



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 486 Detaljregulering for LØKENÅSEN

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 20.03.2025
Sist revidert 16.09.2025

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025, sak 68/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 25.11.2025, sak 99/25
Høring og offentlig ettersyn 05.12.2025 – 16.01.2025.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

1. Planens hensikt

Hovedhensikten 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 trafikksikker opparbeiding av vegen, bl.a. med fortau.

Følgende formål reguleres i planen:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
- Energianlegg (EA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter §8 i kulturminneloven).

§ 2.2 Overflatevann

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal.

§ 2.3 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene i planen.

Retningslinjer i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for bygninger og uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

§ 2.4 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.

§ 2.5 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vise uteoppholdsareal, overvannshåndtering, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering, gangarealer (herunder gangsone til lekeplass) og stier, snøopplag, renovasjon, oppstillingsplass for stigebil og utforming av avkjørsler med tilhørende frisiktsoner.

§ 2.6 Plassering

Trapper, ramper, støttemurer, skjæring, fyllingsfot, og evt. støyskjermer kan plasseres utenfor regulert byggegrense på egen eiendom, der plasseringen ikke hindrer trafikkavvikling eller kommer i konflikt med siktkrav, snøopplag og snuareal for renovasjonsbil.

§ 2.7 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

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

3. Krav om detaljregulering (bare aktuelt i områderegulering)

Ikke aktuelt.

4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-2, EA, RA, LEK1-2)

§ 4.1.1.a Estetikk

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det tilstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; med tanke på fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (felt BB1-2)

§ 4.1.2.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres blokkbebyggelse i form av leilighetsbygg, med tilhørende parkeringskjeller/-sokkel, veger, gangareal og utearealer. Det tillates etablert nødvendige grøfter, skjæringer, fyllinger og teknisk infrastruktur innen formålet.

§ 4.1.2.b Utnyttelsesgrad

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er 40 %-BYA.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er 35 %-BYA.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad samlet for BB1 og BB2 er 4285 m² BRA.

§ 4.1.2.c Byggehøyde og takform

Det tillates flatt tak, pulttak og saltak.

Bebyggelsens høyder tillates inntil verdiene angitt i tabellen nedenfor.

Bygg	Antall etasjer	Maks. kotehøyde/øvre gesims
Bygg A	4	217,35 moh.
Bygg B	4	217,35 moh.
Bygg C	5	220,17 moh.
Bygg D	3	220,17 moh.

Ved bruk av pulttak tilsvare øvre gesims mønehøyde.

Tekniske installasjoner på tak tillates oppført over maks. tillatt kotehøyde.

§ 4.1.2.d Uteoppholdsareal

Det skal finnes min. 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. I tillegg skal det etableres min. 25 m² lekeareal per boenhet.

§ 4.1.2.e Parkering

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet som er ≤ 80 m², og 2 biloppstillingsplasser per boenhet som er > 80 m².

Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass per boenhet som er ≤ 60 m², og min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet som er > 60 m². Sykkelparkering tillates løst i sportsbod.

§ 4.1.3 Energianlegg (EA)

Nettstasjoner og energisentraler tillates oppført innenfor formålet.

§ 4.1.4 Renovasjon (RA)

F_RA skal benyttes til felles renovasjonsløsning for beboerne i planområdet.

Renovasjon skal løses med nedgravde containere. Plass rundt nedkastene skal opparbeides med fast dekke og belysning. Det skal etableres standplass for renovasjonsbil og gangareal.

§ 4.1.5 Lekeplass (LEK1-2)

Lekeplassene skal være felles for beboerne i planområdet.

LEK1 og LEK2 skal opparbeides som småbarnslekeplass, og skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes i alle årstider.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Veg (V)

V1-3 er eksisterende private veger i området.

§ 4.2.2 Kjøreveg (KV)

O_KV1 er fylkesveg Hvalsveien – Fløytingen.

O_KV2 er kommunal veg Løkenåsen. Total kjørebredde skal være min. 8,5m med asfaltert bredde 5m pluss skulderbredde 2x0,25m.

F_KV3 er felles kjøreveg og snuhammer for beboerne i planområdet. Snuarealet er dimensjonert for renovasjonsbil og skal opparbeides med fast dekke.

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.

§ 4.2.3 Fortau (FO)

Fortau skal opparbeides iht. plankart. Alle fortau skal ha fast dekke.

Eierform er angitt på plankartet.

§ 4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

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

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 5.1.1 Frisikt (H140)

I frisiktsonen 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.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Ikke aktuelt.

7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse

§ 7.1.1 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 drensvann.

§ 7.1.2 Skolekapasitet

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

§ 7.1.3 Matjordplan

Dokumentasjon for disponering av matjord skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

§ 7.2.1 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.

§ 7.2.2 Tekniske planer

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

§ 7.2.3 Utomhusplan

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

§ 7.2.4 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.

§ 7.2.5 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.

§ 7.2.6 Fremmede arter

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

§ 7.2.7 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.

§ 7.2.8 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.

§ 7.2.9 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.

§ 7.2.10 Trafiksikkerhet

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

§ 7.2.11 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.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

§ 7.3.1 Teknisk infrastruktur

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

§ 7.3.2 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.

§ 7.3.3 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.