

SAMMENDRAG OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER FRA TREDJE OFFENTLIGE ETTERSYN

Offentlig ettersyn i perioden 26. november 2020 – 15. januar 2021

Det har kommet inn totalt 9 merknader – 8 merknader fra naboer, berørte og overordnede myndigheter, innen høringsfristen og 1 merknad etter høringsfristen.

INNEN HØRINGSFRISTEN:

1. Viken Fylkeskommune. Brev av 15.1.2021.

- Det legges til rette for lokalsenterutvikling i Sylling i gjeldende kommuneplan og uttrykker støtte til fortetting her.
- Bestemmelsene sikrer at boliger skal ha tilgang til tilfredsstillende uteoppholdsareal og at disse ikke har støy som overstiger Lden 55 dBA
- Ber om at det vurderes å lage bestemmelser til lekeområder som setter krav til innhold og kvalitet.
- Anbefaler at arealer til lek avsettes på plankartet i område BBB2.
- Forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her, men ber om følgende standardtekst i bestemmelsene: *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.*
- Positivt at Ysteriet i BKB er regulert med hensynssone Bevaring kulturmiljø.
- Registrere at det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, G/S-veg, gangfelt, atkomster og at byggeplan skal være godkjent av Viken fylkeskommune, samt at det må inngås gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune. Planforslaget synes å imøtekomme Statens vegvesen sine tidligere kommentarer til saken
- Henvisning i bestemmelsenes § 2-2-3 i) til et område (o_SF3) som ikke er med på kartet.

Forslagsstillers kommentar:

- Lekeplassene vil kunne ha ulike krav til utforming over tid. Om kravene blir for detaljerte blir utformingen gjerne for «statisk». Det er satt krav til at de skal opparbeides, og da vil de måtte ha en viss standard for å bli godkjente.
- Disponeringen av BBB2 er ikke detaljert i planen. Et lekeområde må tilpasses den totale situasjonsplanen. Bør derfor ikke vises nå, men i situasjonsplanen.
- Standard tekst om eventuelle funn av kulturminner er riktig å ta inn.
- Tekst i bestemmelsene om o_SF3 tas ut.
- Deres kommentar til fortetting slik at transportbehov reduseres støttes. Det er svært lite leiligheter i Sylling sentrum i dag og behovet er stort.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Minimumskrav for lekeplasser er angitt i bestemmelsene i gjeldende kommuneplan og bestemmelsenes i dette planforslaget må derfor oppdateres med minimumskravene fra kommuneplanen. Bestemmelsenes § 3-2j sikrer at det opparbeides sandlekeplass i felt BBB2 og at den avsettes i utomhusplanen. Utover dette har kommunedirektøren ingen ytterligere kommentarer*

2. Statsforvalteren i Oslo og Viken. Brev av 15.1.2021.

- Legger til grunn at Lier kommune ivaretar hensynet til støy i den videre behandlingen av saken.
- Har ingen spesielle kommentarer utover de merknadene de hadde til forrige høring

Kommunedirektørens kommentar:

Støysonene er lagt inn i plankartet og rekkefølgebestemmelsene sikrer at støykravene i støyretningslinjen T-1442/2016 ivaretas

3. Glitre Energi Nett AS. E-post mottatt 17.12.2020

- Har nettstasjon, høyspenningskabler, lavspennings luftlinjer og lavspenningskabler innenfor området
- Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres 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.
- Ønsker en tilbakemelding for nye anlegg som skal tilknyttes fordelingsnett, om forventet effektbehov for området, så snart det foreligger.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas ad notam. Det ser ut til at det ikke er grunn til å endre planen som følge av merknaden.

Kommunedirektørens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar

4. Arild Hagen - Nordhellinga 9, gnr 172/24. Brev av 10.1.21

- Viser til at Fylkesmannen to ganger tidligere har anbefalt at bygning i felt BBB1 (bussgarasjen) kun skal være i 2 etasjer, mens forslagsstiller planlegger for bygging i 3 etasjer. Begrunnelsen om at bebyggelse på BBB1 blir liggende lengre vekk, vil ikke gjøre bygget mindre sjenerende. Mener tre etasjer her vil medføre en verdiforringelse av sin eiendom. BBB1 (bussgarasjen) har helt identisk problematikk som BBB2 (Bolstadgården). Ønsker at byggehøyden for BBB1 reduseres til 2 etasjer og ber om befarings vedrørende dette.
- Stiller seg kritisk til gyldighet av sol/skyggediagram, da det ikke foreligger tegninger eller konkret plassering av bygget.
- Lurer på hvordan snø skal håndteres, da tomteutnyttelsen er økt til 50%. Snø er et problem allerede i dag og skal ikke brøytes på hans eiendom.
- Forventer at adkomst til gnr 172/24 – Nordhellinga 9 blir som i dag.

Forslagsstillers kommentar:

- Generelt kan det være slik at ved noe mer fortetting i sentrum, vil det være umulig å opprettholde alle eksisterende sol-/skyggeforhold. Men solforholdene på ettermiddag/kveld, som er de viktigste, vil etter vår mening forbli nokså uforandret. Nye sol-/skyggekart er blitt utarbeidet og de viser at det blir svært få negative følger for denne (og de andre) eiendommene.
- Statsforvalteren i Oslo og Viken (tidl. Fylkesmannen) har aldri vært imot tre etasjer. Buskerud Fylkeskommune (nå Viken) har tidligere kommentert begrensning på høyde, men aksepterer planen slik den er nå, med 3 etasjer der bussgarasjen står. De er for en fortetting.
- En mener at tre etasjer for nytt bygg der den eksisterende bussgarasjen er, er minimum høyde for et lønnsomt prosjekt. Utbygger blir pålagt store utgifter til infrastruktur og fortau. En økning

med én etasje er en begrenset økning. Hagens uteoppholdsarealer er på nordsiden av huset med utsikt til Holsfjorden. Den siden er ikke berørt av skygge fra dette prosjektet.

- Snø på tomte må selvsagt håndteres på egne arealer.
- Den nye planen endrer ikke atkomsten til Hagens eiendom.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Det er Viken fylkeskommune (tidl. Buskerud fylkeskommune) som i tidligere høringsuttalelser har anbefalt at byggehøyden på BBB1 (bussgarasjen) settes til maks 2 etasjer av hensyn til Ysteriet i BKB, som er en bevaringsverdig bygning. Kommunedirektøren har vurdert å senke bygningshøyden på mønehøyden for BBB1 av hensyn til den bevaringsverdige bygningsmassen og naboene og anbefaler derfor at mønehøyden reduseres fra 12 til 11 meter. Det legges opp til befarung med utvalget for miljø og plan, før saken skal opp til sluttbehandling.*
- *Ingen ytterligere kommentar utover dette*

5. Julia og Andreas Bolte - Nordhellinga 19, gnr 172/69. Brev av 12.1.2021

- Klager på byggehøyden for BBB1 (bussgarasjen). Utbygging av leiligheter her blir «voldsom» og mener de mister solen fra ettermiddagen til kveldstid. Utbyggingen skal følge bygningshøyder i nabolaget, med 1 etasje og tak.
- Klager på omleggingen av Nordhellingas avkjørsel fra Modumveien. Ny avkjørsel blir en utfordring for tunge/lange biler på vinteren.
- Deres vegrett langs Nordhellinga må ikke endres

Forslagsstillers kommentar:

- Jfr. vår kommentar vedrørende merknaden til Hagen. Det samme gjelder her, da deres eiendom ligger rett ned for Hagens. Boltes eiendom vil ikke bli berørt av skygge fra dette prosjektet.
- Vi mener planforslaget vil bli en forbedring for atkomstforholdene, også for lastebiler/store kjøretøy, så bra som terreng og eksisterende eiendomsstruktur tillater. Vedlagt følger sporingsanalyser som viser god tilgang for store biler.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Vegrett er privatrettslig og utenfor kommunens myndighetsområde. Det forutsettes likevel at vegretten langs Nordhellinga etter omleggingen, videreføres for de eiendommer som har veirett langs Nordhellinga i dag.*
- *Ingen ytterligere kommentar utover dette*

6. Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud - Nordhellinga 3, gnr 172/13, 68. Brev av 14.1.2021.

- Vanskelig å komme med konkrete, presise tilbakemeldinger uten bebyggelse og parkering på område BBB2 (Bolstادتomta)
- Stiller spørsmål om alle eiere av grunn langsmed veien Nordhellinga er varslet. Eiernes syn er avgjørende ift. veirett, brøyting og annet vedlikehold.
- Er spørrende til ny veiutforming, der Nordhellinga kobles på Modumveien, om den blir som nå eller krever utfylling. En utfylling vil medføre en langt brattere oppkjøring for dem. Det vil også være nødvendig med stor oppfylling av Bolstادتomta for å lage påkjøring der.
- Vil Nordhellinga fortsatt ha status som privat veg og skal framtidige boligeiere delta i veivedlikeholdet?
- Mener de vil miste mer sol nå enn med gamle Bolstadgården, og ber om at det fremlegges utdypende skygge/sol-vurderinger for deres eiendom, før en eventuell utbygging. Det må ikke bygges høyere enn at tidligere års solforhold ivaretas.

- Bebyggelsen i sentrum består hovedsakelig av 2-etasjes bygninger. Skolen og Meierigården er litt høyere. Rent estetisk ber de om at bygget på BBB2 ikke overskrider høyden til 2 etasjer over hovedveien.
- Forventer at ny bebyggelse på Bolstadtomta ikke benytter gammelt rørsystem, som påførte dem kloakk inn i sitt hus. Det går også flere gamle rør og ledningsnett i Norhellinga
- Kan ikke akseptere planlagt utbygging, pga manglende vurderinger og for lite medvirkning.

Forslagsstillers kommentar:

- Vi forventer at alle berørte parter i området er varslet, enten gjennom annonse og/eller brev.
- Utkjøringen på Modumvegen vil bli utformet så bra det lar seg gjøre og blir vesentlig bedre enn i dag. Omleggingen av veien går i sin helhet inn på forslagsstillers eiendom. Utfylling mot Bolstadtomta er sannsynlig. Endringene medfører ingen sjenanse for Bogerud. Veien blir ikke brattere enn i dag og hele poenget med omleggingen er at påkjøringen til Modumveien blir flat og ikke i skrånende terreng som i dag. Vedlagt følger sporingsanalyse som viser god tilgang til Nordhellinga med store biler.
- Ny reguleringsplan har vesentlig lavere byggehøyde enn den gamle Bolstadgården som ble revet. Solforhold vil bli bedre enn de var med det gamle bygget. Det er ingen endring i høyder i forhold til førstegang behandling.
- Problemene vedr tekniske anlegg tas til underretning. Viser til teknisk etats kommentarer at det jobbes med fremføring av nye ledninger i området.

Kommunedirektørens kommentar:

- *I en reguleringsplan er det ikke vanlig å regulere inn bygninger. Her bestemmes rammene for utbygging, eksempelvis høyder, utnyttelsesgrad (BYA), byggegrenser og størrelse/krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Byggeprosjektet er vanligvis ikke klart før i neste fase, når det sendes inn byggesøknad og man har gått mer ned i detaljene for den enkelte eiendom. Alle byggesøknader skal nabovarsles, før søknaden behandles av kommunen.*
- *Alle eiere med veggrunn er varslet, bortsett fra de som står oppført som hjemmelshavere for 172/30 – Morten Bolstad og 172/10 – Didrik H Valstad. Dette er de to øverste eiendommene i Nordhellinga. Det er ikke registrert adresse på hjemmelshaverne i matrikkelen og verken kartverket eller skifteretten har mer opplysninger om disse eiendommene. Vi har mange uavklarte eierforhold på slike små veiparseller i kommunen. Slike eiendommer går i arv og oppdateringer om nye eiere, blir i mange tilfeller ikke meldt inn til offentlige registre. I dette tilfellet kan det tenkes at Svend Morten Bolstad kan være arving til 172/30, den øverste delen av Nordhellinga. Han står på adresselista og er varslet i denne saken.*
- *Nordhellinga vil fortsatt ha status som privat vei og det er naturlig at framtidige boligeiere er med og deltar i veivedlikeholdet. Dette er imidlertid et privatrettslig anliggende, som kommunen ikke har anledning til å engasjere seg i.*
- *Det er utarbeidet nye illustrasjoner på sol- og skyggeforhold for planområdet*
- *Tilkobling til ledningsnettet og avklaringer i forhold til dette, håndteres i byggesaken, etter at reguleringsplanen er vedtatt.*
- *Medvirkning i denne saken har vært som i alle andre tilsvarende plansaker, og i henhold til kravene som plan- og bygningsloven setter til medvirkning. Bogerud har blitt tilskrevet i alle høringsrundene og gitt mulighet for å gi sin uttalelse til planforslaget.*

7. Solicitu AS - Eier av Villa Skaar Sykehjem, gnr 172/29. Brev av 14.1.2021.

- Bekymret for ny og endret atkomst til sykehjemmet. Den er kritisk for varelevering, drift av sykehjemmet og for å ivareta sikker tilkomst for nødetatene. Mener planen vil redusere noen parkeringsplasser for dem.
- Sykehjemmet som nabo er ikke vurdert/hensyntatt i ROS-analysen og mener deres tomt og driftsforhold ikke er tilstrekkelig vurdert.

- Vil ha bedre vurdering av sol-/skyggeforhold opp mot deres bruk av eiendommen (uteplass/terrasse etc.)
- Mener planbeskrivelsen beskriver at det er usikkerheter om juridiske rettigheter ifm. veiretter. Må avklares før planen vedtas.
- Det er for mange manglende vurderinger og medvirkning til at de kan stille seg positive til planen.

Forslagsstillers kommentar:

- Atkomsten til sykehjemmet forblir uendret. Det er vanskelig å se at planen reduserer parkeringsplasser der. Det vil ikke gjøres noen inngrep på Solicitu AS sin tomt. Viser til sporingsanalyser som viser bedre tilkomst til Sykehjemmet enn det er i dag. I dag må lastebiler stoppe i Modumveien og rygge ned den bratte tilkomsten.
- Mht sol-/skyggeforhold så viser vi til kommentarene foran. Deres eiendom blir ikke berørt av skygge.
- Planen ivaretar alle veiretter den berører.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Plankartet som lå ute til offentlig ettersyn, er ikke helt entydig og samordnet med sporingsanalysene som er gjort ift. adkomst til sykehjemmet. Plankartet er nå justert og samstemt med sporingsanalysene, slik at adkomstforholdene til sykehjemmet blir tydeligere. Planlagt omlegging av Nordhellinga, vil skje på bekostning av forslagsstillers eiendom. Sykehjemmets eiendom, vil ikke bli berørt, men heller få en forbedret adkomst. Dagens parkeringsplasser blir heller ikke berørt.*
- *Det er utarbeidet nye illustrasjoner på sol- og skyggeforhold for nabobebyggelsen og sykehjemmet vil ikke berøres av skygge fra planlagt bebyggelse på BBB2.*
- *Veirettigheter er et privatrettslig forhold som kommunen ikke har anledning til å involvere seg i. Se også kommunedirektørens kommentar til Bogerud (pkt.6).*

8. Kjersti Hylan – Nordhellinga 29, gnr. 174/30. Epost datert 14.01.2021.

- Ber om at hensyn til bygningsmiljø i Sylling sentrum og kulturminner ved Ysteriet ivaretas
- Gjeldende reguleringsbestemmelser og utnyttingsgrad for sentrum må ivaretas.
- Ønsker at maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter, over terrenget, tas inn i bestemmelsene for felt BBB1

Forslagsstillers kommentar:

Jfr. kommentarene ovenfor. Bygg i BBB1 må beholde høydefastsettelsen i eksisterende forslag.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Når et område skal utvikles og det skal bygges nytt, må ofte gjeldende reguleringsplan endres på grunn av at plankart med bestemmelser er utdaterte og må endres/fornyas. Overordnede føringer tilsier at man med fordel skal fortette i eksisterende tettsteder, framfor å bygge ned nye ubebygde arealer. Sylling er et tettsted med potensiale for en slik fortetting og da må gjeldende reguleringsplan, med bestemmelser fornyes slik det gjøres i dette forslaget til planendring.*
- *Kommunedirektøren ønsker å ta hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og naboer og foreslår å redusere mønehøyden for BBB1 med ytterligere 1 meter. Gesimshøyde vil da bli 9 m og mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Se kommunedirektørens vurdering og begrunnelse i saksutredningen.*

ETTER HØRINGSFRISTEN:

9. Erik Hjertaas og Lise Høgeli, gnr 172/17 – Nordhellinga 23. Epost datert 09.02.2021

- Mener høyden på bygg i felt BBB1 vil fremstå som kunstig høyt. Nybygg planlegges på toppen av en allerede ganske høy skråning, som også planlegges å gjøre om til mur. Høyden vil skape en «vegg» og passe dårlig inn i området.
- Det er satt av en høy utnyttelsesgrad som ikke samsvarer med gjeldende regulering. En fortetting i sentrumsområder er naturlig, men passer dårlig inn med eksisterende bebyggelse i Sylling.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Uttalelser som kommer inn etter skrivefristen, er man ikke juridisk forpliktet til å ta hensyn til. Uttalelsen inneholder merknader til de samme forhold som de andre naboene har sendt inn, og det fremkommer ingen nye forhold til saken.*