



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 486 Detaljregulering for Løkenåsen

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 11.04.2025

Kommentert av kommunedirektøren 17.10.2025

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren i Oslo og Viken	09.03.2022
2	Viken Fylkeskommune	07.04.2022
3	NVE	08.03.2022
4	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA)	
5	Løkenåsen Grendelag	07.03.2022
6	André og Pernille Skjørberg og Monica og Pål Lafton	
7		
8		
9		

Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
Statsforvalteren Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av ca. 60 boliger i form av rekkehus på 2-3 etasjer og lavblokker på 3-4 etasjer. Planområdet er på ca. 9 daa. <u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:</u> Mener den høye arealutnyttelsen kan forsvares ut fra planområdets sentrale plassering i Haugsbygd. Forutsetter at det frigjøres areal på bakkenivå med kvaliteter for de som skal bo og bruke området. Forventer at det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk og tilrettelegging for bruk av andre transportformer enn privatbil. Det må legges spesielt vekt på trafikksikre adkomster for gående og syklende. <u>Klima og energi:</u>	Utbyggingen er redusert i omfang fra 60 til 27 boenheter etter varsel om oppstart. Dette med tanke på nabobebyggelse og områdets karakter. Det er lagt opp til å følge kommunens parkeringsnorm. Parkering løses i kjeller/sokkel for hvert bygg. Det regulert inn fortau langs Løkenåsen og knyttet rekkefølgekrav	Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

Ber om at det vurderes å legge til rette for ladestasjoner for elektriske kjøretøy. Oppfordrer til å finne energi- og klimavennlige løsninger for bebyggelsen, jf. PBL § 3-1 g), herunder løsninger for å få ned energibruken og å utnytte fjernvarme og fornybare energikilder. Vil til valg av byggemateriale anbefale bruk av tre framfor stål og betong, som har et høyere utslipp av klimagasser (under forutsetning at det ikke legges opp til gjenbruk). <u>Støy:</u> Planområdet grenser til et vegkryss og en trafikkert fylkesveg. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier, må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak), hvor et flertall av rom til støyutsatte bruksformål plasseres, bl.a. soverom. For støyutsatte fasader, kan det aksepteres avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. I reguleringsbestemmelsene må det spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Ber om at støyutredningen følger planforslaget ved offentlig ettersyn. <u>Barn og unge:</u>	til dette for å sikre en trygg skoleveg. Det er lagt opp til løsninger i tråd med TEK17. Vurderes nærmere ved videre prosjektering. Det er utarbeidet en støyutredning som følger planforslaget. Støyberegningene viser at det ikke vil være behov for støyskjermende tiltak. Tas til etterretning.	Området ligger utenfor tilkobling til fjernvarme. Men området ligger i vestvendt helning, så det er gode muligheter for fornybare energikilder i prosjektet. Tas til orientering. Støyberegningen viser at de planlagte boenheten blir liggende utenfor relevante støysoner. Alle boenheter får tilgang til stille side. Utearealene vil bli skjermet mot støy og støv fra fylkesveien, i form av plassering av bebyggelse. Tilstrrekkelig svart ut i støyberegningen.
---	---	--

Ved planlegging av boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn følges opp. Viser spesielt til pkt. 5b. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Minner om at lekearealer på tak ikke kan aksepteres som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå. Ved en evt. omdisponering av areal som er egnet til lek, stilles det i pkt. 5d i de rikspolitiske retningslinjene krav om fullverdig arealmessig erstatning dersom ikke de generelle kravene til lekemuligheter kan oppfylles. Det må redegjøres for trafikkssikker skolevei. <u>Jordvern:</u> Ber om at matjorda på det lille jordet innenfor planområdet blir tatt vare på for videre matproduksjon, selv om jordvernspørsmålet er avklart i kommuneplanen. Viser til nasjonale og regionale jordvernføringer. Det bør sikres i bestemmelsene at matjorda blir flyttet og tatt i bruk til nydyrking eller som jordforbedring i nærområdet. <u>Universell utforming:</u> Ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming der alle uansett funksjonsevne har mulighet til å benytte seg av leke- og uteoppholdsarealer. <u>Samfunnssikkerhet, klimatilpasning og overvannshåndtering:</u> Det må utarbeides en ROS-analyse som skal følge planforslaget ved offentlig ettersyn. Ber om at evt. nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.	Det er regulert inn to lekeplasser i planområdet. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Det planlegges ikke for lekearealer på tak, bare på bakkeplan. Dette er beskrevet i planbeskrivelse og fagnotat for vei og trafikk. Det er satt krav til at disponering av matjord skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Det er tatt inn bestemmelse om at tiltaket skal følge prinsippene for universell utforming. En ROS-analyse følger planforslaget, og nødvendige tiltak er innarbeidet i planen.	Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Tas til orientering. Det skal opparbeides fortau i Løkenåsen og krysningspunkt i Løkenåsen og fortau bort til eksisterende krysningspunkt over fylkesveien (Fløytingen). Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.
---	---	--

matproduksjon. I bestemmelsene bør det sikres at matjorda blir flyttet og tatt i bruk til nydyrking eller som jordforbedring i nærområdet. <u>Barn og unge:</u> De rikspolitiske retningslinjene for barn og unge må følges opp. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Lekearealer på tak kan ikke aksepteres som eneste løsning. <u>Naturfare:</u> Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede skred- og flomfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas. <u>Reguleringsplan/bebyggelsesplan:</u> Dersom det er mulige faresoner i planområdet utredes skredfaren i sonene i forhold til kravene/sikkerhetsnivåene i kap. 3. Det utredes hvilke stabiliserende tiltak som evt. må gjennomføres i og utenfor planområdet for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med tabell 3.1 og fig. 3.1. Det lages kostnadsoverslag for tiltakene som grunnlag for å vurdere hvor realistisk planen er før den vedtas. <u>Parkering:</u> <u>Parkeringskjeller regulering i flere plan:</u>	søknad om igangsettingstillatelse. Lekeplasser skal etableres på bakkeplan. Løsning er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Det er utført grunnundersøkelser på tomta av Arkimedium i 2021. Konklusjonen fra denne var at det er påvist at det ikke finnes kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper i planområdet. Det er satt rekkefølgekrav om at geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.	Det er lagt opp til 2 gode uteoppholdsarealer, som ligger skjermet fra fylkesveien og vestvendt. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.
--	--	---

Dersom det skal etableres en parkeringskjeller, må det utarbeides en reguleringsplan i to plan. Kjelleren skal ha eget formål og egne bestemmelser. <u>Varmeplan, energiforsyning:</u> Anbefaler at det utarbeides en varmeplan, selv om det ikke er krav til det i vedtatt kommuneplan for Ringerike. Ved en svært tett bebyggelse er det mulig å legge opp til et vannbåren varme slik at det er mulig å utnytte andre energikilder enn elektrisitet. <u>Estetikk, utforming:</u> Med en tett utnyttelse og kompakt bebyggelse er det viktig at det settes gode krav til kvalitet, dvs. estetisk utforming, god arkitektur, osv. Viktig at den arkitektoniske utformingen er tilpasset stedet. Viser til Husbankens veileder: «Gode boligområder», for utforming av boligområder. <u>Samferdsel:</u> <u>Generelt:</u> Det må utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for trafikkgenerering til området og trafikk ut i kryss med fv. 2890 Hvalsveien. <u>Regulering av kryss med fylkesveg:</u> Kryss mellom fv. 2890 Hvalsveien og Ølleberget må reguleres med utforming og friskt iht. N100 og V121. All atkomst må løses fra Ølleberget. <u>Reguleringsbestemmelse om friskt i kryss:</u> Det må komme frem av reguleringsbestemmelsene at det i frisktsonene ikke er tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde over 0,5 m over vegbanen til fylkesvegen. <u>Tilrettelegging for gående og syklende:</u>	Byggene vil ha parkeringskjeller/-sokkel. Det er tatt inn bestemmelse om at dette kan etableres innen formål BB1-2. Det er lagt opp til løsninger i tråd med TEK17. Det er tatt inn bestemmelse og rekkefølgekrav om redegjørelse for estetikk i planen. Det er utarbeidet en fagnotat for vei og trafikk som følger planforslaget. Krysset er regulert med friskt iht. vegnormaler. Krysset anbefales omgjort fra uregulert regulert (vikeplikt fra Løkenåsen). Bestemmelse er tatt inn.	Ivaretatt i bestemmelsene angående parkering. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Tilstrekkelig kommentert i planforslaget. Tas til orientering. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.
---	---	--

Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. Positivt at det skal sikres en løsning for gående og syklende langs vestsiden av fv. 2890 Hvalsveien, som også vil fungere som tilkomst til bussholdeplasser langs fylkesveien. I tillegg planlegges fortau langs Løkenåsen sør og vest for tomten. <u>Parkering:</u> Krav til sykkelparkering bør utformes som minimumskrav, mens parkeringskrav for bil utformes som makskrav. <u>Teknisk plan:</u> Det må utarbeides en teknisk detaljplan for alle tiltak på/langs fylkesvegen etter SVVs håndbok R700 Tekniske tegninger. Denne skal oversendes fylkeskommunen for vurdering før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Teknisk plan skal være godkjent av fylkeskommunen før reguleringsplanen blir vedtatt. Det må stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for samferdselstiltakene og gjennomføringsavtale for tiltak på/langs fylkesveien skal være godkjent av fylkeskommunen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse innenfor planområdet. <u>Byggegrenser:</u> Byggegrense langs fv. 2890 Hvalsveien er 15 meter fra midtlinjen på fylkesveien. <u>Støy:</u> For regulering av støyømfintlige formål nær fylkesveien kreves støyforholdene dokumentert i tråd med støyretningslinje T-1442/2021 og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. Dersom det skal fylles opp langs fylkesveien må det utarbeides en	Forhold er beskrevet i fagnotat for vei og trafikk. Det er regulert inn fortau langs Løkenåsen. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Vegtegninger er utarbeidet som en del av fagnotat for vei og trafikk. Bestemmelse er tatt inn i planen. Byggegrense er regulert inn i planen. Tas inn i bestemmelsene.	Det skal opparbeides fortau og sikker kryssing av vei. Ivaretatt i bestemmelsene. Tilstrekkelig i fagnotat for vei og trafikk. Dette er ivaretatt under punkt 7.2.1 i bestemmelsene. Byggegrense ligger inne i plankartet. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.
---	---	---

geoteknisk rapport, som dokumenterer at tiltaket ikke vil påvirke fylkesveien. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av fylkeskommunen før tiltakene igangsettes. <u>Overvann:</u> Overvann må håndteres lokalt inne på egen tomt. Det kan ikke regnes med påslipp av overvann til fylkesveienes overvannsledningsnett. <u>Bygningsvern og landskap:</u> Har ingen merknader fordi planområdet berører ikke fagområdet fylkeskommunen skal ivareta. <u>Arkeologi:</u> <u>Arkeologiske kulturminner:</u> Har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Haugsbygd er et område med svært mange gravfelt fra jernalder, og de topografiske forhold tilsier at det er potensial for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det vil derfor være behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering.	Det stilles krav til geoteknisk prosjektering i bestemmelsene. Overvann vil håndteres på egen tomt. Løsning er nærmere beskrevet i notat for VAO. Fylkeskommunen har tidligere frafalt krav om arkeologisk registrering i planområdet.	Ivaretatt i bestemmelsene. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Tas til orientering.
NVE <u>NVEs automatiske innspill:</u> NVE har utviklet en løsning for automatiske innspill ved varsel om planoppstart som nå testes ut. Løsningen identifiserer hvilke av NVEs ansvarsområder som kan være relevante for planen og som må hensyntas, og lager en skreddersydd rapport som beskriver hvilke temaer planen berører, og hvordan man går fram for å dokumentere at disse temaene er ivaretatt. Rapporten ligger som vedlegg til dette brevet. <u>NVEs generelle veiledning:</u> Viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan og anbefaler at denne gjennomgås og brukes i planarbeidet. Forslagsstiller har	Ok. Det er utarbeidet rapport for grunnundersøkelser og et geoteknisk notat i forbindelse med planarbeidet.	Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Viser ellers til NVEs internettsider for arealplanlegging, samt kartløsninger. <u>NVE sin oppfølging av planarbeidet:</u> Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige nasjonale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.		
Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA) Er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. <u>Tilgjengelighet:</u> Renovasjonsforskriften regulerer krav til vei og fremkommelighet. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner el. Annet som kan hindre bilen, skade bilen sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebane skal være min. 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn. Kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, maks 10 m fra vei. Beholdere skal stå lett tilgjengelige og i utkanten av boligområder, pga. sikkerheten til myke trafikanter. <u>Nedgravde renovasjonsanlegg:</u> Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er	Renovasjonsareal er regulert inn sentralt i feltet. Det er dimensjonert snuplass for lastebil ved renovasjonsareal, som også kan benyttes som oppstillingsplass. Det er planlagt for nedgravde containere.	Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

plassbesparende, mer brannsikket, færre tømmepunkter, sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikk i boligstrøk og mindre lukt. Dette er et godt alternativ med en bebyggelse på min. 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befarings, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. <u>Kapasitetsberegninger:</u> Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA. Utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Nedgrav renovasjonsanlegg må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase. Informerer om at avfall fra næringsvirksomhet og husholdning ikke kan blandes.	Ok.	
Løkenåsen grendelag Viser til tidligere merknader fra 2017 og 2021, og mener at grunneier/forslagsstiller ikke har tatt hensyn til deres merknader til utbyggingen (utnyttingsgrad) og type bygg. Mener at å gjennomføre trafiksikringstiltak vil umuliggjøres med det nye forslaget. Mener det i anleggsperioden må etableres en egen anleggsvei inn i området, slik at beboere og barn i Løkenåsen boligfelt kan ferdes	Det er regulert inn fortau langs Løkenåsen og stilt rekkefølgekrav til dette. Det vil også utarbeides en plan for anleggsgjennomføring som vil beskrive sikringstiltak i anleggsperioden, før tiltak kan igangsettes.	Antall boenheter har blitt kraftig redusert fra planen ble varslet oppstart til utarbeidelse av planforslaget. Trafiksikkerheten blir ivaretatt ved at det opparbeides fortau i Løkåsen.

sikkert på egen veg. Ønsker at disse merknadene til trafikksikring av eksisterende veg og separat anleggsveg settes som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Reagerer på at byggene er omtalt som rekkehus, mens de i realiteter er terrasseblokker og høyblokker (over 4 etg). Mener området fremstår overlesset, av svært bymessig kvalitet og ikke er tilpasset kommuneplanens bestemmelse «Utnytting av området må vurderes ut fra strøkets karakter». Påpeker at planområdet har ene- og tomannsboliger på alle fire sidene, og mener at området fortsatt skal reguleres til dette. Påpeker at håndtering av vann, avløp og overvann (stort bekkeinntak), må bli prioritert og settes inn i rekkefølgekrav. Oppfylning av byggegrop som er planlagt må tillegges stor oppmerksomhet fordi dette vanskeliggjør oppsamling av overvann. Fare for marint ras må utredes geoteknisk, og planlegges nøye fordi det ligger nært opptil grensen for slike ras. Oppfatter det ikke som vennligsinnet at grunneier og forslagsstiller ikke tok kontakt med velforeningen og andre berørte parter før et nytt prosjekt ble presentert overfor kommunen. Orienterer om at de vil benytte alle ankeinstanser som finnes i det kommunale/politiske systemet. Informerer om at dersom de ikke blir hørt av kommunen og at de ikke følger opp sine intensjoner i kommuneplanen – så vil de reise sivil søksmål.	Mulighetsstudien er revidert etter at naboene uttalte seg til planoppstart, og prosjektet er vesentlig redusert i skala. Tomta ligger i et sentrumsområde, og en vil derfor måtte regne med noe utbygging/fortetting. Plan for VAO følger planforslaget, og det er stilt rekkefølgekrav til tekniske planer og ferdigstillelse av VAO-anlegg/løsninger. Geoteknisk rapport er utarbeidet i 2021. Det stilles krav om geoteknisk prosjektering. Naboer er varslet ved oppstart ved planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8. De vil også bli varslet når planen legges ut til offentlig ettersyn, og vil da også få anledning til å komme med innspill i saken. Iht. PBL § 1-9 kan også kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages.	Planområdet ligger innenfor sonen til langsiktig vekst, og med fortetting ved Haugsbygd som er en av majoriteten for hvor boligbebyggelse skal skje i Ringerike kommune. Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

André og Pernille Skjørberg og Monica og Pål Lafton Informerer om at de støtter innspillet som er sendt inn fra Løkenåsen Grendelag fullt ut. Påpeker at da forrige prosjekt i Løkenåsen ble presentert var alle berørte naboer både på oversiden og nedsiden svært engasjert. Påpeker at skolekapasiteten per dags dato er svært belastet på både barne- og ungdomsskole. Mener prosjektet nå fremstår som mer ruvende over berørte naboer på oversiden, da høyden er tatt ned på nedsiden mot Løkenåsen, og hevet tilsvarende på oversiden. Påpeker at som de og andre berørte naboer poengterte sist, så er de ikke imot utbygging i nærområdet. Det er omfanget og dimensjonen de stiller seg svært kritiske til.	Ok. Naboer er varslet ved oppstart ved planarbeid iht. plan- og bygningslovens § 12-8. Det er stilt rekkefølgekrav om at tilstrekkelig skolekapasitet må dokumenteres før det kan gis rammetillatelse. Mulighetsstudien er revidert etter at naboene uttalte seg til planoppstart, og prosjektet er vesentlig redusert i skala. Revidert mulighetsstudie vil legges ved når planen sendes på offentlig ettersyn, og naboene vil da få mulighet til å uttale seg til denne.	Tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.
--	---	---