

Godkjent av Lier kommunestyre 23. mars 2021, sak 26/2021
Ikraftsettelse/klagebehandling Lier kommunestyre 15. juni 2021, Sak 75/2021
Endringer 28.04.2026

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

SYLLING YSTERI OG BOLSTADGÅRDEN

(detaljregulering)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Planen skal legge til rette for kombinert bruk på gnr 172/92 Sylling gamle meieri, boliger på gnr 172/97 og 172/12 bussgarasjen, samt bygging av boliger på gnr 172/36 gamle Bolstadgården.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-905-05-03.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Det skal ved søknad om bygging utarbeides utomhusplan for områdene BBB1 og BBB2, i tråd med kommuneplanens retningslinje kap. 10 Krav til utomhusplan.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) **Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer som skal dokumenteres i søknad om byggetillatelse:**
- **Lekearealer skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi.**
 - **Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi.**
 - **Alle boenheter skal ha stille side, og minst ett soverom med åpningsbart vindu skal plasseres mot stille side.**

- For inntil 11 % av boenhetene tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Boenheter med dempet fasade skal være hjørneleiligheter med minimum 50 m² BRA.

- b) Ved igangsetting av tiltak i områdene BBB1 og BBB2, skal grunnen ned til prosjektert kjellernivå prøvegraves for visuell kontroll og om den består av stabile masser, jfr. Geoteknisk notat, datert 15.05.2014.
- c) Ved søknad om bygging på BBB1 og BBB2 skal det vedlegges sol-/skyggediagram mht. slik påvirkning på naboeiendommene. Jfr. planbeskrivelsen.
- d) Ved søknad om tiltak på BBB1 og BBB2 skal eventuell forurensning i grunnen følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.
- e) Før tillatelse til tiltak i o_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4, o_SF1-2, o_SGS1, f_SPP1, bussholdeplass og fotgjengeroverganger, må detaljert byggeplan være godkjent av vegmyndigheten. Før utførelse må det inngås gjennomføringsavtale med vegmyndighetene.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i felt BKB, BBB1 og BBB2, skal nødvendig støyreducerende tiltak være etablert og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i felt BKB og BBB1, skal fortau (o_SF1-2), med tilhørende fotgjengerfelt over Fv. 284 Modumveien og holdeplass for buss på Modumveien, være opparbeidet og ferdigstilt. Fotgjengerfelt skal være opphøyet og forsterket belyst.
- d) Terrengforming og tilsåing av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av Veianleggene.
- e) Lekeareal (f_BLK1) og naturområde – Grøntstruktur (GN1) skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for boliger i felt BKB og BBB1.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak i felt BKB og parkeringsplass (f_SPP1), skal adkomst til 174/19 (f_SV3) være opparbeidet og

ferdigstilt, med kjørebredde 3,5.

- g) Ved utbygging av BKB1 kan manglende parkeringsdekning på bakkeplan legges i felles parkeringskjeller for felt BBB1.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i BBB1, skal adkomst til gnr 174, bnr 30 (f_SV5) og del av f_SV4, fra f_SV5 og ut på Modumveien (o_SV1) være opparbeidet og ferdigstilt. f_SV4 opparbeides med 4,0m bredde og f_SV5 med 3,5m bredde.
- i) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BBB2, skal gang- og sykkelvei (o_SGS1), med tilhørende fotgjengerfelt være opparbeidet og ferdigstilt. Fotgjengerfeltet skal være opphøyet og forsterket belyst.
- j) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7 være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) Blokkbebyggelse: Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- b) Terrassert bebyggelse: bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til eller steinsettes.
- b) Støttemurer kan tillates med maksimal høyde på 2 m. Støttemurer høyere enn dette skal trappes. Plass-støpt betong skal kles eller dekket med annet materiale.
- c) Tilbygg og nybygg i planområdet skal **gi i nærområdet/Sylling sentrum et mer moderne uttrykk samtidig som viktige elementer i kulturmiljøet bevares**. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk. Detaljering av fasader bør utføres slik at det framgår at bygningen **eller tilbygg** er nytt. **Det ønskes en variert materialbruk og et moderne uttrykk for nye bygg og for tilbygg som evt. arkitektonisk kontrast til eksisterende bevaringsverdige bygg. ("Ysteriet").**
- d) **Sylling er et område som i kommuneplanens arealstrategi ønskes fortettet. Bebyggelsen skal understøtte denne målsettingen.**

§ 2-5. Parkering

- a) Krav til parkeringsdekning:

BOLIGER:

- Ved små leiligheter, inntil 70m², tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. **Dersom slike leiligheter har kun et soverom tillates 1 biloppstillingsplass for disse boenhetene.** Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- 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 etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal 1 plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.
- **En parkeringsplass tilknyttet hver boenhet skal være ladeklare for elbil. Dette gjelder ikke BKB1.**

NÆRINGSVIRKSOMHET:

- Kontor - 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate
- Salg - 1 biloppstillingsplass pr. 30 m² gulvflate

§ 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- b) Fyllinger skal sås til eller steinsettes.
- c) Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lier kommune.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

- c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

- a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- b) Boliger i felt BKB, BBB1 og BBB2 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- c) Boliger i felt BKB og BBB1 skal ha tilgang til felles sandlekeklass f_BLK1. Boliger i felt BBB2 skal ha tilgang til felles sandlekeklass inne på feltet. Støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- d) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn.

§ 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging av områdene BBB1 og BBB2 skal anbefalinger og tiltak i geoteknisk rapport av 15.5.2014 fra Multiconsult gjennomføres og følges opp.

§ 2-11. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. så langt det er praktisk anvendelig.

§ 2-12. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1.

- a) Maksimalt tillatt prosent bebyggt areal (%-BYA) er 53 %.

- b) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong. Uteoppholdsarealene skal anlegges innen de definerte byggeområdene.
- c) Gesimshøyde for BBB1 skal ikke overskride 9 meter og mønehøyde skal ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. **Dersom det anlegges flatt tak regnes gesims og mønehøyde som like og kan anlegges opp til bestemt mønehøyde. Øverste etasje trappes mot nord.**

Høydebegrensningen unntas for trapperom/heissjakt som legges mot sør. Maks. areal 40 m² BYA, høyde maks 3,5 meter over ok. terrassegulv på tak forutsatt at oppspringet ikke kaster skygge over taket.
- d) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Laveste gesims skal være mot nord.
- e) **Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med byggesøknad.**
- f) Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Mot gateløpet skal bebyggelsens ene fasade (evt. hovedfasade) plasseres langsetter byggegrensen. Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
- g) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- h) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- i) Gnr 172/24 sin rett til kjøreatkomst ut på f_SV5 over gnr 172/12, skal ivaretas ved utbygging på sistnevnte tomt.

§ 3-2. Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse BBB2.

- a) Som alternativ til lavblokk kan det oppføres terrassert bebyggelse, innenfor de samme begrensningene som her er gitt.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er **53 %**.
- c) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong. Uteoppholdsarealene skal anlegges innen de definerte byggeområdene.
- j) Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2 er maks kote +137,33. **Dersom det anlegges flatt tak regnes gesims og mønehøyde som like og kan anlegges opp til bestemt mønehøyde. Øverste etasje trappes mot nord.**

Høydebegrensningen unntas for trapperom/heissjakt som legges mot sør. Maks. areal 40 m² BYA, høyde maks 3,5 meter over ok. terrassegulv på tak forutsatt at oppspringet ikke kaster skygge over taket.

- d) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Laveste gesims skal være mot nord.
- e) Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med byggesøknad.
- f) Bebyggelsens hovedmøneretning skal legges parallelt med høydekotene. Mot gateløpet skal bebyggelsens ene fasade (evt. hovedfasade) plasseres langsetter byggegrensen. Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
- g) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- h) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.
- i) Det skal avsettes plass til sandlek i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4. Dette skal vises i utomhusplanen.

§ 3-3. Bolig/Forretning/Kontor. BKB.

- a) I område BKB kan det oppføres bebyggelse for bolig, forretning og/eller kontor, med tilhørende anlegg.
- b) Formålet forretning må ikke overstige 300 m² BRA (tillatt bruksareal).
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 70 %.
- d) Det skal tilstrebes å gi beboerne noe uteområder også på bakkenivå, i tillegg til balkongene.
- e) Gesimshøyde må ikke overskride 8 meter og mønehøyde 11 meter over ferdig planert terreng.
- f) Parkering på fritt terreng kan ikke overbygges.
- g) Tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.
- h) Innenfor formålet BKB1 kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med byggesøknad.

§ 3-4 Felles lekeareal. f_BLK1

- a) Lekearealet skal være felles for boliger i felt BKB1, BBB1 og BBB2.
- b) Området kan opparbeides med sandlekeplass og benker for felles opphold også for voksne.
- c) Områder for lek i dette området skal ha gjerde mot kjørevei.
- d) Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap.4.

§ 3-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) **Veg (SV)**
 - 1. o_SV1 og o_SV6 er offentlige veger og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører kjøreveger.
 - 2. f_SV2, f_SV3, f_SV4 og f_SV5 er felles avkjørsler og kan benyttes som avkjørsler for flere boliger i området.
 - 3. f_SV2 – Nordhellinga, er felles for gnr 172/36 og alle eiendommer som sokner til vegen Nordhellinga.
 - 4. f_SV3 er felles for gnr 172/92, 174/19 og 172/29.
 - 5. f_SV4 er felles for gnr 172/12, 174/30, 172/24, 172/80, 172/81 og 172/15.
 - 6. f_SV5 er atkomstveg for gnr 174/30, 172/12 og 172/24.
 - 7. f_SV7 er adkomstveg for gnr 172/29
- b) **Fortau (SF)**

Fortau (o_SF1-2) skal opparbeides som vist på plankartet. Krysningpunkter skal belyses.
- c) **Gang- og sykkelveg (SGS)**

Gang- og sykkelveg (o_SGS1) skal opparbeides som vist på plankartet. Det skal legges vekt på belysning av krysningpunkter.
- d) **Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Omfatter annen veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m.

 - 1. Annen veggrunn o_SVG2-4 og o_SVG6-8 er offentlig og omfatter veggrunn i tilknytning til offentlig veg (o_SV1), fortau (o_SF1-2) og gang- og sykkelveg (o_SGS1).
 - 2. Annen veggrunn f_SVG1 og f_SVG5, er i privat eie og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles avkjørsler f_SV4-5.
- e) **Parkering (SPP1)**

Parkeringsplass (f_SPP1) er i privat eie og skal være felles for boliger i felt BKB.

§ 3-6. Grønnstruktur

Naturområde (GN1)

Arealet skal kunne holdes fritt for høye trær og vegetasjon mht utsikt fra bakenforliggende arealer og bygninger.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1 Sikringssoner (H140_1 til 5)

Frisiktsone

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 4-2 Støysone

- a) Rød sone (H210) nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruksformål skal unngås.
- b) Gul sone (H220) er en vurderingssone, hvor bebyggelse med støyfølsom bruksformål kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- c) Det tillates ikke arealer for lek innenfor støysonen, uten tiltak.

§ 4-3 Angitt hensynssone (H570_1)

Sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (SK)

- a) Det er ikke tillatt å rive bygninger avmerket som **bevarings**verdige i hensynssonen med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.
- b) Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av fagkyndig innenfor restaurering og istandsetting etter antikvariske retningslinjer.
- c) Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke bevares så langt det lar seg gjøre.
- d) Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut.

- e) Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- f) Planlagt nybygg/tilbygg skal plasseres **i tråd med byggekikken i Sylling sentrum.**

§ 5 Bestemmelsesområde (#1-2)

- a) Gesimshøyde for bestemmelsesområde #1 skal ikke overskride 4 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- b) **Bestemmelsesområde #2. Under lekeplass/naturområde (f_BLK1/GN1) kan det etableres parkeringsanlegg knyttet til BBB1, som angitt på reguleringsplankart.**
