

JUSTERING AV REGULERINGSPLAN FOR UTVIKLING I SYLLING

Xilhouette AS startet opp en reguleringsplan for tre av sine eiendommer i Sylling sentrum i februar, 2013. Reguleringsplanen har vært trukket tre ganger av forslagsstiller da det har kommet endringer i planen gjennom kommunens behandlinger som gjør at realiseringen ikke er gjennomførbar. På fjerde behandling i 2022 skjedde dette igjen, men da orket ikke forslagsstiller å ta flere runder. Siden den gang har Xilhouette AS forsøkt å selge eiendommene som et utviklingsprosjekt og Buskerud næringsmekling AS har tatt direkte kontakt med entreprenører på Østlandet for å tilby prosjektet. Av mer enn 20 henvendelser er det ingen som vil vurdere å investere i Sylling. Det koster det samme å bygge i Sylling som på Tranby, Lierskogen, Lierbyen eller Fjordbyen men verdien og salgsmulighetene er langt lavere og risikoen for høy. Det har vært tre byggeprosjekter med leiligheter i Sylling de siste 20 årene – Skjæret, Valstadjordet og Meieritunet. Alle disse prosjektene har gått konkurs underveis. Det er ingen som har investert penger i stedsutvikling i Sylling de siste 50 årene – handelsnæring og tilbud har bare blitt bygget ned og fjernet. I dag står en rekke lokaler tomme og forfaller.

Den reguleringsplanen som ble vedtatt i 2022 for Xilhouette sine eiendommer har så mange begrensninger og krav at det ikke er mulig å utvikle dette området og sette opp moderne leilighetsbygg med gode kvaliteter til en kvadratmeterpris som er salgbar i Sylling. Xilhouette AS har sammen med AD Arkitekter AS prosjektert to nye bygg og full rehabilitering av Ysterigården. Bestemmelsene i reguleringsplanen er fulgt så langt det er mulig, men det må gjøres noen justeringer for at det kan være gjennomførbart. Disse justeringene er helt nødvendige for å få tilstrekkelig bygningsmasse og kvaliteter som er salgbare til en pris som forhåpentligvis gjør at det er gjennomførbart. Dette er siste mulighet for å få en stedsutvikling i Sylling i denne generasjonen. Det er viktig at Lier kommune forstår at alternativet er at eksisterende bygg blir stående og forfalle i overskuelig fremtid slik det har gjort i flere tiår allerede.

HØYDEBEGRENSNINGER

Høydebegrensningen på de nye byggene har vært det vanskeligste temaet i reguleringsplanen. Det er åpenbart at den første etasjen man bygger er den mest kostbare og de påfølgende etasjene blir rimeligere jo flere man bygger. Med de store infrastrukturinvesteringene utbygger må gjøre i disse prosjektene er det ikke gjennomførbart med mindre man kan bygge minimum tre etasjer. Det er påpekt i justeringene at ved flatt tak er møne- og gesims samme høyde som definert ved mønehøyde. Sol og skygge beregninger viser at det ikke er noen forskjell på skyggevirksomheter på naboene enten det bygges med møne eller flatt tak opp til mønebestemmelsene.

Bussgarasjen (BBB1)

I reguleringsprosessen ble en betydelig del av tomta begrenset til 5 meter (Bestemmelsesområde #1). I praksis betyr det at denne delen er ubebyggelig. Dette er årsaken til at det prosjekterte bygget har en noe spesiell form. Resten av tomta har krav til gesimshøyde 9 meter og mønehøyde 12 meter. Det prosjekterte bygget vil ha flatt tak hvilket innebærer at gesims og mønehøyde blir nesten sammenfallende. 95% av Bygget vil ha en høyde på ca 11,38 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Sylling ligger i en nordhelling der utsikten er mot Tyrifjorden i nord. Terrasser til leilighetene er derfor plassert mot nord slik det er på alle hus i Sylling. For å få gode kvaliteter med kveldssol vil vi etablere en stor felles takterrasse slik det gjøres på moderne leilighetsbygg. For å få dette til, er det krav til at heisen må gå helt opp på taket. Vi må derfor bygge et trappehus på ca 40 m² som blir ca 3,5 meter høyere enn resten av taket. Trappehuset legges på sydsiden av bygget og vil ikke kaste skygge

over taket. Dette trappehuset vil gi leilighetene i bygget en betydelig økt kvalitet ved å gi tilgang til felles takterrasse og vil være det eneste stedet beboerne kan få kveldssol.

Bolstadtomta (BBB2)

Den tidligere Bolstadgården som brant i 2009 hadde mønehøyde +137,33. I siste runde med reguleringsplanen var begrensningen satt av kommunen til gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9 m. Forslagsstiller var på befaringsplan med planutvalget og fortalte om prosessen der eier ble lovet av daværende plan- og bygningssjef samt formann i planutvalget at om Xilhouette AS kjøpte og rev det brannherjede bygget så ville vi kunne bygge like høyt. Planutvalget vedtok da at høyden i planen skulle reguleres slik eier var blitt lovet. I planen ble imidlertid ikke høydemeterbegrensningene fjernet. Slik planen er utformet nå er den derfor motsigende på høydereguleringen på Bolstadtomta. Vårt prosjekterte bygg har flatt tak og en gjennomsnittlig høyde på 11,11 meter (kote +137,32). Det er ikke mulig å forsvare et bygg med mindre enn tre etasjer når veien Nordhellinga må bygges om og det skal etableres fotgjengerovergang ++. Høyden vil være under høydekotebegrensningen på +137,33 for 95% av bygget. På samme måte som for det prosjekterte bygget på bussgarasjen vil vi etablere takterrasse på dette bygget for å få god kvalitet på uteareal for beboerne i denne nordhellinga. En takterrasse er eneste mulighet til å kunne få kveldssol på denne tomten. Vi trenger også her unntak fra høydebestemmelsene for et trappehus på ca 40 m² som blir ca 3,5 m høyere enn resten av taket. Trappehuset legges på sydsiden av bygget og vil ikke kaste skygge over taket. I dag vokser det en skog av store løvtrær over hele denne tomten. Høyden på de trærne er gjennomsnittlig ca 20 meter og skygger vesentlig mer enn det nye bygget vil gjøre.

PARKERINGSKRAV

Planen ble utformet i 2013 på en tid hvor parkeringskrav ble vurdert strengere enn det som er vanlig i dag. Alle leilighetene i de prosjekterte byggene ligger i umiddelbar nærhet til hovedvei, butikk, lege og buss. Vi planlegger noen mindre leiligheter (mindre enn 70 M²) med et soverom tiltenkt eneboere i prosjektet. Disse er plassert i det eksisterende Ysteribygget hvor det selvsagt ikke er mulig å etablere parkering under bakken. Vi etablerer parkering på mark på syd- og østsiden av dette bygget. For disse leilighetene mener vi kravet til parkering bør reduseres til en plass og uten krav til elbillader. Nybyggene på bussgarasjen og Bolstadtomta etablerer vi parkeringsanlegg i kjeller forberedt for lading på en plass pr. boenhet. Elbil lading på gjesteplasser tas ut av planen. Det finnes ingen enkel enhetlig løsning for enkel betaling av lading i dag; mange tilbydere har sine egne løsninger. Ved å ha drivstoffylling (les lading) på gjesteplassene vil dette bli misbrukt av andre som offentlige ladestasjoner i Sylling. Gjester kan lade på plassen til den de besøker.

FJERNVARMEANLEGG

Krav om forberedelse for fjernvarme tas ut av planen. Det er utopi og tro at en liten grend som Sylling skal få et fjernvarmeanlegg som man kun har i store byer. Sylling er en endemorene der det er langt ned til fjell. Det er ikke mulig med bergvarme innenfor det regulerte området, og det er dermed usikkert om vannbåren varme er beste oppvarmingskilde for dette prosjektet. Skal det være forberedt for fjernvarme betyr dette i praksis at det settes krav om vannbåren oppvarming.

STØYKRAV/TILTAK

Gjeldende reguleringsplan ble ført i pennen i 2013 og det har vært flere tilpasninger i forhold til støy siden den gang. Vi har i prosjekteringen benyttet siste retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 fra 2021. Der er det anbefalt at alle boenheter skal ha minst et soverom plassert mot stille side. Dette har vi tilfredsstillt i prosjekteringen på alle byggene. Som et ytterligere tiltak for å sikre god kvalitet vil vi vurdere «Russer vinduer» på soverommene som ikke ligger på stille side. Således skal gjeldende retningslinjer være oppfylt på alle disse leilighetene.

TILPASNING TIL OMGIVELSENE

Vi vil bevare skipene på det gamle meieriet og ellers pusse opp fasaden og den gamle logoen på veggen. Vi løfter taket over det gamle fyrrommet mot øst, noe som vil gi bygget bedre symmetri og funksjonalitet. Vi har et krav til å anlegge heis i dette bygget og det lar seg ikke gjøre innenfor dagens bygningskropp. Vi har derfor tegnet nytt inngangsparti med trapp og heis som tydelig skiller seg fra teglsteinsbygget som en ny epoke, men samtidig kler det gamle bygget godt. I tillegg lager vi noe uteareal og inngangsparti for de to leilighetene lengst mot øst og erstatter rampe og inngangspartiet mot nord i samme stil. For å få gjenkjennelseeffekt, og at de nye byggene skal harmonere godt med det gamle meieribygget, lager vi også på de nye byggene trapp- og heishus i samme stil. Da får vi til en gjenkjennelseeffekt og byggene harmonerer godt med hverandre. Ysterigården har ingen brannvarsling eller slokningsanlegg i dag. Både rør- og el.anlegg er svært gammelt med den risikoen for bygget som dette medfører. En rehabilitering som foreslått innebærer å strippe bygget fullstendig innvendig og bygge komplette nye tekniske anlegg. For å kunne utføre disse endringene, som vil sikre at bygget blir tatt vare på og lever videre i beste velgående, må vi justere teksten i reguleringsplanen litt.

For de nye byggene ønsker vi å modernisere uttrykket for Sylling sentrum. Ingen har investert i stedsutvikling i Sylling på over 50 år og det oppfattes av mange som en utpost langt i nord. Vi vil bygge moderne leilighetsbygg, med høy standard og alle fasiliteter folk forventer av nye leiligheter i dag. Vi tilpasser fargen på byggene til omgivelsene så de passer godt inn. På bussgarasjen vil vi holde en rødlig farge som står til teglsteinsfargen på Meierigården. Det prosjekterte bygget er svært mye bedre tilpasset omgivelsene enn den gamle bussgarasjen som er svært skjemmende i Sylling sentrum. Det finnes bare et leilighetsbygg i nærområdet som i tidligere tider huset S-laget. Vi vil tilpasse fargen på Bolstادتomta til dette bygget samt Skaar sykehjem med en farge som harmonerer godt med begge byggene.

Selv om det ikke er krav i reguleringsplanen, vil vi trekke øverste etasje i bygget på bussgarasjen noe inn i forhold til de underliggende. Dette gjør vi som en tilpasning til det nye bygget på Bolstادتomta og at bygget da blir penere, kaster mindre skygge og passer bedre inn i sentrum. I vurdering av hvordan bygget står til omgivelsene er det et faktum at alternativet er at bussgarasjen blir stående slik den er og brukes som lagerbygg/garasje/verksted i overskuelig fremtid

I det store bildet er det ikke store justeringer vi trenger for å kunne gå videre med detaljprosjektering og byggesøknad. Dette prosjektet dreier seg tross alt om stedsutvikling på store deler av Sylling sentrum som alle er enige om at sårt trenger et løft. Dersom Lier kommune ikke kan godkjenne løsninger som nå framlegges i justert reguleringsplan, ser vi ingen mulighet for at bygg kan oppføres med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser. Bevaring av Ysteribygget er et tapsprosjekt isolert sett, så det er totalen som kan gjøre dette prosjektet gjennomførbart. Jeg har snakket med de

nærmeste naboene mot nord for både BBB1 og BBB2 og de uttrykker positivitet og entusiasme for forslagene.

Sylling 21.08.2025

Bjørn Garder

Xilhouette AS