

Arild Hagen
 Nordhellinga 9
 3410 Sylling
 Tlf.: 32 85 61 33
 Mob.: 900 65 945

Sylling 04.03.15

Lier Kommune
 Planseksjonen v/ Gunnhild Løken Draugsund
 Postboks 205
 3401 Lier

Synspunkter/kommentarer til utbygging av Bolstad/Ysteritomta

Den planlagte utbyggingen vil medføre en verdiforringelse og sjenanse for min eiendom. Min eiendom må verdivurderes av nøytral takstmann for om mulig å fastslå verdiforringelse av min eiendom. Dette for utbyggers regning. Det får man komme tilbake til når tegninger foreligger

Mønehøyden på bygning på Bolstadtomta (BB2) er redusert i forhold til forslag fra utbygger. Dermed krever jeg at det samme gjøres gjeldene på Ysteritomta som grenser til min eiendom. For øvrig bør det reduseres med mer. På Ysteritomta (BB1) starter byggingen oppå en ca. 3,5 m oppfylt skråning. Følgelig til større sjenanse enn på BB2 der dette ble tatt hensyn til.

Utbygger ønsker å forandre Sylling sentrum på bekostning av nåværende boligbebyggelse. Jeg finner det betenkelig at utbygger/spekulant må få vesentlige dispensasjoner for å kunne gjennomføre utbygging. Dette gjelder blant annet:

- Avstand til vei
- Gjeldende byggehøyder i Sylling
- Regelverk for forstøtningsmurer

Skal gjeldende regler for avstand fra vei fravikes er vel det en sak for Statens Vegvesen. Kommer jeg til å miste solen store deler av dagen? Det er helt uholdbart.

I tillegg kan jeg ikke akseptere annet enn gjeldende regelverk forforstøtningsmurer. Adkomst til 174/30 skal være minimum 4,5 Hvordan kan det gjennomføres? Dersom planen er å sette opp støttemur mot min eiendom så er regelen at ved 1,5 m høy mur skal avstand til naboeiendom være 4 meter og muren skal ikke hindre fri sikt til vei. Eventuell mur her vil bli mye høyere enn 1,5 m. Hva med avstand til naboeiendom da?

En annen ikke uvesentlig ting. I Norge er det snø om vinteren. Hvor skal brøytesnøen plasseres? Kommunen forlanger min 4,5 m adkomst til 174/30 langs veggen på nybygget. Frese snø til naboen er ulovlig. Jeg ønsker ikke snøen fra naboeiendom, det er allerede et problem i dag. Pr. i dag legges det opp en snøhaug ved adkomstveien min. Hauger tiner og smeltevannet renner ned, fryser på bakken, speilglatt. Her er firehjulstrekk med piggedekk helt nødvendig.

Annet:

Jeg har også hatt tanker om å skille ut en tomt vest på min tomt da jeg eier en stor eiendom. Denne vil nok være lite attraktiv og økonomisk lønnsom etter en eventuell utbygging av denne dimensjon.

En liten digresjon: den gang byggetillatelse på garasjeanlegget ble gitt/ordnet av daværende kommuneingeniør Tveiten var det med blant annet følgende betingelser:

~~Bygget skulle males pent~~

- Plassen skulle asfalteres med avløp/sluk
- Skråningen skulle beplantes

Kommunen har aldri fulgt opp noen av disse betingelsene. Og det har aldri blitt utført.

Jeg forventer at mine innspill blir tatt på alvor og at det kan bli gode/akseptable løsninger.

Med vennlig hilsen

Arild Hagen



Lier kommune,
Planseksjonen,
Postboks 205,
3401 Lier



Sylling 10. mars, 2015

Merknader til detaljregulering av Sylling Ysteri og Bolstadgården, GLD/2013/1458/L12/05

Bolstadgården i Sylling brant 20. februar 2009 og ble stående usikret til stor sjenanse for befolkningen i Sylling. Lier kommune ga pålegg om sikring av bygg eller riving den 21. august 2009. Daværende eier av bygget forsøkte å selge det kondemnerte bygget men ingen var interessert i å rydde opp. Et år etter brannen var det fortsatt ingen som hadde vist interesse for bygget. Xilhouette AS, som eier Meierigården, bussgarasjen og Sylling senter avholdt et møte med planavdelingen i Lier kommune i februar 2010. I dette møtet signaliserte undertegnede at Xilhouette AS kunne være villig til å rydde opp i den usikrede brannruinen dersom vi fikk en lovnad om at vi kunne få tillatelse til å sette opp et nytt bygg på tomten like høyt som det som da stod der. Lier kommune ga ikke garanti men jeg ble forsikret om at jeg kunne påregne dette. Jeg snakket også med Karl Bellen som da var leder i planutvalget som ba meg få en landmåler til å måle mønehøyden på bygget så mente han det burde være greit å få tillatelse til å bygge like høyt. Tanberg oppmåling gjennomførte slik oppmåling som viser mønehøyde på kotehøyde 137.326. Målingen er vedlagt som vedlegg 1.

Xilhouette AS kjøpte bygget den 02. mars, 2010 og den 24. mars var hele brannruinen levert til gjenvinning. Det kostet betydelige summer og få bygget revet, kjørt bort og deponert. Stor er derfor skuffelsen når administrasjonen i Lier kommune reduserer høydebestemmelsene i vårt forslag til detaljregulering av denne tomten til maksimal gesims 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. I vår planbeskrivelse har vi foreslått at gesimshøyde ikke skal overskride 12 meter og mønehøyde ikke skal overskride 14M over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er en skrånende tomt så det er stor forskjell på maksimal høyde og høyde over gjennomsnittlig terreng. I tillegg har vi i vår plan begrenset høyden på et nytt bygg slik at det ikke under noen omstendighet skal overskride kotehøyden på det tidligere bygget slik vi drøftet med kommunen før vi holdt vår del av avtalen og ryddet opp. Situasjonen for naboer blir derfor ikke dårligere enn det var når Bolstadhuset stod der. I vedlegg 2 følger bilder av Bolstadgården før riving. Rådmannens innstramming er vesentlig da dette er en skrånende tomt der det er planlagt leilighetsbygg med parkering i U-etasje. Med rådmannens begrensning vil det ikke være mulig å bygge mer enn en etasje over parkeringskjelleren og dermed er denne tomten ikke utnyttbar til blokkbebyggelse slik reguleringsplanen sier i det hele tatt.

Det er stor forskjell på boligpriser i Sylling og for eksempel Tranby som bare er 12 km unna. Denne eiendommen er planlagt utviklet med leiligheter spesielt tilrettelagt for eldre. Beboere kan da kjøpe tjenester som matservering, underholdning, fysioterapi, trygghetsalarm etc fra Skaar sykehjem som er nærmeste nabo. Det er umiddelbar nærhet til buss, lege og butikk og det er planlagt parkering i kjeller med heis opp til leilighetene. Skal det være mulig å utvikle et



slikt bygg må det kunne bygges minimum tre etasjer for å få enhetsprisen pr. leilighet ned i et nivå som er salgbart i Sylling. Skaar sykehjem og tidligere samvirkelaget som er naboeiendommene har begge tre etasjer og huset vi rev hadde fire etasjer kjelleren iberegnet. Med 3,5M parkeringskjeller (inkl. etasjeskiller) vil det kun være plass til en etasje over med rådmannens innstramning og da er ikke tomten egnet til annet enn enebolig. Da har vi blitt lurt av kommunen til å ta en stor kostnad som gjør dette til et betydelig økonomisk tap for Xilhouette AS

Vi anmoder derfor planutvalget å fravike rådmannens innstramning av byggehøyden i reguleringsplanen.

Utnyttelsesgrad og høyder BB1-2

Siv.ing. Bjørn Leifsen har bistått Xilhouette AS med utarbeidelse av detaljplanen. Leifsen sendte den 16. september, 2014 inn planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og kart til postmottak@lier.kommune.no

I planbeskrivelsen er det spesifisert at BYA på 50% og maks gesimshøyde 12 m og maks mønehøyde 14m over gjennomsnittlig planert terreng for BB1 og BB2. Det er dette Xilhouette AS som tiltakshaver har godkjent. Det er også for disse høydene sol og skygge diagrammet er utarbeidet. Sol/Skygge diagrammet viser at dette ikke vil få store innvirkninger på naboeiendommene.

I saksfremlegget til planutvalgets førstegangsbehandling har dette blitt redusert til BYA 40%, gesimshøyde skal ikke overskride 9 meter og mønehøyde skal ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Gesims og mønehøyden har som tidligere beskrevet rådmannen foreslått ytterligere redusert til hhv maksimalt 8M og 9M for BB2

Planavdelingen i Lier har selv i møte påpekt at det er ønskelig med fortetting i sentrum av Sylling. Vi leier ut 8 leiligheter i Sylling i dag og erfarer et stort behov for rimelige leiligheter i sentrum. Det er store tomter hos de aller fleste av naboene i Nordhellinga så en utnyttelse på 50% mener vi er fornuftig for BB1 og BB2 midt i sentrum så lenge krav til uteareal oppfylles. Vi mener en høyderegulering som tillater bygging av 3 etasjer med parkering under må aksepteres for å gjøre slike prosjekter realiserbare i Sylling med de relativt lave boligprisene det er øverst i bygda. Sylling sentrum trenger et estetisk pent og solid signalbygg med gode dimensjoner oppført i mur eller teglstein.

Vi henstiller derfor planutvalget å godkjenne tiltakshavers forslag om 50% BYA, gesimshøyde 12M og mønehøyde 14M over gjennomsnittlig terreng for BB1 og BB2. Dog med begrensning om at mønehøyden på nytt bygg på BB2 ikke overskrider det tidligere bygget som stod der.

Sylling 10. mars, 2015

Bjørn Garder

Xilhouette



Xilhouette



VEDLEGG 1: Kotehøyde Bolstadgården



Merknad til forslag om detaljregulering Sylling ysteri og Bolstadgården

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

- Adkomst til min eiendom 174/30 tegnes inn på plankartet der veien går i dag. veien går i dag over naboeiendom 172/17, og eventuelle endringer i plassering må avklares med eier av 172/17.

Påløpende kostnader for opparbeidelse av ny / endret veiadkomst over BB1 må tilfalle utbygger Xilhouette AS.

Nybygg der garasje står –Det foreligger ikke per i dag planlagt skisse med eksakt plassering og utforming av bygg. Forutsetter at utsikt og sol/skygge forhold for eiendom 174/30 ikke forringes ved planen for nybygg BB1. Solforhold slik det er stipulert i foreløpig plan. – beregning i tabell «etter- situasjon» må dermed beholdes ved planlegging av nytt bygg.

Merknad parsell 172/98. Henviser til tidligere merknad vedr parsell 172/98, der jeg blir bedt om å komme med dokumentasjon ang deling / eierforhold. Parsellen ble ved kartforretning av dato 15.06.2004 oppmålt og skilt ut fra «Meieritomta» etter bestilling av daværende eier Lierbussen AS v/ Arne Christoffer Karlsen. Parsellen ble fraskilt etter søknad om deling av eiendom med hensikt å tillegges min eiendom 174/30. Se vedlagt dokumentasjon.

Denne parsellen består av en bratt skråning, og er uegnet som lekeområde. Parsellen er ikke vedlikeholdt av Xilhouette. Per i dag er det jeg som har stått for rydding av kvist og «vedlikehold» av parsellen.

Mvh

Kjersti Hylen

Kjersti Hylen

SØKNAD OM DELING EENDOM
TILSAGS FALLETTIL
GÅRDSNUMMER 174 BAKKEDALEN 30

PLANSEKSJONEN LIER KOMMUNE
SAM K 30 174 KARTUTDELING

A1 A1 172 - 92 DEL LIERBUSSEN A/5
A = 124,6

SIGNATUR: *Olav K. Fallet*

A2 A2 174 - 29 DEL OLE KROGSTAD FALLETT
A = 144,4

SIGNATUR: *Olav K. Fallet*

A3 A3 177 - 19 DEL OLE KROGSTAD FALLETT
A = 341,3

SIGNATUR: *Olav K. Fallet*

A4 A4 174 - 10 ROLF TILNEN
A = 23,9

SIGNATUR

A5 A5

LIER KOMMUNE PLANSEKSJONEN 3 NOV 2003	
Saksbeh. RCR	Klassering 174/30
Saksnr. 05/3537	Oppnr. 18791/03

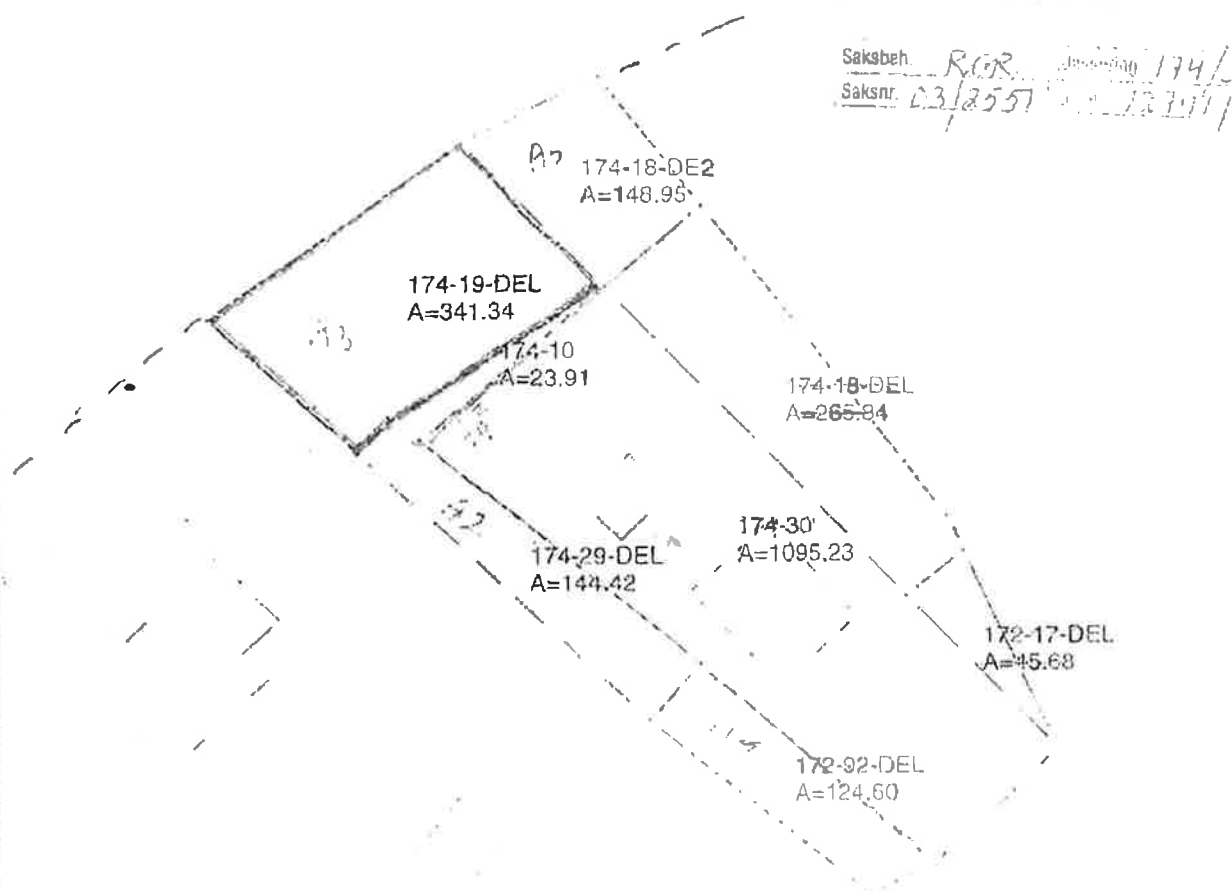
LISE HOBELI / ERIC HILTIAS

Lise Hogeli *[Signature]*

SOM EIERE AV OVERNEVNTA AREAL BØR DET OM
FRADDELING AV EENDOMEN SOM ER TILSAGS GRS 174 bnr 30
KOSTNADER OG OFFENTLIGE GEBYRER BELASTES EIEREN

N.B! AREALENE ER CA. arealer utregnet
etter hvor trepeler ble satt 1/2-02 og antatt
grense i bunn av dalen. OER

Els.: A=341.34 betyr ca. 300-350 m²



Kommune

Lier kommune

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J nr

63/2004

Målebrev nr

7891

Evnt. medl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Gnr Bnr Feste nr

172 98

Eiendom

Bruksnavn, adresse

Tillegg til 174/30

Areal (m²) 125

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig
forretning og registreringsbrev, som er nødvendig
for å opprette registerenheten i grunnboken
snarest mulig og senest når klagefrist er utløpt.
Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at
det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-
overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-
retningen

15.06.2004

Rekvirent

Lierbussen as v/Arne Chr. Karlsen

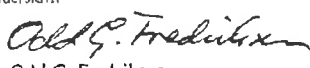
Bestyrer

Odd G. Fredriksen

Kart- og delingsforretning over del av
gnr.172, bnr.92.

Forretning

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lier	29.07.2004	 Robert R. Hansen	 Odd G. Fredriksen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

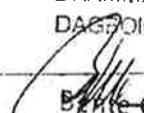
Dagbokstempel

TINGLYST

13 AUG. 2004

DRAMMEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 14970


E. C. C. Laumann
iflg. fullmakt

Påtegninger (rettelser o.l.)

Grv
172

98

Festv

MÅLEBREVKART

Repræsentationsnummer

X 211089

Y -24386

Jnr

63/2004

Kartblad

CK044-1-02

Målebrev nr

7891

Målestokk

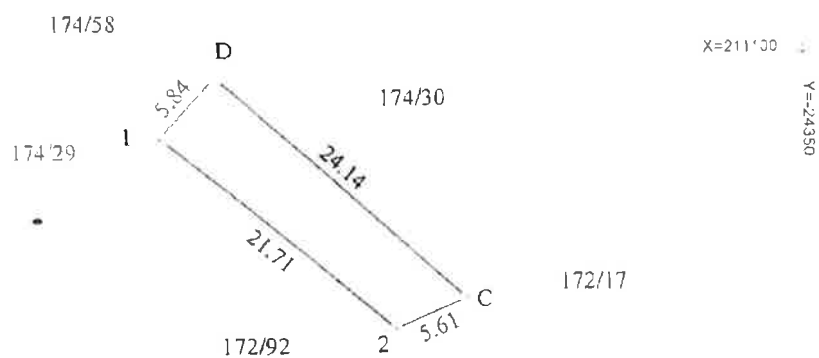
1:500

Area

125

M²

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Off. gk. grensemerke	211089.95	-24396.62	5.84	
D	Off. gk. grensemerke	211089.36	-24392.79	24.14	
C	Off. gk. grensemerke	211089.88	-24374.70	5.61	
2	Off. gk. grensemerke	211089.68	-24379.86	21.71	

Lær hammen



Lier kommune

Planseksjonen

Kjersti Høyen

Noruneimaga 29

3410 Sylling

Vår ref: RGR/03/2551/174/30/L33 Deres ref:

Lier 29.03.2004

SØKNAD OM DELING AV EIENDOM.

Vi har mottatt søknad om deling av eiendom. Den er mottatt 03.11.03.

Søknaden gjelder fradeling av flere små parseller fra gnr. 174 bnr. 10, 18, 19, 29 samt gnr. 172 bnr. 92. Disse parsellene skal tillegges gnr. 174 bnr. 30. Disse parsellene skal benyttes til boligformål.

Partene er enige om nye grenser som vist på kart vedlegg. Det foreligger signatur fra alle grunn eiere.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Sylling Sentrum.

Det er sendt nabovarsel. Det er ikke kommet inn merknader.

Med hjemmel i § 63 Plan- og bygningsloven godkjennes søknad under følgende forutsetning.

- Det skal betales et behandlingsgebyr på Kr. 843.- . Regning ettersendes.
- Saken blir referert til teknisk utvalg.
- Areale på disse parsellene må være i samsvar med situasjonskart datert mottatt 03.11.03.

Saken sendes målebrevskontoret for videre behandling.

Med hilsen

Robert Røhde Hansen
Plan og bygningssjef
Planseksjonen

Roar Grøtjorden
avd.ing.
dir.tlf. 32 22 04 21
e-post :roar.grotjorden@lier.kommune.no

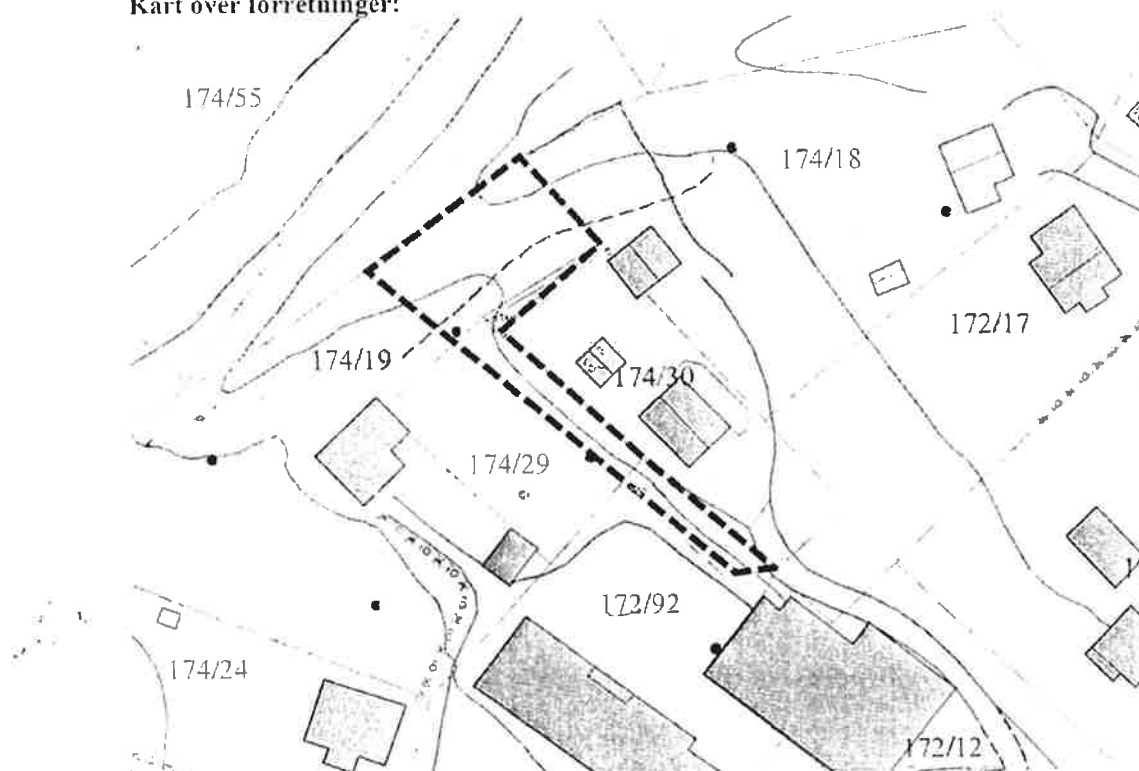


Følgende parter er varslet:

Gnr	Partstilling	Navn	Adresse	Sted
174/30	Kjøper	Kjersti Høyen	Nordhellinga 29	Sylling
172/92	Selger	Lierbussen AS	Modumveien 42	Sylling
174/18	Selger	Lise Høgei og Erik Hjertaas	Nordhellinga 23	Sylling
174/29,19	Selger	Ole Kogstad Fallet	Modumveien 48	Sylling
174/16	Selger	Dolf Mæhrén	Kirkenudveien 2	Sylling

Dersom forretningen kan få betydning for andre enn de ovennevnte, ber vi om at det sendes melding til bestyreren så snart som mulig.

Kart over forretninger:



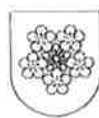
Med hilsen

Hans Furuvold

Fagansvarlig Oppmåling

Dir.tlf. 32 22 04 49

hans.furuvold@lier.kommune.no



Lier kommune

Planseksjonen

«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Vår ref: HFU/03/2551/174/30/L33 Deres ref: «Ref»

Lier 28.05.2004

VARSEL OM KARTFORRETNING

SAKSOPPLYSNINGER

De varsles om at det skal avholdes kartforretning på følgende eiendom:

Gnr/Bnr/Festenr	174/30
Oppmøtested	Nordhellinga 29
Dato	Tirsdag 15.06.2004
Klokkeslett	09:00
Forretningen gjelder	Fradeling av eiendom med kartforretning
Bestyrer for forretningen	Odd Gunnar Fredriksen (tlf 32 22 04 48)

For deres eiendom gjelder følgende:



Grensene for deres eiendom er ikke fastlagt ved tidligere forretning. Det er derfor ønskelig at De møter for å ivareta Deres interesser, eller på annen måte gir opplysninger av betydning for saken. De bes medta dokumenter og kart som kan ha betydning for grensepåvisningen. Mener de at noen grenser er uklare, er det ønskelig at De i samråd med øvrige parter i saken bringer klarhet i disse.



Grensene for deres eiendom er fastlagt ved tidligere kartforretning. Disse grensene vil bli respektert. Dersom De ikke har andre forhold å ivareta, overlates det til dem selv å avgjøre om de vil møte på forretningen.

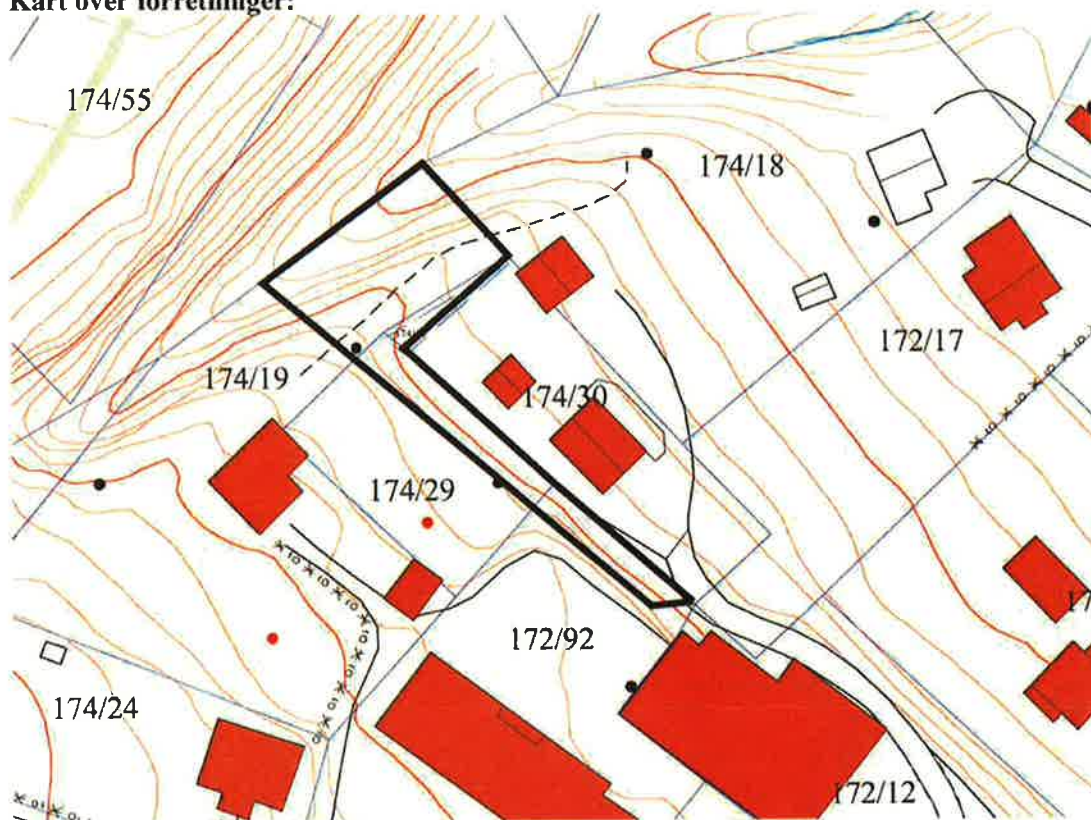
Dersom noen møter for Dem, må denne gis skriftlig fullmakt (vedlagt). Tapt arbeidsfortjeneste, reiseutgifter og lignende i forbindelse med forretningen kan ikke kreves dekket. I henhold til delingsloven av 23.juni 1978, § 1 – 6, kan forretningen klages til fylkesmannen.

Følgende parter er varslet:

Gnr	Partstilling	Navn	Adresse	Sted
174/30	Kjøper	Kjersti Hylan	Nordhellinga 29	Sylling
172/92	Selger	Lierbussen AS	Modumveien 42	Sylling
174/18	Selger	Lise Høgeli og Erik Hjertaas	Nordhellinga 23	Sylling
174/29,19	Selger	Ole Kogstad Fallet	Modumveien 48	Sylling
174/10	Selger	Kolli Menren	Kirkerudveien 2	Sylling

Dersom forretningen kan få betydning for andre enn de ovennevnte, ber vi om at det sendes melding til bestyreren så snart som mulig.

Kart over forretninger:



Med hilsen

Hans Furu vold
Fagansvarlig Oppmåling
Dir.tlf. 32 22 04 49
hans.furu vold@lier.kommune.no

Roar Bogerud og Gunn Helen Sorknes Bogerud,
 Nordhellinga 3,
 3410 Sylling.
 Gårdsnummer 172, bruksnummer 13 og 68.

Til Lier kommune,
 Planseksjonen,
 Boks 205,
 3401 Lier.

INNSIGELSE TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BOLSTADGÅRDEN.

Deres referanse GLD/2013/1458/L12/05.
 Planutvalgets møte 28.10.14.

Vi viser til vår innsigelse i mail sendt 24.04-13 sendt inn i forkant av behandlingen av Planutvalgets møte.

- A) Der påberoper vi oss hevd til å benytte Nordhellinga-veien opp på Riksvei 285-Modumveien.
- B) Vi hadde innsigelse på utnyttelsesgraden av Bolstad-tomta.
- C) Vi satte en begrensning på kun to etasjers høyde på huset.

Vi vil med dette informere at vi opprettholder våre innsigelser i forkant av den politiske behandlingen. Vi har lest saksutredningen og har i tillegg følgende kommentarer;

- Sylling sentrum består i hovedsak av eneboliger og vi mener at en så stor blokk som foreslått i fire etasjer ikke passer inn i det øvrige miljøet og at utnyttelsesgraden av tomta er alt for stor.
- Oppkjøring fra Nordhellinga-veien. Gjeldende reguleringsplan (som det ble henvist til da vi søkte om å få bygge garasje for to år siden) skisserer at Nordhellinga-veien skal fylles opp og ha et påkjøringsplatå mot Modumveien, innover Bolstad-tomta. Det vil si at det blir umulig å kjøre inn på Nordhellinga fra Bolstad-tomta. Hvis det skal bygges i det skisserte omfanget i planen, vil det si at trafikk fra tomta vil ha en betydelig økning i bruken av veien. I dag er det 5-6 husstander som bruker veien, det er skissert 12 nye leiligheter/boliger. Hvilken betydning får det for sykehjemmet som arbeidsplass med de vanskelige kjøreforholdene som er? Oppkjøringa er bratt og uoversiktlig i dag og går rett mot innkjøringen til SPAR Holsfjorden. Vi mener at påkjøringen til hovedveien må utbedres før det gis tillatelse til større trafikk-tetthet. Vi forventer som nevnt at vår veirett opprettholdes som i dag.
- Hvis veibredden skal være 4.5 meter regner vi med at dette må tas ev Bolstad-tomta, noe som vil gjøre tomta enda mindre.
- I dag er det to påkjøringer til Modumveien fra sykehjemmet og oppover mot Syllingbakken. Det er Nordhellinga og en vei nedenfor Meieribygget. Planen legger etter hva vi kan se opp til en påkjøring til. Det som skrives i planen om at en vei saneres, stemmer ikke med hva vi oppfatter, fordi den veien som skal saneres ender rett i en busslomme og finnes ikke. Den nye veien det legges opp til kommer ut ovenfor Meieribygget i krysset Syllingbakken-Modumveien, det er et

meget trafikkfarlig punkt og vi kan ikke se at dette er forsvarlig da det der er stor trafikk og en del av skoleveien for barna i Sylling.

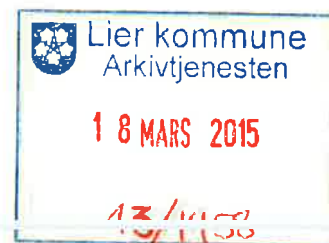
- I tillegg er det buss-stopp der det er skissert vei fra tomtene 172-28 og 172-80 med flere. Buss-stoppen benyttes mye av ansatte på Skar sykehjem, de går langs hovedveien til og fra jobb, er det da meningen at de skal krysse hovedveien to ganger siden fortauet er på andre siden av veien.
- Med den utbygginga som er skissert vil vi som bor i Nordhellinga 3 få skygge av det nye bygget lange perioder av dagen. Vår erfaring fra Bolstad-bygget var at vi ikke hadde sol i tre timer i ca fire måneder. Men den høyden som er skissert fra utbygger vil vi få skygge i minst fem timer i flere måneder i året. Vi er faktisk usikre på om sola vil komme over det nye bygget siden det vil bli liggende så nær oss.
- Vi mener at man bør opprettholde samme avstand til hovedveien som andre hus i Sylling har vært pålagt. Vi mener derfor at det er urimelig at det gis tillatelse til et så stort bygg på en så liten tomt.

Sylling den 19.03.15

Gunn og Roar Bogerud (s)



Lier kommune

 Postboks 205
 3401 Lier

 Vår dato: 16.03.2015
 Deres dato: 03.02.2015

 Vår referanse: 2013/2002-6
 Deres referanse:

 Vår saksbehandler:
 Lars Hovland, tlf. 32808664

Sylling ysteri og Bolstadgården - gnr 172 bnr 12 m.fl. - Lier kommune - detaljregulering - offentlig ettersyn - uttalelse om kulturminner

Det vises til oversendelse datert 03.02.2015 med offentlig ettersyn av detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården i Lier kommune, jf. pbl § 12-10. Høringsfrist er satt til 19.03.2015.

Buskerud fylkeskommune uttaler seg her om kulturminnehensyn. Vi har tidligere uttalt oss til planen i brev datert 03.05.2013 da det ble varslet oppstart av planarbeid. Vi har også befart planområdet 03.05.2013.

KORT OM PLANEN

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at det gamle ystseriet kan inneha boliger med parkering. Planområdet ligger i Sylling sentrum og omfatter eiendommene gnr/bnr 172/92, 172/12, 172/97, 172/98 og 172/36 på nordsiden av Modumvegen (fylkesvegen). Planområdet er foreslått avsatt til boliger med tilhørende anlegg, samt noe næring.

KULTURMINNEFAGLIGE INNSPILL

I vårt brev datert 03.05.2013 påpekte vi at ysteriet har høy verneverdi, jf. verdivurdering utført i forbindelse med kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Lier kommune. Bygningens identitetsverdi, historisk verdi, representativitet og sjeldenhet trekker verneverdien opp. Meieribygningen er i teglstein, og er oppført i 1865, men tilbygd i 1895, 1930 og 1946. Meieriet ble nedlagt i 1971. Vi anbefalte å regulere meieribygningen til bevaring da dette er en av de viktigste bygningene i Sylling sentrum. Vi ser av plankartet at vår anbefaling er fulgt, og at ystseriet er lagt inn som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570). Vi har ingen merknader til bestemmelsene som er knyttet til denne hensynssonen.

Vi uttalte også at bussgarasjen og Bolstadeiendommen ikke har noen verneverdi, men bemerket at ny bebyggelse bør tilpasse seg omgivelsene med tanke på utnyttelse og byggehøyder. Vi anbefalte en oppdeling av bygningsvolumet enn dagens bussgarasje, og at byggehøyden settes til maks 2 etasjer. Vi ser av planbestemmelsene at maks gesimshøyde er satt til 9 meter og maks mønehøyde er satt til 12

meter. Vi konstaterer at vår anbefaling om at maks byggehøyde burde være 2 etasjer for BB1 ikke er tatt inn i bestemmelsene. Vi anbefaler kommunen å vurdere å legge inn en bestemmelse om maks byggehøyde på 2 etasjer. I planbeskrivelsen opplyses det om at byggehøyden på BB2 vil være lik den tidligere Bolstadgården (gnr. 172 bnr. 36).

Vi kan ikke se at det er lagt inn bestemmelser eller retningslinjer om fasadeutforming og estetikk, og ber kommunen vurdere om dette bør legges inn i bestemmelsene for å sikre god tilpasning til omgivelsene, jf. pbl § 29-2. Vi anbefaler i den forbindelse kommunen å legge inn bestemmelse for oppdeling av volum til ny bebyggelse.

Vi ser også at meldeplikten etter kulturminneloven er lagt inn i bestemmelse § 2-12. Vi har ellers ingen merknader til planen hva gjelder kulturminnehensyn.

Med vennlig hilsen

Turid Kolstadløyen
teamleder kulturminnevern

Ingvild Tjønneland
kulturvernkonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Saksbehandlere: Lars Hovland (arkeologi) og Ingvild Tjønneland (nyere tids kulturminner).

Kopi til:

Fylkesmannen i Buskerud	Postboks 1604	3007	Drammen
Statens vegvesen Region Sør	Serviceboks 723	4808	Arendal



**Fylkesmannen
i Buskerud**



Vår dato: 17.03.2015
Vår referanse: 2013/2173
Arkivnr.: 421.4
Deres referanse: GLD/2013/1458/L12/05
Saksbehandler: Britt Falmår
Innvalgstelefon: 32 26 66 46

Lier kommune
Postboks 205
3401 Lier

Lier kommune - Sylling ysteri og Bolstadgården - gbnr 172/92, 172/36 m fl - uttalelse til forslag til reguleringsplan

Vi viser til brev av 3. februar 2015.

Miljømessige forhold:

Planforslaget legger opp til bevaring av Sylling Ysteri med ombygging til kombinert formål bolig/forretning/kontor. For tomta ved bussgarasjen og Bolstadgården foreslås blokkbebyggelse. I kommuneplanen er området avsatt til forretningsformål og boligformål.

Fylkesmannen har tidligere uttalt seg i brev av 8. april 2013 til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Vi ba om at forhold knyttet til støy, barn og unges interesser, klima, energi, naturmangfold, landskap og universell utforming blir tilstrekkelig ivarettatt i tråd med nasjonale føringer.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser stiller krav om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre og trafikksikre løsninger. Det er foreslått et lekeareal i direkte tilknytning til to av feltene som åpner for boliger. For feltet som ligger noe lenger unna, er det gjennom bestemmelsene stilt krav om sandlekeplass. Vi anser at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar lekemuligheter for mindre barn. I planbeskrivelsen står det at det også er tilgang til andre fri- og lekeområder og skolenes idrettsanlegg i rimelig nærhet.

Fortauet som skal nyttes til skolevei ligger på motsatt siden av Modumsveien, og det fremkommer av saken at det her må etableres trafikksikre løsninger for kryssing. Fylkesmannen ber om at dette blir sikret gjennom innarbeiding av en rekkefølgebestemmelse til reguleringsplanen.

Det er gjennomført en støyutredning som viser at deler av planområdet er belastet med trafikkstøy over anbefalte støygrenser. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser som skal sikre gjennomføring av nødvendige støyskjermingstiltak. Bestemmelsene kunne imidlertid vært mer konkrete når det gjelder fastsettelse av konkrete støykrav. Nye boliger med tilhørende uteoppholds- og lekearealer må sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging. Vi gjentar at planområdet ikke har en beliggenhet som tilsier at avvik kan aksepteres. Krav om ivarettelse av støyforhold i tråd med T-1442/2012 følger imidlertid av kommuneplanens bestemmelser.

Fylkesmannen har ved varsel om oppstart vist til nasjonale mål og retningslinjer og bedt om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet. Dette er forhold som i liten grad er belyst i saken. Vi minner derfor om kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer som omtaler Lier som lavenergisamfunn og aktuelle tiltak og virkemidler i den forbindelse. Vi anbefaler at det legges opp til vannbåren varme i bebyggelse og anlegg. Denne må gjerne varmes opp med klimafriendly bioenergi. Det er mest mulig at bebyggelsen vil også være klimamessig gunstig.

Det er redegjort for at planforslaget ikke vil berøre verdifullt naturmangfold i tråd med §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Utforming og ikke minst høyde på bygninger må vurderes ut fra landskapsmessige forhold og omkringliggende bygningsmiljø i tråd med nasjonale føringer. I denne saken anser vi at utbyggingen primært vil berøre lokale landskapsverdier som kommunen selv har ansvaret for å ivareta på en tilfredsstillende måte.

Eventuelle forurensede masser i området er omtalt i forslaget til rekkefølgebestemmelser og skal følges opp i samsvar med kravene i forurensningsforskriften kapittel 2 der kommunen er myndighet.

Landbruks- og næringsmessige forhold:

Det framgår at det aktuelle arealet er satt av til forretning i gjeldende kommuneplan.

Vi kan ikke se at planforslaget kommer i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

Etter fullmakt

Bente Nyegaard Fjell
avdelingsdirektør

Britt Falmår

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Saksbehandler miljøvernavdelingen: Lise Økland

Saksbehandler landbruks- og næringsavdelingen: Otto Galleberg

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	3103	Tønsberg
Statens vegvesen	Serviceboks 723	4808	Arendal
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen



Statens vegvesen

Lier kommune
Planseksjonen
Postboks 205
3401 LIER

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:
Ewa Gudek - 32214448

Vår referanse:
2013 036313-005

Deres referanse:
GLD/2013/1458/L12/05

Vår dato:
18.03.2015

Detaljregulering av Sylling Ysteri og Bolstadgården i Lier kommune - offentlig ettersyn

Vi har mottatt for uttalelse ovennevnte forslag til reguleringsplan.

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende anlegg, samt kombinert formål: bolig/forretning/kontor. Planområdet berører Fv. 284.

Vi har følgende kommentarer til planforslaget:

- Vi savner en detaljplan hvordan det tas hensyn til fylkesveg, geometrisk utforming av avkjørsel, bussholdeplass osv. Vi må derfor kreve å få utomhusplan til behandling.
- Det er ikke akseptabelt å redusere vegbredde i svingen på fylkesvegen som det er vist på plankart. Det er blant annet behov for breddeutvidelse og tilfredsstillende sikt, noe som må avklares nærmere ved behandling av detaljplan/utomhusplan.
- I gjeldende reguleringsplan for Sylling er byggegrensen for Fv. 284 avsatt til 20 m. Byggegrenser skal sikre nødvendig areal til framtidige utvidelse av vegen i et langsiktig perspektiv med nok sideareal til vedlikeholdsområde utenfor veg (håndtering av overvann, grøft, snøopplag, skilter, mulig fortau o.l). Vi ser ingen grunn til å endre byggegrense til BB2 til 10 m (da Bolstadgården er revet), og vi anbefaler at det reguleres 15 m gjennomgående byggegrense (jfr. også punkt om støy). For parkering og interne veger kan det påregnes noe redusert byggegrenser, men må vurderes i forbindelse med utomhusplaner.
- Byggegrensen skal også vurderes i forhold til støysituasjonen i planområdet. Støyforholdene som er beregnet i planbeskrivelse viser at en stor del av planområdet er i gul og rød sone. Det skal ikke tillate boliger/lekeareal i støyutsatte deler av planområdet som ligger i rød sone. Det bør ikke tillate balkonger mot fylkesveg pga. støy og støv.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Tollbugata 2
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

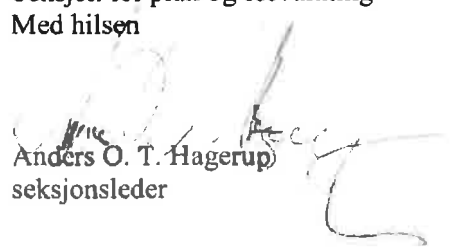
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

- I planbeskrivelsen framgår at det må være tilfredsstillende og trafikksikker skoleveg/kryssing av fylkesveg (bl.a. krever vi opphøyd gangfelt med forsterket belysning i tråd med Statens vegvesens standarder). Vi anbefaler at dette tas med som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene § 2-2-3, og «skal vises på utomhusplan».
- Det bør tenkes gjennom plassering av bussholdenlasser i området. Det eksisterer 2 bussholdeplasser i tilknytning til planområdet, men de sees ikke på plankart. Linje 62 snur på området, ved garasjen, i dag. Det synes uklart hvilke avtaler det måtte være om snumulighet og bussgarasje for busselskapene i området.
- Frisiktsoner mot fylkesveg må utarbeides med vegnormalene til Statens vegvesen (ikke kommunens). Blant annet skal eventuelle sikthindringer i sikttrakter ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå, ikke 0,8 m som angitt i bestemmelsene § 4-1 a.
- I reguleringsbestemmelsene § 3-1 a mangler det informasjon om BF2.
- § 3-1 f er uklar. Eventuell plassering av veger og parkering må avklares i utomhusplan.
- Vi forutsetter at i § 3-4 b oppgis riktige gnr/bnr.
- Dersom det verneverdige meieribygget blir revet av en eller annen årsak, anbefaler vi at det flyttes til byggegrensen på 15 m.

Alle tiltak på fylkesvegen krever byggeplan og gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Vi viser til overnevnte forhold som vi ber kommunen ta hensyn til i den videre planbehandling, men vil ikke reise direkte innsigelser mot planforslaget.

Vegavdeling Buskerud
Seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen


Anders O. T. Hagerup
seksjonsleder


Ewa Gadek

Kopi: fmbupost@fylkesmannen.no
postmottak@bfb.no

Xilhouette AS og Siv.ing Bjørn Leifsen AS.
Lier/Hønefoss, 11.6.2015

KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER TIL DETALJREGULERING AV SYLLING YSTERI OG BOLSTADTOMTA

Xilhouette AS. Brev av 10.3.2015

Dette kommenteres ikke av oss videre nå, men vi bekrefter at vi står inne for innholdet fortsatt.

Arild Hagen. Brev av 04.3.2015.

Mener utbyggingen vil medføre en forringelse av sin eiendom (Nordhellinga 9 som ligger rett øst for bussgarasjen, gnr 172/24), pga at nybygg vil stenge for solen. Krever mønehøyden redusert i planen.

Mener atkomst til gnr 174/30 vil trenge en høy forstøtningsmur med 4,5 m bred veg og at snø vil måtte legges på bl.a hans tomt. Ønsker å skille ut tomt av sin eiendom. Utbyggingen vil gjøre den lite attraktiv/lønnsom. Viser til at ved byggetillatelsen til bussgarasjen så skulle bygget males pent, plassen asfalteres med sluk og skråningen beplantes. Dette er ikke gjort.

Kommentar:

I henhold til sol/skygge beregningene som er utført skal ikke en mønehøyde som foreslått ha få utilbørlig innvirkning på Hagens hus. Nybygget der garasjen står, vil deler av året kaste skygge på boligen fra ca kl 1445 og til ca kl 1820. (Med sommertid ca kl 1545-1920). Unntatt er i perioden fra ca 15.april til ca 20.august, da solen står høyere.

Vi er enig med Hagen i at et krav om at en intern kjørevei til kun et hus skal være 4,5 meter er en unødvendig streng begrensning og medfører en dårlig utnyttelse av tomtearealet. Men vi forstår kommunen slik at 4,5m er den *regulerte* vegbredden, mens den som skal opparbeides ikke trenger å bli mer enn ca 3,0m. Resterende vil bli arealer til grøfter og snøopplag. Da vil den bli bedre tilpasset det stedlige terrenget her.

I dag er det en naturlig skråning mellom gnr 172/12 og Arild Hagens eiendom 172/24 som ikke er spesielt vakker. Om det i fremtiden skulle bli en forstøtningsmur her vil ikke det være til sjenanse for Hagens eiendom, snarere tvert imot.

Det er god plass til deponi av snø på egen tomt. I dag blir snøen deponert på utsiden av kjørevegen til eiendom 174/30 og i god avstand fra innkjørselen til Hagen.

Dersom rådmannens begrensninger vedr. høyde på Bolstadtomta blir vedtatt, egner ikke den tomten seg til å bygge leiligheter på, pga helningen på tomten. Da er tomten på BB1 (gnr 172/12) den eneste tomten sentralt i Sylling som kan egne seg til et leilighetsbygg. Det er signalisert et ønske fra kommunen om en fortetting og bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer i Sylling Sentrum. For å

kunne utnytte dette arealet best mulig mener forslagsstiller at det bør tillates en mønehøyde på 14 meter og gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng på 12 meter.

Kjersti Hylan. Brev (udatert).

Har akkomst over merelønnen til sin eiendom gnr 172/98, og om den skal legges om må det bekreftes av eier og utbygger her.

Forutsetter at nytt bygg der garasjen står ikke forringer solforholdene for sin tomt.

Mener hun er eier av parsell gnr 172/98 og viser til vedlagte søknad om deling og målebrev nr 63/2004.

Kommentar:

Parsell gnr 172/98 er en del av eiendomsmassen Xilhouette AS kjøpte 28/05-2010. Skjøtet ble tinglyst den 10/06-2010. Selv om det behandlet søknad og avholdt kartforretning, så mener en at faktisk overskjøting til Hylan ikke er funnet sted. Det kan ikke være slik at en eiendomsparcell tilhører to parter, så Lier kommune må kunne bekrefte eiendomsforholdene her.

Fylkesmannen i Buskerud. Brev av 17.3.2015.

Har ingen innsigelse til planforslaget, men ber om at det innarbeides rekkefølgebestemmelser om å sikre løsninger for kryssing av Modumsveien fra ysteriet til fortauet på den andre siden av veien.

Bestemmelsene om støy kunne vært utført med konkrete.

Anbefaler vannbåren varme i bebyggelsen.

Kommentar:

Mht trafikksikre løsninger for kryssing av Modumveien er det i senere tid anlagt en opphevet planovergang i krysset på vestre side av Ysteriet.



For øvrig er fartsgrensen i Sylling satt ned fra 50 km/t til 40 km/t og det er anlagt fartshumper i hele sentrum. Bilene forbi det regulerte området holder derfor lav fart og er oppmerksomme. Det vil muligens være uhensiktsmessig å etablere en opphøyet planovergang mellom allerede etablerte fartshumper på denne strekningen. Et oppmerket fotgjengerfelt burde være tilstrekkelig på en så oversiktlig og rett strekning det her er snakk om. Skulle man allikevel komme til at en spesiell kryssing er nødvendig bør dette kravet ses i sammenheng med antall nye boenheter på garasjetomta BB1 (172/12) og bolstadtomta BB2 (172/30). Dersom rådmannens forslag til høydebegrensning på Bolstadtomta opprettholdes, vil ikke denne tomta være egnet til annet enn enebolig/tomannsbolig og da vil et krav om spesiell overgang være urimelig.

Mht vannbåren varme i boligene så ligger det ikke til rette for fellesløsninger for dette. Å sette krav om slike løsninger ønsker en derfor ikke. Det gamle ysteriet vil bli svært dyrt i bygge om for slike løsninger, og et nytt bygg på Bolstadtomta vil måtte bygges etter nye isolasjonskrav der varmebehovet blir svært lavt. Den mest miljøvennlige varmekilden er nok antakelig varmepumpe til luft.

Buskerud Fylkeskommune. Brev av 16.3.2015.

Har ingen bemerkninger til vernebestemmelsene til ysteriet. Mener bebyggelsen her kun bør være i 2 etasjer.

Ber om at det legges inn bestemmelser om å sikre god tilpasning til omgivelsene, og oppdeling av volum for ny bebyggelse ved ysteriet.

Kommentar:

Planstiller har sammenfallende syn på bevaring av den flotte bygningen ysteriet er, og det egenarten den representerer. Dersom det skal bygges blokkbebyggelse i reguleringsområdet, vil en oppdeling av volum til ny bebyggelse innebære en mer omfattende og kostbar byggeprosess som vanskeliggjør realisering i et relativt usentralt område av bygda. Vi mener en blokk med estetisk god utforming må være gjennomførbart i dette området.

Roar og Gunn Helen Sorknes Bogerud. Brev av 19.3.2015.

Eiere av Nordhellinga 3, gnr 172/13 og 68. (Rett nedenfor Bolstadtomta).

Viser til innspill til varsel om regulering, der de har hevd på å benytte Nordhellinga-vegen til atkomst, utnyttelsen av Bolstadtomta og kun to etasjer her. Mener 4 etasjer blir for høyt.

Mener påkjøringen til hovedvegen må utbedres før det gis tillatelse til mer trafikk i Nordhellinga.

Utvidelse av Nordhellinga til 4,5m vil gjøre Bolstadtomta enda mindre.

Mener at antall avkjørsler ikke blir redusert, og mener ny atkomst ved ysteriet blir trafikkfarlig.

Påpeker at det er busstopp der veg V4 kommer ut på Modumveien.

Mener de blir skygget mer av nytt bygg enn det de ble av det gamle Bolstadhuset.

Mener byggeavstanden til Modumveien bør være den samme som for annen bebyggelse langs denne vegen i Sylling.

Kommentar:

~~Forslagsskisser har blitt beskrevet en blokk i fire etasjer. Vet ikke hvor de har dette fra.~~

Vi ønsket primært å ha oppkjøring fra privat vei på vestsiden av Bolstadtomta. Dette ble flyttet til Nordhellinga etter protest fra Grelland som er nabo på vestsiden. En innkjøring via Nordhellinga vil ikke ha noen påvirkning på etablerte boliger i det hele tatt, og innkjøringen ligger langt fra bygningsmassen til sykehjemmet.

Bogerud skriver at det er busstopp der det er skissert vei fra tomtene 172/28 og 172/80 m.fl. Det er ikke riktig. Busstoppet er før denne innkjøringen. Innkjøringen finnes allerede og fungerer som innkjøring for 172/15, 172/80, 172/85, 172/21 og 174/39. Se for øvrig kommentarer til Statens Vegvesen under.

Bogerud vil ikke få betydelig mindre sol med den foreslåtte løsningen enn de hadde når Bolstadhuset stod der. Det vil for øvrig være en fordel for Bogerud om avstanden fra vegen er så liten som mulig; vi forstår ikke at de ønsker denne avstanden så stor som mulig, da det medfører at et nytt hus kommer nærmere Deres bolig.

Statens Vegvesen

Savner detaljplan hvordan det tas hensyn til fylkesveg, geometrisk utforming av avkjørsler, bussholdeplasser mv. De vil av den grunn kreve å få utomhusplan til behandling.

Ikke akseptabelt å redusere vegbredden i svingen. Det er behov for breddeutvidelse og sikt, noe som må avklares ved behandling av detaljplan/utomhusplan.

Ønsker at byggegrensen til fylkesvegen settes til 15m, ikke 10 m som i planen. Gjelder også ysterielt om det blir fjernet.

Det skal ikke tillates boliger/lekeområder i rød støysone. Det bør ikke tillates balkonger mot fylkesvegen.

Anbefaler at det tas inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om utomhusplanen skal vise trafiksikker skoleveg og kryssing av fylkesvegen.

Det bør tenkes gjennom plassering av bussholdeplasser, eventuelt også snuplass for busser i området.

Frisiktsoner skal ha maks høyde 0,5m, ikke 0,8m som det står i bestemmelsene.

Det mangler info om BF2 i bestemmelsene.

§ 3-1 f (om etablering av interne veger og parkering) er uklar. Slike må avklares i utomhusplanen.

Påviser feil opplisting av gnr og bnr i § 3-4 b.

Vegvesenet har ikke kommet med innsigelser til planen, men vil ha utomhusplanene (situasjonsplanene?) til behandling.

Kommentar:

Å sende situasjonsplaner til vegvesenet til behandling synes greit. Avkjørsler fra FV 284 vil ikke bli endret i forhold til dagens geometri.

Dagens kryss mellom Modumveien og Syllingbakken har en utflytende og lite presis geometri. Planen har derfor vist en normal geometri her for å vise sammenhengen til atkomst V3, uten å redusere vegarealene vegvesenet har til rådighet. De vil heller ikke pga breddeutvidelse eller sikt ha behov for å utvide de arealene de eier her. Men en vil ikke bestemme fylkesvegens geometri gjennom denne planen, så løsningen vil være at de juridiske strekene for «regulert kant kjørebane» fjernes fra plankartet.

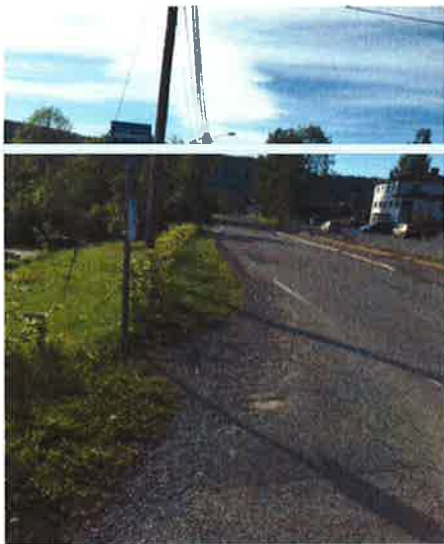
Xilhouette AS v/Bjørn Garder var i kontakt med Statens Vegvesen før kjøpet av Bolstadeiendommen og spurte om byggegrense fra veg. De opplyste den gangen at det ikke ville være verken aktuelt eller mulig å utvide vegbredden i området hvor Bolstadtomta er (BB2). SVV skriver nå at de anbefaler å øke byggegrensen fra 10 til 15 meter da bygget er revet. Grunnmuren fra Bolstadhuset står fortsatt igjen på tomta og er ennå ikke revet. Xilhouette AS mener det er et avtalebrudd å få større byggegrense nå. De finner det også urimelig at de etter å ha kjøpt den brannherjede ruinen og ryddet opp, av den grunn får krav om å øke byggegrensen.

Det er ikke uvanlig at det i tettsteder er mindre byggegrenser enn utenfor. Da det neppe vil bli vegutvidelser her, bør en kunne legge opp til 10m byggegrenser. (I større sentra har en byggegrenser helt inntil fortauene).

Eventuelle leilighetsbygg på BB1 og BB2 vil ha stor glede av balkonger mot Fv284. Dette vil være sydvendt i forhold til disse byggene og således på solsiden av nye bygg. Sylling har en relativ lav trafikk med ditto små støy og støvplager, sammenliknet med leilighetsbygg i byer hvor balkonger bygges i stort monn. Det vil være vesentlig kvalitetsforringelse i slike bygg om man ikke skal kunne etablere balkonger for å utnytte solen store deler av dagen. Vi er derfor svært uenig i SVVs forslag om at det ikke bør tillates balkonger mot fylkesvei. De kan støyskjermes, og balkonger på den stille siden samt uteplasser med gode lydforhold vil sikre at hver leilighet får tilstrekkelig med uteplasser med gode lydforhold. Skjermede balkonger mot fylkesvegen vil dessuten kunne medvirke til at vinduer på fasaden kan bli skjermet. Balkonger mot fylkesvegen bør derfor ikke forbys.

Vedr. krysningspunkter av Fv284 vises til kommentarer gitt til Fylkesmannen i Buskerud over. Det er nedsatt fartsgrense til 40km og etablert fartshumper i hele sentrum. Normal fotgjengerovergang bør vært tilstrekkelig på en så oversiktig strekning. BFK1 har allerede fått en opphøyet planovergang på vestre side, og eventuelle krav om å vurdere ytterligere overganger bør derfor kun gjelde BB1 og BB2, og settes i sammenheng med antall nye boenheter.

Det er kun en bussholdeplass langs det regulerte området. Denne bussholdeplassen er på Fv284 ved BF1, før innkjøringen til V4. Denne mener vi er sikkerhetsmessig og funksjonsmessig riktig plassert.



Bussene stopper ikke i dag inne på noen del av området omfattet av denne reguleringsplanen. Alle bussruter til/fra Sylling snur nå på den etablerte snuplassen nedenfor Sylling Skole. Her er det siste år opparbeidet stor plass for flere busser med skur for ventende passasjerer.



Dersom bussen som kommer opp Østsiden ønsker å kjøre gjennom sentrum før sning, bør bussene snu i rundkjøringen ved Kylerud, hvilket er mye sikrere enn å rygge med busser i sentrum av Sylling. Det er også her (Fagerliåsen) det største byggefeltet i Sylling er.

Helt greit å endre bestemmelsen om høyden i frisktsoner til 0,5m. (Skrivefeil i bestemmelsene?)

BF2 bør nevnes sammen med BF1 og BB3 under § 3-1 a.

Greit at det sette krav til at interne veger og parkering skal vises i hver byggesøknads situasjonsplan.

Gnr og bnr under § 3-4 b gås gjennom og rettes.

Sylling Ysteri og Bolstadgården

Sylling 18.11.15

Synopunkter, kommentarer og forslag ang. BB1 etter planutvalgets behandling av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården den 25.08. 2015

1. Fylkeskommune/Rådmann

- I brev 04.05.13 etter befaring, sier Fylkeskommunen at BB1 "Bussgarasjen" bør tilpasses omgivelsene med henhold til tomtens utnyttelse og byggehøyder.
- I brev fra 16.03.2015 uttaler Fylkeskommunen følgende :
"vi anbefaler en oppdeling av bygningsvolumet og at byggehøyden settes til maks 2 etasjer."
 videre står det :
"Vi konstaterer at maks byggehøyde burde være 2 etasjer for BB1 ikke er tatt inn i bestemmelsene. Vi anbefaler kommunen å vurdere å legge en bestemmelse om maks byggehøyde på 2 etasjer."

2. Tak konstruksjon (er)

- Ser det som en selvfølge at uansett hvilke takkonstruksjoner som velges må laveste gesims ligge nedover mot nord.

3. Dispensasjon for høyde og forskjellsbehandling vedr. BB1 og BB2

- Kan ikke godta begrunnelsen for høydeforskjeller på byggene BB1 og BB2. Da eneste begrunnelse er avstand, og ikke høyde der byggene er planlagt bygget.
- Planutvalget begrunner at bygget ved BB1 må trekkes lengre unna pga. at det må frem en vei til 174/30 på 3,5 m bredde. Målt høydeforskjell mellom 172/13 og 172/24 vil tilsvare ca 3,5 meter i dette terrenget. Hva er poenget med begrunnelsen?
- BB2 har 8 meter gesims og maks 9 meter mønehøyde. Da kan ikke jeg forstå hvorfor BB1 foreløpig er foreslått med gesimshøyde på 9 meter og mønehøyde på maks 12 meter. Har dere en god begrunnelse på denne forskjellsbehandlingen?
- Hvordan kan Planutvalget ta avgjørelser når byggene ikke er plassert nøyaktig på tegning? Hvilke faglige vurderinger kan ligge til grunn? Eller foreligger det noen tegninger med eksakt plassering som jeg ikke har fått tilgang til?
- Gjennomsnittlig fall i Nordhellinga er ca 10 cm pr m. Ved 4 meter innenfor plangrense er det nøyaktig like lang avstand som det er til merket byggegrense ved

172/24, ca 12 meter. Høyde ved byggegrense 172/24 er ca 3,92 høyere enn ved gårds plass ved mur.

Ved 172/13 vil 12 m bli ca 1,20 meter ved byggegrense. Det blir høydeforskjell på ca 2,7 meter fra gårds plass ved muren ved 172/24 i forhold til 172/13. Dette er målt med laser.

Bygget på BB1 må komme lenger mot vest enn BB2. Det betyr at solen er nedadgående og dette bygget uansett vil skygge mer, spesielt på ettermiddagen da det er mest aktuelt å oppholde seg i solen.

Jeg oppfatter det slik at Fylkeskommunen og rådmannen forsøker å gi en god faglig begrunnelse og rettferdig behandling for de som blir berørt av nybyggene på BB1 og BB2. Min oppfatning er Rådmannen og Fylkeskommunen har tilnærmet samme syn på saken uten at det ser ut til å påvirke Planutvalget.

Jeg har ikke til hensikt å stoppe utbygging av leiligheter, men ønsker å begrense høyden til maks 2 etasjer. BB1 er et utmerket eksempel på hvor det IKKE bør gis dispensasjon fra gjeldende byggehøyder i Sylling. Jeg synes det er litt spesielt at Planutvalget ikke følger anbefalinger fra både Rådmann og Fylkeskommunen ang. høyde på BB1 til 2 etasjer og/eller 8 meter gesims og maks 9 meter mønehøyde. I tillegg viser jeg til tidligere kommentarer/innspill i brev 04.03.15.

Når det planlagte bygget får en nøyaktig plassering, ønsker jeg å få tegninger med nøyaktig avstand og plassering. Jeg ønsker også sol/skygge diagram for 172/13 og 172/24 for å sammenligne negative konsekvenser.

(Jeg ønsker svar per post da min mail er noe ustabil)

Med vennlig hilsen

Tømrermester Arild Hagen

Lier commune,
Att. Planavdelingen,
Postboks 205,
3401 Lier

Sylling 23. November, 2015

Kommentarer til endret detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

- I §2-2-1 e) står det at gjennomføringsavtale skal inngås med veivesenet for P11. Dette er en intern parkeringsplass og skal vel ikke godkjenens av veivesenet. Ber om at P11 tas ut av denne bestemmelsen
- Vi mener at det er unødvendig og svært fordyrende å utarbeide omfattende og detaljerte byggeplaner for veianlegg som veivesenet ikke skal eie. Vi ber om at teksten i §2-2-1 e) endres til at veivesenet skal godkjenne tilknytningen til offentlig vei.
- I §2-2-3 d) står det at V3 skal opparbeides før brukstillatelse gis til BFK1. Her må det stå før brukstillatelse til BB1 gis. Dersom vi kun skal lage leiligheter i BFK1 er det ikke settet opp noe nytt bygg. Da kan alle inn- og utkjøringer til hovedvei være som de er i dag – det er ingen grunn til å gjøre noen endringer. Det er først når området nord for Meierigården skal gjøres om til lekeplass at dagens tilkomst til GBNR 174/19 må legges om og V3 må opparbeides. Lekeplassen er ikke krav for BFK1 men for BB1.
- Eiendommen som stod på Bolstadtomta tidligere hadde innkjøring fra Nordhellinga. Dette fremkommer klart av salgsprospektet fra 2005 som er vedlagt. Vi skal benytte den same innkjøringen fra Nordhellinga i fremtiden. Vi mener det er unødvendig å forlange utbedringer av Nordhellinga som veivesenet ikke selv har bedt om i sine kommentarer til reguleringsplanen. Vi ber om at alle krav om tiltak til V2 tas ut av planen. Dersom de blir stående vil det sannsynligvis være krav som gjør at bygging på BB2 aldri vil bli gjennomført.

Vennlig hilsen



Bjørn Garder

**Statens vegvesen**

Lier kommune
Postboks 205
3401 LIER

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Ewa Gadek / 32214448

Vår referanse:
15/223472-2

Deres referanse:
GLD/2013/1458/L12/05

Vår dato:
08.12.2015

Detaljregulering for gnr. 172 bnr. 92 og 36 – Sylling i Lier kommune – begrenset offentlig ettersyn

Vi har mottatt for uttalelse ovennevnte endrete planforslaget til reguleringsplan.

Vi registrerer at de fleste av våre kommentarer er innarbeidet i planen.

Det er dårlig sammenheng mellom nummerering på oversendt plankart og det som står i reguleringsbestemmelsene. Fortsatt synes det feil i gnr/bnr i § 3-3 b).

Når det gjelder tilfredsstillende og trafiksikker skoleveg/kryssing av fylkesvegen, bør § 2-2-2 e) gjelde for BBB1, BBB2 og BKB1.

Vi viser til overnevnte forhold som vi ber kommunen ta hensyn til i den videre planbehandling.

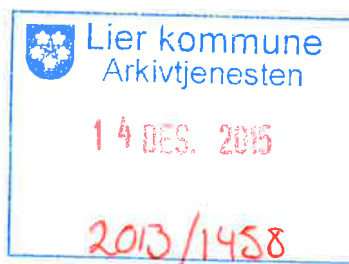
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonsleder

Gadek Ewa



**Fylkesmannen
i Buskerud**



Vår dato: 11.12.2015
Vår referanse: 2013/2173
Arkivnr.: 421.4
Deres referanse: GLD/2013/1458/112/05

Saksbehandler: Kristin Stoknes

Innvalgstelefon: 32266641

Lier kommune
Postboks 205
3401 Lier

Lier kommune - Uttalelse til begrenset offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sylling ysteri og Bolstadgården

Lier kommune har oversendt detaljreguleringsplan for Sylling ysteri og Bolstadgården for begrenset offentlig ettersyn. Fylkesmannen har kommentarer til forhold knyttet til barn og unge, støy, alternativ energi/miljøvennlige energiløsninger og manglende samsvar mellom reguleringsbestemmelser og plankart.

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til brev av 28. oktober 2015 med begrenset offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sylling ysteri og Bolstadgården, gnr/bnr 172/92 og 172/36 m.fl. i Lier kommune. På bakgrunn av tidligere innkomne merknader til planforslaget er planmaterialet endret og rådmannen ønsker en ny begrenset høring av det endrede forslaget.

Fylkesmannen uttalte seg til høring av forslag til detaljreguleringsplan i brev av 17. mars 2015. Vi hadde merknader til forhold knyttet til barn og unge, støy, miljøvennlige energiløsninger, naturmangfold og landskap og forurensede masser.

Fylkesmannens kommentarer

Fylkesmannen har følgende kommentarer til det endrede planforslaget:

Barn og unge

Det fremgår av tilsendt endret planforslag at parsell 172/98 har skiftet formål fra lek til grøntareal. Vi kan ikke se at det tydeliggjøres hvorfor denne endringen er utført, eller at konsekvensene er vurdert. Vi er generelt negative til reduksjon av lekearealene i planområdet, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* fastsatt 20. september 1995.

Fylkesmannen er positiv til at § 2-2-3 bokstav e sikrer oppføring av trafiksikker løsning for kryssing av Modumveien og bidrar til å tilrettelegge for trygg skolevei fra og til planområdet. Vi ser imidlertid at overgangene kun gjelder for felt BBB1 og BBB2, og også burde omfatte felt BKB1.

Støy

Forslag til endret detaljreguleringsplan sikrer i § 4-2 at det ikke tillates arealer for lek innenfor støysonen, uten unntak. Vi kan imidlertid ikke se at støysonen som bestemmelsen refererer til er avsatt i plankartet og vi ber om at dette rettes opp. Videre sikrer § 2-9 at tillatt støynivå for

boenheter med uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støvfølsom bruksformål i BFK1, BB1 og BB2 skal være i tråd med anbefalingene i tabell 3 i T-1442/2012.

Alternativ energi og miljøvennlige energiløsninger

I vår uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeidet ba vi om en utredning av miljøvennlige energiløsninger, jf. St. meld. nr. 21 (2011-2012) *Norsk klimapolitikk, Statlig planlegging og energiplanlegging i kommunene* fastsett 4. september 2009 og plan- og bygningsloven § 3-1, bokstav g. Vi påpekte videre i vår uttalelse til høring av detaljreguleringsplanen at dette forholdet var dårlig belyst i saken. Vi kan ikke se av endret planforslag at dette er fulgt opp videre og mener fremdeles planforslaget er mangelfullt på dette området.

Samsvar mellom reguleringsbestemmelser og plankart

Avslutningsvis vil vi påpeke at enkelte benevnelser i bestemmelsene ikke samsvarer med benevnelsene i plankartet. Vi anbefaler at dette rettes opp.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
fagsjef

Kristin Stoknes

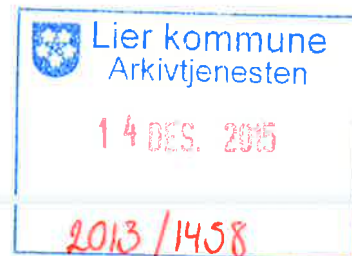
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Statens vegvesen	Serviceboks 723	4808	ARENDAL
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen



Lier kommune
Att. Gunhild Løken Dragsund
Postboks 205
3401 Lier



Vår dato: 14.12.2015
Deres dato: 28.10.2015

Vår referanse: 2013/2002-11
Deres referanse: GLD/2013/1458/L12/05

Vår saksbehandler:
Camilla Plocinski Nilsen, tlf. 32808666

Sylling Ysteri og Bolstadgården - gnr 172 bnr 12 m.fl. - Lier kommune - detaljregulering - begrenset offentlig ettersyn - uttalelse om kulturminner

Vi viser til oversendelse datert 28.10.2015 vedrørende begrenset offentlig ettersyn av Sylling ysteri og Bolstadgården. Høringsfrist er satt til 15.12.2015.

Buskerud fylkeskommune gir her kulturminnefaglige innspill til planarbeidet. Vi har tidligere uttalt oss til planarbeidet i brev datert 03.05.2013 og 16.03.2015.

KULTURMINNEFAGLIGE INNSPILL

Vi kan ikke se at endringene av planforslaget vil virke inn på automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Vi har derfor ingen merknader til endringene av planen og viser til våre tidligere uttalelser.

Med vennlig hilsen

Turid Kolstadløkken
teamleder kulturminnevern

Camilla Plocinski Nilsen
kulturvernkonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Saksbehandlere: Lars Hovland (arkeologi) og Camilla P. Nilsen (nyere tids kulturminner).

Fra: Robert Grelland[robert@grellandtakst.no]

Dato: 14.12.2015 23:30:41

Til: Thorgeir Bjerknes (Leder Planavdelingen); Gunhild Løken Dragsund (Planseksjonen)

Tittel: Innspill/kommentar GLD/2013/1458/L12/05 Bolstadgården

Hei

Jeg har følgende innspill/synspunkter til saken

I utgangspunktet er jeg i mot at vår tomt og vei benyttes som adkomst for nabotomten, men har lagt frem forslag til utbygger på hvordan vi ser at dette kan løses om det ikke er andre alternativer.

SV4 er i dag kun 2,5 meter bred og er ikke oppbygget for å tåle så mye trafikk.

Bruken av veien SV4 er i dag for vårt hus nr 13, nr 15 har tinglyst veirett mens nr 13 har muntlig lov til bruk av veien.

Veien ligger for nærmeste veggen på huset vårt, og må flyttes hvis den skal benyttes.

Det er sendt ett tilbud til utbygger hvor han tilbys adkomst over vårt tomt, mot at vi får ca 150 m² av hans tomt som skal brukes som uteareal, da vi mister mer av vår tomt for å opparbeide bredere vei med avkjøring.

Det er videre lagt frem forslag om årlig leie av veirett, og at vi kan bruke 3 parkeringsplasser inne i parkeringsanlegg i kjeller på nytt Bolstadbygg.

Om veien skal benyttes forutsetter vi at veien opparbeides nærmere hovedveien, minst 8 meter fra huset vårt, og at veien bygges opp skikkelig. Videre forutsetter jeg at drift og vedlikehold deles likt på antall leiligheter og bruksenheter knyttet til veiretten.

Om ikke enighet om overstående oppnås ber vi om at vår tomt medtas i regulering til bolig, evt at vår tomt tas ut av reguleringsplanen.

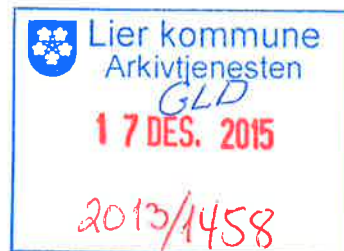
40% utnyttelsesgrad syntes for mye for tomten, og vil ha negativ innvirkning for solforhold på vår tomt i forhold til det gamle bygget som var smalt og høyt.

Det bør pålegges utbygger å sørge for felles nedgravd avfallsløsning, slik at evt nytt bygg ikke har negativ innvirkning på miljø.

Med vennlig hilsen

Robert Grelland
Murmester/Takstmann MNTF
Tlf: 469 16 420
Grelland Takst AS

Roar og Gunn Bogerud,
Nordhellinga 3,
3410 Sylling.



Til Lier kommune,
Planseksjonen.

SYLLING YSTERI OG BOLSTADGÅRDEN

Vi viser til deres referanse GLD/2013/1458/L12/05 og tidligere brev fra Gunn og Roar Bogerud i Nordhellinga 3.

Vi har ingen kommentarer til selve saken, våre største innvendinger er i det store og hele ivaretatt. Men vi har to kommentarer som vi har lyst til å påpeke før en eventuell byggestart ved Bolstadgården.

KOMMENTAR A

Etter at Bolstad-eiendommen brant og husets grunnmur ble fjernet, har vi det siste/de to siste åra merket at det rister og drønner i vårt hus når det kjører store lastebiler på veien. Vi har bodd i Nordhellinga 3 siden 1984 og har aldri før merket at det har ristet i huset. Det kan jo ha sin årsak i at denne ristingen ble opptatt av Bolstad-eiendommen tidligere, men vi ønsker likevel å påpeke dette. Det har jo vært rimelig mye nedbør de siste åra, noe som kan medføre endringer i jordsmonnet. Det er jo leire i skråningen i Nordhellinga. Sånn vi registrerer det skjedde ristinga ikke det første året etter at grunnmuren ble fjernet, men startet i 2014.

KOMMENTAR B

Høsten i 2008 var det mye nedbør og vi fikk kloakk inn i kjelleren vår. Det var tette rør ved veien nedenfor huset vårt og vi fikk tilbakeslag og som sagt kloakk inn i kjelleren. Dersom vi ikke hadde oppdaget det på morgenen før vi gikk på jobb og dersom vi ikke hadde fått tak i hjelp raskt, hadde det blitt en langt mer alvorlig skade på huset vårt. Kjell Fuglerud hjalp oss på kort varsel. Det viste seg at tidligere eier av Bolstad-bygget, Herman Bolstad, en gang på 70-tallet hadde gravd en grøft på vår eiendom og koplet overvannet fra Bolstad-bygget på vår overvannsledning. Skaden ble utbedret og det ble lagt inn tilbakeslagsventil opp til vårt hus. Denne påkoplingen eksisterer fortsatt og vi ber om at dette gamle overvannsrøret ikke blir benyttet når nytt bygg skal settes opp. Vi ønsker ikke kloakk/overvann på nytt i kjelleren vår.

Vi står til disposisjon dersom det skulle være spørsmål.

Sylling den 15.12.15.

Gunn og Roar Bogerud,
Eiere Nordhellinga 3, 3420 Sylling.