

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

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

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
57/2015	Planutvalget	25.08.2015

Sluttbehandling av detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 09.10.14 og med bestemmelser datert 07.08.15, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende følgene endringer utføres:

1. Areal til veigrunn for fylkesveien avsettes som i reguleringsplan for Sylling sentrum.
2. Avgrensing av V2 ned mot Nordhellinga må også følge veiareal avsatt i gjeldende reguleringsplan, med bredde 6,5 meter.
3. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-1: «Før tillatelse til tiltak i V2, V3, V4, P11, bussholdeplasser og opphøyede og belyste overganger må detaljert byggeplan godkjennes av vegvesenet. Før utførelse må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.»
4. Byggegrense på 15 meter legges inn for BB2 og over ysteriet.
5. Frisikt i plankartet utarbeides etter vegnormalen.
6. I bestemmelse § 4-1 endres maksimal tillat høyde på frisikthindringer til 50 cm.
7. Punkt f) i § 3-1 tilføyes «Omfang og utforming må avklares med vegvesenet i forbindelse med byggeplan.»
8. Adkomst V6 endres slik at den går på terreng, til en trasè mer lik som i dag.
9. Areal mellom V6 og gnr/bnr 172/24 avsettes som annen veigrunn grøntareal.
10. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB1, skal V6 være ferdig opparbeidet.»
11. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1 og P11, skal V3 være ferdig opparbeidet.»
12. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-2: «Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i BB2, skal V2 være ferdig opparbeidet.»
13. For parsell 172/98 endres formålet fra lek til grøntareal.
14. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1, BB1 eller BB2 skal overganger over fylkesveien være opphøyet og forsterket belyst.»
15. Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.
16. Bestemmelse tilføyes i § 4-2 Støysone: a) «Det tillates ikke arealer for lek innenfor støysonen, uten tiltak.»

Planutvalgets behandling:

Olav Aasmundrud (H) fremmet følgende forslag til vedtak som ble vedtatt enstemmig:

Pkt. 18 i rådmannens forslag til vedtak sløyfes.

Aud-Harriet Kolberg (AP) fremmet følgende forslag til vedtak:

Punkt 15 strykes.

Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for (5AP, 5H og 2FRP) og 1 stemme (SP) mot.

Rådmannens forslag til vedtak med punktene 1-14 og 16-17 ble deretter fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 09.10.14 og med bestemmelser datert 07.08.15, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende følgene endringer utføres:

1. Areal til veigrunn for fylkesveien avsettes som i reguleringsplan for Sylling sentrum.
2. Avgrensing av V2 ned mot Nordhellinga må også følge veiareal avsatt i gjeldende reguleringsplan, med bredde 6,5 meter.
3. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-1: «Før tillatelse til tiltak i V2, V3, V4, P11, bussholdeplasser og opphøyede og belyste overganger må detaljert byggeplan godkjennes av vegvesenet. Før utførelse må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.»
4. Byggegrense på 15 meter legges inn for BB2 og over ysteriet.
5. Frisikt i plankartet utarbeides etter vegnormalen.
6. I bestemmelse § 4-1 endres maksimal tillat høyde på frisikthindringer til 50 cm.
7. Punkt f) i § 3-1 tilføyes «Omfang og utforming må avklares med vegvesenet i forbindelse med byggeplan.»
8. Adkomst V6 endres slik at den går på terreng, til en trasè mer lik som i dag.
9. Areal mellom V6 og gnr/bnr 172/24 avsettes som annen veigrunn grøntareal.
10. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB1, skal V6 være ferdig opparbeidet.»
11. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1 og P11, skal V3 være ferdig opparbeidet.»
12. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-2: «Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i BB2, skal V2 være ferdig opparbeidet.»
13. For parsell 172/98 endres formålet fra lek til grøntareal.
14. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1, BB1 eller BB2 skal overganger over fylkesveien være opphøyet og forsterket belyst.»
15. Ny bestemmelse som § 2-13 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
16. Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.
17. Bestemmelse tilføyes i § 4-2 Støysone: a) «Det tillates ikke arealer for lek innenfor støysonen, uten tiltak.»
18. Bestemmelse tilføyes i § 4-2 Støysone: b) «Det tillates ikke balkonger mot fylkesveien.»

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. Planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var uavklart og noe uferdig i forhold til fylkesveien og veimyndigheten. Også berørte naboer til planen, samt tiltakshaver selv har kommet med viktige uttalelser ved offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.10.14
2. Bestemmelser, datert 07.15.2015
3. Forslagstillers planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Innkomne merknader til offentlig ettersyn i sin helhet

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS fremmet 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

Planforslaget 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. Planområdet har fire avkjørsler og to bussholdeplasser langs plangrensen mot fylkesveien. Myke trafikanter er avhengig av krysse fylkesveien, da fortauet gjennom Sylling sentrum her går på motsatt side av veien.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 28. oktober 2014, sak 67/2014, og etter oppretting lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 5. februar til 19. mars 2015.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn sju uttalelser:

1. Arild Hagen, 05.03.15
2. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 10.03.15
3. Kjersti Hylen, 16.03.15
4. Roar Bogerud, 19.03.15
5. Buskeruds fylkeskommune, 16.03.15

6. Fylkesmannen i Buskerud, 18.03.15

7. Statens vegvesen, 18.03.15

Arild Hagen, 05.03.15

- Planlagt utbygging vil medføre verdiforringelse og sjenanse for naboen. Verdiforringelse bør erstattes av utbygger.
- Mønehøyden for BB1 kreves senket til det samme som for BB2. Den bør reduseres mer da tomte i dag ligger på en 3,5meter høy skråning.
- Synes det er betenkelig at utbygger får gjennomføre en utbygging som får forandret Sylling sentrum i forhold til gjeldende regulering og nåværende bebyggelse: avstand til vei, byggehøyder, regelverk for forstøtningsmurer.
- Slik adkomsten til 174/30 er tegnet kan ikke gjennomføres. Det er i dag bratt skråning her. Byggegrense på fire meter må gjelde for støttemur.
- Hensyn til snøopplag for adkomsten må tas.
- Utnyttelse av denne eiendommen har også virkning for ønsket utskillelse av en boligtomt på hans eiendom.

Rådmannens kommentarer:

- *Gjennom planprosessen ønsker rådmann at forhold ved verdiforringelse og sjenanse for omkringliggende eiendommer blir så liten som mulig, samtidig med at utbygger får utnyttet sin eiendom til et passende prosjekt. Dersom berørte likevel forventer erstatning, kan krav om dette settes etter at planen er vedtatt. Krav om erstatning og innløsning i henhold til plan- og bygningslovens § 15-2 og § 15-3, må evt. settes fram innen 3 år.*
- *Byggehøydene for BB2 ble av hensyn til bakenforliggende bebyggelse. Rådmannen ser at det samme forholdet også er gjeldene for denne nabotomten ved BB1. Det bør vurderes å redusere høyden på bygget her, også sett i sammenheng med merknadene fra fylkeskommunen, av hensyn til kulturmiljøet.*
- *Avstand til vei og byggehøyder settes i reguleringsplan og det gis gjennom denne prosessen anledning til å sette andre bestemmelser enn i gjeldene plan. Men det bør selvsagt vurderes i forhold til gjeldende regler. Regler for forstøtningsmurer gjelder likt som for plan- og bygningsloven, hvis det ikke settes unntak i bestemmelsene. Det er ikke satt unntaksregler ifht forstøtningsmurer i denne planen.*
- *Av dette følger at adkomsten slik den ble tegnet i plankartet som lå ute til offentlig ettersyn nok ikke er gjennomførbar, slik nabo påpeker. Det er en bratt skråning. Adkomsten må avsettes i planen mer slik den går i dag, og skråningen må avsettes som grøntareal eller vegetasjonsskjerm. Dette også av hensyn til snø. Rådmannen vil foreslå denne endringen i forslag til vedtak.*

Xilhouette v/Bjørn Garder, 10.03.15

• HØYDER

Bolstadgården (felt BB2) brant i 2009 og LK gav pålegg om sikring av bygget, eller riving. Bygget ble forsøkt solgt, men ingen viste interesse. Det ble avholdt møte med planavdelingen i LK i febr 2010. Xilhouette/Garder kunne være villig til å rydde opp i den usikrede brannruinen, dersom de fikk lovnad om å få tillatelse til å sette opp nytt bygg like høyt som det gamle. LK gav ikke garanti, men ble forsikret om at dette kunne påregnes. Garder viser også til Karl Bellen (den gang leder i planutvalget) som anbefalte å måle inn mønehøyden og at det burde være greit å få tillatelse til å bygge like høyt. Mønehøyden ble målt inn med kotehøyde 137,3 moh.

Det kostet betydelige summer å få bygget revet, kjørt bort og deponert. Skuffelsen er derfor stor når administrasjonen reduserer høyden til maks GH 8m og maks MH 9m. Xilhouette/Garder sitt forslag er på GH 12m/MH 14m over gjennomsnittlig terreng. På denne skrånende tomten er det stor forskjell på maks høyde og høyde over gjennomsnittlig terreng. Xilhouette/Garder har i tillegg begrenset høyden på nytt bygg, slik at det ikke under noen omstendighet skal overskride kotehøyde 137,3, slik det ble drøftet med kommunen, før de holdt deres del av avtalen og ryddet opp. Med rådmannens begrensning, vil det ikke være mulig å bygge mer enn en etasje over parkeringskjeller. Da er ikke tomta utnyttbar til blokkbebyggelse, slik planforslaget legger opp til.

Eiendommen med sin sentrumsnære beliggenhet må kunne bebygges med minimum 3 etasjer for å få enhetsprisen pr. leilighet ned på et salgbart nivå. Skaar sykehjem og tidligere samvirkelag (naboeiendommene) har begge 3 etg. Bolstadgården hadde 4 etg, innkl. kjeller. Med rådmannens innstramming er ikke tomten egnet til annet enn enebolig. Forslagsstiller føler seg lurt. Anmoder planutvalget om å fravike rådmannens innstramming.

Rådmannens kommentar:

I administrasjonens første møte med Xilhouette/Garder ble det gitt tilbakemelding om at planforslaget kunne ta utgangspunkt i opprinnelig høyde på bygget. Administrasjonen har derimot verken myndighet eller anledning til på forhånd å kunne love eller avtale utfallet av en politisk sak. Et innsendt reguleringsplanforslag starter alltid med utgangspunkt i forslagsstillers ønsker. I en planprosess er det imidlertid mange ulike interesser som kommunen også skal tas hensyn til, både naboer, interesseorganisasjoner og regionale myndigheter. Innsendte planforslag vil derfor alltid endre seg underveis i prosessen.

I dette tilfellet har forslagsstiller tatt utgangspunkt i kotehøyde målt fra mønet på opprinnelig bygg og ikke byggets høydemeter. Avstand fra midtlinje veg til opprinnelig bygg var på ca. 10m. Når statens vegvesen setter byggegrense på 15m til midtlinje veg, må nytt bygg plasseres lengre ned på den skrånende tomten. Med samme kotehøyde på mønet som opprinnelig bygg, vil nytt bygg bli mer ruvende i forhold til nabobebyggelsen, desto lengre ned på tomta det plasseres. Rådmannen anbefalte derfor i forbindelse med førstegangsbehandlingen av saken, av hensyn til naboene, å ta utgangspunkt i byggets høydemeter i stedet for kotehøyden. Rådmannen anbefalte maks GH 8m og maks MH 9m for felt BB2, begge målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det medfører ikke riktighet at dette bare vil kunne bebygges med en etasje over parkeringskjeller.

• TILLATT UTNYTTELSESGRAD - BYA

I planbeskrivelsen er det spesifisert BYA på 50%, maks GH 12m og maks MH på 14m over gjennomsnittlig planert terreng for BB1 og BB2. Xilhouette som tiltakshaver har godkjent dette. Utarbeidet sol- og skyggediagram viser at dette ikke vil få store innvirkninger på naboeiendommene. I saksfremlegget til planutvalget er BYA redusert til 40%. Planavdelingen har i møte selv påpekt at det er ønskelig med fortetting i sentrum av Sylling. Erfaringsmessig er det stort behov for rimelige leiligheter i sentrum. Mener BYA på 50% er fornuftig, så lenge krav til uteareal oppfylles. Sylling trenger et estetisk pent og solid signalbygg med gode dimensjoner oppført i mur eller teglstein.

Henstiller planutvalget om å godkjenne tiltakshavers forslag om BYA 50%, GH 12m og MH 14m, over gjennomsnittlig terreng for BB1 og BB2, med begrensning om ikke å overskride kotehøyden for møne på opprinnelig bygg.

Rådmannens kommentar:

Gjeldende reguleringsplan for Bolstadgården (felt BB2), legger opp til en utnyttelsesgrad på 0,17. Felt BB1 har i gjeldende reguleringsplan en utnyttelsesgrad på 0,30. Etter vedtak av ny kommuneplan ble utnyttelsesgraden for boligformål i gjeldende reguleringsplan overstyrt og endret til BYA 25%. Det kan bekreftes at det er ønskelig med høy utnyttelse av eiendommer i tettstedene. Planforslaget legger også opp til en langt høyere utnyttelse for eiendommene, sett i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for lav blokkbebyggelse i Lier, er det innarbeidet en vanlig og omforent praksis, der BYA settes mellom 35 – 40%. Det vises til vedtatte reguleringsplaner for Skjæret (BYA 35%), Hasselbakken – Flåtåen (BYA 35%), Sønderhellene (BYA 35%) og Heggtoppen (BYA 37%). Å få aksept for høyere BYA i dette prosjektet, sammenlignet med andre utbyggingsprosjekt i kommunen, vil være høyst usikkert. Administrasjonen anbefalte derfor å justere BYA ned til 40%, ved innsendelse av planmaterialet. Til førstegangsbehandling mottok administrasjonen reguleringsbestemmelser og plankart som var korrigert til BYA 40%.

En BYA på 40% for feltene BB1-BB2, legger til rette for en langt større utbygging enn gjeldende reguleringsplan legger opp til. Eiendommene ligger i nordhelling, tett omsluttet av nabobebyggelse, som det også skal tas hensyn til. Dette går på sol-skyggeforhold og opplevelsen av å få ny og større bebyggelse tettere innpå. Planforslaget legger opp til en langt høyere utnyttelse av eiendommene enn gjeldende reguleringsplan og rådmannen vil ikke anbefale BYA utover 40% for feltene BB1 og 2.

Kjersti Hysten, 16.03.15

- Ønsker at adkomsten blir tegnet inn i plankartet der adkomsten går i dag. Veien krysser også 172/17 og må avklares med disse. Opparbeidelse må bekostes av utbygger.
- Forutsetter at utsikt og sol/skygge ikke forringes.
- Henviser til delevedtak av parsell 172/98, kartforretning 15.06.2004 på bakgrunn av delesøknad med hensikt å tillegges naboens eiendom 174/30.
- Parsell 172/98 er en bratt skråning og er uegnet som lekeareal. Hysten har vært den eneste som har skjøttet parsellen.

Rådmannens kommentarer:

- Rådmannen vurderer det også slik at adkomsten bør tegnes inn mer slik den ligger i dag. Opparbeidelse bør settes som rekkefølgebestemmelse.
- Krav til utarbeidelse av sol- og skyggeforhold er satt i rekkefølgebestemmelse.
- Rådmannen ser at kartforretning er gjennomført med tanke på at den omtalte parsellen var tenkt tilføyd Hylens eiendom, men kommunen må forholde seg til tinglyst eier.
- Rådmannen har etter befaring sett at den bratte skråningen, som utgjør parsellen 172/98, er uegnet seg som lekeareal og bør heller avsettes som vegetasjonsskjerm.

Roar Bogerud, 19.03.15

- Sylling sentrum består i hovedsak av eneboliger. Høyde og utnyttelsesgrad slik det er foreslått passer ikke inn i det øvrige miljøet.
- Oppkjøring fra Nordhellinga-veien. Gjeldende reguleringsplan skisserer at Nordhellinga-veien skal fylles opp og ha et påkjøringsplatå mot Modumveien, innover Bolstadtomta. Utbyggingen vil gi en betydelig økning i trafikk på denne avkjørselen (i dag 5-6 husstander). Avkjørselen er svært bratt og uoversiktlig og går rett ut mot avkjøringen til butikken. Bogeruds veirett må opprettholdes som i dag.

- Utvidelse av veibredde må tas fra Bolstad-tomta.
- Den adkomsten som i planbeskrivelsen er skrevet skal saneres er ikke en adkomst.
- Den nye veien (V3) er lagt i et meget trafikkfarlig punkt. Det er stor trafikk og skolevei.
- Det er en busstopp der det er regulert vei fra tomtene 172/28 og 172/80. Busstoppen benyttes av ansatte fra Skar sykehjem, som går langs hovedveien. Dersom ikke gangmulighet opprettholdes langs Bolstadtomta må disse krysse veien to ganger og benytte fortauet på andre siden av veien.
- Utbyggingen vil gi skygge for disse i Nordhellinga 3 lange perioder av dagen. De antar fem timer om dagen flere enn fire måneder i året. Usikre på om de vil få sol i det hele tatt da nybygg kan bli liggende nært.
- Avstanden til hovedveien bør her være det samme som andre hus i Sylling har vært pålagt.
- Mener det er urimelig med så stort bygg på en så liten tomt.

Rådmannens kommentarer:

- *Ved en detaljregulering kan det gis tillatelse til annen bebyggelse enn i eksisterende plan. Men ny regulering må ta hensyn til omgivelsene. Rådmannen mener at det bør tillates noe mer konsentrert bebyggelse enn eneboliger på de to tomtene. Men høyde og utnyttelse må vurderes ut fra omgivelsene.*
- *Betydelig økning av trafikk i krysset med Nordhellinga må føre til utbedring av dette krysset, slik merknaden påpeker. Rådmannen vil foreslå en rekkefølgebestemmelse og at utbedringen må være i tråd med vegvesenets vegnormal og godkjennes av vegvesenet. Avgrensing av V2 i planen må følge veiareal avsatt i gjeldende reguleringsplan, med bredde 6,5 meter.*
- *Veien V3 skal sikre adkomst for nabotomt. Utforming av krysset vil detaljeres i byggeplan som skal godkjennes av vegvesenet.*
- *Plassering av bussholdeplasser er ikke detaljert i denne reguleringsplanen. Ved å imøtekomme vegvesenets krav (se under) om at vegarealet ikke reduseres, men opprettholdes som i eksisterende plan, kan busstopp detaljeres senere. At veiarealet ikke reduseres vurderes det også slik at det er mulig å opprettholde tråkket langs fylkesveien slik det brukes i dag.*
- *Nybygg på BB2 vil få følger for sol og skyggeforhold for Nordhellinga 3. Høydebestemmelse er avgjørende. Høydene bør ikke justeres opp slik tiltakshaver ønsker. Det er satt krav om sol- og skyggediagram ved byggesøknad i rekkefølgebestemmelsene.*
- *I opprinnelig plan var avstand til vei 20 meter. Flere hus i Sylling ligger nærmere veien enn byggegrensa sier. Da vegvesenet sier 15 meter, støtter rådmannen seg til denne vurderingen.*
- *Det er utfordrende å vite hva som er riktig utnyttelse i Sylling sentrum, da mye av sentrumsbebyggelsen er eneboliger. Rådmannen vurderer at et sted mellom 30% og 40% BYA kan være greit.*

Buskerud fylkeskommune, 16.03.15

- Høy verneverdi på ysteriet, bra at det er regulert til bevaring.
- For ny bebyggelse bør det settes krav til oppdeling av bygningsvolumer (som erstatning for bussgarasjen) og maksimal høyde tilsvarende 2 etasjer.
- Det bør settes bestemmelser om fasadeutforming og estetikk som sikrer god tilpassing til omgivelsene.

Rådmannens kommentarer:

- *Kommentaren fra fylkeskommunen hvor hensyn til bevaringsverdig bygg bør være oppdeling av bygningsvolum for ny bebyggelse og lavere byggehøyder, må vurderes å imøtekommes.*
- *Mest aktuelt for å imøtekomme merknaden er det å redusere tillatt høydebestemmelser.*
- *Det kan vurderes en bestemmelse med krav om oppdeling i minst to adskilte bygningsvolum av bygningsvolumer for felt BB1. Med et slikt krav kan bestemmelse om at felles parkeringsgarasje kan etableres evt vurderes.*

Fylkesmannen i Buskerud, 18.03.15

- Det trengs rekkefølgebestemmelse på trafikk sikker kryssing av fylkesveien.
- Mer konkrete støykrav kunne vært satt i bestemmelsene, viser til T-1442/2012. Planområdet har ikke beliggenhet som tilsier at avvik aksepteres.
- Ønsker bestemmelse om vannbåren varme, og tre i bebyggelsen.
- Høyde og annen utforming på bygninger må vurderes utfra landskapsmessige forhold og omkringliggende bygningsmiljø.
- Eventuelle forurensede masser er omfattet av rekkefølgebestemmelse og skal følges opp i samsvar med forurensingsforskriften kap. 2.
- Utbyggingen vurderes ikke å være i konflikt med landbruksinteresser.

Rådmannens kommentarer:

- *Rådmannen foreslår å imøtekomme at det skal settes rekkefølgebestemmelse som sikrer trafikk sikker kryssing av fylkesveien. Utforming og gjennomføring må godkjennes av vegvesenet.*
- *Rådmannen viser til at bestemmelsene i § 2-9 og kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder.*
- *Bestemmelse om vannbåren varme kan vurderes tatt inn. Å vurdere materialvalget her, mener rådmannen ikke er så nødvendig.*
- *Helling mot nord og hensynet til et flott kulturlandskap og bygningsmiljøet i Sylling er med på å begrunne lavere høyder for bygg enn det tiltakshaver i utgangspunktet ønsket.*
- *Håndtering av forurensede masser inngår i rekkefølgebestemmelser i §2-2-1.*

Statens vegvesen, 18.03.15

- Detaljplan for geometrisk utforming av avkjørsel, bussholdeplass og hensyn til fylkesveg skal godkjennes av SVV.
- Vegbredden må ikke reduseres (ifht eksisterende reguleringsplan for Sylling sentrum)
- 15 meter gjennomgående byggegrense. Parkering og internvei kan åpnes for innenfor byggegrensen, men må avklares i detaljplan, § 3-1 f)er noe uklar.
- Støysoner må inn i kartet: ikke tillate bolig og lek uten tiltak. Heller ikke å tillate balkong mot fylkesvei, pga støy og støv.
- Skolevei krysser fylkesvei må utformes med forsterket belysning og være opphøyet. Krav må settes i rekkefølgebestemmelse, innlemmes i § 2-2-3.
- To eksisterende bussholdeplasser vises ikke i planen. Bussholdeplasser må plasseres. Hvordan er det med snumulighet for buss? Linje 62 ender her i dag.
- Frisiktsoner mot fylkesvei må utarbeides etter vegnormalen til Statens vegvesen.
- Vegvesenet kommenterer tre bestemmelser. § 3-1 a mangler informasjon om BF2. § 3-1 f er uklar. § 3-4 forutsetter at det oppgis riktige gnr/bnr.
- Dersom den verneverdige meieribygningen blir revet, skal også her være byggegrense på 15m.

- Alle tiltak på fylkesveien krever byggeplan og gjennomføringsavtale med vegvesenet.

Rådmannens kommentarer:

- *Det må inngå i rekkefølgebestemmelsene at tiltak i tilknytting til fylkesveien må detaljeres i byggeplan og godkjennes av vegvesenet. For utførelse av arbeid må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.*
- *Rådmannen forstår vegvesenet begrunnelse og ser at areal til veigrunn må reguleres som i gjeldende reguleringsplan. Areal avsatt til veigrunn kan ikke reduseres med 2-2,5 meter slik planforslaget til offentlig ettersyn viste.*
- *Vurdering om 15 meters byggegrense fra fylkesveien foreslår rådmann at imøtekommes. I plankartet bør byggegrensen tegnes inn over ysteriet også, slik at byggegrensen gjelder, dersom ysteriet skulle bli revet. (se senere kommentar punkt)*
- *Bestemmelse om at evt parkering og internvei kan tillates innenfor byggegrensen, kan vurderes å kobles sammen med utforming av avkjørsler, og at detaljer må godkjennes av vegvesenet i forbindelse med byggeplan.*
- *Støysoner må tegnes inn i kartet, innenfor støysonen settes bestemmelser som ikke tillater lek uten skjermingstiltak, balkong mot fylkesveien bør heller ikke tillates.*
- *Bussholdeplasser ligger ikke inne i eksisterende plan heller. Ved at veiarealet opprettholdes som i gjeldende plan, vurderer rådmannen at bussholdeplassene kan opprettholdes som i dag, og også ha mulighet for å utbedres. Snumulighet for busser ikke redegjort for i planbeskrivelsen. Dersom det foreligger en avtale om slik bruk av den private eiendommen oppheves ikke den bruken nødvendigvis av reguleringen. Rådmannen viser ellers til bussholdeplassen ved Sylling skole som er regulert til offentlig trafikkområde. Avstanden dit er ca 500 meter.*
- *Frisikt må utarbeides etter vegnormal og maksimal tillatt høyde på frisikthindringer settes til 50 cm i § 4-1.*
- *De bestemmelsene vegvesenet mener er uklare forsøkes å rettes opp og kontrolleres for misforståelser.*
- *Rådmannen mener det skal imøtekommes kravet om at tiltak på fylkesvei skal kreve byggeplan og gjennomføringsavtale tas inn i rekkefølgebestemmelsene.*

De innkomne merknadene ble oversendt tiltakshaver for å gi mulighet til å komme med egne uttalelser til problemstillinger og detaljer. Arkitekt og tiltakshaver har valgt ikke å kommentere merknadene.

3. PROBLEMAVKLARING OG VURDERINGER

Fylkesveien

I planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn var areal avsatt til fylkesveien redusert uten at dette var avklart med vegvesenet og uten detaljering av veigeometrien. Rådmannen ser det dermed som nødvendig at vegvesenets uttalelser om forhold til fylkesveien hensyntas. Areal til veigrunn for fylkesveien må reguleres som i gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum. Avgrensing av V2 ned til Nordhellinga må også følge veiareal avsatt i gjeldende reguleringsplan, med bredde 6,5 meter.

Det må også av dette inngå i rekkefølgebestemmelsene at tiltak i tilknytting til fylkesveien må detaljeres i byggeplan og godkjennes av vegvesenet. Detaljplan for geometrisk utforming av avkjørselene V2, V3 og V4, bussholdeplasser og hensyn til fylkesveg skal godkjennes av SVV. Før utførelse av arbeid må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.

Vurdering om 15 meters byggegrense fra fylkesveien også for BB2 foreslår rådmann at imøtekommes. Også byggegrensen over ysteriet bør tegnes inn i plankartet.

Frisikt må utarbeides etter vegnormal og maksimal tillatt høyde på frisikthindringer settes til 50 cm i § 4-1. Vegvesenets kommentar til noen uklare bestemmelser foreslår rådmannen at løses ved en tilføyning av et feltnavn og at ordlyden i punkt f) i § 3-1 endres. Med punkt f) var tanken å tillate parkering og internvei utenfor byggegrensen. Det bør avklares med vegvesenet ved behandling av byggesak med utomhusplan. Rådmannen vurderer at følgende må tilføyes i bestemmelsen: «Omfang og utforming må avklares med vegvesenet i forbindelse med byggeplan.»

Adkomstvei over BB1

Etter forklarende kommentarer fra naboer og en befaring på stedet, ser rådmann at adkomst V6 må justeres. Adkomsten må avsettes i planen mer slik den går på terreng i dag, og skråningen må avsettes som annen veigrunn grøntareal. Opparbeidelse bør settes som rekkefølgebestemmelse.

Utnyttelse og byggehøyder

Det er kommet inn merknader både på å øke og å redusere utnyttelse i planområdene. Rådmannen vurderer det fortsatt slik at BYA 40% kan være greit her.

Maksimal byggehøyder i bestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn og vedlagt i denne saken er som følger:

BB1 (v/ bussgarasjen): gesims 9 meter og mønehøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

BB2 (Bolstadgården): gesims 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Forskjellen i byggehøyder begrunnes i at bebyggelsen på BB1 vil av hensyn til adkomsten over eiendommen bli liggende lenger unna eksisterende bebyggelse enn bebyggelsen kan gjøre ved Bolstadgården. Bolstadgården er i gjeldene reguleringsplan vært regulert som eneboligareal. Høydene som vurderes tillatt ved bussgarasjen vil kunne være sjenerende, da bakenforliggende bebyggelse ligger så mye lavere.

Sol- og skygge diagram i følge § 2-2-1 c), skal benyttes til noe justering av høydeplassering av bygget i byggesaken.

Barn og unge

Deler av lekearealet LEK1, det som utgjør parsellen 172/98, er en svært bratt skråning. Skråningen er uegnet seg som lekeareal og bør heller avsettes som vegetasjonsskjerm. Dette vil redusere lekearealet med ca 90m². Det bør vurderes å øke lekearealet tilsvarende mot øst.

Skolevei går langs Modumveien på motsatt side og barna må krysse fylkesvei. Fylkesmannen mener det må settes rekkefølgebestemmelse og vegvesenet mener overgangene må utformes med forsterket belysning og være opphøyet. Rådmannen foreslår at krav om dette settes i rekkefølgebestemmelse og innlemmes i § 2-2-3.

Kulturlandskap og bygningsmiljø

Flere av naboene til planområdet mener at bebyggelsen det tillates å bygge må harmonere med omkringliggende bygning og at høyder på bygningene ikke må føre til sjenanse for eksisterende bebyggelse. Fylkesmannen påpeker også at utforming og ikke minst høyde på bygninger må vurderes ut fra landskapsmessige forhold og omkringliggende bygningsmiljø i

tråd med nasjonale føringer. Fylkesmannen uttaler at kommunen selv må ta vare på de berørte lokale landskapsverdiene her.

Kulturminner

Fylkeskommunen ber kommunen ta hensyn til bevaringsverdig bygg. Det kan gjøres med oppdeling av bygningsvolum for ny bebyggelse og lavere byggehøyder.

Det er mest aktuelt å imøtekomme merknaden med å redusere tillatt høydebestemmelser.

Det kan vurderes en bestemmelse med krav om oppdeling i minst to adskilte bygningsvolum av bygningsvolumer for felt BB1.

Kulturminnemyndigheten ber om at det settes bestemmelser om fasadeutforming og estetikk som sikrer god tilpassing til omgivelsene.

Miljøvennlig energiløsning

Fylkesmannen har i sin uttalelse bedt kommunen om å kreve at det tilrettelegges for vannbåren varme til ny bebyggelse. Rådmannen mener også det er riktig å tilføye en bestemmelse med dette kravet.

Støy

Det er utarbeidet noen støyberegninger som inngår i planbeskrivelsen, og som viser at deler av planområdet er støyutsatt. Vegvesenet mener støysoner må tegnes inn i kartet, og at det skal settes bestemmelser om at det innenfor støysonen ikke tillates lek uten skjermingstiltak. De ber også om en bestemmelse om at balkong mot fylkesveien ikke tillates. Rådmannen mener disse vurderingene bør imøtekommes i planen.

4. KONKLUSJON

Rådmannen mener at detaljreguleringen kan vedtas, forutsatt at følgende endringer utføres:

1. Areal til veigrunn for fylkesveien avsettes som i reguleringsplan for Sylling sentrum.
2. Avgrensing av V2 ned mot Nordhellinga må også følge veiareal avsatt i gjeldende reguleringsplan, med bredde 6,5 meter.
3. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-1: «Før tillatelse til tiltak i V2, V3, V4, P11, bussholdeplasser og opphøyede og belyste overganger må detaljert byggeplan godkjennes av vegvesenet. Før utførelse må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.»
4. Byggegrense på 15 meter legges inn for BB2 og over ysteriet.
5. Frisikt i plankartet utarbeides etter vegnormalen.
6. I bestemmelse § 4-1 endres maksimal tillat høyde på frisikthindringer til 50 cm.
7. Punkt f) i § 3-1 tilføyes «Omfang og utforming må avklares med vegvesenet i forbindelse med byggeplan.»
8. Adkomst V6 endres slik at den går på terreng, til en trasè mer lik som i dag.
9. Areal mellom V6 og gnr/bnr 172/24 avsettes som annen veigrunn grøntareal.
10. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB1, skal V6 være ferdig opparbeidet.»
11. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1 og P11, skal V3 være ferdig opparbeidet.»
12. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-2: «Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i BB2, skal V2 være ferdig opparbeidet.»
13. For parsell 172/98 endres formålet fra lek til grøntareal.

14. Rekkefølgebestemmelse tilføyes i § 2-2-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BFK1, BB1 eller BB2 skal overganger over fylkesveien være opphøyet og forsterket belyst.»
15. Ny bestemmelse som § 2-13 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
16. Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.
17. Bestemmelse tilføyes i § 4-2 Støysone: a) «Det tillates ikke arealer for lek innenfor støysonen, uten tiltak.»
18. Bestemmelse tilføyes i § 4-2 Støysone: b) «Det tillates ikke balkonger mot fylkesveien.»

Dersom planutvalget eller kommunestyret ønsker å imøtekomme hensyn til kulturlandskap, bygningsmiljø, kulturminner og påvirkning for naboeiendommene, kan eventuelt følgende ordlyd vurderes å tas inn i vedtaket:

19. I bestemmelse § 3-1 e) reduseres for BB1 maksimal gesimshøyde til 8 meter og mønehøyde til 9 meter over gjennomsnittlig terreng.