

Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Endringer etter offentlig ettersyn med rød skrift

PLANBESKRIVELSE

Detaljplan for Sylling ysteri og Bolstadgården

Plan ID 504-905-05-02

Planforslag til ny sluttbehandling

Utarbeidet av :

Forslagsstiller: Xilhouette AS v/Bjørn Garder
Konsulent: Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS.
Hønefoss, 19.6.2014.
Revidert 24.8.2020, 01.02.2021

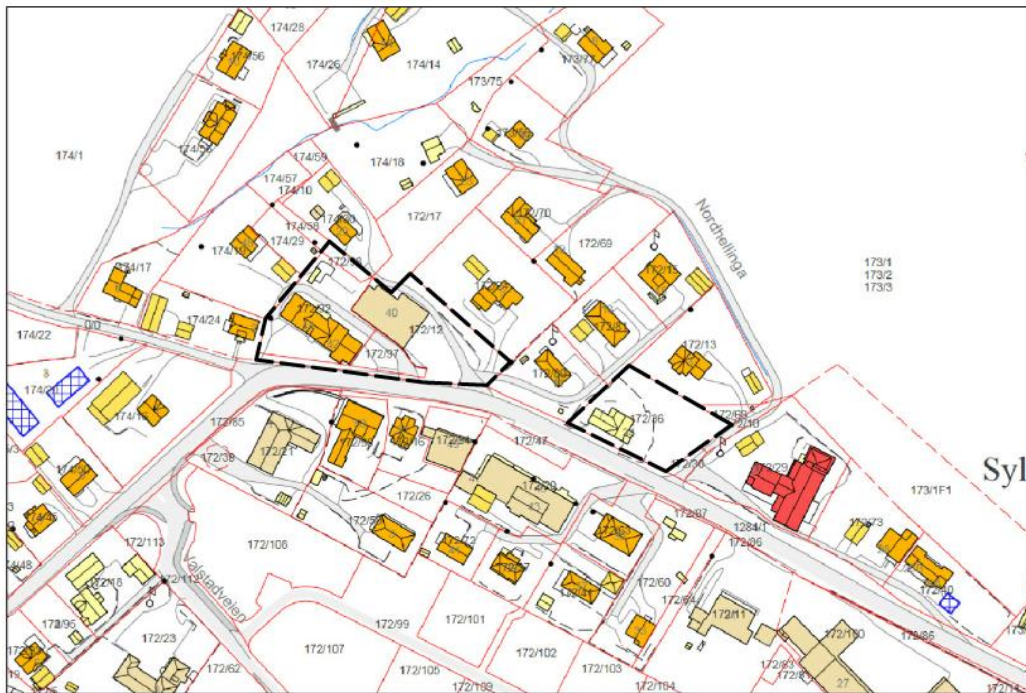
Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
Skisse – eksisterende situasjon.....	3
2. BAKGRUNN	4
3. DAGENS FORHOLD.....	4
3.1 Beliggenhet og dagens bruk.....	4
Områdene ved gamle meieritomta er i dag benyttet til boliger i gamle meieribygget, med tomme næringslokaler i 1.etg.	5
3.2 Planområdet og forhold til tilleggende areal	5
4. PLANSTATUS	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
5. MEDVIRKNING OG PROSESS.....	13
5.2 Offentlig ettersyn.	16
5.3 Kommunal prosess.	17
6. PLANFORSLAGET	17
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	19
8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	26

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon

Nedenfor vises dagens situasjon for eiendommene som reguleres. Meieritomta i vest og gamle Bolstadgården i øst. På sistnevnte sted vises bygget som brant for noen år siden, men som nå er fjernet. Også arealene mellom disse tomtene og noen tilhørende arealer inngår i reguleringsplanen.



Her vises skråfoto over samme område. Bilde tatt før Bolstadgården brant.



2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver

Firma Xilhouette AS eies av Bjørn Garder fra Sylling. Hans firma eier flere eiendommer på stedet og ønsker å utvikle eiendommer for næring og boliger der.

2.2. Planlegger/forslagsstiller

Sivilingeniør Bjørn Leifsen er utdannet fra NTH i 1974, med hovedfag og hovedoppgave i faget by- og regionplanlegging. Ca 12 års erfaring fra offentlige stillinger og ca 25 års erfaring som rådgiver innen dette faget. Dessuten ca 20 års erfaring som rådgiver innen tilhørende fag som støy, luftforurensning og trafikkutredninger.

2.3. Eiendoms - og eierforhold

For uten gamle meieritomta 172/92, eier Xilhouette AS også de tiliggende teigene 172/12, 172/97 og 172/98. Dessuten 172/36, gamle Bolstadgården, som er ei branntomt som er ryddet.

2.4. Hensikten med planen

Det er kommunen som har bedt om reguleringsplan for det gamle meieribygget. Det ble gjort da Garder ønsket å omdisponere bygget fra et kombinert nærings- og boligbygg, til kun å gjelde boliger. Dette fordi en har i lang tid forsøkt å leie ut til næring, uten at det har lyktes. Kommuneplanen viser forretninger her.

På gnr 172/36 Bolstadgården ønskes oppført et leilighetsbygg. Kommuneplanen viser også her forretninger.

Kommunen har i innledende faser akseptert at det ikke er nødvendig med planprogram og/eller konsekvensutredninger etter planloven.

2.5. Gjennomføringen av planen

En har utarbeidet tegninger for omdisponering av gamle meieribygget til boliger. Dette vil bli prioritert mht oppgradering og ombygging, før de to andre byggene som inngår i planen.

Bussgarasjen ved siden av meieribygget vil høyst sannsynlig bli revet og erstattet med et leilighetsbygg, men det er ingen konkret oppstart på dette.

Bygging av lavblokk/terrassert bebyggelse på 172/36 Bolstadgården har heller ingen fastlagt tidsplan.

3. DAGENS FORHOLD

3.1 Beliggenhet og dagens bruk

Planområdet ligger i Sylling sentrum, på nordsiden av fylkesvegen.

Området ligger på ei randmorene, som danner enden av Holsfjorden. Dette er vanligvis stabile byggeområder.

Tomtene ligger i delvis bratt terreng.

Siden dette er områder som har vært bebyggt sentrumsområde over lang tid viser tilgjengelige data ingen spesielle naturlandskapskvaliteter.

Verneinteresser

Det er ingen kjente naturverdier innen planområdet.

Fylkeskommunen har befart meieritomta. De påpeker at meieribygget i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner i Lier vurdert til å ha høy verneverdi. Det har høy verdi på kriteriene identitet, historisk verdi, representativitet og sjeldenhet. Anbefaler at denne eiendommen blir hensynssone bevaring av kulturmiljø, noe som også er fulgt opp i planforslaget.

Bussgarasjen og Bolstadeiendommen har ingen verneverdi, men skal tilpasses omgivelsene mht utnyttelse og byggehøyder.

Andre verneinteresser er ikke kjent innen planområdet.

Miljøfaglige forhold

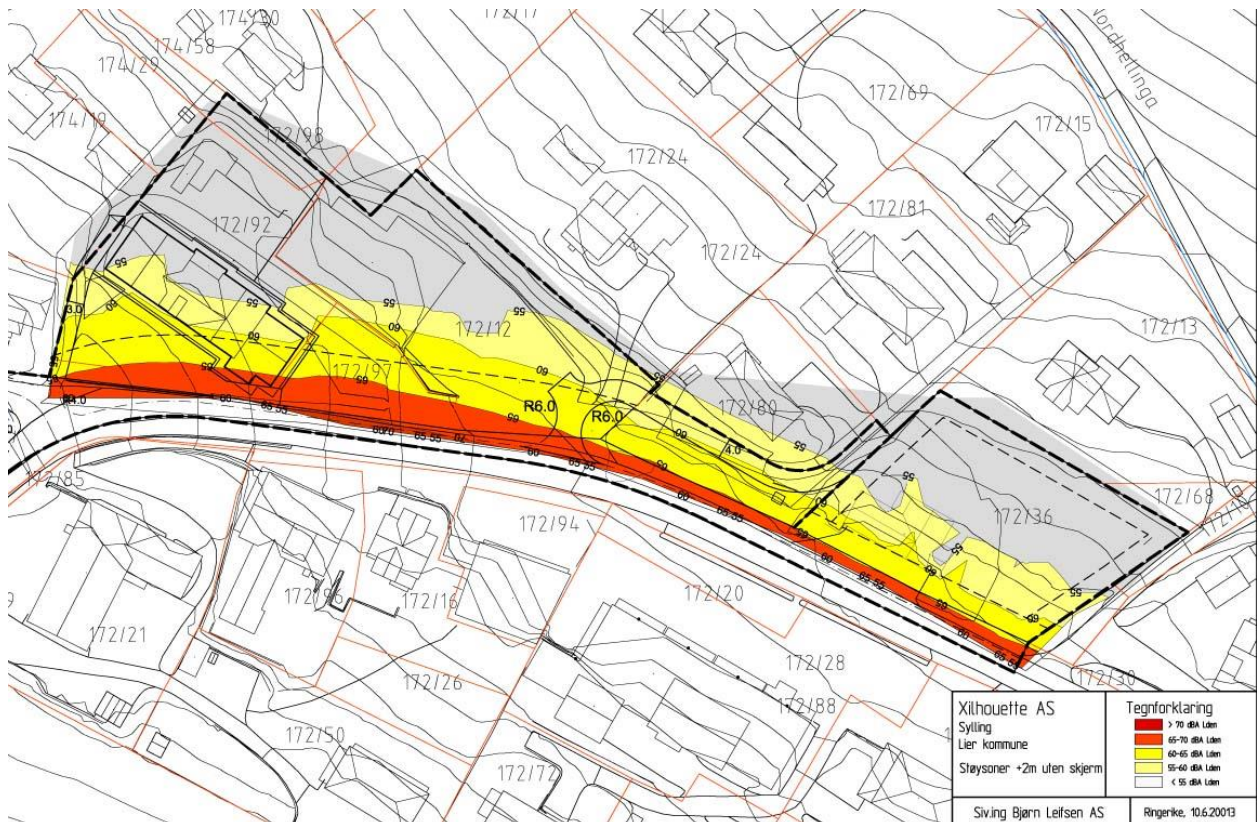
Området har gode solforhold og god utsikt. Området har liten grad av luftforurensning pga i den sammenheng liten trafikk. Ingen spesielle biologiske karaktertrekk.

Støyforholdene er utredet. De er basert på følgende forutsetninger:

Trafikk: ÅDT=2400. Skiltet hastighet 40 km/t. 10% tunge kjøretøy.

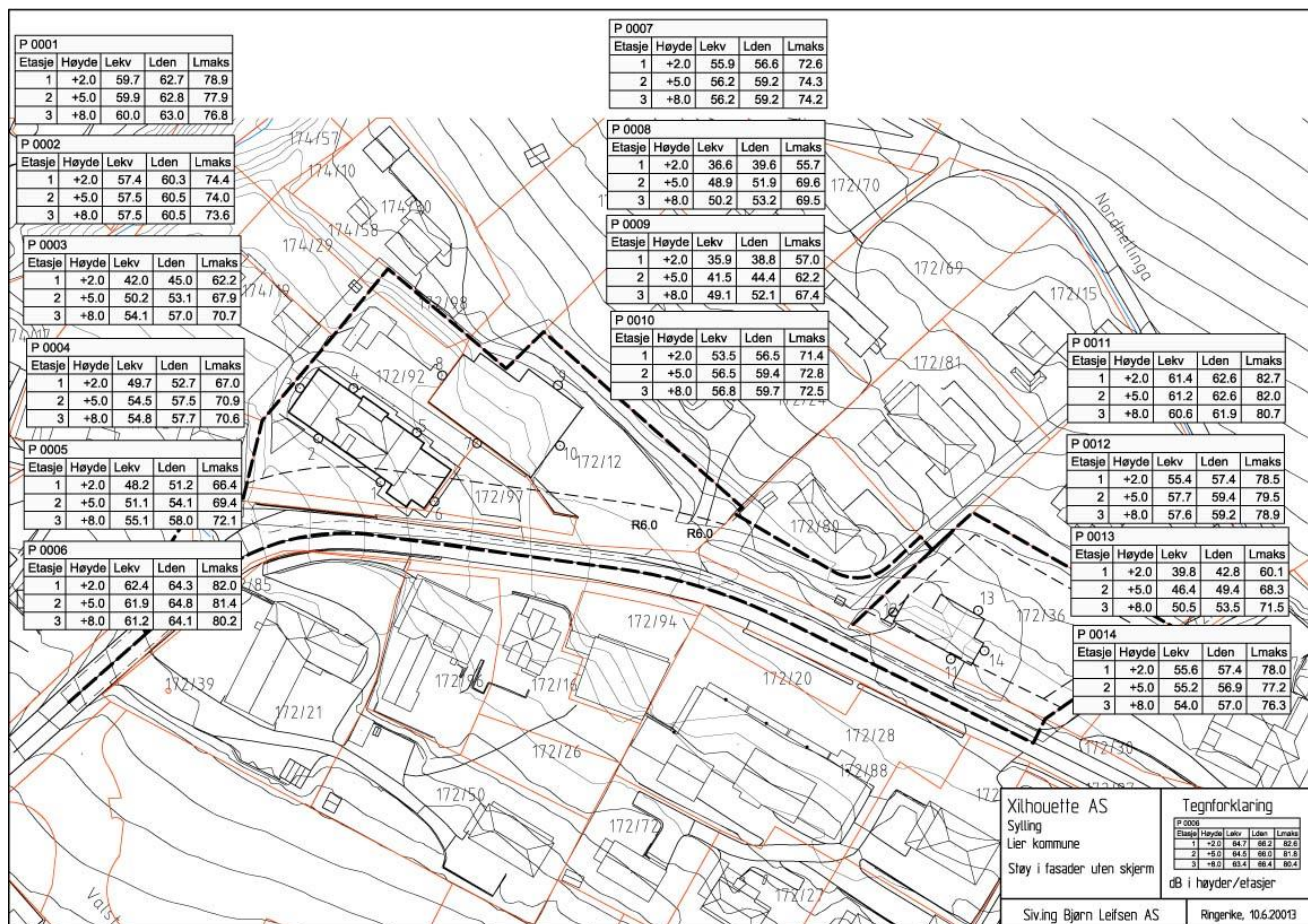
Beregningene er gjort som støysoner og fasadepunktberegninger i hht T-1442. Se neste sider.

Støysoner:



Som sonekartet viser er tomtene noe støyutsatt, med rød sone for deler av meieribygget og gul sone for vesentlige deler av tomtene. Men områdene for uteområder, lengst vekk fra fylkesvegen, blir liggende utenfor gul sone.

Fasadepunktregninger er vist på neste side:



Fasadepunktregningene nyanserer sonekartene. Støynivå i fasadene mot fylkesvegen er inntil ca $L_{den}=65$ dBA, mens øvrige fasader som er skjermet av byggene har/får støynivå lavere enn $L_{den}=55$ dBA.

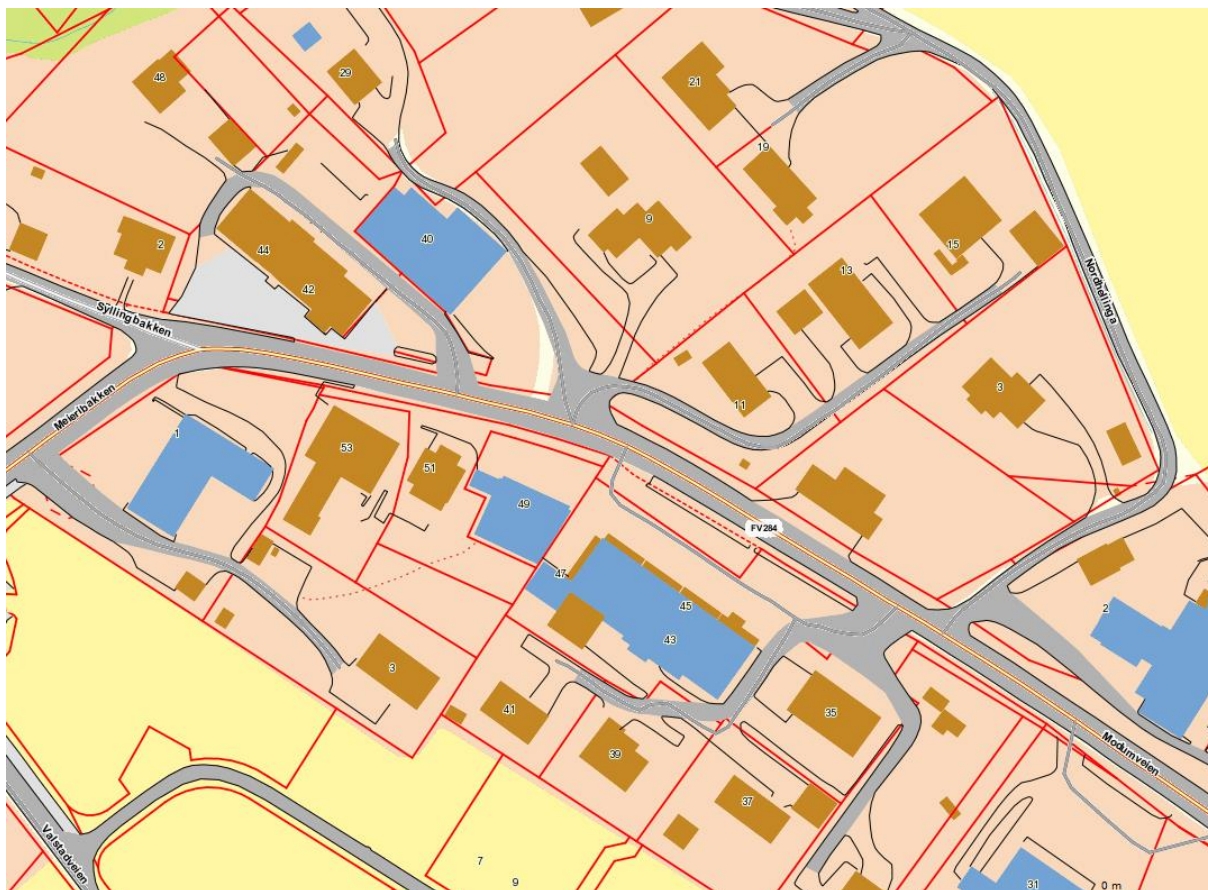
Byggenes høyde og naturlig beliggenhet på uteoppholdsarealene gjør at en ikke har foreslått skjermer langs fylkesvegen. Da bygningene har en side som vender vekk fra veien vil det være mulig å oppfylle støyretningslinjene.

Innestøynivå måtte kontrolleres mht kravene om at de ikke skal overstige $L_{ekv}=30$ dBA. Det er satt krav i bestemmelsene om at støyforholdene skal dokumenteres ved byggesøknaden og at boligene ikke kan tas i bruk før enn at tiltakene er gjennomført.

Trafikkforhold

Områdene har i dag atkomst til FV 284 Modumveien. Denne har en $\text{ÅDT}=2400$ og skiltet hastighet 40 km/t.

Dagens avkjøringer til fylkesvegen er dårlig kanalisert og strekt ut over større arealer. Se kartutsnitt på neste side.



En har derfor laget en plan der en ut fra terrengforholdene rydder opp i disse forholdene. Det er gjort ved at alle atkomstene ved Meieritomta er samlet på ett sted, der atkomsten til bussgarasjen er i dag. Eiendommen som ligger nordvest for gamle meieribygget og som i dag har atkomst langsmed dette og ut på fylkesvegen, er gitt ny atkomst ut til Syllingbakken ved egen veg vest på meieritomten.

For øvrig har en lagt eksisterende reguleringsplan fra 1985 til grunn, ved at atkomstene fra bl.a gnr 172/24, 172/80 og bebyggelsen nedenfor skal legges til Modumveien via f_SV4 og f_SV5.

Bolstadeiendommen (172/36) som har hatt egen atkomst direkte til Fv284 er gitt atkomst via Nordhellingsveien.

Det er fortau på sydsiden av Fv284. Det begynner i enden av «sentrum» i vest og går langs hele tettstedet frem forbi skolen. Skolen ligger bare ca. 500-600 m unna meierigården, og enda kortere fra Bolstadtomta.

Parkering forutsettes å bli løst på egen tomt, i hht. kommunens retningslinjer. Jfr. bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhet

Områdene er ikke utsatt for fare mht flom, ras, kvikkleire, radon, brann og eksplosjon, høyspentsone, vann og vassdrag eller vannforsyningskilde. Det står, eller har stått, bygg på områdene i lang tid, uten at det har vært registrert spesielle problemer. Men siden byggene blir stående i eller ved skrånende terreng vil geoteknikk bli viktig å kartlegge og hensynta i byggeprosessene. Det er derfor utført egen geoteknisk vurdering. Jfr vedlagte notat fra Multiconsult AS av 15.5.2014. Den bekrefter at tomtene ligger på en endemorene (grus) som normalt er god byggegrunn. Det er langt til nærmeste kartlagte kvikkleireområde. Men byggegrunnen bør visuelt kontrolleres i dybde ned til kjellernivå, også mht mulig grunnvann.

Se egen ROS-analyse som er vedlagt.

Sosial infrastruktur

Syilling er et lite tettsted med basistjenester som skole med idrettsanlegg, barnehage, sykehjem, kirke, bensinstasjon og dagligvarebutikk med postkontor. Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til disse tjenestene. Langs den gjennomgående fylkesvegen er det også bussforbindelse.

Teknisk infrastruktur

Begge delområdene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, samt godt energinett, veinett og med offentlig renovasjonsordning.

Merbelastningen på ovenstående tjenester/anlegg vil som følge av denne planen bli marginale.

Estetikk og byggeskikk

Den gamle meierigården gnr. 172/92 vil bli forbedret da den vil bli ført tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Nytt bygg der bussgarasjen står i dag, gnr 172/12 og 172/97, vil også tilpasse seg omgivelsene i større grad enn dagens garasjebygg, som er sterkt preget av å være en stor betonggarasje. En må forvente at nytt bygg vil bli bedre for omgivelsene. Jfr også forslag til bestemmelser om dette.

Nytt bygg der gamle Bolstadgården på gnr. 172/36 lå, vil bli forskjellig fra denne, men ikke høyere enn den var. Det settes krav til at det skal bygges tiltalende. En har ikke skisser på hvordan det skal bli, da det blir bygget noe frem i tid.

Stedsutvikling

Planen vil først og fremst bidra til mer sentrumsnære boliger i Sylling sentrum. Gjeldende planer har vist store næringsarealer som det ikke, pga begrenset folketall i nærheten, er grunnlag for. Å fortette i sentrum vil styrke dette inkludert eksisterende næringsliv.

Barns interesser

Ingen av tomtene ligger i allment tilgjengelige leke- og/eller oppholdsareal for barn eller unge. De nye beboernes behov vil bli dekket på egen tomt og med tilgang til andre fri-/lekeområder og skolens idrettsanlegg i rimelig nærhet.

Universell utforming

Tomta til meierigården er rimelig flat og med liten høydeforskjell til tiliggende veger. Universell utforming av utearealer ligger det godt til rette for. Området ved garasjen ligger noe lavere så her kan det være begrenset muligheter for uteområder med universell utforming, men om det bygges nytt vil både bygg og tilhørende uteområder kunne bli tilrettelagt for det.

Meierigården er bygd slik at krav til universell utforming for alle leilighetene der ville umuliggjøre bruk med eller uten ombygging. Men noen leiligheter der vil kunne innfri kravet til universell utforming.

Gnr 172/36 ligger i skrånende terreng, der atkomst vil kunne få sterkere stigning enn det reglene om universell utforming setter. Nybygget vil kunne bli tilrettelagt for det, og det kan være mulig å komme fra bygget og ut på terrenget mot vegen.

Juridiske forhold

Utbygger har selv vegrett til sine eiendommer uavhengig av denne planen. Men gnr 172/92 og 172/98 har vegrett over meieritomta. Dette er ivaretatt i planen.

Gnr 172/80 og flere andre eiendommer nordenfor får benytte deler av BBB1 på gnr 172/12 som eies av utbygger. Dette for å oppnå en best mulig avkjørselssanering i området.

Det kan være noe usikkerhet om juridiske rettigheter her, så det må eventuelt avklares etter at planen er vedtatt. Men en ser ikke for seg at et skal være noen parter som få urimelige følger av planen.

Interessemotsetninger

Mht mulige interessemotsetninger vises til innspill og kommentarer til disse under pkt 5.2.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer (RPR)

De mest aktuelle for denne planen er:

- Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og unges interesser
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442
- Kulturminneloven

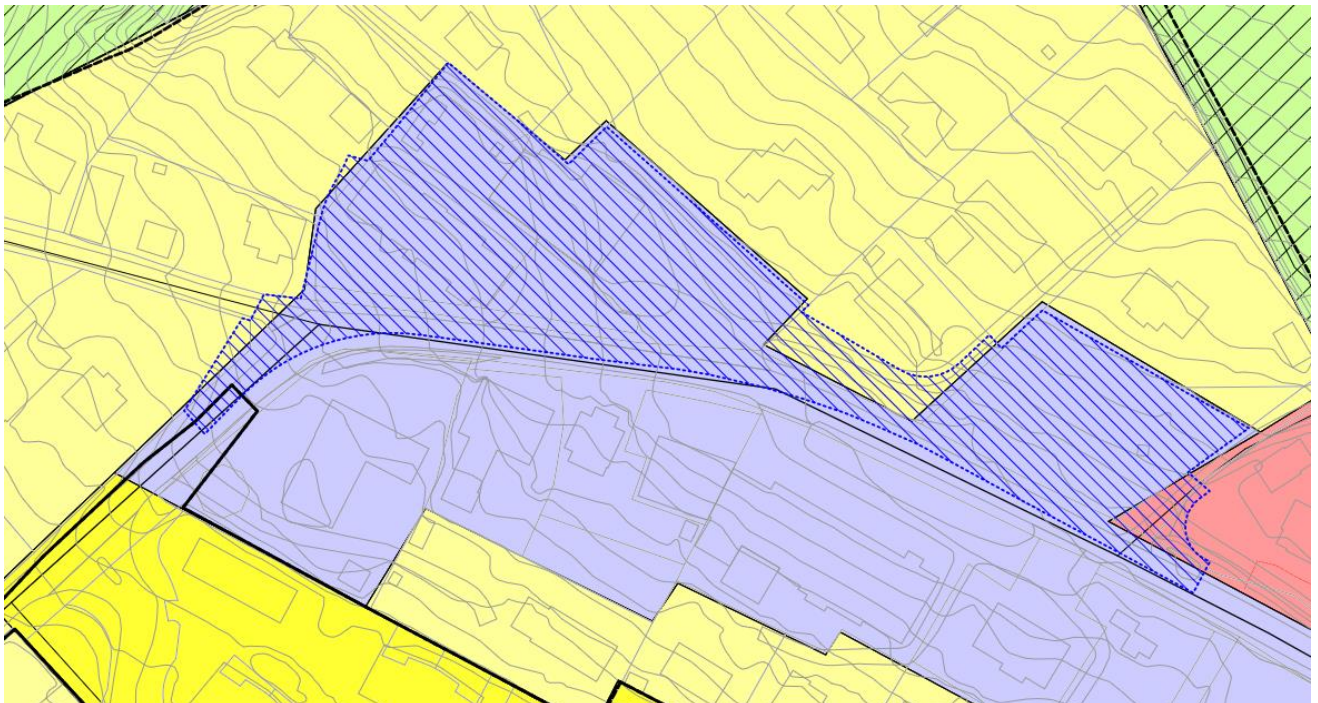
Dette er en liten plan der temaene samordnet areal- og transportplanlegging samt klima- og energiplanlegging i liten grad blir påvirket.

De øvrige er mer gjeldende og en viser til øvrig omtale at disse aspektene er ivaretatt i planen.

Gjeldende overordnede planer

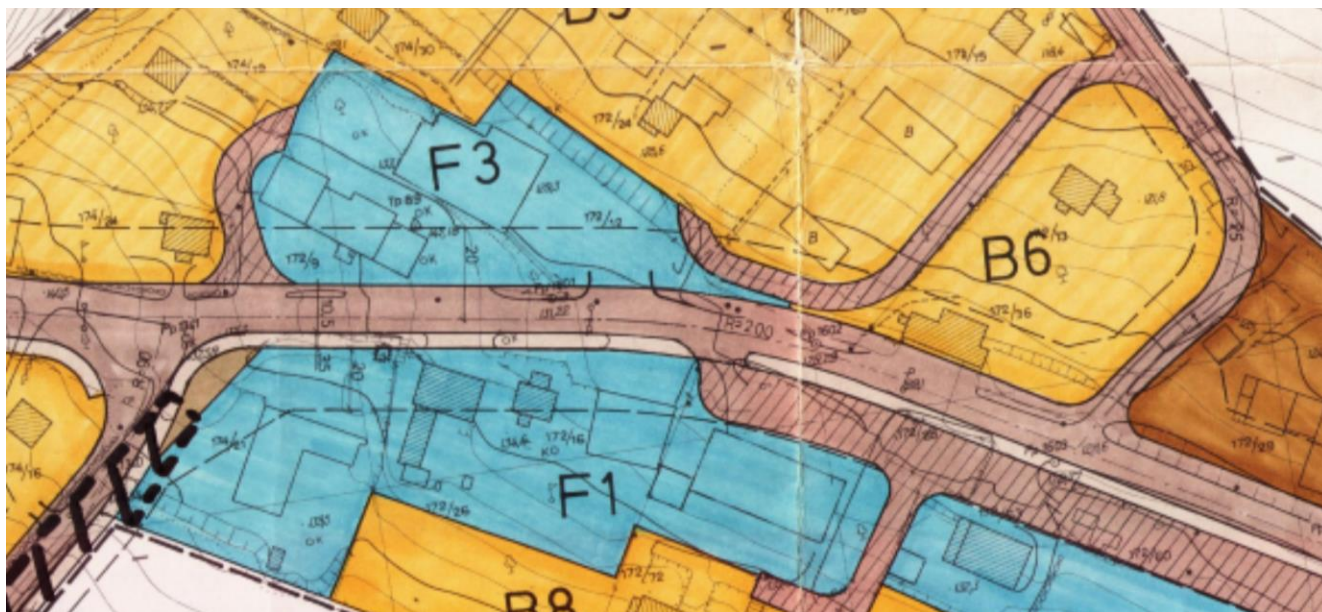
I gjeldende kommuneplan for 2019-2028 er eiendommene planlagt til forretning. Jfr. pkt. 2.4 foran der forholdet til disse er kommentert.

Her er vist planutsnitt med denne planen skissert med raster.



Gjeldende regulering

Denne planen er en omregulering innenfor eksisterende reguleringsplan «Sylling». Vedtatt 7.2.1985. Der er arealene regulert til forretninger, kontor (F3) og bolig (B6).



Pågående planarbeid i nærområdet

Det er igangsatt prosjekt om gatebruksplan for Sylling sentrum.

5. MEDVIRKNING OG PROSESS.

5.1 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Innkomne merknader følger som eget vedlegg, ordnet etter dato.

Statens vegvesen. Brev av 8.4.13.

Standard brev i slike saker på varslingsstadiet.

Forholdet til kollektivtrafikk og trafikk sikkerhet, herunder skoleveger, må avklares. Viktige endringer i veg- eller trafikkforhold må dokumenteres og må eventuelt bli gjennomført før området tas i bruk. Teknisk detaljplan for kryss kan bli krevd.

Støy må utredes og nødvendige tiltak må innarbeides i planen.

Kommentar:

En har tatt høyde for å innfri de forhold de påpeker på det nivå det er aktuelt i denne saken. Dvs at atkomstsystem og kryssene er detaljert og støy utredet. Det er satt krav gjennom

rekkefølgebestemmelser at vegtiltakene og støytiltak skal være gjennomført før nye tiltak tas i bruk.

Fylkesmannen i Buskerud. Brev av 8.4.13.

Påpeker at barns behov for lekeområder dekkes. Øvrige lekemuligheter i området dokumenteres. Skolevegen vurderes mht trafikksikkerhetstiltak.

Støy utredes og tiltak beskrives og sikres i bestemmelsene. Kan ikke fravike støygrensene i T-1442/2012. Krav om at støy dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Vurdere tilretteleggingstiltak for kollektivtrafikk.

Miljøvennlige energiløsninger utredes og at det legges til rette for vannbåren varme.

Landskapsmessige og estetiske forhold ivaretas.

Det redegjøres for hvordan prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldloven ivaretas.

Det redegjøres for hvordan universell utforming løses i saken.

Kommentar:

Standard brev i slike saker. Nevnte forhold er omtalt og ivaretatt i planen. Jfr planbeskrivelsen.

Juvel Eiendom AS v/Trond Arve Johnsen. Brev av 23.4.13.

Mener skissert nytt bygg på tomten til gamle Bolstadgården kan bli for stort, høyt og ruvende.

Mener atkomsten til bygget kan bli for bratt. Mener parkeringen bør være ved Modumvegen fortrinnsvis på siden av bygget, ellers vil parkeringen til butikken kunne bli belastet.

Ønsker bygget trukket til 24m fra hovedvegens midtlinje.

Kommentar:

Innspillene vil bli vurdert ved utformingen av planen. Nytt bygg vil ha en plassering og høyde som svarer til den gamle Bolstadgården. Volumet blir større, men utvidelsen vil skje vestover slik at det ikke vil sjenere bebyggelsen på østsiden av gnr 172/36.

Kjersti Hylen. Brev av 23.4.13.

Hevder å eie parsell gnr 172/98 som er et tillegg til sin eiendom Gnr 174/30, og at denne tas ut av reguleringsområdet.

Kommentar:

Nevnte parsell tilhører Xilhouette AS. Dette fremkommer av skjøte til firmaet og eiendommen skal være med i planen. Skulle Hylen ha en annen dokumentasjon må denne fremlegges i saken.

Roar Bogerud. Mail av 24.4.13.

Eier av gnr 172/13 og 68, på nedsiden av gnr 172/86 Bolstad-tomta.

Påpeker sin vegrett mellom Bolstad-tomta og sykehjemmet på gnr 172/29, og at denne ikke endres uten at de blir varslet.

Viser til begrensninger i utnyttelsen de har fått og at samme må gjøres gjeldene i dette planområdet.

Bygg på Bolstad-tomta begrenses til 2 etasjer og at avstanden til hovedveien blir i hht «gjeldende bestemmelser».

Bygg på Bolstad-tomta reguleres til boligformål.

Kommentar:

Alle endringer og planer vil bli underrettet denne naboen, i hht Planlovens bestemmelser.

Når området reguleres vil en selvsagt ta høyde for å ta tilbørlige hensyn til naboene, men prinsipielt vil en ved regulering kunne vurdere alle gjeldende bestemmelser i området.

Robert Grelleland. Mailer av 23.4.13 og 25.4.13.

Er eier av gnr 172/80, der atkomsten fra bl.a gnr 172/81, 13 og 15 inn på 172/12 går i dag.

Ønsket mer info om planarbeidet og hatt møte med kommunen for å få mer info.

Bemerket så følgende:

- Ønsker atkomst som i dag fra hovedvei og evt på egen tomt fra østsiden mot sykehjemmet.
- Hans eiendom 172/80 reguleres i samme plan i sin helhet for boligformål.
- Privat vei over 172/80 skal ikke benyttes.

- Høyde reduseres i hht dagens plan.
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige graden i dagens plan.
- Parkering bør være i tilknytning til bygninger på egen tomt.
- 12 leiligheter syntes voldsomt på denne tomten i forhold til grøntareal, og ber om at maks antall settes til 4 leiligheter, med minst 8 parkeringsplasser
- Evt. søknad om disp. fra parkeringsbestemmelsene bør avslås, da en ser at de fleste familier i dag har 2 biler.

Kommentar:

Avkjøringene i hele planområdet er vurdert mht sikkerhet og om mulig redusere dagens antall. Eksisterende atkomster for boligeiendommene i området er opprettholdt over gnr 172/12. Bolstadeiendommen gnr 172/36 er forutsatt gitt atkomst fra vegen Nordhellinga..

Hans eiendom vil delvis inngå i planen.

Utbygging på Bolstadeiendommen vil skje i hht byggehøyder og plassering av bygg slik det nedbrente bygget var.

Buskerud Fylkeskommune. Brev av 4.5.13.

Har befart meieritomta.

Påpeker at meieribygget i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner i Lier vurdert til å ha høy verneverdi. Det har høy verdi på kriteriene identitet, historisk verdi, representativitet og sjeldenhet. anbefaler at denne eiendommen blir hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Bussgarasjen og Bolstadeiendommen har ingen verneverdi, men bør tilpasses omgivelsene mht utnyttelse og byggehøyder.

Kommentar:

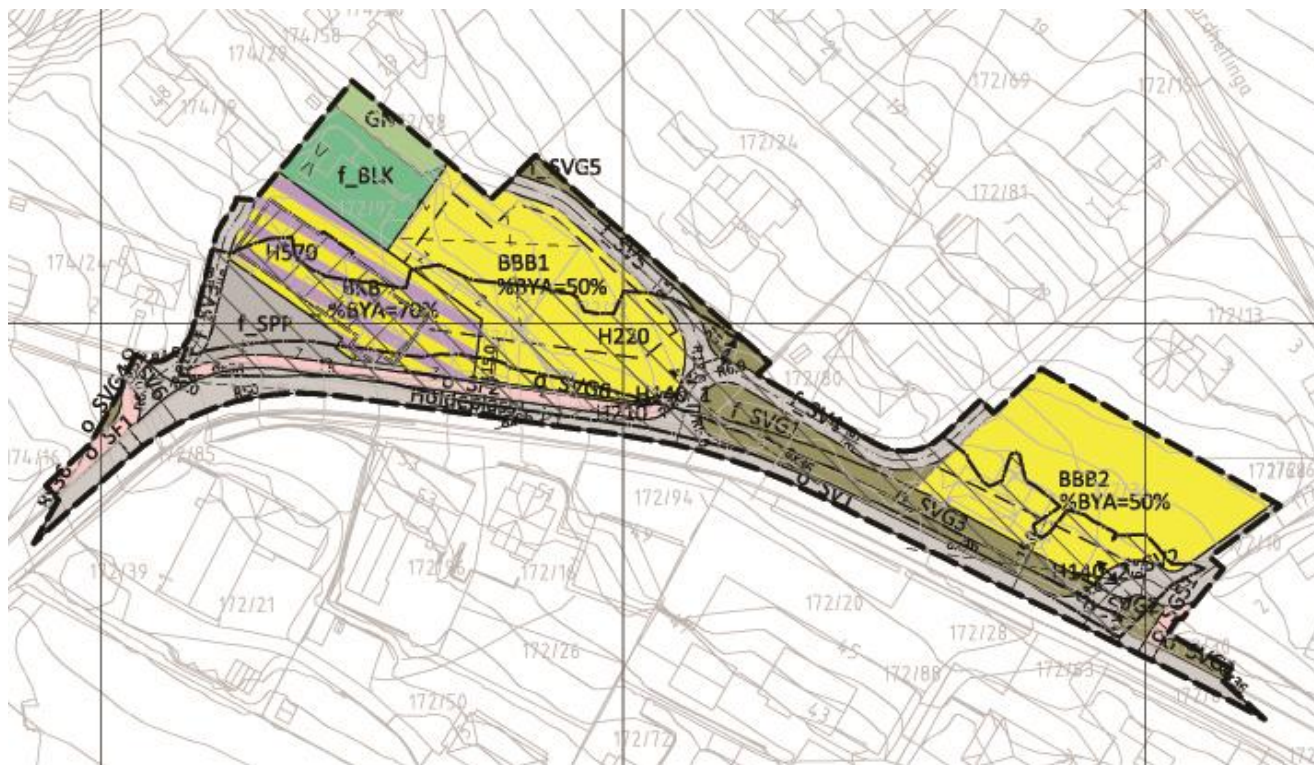
Innspillene er tatt til følge. Meierigården er gitt hensynssone kulturmessig vern.

5.2 Offentlig ettersyn.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i planutvalget 26.10.2014. Disse ble kommentert av forslagsstiller i eget notat, som følger vedlagt. Det ble ikke gitt innsigelser til planforslaget.

Kommunen hadde deretter en intern behandling samt møte med vegvesenet om planforslaget. Viktigste fra denne prosessen var at de ønsket planen justert mht byggegrenser mot Fv284, større sidearealer til vegene, justering av atkomstveger samt lavere byggehøyder. De har også endret bestemmelsene en del. Se neste kapittel.

Utsnitt av planen:



Bebyggelse og anlegg
 Blokkbebyggelse BBB1
 Lavblokkebebyggelse/terrassehus BBB 2
 Kombinert bolig, forretning, kontor BKB1
 Felles lekeareal BLK1

Veg SV1-6
Fortau SF1-2
Gang-/sykkelveg SGS1
Annen veggrunn SVG1-4
Parkering SPP1

Grønnstruktur

Grønnstruktur natur GN

Hensynssoner

Sikringssone friskt H140 1-3

Støysoner 210, 220

Bevaring kulturmiljø. H570

Grad av utnytting og høyder

For områdene for blokkbebyggelse, BBB1 og BBB2 er %BYA=50%.

For BBB1 er maks gesimshøyde 9 m og maks mønehøyde 12m over gjennomsnittlig planert terreng.

For BBB2 er maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Innen dette området kan det plasseres lavblokkbebyggelse, alternativt terrassehus innenfor de samme reglene.

For området BKB1 kombinert formål er %BYA=70%. Denne utnyttningen er så høy fordi formålsgrensen er lagt ikke langt utenfor eksisterende vegger. Tilliggende parkering og uteoppholdsareal tilhører også denne bebyggelse, men inngår teknisk sett ikke i %BYA. %BYA her blir derfor en nominell størrelse. Tas tilliggende parkeringsområde (f_SPP1) med, vil den reelle %BYA bli kun ca 33%. Maks gesimshøyde for dette området er 8m og mønehøyde 11m, bare en justering opp fra dagens høyder på bygget.

Bebyggelsens plassering

Plassering av bebyggelse er gitt av formålsgrensene og byggegrensene. Byggegrensene er satt til 4 m mot nabogrense og 15 m mot fylkesvegen.

Nytt bygg på BBB1 der garasjen er i dag vil måtte flyttes litt i forhold der sistnevnte er i dag. Det vil også bedre utsikten fra meieribygget.

Det er ikke fastlagt nøyaktig beliggenhet for nytt bygningskonsept for gnr 172/36 Bolstadgården. Jfr. krav til universell utforming.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Dette planforslaget kommer ikke i konflikt med overordnede planer og mål. Eksisterende kommuneplan viser forretningsbebyggelse i begge områdene. Meierigården vil fortsatt beholde dette formålet, og kommunen har sagt seg enig om at det kan bygges boliger der gamle Bolstadgården sto, da kommuneplanen nok har hatt større næringsområder på Sylling enn det det er behov for.

Verneinteresser

Jfr omtalen av dette tema under pkt 3.2 foran.

Planen støter ikke mot verneinteresser, da planen er at det gamle meieribygget skal tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende enn det har i dag. Byggets fasader er foreslått bevart med hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570).

Miljøfaglige forhold

Jfr omtalen av dette tema under pkt 3.2 foran. Der er spesielt støyforholdene dokumentert.

Bolstadeiendommen, gnr 172/36 er ei branntomt og forhold til muligheter for forurensset grunn vil bli nøyere undersøkt og vurdert før bygging igangsettes.

Mht naturmangfoldlovens §§8-12 så berører denne enkle planen ikke spesielle naturområder eller urbane områder med spesielle naturkvaliteter.

Kunnskapsgrunnlaget (§8) er ivaretatt gjennom databasesøk så langt det er rimelig i denne saken.

Føre-var-prinsippet (§9) skal anvendes der en ikke har tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljø. Her er kunnskapsnivået med rimelig sikkerhet godt, slik at ekstraordinære føre-var-tiltak ikke bør være nødvendig.

Områdene hvor menneskelig aktivitet skal foregå vil ikke bli utvidet, men aktiviteten vil i noen grad kunne økes generelt. Den samlede belastningen på økosystemet (§10) blir ikke vesentlig større enn den allerede er.

Tiltakene medfører ingen kostnadssatte miljøforringelser/skader på naturen (§11).

Spørsmål om driftsformer som er tilpasset den stedlige naturen (§12) har her ingen relevans.

Risiko- og sårbarhet

Jfr dette temaet under pkt 3.2.

De vanlige tema mht ROS er vurdert i egen analyse som følger vedlagt.

Planen endrer ikke økt risiko eller sårbarhet i området, og planlagte tiltak oppføres ikke der det vil kunne oppstå spesielle problemer. Sikkerhet i trafikale forhold er ivaretatt. Eneste forhold som en skal være aktsom mot er geoteknikk, i og med at det bygges i skrått terreng. Det er derfor satt krav til at byggegrunnen skal visuelt kontrolleres i byggesaken.

Det er planlagt fortau langs næringsbebyggelsen, mellom atkomsten til bebyggelsen nedenfor planområdet og vestover til Syllingbakken.

Barns interesser

Jfr dette temaet under pkt 3.2.

Sylling skole ligger kun ca 500 m øst for planområdet. Langsmed Modumveien, som planområdet ligger inntil, går det fortau/gang-/sykkelveg helt frem til skolen. Det er planlagt fotgjengerfelt mellom Nordhellinga og fortau langsmed Modumvegen der det er fortau frem til skolen. Det er også planlagt fortau langsmed Modumvegen der ny næringsbebyggelse er planlagt.

Skoleveien dit er derfor så trygg som en kan forvente. Se dette illustrert nedenfor.



For å komme inn på fortauet, som ligger på sydsiden av Modumveien, må skolebarn krysse denne. Ved planområdet er sikten begge veier svært god. Skiltet hastighet er 40 km/t.

Inne på tomtene kan gående/syklende bevege seg kontrollert. Langsmed Meieribygget er tomten skilt fra fylkesvegen med betongrekkverk og det er planlagt fortau der. Dagens avkjøring til meierigården saneres. Naturlig krysningspunkt blir da ved den regulerede atkomst. **Plankartet viser 2 nye, regulerede fotgjengerfelt for trygg kryssing av Modumveien (fv. 284).**



Universell utforming

Jfr dette temaet under pkt 3.2.

Planen setter krav til at prinsippene om universell utforming skal anvendes. Gnr 172/36 er til dels bratt, noe som kan være en utfordring for disse prinsipper. Men ved å kunne bygge nær inntil fylkesvegen kan en kunne gå rett ut på gateplan, noe som kan være avgjørende for gode løsninger for de med begrenset bevegelse.

Naboforhold.

Forholdene til naboer vil først og fremst være atkomstforhold og virkningen nye bygg vil kunne få mht utsikt og sol/skyggeforhold.

Mht atkomster så vil de i praksis bli uendret. Gnr 174/30, 172/24 , 172/80 m.fl vil få sine avkjøringer over tiltakshavers eiendom 172/12 m.fl som før. Dette er vist på planen og tatt

med i bestemmelsene. Atkomsten fra gnr 172/36 (Bolstadeiendommen) vil skje via Nordhellingsa. Det betyr at en heller ikke får mer trafikk som kan gi forstyrrelser for naboene.

Planen vil kunne tillate nye bygg der bussgarasjen er og der den gamle Bolstadgården sto. En har laget snitt for maksimalutnyttelsen for disse to byggene. Se vedlegg.

Snittene viser at nytt bygg ved garasjen ikke blir høyere enn meierigården, men høyere enn garasjen. Dog lengre tilbaketrukket enn den. Nytt bygg på Bolstadtomta vil ikke bli høyere enn det gamle var. Mønehøyden på Bolstadbygget ble av Tandberg Oppmåling målt til kote +137,33 moh. Laveste terrenghøyde var i hht kartet kote + 126 moh, mens midlere kotehøyde var +127moh.

Mht sol/skyggeforhold vises til neste kapittel.

Sol-skyggeforhold.

Metode.

En har vurdert sol-skyggevirkningene med å beregne tidspunkt på dagen og på året når dagens og fremtidige nye bygg kaster skygge frem til vegglivet på utsatte nabobygg. (Diagrammer for utvalgte datoer og tider på døgnet gir ingen vurderinger av antall timer og døgn naboene får skygge, og følgelig ikke om tiltaket forbedrer/forverrer dagens situasjon).

Klokkeslettene er angitt både som vintertid og sommertid. (+1 t om sommeren).

Eiendommer som er vurdert fremkommer med markeringsring her:



Eksisterende bygg.

Her er vurdert sol-skyggevirkningen fra eksisterende bygg i planen, med vekt på garasjen ved Meierigården og den nedbrente Bolstadgården, da nye tiltak bør vurderes opp mot forholdet til disse byggene. Garasjen står der i dag og det er ikke øyeblikkelige planer om å rive den.

Garasjen.

Denne har i sommerhalvåret størst skyggevirkning for gnr 174/30 og 172/24.

Som følge av solens høyde over horisonten med stedlig terreng og garasjens plassering og takhøyde har en følgende forhold:

Gnr 172/24:

- Garasjen vil kaste skygge på boligen fra ca kl 1530 og til ca kl 1750. (Med sommertid ca kl 1630-1850). Dette gjelder hele året, fordi solen aldri står høyere i det mest kritiske tidsrommet enn vinkelen mellom garasjetaket og tomten ved boligen.

Gnr 174/30:

- Garasjen vil kaste skygge på boligen fra ca kl 0835 og til ca kl 1215. (Med sommertid ca kl 0935-1315). Unntatt er i perioden fra ca 18.februar til ca 15.oktober da solen står høyere.

Den nedbrente Bolstadgården.

Denne hadde i sommerhalvåret størst skyggevirking for gnr 172/80, 172/81 og 172/13.

Som følge av solens høyde over horisonten med stedlig terreng og byggets plassering og takhøyde hadde en for inntil noen år siden følgende forhold:

Gnr 172/80:

- Bolstadgården kastet skygge på boligen fra ca kl 0730 og til ca kl 1045. (Med sommertid ca kl 0830-1145). Unntatt var i perioden fra ca 14.mars til ca 28.september da solen står høyere.

Gnr 172/81:

- Bolstadgården kastet skygge på boligen fra ca kl 1020 og til ca kl 1340. (Med sommertid ca kl 1120-1440). Unntatt var i perioden fra ca 15.februar til ca 25.oktober da solen står høyere.

Gnr 172/13:

- Bolstadgården kastet skygge på boligen fra ca kl 1340 og til ca kl 1700. (Med sommertid ca kl 1440-1800). Unntatt var i perioden fra ca 8.mars til ca 3.oktober da solen står høyere.
-

Gnr 172/29:

- Bolstadgården kastet skygge på sykehjemmet fra ca kl 1340 og til ca kl 1700. (Med sommertid ca kl 1440-1800). Unntatt var i perioden fra ca 10.mai til ca 25.juli da solen står høyere.

Ny plan.

Nybygg der garasjen står.

Bygget som er vurdert er det som er vist på illustrasjonsplanen, som følger reguleringsplanen. Byggets størrelse og eksakt plassering er ikke låst som følge av planen.

Som følge av solens høyde over horisonten med stedlig terreng og byggets tenkte plassering og takhøyde har en følgende forhold:

Gnr 172/24:

- Nybygget vil 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.

Gnr 174/30:

- Nybygget vil kaste skygge på boligen fra ca kl 0900 og til ca kl 1115. (Med sommertid ca kl 1000-1215). Unntatt er i perioden fra ca 20.februar til ca 18.oktober da solen står høyere.

Nybygg der Bolstadgården sto.

Nybygget som er vurdert er som er vist på illustrasjonsplanen.

Som følge av solens høyde over horisonten med stedlig terreng og nybyggets plassering vil en få følgende forhold:

Gnr 172/80:

- Nybygget vil kaste skygge på boligen fra ca kl 0640 og til ca kl 0945. (Med sommertid ca kl 0740-1045). Unntatt blir i perioden fra ca 18.februar til ca 18.oktober da solen står høyere.

Gnr 172/81:

- Nybygget vil kaste skygge på boligen fra ca kl 1020 og til ca kl 1340. (Med sommertid ca kl 1120-1440). Unntatt blir i perioden fra ca 8.februar til ca 30.oktober da solen står høyere.

Gnr 172/13:

- Nybygget vil kaste skygge på boligen fra ca kl 1110 og til ca kl 1710. (Med sommertid ca kl 1210-1810). Unntatt blir i perioden fra ca 25.mars til ca 15.september da solen står høyere.

Gnr 172/29:

- Nybygget vil kaste skygge på boligen fra ca kl 1740 og til ca kl 2100. (Med sommertid fra ca kl 1840-2200). Unntatt blir i perioden fra ca 12.juni til ca 2.juli da solen står høyere.

Ovenstående kan settes opp i følgende tabell, der klokkeslettene gjelder vintertid:

Nabo	Eier	Før-situasjon		Etter-situasjon		Endringer
		Skygge kl	Unntatt	Skygge kl	Unntatt	
174/30		0835-1215	08.2-15.10	0900-1115	20.2-18.10	Forbedring
172/24		1530-1750	-	1445-1820	15.4-20.8	Forbedring
172/80		0730-1045	14.3-28.9	0640-0945	18.2-18.10	Forbedring
172/81		1020-1340	15.2-25.10	1020-1340	08.2-30.10	Uendret
172/13		1340-1700	08.3-3.10	1110-1710	25.3-15.9	Liten forverring
172/29		1340-1700	10.5-25.7	1740-2100	12.6-02.7	Liten forverring

Hovedkonklusjonen er at planen ikke vil gi noen større forverring av sol-skyggeforholdene for naboene.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Denne planen medfører ingen åpenbare økonomiske konsekvenser for kommunen.

Utbyggingsavtale

En ser ikke behov for utbyggingsavtale med kommunen. Det kan bli behov for gjennomføringsavtaler med vegmyndighetene der de kan kreve det.

8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Plangrepet her er at meierigården kan bli tatt i bruk ved at det tillates boliger i den, etter at flere år med å forsøke å leie den bort til næring ikke har ført frem. Utleier leier allerede ut 8 leiligheter i Sylling og har således en god føling med behovet for leiligheter i bygda. Det er et stort umettet behov og Xilhouette får ukentlig henvendelser fra folk som ønsker å leie leiligheter.

Siden bussgarasjen ikke lenger kan bli leid ut til busser vil den måtte få et annet formål. Planen forutsetter at den rives og at det på samme tomt settes opp et leilighetsbygg. Det vil samtidig kunne formes ut mer i stil med bebyggelsen i Sylling og være bedre tilpasset meieribygget som boligbygg.

Etter at Bolstadgården brant er det behov for et nytt boligbygg som kan være med å styrke sentrum mht befolkningsgrunnlag. Nytt bygg vil ikke bli høyere enn det gamle.

Avbøtende tiltak

En kan ikke se forhold innen planområdet som det skal være behov for å gjøre avbøtende tiltak mot.