

REGULERINGSPLAN FOR LØKKEVEIEN – PLANOPPSTART

RÅDMANNENS FORSLAG

Modum kommune varsler planoppstart for Reguleringsplan for Løkkeveien i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1.1.

Vedlegg: Kart over planavgrensning

Saksframstilling

Det aktuelle området er en del av gjeldende Reguleringsplan for Hovdehagen. Området er i dag regulert til forretning/kontor, boligformål og friområde. Denne reguleringsplanen ble utarbeidet i 1990. Det er stort sett bygd ut i henhold til planen, som omfatter et større område. Men behovet for annen arealbruk har etter hvert meldt seg for arealene mellom Løkkeveien og RV 35.

Det vises til Formannskapetssak 08/2728 om Investeringer i barnehage og skole 2009. Det framgår her at det er et investeringsbehov på barnehagesektoren. To kommunale barnehageenheter har i dag drift i henholdsvis midlertidige og leide lokaler. Samtidig har kommunen to barnehageavdelinger i midlertidig drift i eide lokaler i Løkkeveien.

Det ligger en bolig i det foreslåtte planområdet. Denne er i kommunal eie. Denne var inntil for kort tid siden bebodd av psykisk utviklingshemmede klienter. Pr. dato er den midlertidig omdisponert til barnehage. Barnehagedriften i Løkkeveien har vært vellykket. Det legges derfor nå planer for å få dette til på en mer permanent basis. Barnehagedriften planlegges nå permanent i form av en større barnehage på fire avdelinger. Dette er en mer rasjonell og funksjonell driftsenhet.

Det ubebygde området mellom Løkkeveien, Badeveien og RV 35 er regulert til forretning og kontor. Området er omsluttet av boliger i vest og i nord. Området har ikke blitt utbygd til forretninger og kontorer etter at det ble klargjort for dette i 1990. Den nordligste delen av dette området, som ligger nærmest dagens midlertidige barnehage planlegges derfor nå omdisponert til barnehageformål. Den søndre delen av området er i privat eie. Vi kjenner ikke eierens utbyggingsplaner her. Dette ønsker vi å ha en dialog om i denne planprosessen. Kommunen har ikke nødvendigvis behov for å disponere dette området.

Det aktuelle området grenser inn mot RV 35. Det er anlagt en støyvoll i området som tar av for mye støy. I planarbeidet vil likevel bli tatt en sjekk på om vollen tilfredstiller dagens støyforskrifter til det nye planlagte bruksformålet.

Byggegrensa i området ligger i dag 30 meter fra RV 35. Under forutsetning av at området kan støyskjermes på tilfredstillende vis planlegges denne byggegrensa opprettholdt. Hele området, både sør og nord for planområdet, med sin relativt nye bebyggelse har en byggegrense på 30 meter fra midtlinje riksvei, i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Det igjenstående ubebygde området mellom Løkkeveien og RV 35 vil bli vanskelig å utnytte dersom man nå plutselig skulle etablere helt andre grunnforutsetninger for denne delen av den opprinnelige Reguleringsplan for Hovdehagen. I denne sammenheng kan det vises til at det er minimalt

med bebyggelse på vestsiden av RV 35 i det aktuelle området. En eventuell framtidig utvidelse av RV 35 er derfor fullt mulig i denne retningen.

Lengst nord i planområdet er det et friområdet. Det er planen å opprettholde dette.

Løkkeveien har innkjøring fra Badeveien, som går mellom Vikersund og Modum bad. Dette er en større kommunal vei med god trafikal kapasitet. De trafikale forholdene, som veiutformingen i Reguleringsplan for Hovdehagen bygger på, anses derfor fortsatt å være tilstrekkelige. Men Løkkeveien er ikke bygd ut i henhold til reguleringsplanen. Dette bør gjennomføres nå, i forbindelse med planleggingen av denne utbyggingen.