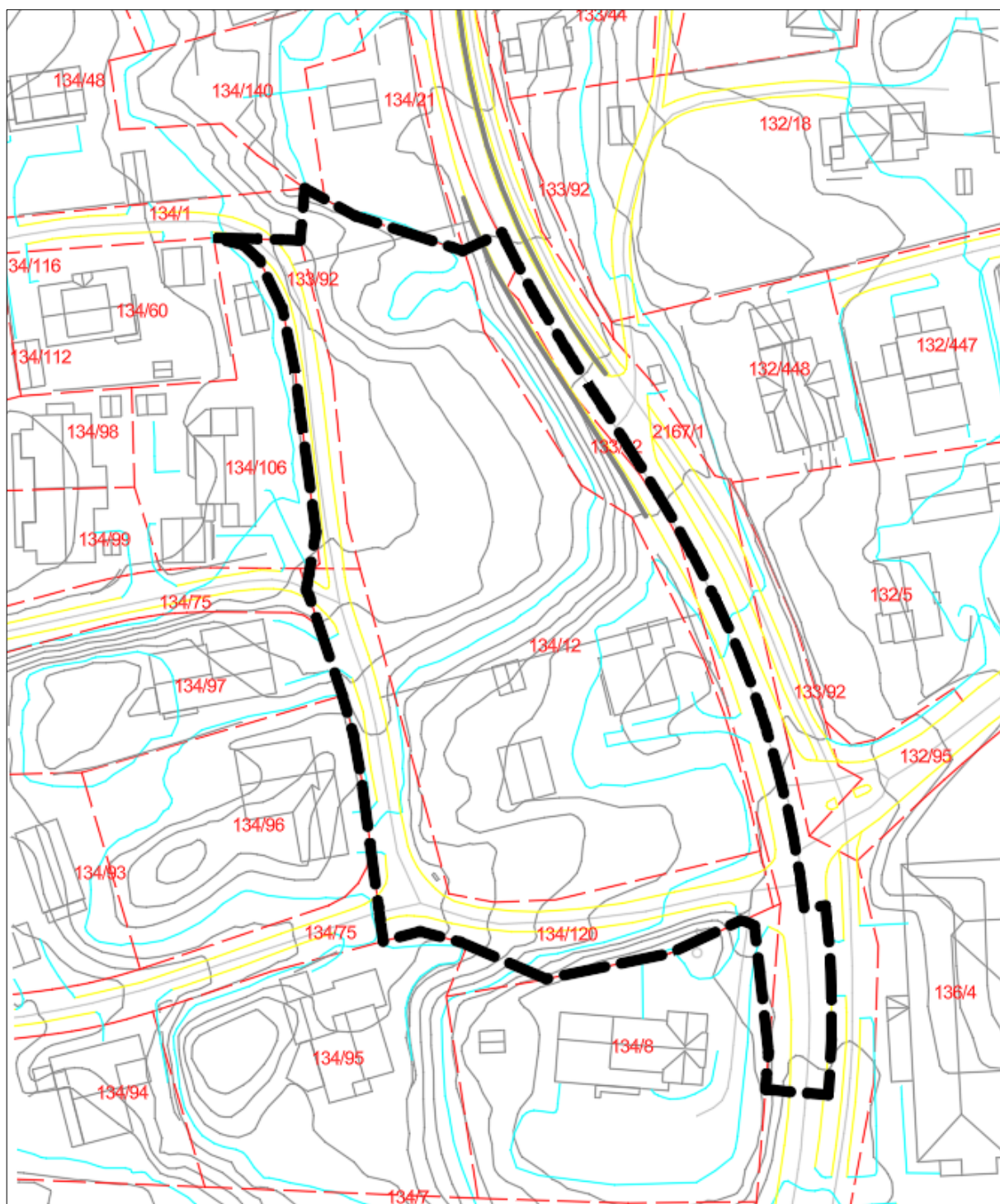
Forslagstiller er Norgeshus Ringerike AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS, et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med prosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Planområdet berører flere eiendommer og disse er listet opp i tabellen under.

Tabell 1 Oversikt over eiendommer som inngår helt eller delvis i planområdet.

Gnr.	Bnr.	
134	12	
134	120	Kommunal eiendom
134	8	
133	92	Kommunal eiendom
2167	1	



Figur 2 Avgrensning av planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble krav om politisk behandling av oppstart av detaljreguleringsplanen, da det er registrert dyrkbar mark innenfor planområdet. Formannskapet vedtok oppstart av planarbeidet 25. januar 2022.

2.4 Utbyggingsavtaler

Jf. kommuneplanens arealdel, §3, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planområdet er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU eller planprogram.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeid ble varslet til naboer og myndigheter 07.02.2022. Høringsfristen var 10.03.2022.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

De meste relevante regionale planer for dette planarbeidet vil være:

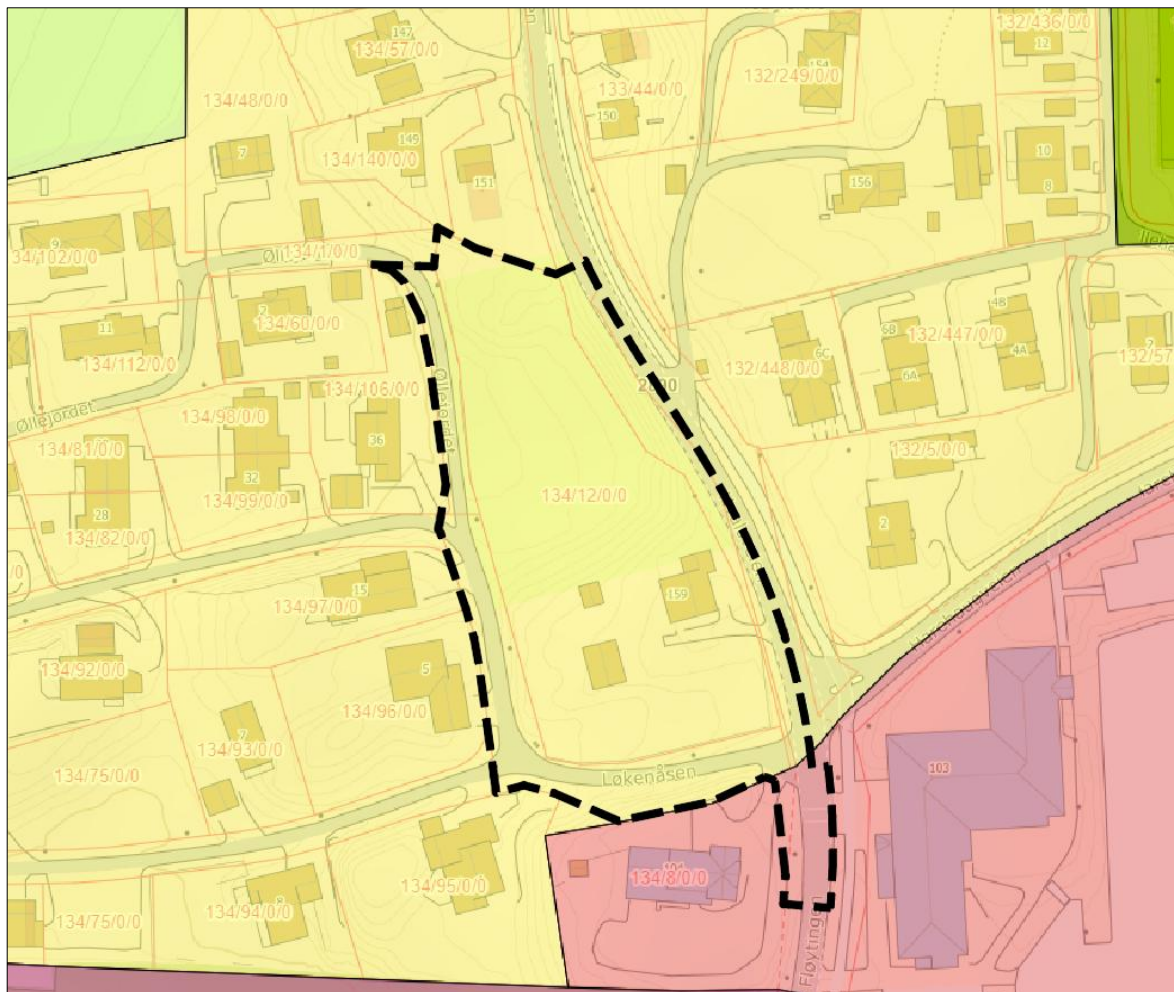
- Regional planstrategi for Buskerud 2024-2027
- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling i Buskerud
- Regional plan for areal- og transport i Buskerudbyen 2013-2023
- Regional plan for kunnskapssamfunnet
- Regional plan for kulturminnevern
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035
- Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud Del I og II
- Kollektivtransportplan for Buskerud fylke

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samsfunnsdel 2021-2030, ble vedtatt i kommunestyret 30.09.21.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

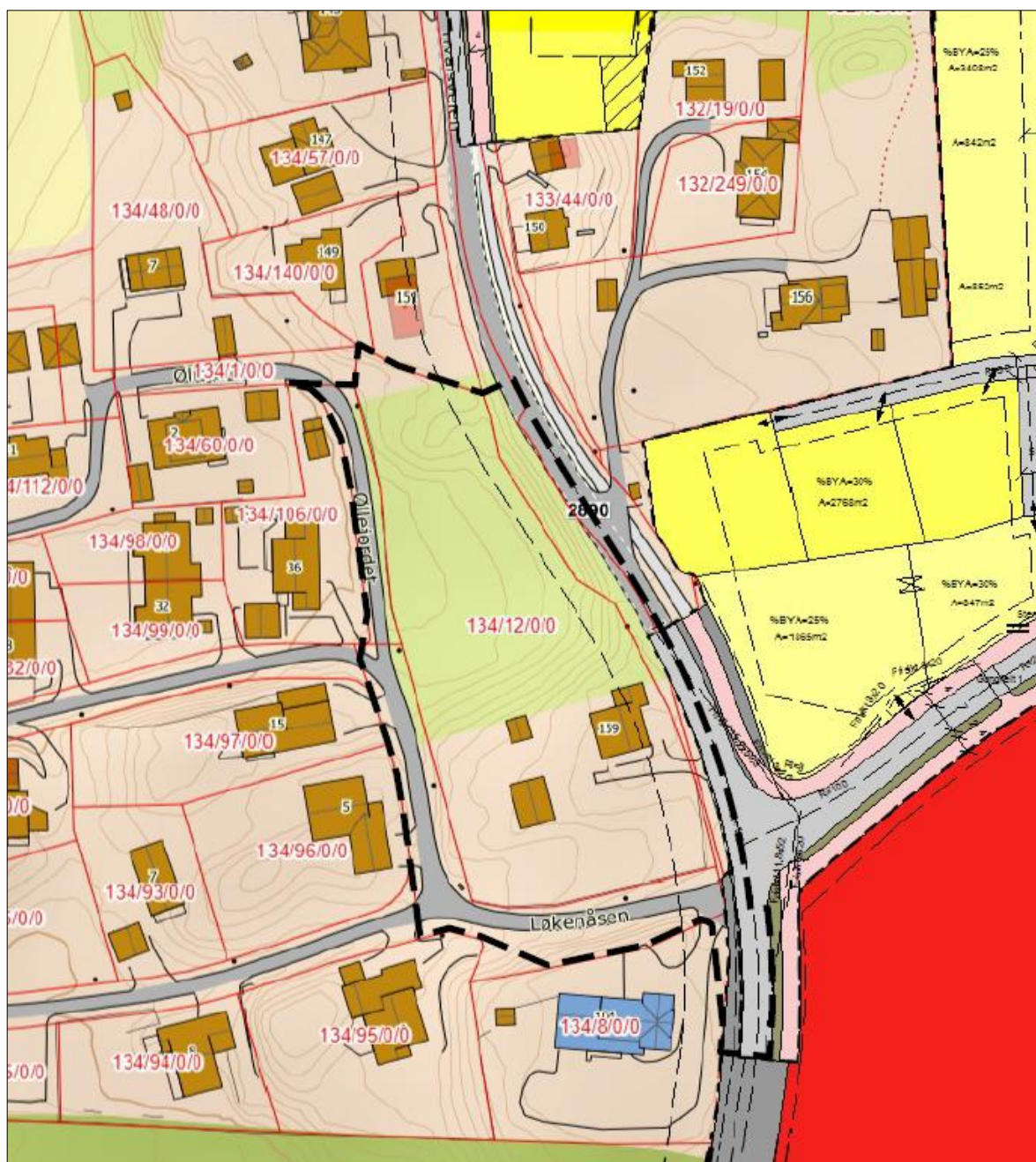
I kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt i kommunestyret 31.01.19, er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.



Figur 3 Utsnitt gjeldende kommuneplan (Kart: Ringerike kommune)

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av vegarealet som tas inn i planen inngår i gjeldende reguleringsplaner 297-01: Idrettsanlegg i Haugsbygd og 56-03: Haugsbygd Felt A-B. Selve utbyggingsområdet inngår ikke i noen gjeldende reguleringsplan.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplaner i området (Kart: Ringerike kommune)

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplaner 297-01: Idrettsanlegg i Haugsbygd og 56-03: Haugsbygd Felt A-B. Ny reguleringsplan vil overlape og erstatte mindre deler av vegareal i disse planene. Ca. 50 meter nord for planområdet ligger gjeldende plan 349: Loeskollen boligprosjekt.

4.4 Kommunale føringer

Relevante kommunale føringer i planarbeidet er:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
- Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
- Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
- Folkehelsemeldingen 2012-2030
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021

- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
- Strategi for universell utforming 2015-2025
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering

Haugsbygd, hvor planområdet ligger, er et av de prioriterte lokalsamfunnene i kommuneplanen. Ifølge kommuneplanen er det «viktig å primært få utnyttet fortettingsarealer i Hønefoss og i de prioriterte lokalsamfunnene».

Videre skal boligutvikling styrke sentrum, både i Hønefoss og i de prioriterte lokalsamfunnene, samt skje i områder med gangavstand til skole, barnehage og andre tjenestetilbud.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

De mest relevante regionale og nasjonale føringer for planarbeidet vil være:

Regionale føringer

- Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
- Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035

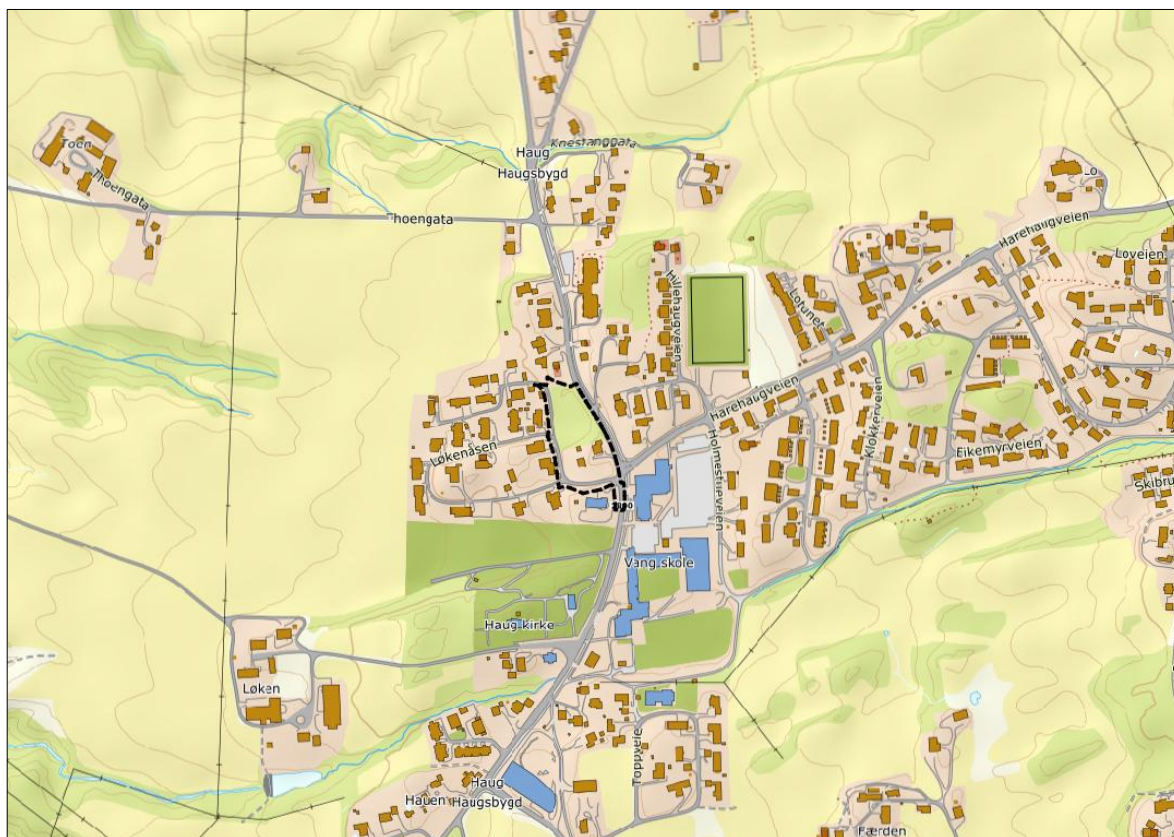
Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Haugsbygd i Ringerike kommune, ca. 5 km øst for Hønefoss.



Figur 5 Oversiktskart

Størrelsen på planområdet er ca. 8,9 daa. Planområdet omfatter hele eiendom 134/12 og deler av eiendommene 133/92, 134/120, 2167/1 og 134/8. Plangrensen følger i hovedsak senterlinje til fylkesvegen i øst, og eiendomsgrense mot 134/1, 134/140 og 134/21 i nord. I sør og vest er vegene Løkenåsen og Øllejordet tatt inn i planen og plangrensen følger stort sett eiendomsgrensene mot 134/106, 75, 97, 96, 95 og 8 i vest og sør.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebygd med en enebolig med tilhørende garasje og uthus. Resten av utbyggingstomta er ubebygd og bevest med en blanding av lauv- og barskog. Enkelte områder på tomte er mer åpne med kortvokst vegetasjon som gress o.l.



Figur 6 Ortofoto av planområdet (Kart: Gislink)

Planområdet er omgitt av veg på tre sider; de kommunale vegene Løkenåsen og Øllejordet i hhv. sør og vest, og fylkesveg Hvalsveien i øst. Området grenser til eksisterende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger i sør, vest og nord. Tilsvarende bebyggelse finner en også på østsiden av fylkesvegen. I sørøst grenser planområdet til Haugsbygd ungdomsskole.



Figur 7 Innkjøring til planområdet fra fylkesvegen. Eksisterende enebolig på tomte til høyre i bildet (hvitt med rødlig tak). (Bilde: Google maps)

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i Haugsbygd sentrum, nært barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og andre sentrumsfunksjoner. Bebyggelsen i området domineres av småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger av både eldre og nyere dato. Byggematerialet er i hovedsak tre, og takformen i bruk er stort sett saltak. Hos den nyere bebyggelsen er flatt tak og pulttak mye brukt. I området er det også flere større offentlige bygg, som skoler. Her er det også brukt takformer som valmtak og materialer som mur.



Figur 8 Eksisterende bebyggelse ved Øllejordet. Planområdet på høyre side av vegen. (Bilde: Google maps)



Figur 9 Vang skole i forgrunnen. Haugsbygd ungdomsskole skimtes til venstre i bildet. (Bilde: Google maps)

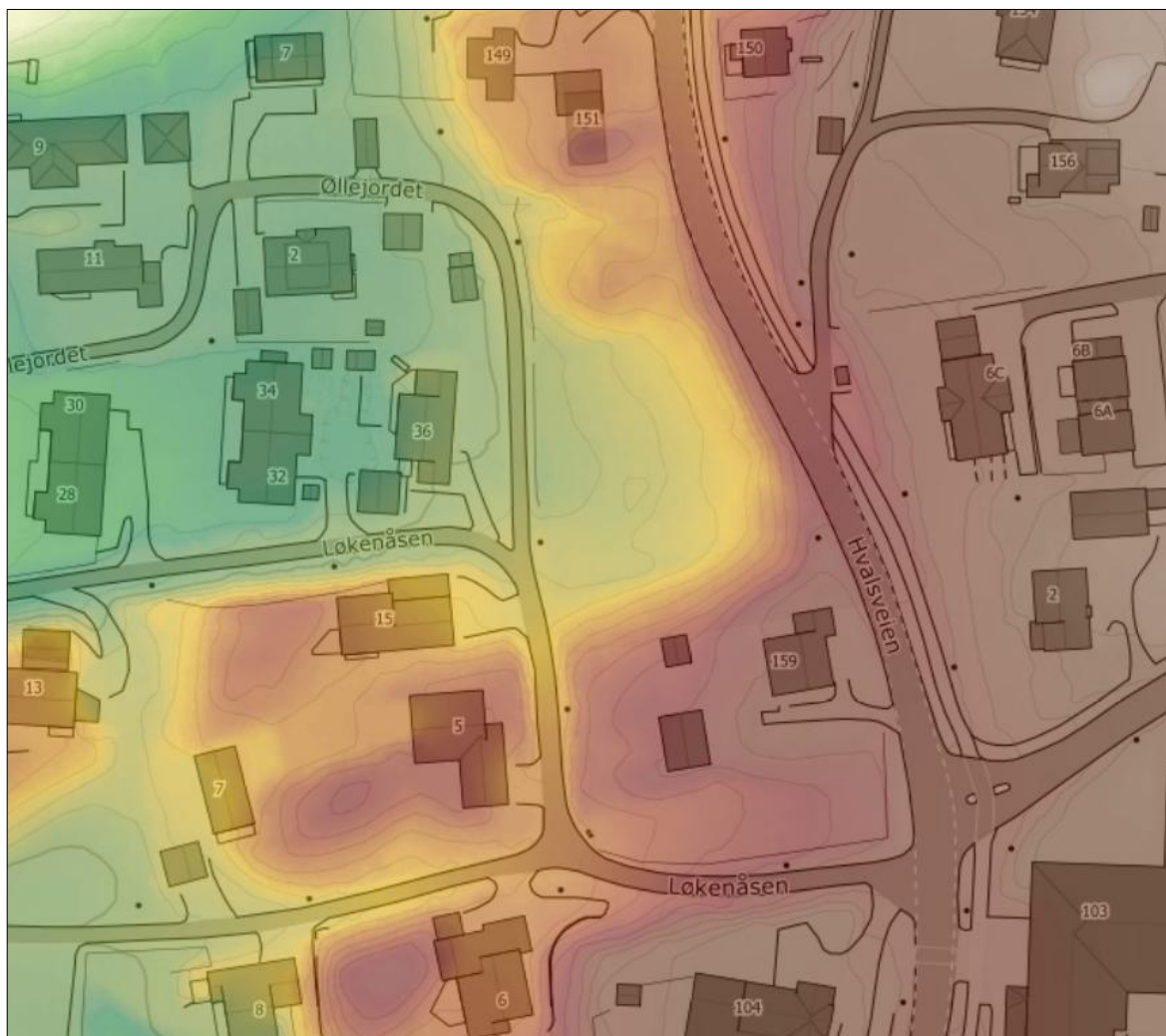
5.4 Landskap

Store deler av området ønsket til utbygging består av terreng mellom 0-25 grader ifølge karttjenesten hoyedata.no. Noen mindre områder nord for eksisterende bolig, samt langs vegareal, er oppgitt å ha høyere helningsgrad.



Figur 10 Terrenghelning i grader (Kart: hoydedata.no)

Planområdet har en vestlig helning ned mot Øllejordet. Dette legger til rette for gode solforhold, spesielt på kveldstid. Eksisterende bebyggelse i vest ligger også noe lavere i terrenget.



Figur 11 Høydevariasjon i området (Kart: hoydedata.no)

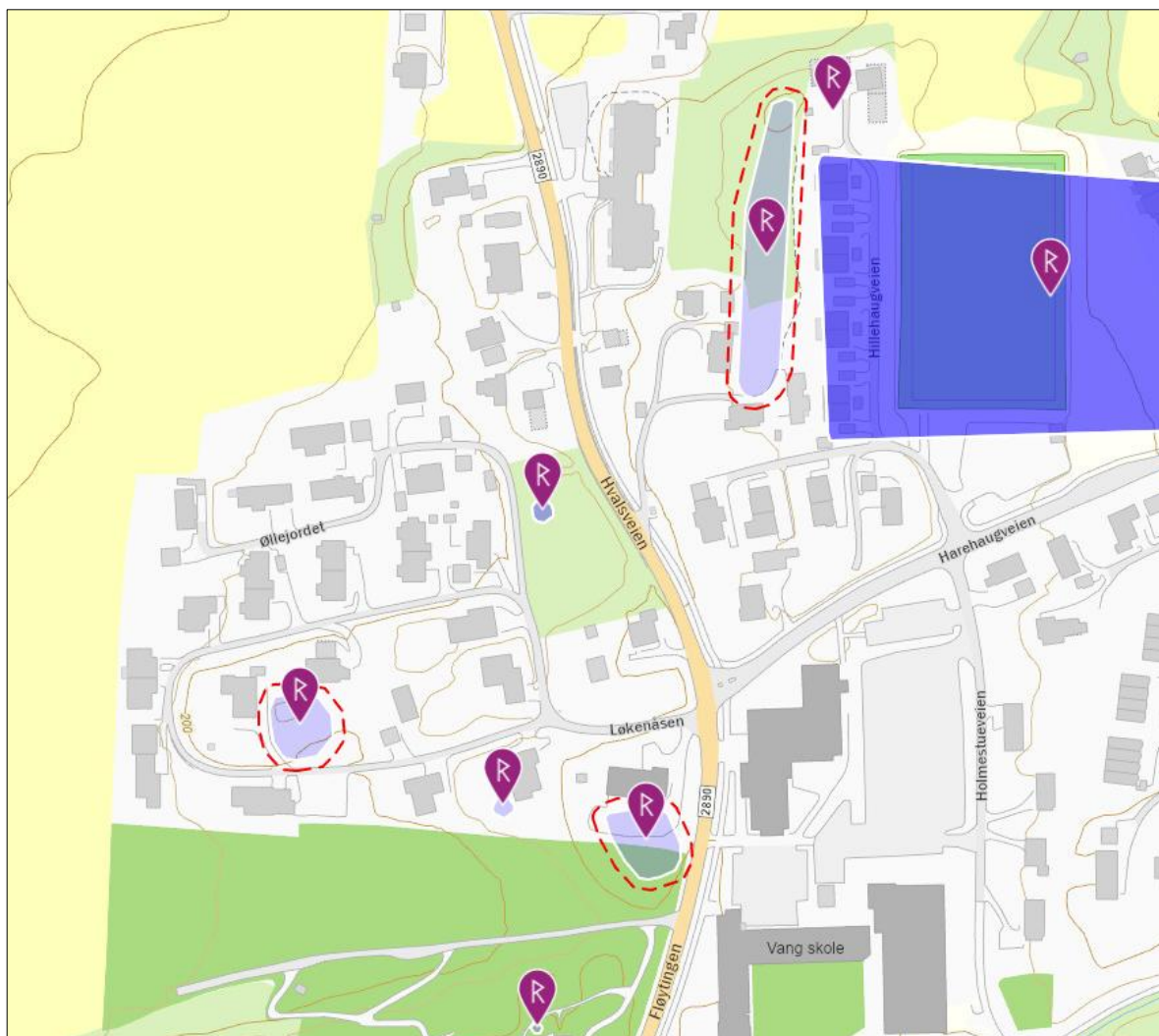
Værdata fra nærmeste målestasjon med vinddata, Hønefoss – Høyby, viser at det er vind fra nord-nordvest som er dominerende vindretning hele året. Stasjonen ligger ca. 4 km vest for planområdet. Det kan være lokale forskjeller mellom planområdet og målestasjonen.

Nedbørsdata fra samme målestasjon viser at august var måneden med desidert mest nedbør i løpet av det siste året, med 228,6 mm. På andre og tredje plass kommer juli og september med hhv. 122,2 og 79,8 mm. Alle de andre månedene siste år (juni 2023-juni 2024) hadde under 60 mm nedbør hver.

Laveste målte temperatur i løpet av det siste året er -27,1 grader, mens høyeste temperatur er 31,6 grader.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Riksantikvarens kulturminnesøk viser at det er et registrert kulturminne innenfor planområdet, samt flere registrerte kulturminner i nærheten. Sør og vest for planområdet er det to automatiske fredete gravfelt fra jernalderen. Nordøst for området er det et fredet gravfelt, samt et bosetningsområde fra jernalderen med flere vernede kokegroper.



Figur 12 Kulturminner i området (Kart: Kulturminnesøk)

Kulturminnet inne på tomte er navngitt «Løken – Gravhaug/Natur, Avkreftet kulturminne» og vernestatus er oppgitt å være «uten vern». Kulturminnet beskrives slik: «Rundhaug, dårlig markert. Steinblandet. Sjakt i V-delen, hvor det nå er påfylt kvist. Bevokst med bjørker og 2 furuer. D10m, h0,6m. Befaring mai 2002 ved RA, KHM og BFK: Naturdannelse. Fjell i dagen flere steder og svært lite løsmasse. Grøften som er gravd har hatt en helt annen funksjon enn å være utgravd sjakt i en gravhaug.».

Buskerud fylkeskommune har i brev datert 11.07.14 bekreftet at tomt 134/12 kan avhendes og bebygges uten videre hensyn til det avkreftede kulturminnet.

5.6 Naturverdier

Delen nordlige delen av tomte er ubebygget og bevokst med lauv- og bartrær, samt noe mer kortvokst vegetasjon. Jf. Naturbase er NIN-landskapstypen i området «Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted og høyt jordbrukspreg».

Planområdet berører ikke naturvernområder eller områder med truede eller utvalgte arter eller naturtyper, jf. kart Naturbase. Artsdatabanken viser ingen registrerte observasjoner av truede arter i planområdet. Det er kun en observasjon av en elg ved plangrensen i sør. Dette er en livskraftig art.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en kartlegging av naturmangfold i området. Denne beskriver at den eneste rødlista arten som ble funnet er ask, men at det ikke ble funnet noen store og gamle asketrær i planområdet. Det opplyses videre i rapporten om at det ble funnet mange svartelista arter, spredt over hele området.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Kartleggingen av naturmangfold, som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet, beskriver at hele planområdet generelt er mer eller mindre under sterk gjengroing. Det tyder derfor på at området ikke er i bruk til uteaktiviteter i dag.

Planområdet ligger ikke i eller i nærheten av kartlagte, statlig sikra eller vernede friluftsområder jf. Miljødirektoratets kart Naturbase. Kartet viser at det går en turrute gjennom Haugsbygd sentrum ca. 250 meter sør for utbyggingsområdet. Denne er en del av pilgrimsleden (Gudbrandsdalsleden). Ca. 1,2 km nordøst for planområdet ligger Knestangåsen, som har status som et viktig nærturterreng. 1,5 km sør for Haugsbygd sentrum ligger Gullerudmarka. Dette er et stort turområde med tilrettelegging og har status som et svært viktig friluftsområde. De registrerte friluftsområdene Livmarka og Haugsbygd ligger hhv. ca. 800 meter vest for og 1,8 km øst for planområdet.

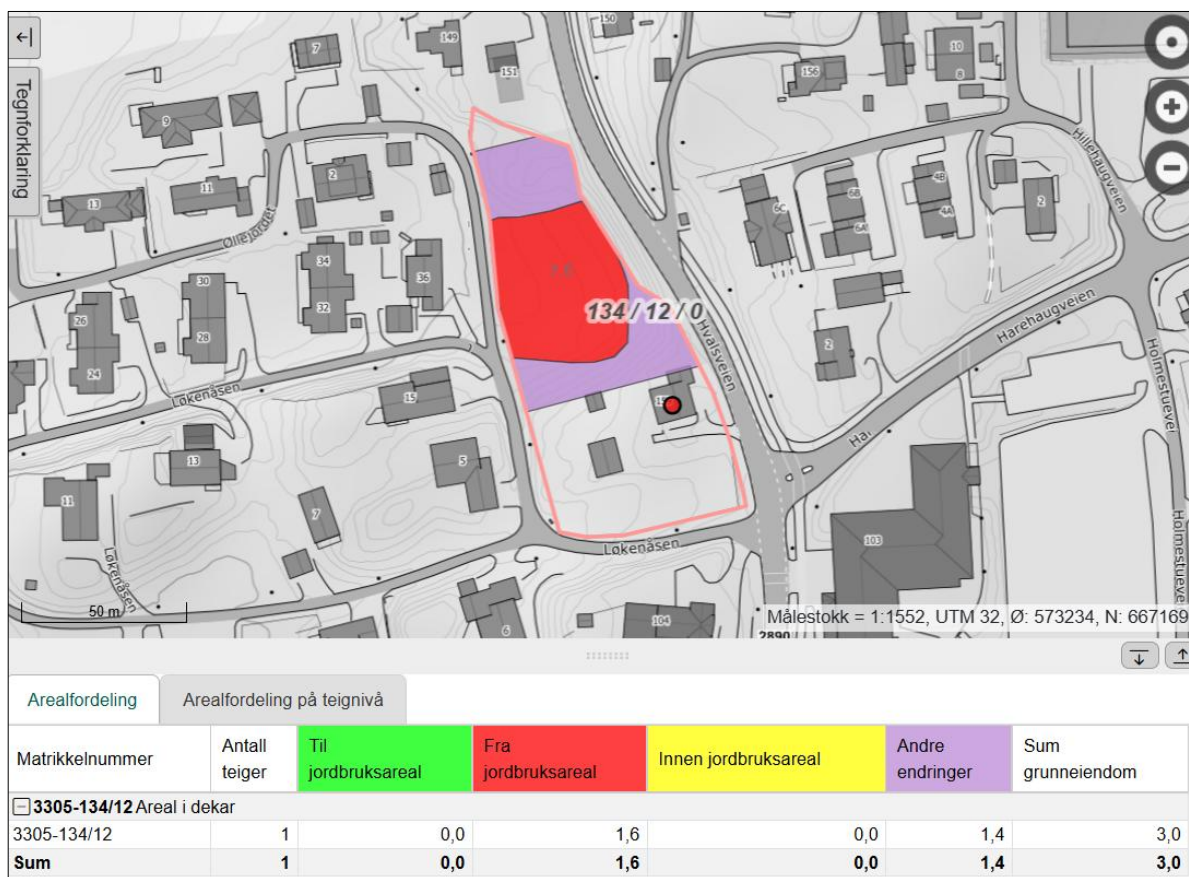
5.8 Landbruk

Deler av planområdet er i Nibios karttjeneste registrert som dyrkbar jord. Ifølge Nibio er dyrkbar jord som ikke er fulldyrka, men som ut ifra agronomisk perspektiv kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Forekomsten er oppgitt å ha middels verdi i verdiklasser for dyrkbar jord, jf. Nibio Kilden.



Figur 13: Område med dyrkbar jord er merket med rød skravur (Kart: Nibio Kilden)

Området var tidligere satt som dyrket jord, og var fortsatt det da reguleringsarbeidet for tomte ble startet opp. Statusen ble imidlertid endret fra dyrket jord til dyrkbar jord i perioden 2022/2023. Kartet under viser denne omdisponeringen av jordbruksareal.



Figur 14: Endring jordbruksareal okt.2022 – okt. 2023 (Kart: Gårdskart NIBIO)

Gjennomgang av historiske flyfoto fra NIBIO i perioden 1947–2023 dokumenterer en gradvis transformasjon av området Haugsbygd fra aktivt landbruksareal til tettbebyggelse med urban karakter. Det aktuelle planområdet, gnr./bnr. 134/12, har i løpet av perioden endret bruk fra dyrket mark til et gjengrodd areal som i dag er innelukket av omkringliggende boligbebyggelse.

Flyfoto fra 1983 viser at området fortsatt var i aktiv drift som jordbruksareal, til tross for at utbygging på vestsiden allerede var påbegynt. Innen 2008 fremstår kontrasten tydelig: Jordbruksarealet øst for Hvalsveien er fortsatt i drift, mens området på gnr./bnr. 134/12 fremstår som udyrket og preget av begynnende gjengroing.

Bildeseriene fra perioden 2008 til 2023 indikerer en videre tilgroing av arealet, med synlig reduksjon i skjøtsel og fravær av landbruksaktivitet. Arealet fremstår i dag som ubrukt, og det er ingen observasjoner av nyere inngrep knyttet til landbruksdrift.

Denne utviklingen illustrerer en gradvis og reell omdisponering av landbruksarealet, selv om det fremdeles på papiret kan være registrert som dyrkbart. Bildene gir et godt innblikk i hvordan området har forandret seg over tid, og hvorfor det ikke lenger fungerer som jordbruksareal.



Figur 15: Hønefoss 1947 (Ortofoto: Nibio Kilden)



Figur 16: Ringerike – Modum 1966 (Ortofoto: Nibio Kilden)



Figur 17: Ringerike – Hole – Modum 1983 (Ortofoto: Nibio Kilden)



Figur 18: Ringerike 2008 (Ortofoto: Nibio Kilden)

For å sikre god utnyttelse av den dyrkbare jorda, er det tatt inn en bestemmelse i planen om at det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord før det kan gis rammetillatelse innen planområdet. Hensikten med dette er å sikre at matjorda forvaltes på en bærekraftig måte og kommer til nytte, i tråd med nasjonale føringer for jordvern.

Planen skal redegjøre for hvordan matjorda på området skal tas vare på under utbyggingen, herunder lagring, gjenbruk eller forflytning. Aktuelle tiltak kan omfatte etablering av en felles parsell- eller kjøkkenhage for beboerne i området, slik at jorda fortsatt kan benyttes til dyrking og bidra til lokal matproduksjon. Et annet mulig tiltak er å transportere matjorda til et nærliggende gårdsbruk, hvor den kan inngå i aktiv jordbruksdrift.

Tiltakene skal konkretiseres i jordhåndteringsplanen og gjennomføres før igangsettingstillatelse gis for byggetiltak i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst til planområdet er fra fylkesveg 2890 (Hvalsveien). Videre adkomst er via kommunal veg Løkenåsen/Øllejordet. Hvalsveien har en ÅDT på 1100 kjøretøy per døgn, med en tungtrafikkandel på 4 % (2023-tall), jf. vegvesenets vegkart. Karttjenesten viser ikke trafikk tall for Løkenåsen/Øllejordet som omgir planområdet i sør og vest. I trafikkanalyse utarbeidet av COWI i 2021, vurderes det som sannsynlig at det er en lav trafikkmengde her, da det er kun noen ene- og tomannsboliger som har adkomst via vegen. Forholdene gjør det også usannsynlig med gjennomfartstrafikk på vegen.



Figur 19: Kart over vegnettet i området (Kilde: Gislink)

Vegvesenets kart viser ingen registrerte trafikkulykker på vegene i nærheten av planområdet. Fartsgrensen i krysset mellom Hvalsveien/Løkenåsen/Fløytingen/Harehaugveien er 30 km/t. Ca. 40 meter nord for krysset er fartsgrensen på Hvalsveien 40 km/t. Hvalsveien og Fløytingen har gang- og sykkelveg på østsiden av vegen, mens Harehaugveien har fortau på nordsiden.

Nærmeste bussholdeplass er Haug kirke (holdeplass i begge retninger), ca. 190 meter sør for planområdet på Fløytingen. Her stopper, ifølge COWIs trafikkanalyse, skolebuss, samt linje 223 mellom Hønefoss og Haug. Linjen har halvtimesfrekvens i morgen- og ettermiddagsrush på hverdager. Ellers i døgnet, samt i helger, har linjen timesfrekvens. Driftsdøgn er mellom kl. 05.35 og 21.30.

5.10 Barns interesser

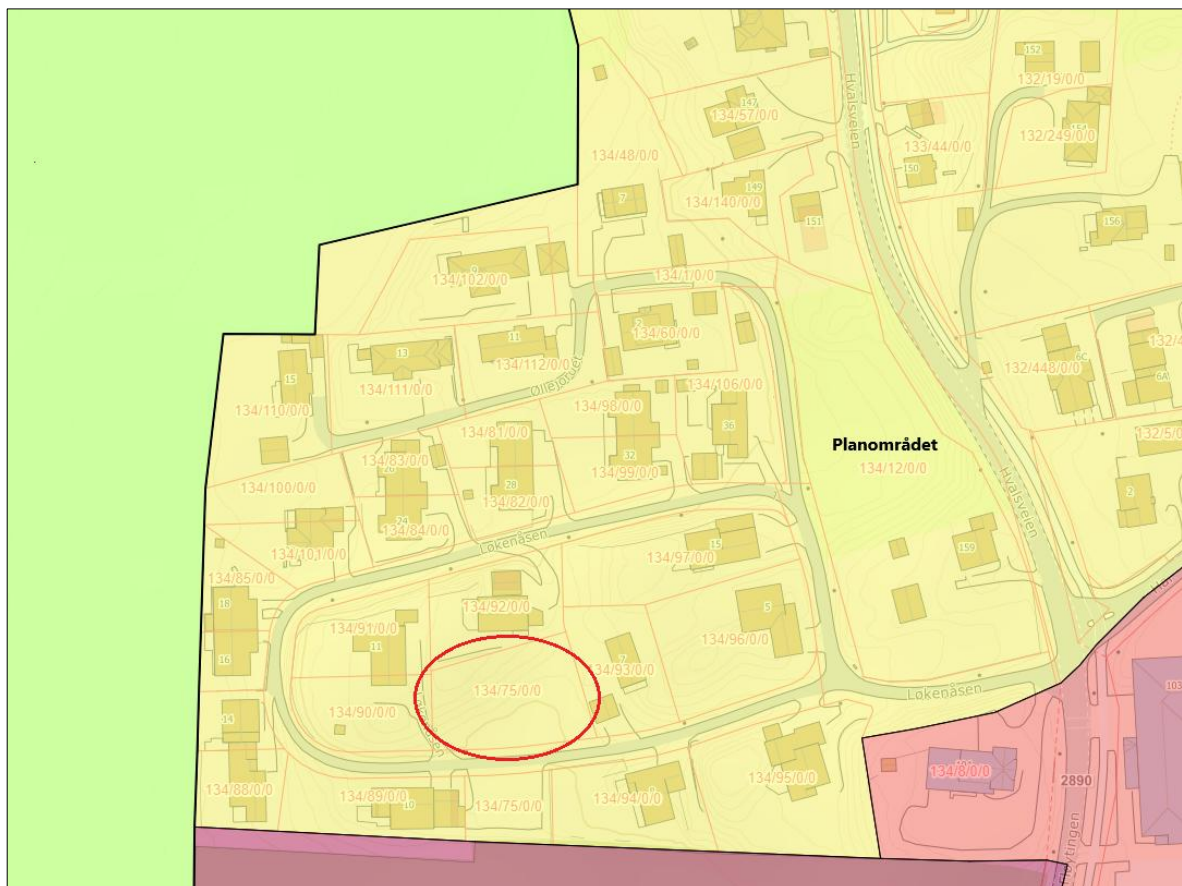
Det er ikke kjennskap til at området er i bruk av barn og unge i dag. Slik det beskrives i utført kartlegging av naturmangfold preges området av sterk gjengroing, noe som tyder på lite bruk av området.

I boligfeltet Løkenåsen, ca. 200 m vest for utbyggingsområdet, er det et grøntareal med ett par fotballmål og benker.



Figur 20: Ballplass i Løkenåsen (Bilde: Google maps, juli 2019)

I kommuneplanens arealdel er området imidlertid avsatt til boligbebyggelse (merket med rød sirkel på figur 15 nedenfor).



Figur 21: Utsnitt kommuneplanens arealdel 2019-2030 (Kart: Ringerike kommune)

Nærmeste barne- og ungdomsskole, hhv. Vang og Haugsbygd, ligger innenfor en radius på 250 meter fra planområdet. Til Haugsbygd kunstgressbane er det en gangavstand på ca. 250 meter. Det er også oppført en ny flerbrukshall, Haugsbygd Arena, ved ungdomsskolen.

5.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barneskole, Vang, og nærmeste ungdomsskole, Haugsbygd, ligger hhv. ca. 250 og 150 meter fra planområdet. Det opplyses ikke om elevtall eller kapasitet på kommunens nettsider. I referat fra oppstartsmøtet opplyses det derimot om at skolekapasitet er en utfordring i Haugsbygd.

I Haugsbygd, ligger det ifølge kommunens nettsider, 5 barnehager. Nærmeste er Haug barnehage, som ligger like ved Vang skole. Dette er en 3-avdelings barnehage, med 50 plasser for barn i alderen 0-6 år.

Ca. 1 km sør for planområdet ligger Haug senter, med dagligvarebutikk, legesenter og frisør.

5.12 Universell tilgjengelighet

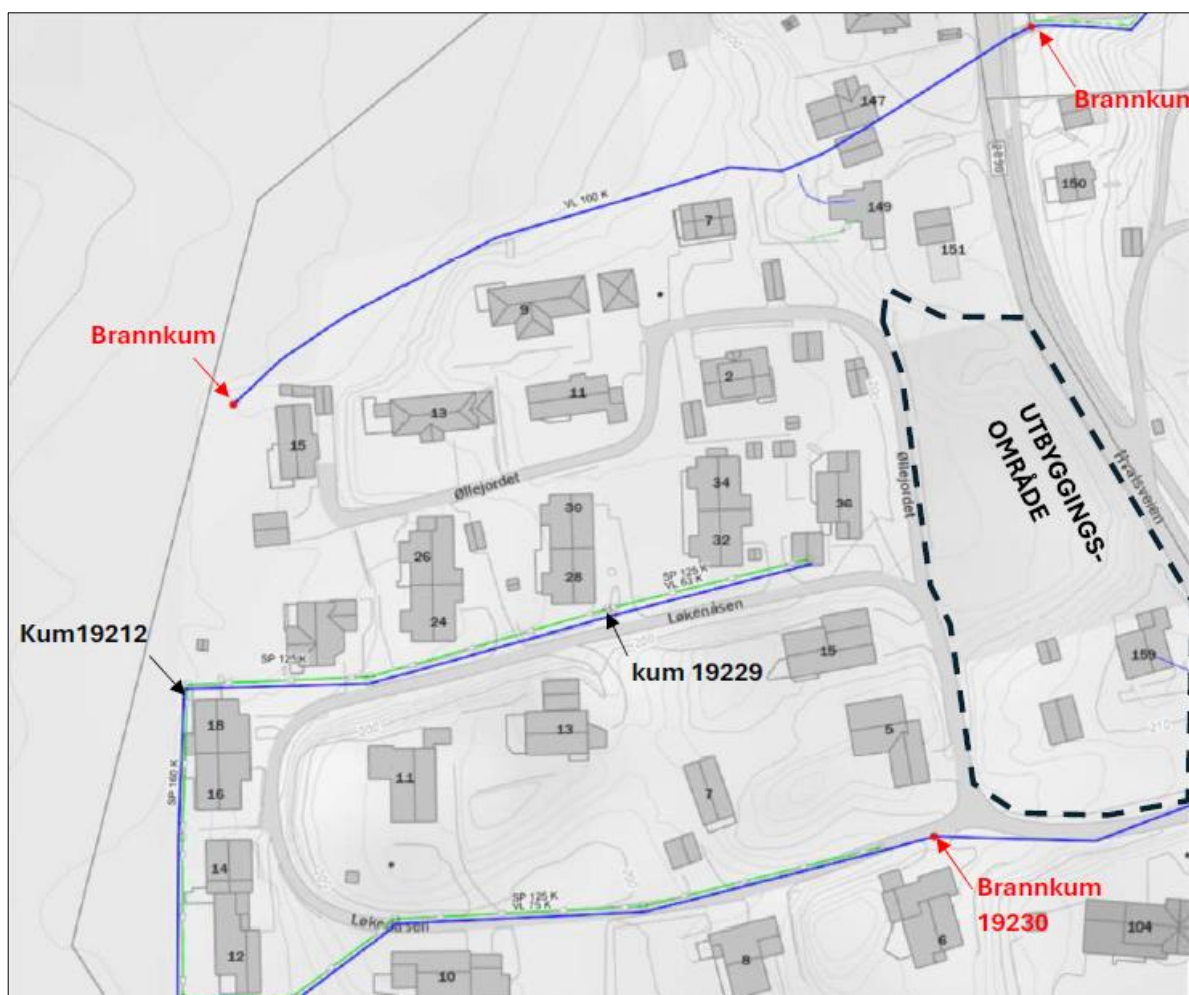
Den sørlige delen av planområdet er bebygd med enebolig. Den resterende delen av tomta er ubebygd, bevokst med skog og noe mer krattpreget vegetasjon. Området er preget av gjengroing, og har ingen universell tilgjengelighet i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det finnes vann-nett i området som tiltaket kan koble seg til. Ifølge referat fra oppstartsmøte må vann antakelig hentes fra kum 21253 i Holmstueveien. Alternativt kan en kombinasjon av 100 mm vannledning i nord og 160 mm vannledning i sør benyttes som en ringløsning. Dette må da antageligvis gjøres i samarbeid med kommunen hvor ledningen i nord skiftes ut.

Planområdet ligger innenfor «Buffersone avløp», og i umiddelbar nærhet til kommunal VA-ledning. Iht. kommuneplanens § 5.7 teknisk infrastruktur, er det plikt til å koble seg til offentlig avløp der dette foreligger. Spillvann må antakelig til kum 21604 330 meter sørvest for utbyggingsområdet.

Overvannshåndtering må løses på egen tomt, da det er ikke er overvannsnett i området.



Figur 22: Eksisterende ledningsnett i området (Kilde: Fagnotat vann, avløp, overvann, 038-RAP-02)

Det er eksisterende strømnnett i området. Bl.a. er det en eksisterende trafo ved Løkenåsen 13 som kan være aktuelt påkoblingspunkt for ny høyspentledning.

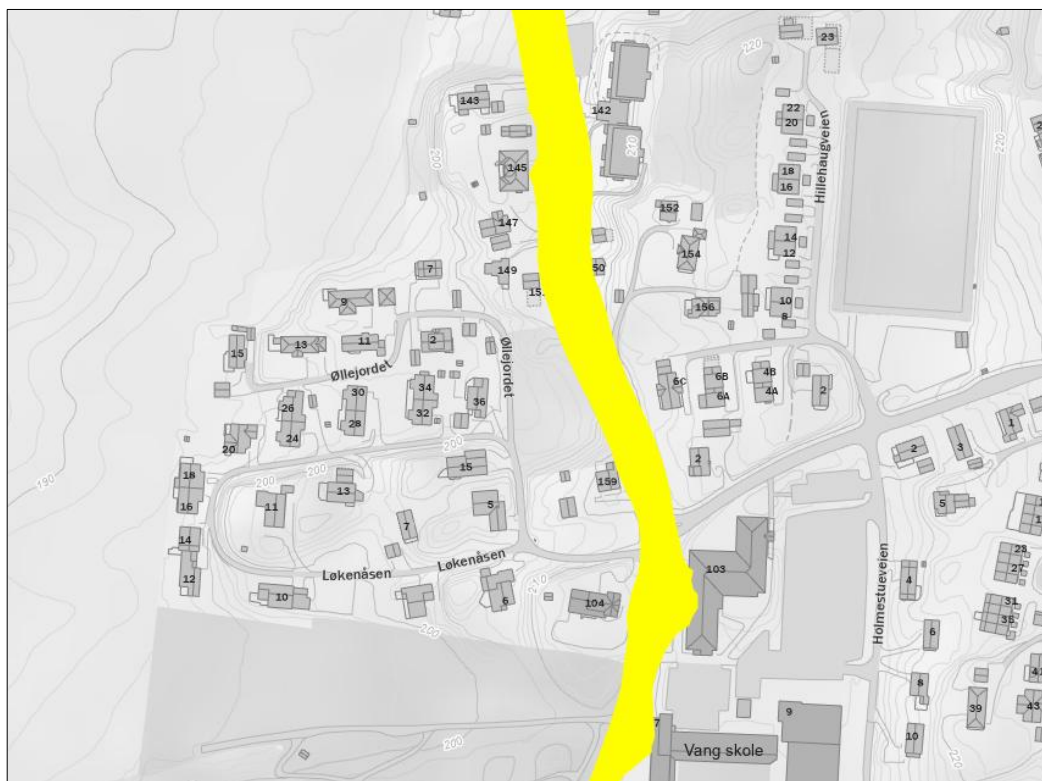
5.14 Grunnforhold

Løsmassene i planområdet er ifølge NGU et usammenhengende eller tynt dekke forvitningsmateriale. Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for kvikkleire eller annen skredfare jf. kart NVE.

I forbindelse med planarbeidet er det utført prøvegravninger og grunnundersøkelser i området. I rapporten fra undersøkelsene, utarbeidet av Arkimedium, opplyses følgende: «Det er påvist at det ikke finnes kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper i planområdet.».

5.15 Støyforhold

Planområdet grenser til fylkesvei 2890 (Hvalsveien) i øst. Statens vegvesens støyvarselkart viser at deler av utbyggingsområdet berøres av gul støysone.



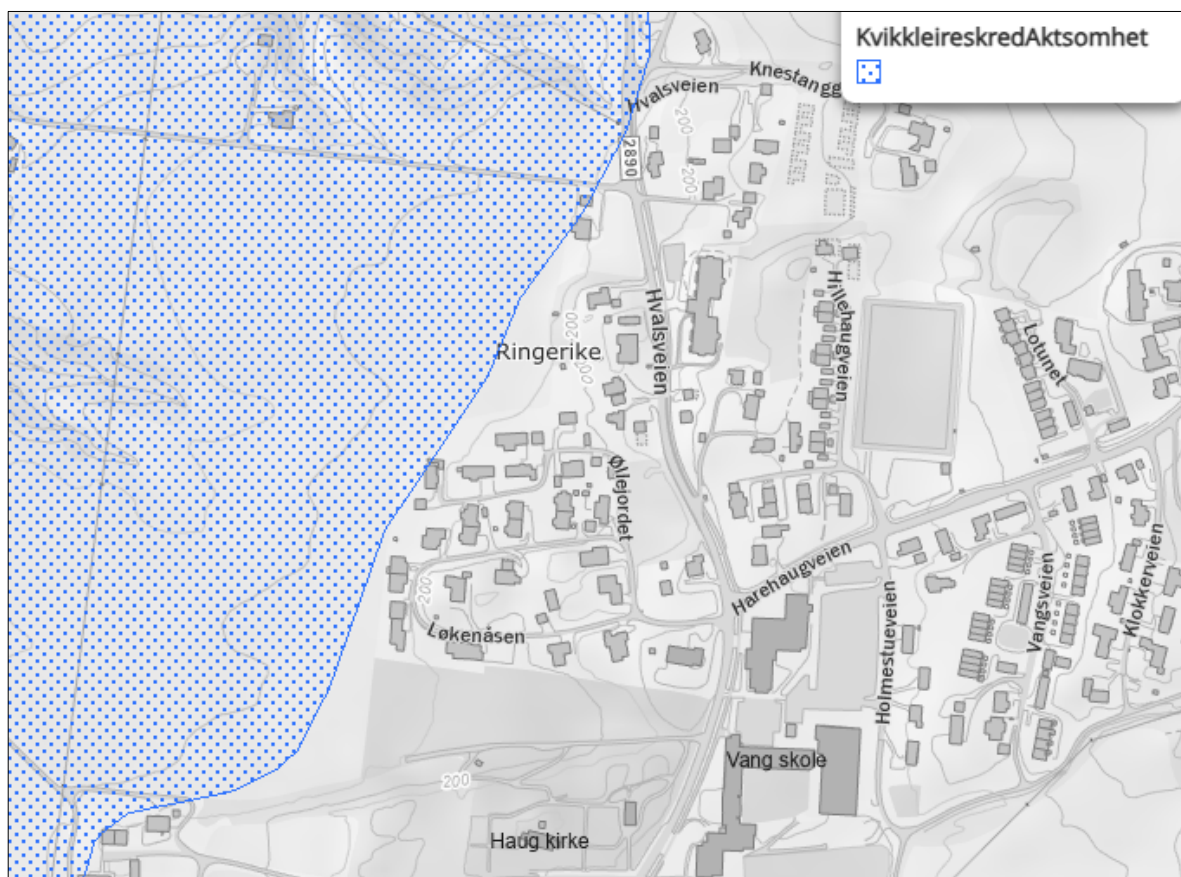
Figur 23: Støyvarselskart (Kart: Statens vegvesen)

5.16 Luftforurensing

Nettstedet Luftkvalitet i Norge oppgir at det er lite luftforurensning i Haugsbygd i oktober 2024.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planområdet berøres ikke av aktsomhets- eller faresoner for kvikkleireskred, andre skredtyper eller flom jf. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Utbyggingstomta ligger rett over marin grense og dekkes ikke av områder med mulighet for marin leire.



Figur 24: Kartet viser området med aktsomhet for kvikkleire vest for planområdet (Kilde: NVE, Kartbasert veileder for reguleringsplan)

Planområdet kan være utsatt for noe støv og støy fra fylkesveg 2890 (Hvalsveien) i vest, og den østligste delen av planområdet ligger ifølge Vegvesenets støyvarselskart i gul støysone. Det ser ikke ut til å være andre kilder til støy, som f.eks. jernbane, flyplasser eller skytebaner, som kan forårsake støyproblematikk i området, jf. Miljødirektoratets Naturbase kart. Karttjenesten viser videre ingen registrert forurenset grunn i planområdet, mens aktsomhetsgraden for radon er angitt å være moderat til lav.

Vegvesenets kart viser ingen registrerte trafikkulykker på vegene i nærheten av planområdet. Fartsgrensene i området ligger på 30-40 km/t, noe som kan virke forebyggende. Siktforholdene i krysset mellom Løkenåsen og fylkesvegen er imidlertid noe dårlige og oppfyller ikke normkravene, jf. fagnotat veg og trafikk, 038-RAP02.

Nærmeste brannstasjon, som også er hovedbrannstasjonen i Ringerike, ligger i Hønefoss, ca. 5 km vest for planområdet. I Hønefoss er det også legevakt, sykehus og politistasjon.

5.18 Næring

Det finnes ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet i dag.

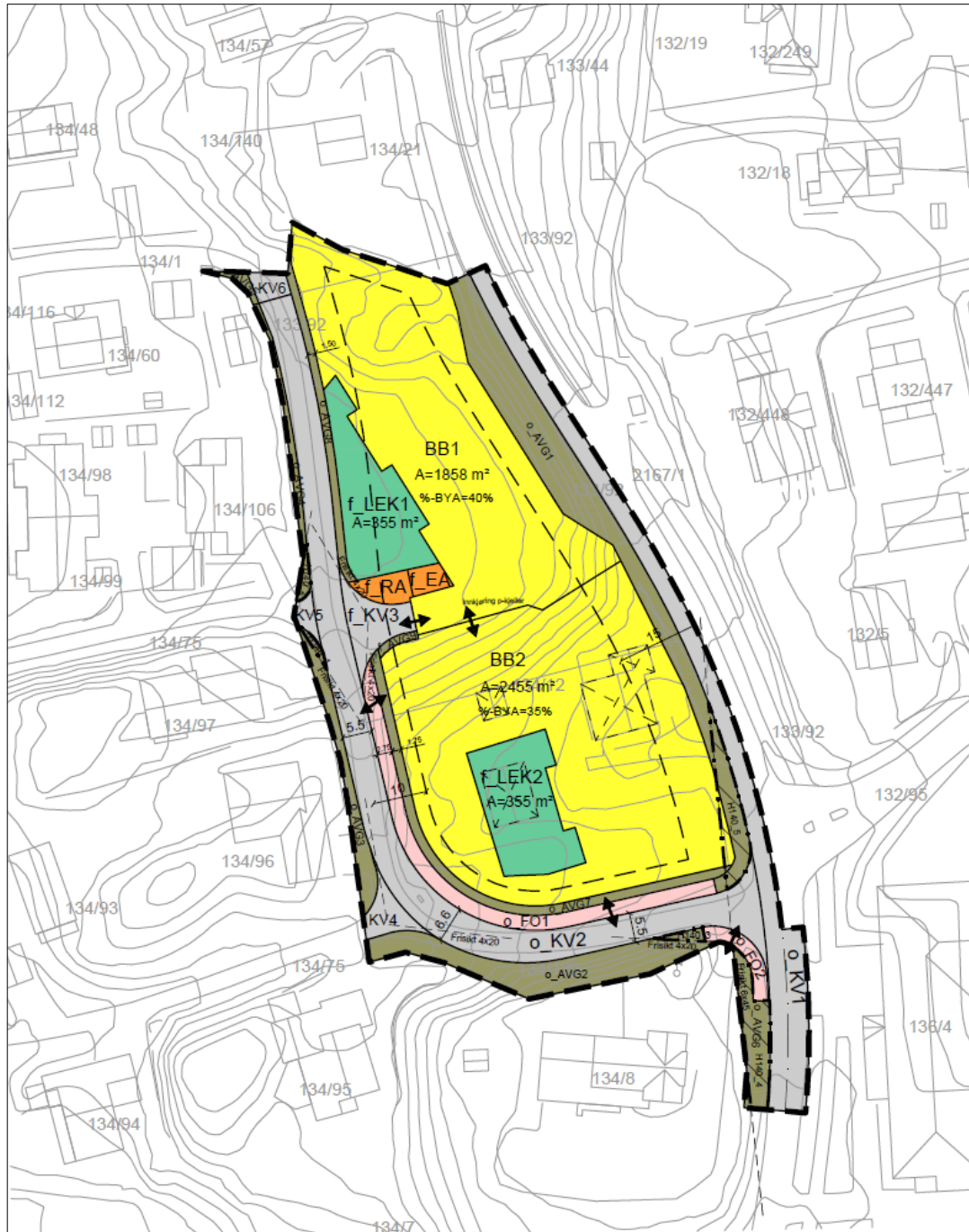
5.19 Analyser/utredninger

- Støyvurdering Løkenåsen Hageby, A237251 – utarbeidet av COWI AS, 24.01.2022
- Trafikkanalyse Løkenåsen Hageby, A237251 – utarbeidet av COWI AS, 25.11.2021
- Rapport grunnundersøkelse Løkenåsen Hageby – Hønefoss, 11018-GRU-01 – utarbeidet av Arkimedum, 26.10.2021
- Geoteknisk notat Løkenåsen Hageby, 11018-N-01 – utarbeidet av Arkimedum, 26.10.2021
- Kartlegging av naturmangfold i Løkenåsen hageby – utarbeidet av Tor Kristensen, 07.11.2021

- Fagnotat vann, avløp, overvann, 038-RAP02 – utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS, 10.02.2025
- Fagnotat veg og trafikk, 038-RAP01 – utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS, 03.12.2024
- Støyutredning Detaljregulering Løkenåsen, A290184 – utarbeidet av COWI AS, 20.03.2025

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk



Figur 25: Plankart – rev B

6.1.1 Reguleringsformål

Inkludert arealstørrelsen for alle felter.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	4313,4
1510 - Energianlegg	33,8
1550 - Renovasjonsanlegg	49,8
1610 – Lekeplass (2)	709,7
Sum areal denne kategori:	5106,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 – Kjøreveg (6)	1980,8
2012 – Fortau (2)	314,3
2019 - Annen veggrunn – grøntareal (9)	1520,4
Sum areal denne kategori:	3815,5
Totalt alle kategorier:	8922,2

6.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

	Feltnavn	Maks. m² BRA og maks. m² BYA
Ny bebyggelse og anlegg	BB1, BB2	Maks. m² BRA: Ikke satt krav til maks. BRA Maks. m² BYA: 1602,45 m² BYA
Eksisterende bebyggelse og anlegg	Inngår ikke i planen	-

6.1.3 Arealregnskap – omdisponering

I saker som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal, skal det lages et arealregnskap som viser omdisponering.

		Areal <i>Dekar 1 desimal</i>	Arealtype
Skog	Høg bonitet		
	Middels bonitet		
	Lav bonitet	3.8	Skog (Lauvskog, impediment)
	SUM		ARTYPE 30
Dyrka jord	Fulldyrka jord		ARTYPE 21
	Overflatedyrka jord		ARTYPE 22
	Innmarksbeite		ARTYPE 23
	SUM		
Dyrkbar jord	Dyrkbar jord	1.7	Skog (Lauvskog, impediment, jorddekt)
	<Oppgi ARTYPE>		
	SUM	5.4	

Dyrkbar jord er areal som ved oppdyrking kan settes i slik stand at det vil oppfylle krava til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord.

For dyrka og dyrkbar jord, skal det også vises hvilke arealformål det omdisponeres til. Dette gjelder areal som ikke tidligere er regulert til andre formål enn landbruk, og brukes blant annet i KOSTRA-

registrering. Dersom dyrka og dyrkbar jord som tidligere er regulert til annet formål enn LNFR blir tilbakeført til LNFR, skal dette oppgis.

Arealformål	Dyrka jord <i>Dekar 1 desimal</i>	Dyrkbar jord <i>Dekar 1 desimal</i>
Boligbebyggelse		1,1
Fritidsbebyggelse		
Næringsbygg/virksomhet		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Andre bygg og anlegg		0,4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		0,2
Grønnstruktur		
Golfbane		
Forsvaret		
LNFR der landbruk er utelukket		
LNFR spredt bebyggelse (bolig, fritid eller næring)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Kombinasjoner av hovedformål		
SUM		1,7

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

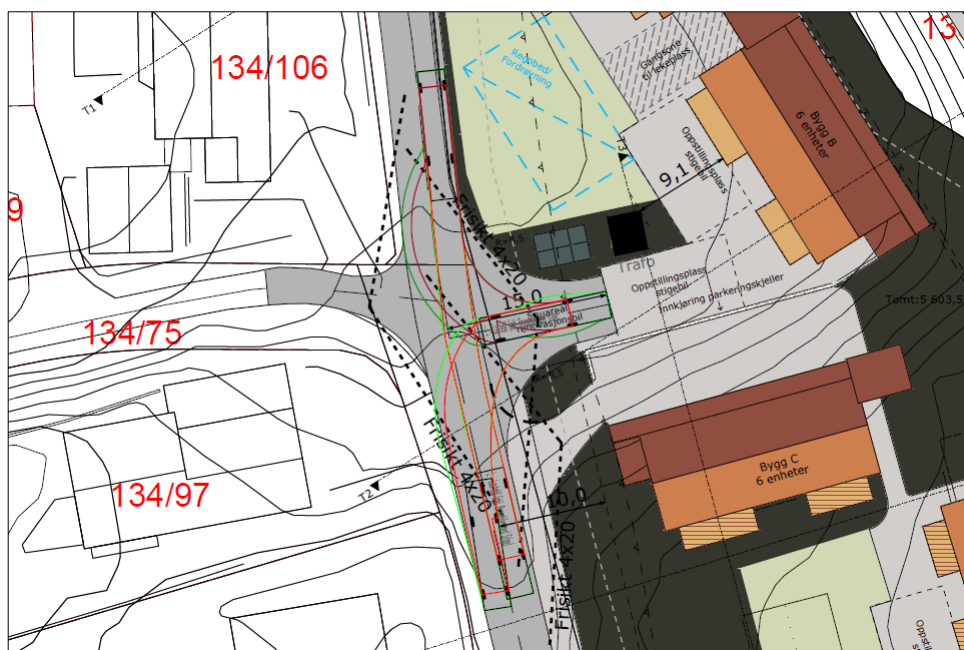
6.2.1 §12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

6.2.1.1 BB – Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Det er avsatt to delfelt til blokkbebyggelse, BB1 og BB2. Den planlagte bebyggelsen er fire leilighetsbygg. Parkering løses i felles parkeringskjeller/sokkel for hvert bygg. Innenfor formålet er det også tillatt med skjæringer/fyllinger, kjøre-, grøfte- og uteoppholdsareal.

6.2.1.2 RA – Renovasjonsanlegg

Det er regulert inn ett areal for plassering av felles renovasjonsløsning, f_RA. Det planlegges nedgravde containere. Renovasjonsarealet er sentralt plassert ved kombinert snuhammer/innkjøring til feltet. Snuhammeren er dimensjonert for lastebil.



Figur 26: Spøringskurver renovasjonsbil (lastebil L)

6.2.1.3 LEK – Lekeplass

Det er regulert inn to områder for felles lekeplass, f_LEK1 og f_LEK2. Disse skal være felles for beboerne i feltet. Det er stilt rekkefølgekrav til at f_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BB1 kan tas i bruk. På samme måte skal f_LEK2 være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i BB2. Ved ferdigstillelse av boliger på vinteren, åpnes det for at ferdigstillelse kan utsettes til påfølgende vekstsesong.

6.2.2 §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.2.2.1 KV – Kjøreveg

Deler av eksisterende fylkesveg Hvalsveien-Fløytingen er tatt med i planen og benevnt o_KV1. Vegen er i hovedsak regulert ut til senterlinje.

Kommunal veg Løkenåsen er benevnt o_KV2. Vegen er regulert med en min. bredde på 5,5 meter.

Det er regulert inn felles snuhammer/kjøreveg for beboerne i planområdet. Denne er benevnt f_KV3. Snuarealet er dimensjonert for renovasjonsbil og det er stilt krav til at arealet skal opparbeides med fast dekke.

Det er lagt inn bestemmelse om at det skal tilrettelegges for krysningspunkt over Løkenåsen (o_KV2), for å sikre trygg kryssing av veg fra o_FO1 til o_FO2 og videre over fylkesvegen.

Eksisterende private veger innenfor planavgrensningen er regulert til kjøreveg og benevnt KV4-6.

6.2.2.2 FO – Fortau

Det er regulert inn nytt fortau (o_FO1) langs nordsiden av vegen Løkenåsen (o_KV2). I tillegg er det regulert inn fortau (o_FO2) på sørsiden av vegen ved kryss mot fylkesvegen. For å sikre trygg ferdsel myke trafikanter er det stilt rekkefølgekrav om at fortau skal være opparbeidet før første bolig kan tas i bruk innenfor planområdet.

6.2.2.3 AVG – Annen veggrunn – grøntareal

Områder regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Det tillates å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

6.2.3 Hensynssoner

6.2.3.1 H140 – Frisikt

Det er regulert inn frisiktsoner på 6x45 meter i kryss mellom Løkenåsen (o_KV2) og fylkesvegen (o_KV1). For avkjørsler ved kommunal veg Løkenåsen er det lagt inn frisiktsoner på 4x20 meter.

Det er gitt bestemmelse om at terrenget i frisiktsonene skal planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

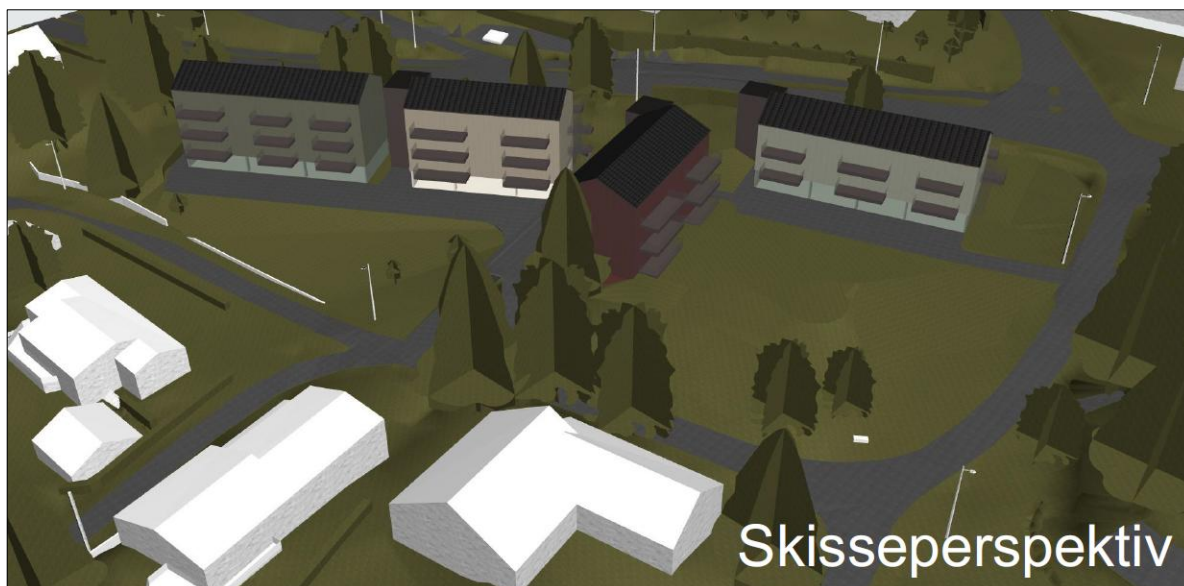
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det legges til rette for en maks. utbygging på 27 boenheter i planen. Utarbeidet mulighetsstudie for området viser en fordeling av disse på 4 leilighetsbygg. Leilighetene vil være i størrelsesområdet 70-90 m² BRA-i. Parkering er lagt opp til å løses i felles parkeringskjeller-/sokkel. Det er regulert to arealer til felles lekeplass.



Figur 27: Situasjonsplan følger planforslaget og viser et forslag til utnyttelse av området som ligger innenfor rammene i planen (Tegning: Norgeshus AS)

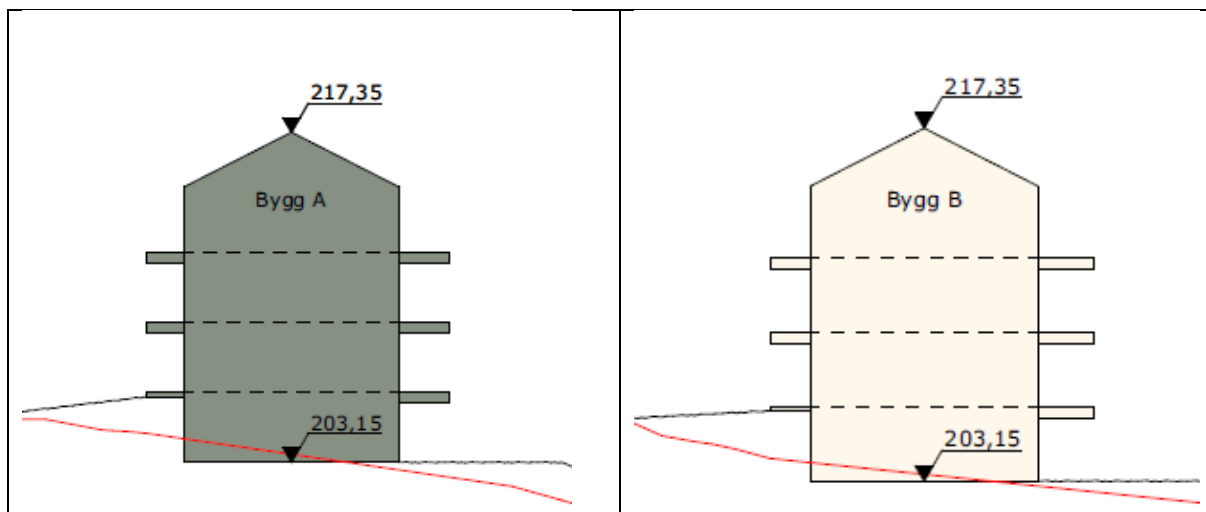
3D-perspektivet under viser en tenkt utforming av boligene på området. Dette er kun et illustrativt forslag, og endelig valg av bygningsutforming kan avvike fra dette. Farger er kun illustrative, og er lagt inn for å kunne skille på type boliger.

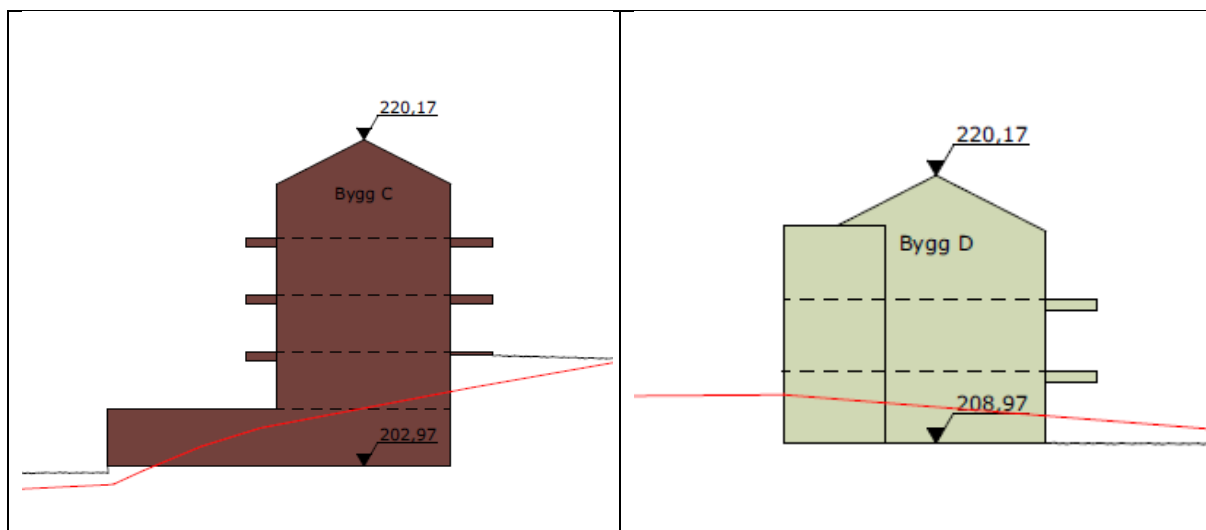


Figur 28: Perspektiv fra vest (Illustrasjon: Norgeshus AS)

6.3.1 Bebyggelsens høyde

De fire leilighetsbyggene planlegges oppført i 3-5 etasjer (inkl. sokkel-/underetasje for parkering). Det laveste bygget (Bygg D) i tre etasjer vil ha en mønehøyde på ca. 11,2 m. De to leilighetsbyggene som oppføres i fire etasjer (Bygg A og B) har en mønehøyde på 14,2 m. Det høyeste bygget i fem etasjer (Bygg C) vil ha en mønehøyde på 17,2 m. Dette gjelder selve bygningskroppene. Målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt byggene vil mønehøyden bli lavere.





Tabell 2: Høyder planlagt bebyggelse

Bygg	Antall etasjer	Mønehøyde	Måles fra
Bygg A	4	14,2	OK gulv parkeringssokkel/kjeller
Bygg B	4	14,2	OK gulv parkeringssokkel/kjeller
Bygg C	5	17,2	OK gulv parkeringssokkel/kjeller
Bygg D	3	11,2	OK gulv parkeringssokkel/kjeller

Tabell 3: Mønehøyder for hvert bygg

Bebyggelsen planlegges oppført med saltak. I bestemmelsene er maksimal gesims- og mønehøyde satt til hhv. 12 og 14,5 meter. Dette skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Det åpnes i bestemmelsene også for bruk av flatt tak og pulttak. Ved bruk av pulttak vil maks. høyde for øvre gesims være 14,5 meter.

I bestemmelsene er det satt krav til maks. kotehøyde for møne/øvre gesims.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maks. utnyttelsesgrad i %-BYA for hvert delfelt er angitt på plankartet til reguleringsplanen.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen legger til rette for opptil 27 boenheter innenfor BB1-2. Boenhetene planlegges fordelt på 4 leilighetsbygg.

Leilighetsbygg	Boliger
Bygg A	9
Bygg B	6
Bygg C	6
Bygg D	6
Totalt	27

Tabell 4: Antall boliger i leilighetsbyggene

Leilighetene er planlagt i forskjellige størrelser:

Leilighetsbygg	Leilighetsfordeling
Bygg A	9 enheter, derav 6 * 70 m ² og 3 * 80 m ² BRA-i

Bygg B	6 enheter, derav 3 * 80 m ² og 3 * 90 m ² BRA-i
Bygg C	6 enheter, derav 3 * 80 m ² og 3 * 90 m ² BRA-i
Bygg D	6 enheter, derav 6 * 70 m ² BRA-i
Totalt	12 enheter a 70 m ² , 9 enheter a 80 m ² og 6 enheter a 90 m ² BRA-i

Tabell 5: Leilighetsregnskap

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Feltet planlegges med boliger i ulike størrelser, og legger til rette for ulike behov og dermed en variert beboersammensetning. Det er avsatt to store grøntarealer sentralt i boligfeltet, noe som vil gi alle boenhetene enkel tilgang til grønne felles leke- og utearealer i tillegg til egne private utearealer.

Boligene er orientert mot vest, og forholdene ligger til rette for uterom med gode solforhold. Utarbeidet sol-/skyggestudie for området viser at vil ha gode solforhold. Utearealene vil ligge på vestsiden av boligene, og dermed være skjermet for støy og støv fra fylkesvegen i øst.

6.5 Parkering

Parkering planlegges løst i felles parkeringskjeller/-sokkel for det enkelte bygg. For bygg C legges opp til parkering i to plan. For boenheter ≤ 80 m² settes det krav om 1 biloppstillingsplass per enhet, mens det for boenheter over 80 m² settes krav om 2 parkeringsplasser per enhet. Dette er i henhold til bestemmelser i Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud (§3.1).

Forskriften setter også krav om sykkelparkering. Det skal etableres 1 plass per boenhet for boliger ≤ 60 m² og 2 plasser per boenhet for boliger større enn 60 m². Dette kravet videreføres i planforslaget, men tillates løst i den enkeltes sportsbod.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.6.1 Vann og avløp

6.6.1.1 Vann

Tiltaket planlegges koblet til vannkum 19230 sørvest for utbyggingsområdet. Det vil etableres ny 180 mm vannledning herfra fram til ny innkjøring til planlagte boliger. Herfra vil det etableres forgreining videre til de fire byggene.

Beregninger av brannvannsuttak viser at det med foreslått løsning, er mulig å ta ut 50 l/s med 2 bar resttrykk.

6.6.1.2 Avløp

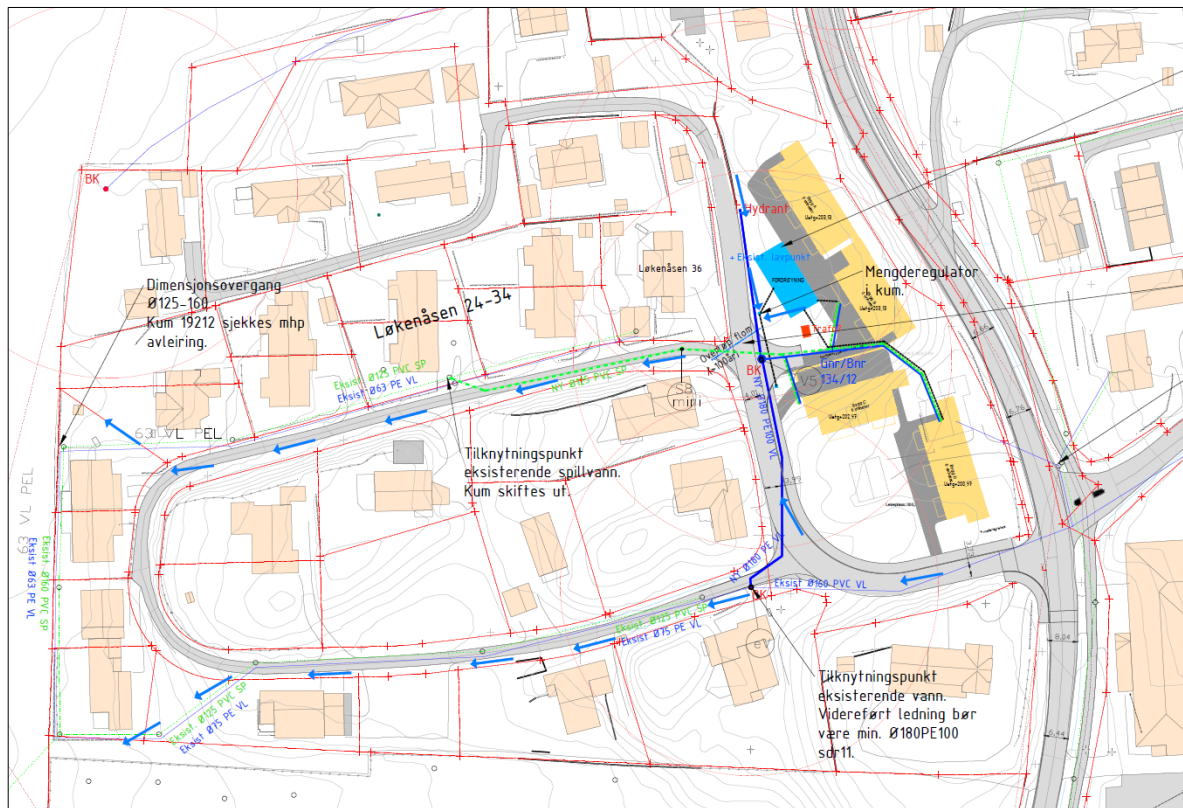
Tiltaket vil koble seg til eksisterende spillvannskum 19229 vest for planområdet. Pga. det ikke er ekstra renne i kummen, bør denne skiftes ut med ny minikum med kråkefot ved tilknytningen. Herfra vil det etableres ny 125 mm avløpsledning til planlagte boliger.

6.6.1.3 Overvann

Det finnes ikke overvannsnett i området, og overvann planlegges derfor håndtert lokalt i planområdet. Foreslåtte tiltak fra VA-rådgiver er:

- Alt overvann fra fortau føres til fordrøyningsanlegget eller regnbed for å unngå belastning på eksisterende bebyggelse. I dag er det kun avrenning fra kjørevege som er smalere enn fremtidig løsning. Ledes vann fra fortau til kjørebane vil dette medføre en forverret situasjon for eksisterende bebyggelse.
- Planlagte bygg har saltak og det anbefales at takvann føres direkte til terreng slik at en oppnår forsinkelse før det havner i grunnen og fordrøyningsanlegget.
- Det benyttes regnbed i grøntområder med åpen fordrøyning.

- Lukket fordrøyning under bakken for gjentakintervall på 100 år.
- Flomvann må ledes via sikre veigrøfter. Ved reetablering av adkomstveg og fortau, bør en reetablere eksisterende veg slik at overvann ikke ledes mot Løkenåsen 36.



Figur 29: Va-plan (datert 10.02.25, utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS)

6.7 Trafikkkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet vil være fra kommunal veg Løkenåsen. Den kommunale vegen er tilkoblet fylkesveg 2890 sørøst for planområdet i krysset Hvalsveien – Fløytingen – Harehaugveien – Løkenåsen.

6.7.2 Utforming av veger

6.7.2.1 FV2890 (Fløytingen – Hvalsveien)

Fv 2890 (Fløytingen – Hvalsveien) har en ÅDT på 1100 kjøretøy per døgn og en tungtrafikkandel på 4 % (2023-tall). Fartsgrense ved avkjøring til Løkenåsen er 30 km/t. Ca. 50 meter lenger nord blir fartsgrensen 40 km/t. Ut fra N100 og ÅDT kan vegen klassifiseres som lokal veg eller øvrig hovedveg (L1 eller Hø2). Tverrprofil skal iht. normen være 7,5 m. I området ved krysset til Løkenåsen varierer bredden på fylkesvegen mellom 6,6-8 meter. Dette er iht. krav i utbedringsstandard, og tiltak på vegen vurderes derfor ikke nødvendig. Stigningen på vegen i kryssområdet er innenfor kravet i normen på maks. 8 %. Krysset ligger på et høydedrag med 3,7 % stigning nordover og 4,7 % sørover.

I forbindelse med nytt fortau i Løkenåsen, oppgraderes eksisterende fortau fra Løkenåsen og langs fylkesvegen til gangfelt (oppstramming med kantstein).

6.7.2.2 Kommunal veg (Løkenåsen)

Løkenåsen er i dag adkomst for 26 boenheter. Etter utbygging vil totalt 53 enheter benytte vegen som adkomst. Med 3,5 bilturer per bolig lagt til grunn, er dagens ÅDT ca. 90 turer/dag. Planlagt utbygging

på 27 boenheter medfører en økning på ca. 95 turer/dag. Det vil si at ny ÅDT etter utbygging vil være ca. 185 turer/dag.

Vegen har i dag en bredde på ca. 4 meter fram til planlagt innkjøring til det nye boligområdet. Vegnormen setter krav til 5,5 meter vegbredde. Det vil derfor være behov for å utvide vegen på denne strekningen. Fortau vil etableres på samme strekning med bredde 2,75 meter inkl. skulder. I sving breddeutvides vegen. Linjeføring og stigningsforhold fra fylkesvegen og ned utbedres.

Det vil være nødvendig å utbedre siktforhold i krysset internt i området (svingen Løkenåsen – Løkenåsen).

6.7.2.3 Kryssløsning Løkenåsen – FV2890 (Fløytingen - Hvalsveien)

Trafikkframskrivninger for fylkesvegen viser at økningen i trafikk ikke fører til endringer i forhold til vegstandard Hø2. Det vil heller ikke være behov for venstresvingefelt i Fløytingen eller trafikkøy/kanalisering i Løkenåsen med fremskrevet trafikk. Dette er nærmere beskrevet i fagnotatet for veg og trafikk som følger planen.

Frisikt fra Løkenåsen i krysset mot fylkesvegen er ikke innenfor kravet i dag. Dette må derfor utbedres. Siktkrav vil være 6x54 m for regulert kryss. Dette forutsetter at krysset gjøres om til et regulert kryss, med vikeplikt ut på fylkesvegen. Dersom en beholder uregulert kryss som i dag, vil kravet til frisikt være 20x45 meter. Det er ikke mulig å få til frisikt på 20x45 meter sørover Fløytingen pga. eksisterende avkjøring til Haugvang med mur.

Det bør skiltes med sone 30 km/t i tillegg til vikepliktskilt i Løkenåsen.

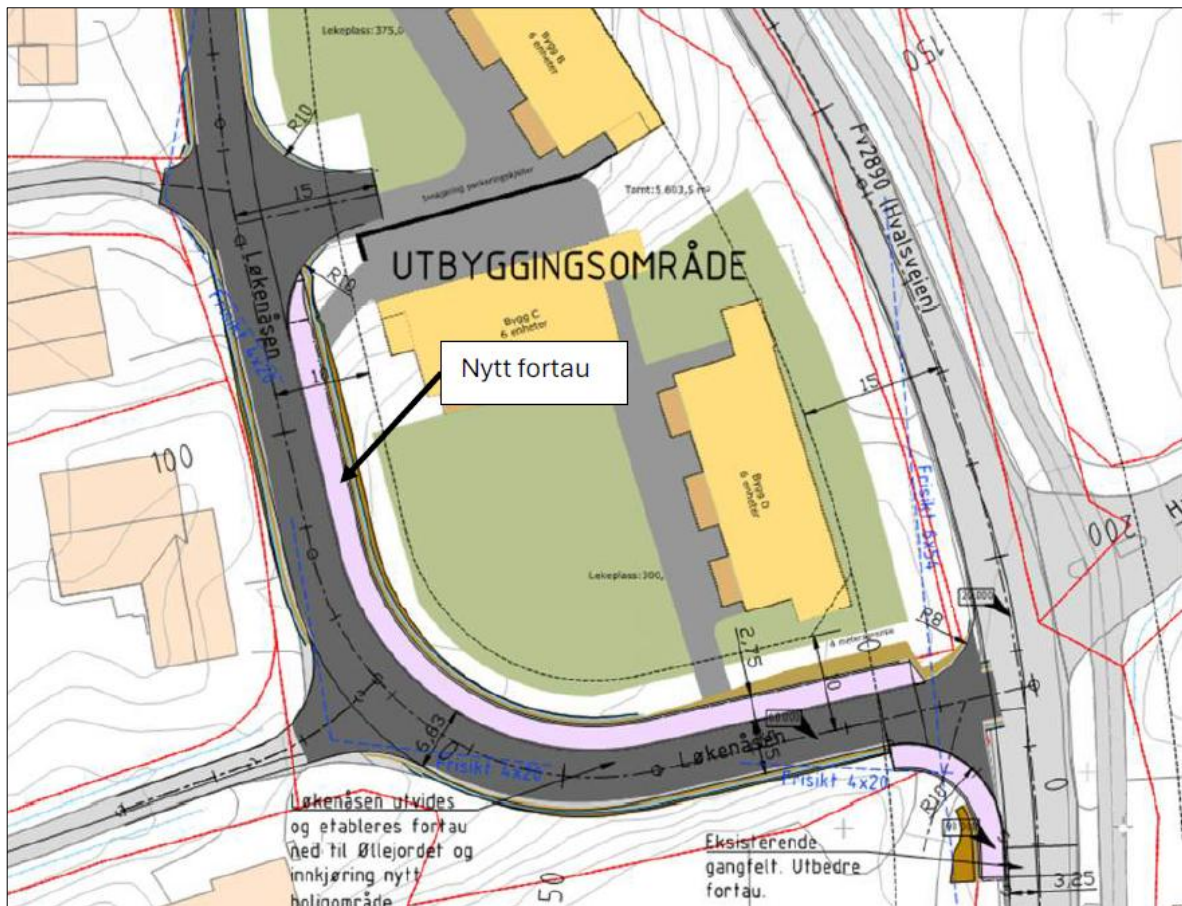
6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet ligger like ved Vang barneskole og Haugsbygd ungdomsskole, på motsatt side av fylkesveg. Innenfor en radius fra hhv. 300 og 400 meter ligger også nærmeste barnehage og dagligvare. Det er eksisterende gangfelt over Fløytingen som sikrer trygg adkomst over fylkesvegen fra planområdet til skolene. Det er gang- og sykkelveg både nordover og sørover langs østsiden av fylkesveg 2890. I østlig retning er det fortau på nordsiden av Harehaugveien.

En utbygging på 27 enheter medfører at det vil være over 50 boenheter som vil benytte kommunal veg Løkenåsen. Det bør derfor etableres fortau langs Løkenåsen frem til avkjøring til nytt boligområde. Dette vil etableres på nordsiden av vegen.

For å skape en sammenhengende gangforbindelse etableres det gangkryssing fra nytt fortau over til eksisterende gangfelt ved Fløytingen. Ifølge håndbok V127 anbefales gangfelt dersom antall kryssende i makstimen overskrider 40 stk. i 30-sonen. Det er lite trolig at en vil overstige 40 kryssinger i makstimen fra boligfeltet.

Det vil etableres fortau på sørsiden av Løkenåsen fremt til gangfeltet for å tydeliggjøre mot eksisterende avkjørsel til Haugvang forsamlingshus.



Figur 30: Nytt fortau langs Løkenåsen (hentet fra Fagnotat veg og trafikk, datert 03.12.24, utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS)

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er regulert inn felles snuhammer/adkomst til feltet. Denne er benevnt f_KV3 og er dimensjonert for lastebil.

Det er regulert inn avkjørselspiler for interne adkomstveger. Nøyaktig utforming og plassering vil vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er regulert inn fortau på nordsiden av kommunal veg Løkenåsen. Det er også lagt inn fortau på sørsiden av vegen ved kryss mot fylkesvegen. Fortauene er regulert som offentlige.

6.9 Miljøoppfølging

6.9.1 Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet støyberegninger for planlagt tiltak. Denne viser at de planlagte boenhetene er utenfor relevante støysoner, med støynivå $L_{den} < 55$ dB, på fasader og planlagt uteoppholdsareal. Enkelte lydnivå på fasader i bygg D overskrider grenseverdiene på L_{den} 55 dB. Basert på beregningsresultatene vil alle boenheter ha tilgang til stille side.

Jf. støvvurderingen vil det ikke være behov for å stille spesielle krav til fasadekonstruksjoner for å tilfredsstille krav til innendørs støynivå. Alle kvalitetskriteriene for støy i T-1442/2021 vil dermed kunne ivaretas uten spesielle støyskjermende tiltak.



Figur 31: Beregnede lydnivåer L_{den} på fasader sett fra sørøst (Kilde: Støyutredning, A290184, COWI AS, 20.03.25)

6.10 Universell utforming

Det er i bestemmelsene og i byggeteknisk forskrift stilt krav til at byggeområder med tilhørende arealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god fremkommelighet.

Bruk av pollenrike trær, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal unngås.

6.11 Uteoppholdsareal

Det er avsatt to store fellesarealer til lek- og uteopphold i planen. På grunn av byggenes plassering vil utearealene skjermes av bebyggelse på to sider. Områdenes plassering vest for planlagte leilighetsbygg vil også medføre at arealene skjermes for støy og støv fra fylkesvegen. Utearealenes orientering mot vest vil også medvirke til gode solforhold.



Figur 6: Situasjonsplan med plassering av leke-/uteoppholdsareal

For boligkomplekser med flere enn to boenheter stiller kommuneplanen krav om minimum 50 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Ifølge kommuneplanens bestemmelser inngår ikke lekeareal i beregningen av MUA. Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal per boenhet.

Under følger et arealregnskap for uteoppholdsareal i mulighetsstudien:

MUA

Antall enheter:	9+6+6+6=27 stk
På bakke:	1007,9 m ²
På balkonger:	342,1 m ²
Total MUA:	1350 m ² = 50 m ² pr boenhet
Lekeareal:	675 m ² = 25 m ² pr boenhet

Med bakgrunn i arealregnskapet videreføres kommuneplanens bestemmelser for MUA i reguleringsplanen.

Kommunens norm «krav til lekeplasser» setter følgende krav til etablering av lekeplasser:

	Nærlekeplass	Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	Strøkslekeplass
Boenheter	5-19 boenheter	Over 20 boenheter. Kommer i tillegg til nærlekeplass. Maks. 50 boenheter kan være felles om lekeplassen.	For hver 100. boenhet
Maks. gangavstand fra bolig	50 meter	150 meter	500 meter
Minimum størrelse	200 m ²	1500 m ²	3000 m ²
Krav til minimum innhold	- En sandkasse - Et huskestativ med 3 husker - Et bevegelig lekedyr - En benk med bord - Noe fast dekke - Ved 10 boenheter eller mer skal det være en sklie og en tippehuske.	- 2 benker med bord - Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling, fast dekke som kan merkes opp til ulike spill osv.	- Skal være egnet for ballaktivitet.
Annet		Bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.	Tilbehør til ballaktiviteten som velges skal være på plass i henhold til rekkefølgebestemmelsen.

I henhold til normen etableres det to nærlekeplasser innenfor planområdet. Disse vil utformes i henhold til kommunens norm for lekeplasser. Ved bygging av over 20 boenheter setter kommunen også krav til områdelekeplass. Det oppgis at maks. 50 boenheter kan være felles om områdelekeplassen, at den skal være minimum 1500 m² og tilrettelegges for varierte aktiviteter som ballek, aking eller sykling.

Det ligger et eksisterende areal som benyttes til ballplass ca. 85 meter i luftlinje fra planområdet. Ballplassen har et areal på ca. 1335 m², og er i tillegg til å være utstyrt med fotballmål, møblert med et par benker. Gangavstand fra planlagte boliger til plassen er ca. 150 meter.



Figur 32: Eksisterende ballplass vest for planområdet (Kilde: Google maps, 2019)

Jf. utarbeidet fagnotat for trafikk og veg er Løkenåsen i dag atkomstveg for 26 boenheter. Etter utbygging med 27 nye boenheter, vil det bli totalt 53 enheter tilknyttet vegen. Selv om denne ballplassen er noe mindre enn normkravet (1335 vs. 1500 m²) og antall boenheter vil overstige kravet med 3 enheter, er avviket såpass lite at det vurderes at denne plassen kan fungere som områdelekeplass også for nye beboere i planområdet.

Det påpekes at tomte hvor arealet ligger, gnr./bnr. 134/75, er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er derfor usikkert om den vil forbli ballplass i framtiden.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse i planen om at detaljert utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Ringerike kommune før det gis igangsettingstillatelse. Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, overvannshåndtering, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering, gangarealer (herunder gangsoner til lekeplass) og stier, snøopplag, renovasjon, oppstillingsplass for stigebil og utforming av avkjørsler med tilhørende frisiktsoner.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Deler av planområdet er i NIBIOs karttjeneste Kilden angitt som dyrkbar jord. Dette er et område på ca. 1,6 daa.

Det er tatt inn bestemmelse i planen om at det skal lages en plan for hvordan matjorda skal håndteres, før det kan gis rammetillatelse i området. Aktuelle tiltak kan være å etablere felles parsell-/kjøkkenhage for beboerne i planområdet eller flytte matjorda til et nærliggende gårdsbruk.

6.13 Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp ligger ved Haug kirke, ca. 200 meter sør for planområdet. Det er 4 bussruter i området: linje 221, Hønefoss – Jevnaker via Haug (2g/dag hverdager), linje 223, Schongslunden – Hønefoss – Klekken – Haug (24g/dag hverdager), linje 224, Hønefoss – Haug via Lissetta (6g/dag hverdager) og linje 225, Hønefoss – Viul (5g/dag).

Det er i tillegg busstopp ved Klekken hotell der flybussen har anløp.

Fra Hønefoss, ca. 5 km vest for planområdet, går det tog i tre retninger. Bergensbanen går vestover mot Bergen. Randsfjordbanen går sørover mot Hokksund, hvor den bl.a. knytter seg til Sørlandsbanen. Roa-Hønefossbanen går nordøstover mot Roa, hvor den knytter seg til Gjøvikbanen som går mellom Gjøvik og Oslo.

6.14 Kulturminner

Det er vurdert som lite sannsynlig å møte på automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er i planbestemmelsene stilt krav om varsling dersom man støter på et kulturminne etter påbegynte arbeider, dette i tråd med kulturminneloven § 8 andre ledd.

Som omtalt tidligere i planbeskrivelsen kan tomte bebygges uten videre hensyn til det avkreftede kulturminnet innenfor planområdet.

6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i Haugsbygd sentrum, med nær tilgang til skoler, barnehage og andre sentrumsfunksjoner.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidet et eget fagnotat for vann, avløp og overvann som følger planforslaget.

- Fagnotat vann, avløp, overvann (utarbeidet av Dordi Skjevling, 038-RAP02).

Tiltaket vil koble seg til offentlig vann og avløpsnett. Overvann vil håndteres lokalt på tomte, da det ikke finnes overvannsnett i området.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er avsatt felles område for renovasjon vest i planområdet, og regulert inn snuhammer dimensjonert for lastebil. Det planlegges nedgravde containere.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Med foreslåtte tiltak vil området bli godt sikret mot risiko og sårbarheter i området. Se ROS-analysen for tiltak og vurderinger.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er tatt inn i planen:

Før rammetillatelse

Tekniske planer

Før det kan gis rammetillatelse må det dokumenteres at det er tilstrekkelig med vann- og avløpskapasitet, samt slokkevann for brannvesenet. I tillegg må det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Skolekapasitet

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Matjordplan

Dokumentasjon for omdisponering av matjord skal følge søknad om rammetillatelse.

Før igangsettingstillatelse

Tiltak på fylkesveg

Byggeplan for samferdselstiltak og gjennomføringsavtale for tiltak på/langs fylkesveien skal være godkjent av Buskerud fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Tekniske planer

Tekniske planer for veganlegg, vann og avløp, overvann, samt avfallshåndtering, skal være godkjent av Ringerike kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Utomhusplan

Detaljert utomhusplan jf. § 2.5 skal utarbeides i forbindelse med byggesak og må godkjennes av Ringerike kommune før det kan gis igangsettingstillatelse.

Plan for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Geotekniske sikringsarbeider skal utføres i henhold til rapport grunnundersøkelse, 11018-GRU-01, og geoteknisk notat, 11018-N-01.

Fremmede arter

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for bekjempelse av fremmede arter i planområdet godkjennes av Ringerike kommune.

Forurensning i grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det følge tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent.

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Massehåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

Trafikksikkerhet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak langs Løkenåsen og Fløytingen være gjennomført. Redegjørelse for trafikksikkerhet skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav i henhold til gjeldende vegnormal.

Frisikt skal være 4x20 meter. I frisktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

Før bebyggelse tas i bruk

Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, nettstasjon, m.m.), samt renovasjon, er etablert.

Uteoppholdsarealer og lekearealer

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i BB1 skal tilhørende utomhusanlegg innen delfeltet og lekeplass f_LEK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. I tillegg skal gangsone fra boliger i BB1 til f_LEK1 være opparbeidet i tråd med utomhusplan. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i BB2 skal tilhørende utomhusanlegg innen delfeltet og lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Evt. skal dette senest være opparbeidet påfølgende vekstsesong.

Fortau og gangkryssing

Før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal fortau o_FO1-2, samt tilhørende krysningspunkt over o_KV2, være ferdig opparbeidet.

7. Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, og er derfor vurdert til å ikke være konsekvensutredningspliktig.

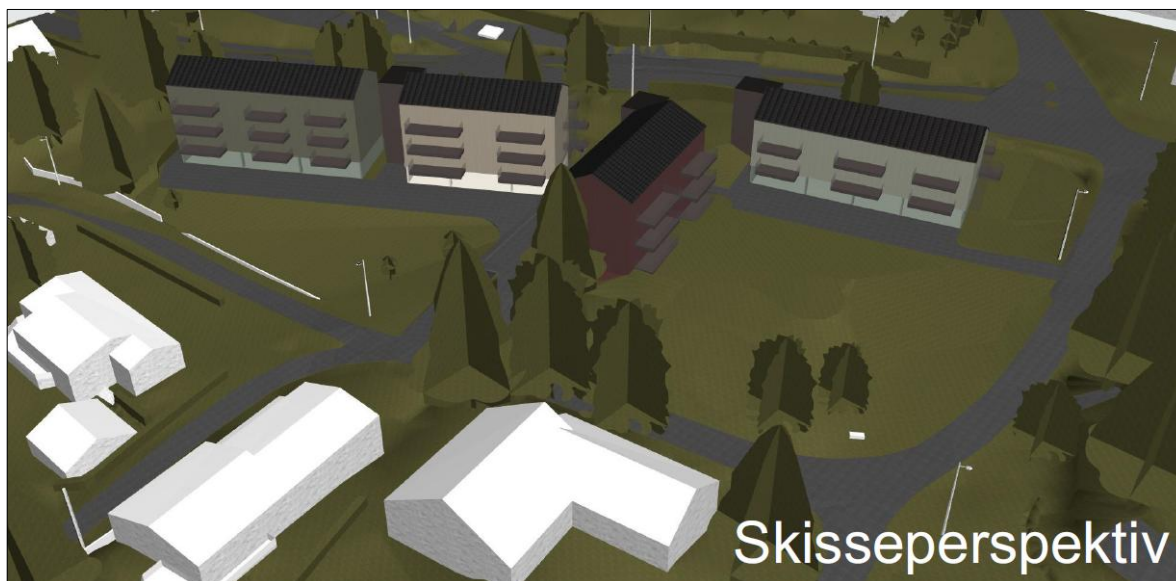
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planforslaget er i tråd med formål i gjeldende kommuneplan, hvor området er avsatt til boligbebyggelse. For øvrig ivaretar planforslaget krav i kommuneplanen når det gjelder parkering, maksimal utnyttingsgrad og min. leke- og uteoppholdsareal. Planforslaget åpner opp for en høyere gesims- og mønehøyde enn gjeldende høydebestemmelser i kommuneplanen.

8.2 Landskap

Tiltaket skaper en endring i landskapet ved at grønn natur erstattes med bebyggelse. Bebyggelsen er foreslått med flere etasjer enn kommuneplanen tillater. Leilighetsbyggene er trukket mot Hvalsveien for at bebyggelsen skal framstå mindre ruvende mot eneboligene i vest. Det søkes å ivareta noe av eksisterende vegetasjon mot Hvalsveien og omkringliggende bebyggelse, for å redusere fjernvirkningen av tiltaket.



Figur 33: Skisseperspektiv av planlagt bebyggelse

8.3 Stedets karakter

Planlagt utbygging vil medføre en fortetting av Haugsbygd sentrum. Boligområdet Løkenåsen går fra kun frittliggende småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger til en blandet boligbebyggelse. Utbyggingen vil kunne medvirke til at sentrumsområdet får et mer byaktig preg.

8.4 Byform og estetikk

Bebyggelsen er tilpasset helning på terrenget, og tre av fire bygg er vendt i nord-sørlig retning. Det fjerde bygget er vendt i øst-vestlig retning, noe som er på å skape en struktur av to tun. Uteområdenes plassering på vestsiden av byggene skaper skjermede utearealer med gode solforhold.

Leilighetsbyggene planlegges oppført med saltak i tråd med omkringliggende bebyggelse.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Tidligere kulturminne i planområdet er avkreftet, og planområdet kan derfor bygges ut uten tanke på dette. Det er vurdert som lite sannsynlig å treffe på automatisk fredete kulturminner i området.

Eksisterende bebyggelse på tomta, som planlegges revet, har ikke verneverdi jf. kart Riksantikvaren. Med bakgrunn i dette vurderes planforslaget å få lite konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldloven.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig informasjon fra Artsdatabanken, Naturbase fra Miljødirektoratet og Kilden fra NIBIO. Med bakgrunn i usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget for planområdet, er det gjennomført en fagkyndig kartlegging av området. Kartleggingen ga funn av en rødlistet art (ask). Det ble funnet mange svartelistede arter, spredt over hele området.

§9 Føre-var prinsippet

Den eneste rødlistede arten som ble funnet i planområdet er ask. Den står oppført i norsk rødliste som sårbar (VU) på grunn av en relativt nylig etablert sykdom, askevisnesyke. Ask er en fortsatt vanlig art i lavlandet på Ringerike, og har lett for å etablere seg på brakkmark og tidligere dyrka mark. Det ble ikke funnet noen store og gamle asketrær i planområdet.

Det ble funnet mange svartelistede arter over hele området. Med bakgrunn i dette tas følgende bestemmelse inn i planen: «Fremmede arter skal håndteres i bygge- og anleggsfasen, og ved flytting av matjord. Det skal sikres og deponeres så spredning unngås».

§10 Økosystemtilnærminger og samlet belastning

Utover at det er registrert forekomst av ask, er det ikke planlagt tiltak eller endret bruk av utbredelsesområdet til sårbare arter. Med bakgrunn i at ask fortsatt er en vanlig art i lavlandet på Ringerike, og at arten har lett for å etablere seg på brakkmark og tidligere dyrka mark, vurderes tiltaket å få liten konsekvens for økosystembelastningen for sårbare arter.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det forutsettes at masser fra planområdet som kan inneholde svartelistede arter, håndteres på en måte som hindrer spredning av disse jf. rekkefølgebestemmelse i planen. Matjord skal håndteres i henhold til plan som skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Utover dette vurderes det ikke til å være behov for andre avbøtende tiltak som tiltakshaver må bekoste.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Generelle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for utbyggingen. Disse skal være i tråd med kommunens krav til utbedring av tomt og byggeplasser for øvrig.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet fremstår gjengrodd og bærer preg av lite bruk i dag. Planlagt utbygging medfører etablering av to store felles utearealer i planområdet, som kan benyttes til rekreasjon. Planen åpner også opp for at det kan etableres felles parsell-/kjøkkenhager i planområdet.

8.8 Uteområder

Planforslaget tilfører nye felles uteområder og lekeplasser innenfor utbyggingsområdet. Disse vil være tilrettelagt for opphold og være tilpasset terreng, ha gode solforhold og være skjermet for støy.

8.9 Trafikkforhold

Realisering av planen medfører økt trafikk i krysset Løkenåsen-Hvalsveien-Fløytingen-Harehaugveien og på kommunal veg Løkenåsen. Planlagt utbygging åpner for 27 boenheter. ÅDT på kommunal veg Løkenåsen er ca. 90 i dag. Ytterligere 27 boenheter medfører en økning på ca. 95 turer per dag. Det vil si at ny ÅDT på vegen blir 185 turer per dag. Det er her regnet med erfaringstall på 3,5 bilturer per bolig.

Utbyggingen medfører behov for utbedring av kommunal veg Løkenåsen (bredde og siktforhold). Det bør også etableres fortau langs vegen da antall boenheter overstiger 50. Trafikkøkningen medfører ikke behov for tiltak på fylkesveg, men siktforholdene i krysset mot Løkenåsen må utbedres. For å tilfredsstille håndbokens krav til friskt, anbefales det å regulere krysset slik at utkjørende fra Løkenåsen får vikeplikt.

Nyskapt trafikk vil ha marginal effekt på trafikksituasjonen i Fløytingen (Fv 2890). Med lav fartsgrense og eksisterende gang-/sykkelveg og fotgjengeroverganger i Fløytingen samt nytt fortau i Løkenåsen, vurderes trafikksikkerheten for myke trafikanter å være god.

Ifølge SSB er det gjennomsnittlig 2,01 personer per privathusholdning i Ringerike per 2024. En utbygging av 27 nye boenheter estimeres derfor å kunne føre til 54-55 nye beboere i området. Statistikk fra SSB viser at det er ca. 5000 personer som pendler ut av kommunen hver dag. Totalt har kommunen 31 802 innbyggere per 3. kvartal 2024. Det vil si at nesten 16 % av innbyggerne pendler til andre kommuner. Legger en samme statistikk til grunn for planområdet, kan en estimere at 8-9 av beboerne vil pendle ut av kommunen, og dermed kunne ha behov for å benytte seg av kollektivtilbudet i området.

Realisering av planforslaget vil medføre etablering av tre nye avkjørsler fra utbyggingstomta. Det er estimert at den nordlige avkjørselen vil ha en ÅDT på ca. 58 kjøretøy per døgn, mens ÅDT for den midtre og sørlige avkjørselen vil være henholdsvis 16 og 21 kjt/d. Avkjørslene vil krysse det planlagte fortauet på nordsiden av kommunal veg Løkenåsen.

For å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter, er det tatt inn krav i bestemmelsene til etablering og utforming av frisiktsoner for avkjørslene. Det er også satt rekkefølgekrav om at nødvendige trafikksikkerhetstiltak langs Løkenåsen og Fløytingen skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor planområdet. Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en redegjørelse for trafikksikkerhetstiltak.

Eksempler på trafikksikkerhetstiltak kan f.eks. være oppmerking og opphøyning av gangfelt ved alle krysningspunkter eller fartsreducerende tiltak som fartsdumper og innsnevring.

8.10 Barns interesser

Hensynet til barn og unge er godt ivaretatt i planforslaget. Planområdet er i dag bevokst med tett vegetasjon og skog og er lite tilgjengelig for barn. Planlagt utbygging medfører etablering av to nærlekeplasser i området. Lekearealene vil sikres mot nærliggende trafikkareal og utformes iht. kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.

Det er tatt inn rekkefølgekrav om at lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger i det tilhørende delfeltet. For LEK1 er det i tillegg satt krav om etablering av gangsoner fra boliger i BB1 fram til lekeplassen, for å sikre en trygg adkomst. Gangsonen kan f.eks. etableres som en opphøyning av vegen e.l. Utforming skal vises ved byggesøknad for området.



Figur 34: Utsnitt situasjonsplan, rev E (Norgeshus AS)

Utbyggingsområdet ligger i kort avstand fra nærmeste barne- og ungdomsskole. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planen til opparbeidelse av fortau langs Løkenåsen, samt krysningspunkt over vegen, for å sikre en trygg skolevei.

8.11 Sosial infrastruktur

Det er gjort beregninger av forventet behov for skole- og barnehageplasser som følge av planforslaget.

Basert på noen enkle tommelfingerregler vil 100 boenheter generere 6,5 barn per alderstrinn hvor 80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass.

27 boenheter i nytt boligfelt

$(27 \times 6,5) / 100 = 1,75 \approx 2$ barn per alderstrinn

80 % av disse trenger bhg-plass: $0,8 \times 1,75 = 1,4 \approx 1$ barn per alderstrinn

Planforslaget kan medføre behov for 2 nye skoleplasser per alderstrinn og 1 ny barnehageplass per alderstrinn. Ettersom alle boenhetene er leiligheter på mellom 70 og 90 m² er det sannsynlig at det blir færre barn i skole- og barnehagealder enn i et småhusområde med større boenheter. Derfor er nok beregnet behov litt høyere enn faktisk behov.

8.12 Universell tilgjengelighet

Planforslaget legger til rette for universell utforming etter teknisk forskrift. Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, med veger og gangveger.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Planlagt utbygging medfører behov for etablering av ny nettstasjon i planområdet, jf. tilbakemelding fra Føie.

8.14 ROS

Med foreslåtte tiltak vil området bli godt sikret mot risiko og sårbarheter i området. Området oppnår god sikkerhet mot sårbarhet og risiko. Se ROS-analysen for tiltak og vurderinger.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planlagt utbygging medfører konsekvenser for arealet med dyrkbar jord innenfor planområdet. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planen om plan for disponering av matjord skal følge søknad om rammetillatelse. Aktuelle tiltak kan være å benytte jorda til parsellhager innad i planområdet, eller omdisponere jorda ved at den flyttes til et nærliggende gårdsbruk.

8.16 Teknisk infrastruktur

Planlagt tiltak vil medføre økt belastning på eksisterende vann- og avløpsnett i området.

Utbyggingen medfører også behov for å etablere ny nettstasjon i planområdet.

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Det tilstrebes å oppnå god massebalanse for prosjektet. Utarbeidet mulighetsstudie og terrengsnitt viser at det vil være nødvendig å fjerne noe masse ved etablering av parkeringskjellere/-sokler. Samtidig vil terrenget fylles opp noe i bakkant av byggene.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget blir vurdert til å ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget blir vurdert til å ikke ha konsekvenser for næringsinteresser.

8.20 Interessemotsetninger

Planforslaget vil medføre at en eneboligtomt og et ubebygd vegetasjonskledd område vil omformes til et område med fire leilighetsbygg. Planen medfører en tettere bebyggelse enn det eksisterende eneboligområdet, noe som vil medføre en endring i områdets karakter. Naboene har uttrykt bekymring ang. fortettingen og byggenes høyde. Naboinnspillene er tatt hensyn til ved at byggene er redusert i både høyde og omfang. Antall boenheter er redusert fra 60 i varsel om oppstart til 27 ved innsending av planforslag. Samtidig er Haugsbygd et prioritert lokalsamfunn i kommuneplanen, hvor det legges vekt på å få utnyttet fortettingsarealene. Planen tar sikte på å balansere hensynet til både naboer og boligutvikling.

Det har også vært bekymringer fra naboer med tanke på økt trafikk i forbindelse med utbyggingen. For å ivareta trafikksikkerheten er det tatt inn rekkefølgekrav om plan for anleggsgjennomføring. Det er også regulert inn fortau på nordsiden av kommunal veg Løkenåsen langs planområdet, samt på sørsiden av vegen ved kryss mot fylkesvegen.

8.21 Avveining av virkninger

Planforslaget legger opp til en arealeffektiv og attraktiv boligbebyggelse med gode kvaliteter for beboere, på bekostning av en eneboligtomt og et skogbevokst område preget av gjengroing og lite bruk.

Planforslagets hovedtrekk er i tråd med kommuneplanens arealdel og legger til rette for fortetting i et prioritert lokalsamfunn. Realisering av planen medfører etablering av to nye lekeplasser som tilrettelegger for fysisk aktivitet og sosialt samvær for beboerne og nærområdet. Det legges til rette for trafiksikkerhetstiltak som fortau og tilrettelagt kryssing av veg.

Planen balanserer behov for fortetting i lokalsentra med hensynet til stedets karakter. Samlet sett vurderes planen som et positivt tiltak som ivaretar både lokale og overordnede mål.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Alle innspill mottatt i forbindelse med planoppstart, samt et sammendrag med plankonsulentens kommentarer og vurderinger, er vedlagt planen i vedlegg 10 og 9.

Det kom inn 6 innspill ved varsel om oppstart. Merknadene vektla hensynet til overordnede retningslinjer innenfor hver myndighets myndighetsområde.

Øvrige innspill fra naboer og grendelag vektla tema som byggehøyder og omfang av utbyggingen, medvirkning, skolekapasitet, trafiksikkerhet, overvannshåndtering og geoteknikk.

10. Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for en blokkbebyggelse i form av fire leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur og utearealer. Planen balanserer hensynet til kommuneplanens mål om fortetting i lokalsentra og hensynet til naboer og nabobebyggelse. Planforslaget vurderes som et helhetlig og balansert tiltak som styrker både nærmiljøet og kommunens målsetninger.

11. Vedlegg

Dokumenter som tilhører planen:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg til planen:

1. Tegninger og 3D-perspektiver
2. Rapport grunnundersøkelse Løkenåsen Hageby – Hønefoss, 11018-GRU-01 – utarbeidet av Arkimedum, 26.10.2021
3. Geoteknisk notat Løkenåsen Hageby, 11018-N-01 – utarbeidet av Arkimedum, 26.10.2021
4. Kartlegging av naturmangfold i Løkenåsen hageby – utarbeidet av Tor Kristensen, 07.11.2021
5. Fagnotat vann, avløp, overvann, 038-RAP02 – utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS, 10.02.2025
6. Fagnotat veg og trafikk, 038-RAP01 – utarbeidet av Siv.ing. Dordi Skjevling AS, 03.12.2024
7. Støyutredning Detaljregulering Løkenåsen, A290184 – utarbeidet av COWI AS, 20.03.2025
8. Referat fra oppstartsmøte
9. Oppsummering og vurdering av innkomne merknader ved varsel om oppstart
10. Innkomne merknader ved varsel om oppstart
11. Kunngjøringsbrev
12. Sjekkliste ved innsending av planforslag