

Planinitiativ for

Plannavn:

Vikermyra Planid: 2010005 gnr. 25 bnr. 175 mfl. – Heggenveien nr. 9 mfl.
Heggenveien 30. Planid: 2022003. gnr. 25 bnr. 59, Heggenveien nr. 30 mfl.

Planmyndighet:

Modum kommune

Fagkyndig:

Sundt & Thomassen AS

Forslagstiller:

Heggenveien 30 AS

Revisjon:

Versjon 01

Dato: 27. desember 2023

1.0 INNLEDENDE OPPLYSNINGER

a. Beliggenhet og eierforhold

Planområdene grenser til hverandre, men skilles av Heggenveien fra X Øst Modumveien. Planområde Vikermyra ligger sør og vest for Heggenveien. Mot vest grenser til et boligområde. Reguleringsplanen er utarbeidet i 2010 og regulerer området i alt vesentlig til næringsformål. Planendringen omfatter eiendommene 25/315 og 25/316. Dette er en utvidelse av plan «Vikermyra». Forslag til planavgrensing er vist som vedlegg 1

Planområdet Heggenveien nr 30 er avgrenset av Heggenveien i sør. Mot øst grenser det mot Øst-Modum veien. Mot nord grenser det mot et større idrettsanlegg og mot vest mot et boligområde. Reguleringsplanen ble utarbeidet i 2022 og regulerer planområdet i alt vesentlig til næringsformål. Forslag til planavgrensing er vist som vedlegg 2.

b. Eiendom og eierforhold

B1. Vikermyra

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr.	Eier	Bruk
25/2 (parsell)	Heggenveien 30 AS	Vei
25/7	Modum kommune	Grøntstruktur og vei
25/83	Heggenveien 30 AS	Bolig
25/152	Heggenveien 30 AS	Bolig
25/175	Heggenveien 30 AS	Næring
25/200	Heggenveien 30 AS	Næring
25/201	Heggenveien 30 AS	Bolig
25/301	Heggenveien 30 AS	Næring
25/302	Heggenveien 30 AS	Næring
25/310	Heggenveien 30 AS	Næring
25/315	Heggenveien 30 AS	Ubebygget, uregulert
25/316	Heggenveien 30 AS	Ubebygget, uregulert

Det er påbegynt et arbeid med sammenføring av de ulike eiendommen til en eiendom.

B2 Heggenveien 30

Gnr/bnr.	Eier	Bruk
25/45	Heggenveien 30 AS	Bolig
25/59	Heggenveien 30 AS	Næring
25/100	Heggenveien 30 AS	Bolig - uregulert

Eiendommene er kjøpt av Heggenveien 30

c. Bakgrunn for planinitiativet

Planen for Vikermymra har behov for tilpassing av bebyggelse og arealbruk. De mindre eiendommene nordvest i planområde ønsker eier utnyttet til serviceformål for ansatte i Hæhre selskapene. Videre er det behov for å bearbeide trafikksituasjonen knyttet til samspillet mellom virksomheten i Heggenveien 30 og virksomheten på eiendommene innenfor planområdet.

For Heggenveien nr. 30 har eier kjøpt 2 mindre naboeiendommer som det er ønskelig å innlemme i gjeldende plan.

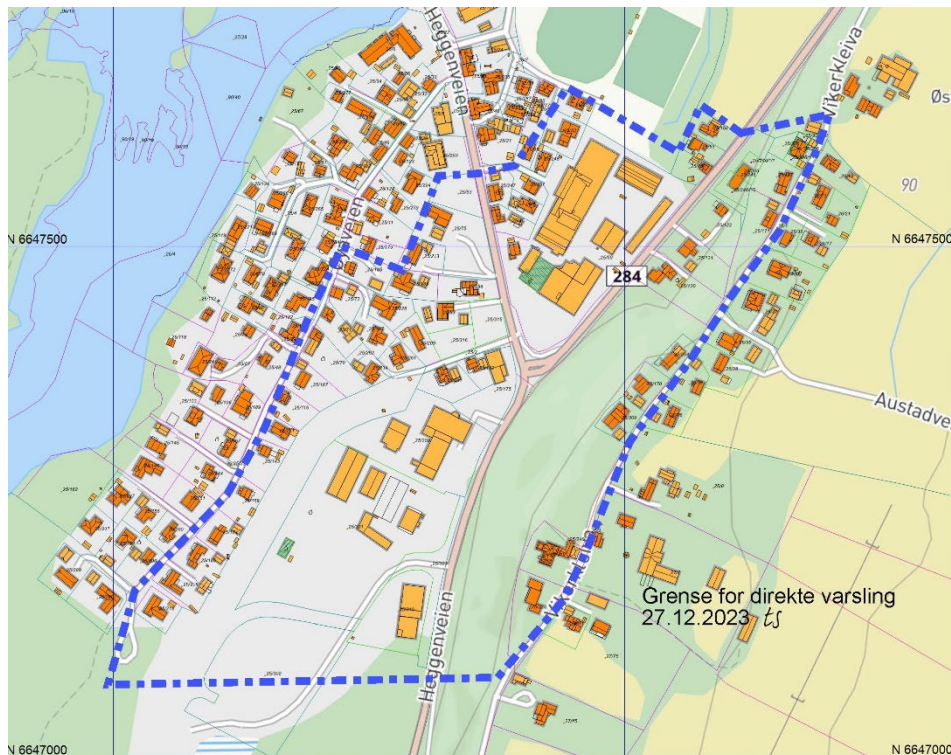
2.0 BESKRIVELSE AV PLANINITIATIVET

2.1 Formål med planinitiativet

Legge til rette for en planprosess der en kan bearbeide arealbruk i forhold til behov skissert i pkt. 1 c.

2.2 Planområdet – varslingsgrense

Etter avklaring med Modum kommune blir det gjennomført felles varsling for begge planendringene. Det vil bli lagt vekt på å varsle naboer og berørte som påvirkes av eventuelle trafikkmessige endringer og/eller visuelle forhold og støy. Varslingsområdet som foreslås er vist på figur nr. 1. Kunngjøring av planoppstart blir dessuten satt inn i Bygdeposten.



Figur 1 Område som varsles om planarbeid

Forslag til notat om varsling er vedlagt som vedlegg nr. 3

2.3 Utbyggingsvolum og høyder

Planen for Vikermymra innebærer en utvidelse av bilhall med klargjøringsfløy. Ca. 550 m² grunnflate i 2 etasjer. Gesimshøyde 13,0 m. Planlagt nybygg for overnatting og kontorer ca. 570 m². Gesimshøyde 11,5 m.

Planen for Hegggenveien nr. 30 innebærer ingen endringer i bebyggelsen.

2.4 Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

En tilpassing av eiendomsstrukturen innenfor planområdene vil gi grunnlag for en mer funksjonell utnyttelse av eiendommene. Det er grunneiers intensjon å etablere et system for energitilførsel ved solcellepaneler på eksisterende og ny bebyggelse. Intensjonen er å etablere en felles energiforsyning for planområdene.

2.5 Nær og fjernvirkning

Det er begrenset innsyn til planområde «Vikermymra» fra boliger i nord og vest fordi det er etablert en voll som støyskjerming og begrenning av innsyn. Bebyggelse øst for Hegggenveien og Øst Modum veien vil ha innsyn til området. Reguleringsarbeidet vil gi grunnlag for en fornyelse og restrukturering av eksisterende bebyggelse.

Endringene av planområde «Hegggenveien 30» vil ikke påvirke visuelle forhold for bebyggelse og trafikk på eiendommene omkring planområdet.

2.6 Planstatus

Planarbeidet medfører endring av reguleringsstatus for eiendommer i nordlig del av planområdet. I kommuneplanen er det her avsatt arealer for sentrumsformål, samferdsel og bolig. Tilgrensende områder som er uregulert, bør vurderes innlemmet i planen.

Utvidelse av planen for Hegggenveien 30 innebærer en omdisponering av boligformål i kommuneplanen til kombinert formål bebyggelse og anlegg, Eiendom 25/100 foreslås omdisponert fra bolig til næringsvirksomhet.

2.7 Berørte interesser

Planarbeidet berører ikke vesentlige eksterne interesser.

2.8 Samfunnssikkerhet

Eksisterende bebyggelse bærer preg av å være tilpasset den enkelt eiendom og virksomhet. Gjennom planarbeidet er det naturlig å sikre forhold knyttet bl.a. til brann. Oppgradering av kjøremønster og organisering av trafikk på næringsområde påvirker trafiksikkerhet.

2.9 Varsling av planoppstart

I tillegg til varsling av lokale (se fig nr. 1), vil følgende etater bli varslet:

- Statsforvalter for Buskerud
- Buskerud fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE om flomsoner
- Lokalt brannvesen
- Arbeidstilsynet

2.10 Medvirkning

I samarbeid med Modum kommune ønsker en å utvikle en prosess med medvirkning og samspill med offentlige etater og berørte.

2.11 Krav til KU

Område som skal omfattes av reguleringsendringen er samlet ca. 4,6 daa. Planer og tiltak som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn skal konsekvensutredes¹ Forskrift om KU fastlegger rammebetingelser for vurdering av behov for konsekvensutredning. Endringene som planlegges vurderes som begrensede og i samsvar med eksisterende og planlagt arealbruk, slik at det ikke er behov for konsekvensutredning av planendringen

¹ Forskrift om konsekvensutredning kap. 3 §9 og10.

2.12 Øvrige opplysninger eller vurdering av betydning for planarbeidet

Grunneiers intensjon er å slå sammen eiendommene som berøres av planene under et felles matrikelnummer fordi dette vil gjøre det enklere å etablere et felles energiforsyningsanlegg. Planarbeidet bør ikke konkluderes før slik rematrikulering er gjennomført

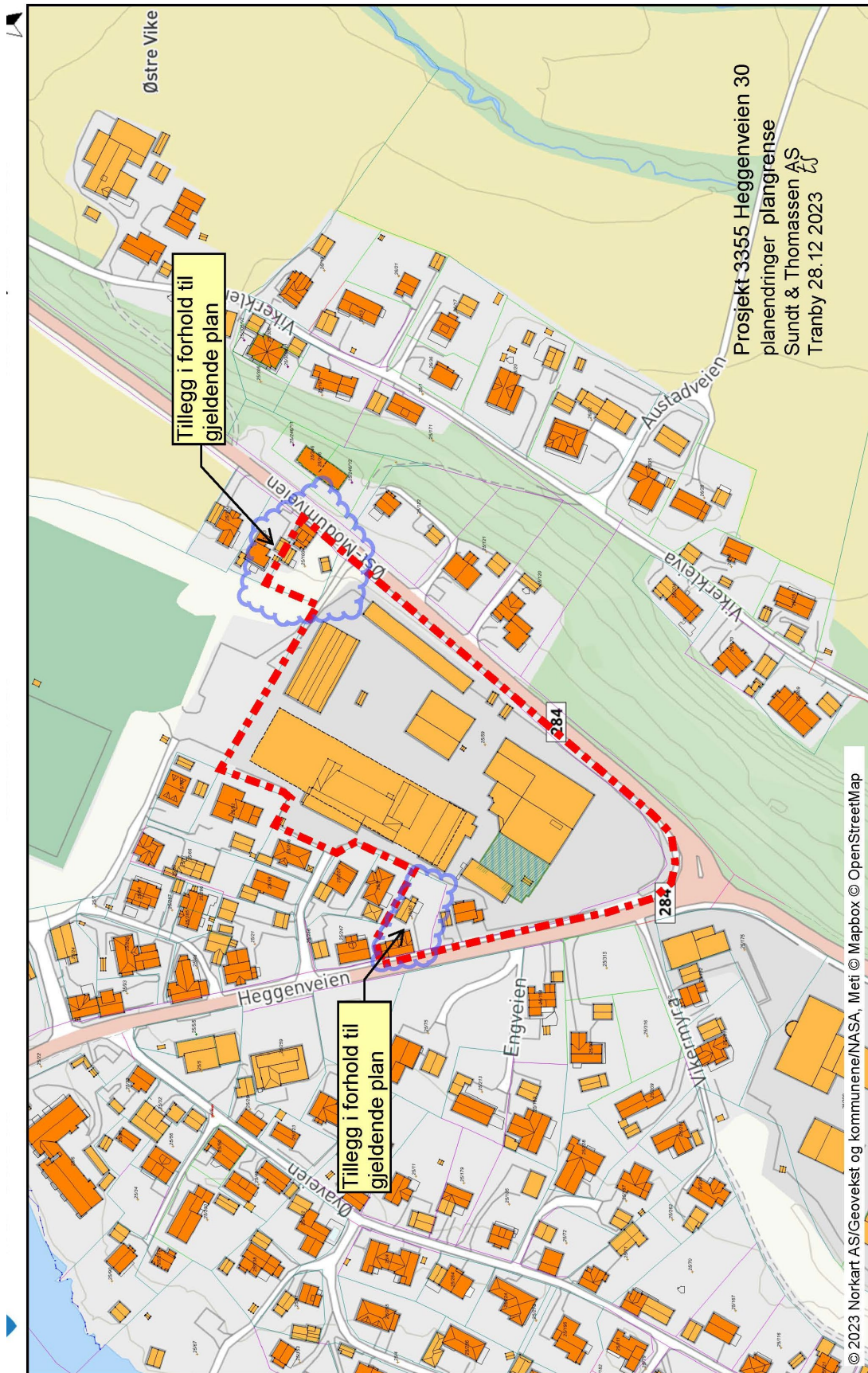
2.13 Øvrige opplysninger

Landskapsarkitekt Trygve Sundt, Sundt & Thomassen AS har arbeidet med reguleringsplaner i en rekke sammenhenger. Blant annet har firmaet utarbeidet endringen av reguleringsplanen for Heggeneveien 30. Firmaet har sentral godkjenning som søker og prosjekterende.

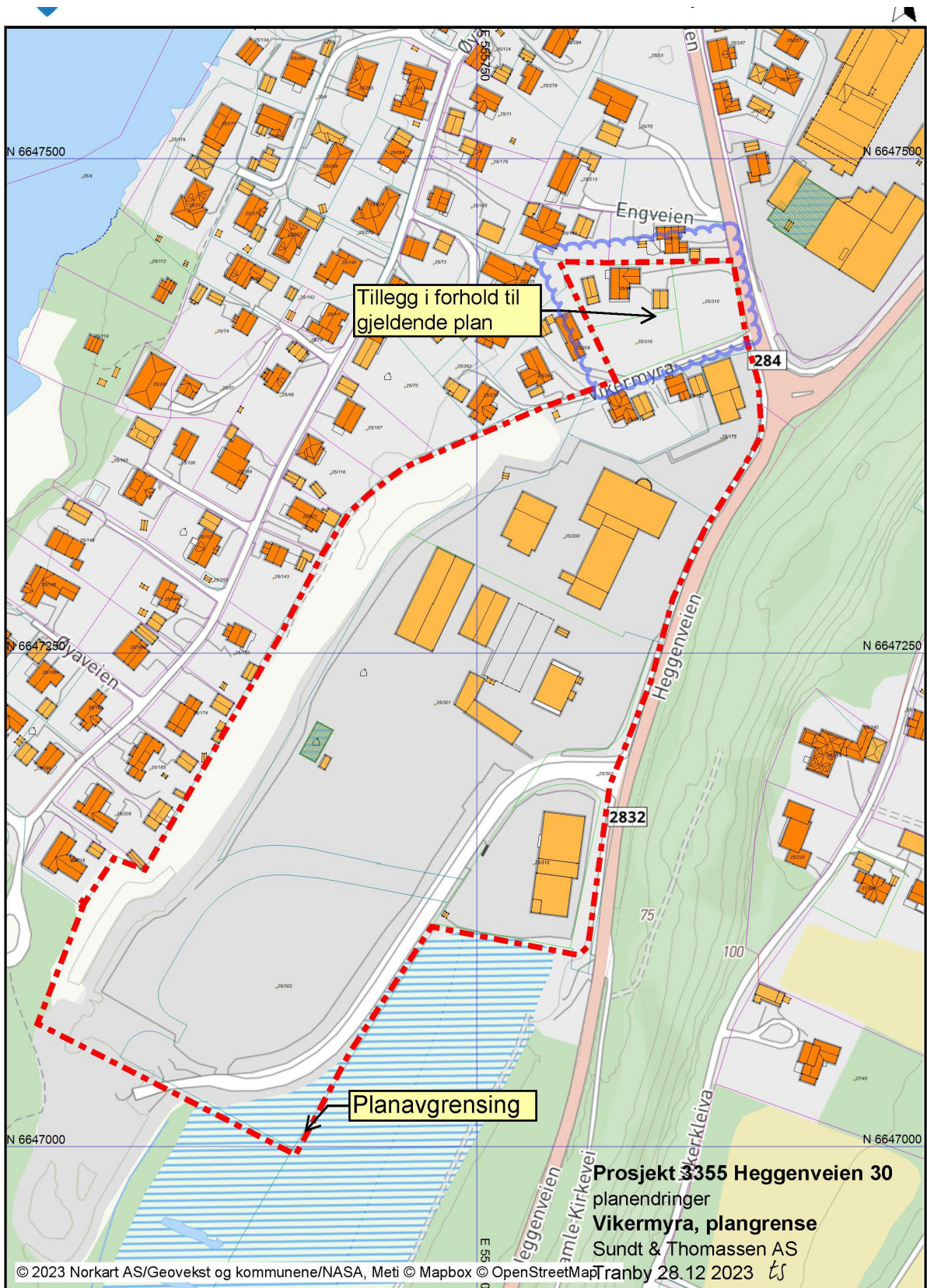
3.0 FORSLAG TIL TEKST I EVENTUELL UTBYGGINGSAVTALE

Det vurderes som uaktuelt at det etableres en utbyggingsavtale mellom Modum kommune og tiltakshaver

Vedlegg nr. 1. Planavgrensning Heggenveien 30



Vedlegg nr. 2. Planavgrensing Vikermyra



Vedlegg 3

Forslag til varsling om oppstart:

På vegne av Heggeneveien 30 AS varsles det i hht plan og bygningsloven §12-8 om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan «Vikermymra» og reguleringsplan «Heggeneveien nr. 30. Planområdet omfatter følgende eiendommer

Planområdet «Vikermymra» omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Eier	Bruk
25/2 (parsell)	Heggeneveien 30 AS	Vei
25/7	Modum kommune	Grøntstruktur og vei
25/83	Heggeneveien 30 AS	Bolig
25/152	Heggeneveien 30 AS	Bolig
25/175	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/200	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/201	Heggeneveien 30 AS	Bolig
25/301	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/302	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/310	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/315	Heggeneveien 30 AS	Ubebygde, uregulert
25/316	Heggeneveien 30 AS	Ubebygde, uregulert

Planområdet «Heggeneveien 30» omfatter følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Eier	Bruk
25/45	Heggeneveien 30 AS	Bolig
25/59	Heggeneveien 30 AS	Næring
25/100	Heggeneveien 30 AS	Bolig - uregulert

Avgrensning av planområde vist nedenfor

Hensikten med planarbeidet er å skape et grunnlag for å restrukturere arealbruk og bebyggelse innenfor planområdet. De mindre eiendommene nordvest i planområde ønsker en utnyttet til serviceformål for ansatte i selskapene i tilknytning til Heggeneveien 30 AS. Videre er det behov for å bearbeide trafikksituasjonen knyttet til samspillet mellom virksomhet i Heggeneveien nr. 30 og virksomhet på eiendommene innenfor planområde sør for Heggeneveien.

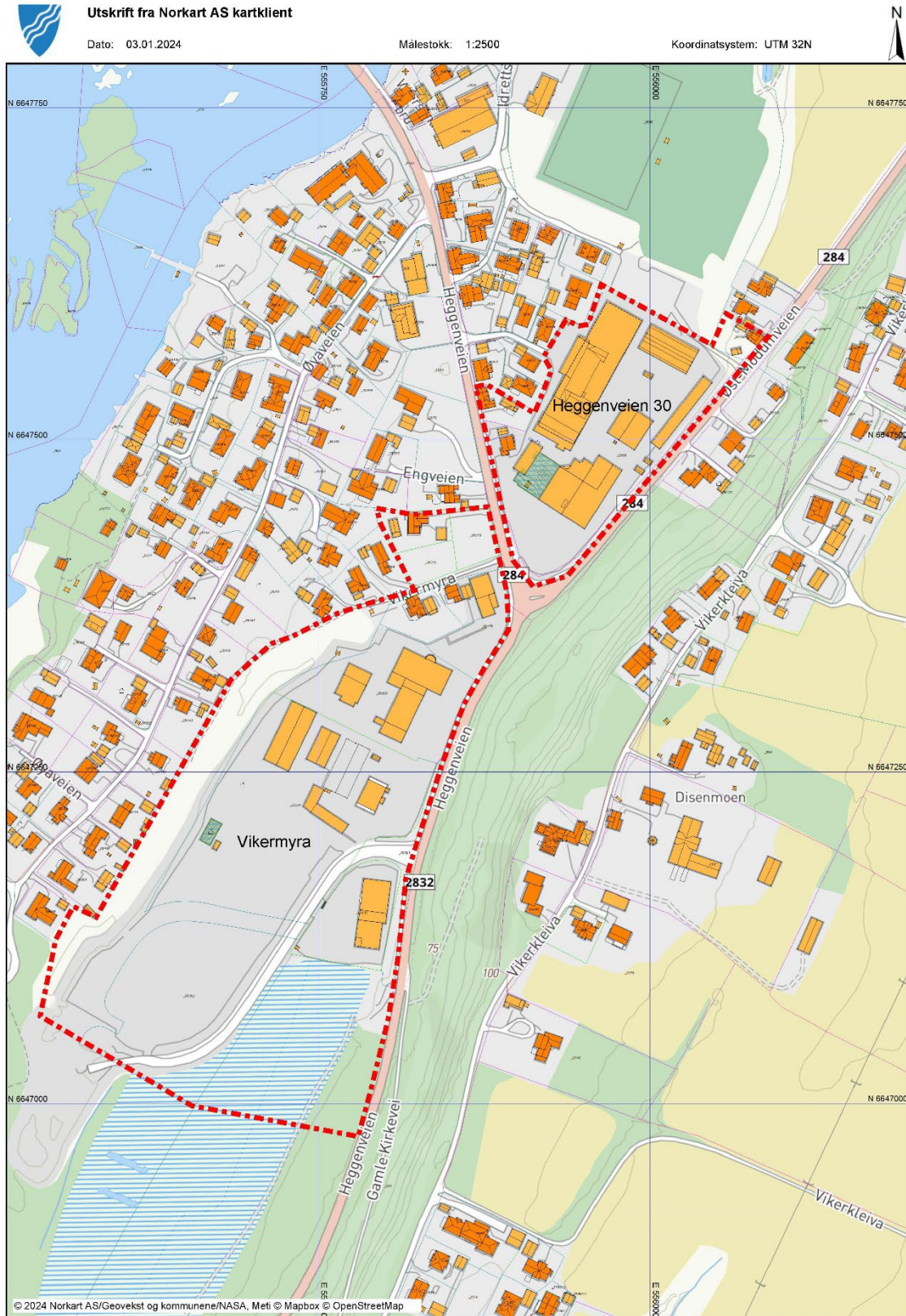
Planinitiativet utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli foretatt mindre justeringer av grensen for planområdet. Berørte naboer og grunneiere varsles da direkte. Eventuelle merknader til varsel om planoppstart, eller innspill til planarbeidet kan sendes til

Sundt & Thomassen AS
Svenskerud 31
3409 Tranby
Telefon 93405434
Epost: trygve.sundt@st-landskap.no
Alle merknader vil følge saken til politisk behandling

Frist for merknader: **DATO**

Avgren



Avgrensing av planområdene