

## SAKSFREMLEGG

**Sak nr.**

|                                   |                         |                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Saksmappe nr:<br><b>2013/1458</b> | Arkiv:<br><b>L12/05</b> | Saksbehandler:<br><b>Gunhild Løken<br/>Dragsund</b> |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|

### Til behandling i:

| Saksnr  | Utvalg       | Møtedato   |
|---------|--------------|------------|
| 10/2016 | Planutvalget | 23.02.2016 |

### Sluttbehandling av detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården Planutvalgets vedtak:

Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere saksutredning.

### Planutvalgets behandling:

**Helene Justad (H)** fremmet følgende forslag som ble enstemmig vedtatt:

“Saken utsettes og sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere saksutredning.”

### Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 27.01.16 og med bestemmelser datert 12.01.16, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende følgerne endringer utføres:

1. For å oppnå trafiksikker kryssing av fylkesveien også for leilighetene i Ysteribygningen skal feltnavn BKB1 tilføyes i bestemmelsen § 2-2-3 e).
2. Ny bestemmelse som § 2-13 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse. Kravet gjelder ikke for BKB1.»
3. I § 3-1 e) settes at det for BBB1 at mønehøyden ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. I § 3-1 e) tilføyes at laveste gesims skal være mot nord.
5. Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.

### 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 27.01.16
2. Bestemmelser, datert 12.01.16
3. Forslagstillers planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Sammendrag og kommentarer av merknader til første offentlig ettersyn
6. Alle innkomne merknader til første og andre offentlige ettersyn (kronologisk rekkefølge)

#### **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. Planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var uavklart og noe uferdig i forhold til fylkesveien og veimyndigheten. Berørte naboer til planen, samt tiltakshaver selv kom med viktige uttalelser ved offentlig ettersyn. Da planen ble lagt frem for planutvalget for sluttbehandling i 25. august 2015 ble det vedtatt flere endringer/justeringer av planen. Planutvalget gjennomførte en befaring i planområdet samme dag. I stedet for at vedtaket med de 16 punktene ble lagt frem for vedtak i kommunestyret, ble det i samråd med tiltakshaver valgt å legge endret plan ut til nytt begrenset offentlig ettersyn. Dette for at berørte naboer, offentlige instanser og tiltakshaver selv skulle få gi merknader til endringene.

Sammendrag og kommentarer av merknadene fra første offentlige ettersyn er lagt som vedlegg 5.

I løpet av første høringsperiode kom det inn sju uttalelser:

1. Arild Hagen, 05.03.15
2. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 10.03.15

3. Kjersti Hysten, 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

Tiltakshaver gav i sommer kommentarer til merknadene som kom inn til første høringsperiode. Dette brevet er datert 11.6.2015 og ble mottatt i kommunen 25.08.2015.

I andre offentlig ettersyn kom det også inn sju uttalelser:

1. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 24.11.2015
2. Arild Hagen, 18.11.2015
3. Statens vegvesen, 08.12.2015
4. Fylkesmannen i Buskerud, 11.12.2015
5. Buskerud fylkeskommune, 14.12.2015
6. Robert Grelland, 14.12.2015
7. Roar og Gunn Bogerud, 16.12.2015

## **Andre offentlige ettersyn**

Etter at merknadene fra første offentlig ettersyn var innkommet og behandlet ble planen lagt fram for planutvalget. I sak 57/2015 vedtok planutvalget en innstilling til kommunestyret med 16 vedtakspunkter. Etter samråd med tiltakshaver ble planen endret i tråd med de fleste av disse punktene og forslag til plan lagt ut til nytt offentlig ettersyn. Med et nytt offentlig ettersyn fikk både berørte naboer, offentlige instanser og tiltakshaver mulighet til å uttale seg til endret plan. Nytt offentlig ettersyn ble avholdt i perioden 28. oktober til 15. desember.

### **Xilhouette v/ Bjørn Garder, 24.11.2015**

- Ber om at parkeringsplassen ved ysteriet unntas fra å inngå i gjennomføringsavtalen med vegvesenet.
- Mener det er unødvendig og svært fordyrende å utarbeide omfattende og detaljerte byggeplaner for veianlegg som vegvesenet ikke skal eie. Ber om at teksten i § 2-2-1 e) endres til at vegvesenet skal godkjenne tilknytningen til offentlig vei.
- Rekkefølgebestemmelsen for opparbeiding av V3, mener tiltakshaver må knyttes til BBB1 og ikke til BKB1(Ysteriet). Det begrunnes i at adkomsten kan være slik som i dag. Tiltakshaver påstår at det ikke settes krav til opparbeiding av lekeplass for leilighetene i Ysteriet.
- Xilhouette viser til salgsprospekt fra 2005 hvor det står at eiendommen Bolstadgården var beskrevet med adkomst fra Nordhellinga. De mener det er unødvendig at det forlanges utbedringer av krysset ved Nordhellinga da de skal benytte samme adkomst, og ber om at rekkefølgekrav om tiltak i V2 tas ut av planen.

### ***Rådmannens kommentar:***

- Store deler av parkeringsplassen blir liggende innenfor byggegrensa mot Modumveien. Det er utfra byggregler ikke tillatt å etablere/beregne parkeringsplasser på areal innenfor byggegrensa. Slik bestemmelsen er foreslått, vil den kunne åpne opp for at tiltakshaver i samråd med vegvesenet likevel vil kunne få etablert parkeringsplasser innenfor byggrensen.
- Vegvesenet har bedt om detaljplan/byggeplan og at det skal inngås gjennomføringsavtale for tiltak på fylkesvegen. Det vil i prosessen med vegvesenet avklares hvor omfattende endringene i avkjørlene må være.

- Det står i bestemmelsene lekearealet skal være felles for leilighetene i Ysteriet(BKB1) og i BBB1. Brukstillatelse for leiligheter i Ysteriet vil utløse krav om lekeplassen, dermed er det riktig at rekkefølgebestemmelse for V3 også gjelder for BKB1.
- Krysset Nordhellinga og Modumveien er svært uoversiktlig. Det er nødvendig at etablering av boenheter med adkomst via Nordhellinga vil gi krav om utbedringer av dette krysset.

#### **Arild Hagen, 18.11.2015**

- Viser til kommentarer fra fylkeskommunene med anbefalinger om oppdeling av bygningsvolumene og at byggehøyden bør være tilsvarende to etasjer.
- Mener det er en selvfølge at laveste gesims, uansett takkonstruksjon bør være mot nord.
- Hagen synes ikke tillatte høyder på bygg bare skal begrunnes i avstand til omkringliggende bebyggelse da arealet ved bussgarasjen ligger høyere enn Bolstadgården.
- Ser ikke hvordan det kan begrunnes at det med gamle bussgarasjen skal bygges med 9 m gesims og 12 m møne, da det ved Bolstadgården er redusert til 8 m gesims og 9 m mønehøyde (i tråd med reguleringsplan for Sylling sentrum og plbl generelle bestemmelser). Han forventer at forskjellsbehandlingen skal begrunnes bedre.
- Hagen viser til at bygget ikke er planlagt og plassert og at sol og skygge også vil påvirkes av høyder i terrenget.

#### ***Rådmannens kommentar:***

- Hensynet til den kulturminneverdige bebyggelsen må tas med i vurderingene.
- Rådmannen er enig at det bør tilføyes i bestemmelsene at laveste gesims skal være mot nord. Dette vil også være energiøkonomisk.
- Høydene som vurderes tillatt ved bussgarasjen vil kunne være sjenerende, da bakenforliggende bebyggelse ligger så mye lavere. Forskjellen i byggehøyder begrunnes i at bebyggelsen på BBB1 vil av hensyn til adkomsten over eiendommen bli liggende noe lenger unna eksisterende bebyggelse enn bebyggelsen kan gjøre ved Bolstadgården. Bolstadgården har i gjeldene reguleringsplan vært regulert som eneboligareal. Arealet ved bussgarasjen har vært regulert til forretning. Rådmann vurderer at mønehøyde på 12 meter er høyt og foreslår at denne kan reduseres en meter, eller to.
- Sol- og skygge diagram i følge § 2-2-1 c), skal benyttes til noe justering av høydeplassering av bygget i byggesaken.

#### **Statens vegvesen, 08.12.2015**

- Vegvesenet imøteser at påpekte endringer er tatt inn i planforslaget.
- Vegvesenet påpeker at også BKB1 bør sikres sikker skolevei/kryssing av fylkesveien i rekkefølgebestemmelsene.

#### ***Rådmannens kommentar:***

- Rådmannen ønsker å imøtekomme vegvesenets og fylkesmannens kommentar om at også ved etablering av leiligheter i Ysteriet, settes krav om trafiksikker kryssing med tanke på skoleveien.

#### **Fylkesmannen i Buskerud, 11.12.2015**

- Fylkesmannen etterlyser at konsekvenser av at parsellen 172/98 endrer formål fra lek til grøntareal. De er generelt negative til reduksjon av lekearealene.
- Krav om oppføring av trafiksikker kryssing av Modumveien bør også gjelde for felt BKB1.
- Etterlyser at støysonen som bestemmelsene viser til tegnes inn i kartet.
- Mener planen har for dårlig utredning av miljøvennlige energiløsninger.
- Anbefaler å rette opp samsvar i benevnelser i kart og bestemmelser.

***Rådmannens kommentar:***

- At parsellen 172/98endret formål fra lek til grøntareal i mellom første til andre offentlig ettersyn kommer av at parsellen er en bratt skråning bort og ned mot adkomsten til naboen og at arealet ikke er egnet for lek. Det vurderes slik at det gjenværende arealet er av tilstrekkelig størrelse, slik at arealet i parsellen ikke trengs å erstattes.
- Rådmannen ønsker å imøtekomme fylkesmannens og vegvesenets kommentar om at også ved etablering av leiligheter i Ysteriet, settes krav om trafikkssikker kryssing med tanke på skoleveien.
- Støysonen må tegnes inn, rådmannen foreslår dette i vedtak.
- Rådmannen foreslår at det kreves at det tilrettelegges for vannbåren varme til ny bebyggelse. Av hensyn til den eksisterende bebyggelsen presiseres det at bestemmelsen kun gjelder for ny bebyggelse.

**Buskerud fylkeskommune, 14.12.2015**

- Viser til sine kulturminnefaglige innspill til planarbeidet i tidligere uttalelser (03.05.2013 og 16.03.2015).

***Rådmannens kommentar:***

- *Hensyn til bevaringsverdig bygg med krav om 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.*

**Robert Grelland, 14.12.2015**

- Grelland gjør rede for forutsetninger for en eventuell bruk av SV4 som adkomst til nytt Bolstadbygg.
- Synes BYA på 40% er for høy utnyttelse.
- Ber om at utbygger pålegges å sørge for felles nedgravd avfallsløsning, slik at nytt bygg ikke har negativ innvirkning på miljøet.

***Rådmannens kommentar:***

- Reguleringsplanen legger ikke opp til at V4 skal brukes som adkomst til Bolstadbygget.
- Angående utnyttelse på 40% viser rådmann til vurderinger fra første offentlig ettersyn.
- Valg av avfallsløsning er avhengig av størrelse på tiltaket, og rådmann vil her ikke pålegge et bestemt system. Det ser ikke ut at prosjektet faller inn under RfDs kriterier for nedgravd avfallsløsning og må i så fall søkes om til de.

**Roar og Gunn Bogerud, 16.12.2015**

- Viser til at deres største innvendinger i saken synes ivaretatt, men har to kommentarer.
- Etter at Bolstadgården ble revet opplever de at det rister og drønner i huset når store kjøretøy kjører på veien. Stiller spørsmål med mye nedbør og om leiregrunnen er påvirket.
- Overvannet fra Bolstadgården er koblet på overvann ledningen deres. De har opplevd tette rør og tilbakeslag av kloakk. De ønsker ikke at det gamle overvannsrøret benyttes når nytt bygg oppføres.

***Rådmannens kommentar:***

- I følge geotekniske vurderinger utarbeidet til førstegangsbehandlingen og som det vises til i reguleringsbestemmelsen § 2-10 er det morenemasser i planområdet og det forventes at det er god byggegrunn. Geoteknikk skal også inngå i byggesaksbehandling.
- vurder

### 3. PROBLEMAVKLARING OG VURDERINGER

#### Utnyttelse og byggehøyder

Også ved andre offentlige ettersyn er det kommet inn merknader for å redusere utnyttelse i planområdene. Rådmannen vurderer det fortsatt slik at BYA 40% kan være greit her.

Maksimalt byggehøyder i bestemmelsene som lå ute i både 1. og 2. offentlig ettersyn og vedlagt i denne saken er som følger:

BBB1 (v/ bussgarasjen): gesims 9 meter og mønehøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

BBB2 (Bolstadgården): gesims 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Forskjellen i byggehøyder begrunnes i at bebyggelsen på BBB1 vil av hensyn til adkomsten over eiendommen bli liggende noe lenger unna eksisterende bebyggelse enn bebyggelsen kan gjøre ved Bolstadgården. Bolstadgården er i gjeldende reguleringsplan vært regulert som eneboligareal, arealet ved bussgarasjen er avsatt til forretning.

Høydene som vurderes tillatt ved bussgarasjen vil kunne være sjenerende, da bakenforliggende bebyggelse ligger så mye lavere og nærheten til ysteriet som kulturminne bør hensyntas.

Rådmannen foreslår en endring av reguleringsbestemmelsene slik at det i § 3-1 bokstav e) tilføyes at laveste gesims for BBB1 skal være mot nord. I tillegg foreslår rådmannen at mønehøydebestemmelsen reduseres fra 12 til 11 meter.

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

#### Fylkesveien

I planforslaget som ble lagt ut til andre offentlig ettersyn var areal til veigrunn for fylkesveien regulert som i gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum. Det var også satt rekkefølgebestemmelser om 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 tiltak på og i tilknytting til fylkesveien må det inngås gjennomføringsavtale med vegvesenet.

Vegvesenet synes fornøyd med endringene som er tatt inn i planen mellom første og andre offentlig ettersyn. Selv om tiltakshaver mener noen av tiltakene ikke skulle utløse krav om byggeplan og/eller gjennomføringsavtale med vegvesenet, ser rådmannen det slik at hvor omfattende tiltakene skal være, bør være forhold som avklares best mellom tiltakshaver og vegvesenet i forbindelse med detaljering og bygging av tiltakene. Prosessen er best tjent med at reguleringsbestemmelsene blir stående slik de lå ute ved siste offentlige ettersyn.

#### Barn og unge

Parsellen 172/98, som ved første offentlig ettersyn var en del av lekearealet BLK1, er en svært bratt skråning ned mot adkomsten til naboen. Skråningen er uegnet seg som lekeareal og ble før andre offentlige ettersyn endret til grønnstruktur. Dette vil redusere arealet på BLK1 med ca 90m<sup>2</sup>. Lekearealet vurderes likevel å være av tilstrekkelig størrelse, og skråningen ville uansett ikke være egnet for lek.

Skolevei går langs Modumveien på motsatt side og barna må krysse fylkesvei. Fylkesmannen mener, i likhet med vegvesenet, at den satte rekkefølgebestemmelsen i § 2-2-3 må gjelde for *alle* feltene. Tiltakshaver mener leilighetene i ysteriet kan benytte eksisterende overgang 40 meter opp i Meieribakken, selv om dette er motsatt vei i forhold til skolevei.

Rådmannen ønsker å imøtekomme fylkesmannens og vegvesenets kommentar om at også ved etablering av leiligheter i Ysteriet, blir satt krav om trafikksikker kryssing av fylkesveien. I forslag til vedtak foreslås det at feltnavn BKB1 tilføyes i bestemmelsen § 2-2-3 e).

### **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 BBB1.

### **Miljøvennlig energiløsning**

Fylkesmannen har i sin uttalelse bedt kommunen om å utrede miljøvennlige energiløsninger, og å kreve at det tilrettelegges for vannbåren varme til ny bebyggelse. Rådmannen foreslo en bestemmelse om dette i første sluttbehandling. Denne foreslåtte tilføyelsen ble ikke vedtatt av planutvalget, begrunnet i at det var vanskelig å bygge om det eksisterende ysteriet. Rådmannen vil presisere at bestemmelsen kun gjelder for ny bebyggelse og mener fremdeles det er riktig å tilføye en bestemmelse med dette kravet, for ny bebyggelse.

### **Støy**

De utarbeidete støyberegninger som inngår i planbeskrivelsen, må tegnes inn i kartet. Det er bestemmelser som viser til de utsatte delene av planområdet.

## **4. KONKLUSJON**

Rådmannen mener nå saken er slik gjennomarbeidet at den kan vedtas, dersom følgende endringer gjennomføres:

1. For å oppnå trafikksikker kryssing av fylkesveien også for leilighetene i Ysteribygningen skal feltnavn BKB1 tilføyes i bestemmelsen § 2-2-3 e).
2. Ny bestemmelse som § 2-13 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse. Kravet gjelder ikke for BKB1.»
3. I § 3-1 e) settes at det for BBB1 at mønehøyden ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng.
4. I § 3-1 e) tilføyes at laveste gesims skal være mot nord.
5. Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.

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

I bestemmelse § 3-1 e) reduseres for BBB1 maksimal gesimshøyde til 8 meter og mønehøyde til 9 meter over gjennomsnittlig terreng.