

Høringsinnspill – Detaljregulering for Løkenåsen (planID 486)

Vi viser til forslag til detaljregulering for Løkenåsen, lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Vi er naboer til planområdet og ønsker med dette å komme med noen innspill til planforslaget.

Vi har forståelse for at området i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål, og at Haugsbygd er et område der kommunen ønsker fortetting og etablering av flere sentrumsnære boliger. Vårt innspill er derfor ikke rettet mot boligformålet i seg selv, men mot enkelte forhold ved utformingen av bebyggelsen.

Byggehøyder

Planforslaget åpner for blokkbebyggelse med inntil fem reelle etasjer med tillegg av saltak, herunder bygg C. Etter vår vurdering vil byggehøyden og volumet på bygg C, sett i sammenheng med terrengforholdene og plasseringen mot krysset Løkenåsen/Øllejordet, fremstå som en svært dominerende bygningsmasse. Dette mener vi ikke å være i samsvar med eksisterende bebyggelse eller områdets etablerte karakter i Løkenåsen/Øllejordet.

Vi ber derfor kommunen vurdere om byggehøyden på bygg C kan reduseres, slik at bebyggelsen i større grad tilpasses omkringliggende bebyggelse og får en mer stedstilpasset skala og en mindre dominerende fremtoning.

Videre ønsker vi å peke på bygg A, som er planlagt tett opp mot eksisterende boligbebyggelse langs Øllejordet. Slik planforslaget fremstår, mener vi at byggets volum og høyde i for liten grad tar hensyn til den eksisterende småhusbebyggelsen i tilstøtende område, og at bygget vil fremstå som veldig dominerende sett fra nord og fra Øllejordet.

Vi ber derfor kommunen vurdere avtrapping eller reduksjon av bygningsvolumet for bygg A, slik at overgangen mot eksisterende bebyggelse og terreng blir mer skånsom og bedre tilpasset omgivelsene.

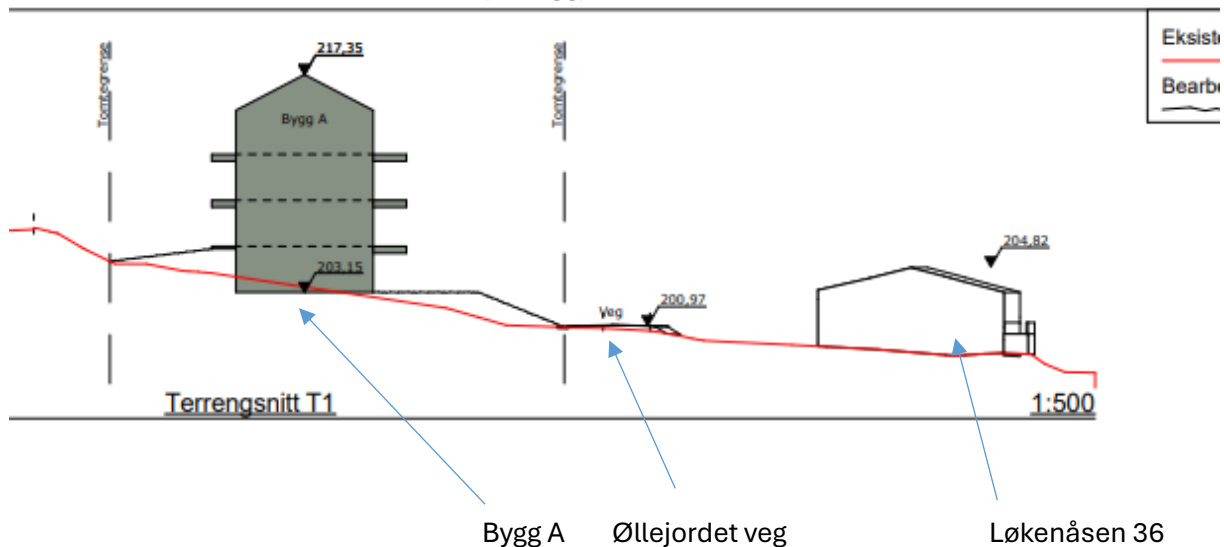
Dette kunne løses ved å legge parkering under bakken eller på uteareal, og at det reelt blir på 2 etg og ikke 4 etg. som foreslått. Da vil vi få en max kotehøyde på 211 på disse byggene som vil gi et riktigere tilpasning til hva

REGULERINGSBESTEMMELSER 486 Detaljregulering for LØKENÅSEN sier - sitat:

§ 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.

En visualisering av hvordan høydeprofilen vil bli for oss som bor nedenfor vil bli med 4 etg blokker el.l er beskrevet i i saken: Snitt A

Dominansen til naboene mot vest tydeliggjøres her:



Å tillate et bygg som rager 17 meter opp fra vegnivå, kun 8 meter fra veg synes ikke å oppfylle bygningsloven. Det bør halveres Max kotehøyde ned mot 210.

Det ønskes også at vegetasjonen mot nord bevares så langt som mulig.

Sol-/lysforhold

Det vil gi store konsekvenser for sol/ skygge med en så stor bygningsmasse og forringe bokvalitet og verdi for oss nærmeste.

Overvannsløsningen:

Dette bør også vurderes nøye, vi bor på Øllejordet og det er med rette dette navnet. Under huset mitt Øllejordet 2 står vannet 30 til 40 cm under kjellergulvet hele året og tror ikke Øllejordet kan ta imot mere vann.

Trafikale forhold

Vi registrerer at planen inneholder flere trafikksikkerhetstiltak, herunder fortau og krysningspunkt.

Krysset ved Haugvang bør oppgraderes til å ta imot den stadig økende trafikken i krysset ved Haugvang.

Samtidig ber vi om at kommunen særlig vurderer trafikksituasjonen i anleggsfasen, med tanke på økt anleggstrafikk, skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter i nærområdet. Eventuelle behov for presisering eller styrking av rekkefølgebestemmelser knyttet til trafikksikkerhet bør vurderes.

Vi ser heller ikke at det er avsatt plass til gjesteparkering.

Vi håper kommunen tar våre innspill med i det videre planarbeidet, og vurderer justeringer som kan bidra til en mer skånsom og stedstilpasset utbygging.

Med vennlig hilsen

De nærmeste beboere på Øllejordet og Hvalsveien

Underskrifter til innspill til 486 Detaljregulering for Løkenåsen:

Adresse	Gards/bruksnr	Underskrifter:
Øllejordet 2	134/60	
Hvalsveien 149	134/40	Jonas Røysen / Randi Larsen
HVALSVEIEN 151	134/21	Monica Fjellheim
Øllejordet 11	134/12	Steffen Sundersen
Øllejordet 7	134/48	Peter Gjestad
Øllejordet 9		Odd Øvrelied / Anne Torle Brødahl
Øllejordet 15	134/110	Regin Lunde
Øllejordet 13		Ellen og Hanne Fisher.
		Diak Anne



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 2024/7515-5

Deres ref.:2021/2968

Dato: 15.01.2026

Ringerike kommune - Reguleringsplan - Gbnr 134/12 med flere - 486 Løkenåsen Hageby - Boligutvikling på Haugsbygd - Detaljregulering - Høring og offentlig ettersyn - Uttalelse

Vi viser til brev av 3. desember 2025.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet.

Kort om saken

Ringerike kommune har lagt detaljregulering for Løkenåsen ut til offentlig ettersyn. Planområdet er på ca. 8,9 dekar og ligger sentralt på Haugsbygd, like ved Haugsbygd ungdomsskole og ca. 5 km øst for Hønefoss. Tomten består i hovedsak av grønn natur, med noe bebyggelse.

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for 27 nye sentrumsnære boenheter i form av lavblokker. Antall planlagte boenheter har blitt redusert fra 60 ved oppstart ned til 27 enheter. Planforslaget innebærer også en utvidelse av dagens vei, Løkenåsen, samt etablering av fortau. Reguleringsformålene omfatter boligbebyggelse i blokk, lekeplass, renovasjonsløsninger og samferdselsanlegg.

Planen er i tråd med overordnet plan, hvor planområdet er avsatt til arealformålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Vi, den gang Viken fylkeskommune, ga vår uttalelse ved oppstart av planarbeidet 7. april 2022.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

Merknader

Plan:

Barn og unges interesser

Det er positivt at planen legger til rette for etablering av to nærlekeplasser, og at plankartet viser at krav til størrelse for nærlekeplasser er ivarettatt for alle boenhetene. Det er også positivt at lekeplassene etableres på bakkeplan. For de yngste barna, som har en begrenset aksjonsradius, er det særlig viktig at lekeplassene utformes med god variasjon og muligheter for trygg lek.

Estetikk, utforming og uteoppholdsarealer

Det er positivt at planforslaget er justert slik at bebyggelsen i større grad bidrar til en mykere overgang mellom ny og eksisterende boligstruktur. Det er også bra at det er lagt mer vekt på lokale boforhold og estetiske kvaliteter. Foreslått bruk av saltak gir bedre visuell tilpasning til nærområdet, og kravet om estetisk redegjørelse ved igangsettingstillatelse er et viktig virkemiddel for å sikre bedre arkitektonisk kvalitet.

Det anbefales at uteområdene utformes slik at de i størst mulig grad legger til rette for gode, grønne uteoppholdsarealer. Grønne strukturer og vegetasjon kan bidra til bedre omgivelser og økt bokvalitet for beboerne, og kompensere noe for nedbyggingen av eksisterende grøntareal i planområdet. Det bør legges vekt på å skape funksjonelle og attraktive fellesarealer med god kvalitet for beboerne i alle aldre og funksjonsnivåer.

Samferdsel:

I foreslått endring av krysset mellom fv. 2890 og den kommunale veien Løkenåsen, er det i hovedsak lagt opp til en utvidet trompet på eksisterende tilkobling. Dette betyr at det blir en kryssløsning med den kommunale veien Harehaugveien på østsiden av fylkesveien, som tilsvarer blanding mellom et x-kryss og to forskjøvne t-kryss som flyter inn i hverandre. Erfaringsbasert fra lignende type kryss er at det kan være utfordrene og skape uheldige situasjoner, spesielt for venstresvingende som kan få vikeplikt til høyre i det andre t-krysset.

Vi vil **sterkt anbefale** at fortauet langs Løkenåsen legges til motsatt side av veien fra foreslått løsning, og at selve veien blir flyttet nordover for å skape et mer helhetlig x-kryss enn dagens løsning.

Når det kommer til å vikepliktsregulere Løkenåsen i dette krysset, er dette noe vi vil fraråde. Det kan skape forvirring, ettersom i dag er det høyreregel i krysset fv. 2890 x Harehaugveien. Fv. 2890 er per i dag ikke forkjørsregulert, og vi vil ikke anbefale å kun regulere et kryss. Skal krysset reguleres med vikeplikt, må fylkesveien i sin helhet forkjørsreguleres. Hensynssonen

for frisikt må revideres til sikt for høyreregulert kryss inn i plankartet, og siktkravet må være tilfredsstilt til enhver tid.

I § 5.1.1 Frisikt (H140) er det gjengitt at "*Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.*" Denne setningen må fjernes da N100 viser til rekkverk og ikke gjerder.

Det kan ikke etableres konstruksjoner eller utføres tiltak innenfor arealet satt til annen veggrunn - grøntareal som vil påvirke fylkesveien, herunder veigrunn samt drift- og vedlikehold av veianlegget. Alle tiltak innenfor byggegrensen mot fylkesveien, samt på fylkeskommunal eiendom kan ikke utføres uten tillatelse fra veieier. Geoteknisk rapport må bekrefte at utbyggingen ikke vil ha innvirkning på grunnforholdene i området, eller påvirke fylkesveien med tilhørende sideareal.

Vi ser det som positivt at overvann i sin helhet skal håndteres lokalt og på egen eiendom, da fylkesvei med tilhørende sideareal ikke skal benyttes som flomvei.

Automatisk fredede kulturminner:

Når det gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner, viser vi til tidligere korrespondanse i saken, oppsummert og konkludert i brev av 7. mars 2024 fra Buskerud fylkeskommune v/arkeolog Anne Herstad til Ringerike kommune.

Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, har vi ingen ytterligere merknader til detaljreguleringsplanen som nå er til høring og offentlig ettersyn.

Vi noterer også med tilfredshet at hensynet til eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom meldeplikten (jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd) og innarbeidet i planens fellesbestemmelser (sist revidert 16. september 2025), under § 2.1.

Saksbehandler plan: Selma Doksæter

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland

Saksbehandler automatisk fredede kulturminner: Gaute Reitan

Andre fagområder har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Sara Norup

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Fra: Hanne Fisher <fisher.hanne@gmail.com>
Sendt: 11.01.2026 14:58:33
Til: postmottak <postmottak@ringerike.kommune.no>
Emne: Uttalelse Løkenåsen detaljplanlegging

Hei. Jeg vil gjerne at følgende to punkter vurderes når planforslaget skal behandles.

1: Veien ned fra Haugvang og rundt Løkenåsen og mot Øllejordet er smal og flere barn går til og fra skolen der. Vi ønsker at når det blir bygget adkomstvei til byggeplassen inn fra Hvalsveien, der det er tofelts bilvei og gangvei. Det er allerede vei inn til den ene boligen som skal rives der. Dvs at gravemaskiner og lastebiler i oppstartsfasen og videre i byggefasen så lenge som mulig holdes unna den smale veien ned Løkenåsen og Øllejordet.

2: Det er foreslått å bygge for høye boliger. Boligene som er i Løkenåsen og Øllejordet er alle på maks 2 etasjer. Forslaget bør endres til å ha eneboliger og leiligheter i tråd med det som har blitt tillatt tidligere i tilsvarende boligområder i Haugsbygd, f.eks Klekkenhagen (Kjelstadsveien) og Bånnjernveien (Tonettes vei).

Legger ved eksempel fra Kjelstadveien som jeg tenker er et rimeligere alternativ for å ivareta bebyggelsen rundt, men fortsatt bygge leiligheter som vi synes er et godt forslag.



Med vennlig hilsen
Hanne Fisher
Nabo på Øllejordet 15

Fra Haug Bygdelag
Fløytingen 104, 3514 Hønefoss
Epost: leder@haugbygdslag.no

13. januar 2026

Til Ringerike kommune
Reguleringsavdeling
Postboks 123
Sentrum 3502 Hønefoss
Epost: postmottak@ringerike.kommune.no

ANG. AREALPLAN – ID 486

DETALJREGULERING FOR LØKENÅSEN

MERKNAD MED ANMODNING OM BEFARING

Lokalet Haugvang med adresse Fløytingen 104 ble bygget i 1913 og er Haugsbygdas samlingssted. Lokalet eies av Haug Bygdelag og brukes mye. Bruken består blant annet i ukentlig kafé (del av vårt prosjekt «god alderdom»), diverse andre arrangementer i regi av bygdelaget samt utleie til øvrige arrangementer både i hverdager og helger. Dette medfører at trafikken til og fra eiendommen er til tider stor.

Atkomsten til Haugvang (Fløytingen 104) møter offentlig vei som femte innkjøringen i et kryss på det mest trafikkerte punktet i området. Bilister, syklende og gående må vise sin ytterste oppmerksomhet når de skal forholde seg til dette krysset. Det er et trafikalt vanskelig punkt.

Det aktuelle møtepunktet er krysset mellom veiene Løkenåsen – Fv2890 (Hvalsveien/Fløytingen) – Harehaugveien - Haugvangs atkomst.

Fotgjengerovergang mot Haugsbygd Ungdomsskole ligger mindre enn 10 m fra krysset. Vi ser av plankartet at avkjøringspunktet fra offentlig vei til Haugvang er beholdt som i dag, men med unntak av at avkjøringen i tillegg skal krysse den planlagte gangveien mot Løkenåsen.

Ved aktuelle utbygging av boliger vil både biltrafikk, sykkeltrafikk og antall av myke trafikanter øke. Det betyr en økt risiko for trafikkuhell. Antall biler og myke trafikanter øker. Dette er godt beskrevet og vurdert i Fagnotat veg og trafikk, av siv.ing. Dordi Skjevling, samt i planbeskrivelsens kapittel 6.7 Trafikkløsninger.

Vi vet også at det utvikles boligområder i Loeshagen-området og på høyden langs Harehaugveien. Dette øker risikoen ytterligere for konflikter i dette krysskomplekset.

Det er beskrevet og tegnet et krav til friskt 6x54m i krysset Løkenåsen – Fv2890 dvs. anbefalt valgt i både fagnotat og planbeskrivelse.

Alternativet var 20x45 m. Dette ville medført et større inngrep i atkomstveien og terrenget rundt lokalet Haugvang, men ville gitt tryggere oversikt for atkomst/avkjøring til Haugvang. Alternativet er valgt bort pga. eksisterende avkjøring til Haugvang. Inngrepet i terreng og atkomstvei antas å bli for stort.

Kravet er at sikthinder ikke skal være over 0,5 m vertikalt. Valget av frisikt 6x54 gjør imidlertid ikke avkjøring fra Haugvang tryggere. Vår vurdering av valget er at også dette vil gripe inn i Haugvangs infrastruktur som vårt el-mottak via mast og plassering av utvendig koplingskap for strøm og bredbånd.

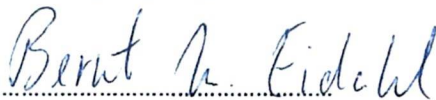
Avkjøring fra Haugvang er i dag vanskelig og bestandig risikofylt. En reguleringsplan som medfører økt trafikkrisiko, bør av den grunn gi anbefalinger som trygger tilgang/avkjørsel.

Slik det nå ligger an til av planforslag med trafikkøkning og kryssløsning vil Haugvangs bruk av atkomsten bli enda mer utrygg enn i dag. Haug bygdelag krever at løsningen med gangfelt og frisikt vurderes en gang til for å skape større trafikkmessig trygghet.

Undertegnede bet om at det settes opp en befaring for en samtale og orientering mellom kommune, utbygger og oss som brukere av både veikryss og avkjøring.

Vi imøteser tilbakemelding på denne merknaden med anmodningen om befaring.

For Haug bygdelag



Bernt Magna Eidahl, styreleder



Terje Aurdal, leder av huskomitéen

Merknader til detaljregulering – Løkenåsen Hageby

Til: Ringerike kommune – Miljø- og arealforvaltningen

Fra: Berørte naboer i Løkenåsen grendelag

Innledning

Vi viser til revidert forslag til boligprosjektet Løkenåsen Hageby og tidligere innsendte merknader i 2017 og 2021. Som direkte berørte naboer fremmer vi med dette våre merknader. Vi mener prosjektet i sin nåværende form ikke tar tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelse, terreng, infrastruktur og trafikksikkerhet.

Nedenfor følger våre **hovedinnsigelser**, etterfulgt av øvrige merknader.

HOVEDINNSIGELSER

1. Byggehøyder, skygge og solforhold (viktigste punkt)

- Planlagte byggehøyder, opptil ca. 17 meter, vil gi betydelige negative konsekvenser for sol- og lysforhold for eksisterende boliger – både på oversiden av veien og særlig for bebyggelsen nedenfor. Byggehøyder er ikke redusert fra tidligere forslag.
- Skyggevirkningene vurderes som uakseptable gitt prosjektets plassering i bratt terreng.

Krav: Byggehøydene må reduseres betydelig for å ivareta sol-, lys- og bokvalitet for eksisterende naboer.

2. Overvann, flom og utnyttelsesgrad

- Utnyttelsesgrad på ca. 37 %, av tomtens areal, gir for lite permeable flater til å håndtere overvann på en forsvarlig måte.
- Planlagte løsninger med regnbed og overflatehåndtering fremstår lite realistiske gitt områdets terreng og grunnforhold.
- Tegninger viser at overvann er planlagt ledet forbi Løkenåsen 36 og videre mot jordet på nedsiden. Vi har ikke tillit til at dette vil fungere i praksis.
- Endrede terrengforhold vil kunne føre til vannansamlinger, økt avrenning og risiko for flomskader på eksisterende eiendommer.

Krav: Det må dokumenteres en robust og etterprøvbar løsning for overvann og flom som ikke medfører økt belastning for omkringliggende bebyggelse.

ØVRIGE MERKNADER

3. Eksisterende overvannsledning

- Eksisterende overvannsledning (privat betongrør Ø125 mm) har ikke kapasitet til å ta imot overvann fra et fullt utbygd område.
- Ledningen er privat, og kostnader til drift og vedlikehold har historisk blitt båret av grendelaget.

Det kan ikke aksepteres at nytt overvann fra prosjektet kobles på denne løsningen.

4. Vann- og avløpskapasitet

- Vi er bekymret for kapasiteten på eksisterende vann- og avløpsnett.
 - Utbygging i denne skalaen kan medføre risiko for kapasitetsproblemer og konsekvenser for eksisterende boliger i Løkenåsen.
-

5. Trafikk og trafikksikkerhet

- Beregnet 1,6 biler per boenhet innebærer nærmere 50 nye biler i området.
- Dette vil gi økt belastning på veinettet i både Løkenåsen og Øllejordet.
- Inn- og utkjøring til området vurderes som krevende og vil påvirke eksisterende vei negativt.
- Krysset ved Haugvang er allerede belastet og benyttes som av- og påstigningssted for skoleelever.

Utbyggingen må vurderes i sammenheng med annen utbygging i området (Loeshagen og Harahaugveien), og det må sikres en helhetlig og trafikksikker løsning for alle trafikanter.

6. Bruk av privat friområde som erstatning for nærlekeplass

- Det vises i planmaterialet og tilhørende fagnotater til at eksisterende friområde kan bidra til å oppfylle krav til nærlekeplass for prosjektet.
- Det aktuelle vei- og friområde, gnr 135, bnr 75, er **privateid** og disponeres fullt og helt av beboerne som er tilsluttet Løkenåsen grendelag. Det er ikke regulert som offentlig friområde eller felles uteoppholdsareal for nye boenheter. Ref. reguleringsbestemmelser av 28. mai 1971 og reguleringskart av 13. mai 1970, sist revidert 27. mars 1972 for Løkenåsen.
- Vi kan ikke se at utbygger har rettslig eller faktisk grunnlag for å legge til grunn at dette arealet kan dekke prosjektets krav til nærlekeplass.
- En slik forutsetning innebærer at prosjektet tar seg til rette på bekostning av private arealer som ikke er ment å inngå i planområdet eller tjene nye beboere.

Krav: Krav til nærlekeplass og uteoppholdsarealer må løses fullt ut innenfor planområdet for Løkenåsen Hageby, uten bruk av privat friområde i grendelaget.

7. Medvirkning

- Naboer har ikke blitt orientert om det reviderte prosjektet.
 - Det har ikke vært innkalt til åpent møte, til tross for at videre dialog ble varslet på informasjonsmøtet på Grand Hotel i 2021.
-

8. Landskap, stedstilpasning og visuelle kvaliteter

- Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at ny bebyggelse skal tilpasses landskapskarakteren og bevare områdets særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter.
 - Vi kan ikke se at dette er oppfylt i foreliggende forslag.
 - Forslaget om fire boligblokker med parkeringskjeller i første etasje, representerer et markant brudd med områdets etablerte karakter og skala.
 - En av blokkene er orientert på tvers av de øvrige, noe som gir en negativ silhuettvirkning sett fra omkringliggende bebyggelse.
 - Parkeringskjeller og parkeringsplasser er i stor grad orientert mot eksisterende boliger i Løkenåsen, noe som ytterligere forringer bokvalitet og visuelle kvaliteter.
-

Avslutning

Vi mener prosjektet i sin nåværende form ikke er tilstrekkelig tilpasset stedet og omgivelsene. Det er særlig behov for reelle endringer i byggehøyder og overvannshåndtering.

Vi viser til utbyggingen på Loeskollen som et positivt eksempel på bedre terrengtilpasning og hensyn til eksisterende bebyggelse.

Vi ber kommunen vektlegge våre innsigelser/merknader i den videre behandlingen av planen, og mener at på bakgrunn av ovenstående at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger, og at det må foretas vesentlige endringer før videre behandling.

Løkenåsen 15.01.2026

Styret i Løkenåsen grendelag

Fra: Mona Evensen <evensen.mona@gmail.com>

Sendt: 05.12.2025 11:12:28

Til: Halvard Fiskevold <Halvard.Fiskevold@ringerike.kommune.no>,
Ellen.Reitan.Krogstad@norgeshus.no

Planlegging av blokkbebyggelse.

1. Jeg håper man tenker på skole- og barnehageplasser i Haugsbygd før man starter utbygging.
2. Krysset oppe ved fylkesvei kan jo bli direkte farlig både for biler og fotgjengere for ikke snakk om barn hvis man ikke bygger ut dette krysset.
3. Man trekker frem som et pluss at området blir mer likt en bybebyggelse. Det er nettopp dette som er årsak til at folk bor i Haugsbygd! Man ønsker å bo på landet!
4. Etter planen skal blokkene bygges med saltak. Det hadde blitt mer estetisk riktig å tilnærme seg utseende på blokken 200m mot nord(Loeshagen) som har et flatt tak. Dette gjelder også utvendig materiale på utvendig vegger. Bygges blokkene med likhet til Loeshagen får man større helhet i området. Flatt tak vil også bedre sol/ skyggeforholdene i området og bør derfor prioriteres.
5. Garasjeanlegget skal ligge i kjeller/ sokkel. Vil dette si i synlig terreng eller under bakken? Ligger det i synlig terreng blir det jo 4 etasjers blokk og straks mye høyere over bakkenivå. Det ser ut som blokken mot nord er på 4 etasjer med garasje i første etasje, mens blokkene mot sør er 3 etasjers med garasjer under bakken. Dette bryter jo med de første plantegningene hvor blokkene mot sør var på 4 etasjer med en nedtrapping til 3 etasjer mot nord som ble det laveste punktet. På den første tegningen hadde man tatt hensyn til tomtens naturlige skrånende helning mot nord.Nå ser det ut for at blokken mot nord er på 4 etasjer med en synlig garasje i første etasje og blir da straks mye høyere og solforholdene dårligere.
6. På blokktomten er det en forhøyning i terrenget mot nord(mot oss, 134/140) Av plantegninger ser dette området urørt ut. Hvis det er mulig å ta hensyn til oss som naboer, ønsker vi at trærne på dette området bevares.Dessuten er det mer harmoni med trær i området.
7. Vi ser at sol - og skyggekartene ikke er oppdaterte da vårt hus, 134/ 140 ikke er inntegnet. Vi ber om nye oppdaterte sol/ skygge tegninger på dette.

Mvh Mona Evensen og Leif Arne Hunderi 134/ 140

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 12.12.2025

Saksbehandler: Jorunn

Vår ref.: 202203554-5 Oppgis ved henvendelse

Skram/jors@nve.no

Deres ref.: 21/2968

NVEs uttalelse – Detaljregulering for Løkenåsen hageby - Ringerike kommune

Vi viser til brev datert 3. desember 2024. Saken gjelder høring av detaljregulering for Løkenåsen hageby i Haugsbygda i Ringerike kommune. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsnære boliger i form av lavblokker. Det er planlagt for 27 nye boenheter.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Grunnforhold

Siden planarbeidet ble startet opp i 2022, har aktsomhetskartene for kvikkleireskred blitt oppdatert. I henhold til NVE Atlas ligger planområdet ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er utført grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabiliteten. Arkimedium har i datarapport nr. 11018-GRU-01, datert 26.10.2021 påvist at det ikke finnes kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper i planområdet.

Overvann

Det går ingen bekker gjennom planområdet, og det ligger ikke utsatt mht. flom fra nærliggende vassdrag eller avrenning fra tilgrensende tomter. Dordi Skjevling har utarbeidet et fagnotat på vann, avløp og overvann, dok. nr. 038-RAP02, sist datert 23.09.2025, med beregninger av overvann for planområdet og forslag til overvannstiltak.



Det skal legges til rette for håndtering av overvann gjennom 3-trinnsstrategien og infiltrasjon der det er mulig, men det ser også ut til at en stor del er planlagt til lukket fordrøyning. Vi viser til at [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#) må legges til grunn for planforslaget. Ifølge kap. 5.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort: «Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.»

Vi anbefaler at flomveier og overvannstiltak merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynssone eller linjer, og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot skade og fare fra overvann. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. De generelle sikkerhetskravene i TEK17 § 7-1 gjelder også for overvann.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Jorunn Skram
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.



Mottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

14.01.2026

Vår ref:

2022/5020

Deres dato:

03.12.2025

Deres ref:

2021/2968

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til høring av detaljregulering for Løkenåsen Hageby ved Haugsbygd

Vi viser til brev av 3. desember 2025.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal tilrettelegges for sentrumsnære boliger i form av lavblokker hvor det kan etableres inntil 27 nye boenheter med tilhørende infrastruktur og utearealer. Det var opprinnelig planlagt fortetting med inntil 60 boenheter, men at dette antallet ble redusert for å sikre en bedre tilpasning til eksisterende bygningsmiljø.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev av 7. februar 2022.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Med utgangspunkt i at området ligger sentralt i Haugsbygd, vil vi anbefale at det legges opp til en mer restriktiv parkeringsdekning enn det som er foreslått. Bilbruken henger sammen med

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



parkeringsdekningen. Vi mener derfor det ikke bør åpnes for 2 biloppstillingsplasser for leiligheter som er større enn 80 m² slik det er foreslått. Vi viser til nasjonale mål om å redusere klimagassutslippene og bilbruken for å oppnå dette. Vi viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og Regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018. Her er det føringer som skal fremme en bærekraftig utvikling. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Utover dette har vi ingen spesielle merknader ut fra nasjonale og regionale hensyn innenfor våre ansvarsområder.

Tiltaket kan likevel ha negative virkninger for ulike interesser som kommunen er satt til å ivareta. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankartet og bestemmelsene før planforslaget eventuelt vedtas.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Statens Vegvesen

Postboks 3563	3007	DRAMMEN
PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Fra: Torbjørn Kvam Kvam <TorbjornKvam@LoekenGaard.com>

Sendt: 31.12.2025 11:24:50

Til: Halvard Fiskevold <Halvard.Fiskevold@ringerike.kommune.no>,
Ellen.Reitan.Krogstad@norgeshus.no

Emne: Detaljregulering Løkenåsen (486)

Til Ringerike kommune / Norgeshus Ringerike AS

Jeg viser til detaljregulering for Løkenåsen (486), som er lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Jeg er eier av gnr. 134 bnr. 1, som grenser direkte til gnr. 134 bnr. 12. Jeg har blitt kjent med planforslaget gjennom offentlig kunngjøring, men har ikke mottatt direkte varsel. Jeg ønsker derfor å høre om dere kan redegjøre for hvordan nabolisten er utarbeidet, og hvorfor gnr. 134 bnr. 1 ikke er tatt med.

I forbindelse med gjennomgang av eldre dokumentasjon knyttet til utskilling av gnr. 134 bnr. 12 fra hovedbølet (gnr. 134 bnr. 1) i 1915, herunder pantebokmateriale som det refereres til i grunnboken, kan det etter en foreløpig gjennomgang se ut til at det foreligger privatrettslige rettigheter til fordel for gnr. 134 bnr. 1.

Jeg er usikker på om det er vurdert i planarbeidet, og ønsker derfor å høre om utbygger/kommunen har undersøkt dette, og i så fall hvilke vurderinger som er gjort.

Jeg kan ikke se at disse rettighetene senere er avlyst eller slettet, ber om deres vurdering av dette.

Hører fra dere

Med vennlig hilsen
Torbjørn Kvam
Grunneier 134/1

Tlf:408 57 416

Fra: Torbjørn Kvam Kvam <TorbjornKvam@LoekenGaard.com>

Sendt: 16.01.2026 16:56:36

Til: postmottak <postmottak@ringerike.kommune.no>

Emne: 486 Detaljregulering for Løkenåsen

Hei

Jeg viser til planforslaget og tilhørende fagnotat for vann, avløp og overvann, og ønsker å komme med følgende merknad knyttet til overvannshåndtering.

På min eiendom finnes det et lukket grøfte- og dreneringssystem som er etablert og dimensjonert i samarbeid med landbrukskontoret for å sikre forsvarlig drenering av svært produktiv jordbruksmark. Kapasiteten i dette systemet er i dag allerede høyt belastet, blant annet som følge av økte nedbørsmengder og økt utbygging i oppstrøms områder i bygda, og har svært begrenset restkapasitet.

Jeg kan derfor ikke akseptere en løsning der overvann fra planområdet ledes ut på gnr. 134 bnr. 1, verken direkte eller indirekte. Overvann må håndteres innenfor planområdet gjennom løsninger som ikke medfører belastning på tilgrensende landbruksareal.

Jeg ber samtidig om at landbrukskontoret gis anledning til å gi en egen faglig uttalelse om konsekvenser for jordbruksareal før videre behandling av saken.

Mvh

Torbjørn Kvam

408 57416