

Detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården – Innkomne merknader til andre offentlig ettersyn i perioden 28.10 – 15. 12. 2015, med rådmannens kommentarer

1. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 24.11.2015

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

Rådmannens kommentar:

- *Store deler av parkeringsplassen blir liggende innenfor byggegrensa mot Modumveien. Det er utfra byggeregler ikke tillatt å etablere/beregne parkeringsplasser på areal innenfor byggegrensa. Slik bestemmelsen er foreslått, vil den kunne åpne opp for at tiltakshaver i samråd med vegvesenet likevel vil kunne få etablert parkeringsplasser innenfor byggegrensen.*
- *Vegvesenet har bedt om detaljplan/byggeplan og at det skal inngås gjennomføringsavtale for tiltak på fylkesvegen. Det vil i prosessen med vegvesenet avklares hvor omfattende endringene i avkjørslene må være.*
- *Det står i bestemmelsene lekearealet skal være felles for leilighetene i Ysteriet(BKB1) og i BBB1. Brukstillatelse for leiligheter i Ysteriet vil utløse krav om lekeplassen, dermed er det riktig at rekkefølgebestemmelse for V3 også gjelder for BKB1.*
- *Krysset Nordhellinga og Modumveien er svært uoversiktlig. Det er nødvendig at etablering av boenheter med adkomst via Nordhellinga vil gi krav om utbedringer av dette krysset.*

2. Arild Hagen, 18.11.2015

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

Rådmannens kommentar:

- *Hensynet til den kulturminneverdige bebyggelsen må tas med i vurderingene.*
- *Rådmannen er enig at det bør tilføres i bestemmelsene at laveste gesims skal være mot nord. Dette vil også være energiokonomisk.*

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

3. Statens vegvesen, 08.12.2015

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

Rådmannens kommentar:

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

4. Fylkesmannen i Buskerud, 11.12.2015

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

Rådmannens kommentar:

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

5. Buskerud fylkeskommune, 14.12.2015

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

Rådmannens kommentar:

- Hensyn til bevaringsverdig bygg med krav om oppdeling av bygningsvolum for ny bebyggelse og lavere byggehøyder, må vurderes å imøtekommes.
- Mest aktuelt for å imøtekomme merknaden er det å redusere tillatt høydebestemmelser.

6. Robert Grelland, 14.12.2015

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

Rådmannens kommentar:

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

7. Roar og Gunn Bogerud, 16.12.2015

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

Rådmannens kommentar:

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