

Lier kommune - Plan  
Att: Marius Trosterud Holmen

15.09.2025  
Vår ref.: 1504

**Notat:**

**Søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess:**

**Reg. plan for Sylling Ysteri og Bolstadgården (Plan ID 504-905-05-03) - godkjent 15.06.2021.**

Det vises til innsendt materiale 17.02.2025 (skisseprosjekt oppdatert etter forhåndskonferanse) og oppfølgende møte med Lier kommune 5. juni 2025 vedr. planlagt utvikling av 3 boligprosjekter i Modumveien innenfor reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården. Dette gjelder eiendommene Modumveien 42 m.fl. (Gbnr. 172/92, 172/97, 172/12, 172/98, 172/36).

**Bakgrunn:**

Det er et politisk ønske om utvikling og fortetting i Sylling og kommunens arealstrategi peker på Sylling som et av satsingsområdene for fortetting.

Administrasjonen har tatt initiativ til noen mindre endringer av reguleringsbestemmelsene for å få gjennomført de tre boligprosjektene i Sylling sentrum der det planlegges tilsammen 36 moderne leiligheter - med en blanding av 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter.

Det vises til vedlagte materiale; forslag til reviderte bestemmelser for "Detaljregulering Sylling Ysteri og Bolstadgården" med PlanID 504-905-05-03 vår anmodning til forhåndskonferanse med vedlagt følgebrev oppdatert 11.02.2025 samt tegninger og diverse illustrasjoner.



*Ill. 01: Perspektiv fra nord. Viser BBB1 (venstre), BKB1 (bak). BKB1 skal videreutvikles i tråd med fasade mot Modumveien. Felles leik f-BLK1 og MUA med parkeringskjeller under (høyre foran). (Illustrasjon AD Arkitekter AS).*



EKSISTERENDE

Ill. 02: Ysteriet/Meierigården – eksisterende fasade mot Modumveien. (Google Maps/Street View).



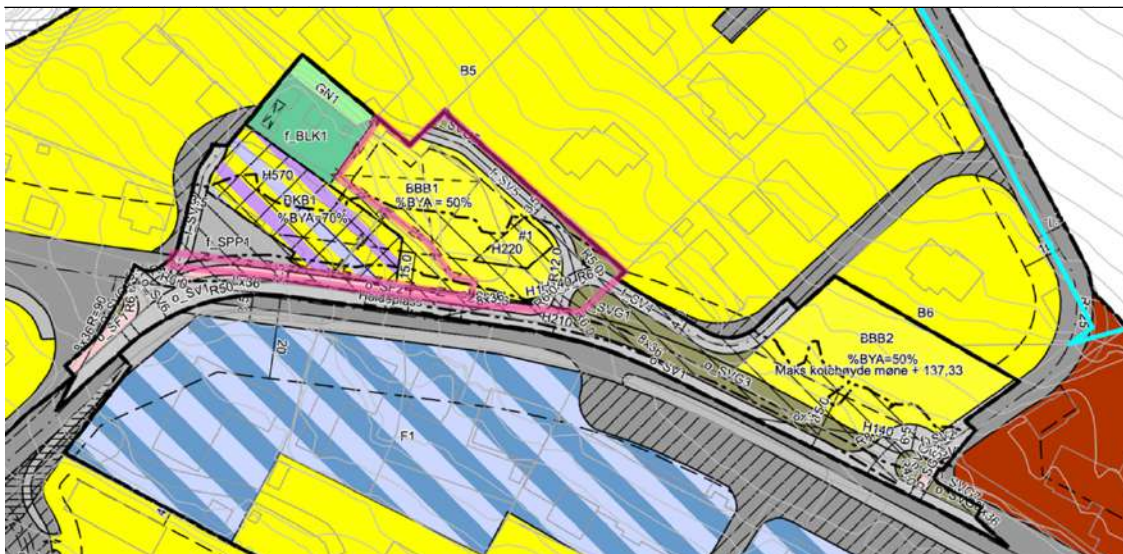
FORESLÅTT (perspektiv mot sør)

Ill. 03: Ysteriet/Meierigården – med 10 nye leiligheter. Tidlig forslag til fasadeoppgradering mot Modumveien. Eksisterende tegldetaljer, omramming, buer, vinduskarm ute mm. vil bli beholdt. Alle vinduer vil bli utført som krysspostvinduer evt «T-vinduer» i historisk stil; fra sveitserperioden 1860-1920. Det planlegges moderne kontrasterende detaljer i tilbygget og inngangspartiet for å framheve det eksisterende meieribygnings. Prosjektet BKB1 vil bli utviklet videre i prosessen fram mot rammesøknad og det er etter vår vurdering ikke avgjørende nå med ytterligere detaljering på vindusnivå og teglomramming for å avklare prosjektrammene og hovedgrepene for hele prosjektet; dvs. BKB1, BBB1 og BBB2. (Illustrasjon AD Arkitekter AS).

### Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Sylling Ysteri og Bolstadgården med PlanID 504-905-05-03 – godkjent 15.06.2021. Planen ble startet opp februar 2013. Gjeldende reguleringsplan gjelder foran KPA. Feltene BKB1, BBB1 og BBB2 er angitt på reguleringskartet under.

I planen legges det opp til å bevare Sylling Ysteri, der det tilrettelegges for kombinert formål Forretning/kontor/bolig (BKB1), i tillegg til hensynssone Bevaring kulturmiljø. For tomta ved bussgarasjen (BBB1) og Bolstadtomta (BBB2), fremmes forslag om Boligbebyggelse - blokk-, lavblokk- og terrassert bebyggelse, med tilhørende uteareal og parkering.



Ill. 04: Gjeldende reguleringsplan Sylling Ysteri og Bolstadgården med PlanID 504-905-05-03 – godkjent 15.06.2021. Feltene BKB1, BBB1 og BBB2 er angitt på kartet. (Kart Lier kommune).

### Forslag til endringer i reguleringsbestemmelsene:

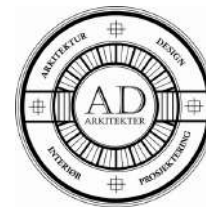
Følgende temaer er foreslått endret/presisert i reguleringsbestemmelsene:

- 1) Arkitektonisk utforming. Modernisering og utforming/tilpassing/kontrastering til eksisterende kulturmiljø/arkitektonisk uttrykk i nye bygg/nye tilbygg.
- 2) Ny, oppdatert støyretningslinje T-1442/2021 istedenfor T-1442/2016.
- 3) Pkt. om fjernvarme/energikrav fjernes da dette ivaretas i TEK 17.
- 4) Felt BKB1; byggegrense mot Fv.284 fjernes - interne veier og parkering tillates utenfor byggegrense. Krav til MUA reduseres til 0.
- 5) Felt BBB1; høydebestemmelser i tråd med prosjekt, trappetårn med maks. størrelse/høyde. Etablering av takterrasse for kvalitetsareal med kveldsol. Interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Tillatt BYA økes fra 50 til 53%.
- 6) Felt BBB2; høydebestemmelser i tråd med prosjektet med godkjent maks kotehøyde, trappetårn med maks. størrelse/høyde, øverste etasje/takterrasse blir inntrukket mot naboer i nord. Interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Tillatt BYA økes fra 50 til 53%.
- 7) Parkering - justering av krav til parkeringsplasser for små leiligheter i tråd med leilighetenes formål.

### 1) Arkitektonisk utforming. Utforming/tilpassing/kontrastering til eksisterende kulturmiljø/arkitektonisk uttrykk i nye bygg/nye tilbygg.

#### Bygningsanalyse/bygningstypologier i Sylling sentrum

Sylling sentrum som er aktuelt område for omsøkt utbygging av 3 boligprosjekter består av en rekke bygningstypologier utbygd og påbygget med forskjellig stiler gjennom mange tiår. Ingen store investeringer er gjennomført i Sylling sentrum de siste 50 år. Dette gjør at Sylling arkitektonisk framstår som gammeldags, kjedelig og "slitent". Sylling preges av eneboliger på 1-2 etasjer og en stor mangel på leiligheter av moderne god standard. Ved å etablere leiligheter vil Syllings aldrende befolkning få et bedre alternativ samtidig som eneboliger blir tilgjengelig for barnefamilier.



---

Modumveien 42 - "Ysteriet" - er utvilsomt den bygningen som setter mest preg på sentrumsbebyggelsen her - og som også er klassifisert som bevaringsverdig.

### **Spesielt om BKB1- "Ysteriet" ("Fellesmeieriet")**

Bygningen "Ysteriet" beliggende i felt BKB1, er klassifisert som bevaringsverdig bygningsmasse, med høy verneverdi. Sylling Ysteri (senere Sylling Meieri og Handelsforening) ble oppført i 1865 og opphørte med sin produksjon i 1972. Bygningen planlegges forbedret både teknisk og «historisk» da det foreslås tilbakeføring til et mer opprinnelig utseende, og med innslag av mer moderne arkitektur for derved å framheve de viktigste historiske delene av det gamle Ysteriet. Dette bygget er delvis tomt, alle anlegg og materialer i bygget er utdaterte og utgjør i seg selv en risiko for selve bygget. Ved tilpassing til leiligheter vil hele bygget stripes innvendig og nytt moderne el.- og VVS-anlegg etableres med moderne overvåking og branslokkeanlegg.

En utfordring her er å videreutvikle dette bygget slik at det både tar vare på kulturhistorien, men også utformes med en attraktiv bruk og arkitektonisk høy standard. Vårt forslag er å utforme nødvendige påbygg/tilbygg/utbedringer i en forsiktig kontrast med en god materialbruk slik at eksisterende hovedformer på bygget kommer fram og gir det historiske gjenkjennelsen dette bygget fortjener. Det må etableres heisanlegg og andre anlegg samt fjerne ramper som ikke lar seg løse uten at bygget krever tilpassinger.

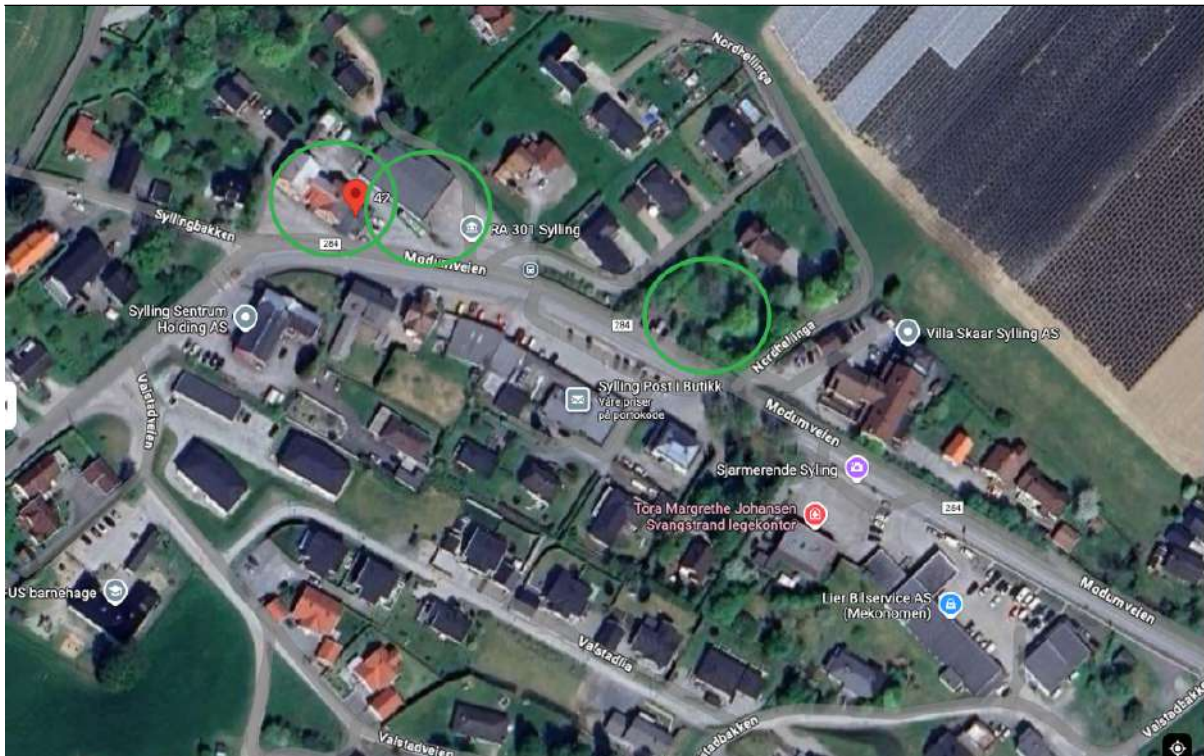
Det vises til Ill. 03 over som gir en antydning av planlagt utforming av bygget med 10 mindre leiligheter.

### **Områdene BBB1 og BBB2 som viktig del av utviklingen av Sylling sentrum**

Områdene (prosjektene) BBB1 og BBB2 planlegges med en annen og mer moderne arkitektur som tar opp i seg noen detaljer/materialbruk og farger fra Ysteriet.

Dette grepet håper vi kan bidra til en mer helhetlig, moderne og positiv opplevelse av Sylling sentrum både som boligområde og lokalt næringsentrum i tråd med politisk ønske om utvikling og fortetting i Sylling og kommunens arealstrategi som peker på Sylling som et av satsingsområdene i Lier kommune. Hele Sylling er en nordhelling. Byggene er utformet og tilpasset Sylling med oppholdsrom og terrasser med utsikt mot Tyrifjorden i nord. Terrasser mot nord mangler kveldssol, så derfor ønsker vi å utforme byggene med romslige takterrasser med tilgang til kveldssol. Da vil beboerne få varierte uteoppholdsarealer av svært god kvalitet.

Under vises en bildekavalkade av Sylling sentrum.



III. 05: Sylling sentrum. Modumveien 42- "Ysteriet" er angitt med rød pil. De tre aktuelle boligprosjektene BKB1 (Ysteriet), BBB1 og BBB2 er angitt med grønn sirkel. (Kilde Google Maps).



III. 06: Sylling sentrum. De tre aktuelle boligprosjektene angitt med grønn sirkel. (Kilde "1881").



III. 07: Sylling sentrum fra Modumveien mot vest. Nærbutikken til venstre. (Kilde Google Maps).



III. 08: Sylling sentrum fra Modumveien mot vest. Ysteriet/Meierietygget og eksisterende bussgarasje til høyre. (Kilde Google Maps).



III. 09: Sylling sentrum fra Modumveien mot vest. Ysteriet/Meierietygget og eksisterende bussgarasje til høyre. (Kilde Google Maps).



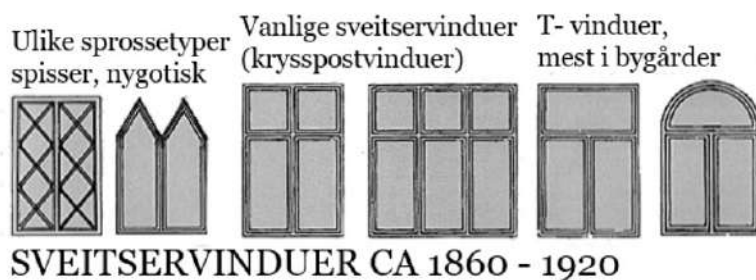
Ill. 10: Sylling sentrum. Ysteriet/Meieribygget med eksisterende bussgarasje til høyre. (Kartgrunnlag fra Google Maps/Street view).

### Bakgrunn- historien til Ysteriet/Meieribygget

Under gjennomgåsbilder/illustrasjoner som har satt standarden for videre utvikling av det gamle Ysteriet.

### VINDUER I SVEITSERPERIODEN (ca 1860 - 1920)

Sveitserperioden var preget av en rekke endringer i Norge. Overgang til industriell produksjon og unionsoppløsningen med Sverige var viktige begivenheter som også påvirket utforming av bygninger og bygningsdeler. Sveitserstilen, som tildels var påvirket av land rundt alpine, holdt seg i perioden men kunne ha innslag fra andre stilmessige påvirkninger:

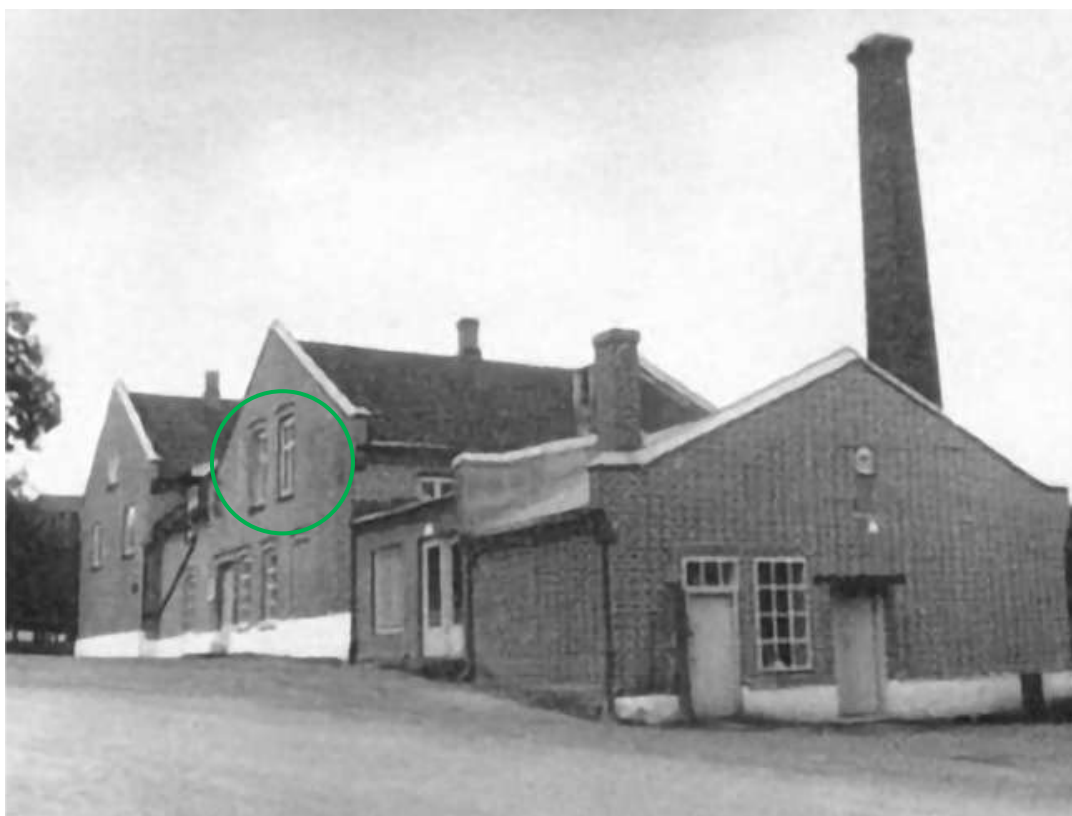


Illustrasjon over: Krysspostvinduer var svært vanlig i sveitserperioden. "T-vinduer" ble vanlig i bygårder mot slutten av 1800 tallet men ble også benyttet på større hus. Farget glass ble også utbredt i vanlige hus gjerne i forbindelse med kreative sprosseløsninger.

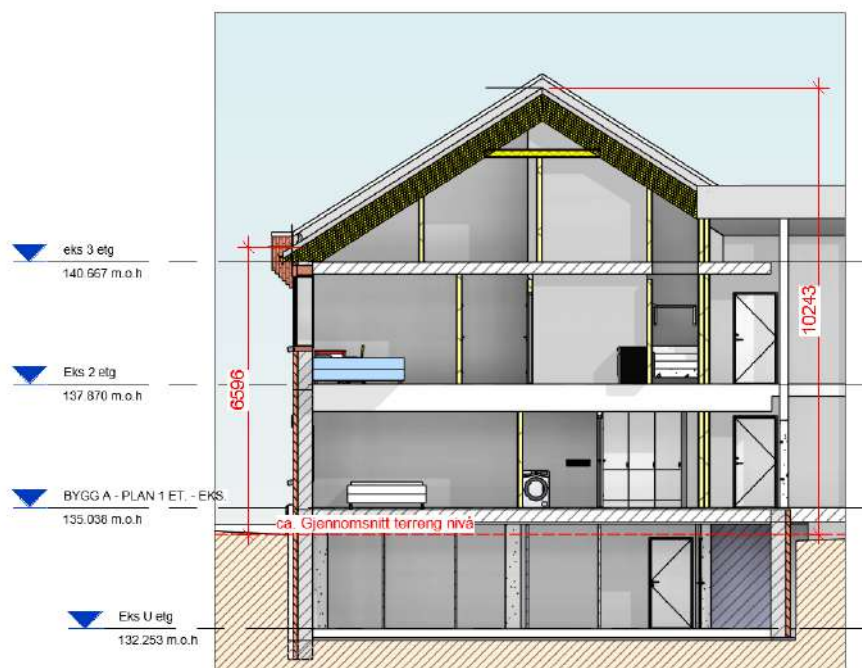
Ill. 11: Vinduer fra sveitserperioden. (Kilde Gamletrehus.no)



III. 12: Ysteriet- historisk bilde fra 1950-60 tallet. (Foto Johan Brun).



III. 13: Ysteriet - bilde brukt i Semesteroppgave økonomisk historie av Svend Asbjørn Sylling. NLH-Ås 2003. Årstall for bilde ukjent. Krysspostvinduer brukt i deler av bygningen - boligdel? (grønn sirkel).



Ill. 14: Ysteriet. Snitt rehabilitert konstruksjon. Eksisterende takkonstruksjon benyttes og isoleres. Ny gesims-/mønehøyde blir hhv. ca 6,6 m og 10,3 m over gj.snittlig terreng. (AD Arkitekter AS).

### Vår vurdering

Planbestemmelsene (§2-4 pkt c) bør legges opp til høy arkitektonisk kvalitet i fasadene både for ny bebyggelse og for oppdatering av Ysteriet/Meieribygget spesielt. For Ysteriet vil mulighetene for en arkitektonisk kontrast i forhold til den historiske bygningsarven både kunne framheve eksisterende historiske bygg og gjøre bygget mer attraktivt som boligbygg. Vindusutforming og murdetaljer skal beholdes - tak og tilbygg planlegges i en kontrasterende arkitektur. Se Ill. 03. Prosjektet BKB1 vil bli utviklet videre i prosessen fram mot rammesøknad og det er etter vår vurdering ikke avgjørende nå med ytterligere detaljering på vindusnivå og teglomramming for å avklare prosjektrammene og hovedgrepene for hele prosjektet; dvs. BKB1, BBB1 og BBB2.

### 2) Ny støyretningslinje T-1442/2021 istedenfor T-1442/2016 som er angitt i reguleringsbestemmelsene

Støyretningslinjen **T-1442/2016** er oppdatert 2021 og heter nå **T-1442/2021**. Denne retningslinjen har innført begrepene "Stille side" og "Dempet fasade" og det er gitt noen kvalitetskriterier – fordi det er anerkjent at det er vanskelig å oppnå  $L_{den}$  55 dB eller mindre på alle fasader.

Det som står i ikrafttredelse av den nye retningslinjen fra departementet er:

*"Kommunen bør legge ny T-1442/2021 til grunn for detaljplaner som har planoppstart etter juni 2021 – selv om det står T1442/2016 i kommuneplanen. Hensikten med reguleringsplanleggingen er å vurdere ulike utbyggingsmuligheter og det må legges til grunn at det er mulig å planlegge prosjektene i henhold til ny retningslinje".*

### Vår vurdering ang. støy

Det er i T-1442/2021 - som er det grunnlaget vi har arbeidet i boligprosjektene i Modumveien - muligheter for å oppnå tilfredsstillende løsninger med skjerming, spesielle vinduskonstruksjoner (Russervindu mm. – se under).

Vår vurdering er derfor at det iht. ny retningslinje for støy T-1442/2021 absolutt er muligheter for å akseptere planløsningen framlagt i skisseprosjekt. Dette vil kvalitetssikres av støykonsulent. Ingen hus i Sylling har sine soverom mot nord (stille side) da det er her den fantastiske utsikten til Tyrifjorden er. Du vil heller ha utsikt fra stue og spiserom enn på soverommet. Forøvrig er Sylling en stille grend øverst i Lier. Det er lite trafikk og bråk i gaten her på kvelden.



Ill. 15: Eks. på godkjent støydempende vindusløsning som kan brukes iht ny retningslinje T-1442/2021

Ny støyretningslinje er T-1442/2021 er satt inn i reguleringsbestemmelsene under flere punkter istedenfor T-1442/2016.

For bestemmelsenes §2-2-1 pkt. a) forelås følgende ordlyd:

*Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider grenseverdiene i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2021, skal det til søknad om byggetillatelse dokumenteres:*

- 1) At rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu som vender mot stille side (T-1442/2021), eventuelt dempet fasade der stille side ikke kan oppnås.
- 2) Plassering av uteoppholdsareal som tilfredsstillende krav til stille del (støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB) for alle boenheter med krav til uteopphold.

### 3) Pkt. om fjernvarme/energikrav fjernes da dette ivaretas i TEK 17.

Det vises til energikravene i teknisk forskrift (TEK17). Disse ivaretar §12-3 Fjernvarme (energi) i planbestemmelsene.

### Vår vurdering

§12-3 tas derfor ut av bestemmelsene.

### 4) Felt BKB1/f\_SPP1; byggegrense mot Fv.284 fjernes - interne veier og parkering tillates utenfor byggegrense. Krav til MUA for BKB1 reduseres til 0.

Byggegrense gjennom BKB1/f\_SPP1 foreslås fjernet: Tilbygg/påbygg lar seg ikke gjennomføre med en byggegrense der deler av bygget ligger utenfor. Det foreslås at byggegrensen mot Fv. 284 fjernes for felt BKB1/f/SPP1, og at byggegrensen skal følge formålsgrensen. (Reg.bestemmelsene § 3-3).

Denne passusen er også tatt med i samme bestemmelse : "Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei".

### MUA-krav

Det foreslås at MUA-kravet bortfaller for 10 leiligheter i BKB1. Dette er 10 mindre leiligheter (2- og 3-roms). BKB1 deler et stort felles leikeområde/uteområde (BLK1 med areal 419 m<sup>2</sup>) med BB1 og etter vårt forslag også BBB2. BLK1 ligger helt inntil BKB1. Se Ill. 16 og Ill. 17 under. Det etableres også et felles MUA-område utenfor nordfasaden av BKB1/Ysteriet med areal 138 m<sup>2</sup> - sammenhengende med leikeplassen. Forøvrig foreslår vi mindre balkonger på nordfasaden.



Ill. 16: Situasjonsplan med reguleringsplan og byggegrenser med blå strek. Byggegrense mot Fv 284 foreslås flytte til formålsgrensen mot Fv 284. For BKB1/BBB1/BBB2 tillates innenfor formålet; interne veier, parkering og renovasjonsanlegg kan tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Merk at det foreslås at felles leikeplass/uteplass BLK1 som i bestemmelsene skal nyttes av BKB1 og BBB1 også foreslås til bruk av boligene i BBB2.



Ill. 17: Oversikt MUA og leikeareal. Felles leik/uteområde BLK1 med areal på 419 m<sup>2</sup> ligger helt inntil BKB1. Det planlegges også et felles MUA-område utenfor sørfasaden av BKB1 med areal 138 m<sup>2</sup> - sammenhengende med leikeplassen.

**5) Felt BBB1; høydebestemmelser i tråd med prosjekt, trappetårn med maks. størrelse/høyde, øverste etasje/takterrasse er planlagt intrukket mot naboer i nord. Interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Tillatt BYA økes fra 50 til 53 %.**

### Høyder Bygg BBB1 med heissjakt/trapperom

Krav høyde hhv 9 m og 12 m for gesims-/mønehøyde over gj.snittlig planert terreng. OK for hovedbygg med skisseprosjekt hhv ca 7,86 og ca 11,38 m gesims-/møne over gj. snittshøyde for BBB1 (se ill.18 under). Det presiseres at ved flatt tak er gesims- og mønehøyde tillatt opp til planens mønehøyde.

Unntak fra høydebegrensningene for heissjakt/trapperom med areal 40 m<sup>2</sup> BYA som gir adgang til felles takterrasse/MUA - blir høyere med gesims-/møne på ca 14,40 meter dvs. 2,40 meter over krav til gesims (øverste høyde).

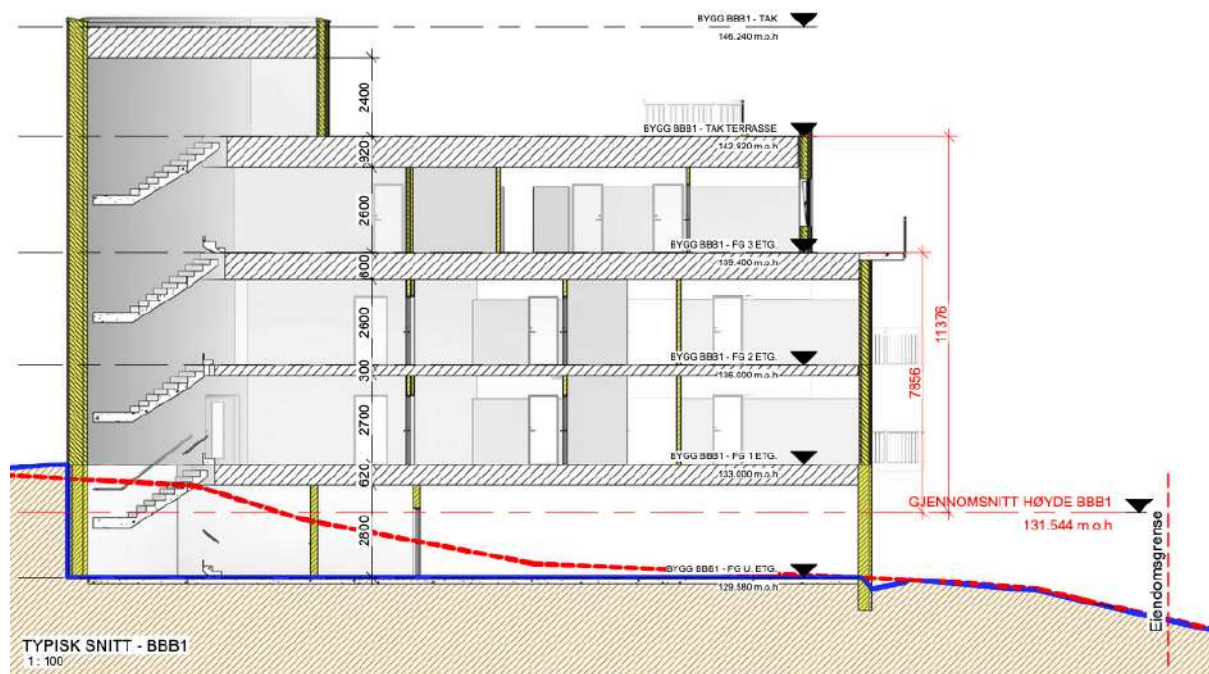
Det legges opp til flatt tak med takterrasse for å gi byggene et moderne preg og sikre beboerne sosiale uteareal med kveldssol og høy kvalitet.

Heissjakt/trapperom ligger på sørsiden av bygningen og vil ikke skygge for noen naboer. Det vises til sol-/skyggeanalyse.

BYA- areal for trapperom maks. 40 m<sup>2</sup> og med maks. høyde 3,5 meter over høyde ok. gulv takterrasse legges inn i bestemmelsene for BBB1.

### Byggegrense mot vei:

Denne passusen er også tatt med i bestemmelse for BBB1 : *"Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei"*.



Ill. 18: Prosjekt BBB1 – typisk snitt. Krav høyde hhv. 9 m og 12 m for gesims-/mønehøyde over gj.snittlig planert terreng. Skisseforslag ligger på hhv 7,86 og 11,38 meter. Heissjakt/trapperom med BYA maks 40 m<sup>2</sup> gir adgang til felles takterrasse/MUA. Heissjakt/trapperom ligger på sørsiden av bygget og kaster ikke slagskygge utenfor bygget/på nabobebyggelsen. Maks. høyde heissjakt/trapperom 3,50 meter over høyde ok. gulv takterrasse.

---

**Forøvrig:****Maks BYA økes fra 50 til 53 %.**

BYA foreslås økt fra 50 til 53%. Med denne lille justeringen får vi økt parkeringskapasiteten i P-kjeller med 4 plasser og økt utearealene på balkonger. Økningen i BYA er utelukkende for å bedre parkering og uteoppholdsarealer.

**Minstekrav MUA 25 m2 pr boenhet**, hvorav inntil 10 m2 kan være på balkong dvs.  $13 \times 25 = 325$  m2 minus 10 m2 balkong pr leilighet gir krav **195 m2 på bakkenivå. Det er satt av 278 m2 til MUA terreng og 260 m2 på felles takterrasse. Innfridd i forhold til krav i reguleringsbestemmelsene. Takterrasse: 260,2 m2. Ok.**

**Krav til MUA - kvalitet/sol. Ivaretatt.**

**Det foreslås Felles leikeareal med BBB1/BKB1 på område f\_BLK1.**

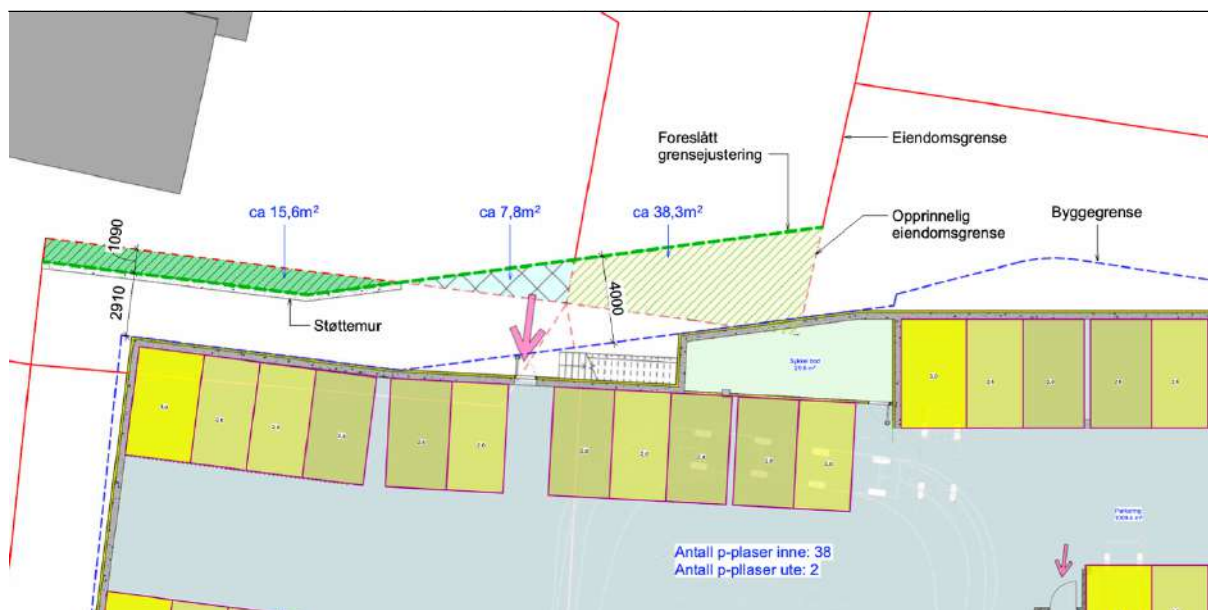
**Renovasjon:** Nedgravd løsning evt felles med BKB1. Ok



*Ill. 19: Prosjekt BBB1 – skisse fasade - perspektiv fra Modumveien. Uteområder og fasaden til Ysteriet (bak) blir videreutviklet i prosessen. Heis-/trapperom med tilgang til felles uteplass/takterrasse er trukket til sørfasaden og vil ikke kaste skygge på naboeiendommer på nordsiden.*

**Tomtearrondering/grensejustering for BBB1**

Tiltakshaver har inngått avtale med naboer nord for BBB1 (Gbnr 172/17 og gbnr 174/30) om grensejustering som vist under. Naboene tillater også at BBB1 med parkeringskjeller under f\_BLK1 bygges nærmere eiendoms grensen enn 4,0 meter. Dette blir dokumentert i søknad om rammetillatelse.



Ill. 20: Avtalt grensejustering for BBB1.

**6) Felt BBB2; høydebestemmelser i tråd med prosjekt, trappetårn med maks. størrelse/høyde, øverste etasje/takterasse blir inntrukket mot naboer i nord. Interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Tillatt BYA økes fra 50 til 53 %.**

#### Høyder Bygg BBB2 med heissjakt/trapperom

Vår vurdering ang. høyde i forhold til vedtaket i kommunestyret er at kotehøyde for nybygg som det i saken har vært diskusjon om, ble vedtatt til kote +137,33 – den samme som høyden på den tidligere Bolstadgården.

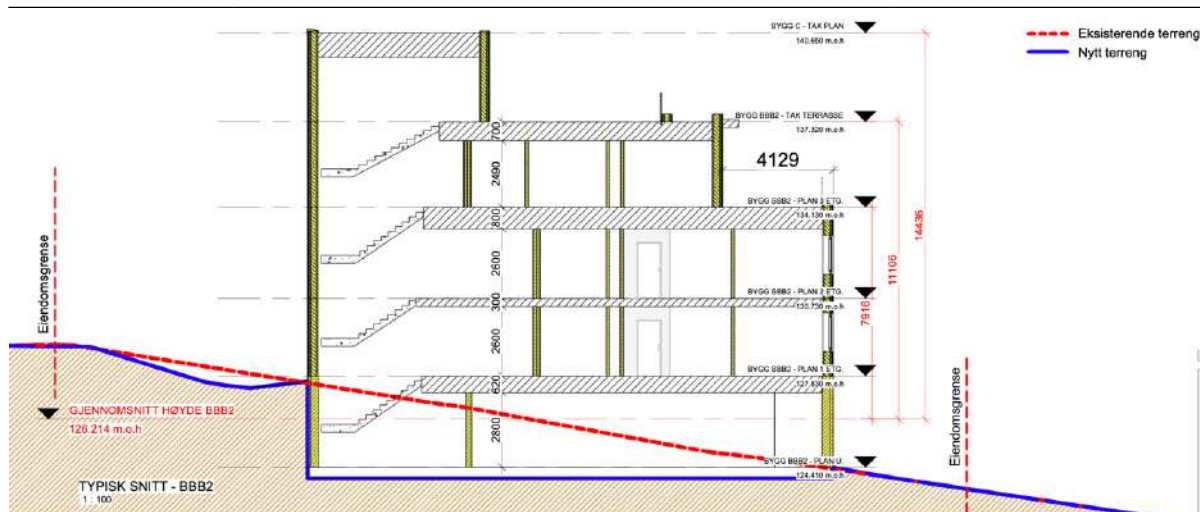
Fra vedtaket i Kommunestyret 15.06.2021:

*4. Bestemmelsenes § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2 er maks kote + 137,33. Fasaden mot nord må trappes for å få variasjon i fasaden. Maks kotehøyde nedfelles også i plankartet for felt BBB2.*

Ny kotehøyde +137,33 var ment å skulle erstatte - ikke supplere - tidligere foreslåtte gesims- og mønehøyder på hhv 8 og 9 meter. Tiltakshaver mener at denne vurderingen er riktig og at politisk vedtatt kotehøyde for møne nybygg var ment å være kt. +137,33. Prosjektert høyde (skisseprosjekt) er +137,23; 10 cm under tillatt.

Forøvrig er prosjektet trappet mot nord som vist på snitt under for å få variasjon i fasaden og som også virker dempende for naboer mot nord.

Gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng for framlagt skisseprosjekt er hhv 7,92 og 11,11 meter.



Ill. 21: Prosjekt BBB2 – typisk snitt. Kote høyde møne skisseprosjekt er kote 137,32. (Tillatt 137,33). Fasaden er trappet inn ca 4,0 meter mot nord for å kaste minst mulig skygge på naboer i nord. Heissjakt/trapperom som gir adgang til felles takterrasse/MUA - blir liggende høyere med møne/gesims på ca kote ca 3,5 meter over øverst tilatte kote høyde.

Kote høyde møne er prosjektert til kote 137,23. Fasaden er trappet inn ca 4,0 meter mot nord for å kaste minst mulig skygge mot naboer i nord.

Det presiseres at ved flatt tak er gesims- og mønehøyde tillatt opp til planens mønehøyde.

Unntak fra høydebegrensningene for heissjakt/trapperom med areal 40 m<sup>2</sup> BYA som gir adgang til felles takterrasse - blir liggende høyere med møne ca 3,5 meter over øverst tilatte kote høyde.

Trapperom/heissjakt ligger på sørsiden av bygningen og vil ikke skygge for noen naboer.

Det vises til vedl. sol-/skyggeanalyse.

BYA- areal for trapperom maks. 40 m<sup>2</sup> og med maks. høyde 3,5 meter over ok. gulv takterrasse (kt 137,330), samt trapping av øverste etasje legges inn i bestemmelsene for BBB2.

#### Byggegrense mot vei:

Denne passusen er også tatt med i bestemmelse for BBB2 : "Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei".

#### Forøvrig

##### Krav BYA 53 %.

Krav til BYA foreslås økt fra 50 til 53 %. Dette begrunnes i å få mer felles utomhusareal/MUA på bakken og på private balkonger. (Flere bilplasser legges i p-kjeller).

**Minstekrav MUA 25 m<sup>2</sup> pr boenhet**, hvorav inntil 10 m<sup>2</sup> kan være på balkong dvs. 13x25 = 325 m<sup>2</sup> minus 10 m<sup>2</sup> balkong pr leilighet = **195 m<sup>2</sup> på bakkenivå. Det er satt av 195 m<sup>2</sup> til MUA terreng og 167 m<sup>2</sup> på felles takterrasse. Innfridd i forhold til krav i reguleringsbestemmelsene. Ok.**

**Krav til MUA - kvalitet/sol. Ivaretatt.**

**Leikeareal avsatt på BBB2:** 300 m<sup>2</sup> (2x150m<sup>2</sup>). Det foreslås imidlertid at dette arealet brukes som utomhusareal og at BBB2 får felles leikeareal med BKB1 og BBB1 på regulert leikeplass f\_BLK1. Det er ca 135 m til regulert felles leikeplass f\_BLK1- med mulighet for å gå trafikksikkert via "bakvei", eller delvis "bakvei"/delvis regulert G/S-vei.

**Renovasjon:** Nedgravd løsning.



Ill. 22: Prosjekt BBB2 – skisse fasade - perspektiv fra Modumveien. Heis-/trapperom med tilgang til felles uteplass/takterrasse har maks høyde ca 3,5 meter over tillatt maks høyde (Kote 137,33).



Ill. 23: Prosjekt BBB2- perspektiv høyt fra nord. Heis-/trapperom med maks BYA 40 m<sup>2</sup> med atkomst til felles uteplass/takterrasse har maks høyde ca 3,5 meter over tillatt maks høyde i reguleringsplanen (Kote 137,33) Heis/trapperom er tilbaketrukket og vil ikke kaste skygge på naboer i nord. Øverste etasje er tilbaketrukket 4,0 meter mot nord og vil heller ikke kaste særlig skygge på naboer i nord.

#### 7) Parkering - justering av krav til parkeringsplasser for små leiligheter

Det er noen små leiligheter under 70 m<sup>2</sup> i BKB1 og BBB1. Disse leilighetene har et soverom og er tiltent enlige som bor alene. I tråd med leilighetenes formål, og det faktum at det er umiddelbar tilgang til kollektivtransport, mener vi at kravet til parkeringsplasser bør reduseres til 1 plass for disse

leilighetene. Forøvrig forholder framlagt skisseforslag seg til reguleringsbestemmelser §2-5.  
Parkering.

### **Vedr. Sol- skyggeanalysen**

Ang. kommunens kommentarer til Sol-/skyggeanalysen i møtereferat til forhåndskonferansen:  
Vår vurdering er at dette temaet ble vurdert i reguleringsplanen. Alle bygg er lagt innenfor angitte byggegrenser og høyder vurderer vi er ihht reguleringsbestemmelsene med unntak av takoppbyggene/heissjaktene på BBB1 og BBB2. For å komme til felles takterrasser er trapp-/heisareal høyere enn krav til gesims- og mønehøyde. Disse to oppbyggene vil imidlertid ikke skygge for naboene da de ligger på sørsiden av bygningsmassen (mot Modumveien) som vist tidligere i notatet. Det bemerkes at felles leikeplass f\_BLK1 ligger mye i skygge fra eksisterende Ysteri akkurat kl 15.00 ved vårjevndøgn. Dette er altså endel av godkjent reguleringsplan.

### **Informasjon til naboer**

Tiltakshaver har vært på besøk hos nærmeste naboer til BBB1 og BBB2 og presentert prosjektet og endringene på planen. Tilbakemeldingene fra naboene er positive og ingen har uttrykt seg negativt til byggeprosjektene. Det er også gjort avtale om grensejusteringer med 2 naboer som grenser til BBB1 som redegjort for over.

### **Vår oppsummering**

Med illustrasjon av BBB1 under i kveldsstemming håper vi å kunne vise at vedlagte reviderte planer og bestemmelser gir grunnlag for å godkjenne boligprosjektene regulert i Reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården, og at de tre prosjektene omtalt over og illustrert i vedlegg vil gi gode kvaliteter til utviklingen av Sylling sentrum. I denne forbindelse vises til tiltakshavers notat vedlagt.



*Ill. 24: Prosjekt BBB1- illustrasjon fra nord - kveldsstemming (AD Arkitekter AS).*



---

Med vennlig hilsen

Tor Børrestad  
Daglig leder/arkitekt  
AD Arkitekter AS

Terje Tollefsen  
Sivilarkitekt MNAL/byplanlegger  
AD Arkitekter AS

Vedlegg:

Revidert Notat fra tiltakshaver/Revidert notat i forbindelse med forhåndskonferanse/ Tegninger/  
Illustrasjoner/Arealoversikt boliger mm.