

Ringerike kommune

✓/Svend Henrik Vinje/Hanna Høibø

postmottak@ringerike.kommune.no

Postboks 123, 3502 HØNEFOSS

Vår saksbehandler:
ERK

Vår ref:
24-0162

Deres ref:
21/2968

Dato:
06.07.2026

DETALJREGULERINGSPLAN LØKENÅSEN (PLAN-ID: 486) – OPPFØLGING AV UTTALELSER OG KOMMUNENS RÅD TIL VIDERE PLANARBEID

Det vises til kommunens oversendelse av uttalelser til høring og offentlig ettersyn, datert 02.02.2026, samt kommunens vurdering av uttalelsene og råd til videre planarbeid datert 13.02.2026.

Plankonsulent har i samråd med forslagstiller gjennomgått mottatte uttalelser og kommunens tilbakemeldinger. På bakgrunn av dette er det foretatt en faglig gjennomgang av planforslaget med sikte på å vurdere mulige justeringer som kan imøtekomme de tema kommunen har løftet frem.

I det følgende redegjøres det for vurderinger av de aktuelle temaene nevnt i kommunens råd til videre arbeid, samt forslag til hvordan disse kan følges opp i det videre behandlingen av planforslaget.

Som del av denne gjennomgangen er det også utarbeidet enkelte forslag til justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Reviderte plandokumenter følger vedlagt til orientering.

Plankonsulent vurderer at de foreslåtte justeringene i hovedsak ivaretar de momentene kommunen har pekt på, samtidig som planens hovedgrep og gjennomførbarhet opprettholdes.

Dersom kommunen vurderer at de foreslåtte justeringene er hensiktsmessige, kan planbeskrivelsen oppdateres i tråd med endringene før videre behandling av planforslaget.

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	2
1 Kommunens vurdering av uttalelser som bør innarbeides.....	2
1.1 Vei, fylkesvei, adkomstvei, anleggsvei og parkering	2
1.2 Hensikten med planendringen	4
1.3 Foreslåtte endringer i plankart og bestemmelser.....	4
2 Virkningen av endringen	4
2.1 Virkningen av planens gjennomføring	4

Nedenfor følger plankonsulentens faglige vurdering av mottatte uttalelser til høring og offentlig ettersyn, med utgangspunkt i kommunens tilbakemelding i brev av 13.02.2026. Vurderingene er gjort i samråd med forslagstiller.

1 Kommunens vurdering av uttalelser som bør innarbeides

1.1 Vei, fylkesvei, adkomstvei, anleggsvei og parkering

1.1.1 Eksisterende bebyggelse

Forslagstiller bekrefter at eksisterende enebolig innenfor planområdet forutsettes revet for å kunne gjennomføre prosjektet.

1.1.2 Anleggstrafikk

Det vurderes som hensiktsmessig at anleggstrafikk i hovedsak ledes via eksisterende avkjørsel fra fv. 2980 (Hvalveien) i tidlig fase av utbyggingen. Endelig kjøremønster og faseinndeling vil bli fastsatt i forbindelse med byggesak, jf. Rekkefølgebestemmelse § 7.2.4 om plan om gjennomføring.

Det vurderes som naturlig at anleggstrafikkens kjøremønster vil endres underveis eller starte et annets sted, men det legges til grunn at anleggstrafikk ikke skal belaste Løkenåsen i perioder hvor dette kan medføre uheldige trafiksikkerhetsmessige forhold for myke trafikanter eller nærliggende bebyggelse.

Løsningen vurderes å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, fremkommelighet og nærområdets miljø i anleggsfasen.

1.1.3 Parkering

Parkeringsløsningen er gjennomgått på nytt.

Prosjektets vedlegg 1-3 (ARK 1-0-06 Parkering) viser at planforslaget legger til rette for 30 biloppstillingsplasser på bakkeplan/parkeringssokkel. Parkeringskjeller i bygg C kommer i tillegg

til disse plassene. I mulighetsstudien er det vist 6 parkeringsplasser i kjeller. Parkering løses gjennom en kombinasjon av parkeringskjeller, carporter og evt. utendørs oppstillingsplasser.

Ved maks. utbygging som vil kreve 41 parkeringsplasser er det evt. mulighet for noe parkering på bakkeplan og noe i parkeringskjeller. Det er tatt inn et bestemmelsesområde i planen som viser mulig økt utstrekning av parkeringskjeller.

Løsningen sikrer nødvendig parkeringsdekning uten at dette går på bekostning av uteoppholdsarealer eller trafiksikkerhet.

1.1.4 Flytte fortau på langs Løkenåsen

Plankonsulent vurderer at flytting av fortau til motsatt side (sørsiden) av Løkenåsen er en hensiktsmessig løsning og foreslår at dette innarbeides i videre planarbeid.

Endringen er i tråd med faglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og kommunens vurderinger. Endringen medfører:

- mer logisk og sammenhengende ganglinje
- forbedret trafiksikkerhet ved kryssing
- tydeligere prioritering av myke trafikanter
- bedre tilpasning til nytt krysspunkt
- Bedre siktforhold

Revidert løsning fremgår av oppdatert plankart og fagrapport vei og trafikk.

Tiltaket vurderes som en kvalitetsforbedring av planforslaget sammenlignet med løsning ved offentlig ettersyn.

1.1.5 Justering av kryss – Etablering av tydelig X – kryss.

Kryssutformingen er gjennomgått på nytt i lys av mottatte merknader, og det er utarbeidet en justert løsning som legger til rette for et mer oversiktlig og lesbart kryss mellom Løkenåsen og adkomstvei til planområdet.

Endringen bidrar til:

- bedre oversiktliggheit i kryssområdet
- mer forutsigbart kjøremønster for kjøretøy
- Tryggere kryssing for gående
- bedre tilpasning til justert fortausløsning

Frisiktsoner er gjennomgått på bakgrunn av merknader fra Buskerud fylkeskommune og vurderinger i veifaglig notat. Løsningen som er lagt til grunn i planforslaget er vurdert som den mest hensiktsmessige innenfor eksisterende terreng- og eiendomsforhold, og fremgår av veifaglig notat.

1.2 Hensikten med planendringen

Hensikten med de foreslåtte justeringene er å:

- forbedre trafikksikkerhet og lesbarhet i kryssområdet
- styrke forholdene for myke trafikanter
- sikre en mer helhetlig veistruktur
- følge opp faglige innspill fra kommunen og Buskerud fylkeskommune
- tydeliggjøre gjennomførbarhet i anleggsfasen

Endringene påvirker ikke planens hovedformål, utnyttelsesgrad eller antall boenheter.

Planens overordnede intensjon om å legge til rette for sentrumsnære boliger i Haugsbygd opprettholdes.

1.3 Foreslåtte endringer i plankart og bestemmelser

Følgende justeringer er innarbeidet:

Plankart:

- Flytting av fortau (o_FO) til motsatt side av Løkenåsen
- Justert kryssutforming i tilknytning til fv. 2890
- Oppdaterte frisiktsoner
- Mindre justering av veiformål og veigrunn
- Justering av byggegrense mot offentlig vei i tråd med oppdatert veigeometri.
- Innregulering av bestemmelsesområde for parkeringskjeller

Bestemmelser:

- Omformulering av § 4.1.1 for tydeliggjøring av bestemmelsens innhold.
- Presisering av rekkefølgebestemmelse knyttet til gjennomføring av anleggsfase (§ 7.2.4)
- Mindre justering av bestemmelse knyttet til frisiktsoner (§ 5.1.1), tilpasset oppdatert kryssløsning og veigeometri

Endringene vurderes å være av begrenset omfang og innebærer i hovedsak tekniske justeringer som følge av mottatte merknader.

2 Virkningen av endringen

2.1 Virkningen av planens gjennomføring

På bakgrunn av mottatte uttalelser og kommunens vurderinger har forslagstiller foretatt en gjennomgang av planforslaget og foreslår enkelte justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser. Reviderte plandokumenter følger vedlagt.

Plankonsulent vurderer at de foreslåtte endringene ivaretar de tema kommunen har pekt på, samtidig som planens hovedgrep opprettholdes.

Med vennlig hilsen

NORGESHUS

Ellen Reitan Krogstad

Arealplanlegger

Tlf: 97 19 17 36 – E-post: ellen.reitan.krogstad@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

