



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 486 Detaljregulering for LØKENÅSEN

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 20.03.2025
Sist revidert 04.08.2026

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 - 16.01.2026.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 07.09.2026, sak 41/26.
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 15.09.2026, sak 26/26.
Vedtak i kommunestyret 24.09.2026, sak 112/26.

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)

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Utforming (#1)

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

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet etter tretrinnsmodellen gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier. Avrenningen fra området skal ikke økes sammenlignet med dagens forhold.

Naturbaserte løsninger skal benyttes der dette er hensiktsmessig ut fra grunnforhold og terreng. Fravik fra naturbaserte løsninger skal begrunnes.

Fordrøyningsanlegg skal dimensjoneres for minimum 100-års nedbørshendelse inkludert klimafaktor 1,4.

Flomveier skal identifiseres og sikres innenfor planområdet, og ledes videre på en kontrollert måte til egnede mottakere.

§ 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 eventuelle støyskjermer kan etableres utenfor regulert byggegrense på egen eiendom, forutsatt at tiltaket ikke er til hinder for trafiksikkerhet, siktforhold, snøopplag eller manøvrering for renovasjonsskjøretøy.

Tiltak nær fylkesveien eller innenfor byggegrensen mot fylkesvei kan være søknadspliktige etter vegloven og krever tillatelse fra veieier.

§ 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.
Bruk av allergifremkallende planter 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

Ny bebyggelse skal utformes med høy visuell og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal framstå helhetlig utformet, og tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

Det skal samtidig sikres variasjon innenfor feltet, for eksempel gjennom bruk av materialer, farger eller bygningsutforming.

Material- og fargebruk skal harmonere med omgivelsene.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Nødvendige terrenginngrep skal utføres på en slik måte som gir gode terrengoverganger mot tilgrensende områder.

§ 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 eller parkeringssokkel, intern vei, gangarealer og uteoppholdsarealer.

Det tillates etablert nødvendige terrenginngrep, som grøfter, skjæringer og fyllinger, samt teknisk infrastruktur innen formålet.

§ 4.1.2 b) Utnyttelsesgrad

Innenfor planområdet tillates det etablert inntil 27 boenheter. Bebyggelsen oppføres som blokkbebyggelse.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er 40 %-BYA.

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er 35 %-BYA.

Samlet bruksareal (BRA) for BB1 og BB2 skal ikke overstige 4400 m².

§ 4.1.2 c) Byggehøyde og takform

Bebyggelsen innenfor hvert byggeområde skal ha en gjennomgående hovedtakform.

Hovedbygg skal oppføres med saltak.

Mindre bygningsdeler, som inngangspartier, boder, carporter og lignende, kan ha flatt tak eller pulttak dersom dette er i samsvar med bestemmelse § 4.1.1 a).

Bebyggelsens høyder tillates inntil verdiene angitt i tabellen nedenfor. Maksimal kotehøyde gjelder både møne og øvre gesims.

Felt	Maks. kotehøyde
Felt BB1	217,9 moh.
Felt BB2	220,7 moh.

Tekniske installasjoner på tak tillates oppført over maks. tillatt kotehøyde, inntil 1,5 meter.

§ 4.1.2 d) Uteoppholdsareal (MUA)

Det skal finnes minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. I tillegg skal det etableres minimum 25 m² lekeareal per boenhet i tråd med kommunens norm for lekeplasser.

Private balkonger og terrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene skal samlet være egnet til lek og opphold for beboerne.

§ 4.1.2 e) Parkering

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet som er $\leq 80 \text{ m}^2$, og 2 biloppstillingsplasser per boenhet som er $> 80 \text{ m}^2$. Det tillates i tillegg inntil 3 gjesteparkeringsplasser. Parkering kan etableres i parkeringskjeller/-sokkel eller på terreng.

Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass per boenhet som er $\leq 60 \text{ m}^2$, og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet som er $> 60 \text{ m}^2$. Sykkelparkering kan etableres i sportsbod eller i egne sykkelparkeringsanlegg.

§ 4.1.3 Energianlegg (EA)

Nettstasjoner og energisentraler med tilhørende tekniske installasjoner tillates oppført innenfor formålet.

§ 4.1.4 Renovasjon (RA)

F_RA skal benyttes til felles renovasjonsløsning for beboerne i planområdet.

Renovasjon kan etableres som nedgravde containere. Ved etablering av nedgravd renovasjonsløsning skal arealet rundt nedkast opparbeides med fast dekke og belysning.

Tømming av avfall skal skje fra f_KV3. Det skal etableres standplass for renovasjonsbil og gangforbindelse til renovasjonsløsningen.

§ 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 fylkesvei Hvalsveien – Fløytingen.

O_KV2 er kommunal vei (Løkenåsen). Total veibredde skal være minimum 8,5 m, bestående av kjørebane med asfaltert bredde 5 m samt skulder på 0,25 m på hver side.

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 o_KV2, for å sikre trygg kryssing av vei fra planområdet til o_FO og videre over fylkesveien.

§ 4.2.3 Fortau (FO)

Fortau skal opparbeides i henhold til 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 veianlegget, herunder skjæring, fylling, støttemur, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, belysning og 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)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, gjenstander eller tiltak (herunder parkering), slik at disse ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

Enkeltstående oppstammede trær med stammediameter inntil 15 cm kan tillates dersom de ikke hindrer sikten.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder (§ 11-8 a)

§ 5.1.1 Utforming (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert parkeringskjeller.

7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse

§ 7.1.1 Tekniske planer

Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning, avløp og slukkevannskapasitet. Det skal også redegjøres for håndtering av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann.

§ 7.1.2 Skolekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse for boliger skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

§ 7.1.3 Matjordplan

Dokumentasjon for håndtering og disponering av matjord skal følge søknad om rammetillatelse.

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

§ 7.2.1 Tiltak på fylkesvei

Byggeplan for samferdselstiltak og gjennomføringsavtale for tiltak på/langs fylkesveien skal være godkjent av Buskerud fylkeskommune før igangsettingstillatelse for tiltak som berører fylkesveien kan gis.

§ 7.2.2 Tekniske planer

Tekniske planer for vei, vann, avløp, overvann og renovasjon skal være godkjent av Ringerike kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Plan for overvann skal dokumentere dimensjonering, flomveier og hvordan tretrinnsmodellen er ivaretatt.

§ 7.2.3 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være utarbeidet i tråd med punkt 2.5 før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 7.2.4 Plan for gjennomføring

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

Vegetasjon og trær som ligger utenfor utbyggingsområdet skal bevares og sikres mot skade i anleggsperioden. Plan for bygge- og anleggsfasen skal beskrive nødvendige tiltak for vern av slik vegetasjon.

Retningslinjene T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

§ 7.2.5 Grunnforhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse til ny bebyggelse kan gis. Geotekniske sikringsarbeider skal utføres i henhold til rapport grunnundersøkelse, 11018-GRU-01, og geoteknisk notat, 11018-N-01. Nødvendig dokumentasjon skal foreligge for tiltak som kan påvirke områdestabiliteten for fylkesveien med tilhørende sidearealer.

§ 7.2.6 Fremmede arter

Før igangsettingstillatelse kan gis skal tiltaksplan for håndtering av fremmede arter være utarbeidet.

§ 7.2.7 Forurensning i grunn

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge godkjent tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, eller dokumentasjon som viser at grunnen ikke er forurenset.

§ 7.2.8 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tiltakets estetiske utforming og forhold til omgivelsene.

§ 7.2.9 Massehåndtering

Overskuddsmasser skal håndteres i samsvar med gjeldende regelverk.

§ 7.2.10 Trafikksikkerhet

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt BB1- BB2 kan gis, skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak langs Løkenåsen og Fløytingen i tråd med plan for anleggsgjennomføring være etablert.

§ 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 frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten, kan tillates.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

§ 7.3.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur herunder vei, vann, avløp, overvann, nettstasjon, renovasjonsløsning, er etablert.

§ 7.3.2 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor BB1 skal tilhørende utomhusanlegg og lekeplass f_LEK1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Gangforbindelse fra boligene i BB1 til f_LEK1 skal være opparbeidet i samsvar med utomhusplanen.

Før brukstillatelse kan gis for bebyggelse innenfor BB2 skal tilhørende utomhusanlegg og lekeplass f_LEK2 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Dersom klimatiske forhold ikke muliggjør ferdigstillelse, skal anleggene ferdigstilles senest påfølgende vekstsesong.

§ 7.3.3 Fortau og gangkryssing

Før brukstillatelse kan gis for første boligbebyggelse innenfor planområdet skal fortau o_FO og krysningspunkt over o_KV2 være ferdig opparbeidet.