

Klage - Detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Bakgrunn: - Høyde på BBB1 (bussgarasjen)

- I brev 04.05.13 etter befaring, sier Fylkeskommunen/rådmann at BB1 «bussgarasjen» bør tilpasses omgivelsene med henhold til tomtens utnyttelse og byggehøyder.
- I brev fra 16.03.2015 uttaler Fylkeskommunen følgende «vi anbefaler at byggehøyden settes til maks to etasjer». *«Vi konstanterer 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».*
- Rådmannen uttaler nå at: *«Dersom planutvalget eller kommunestyret ønsker å imøtekomme hensyn til kulturlandskap, bygningsmiljø, kulturminner og påvirkning for naboeiendommene kan det i bestemmelse § 3-1 e) redusere BBB1 maksimal gesimshøyde til 8 meter og mønehøyde til 9 meter over gjennomsnittlig terreng».*

Fylkesmannen har 2 ganger anbefalt at bygget kun skal være 2 etg. Likevel kommer utbygger med en plan for bygging i 3 etg. Bygget på Bolstadgården har blitt avgjort at skal bygges kun i 2 etg. Av hensyn til naboer, høyder og kulturlandskap. Bussgarasjen har helt identisk problematikk. Forskjellen er at det er flere eiere som berøres ved Bolstadgården. På tilsvarende areal under bussgarasjen er det kun jeg som eier tilsvarende areal og blir direkte berørt ved verdiforringelse. Undertegnede har vært i kontakt med megler som bekrefter at dersom det bygges i 3 etg. Vil det være til sjenanse og konsekvens for eiendomsverdi.

Begrunnelsen for forskjellsbehandling av høyder begrunnes med at BB1 vil bli liggende noe lenger vekk. Den eneste forskjellen er at det skal være en vei for en bakenforliggende nabo. Da snakker vi om 3-4 meter. I realiteten vil denne forskjellen i avstand ikke gjøre bygget mindre sjenerende. Undertegnede ber om en ny befaring slik at de som skal fatte vedtak ser realitetene i høyde og terreng.

Sol/skyggediagram.

Undertegnede stiller seg kritisk til gyldighet av sol/skyggediagram da det ikke foreligger tegninger og bygget er heller ikke konkret plassert. Dette sol/skyggediagrammet kan ikke vektlegges og må vurderes som antagelse.

Snø

Undertegnede undrer på hvor snøen skal brøytes da tomteutnyttelsen er økt til 50 %. Allerede i dag er det et problem og det er uaktuelt at snøen skal brøytes inn på undertegneds eiendom.

Atkomstvei til 172/24 – Nordhellinga 9

Undertegnede forventer at denne blir som den er i dag. Ikke fylt opp slik at den blir enda brattere og at den ligger på samme sted som i dag.

Undertegnede, Arild Hagen, ønsker derfor at byggehøyde blir redusert til 2 etasjer før denne saken går videre til sluttbehandling.

Undertegnede oppfatter det slik at Fylkeskommune og Rådmann har forsøkt å gi kommunen føring om at det kun bør være to etasjer uten at dette ser ut til å nå frem til Planutvalget. Undertegnede observerer at Rådmannen har endret noe på sin opprinnelige anbefaling av en eller annen grunn.

Med vennlig hilsen

Tømmermester Arild Hagen

Hei

Undertegnede er naboer på nedsiden av bussgarasjen i Sylling. Dvs vi vil være nærmeste nabo til planlagt utbygging i denne planen.

Vi mener den høyden på bygg som er planlagt er for høy og siden bygg er planlagt på toppen av en allerede ganske høy skråning, som også planlegges å gjøres om til mur slik det ser ut, vil dette fremstå kunstig høyt i terrenget.

Denne nye høyden som er planlagt vil passe dårlig inn i området, samt at den vil skape en «vegg» som vil passe dårlig inn i området.

Ser også at det er satt en meget høy utnyttelsesgrad som heller ikke samsvarer med dagens regulering. En fortetting i sentrumsområder er naturlig, men dette vil også passe dårlig inn med eksisterende bebyggelse.

På disse to punktene mener vi reguleringen bør justeres til å være mer i samsvar med eksisterende reguleringsplaner for området.

Mvh Erik Hjertaas og Lise Høgeli
Nordhellinga 23
172/17

Det vises til «Detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården – Nytt offentlig ettersyn» i Lier kommune fra 25.november 2020.

Glitre Energi Nett har følgende merknader til planen:

Glitre Energi Nett har etter energiloven områdekonsesjon i Lier kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planområdet må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. Glitre Energi Nett har en nettstasjon, høyspenningskabler, lavspennings luftlinjer og lavspenningskabler innenfor området.

For øvrig må det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

I forbindelse med nye anlegg som skal tilknyttes fordelingsnettet ønsker vi en tilbakemelding om forventet effektbehov for området så snart dette foreligger.

Alle bestillinger til Glitre Energi Nett som omhandler utbygging for nett-tilknytning, også der det foreløpig kun er et mulig prosjekt, skal meldes inn ved å fylle ut skjema som ligger på følgende sted: <https://www.glitreenergi-nett.no/prosjektering-for-nettilknytning/> Det kan ta opptil 8 måneder fra vi mottar en henvendelse til planer for større utbygginger er utarbeidet og vi oppfordrer derfor utbyggere å melde inn prosjekter så tidlig som mulig.

Vennlig hilsen / Best regards

Erling Juul

sivilingeniør nettanalyser

+47 951 95 185

Glitre Energi Nett AS

[glitreenergi.no](https://www.glitreenergi.no)



Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud,
Nordhellinga 3, 3410 Sylling.
Gårdsnummer 172, 13 og 68.
Mail; roar.bogerud@lifi.no/tlf 91693061

Til Lier kommune,
Utvalg for miljø og plan,
Boks 205, 3401 Lier.

DETALJREGULERING FOR SYLLING YSTERI OG BOLSTADGÅRDEN.

(Nytt offentlig ettersyn, saksmappe 2020/604, 48/2020, viser til brev datert 18.11.2020)

Detaljregulering for disse bygninger ble behandlet i 2014 og vi viser til våre bemerkninger sendt inn i den forbindelse.

Det vises i denne omgang til det omforente forslaget som er utarbeidet av Statens vegvesen, forslagsstiller og rådmannen. Våre bemerkninger gjelder BBB2, Bolstadgården.
Det vises til klagefrist 15.01.2021.

Våre bemerkninger er på fire områder,

- A) Generelle betraktninger
- B) Nordhellinga vei
- C) Nordhellinga 3, Nyheim, gårdsnummer 172, 13 og 68
- D) Tidligere rørsystemer/overvannledninger

- A) Generelle betraktninger.

Det er vanskelig å komme med konkrete, presise tilbakemeldinger på slike foreløpige planer som ikke inneholder plan for bebyggelse og parkering på område BBB2.

- B) Nordhellinga vei.

Vår vei fra Nordhellinga 3 opp til Modumveien ligger utenfor vår eiendom på bruksnummer 172.10 og 172.30. Det fremgår ikke av kommunale kart hvem som eier av disse to bruksnumrene. Er disse eierne varslet? Hovedløpet av Nordhellinga ligger delvis på grunn eid av Villa Skaar Sykehjem og de to ovenfornevnte bruksnummere. Vi mener at eiernes syn avgjørende for endringen av veien opp til Modumveien, Dette i forhold til veirett, brøyting og annet vedlikehold.

Påkjøring til Modumveien er i sterkt skrående terreng. På planen fremgår det at parkeringsplasser og påkjøring fra Bolstadtomta vil være høyt oppe i den nye oppkjøringen, rett før Modumveien. Det vil være nødvendig med stor oppfylling av Bolstadtomta for å lage påkjøring der. Det kommer ikke fram om Nordhellinga skal være i samme nivå som nå, eller om den skal fylles opp for å flate ut påkjøringen. Hvis veien skal fylles opp vil det medføre en langt brattere oppkjøring for oss. Om vi må

stoppe i sterkt skrående terreng er det stor fare for å skli og eventuelt måtte rygge ned på vinterstid. Det vil kreve godt vedlikehold og langt bedre brøyting av veien enn det er i dag.

Skal Nordhellinga fortsette som privat vei og er det av tomteeier lagt inn at framtidige boligeiere skal delta i veivedlikehold?

C) Forringelse av vår eiendom Nyheim, gårdsnummer 173 13 og 68.

Vedlagte papirer forteller at vi mister sol i en vesentlig lengre periode av dagen enn det vi gjorde med det gamle Bolstad-bygget. Det gamle Bolstadhuset hadde mønehøyde i 90 graders vinkel mot Modumveien. Slik vi oppfatter det skal framtidig utbygging ha møne langs høyde kotene. Vurderingen oppleves lite beskrivende. Vi ber om at det fremlegges utdypende skygge/sol-vurderinger for vår eiendom før eventuell utbygging, opp mot vår bruk av uteplasser og vår ute-terrasse mot sør. Vi ber også om at det ikke bygges høyere enn at tidligere års solforhold ivaretas.

En generell betraktning - Sylling er et tettsted på landet. Bebyggelsen i sentrum består hovedsakelig av to-etasjes bygninger, Skolen og Meierigården er litt høyere. Rent estetisk ber vi om at bygget på eiendommen ikke overskrider høyden til to etasjer over hovedveien. La lokalsamfunnet vårt bevare dette særpreget.

D) Tidligere vannledninger/rørsystemer.

To år før Bolstadhuset brant, opplevde vi enhver boligeiers mareritt. Vi fikk kloakk inn i vår nyoppussede kjeller via vår overvannsledning. Det viste seg at overvannsledningen fra våre to tidligere septiktanker var tett nederst på tomta ved Nordhellingaveien. Vi fikk tilbakeslag av kloakkvann inn i kjelleren via begge septiktankene. Vår nyoppussede kjeller ble helt ødelagt. Grunnen til dette viste seg å være at Bolstadhuset hadde koplet sin overvannsledning inn på vårt ledningsnett en gang på 60- eller 70-tallet, før vår tid. Septiktankene er nå fjernet. Vi er koplet på kommunal kloakk, MEN-rørene fra Bolstadtomta er fortsatt koplet til vårt ledningsnett i et grennrør.

Vi forventer at framtidig utbygging av Bolstadtomta IKKE benytter gammelt ledningsnett.

Det ligger også gamle rør/vannledning e.l. under vårt hus. Dette oppdaget vi da vi gravde ut kjelleren. Det medfører ikke noe bryderi for oss slik det er nå. Vi fikk den gang opplyst fra naboer at det går flere gamle rør og ledningsnett i Nordhellinga. Dette til orientering.

Håper dette blir hensyntatt ved framtidig utbygging.

Vi opplever manglende vurderinger og for lite medvirkning til at vi kan akseptere denne utbyggingen.

Sylling den 14.01.2021

Gunn Helen Sorknes Bogerud (s)

Roar Bogerud (s)

Julia og Andreas Bolte

Nordhellinga 19

3410 Sylling

Gnr. 172/69

Lier Kommune

Sylling, den 12.01.2021

Stedsutvikling og plan

Postboks 205

3401 Lier

Merknader/klage mot detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstad gården

Hei.

Vi har fått brevet fra dere den 25.11.2020 gjelder detaljregulering for Sylling og Bolstad gården. I den detaljregulering for Ysteri/gamle meieribygget områder hadde dere vurdert å godkjenner en boliger med tilhørende anlegg samt noe næring.

Vi ønsker å klage mot byggehøyder for BBB1 det nye boliger for Ysteri/gamle Meiribygget og syns planlagt leiligheter voldsomt på denne tomten på grunn av vi mister solen fra ettermiddagen til kveldstid. Det skal følge nabolagområde hus med 1 etasje og tak.

Vi klager på vegrett mellom Bolstad-tomta og sykehjemmet på gnr. 172/29. Utsnitt av planen er det endre med innkjøring fra Modumveien i Nordhellinga. Det nye innkjøring i Nordhellinga er en utfordring for store lastebils for eks. renovasjon og varelevering og brøytebilen/Traktor i vinter. Innkjøring Modumveien/Nordhellinga er det eneste tilgang til huset fra oss.

Det er greit å tilpasse atkomst ved Modumveien med mindre fare for ulykke på grunn av glattkjøring i vintertiden og å heve siste del av Nordhellinga mellom Bolstad gården og sykehjemmet på gnr. 172/29.

Med vennlig hilsen

J. Bolte

A. Bolte

Julia Bolte

Andreas Bolte

Tidligere merknad om adkomst for min eiendom 174/30 er hensyntatt og er tegnet inn i plankartet med eget veiformål der veien går i dag.

Merknad til nytt offentlig ettersyn:

Sylling er et lite og landlig beliggende tettsted i grønne Lier. Ber om at hensyn til bygningsmiljø i Sylling sentrum og kulturminner ved Ysteriet ivaretas. Gjeldene reguleringsbestemmelser og utnyttingsgrad for sentrum av Sylling må ivaretas, også for ny bebyggelse ved den gamle bussgarasjen.

Følgende ordlyd tas inn i vedtaket:

I bestemmelse § 3-1 e) reduseres for BBB1 maksimal gesimshøyde til 8 meter og mønehøyde til 9 meter over terrenget der det bygges.

Mvh

Kjersti Hylén

Lier kommune

Postboks 205

3401 Lier

postmottak@lier.kommune.no

Vår ref: TDL 14012021

Ders ref: ELHE/2020/6041-4

Dato: 14.01.2021

Merknader – Detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården – Nytt offentlig ettersyn

Viser til delvis tilsendt dokumentasjon samt innhentet resterende informasjon fra kommunens hjemmeside.

Jeg representerer Solicitu AS (Villa Skaar Sykehjem) gnr.172 Bnr.29

Vi har gjennomgått innhentet dokumentasjon og har følgende merknader til detaljreguleringen for Sylling Ysteri og Bolstadgården.

- Det frem kommer av tegninger at det er tiltenkt endret tilkomst for vårt sykehjem. Vår tilkomst er kritisk for varelevering og drift av sykehjemmet, og ikke minst for å ivareta sikkerheten ifm tilkomst for nødetater som brann og ambulanse. I tillegg ser vi at dette vil redusere våre parkeringsplasser. Vi ser at sykehjemmet som nabo ikke er vurdert/hensyntatt i ROS-analysen. Samlet sett kan ikke vi se at dette ikke er tilstrekkelig vurdert med tanke på overnevnte konsekvenser.
- Viser til planbeskrivelsens sol/skyggeforhold hvor det er vurdert sol/skyggeforhold før brannen av Bolstadgården og ved en utbygging. Vurdering oppleves som lite beskrivende da vurderingen baserer seg på et punkt på eiendommen. For å få en tilstrekkelig vurdering må det fremlegges mer utdypende sol/skygge vurderinger for hele vår eiendom. Dette for å kunne vurdere sol/skyggevurderingen opp mot vår bruk av eiendommen (uteplass/terrasse etc)
- Planbeskrivelsen beskriver at det er noe usikkerhet om juridiske rettigheter ifm veiretter. Dette er forhold som må avklares ytterligere hva innebærer av usikkerhet, og aller helst være avklart før plan vedtas.

Vi opplever at det er for mange manglende vurderinger og medvirkning til planen for at vi kan stille oss positive til dette.

Med vennlig hilsen

Thomas Domino Lie

Solicitu AS



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

15.01.2021

Vår ref:

2020/40124

Deres dato:

25.11.2020

Deres ref:

20/6041

Lier kommune
Postboks 205
3401 LIER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristin Viko Gaupset, 32266856

**Dette brevet er fra Statsforvalteren som
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen**

Lier - uttalelse til nytt offentlig ettersyn - reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Vi viser til brev datert 25.november 2020 med høring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården i Sylling i Lier kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for boliger med tilhørende anlegg, samt noe næring. Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 18.mars 2015 og 11.desember 2015.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen ytterligere kommentarer til planforslaget utover de merknadene vi hadde ved forrige høring. Vi legger til grunn at Lier kommune ivaretar hensynet til støy i den videre behandlingen av saken. Store deler av arealene mot vegen er støyutsatte. Det er derfor viktig at dette følges nøye opp for å sikre et godt bomiljø.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev](#)

[til kommune for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Brede Kihle (e.f)
seniorrådgiver

Kristin Viko Gaupset
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Lier kommune
Postboks 205, Norway
3401 Lier

Vår ref.: 609722/2020 - 2020/138745
Deres ref.: ELHE/2020/6041-4
Dato: 15.01.2021

Lier kommune - Reguleringsplan - Sylling Ysteri og Bolstadgården - Detaljregulering - Høringsuttalelse til nytt offentlig ettersyn

Viser til brev datert 25.11.2020, med offentlig ettersyn av detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården. Buskerud fylkeskommune har tidligere gitt kulturminnefaglige innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

Kort om planen

Planområdet i Lier kommune er på ca. 7,8 dekar og ligger i Sylling. Arealene er i gjeldende kommuneplan satt av til forretninger nåværende. I gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum er arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og forretning/kontor. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boliger. Det er foreslått regulert Blokkbebyggelse, lavblokkbebyggelse/terrassehus, kombinert bolig/forretning/kontor og lekeareal, i tillegg til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Utnyttelsesgraden er satt til 50 % BYA. For kombinert formål er utnyttelsesgraden 70 % BYA.

Avdeling for kommunale planer

Viken fylkeskommune viser til *regional plan for areal- og transport 2018-2035* som en viktig føring. Etter regional plan er det mål om at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det legges i gjeldende kommuneplan til rette for lokalsenterutvikling i Sylling.

Uteoppholds og lekeareal

Det er viktig med en tilrettelegging som gir et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Viken fylkeskommune viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) med hensyn på krav til fysisk utforming. Det er i planforslagets bestemmelser sikret at boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal i henhold til gjeldende kommuneplans bestemmelser og at disse ikke skal ha støy som overstiger Lden 55 dBA.

Det er regulert felles lekeareal (f_BLK) for BKB og BBB1. Fylkeskommunen viser til RPR-BU og §4-1 i bestemmelsene til gjeldende kommuneplan og ber kommunen vurdere supplerende bestemmelser med krav til innhold og kvalitet på areal avsatt til felles lekeplass. Det er i planens bestemmelser også sikret sandlekeplass til BBB2. Det anbefales at arealer til lek for BBB2 sikres på plankartet i tillegg.

Arkeologiske kulturminner

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Planområdet er i stor grad allerede utbygd, og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

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, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Bygningssmiljø og landskap – Nyere tids kulturminner

Innenfor planområdet ligger meieribygget «Myrskogen» oppført i 1865, som har høy verneverdi (verneklasse B) i kommunens temaplan «Vern gjennom bruk» for fysiske kulturminner og kulturmiljøer i Lier (vedtatt 2015). Vi ser det som positivt at bygningen er regulert til hensynssone c) bevaring kulturmiljø (H570) med tilhørende bestemmelser for bevaring, i tråd med vårt tidligere innspill.

Samferdselsfaglige merknader

Planarbeidet berører fylkesveg 284, Modumveien.

Vi registrere ta det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, G/S-veg, gangfelt, atkomst og at byggeplan skal være godkjent av Viken fylkeskommune, samt at det må inngås gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune.

I bestemmelsene punkt § 2-2-3 i) henvises det til o_SF3, men vi kan ikke se at det formålet finnes på plankart (nytt forslag datert 24.08.2020).

Planforslaget synes å imøtekomme Statens vegvesen sine tidligere kommentarer. Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Tom Andre Alstadsæther

Avdelingsleder

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer: Tom André Alstadsæther

Saksbehandler arkeologi: Lars Hovland

Saksbehandler bygningssmiljø og landskap: Tora Flovik Aune

Saksbehandler samferdselsplanlegging og forvaltning: Ewa Gadek

Kopi til:

STATENS VEGVESEN

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN