

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2013/1458	Arkiv: L12/05	Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund
-----------------------------------	-------------------------	---

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
67/2014	Planutvalget	28.10.2014

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården

Planutvalgets vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 10.10.14 og med bestemmelser datert 19.06.14, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt at følgende punkter rettes opp før offentlig ettersyn:
2. Rådmannen foreslår denne endringen i § 2-5, under Boliger: «For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
 - Ved små leiligheter, inntil 70m², tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
 - Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.»
3. Følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene § 2-2-1: «Ved søknad om tiltak på BB1 skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.»
4. Reguleringsbredden på adkomstvei V3 økes til minst 4,5 meter.
5. Adkomst for eiendom 174/30 tegnes inn i plankartet, med minimum 4,5 meters bredde.
6. For BB2 settes maksimal gesims til 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.
7. Byggegrenser på BB2, som ligger 4 meter fra nabo, tas ut av planen.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 10.10.14 og med bestemmelser datert 19.06.14, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt at følgende punkter rettes opp før offentlig ettersyn:

2. Rådmannen foreslår denne endringen i § 2-5, under Boliger: «For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

- Ved små leiligheter, inntil 70m², tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.»

3. Følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene § 2-2-1: «Ved søknad om tiltak på BB1 skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.»

4. Reguleringsbredden på adkomstvei V3 økes til minst 4,5 meter.

5. Adkomst for eiendom 174/30 tegnes inn i plankartet, med minimum 4,5 meters bredde.

6. For BB2 settes maksimal gesims til 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

7. Byggegrenser på BB2, som ligger 4 meter fra nabo, tas ut av planen.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

I forslaget til detaljregulering legges det opp til bevaring av Sylling ysteri som kulturmiljø, men med ombygging til leiligheter. For tomta ved bussgarasjen og Bolstadgården fremmes forslag om blokkbebyggelse med uteareal og parkering. Arealene ligger sentralt i Sylling sentrum.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 10.10.14
2. Bestemmelser, datert 19.06.14
3. Forslagstillers planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Geoteknisk vurdering

Gjeldene regulerings- og bebyggelsesplaner ligger på [hjemmesiden til kommunen](#). Du finner disse ved å åpne karttjenesten (menyvalget Kart), søke opp eiendom eller område og merke av for arealplaner. Her er det vist [reguleringsplaner og bebyggelsesplaner samt arealbruksformål i kommuneplanen](#). Ved å klikke innenfor omrisset av en plan vil du få opp linker til plantegninger, bestemmelser m.v.

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS fremmer på vegne av Xilhouette AS forslag til detaljregulering av Sylling Ysteri og Bolstadgården i Sylling. I gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum fra 1985 var Sylling ysteri avsatt til forretning/bussterminal og Bolstadgården til bolig. I kommuneplan er begge arealene avsatt til forretning.

Beskrivelse

Planen legger til rette for at det gamle ysteriet kan inneha boliger med parkering. For feltene BB1 og BB2, den gamle bussgarasjen og tomten hvor Bolstadgården stod foreslås blokkbebyggelse med tilhørende uteareal.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Merknader og kommentarer

Forslagstiller varslet oppstart av planen i mars 2013 og mottok merknader fra vegvesen, fylkesmann, fylkeskommune og fire naboer.

3. PROBLEMAVKLARING OG VURDERINGER

Sentrumsfunksjon

I gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum fra 1985 var Sylling ysteri avsatt til forretning/bussterminal og Bolstadgården til bolig. I kommuneplan er både Sylling ysteri og Bolstadgården avsatt til forretning. Det er i kommunens interesse å styrke Sylling som lokalsentrum. Og det kan vurderes om tett boligutvikling kan være like styrkende for et levende Sylling sentrum som mer forretningsareal. Rådmannen imøteser at den eksisterende Ysteribygningen er avsatt med kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor.

Modumveien

Fylkesveien gjennom Sylling sentrum er i eksisterende reguleringsplan avsatt med 20 meter byggegrense. Forslagstiller foreslår denne redusert til 15 meter ved ysteriet og 10 meter ved Bolstadgården. Statens vegvesen har i sin uttalelse ved oppstart sagt at de vil uttale seg til veinormalens parametere. Rådmannen vurderer det slik at dette kan avklares ved å legge planen ut til offentlig ettersyn med forslagstillers ønsker.

I eksisterende reguleringsplan var Modumveien regulert med veibredde 10,5 meter. Planforslaget har ved ysteriet lagt privat parkering og utbyggingsformål ut til sin eiendomsgrense og redusert bredden på veiformålet med ca 2,2 meter. Ved Bolstadgården er regulert bredde for veiformålet redusert med ca 2,8 meter.

Det forventes også at vegvesenet ved offentlig ettersyn uttaler seg til punktet i bestemmelsene om: «Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.»

Adkomstveier

For å sikre adkomst for boligene i Nordhellinga 9, 11, 13 og 15 er V4 regulert inn i plankartet. V5 viser adkomst til Nordhellinga 9.

Det er regulert en adkomst, V3, til Modumveien 48 med 3 meter bredde. Rådmannen viser til kommunens veinormal som har reguleringsbredde på 6 meter på private adkomster og foreslår at reguleringsbredden på adkomsten økes til minst 4,5 meter. (Reduksjon av bredden i forhold til kommunens veinorm begrunnes i at adkomsten grenser inn til parkeringsareal.)

I planens bestemmelser inngår det bestemmelsene om at eiendom 174/30 skal ha adkomst over BB1. Denne adkomsten er ikke tegnet med veiformål. Rådmannen vurderer det slik at reguleringsplanen er egnet for å sikre adkomsten for eiendom 174/30 og ønsker at den private adkomsten tegnes inn i plankartet, med minimum 4,5 meters bredde. Inntegning av veien vil føre til at utnyttelsen på feltet reduseres. Ut i fra dette bør det tillates at BYA% for feltet økes med noen prosenter.

Parkering

I planforslagets bestemmelser er det foreslått en omskriving av kommuneplanenes bestemmelser med et generelt krav til 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet uansett størrelse på leiligheten. Parkering er kommentert av nabo av planen. Rådmannen foreslår at bestemmelsene for parkering endres til å være mer i tråd med kommuneplanens bestemmelser for tettsteder som Sylling. Rådmannen mener at selv for små leiligheter i BFK1 bør det ikke tillates kun en parkeringsplass.

«For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

Ved små leiligheter, inntil 70m², tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.» Rådmannen foreslår denne endringen i § 2-5, under Boliger.

Barn og unge

Ved planområdet ligger fortau på motsatt side av Modumveien. Det må avsettes trafikksikre løsninger for naboer og beboere i planområdet med tanke på kryssing av Modumveien. Kryssingspunkt og interne gangareal på parkeringsplass er likevel tiltak som ikke inngår i reguleringsplan, men som skal vises på utomhusplanen.

Planen har satt krav til lekeareal. Skolevei er ca 500m langs Modumveien, på fortau. Busstopp finnes i umiddelbar nærhet til planområdet.

Naturmangfold

Planområdet er bearbeidet med hensyn til jord og vegetasjon. Det er ikke registrert arter eller naturtypeforekomster av verdi i kjente kilder. Naturmangfoldloven § 8 om kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Det foreligger ingen grunn til å foreta videre vurdering etter naturmangfoldloven §§9-12.

Forurenset grunn

Tidligere drift på tomta ved bussgarasjen og registrert oljeutskiller her utgjør at det er fare for forurenset grunn. Rådmannen ønsker en bestemmelse om bevissthet i forhold til Forurensningslovens kapittel 2 og foreslår følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene: «Når det graves eller bygges på området, skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.»

Byggehøyder og utnyttelse

For BB1 og BB2, tomta ved bussgarasjen og eiendommen ved Bolstadgården, er utnyttelsesgraden foreslått til 40% BYA. I eksisterende plan er det U-grad for disse tomtene på 0,17 og 0,30. Det er en tydelig økning, men rådmannen vurderer at tomtene er sentrumsnære og kan tåle en slik utnytting. Det kan vurderes at utnyttelsesgraden for Bolstadgården kunne vært noe redusert av hensyn til omkringliggende bolighus.

Utnyttelsen for ysteriet er på hele 70 % BYA. Dette synes høyt, men kommer av at feltavgrensingen er satt nært den vernet bygningskroppen. Feltet har likevel krav til uteoppholdsareal og parkering på P11 og LEK1.

Planen regulerer høyder på bebyggelsen som er en økning i forhold til eksisterende regulering. Gesims på 9 meter og mønebestemmelse på 12 meter er i og for seg ikke veldig høyt. Men i Sylling hvor terrenget faller mot nord er man litt ekstra utsatt for skyggeeffekter. Planbeskrivelsen beskriver sol og skyggeforhold for nærliggende bebyggelse. Utbygging etter planen kan gi en liten forverring av skyggeforholdene for eiendommen nord for Bolstadgården. Boligen på denne eiendommen ligger i nord og i skrånende terreng. Rådmannen finner at forslaget om 12 meter mønehøyde kan oppleves høyt og foreslår at høydebestemmelsene for BB2 reduseres til maksimal gesims 8 meter og mønehøyde 9 meter, i tråd med plan- og bygningsloven. Byggegrenser på 4 meter fra naboen slik det er tegnet på BB2 bør også tas ut av planen, slik at byggegrensene styres ut fra den faktiske høyden på bygget som plbl legger opp til.

Støy

Det er utført støyberegninger og satt støykrav til boenheter og uteoppholdsareal i tråd med miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.

Kulturminner

Ysteriet har høy verneverdi og har etter Fylkeskommunens innspill i planen fått hensynssone bevaring av kulturmiljø, med tilhørende bestemmelser.

4. KONKLUSJON

Før planen legges ut til offentlig ettersyn mener rådmann at følgende endringer bør gjennomføres:

Rådmannen foreslår denne endringen i bestemmelsene § 2-5, under Boliger: «For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.

- Ved små leiligheter, inntil 70m², tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.»

Følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene § 2-2-1: «Ved søknad om tiltak på BB1 skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.»

Reguleringsbredden på adkomstvei V3 økes til minst 4,5 meter.

Adkomst for eiendom 174/30 tegnes inn i plankartet, med minimum 4,5 meters bredde.

For BB2 settes maksimal gesims til 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

Byggegrenser på BB2, som ligger 4 meter fra nabo, tas ut av planen.