



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2020/6041-23 Saksbehandler: Eldbjørg A. Henriksen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/2021	Utvalget for miljø og plan	10.03.2021
26/2021	Kommunestyret	23.03.2021

Sluttbehandling - Detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 15.02.2021 og med bestemmelser datert 16.02.2021, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endringer utføres:

- Bestemmelsen § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng
- Sørøstre byggegrense i felt BBB1 (mot veikrysset), må trekkes 10 meter innover i felt BBB1 (mot nordvest), på plankartet.
- Bestemmelsen § 3-1 f) og § 3-2 g) suppleres med: Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
- Bestemmelsen § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2, måles til 6 meter over vei-planet (Fv. 284 – Modumveien).
- Bestemmelse § 2-2-2b) flyttes til § 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og endres til: *Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7, være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.*
- Bestemmelsen § 3-5 a) suppleres med nytt pkt 7: f_SV7 er atkomstveg for gnr 172/29
- Vegbredde for felles avkjørsler f_SV3 og f_SV5, settes til 3,5 meter
- Nytt punkt til bestemmelsen § 3-4 Felles lekeareal: Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4.

9. Ny bestemmelse § 2-13 Fjernvarme: Ved oppføring av nye leilighetsbygg i felt BBB1 og BBB2, skal bygningen tilrettelegges for fremtidig bruk av fjernvarme. Kravet gjelder ikke for eksisterende bygning i BKB1.
10. Ny bestemmelse til § 2-7 Vei, vann og avløp: Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune.
11. Bestemmelsene §§ 2-4 a), 2-7b) endres til følgende: Fyllinger skal såes til eller steinsettes.
12. I bestemmelsens § 3-3 g) må *bør* erstattes med *skal*. Alle utbyggingsområder må forholde seg til støyretningslinjen og være innenfor grenseverdiene

Utvalget for miljø og plans vedtak:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 15.02.2021 og med bestemmelser datert 16.02.2021, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endringer utføres:

1. Bestemmelsenes § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng
2. Sørøstre byggegrense i felt BBB1 (mot veikrysset), må trekkes 10 meter innover i felt BBB1 (mot nordvest), på plankartet.
3. Bestemmelsenes § 3-1 f) og § 3-2 g) suppleres med: Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
4. Bestemmelsenes § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2, måles til 6 meter over vei-planet (Fv. 284 – Modumveien).
5. Bestemmelse § 2-2-2b) flyttes til § 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og endres til: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7, være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.
6. Bestemmelsenes § 3-5 a) suppleres med nytt pkt 7: f_SV7 er atkomstveg for gnr 172/29
7. Vegbredde for felles avkjørsler f_SV3 og f_SV5, settes til 3,5 meter
8. Nytt punkt til bestemmelsenes § 3-4 Felles lekeareal: Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4.
9. Ny bestemmelse § 2-13 Fjernvarme: Det skal legges til rette for fjernvarme så fremt omsøkt tiltak er over 1000 m². TEK17 følger av TEK17 §14-4 ledd 2:
(2) Bygning med over 1 000 m² oppvarmet BRA skal
a) ha energifleksible varmesystemer, og

b) tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger.

Preaksepterte ytelser

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

Energifleksible systemer må dekke minimum 60 prosent av normert netto varmebehov, beregnet etter NS 3031:2014.

Lavtemperatur energifleksible varmeløsninger må ha turtemperatur på 60 °C eller lavere ved dimensjonerende forhold. Dette gjelder ikke for varmt tappevann.

Minimumareal avsatt til varmesentral skal beregnes etter formelen: $10 \text{ m}^2 + 1$ prosent av BRA, opptil 100 m².

Takhøyden i rom for varmesentral skal være minimum 2,5 meter.

Fri bredde for alle dører, i transportveien inn til varmesentralen, skal være minimum 1,0 meter.

10. Ny bestemmelse til § 2-7 Vei, vann og avløp: Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune.

11. Bestemmelsene §§ 2-4 a), 2-7b) endres til følgende: Fyllinger skal såes til eller steinsettes.

12. I bestemmelsens § 3-3 g) må bør erstattes med skal. Alle utbyggingsområder må forholde seg til støyretningslinjen og være innenfor grenseverdiene

13. Parkeringsplassene tilknyttet boenhetene og minst 20 % av gjesteparkeringen skal være ladeklare for elbil. Dette følger av Regjeringens forslag til revisjon av byggteknisk forskrift.

Utvalget for miljø og plans behandling:

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende forslag på vegne av **AP, MDG og V**:

Nytt pkt 13

Parkeringsplassene tilknyttet boenhetene og minst 20 % av gjesteparkeringen skal være ladeklare for elbil. Dette følger av Regjeringens forslag til revisjon av byggteknisk forskrift.

Endring pkt 9

Det skal legges til rette for fjernvarme så fremt omsøkt tiltak er over 1000 m².

TEK17 følger av TEK17 §14-4 ledd 2:

(2) Bygning med over 1 000 m² oppvarmet BRA skal

a) ha energifleksible varmesystemer, og

b) tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger.

Preaksepterte ytelser

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

Energifleksible systemer må dekke minimum 60 prosent av normert netto varmebehov, beregnet etter NS 3031:2014.

Lavtemperatur energifleksible varmeløsninger må ha turtemperatur på 60 °C eller lavere ved dimensjonerende forhold. Dette gjelder ikke for varmt tappevann.

Minimumareal avsatt til varmesentral skal beregnes etter formelen: 10 m² + 1 prosent av BRA, opptil 100 m².

Takhøyden i rom for varmesentral skal være minimum 2,5 meter.

Fri bredde for alle dører, i transportveien inn til varmesentralen, skal være minimum 1,0 meter.

Kommunedirektørens forslag med tillegg fra AP, MDG og V ble vedtatt enstemmig.

Kommunestyrets vedtak:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 15.02.2021 og med bestemmelser datert 16.02.2021, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endringer utføres:

1. Bestemmelsenes § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng

2. I plankartet legges det inn et bestemmelsesområde (#1) øst i felt BBB1. Det strekker seg fra byggegrensen øst i feltet og 10 meter vestover. I nordøst og i sør avgrenses bestemmelsesområdet av byggegrense mot veiene f_SV5 og o_SV1 (fv. 284 Modumveien). Reguleringsbestemmelsene suppleres med ny paragraf for bestemmelsesområde #1: Gesimshøyde for bestemmelsesområde #1 skal ikke overskride 4 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3. Bestemmelsenes § 3-1 f) og § 3-2 g) suppleres med: Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.

4. Bestemmelsenes § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2 er maks kote + 137,33. Fasaden mot nord må trappes for å få variasjon i fasaden. Maks kotehøyde nedfelles også i plankartet for felt BBB2.

5. Bestemmelse § 2-2-2b) flyttes til § 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og endres til: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7, være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.

6. Bestemmelsenes § 3-5 a) suppleres med nytt pkt 7: f_SV7 er atkomstveg for gnr 172/29

7. Vegbredde for felles avkjørsler f_SV3 og f_SV5, settes til 3,5 meter

8. Nytt punkt til bestemmelsenes § 3-4 Felles lekeareal: Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4.

9. Ny bestemmelse § 2-13 Fjernvarme: Det skal legges til rette for fjernvarme så fremt omsøkt tiltak er over 1000 m². TEK17 følger av TEK17 §14-4 ledd 2:

(2) Bygning med over 1 000 m² oppvarmet BRA skal

a) ha energifleksibile varmesystemer, og

b) tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger.

Preaksepterte ytelser

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

Energifleksible systemer må dekke minimum 60 prosent av normert netto varmebehov, beregnet etter NS 3031:2014.

Lavtemperatur energifleksible varmeløsninger må ha turtemperatur på 60 °C eller lavere ved dimensjonerende forhold. Dette gjelder ikke for varmt tappevann.

Minimumareal avsatt til varmesentral skal beregnes etter formelen: $10 \text{ m}^2 + 1$ prosent av BRA, opptil 100 m².

Takhøyden i rom for varmesentral skal være minimum 2,5 meter.

Fri bredde for alle dører, i transportveien inn til varmesentralen, skal være minimum 1,0 meter.

Kravet skal følge TEK17 §14-4 ledd 2 samt preaksepterte løsninger

10.Ny bestemmelse til § 2-7 Vei, vann og avløp: Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune.

11. Bestemmelsene §§ 2-4 a), 2-7b) endres til følgende: Fyllinger skal såes til eller steinsettes.

12.I bestemmelsens § 3-3 g) må bør erstattes med skal. Alle utbyggingsområder må forholde seg til støyretningslinjen og være innenfor grenseverdiene

13. Parkeringsplassene tilknyttet boenhetene og minst 20 % av gjesteparkeringen skal være ladeklare for elbil. Dette følger av Regjeringens forlag til revisjon av byggteknisk forskrift.

Kommunestyrets behandling:

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende forslag:

Følgende tilleggspunkter til kommunedirektørens forslag til vedtak i samsvar med Utvalget for miljø og plan sitt vedtak:

Pkt. 9 – Tilleggstekst:

Kravet skal følge TEK17 §14-4 ledd 2 samt preaksepterte løsninger

Nytt pkt 13 Parkeringsplassene tilknyttet boenhetene og minst 20 % av gjesteparkeringen skal være ladeklare for elbil. Dette følger av Regjeringens forslag til revisjon av byggteknisk forskrift.

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet følgende forslag på vegne av **FRP** og **H**:

Nytt vedtakspunkt 1:

Bestemmelsen § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 12 meter over gjennomsnittlig terreng

Nytt vedtakspunkt 2:

I plankartet legges det inn et bestemmelsesområde (#1) øst i felt BBB1. Det strekker seg fra byggegrensen øst i feltet og 10 meter vestover. I nordøst og i sør avgrenses bestemmelsesområdet av byggegrense mot veiene f_SV5 og o_SV1 (fv. 284 Modumveien). Reguleringsbestemmelsene suppleres med ny paragraf for bestemmelsesområde #1: Gesimshøyde for bestemmelsesområde #1 skal ikke overskride 4 meter og mønehøyde skal ikke overskride 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Nytt vedtakspunkt 4:

Bestemmelsen § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2 er maks kote + 137,33. Fasaden mot nord må trappes for å få variasjon i fasaden. Maks kotehøyde nedfelles også i plankartet for felt BBB2.

Tove Hofstad (V) fremmet utvalget for miljø og plan sitt forslag til pkt 1:

1. Bestemmelsen § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng

Helge Jagland (AP) fremmet innstillingen fra utvalget for miljø og plan som det foreligger:

Detaljregulering for Sylling ysteri og Bolstadgården, som vist på plankart datert 15.02.2021 og med bestemmelser datert 16.02.2021, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endringer utføres:

1. Bestemmelsenes § 3-1c) endres med at mønehøyde for BBB1 ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng
2. Sørøstre byggegrense i felt BBB1 (mot veikrysset), må trekkes 10 meter innover i felt BBB1 (mot nordvest), på plankartet.
3. Bestemmelsenes § 3-1 f) og § 3-2 g) suppleres med: Fyllingskanten i feltet skal ikke være synlig.
4. Bestemmelsenes § 3-2 d) suppleres med: Kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2, måles til 6 meter over vei-planet (Fv. 284 – Modumveien).
5. Bestemmelse § 2-2-2b) flyttes til § 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest og endres til: Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7, være ferdig opparbeidet og ferdigstilt.
6. Bestemmelsenes § 3-5 a) suppleres med nytt pkt 7: f_SV7 er atkomstveg for gnr 172/29
7. Vegbredde for felles avkjørsler f_SV3 og f_SV5, settes til 3,5 meter
8. Nytt punkt til bestemmelsenes § 3-4 Felles lekeareal: Lekearealet skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser, kap. 4.

Votering:

Utvalget for miljø og plan pkt. 1 ble vedtatt med 21 stemmer (11AP, 1KRF, 2MDG, 4SP, 2SV, 1V) mot 20 stemmer (15H, 4FRP, 1MDG) avgitt for forslaget fra FRP og H.

Utvalget for miljø og plan pkt. 2 falt med 13 stemmer (11AP, 2SV) mot forslaget fra FRP og H som ble vedtatt med 28 stemmer (15H, 4FRP, 1KRF, 3MDG, 4SP, 1V)

Utvalget for miljø og plan pkt. 3 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 4 falt med 12 stemmer (11AP, 1SV) mot forslaget fra FRP og H som ble vedtatt med 29 stemmer (15H, 4FRP, 1KRF, 3MDG, 4SP, 1SV, 1V)

Utvalget for miljø og plan pkt. 5 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 6 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 7 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 8 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 9 falt med 1 stemme (1H) mot forslaget fra Vidar Havellen (MDG) som ble vedtatt med 40 stemmer (14H, 11AP, 4FRP, 1KRF, 3MDG, 4SP, 2SV, 1V)

Utvalget for miljø og plan pkt. 10 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 11 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 12 ble vedtatt enstemmig.

Utvalget for miljø og plan pkt. 13 falt med 1 stemme (1H) mot forslaget fra Vidar Havellen (MDG) som ble vedtatt med 40 stemmer (14H, 11AP, 4FRP, 1KRF, 3MDG, 4SP, 2SV, 1V)

Kommunedirektørens saksutredning:

Sammendrag:

Plansaken har en lang forhistorie, med utleggelse til offentlig ettersyn tre ganger og legges nå fram til politisk sluttbehandling for tredje gang.

I planforslaget legges det opp til å bevare Sylling Ysteri, der det tilrettelegges for kombinert formål Forretning/kontor/bolig (BKB1), i tillegg til hensynssone Bevaring kulturmiljø. For tomta ved bussgarasjen (BBB1) og Bolstadtomta (BBB2), fremmes forslag om Boligbebyggelse - blokk-, lavblokk- og terrassert bebyggelse, med tilhørende uteareal og parkering.

Arealene ligger sentralt i Sylling sentrum. Sylling ligger i en nordhelling ned mot Holsfjorden og høyder på nye bygg og sol-skyggeforhold har vært et stort diskusjonstema gjennom hele plansaken.

Vedlegg:

- 1 Plankart datert 15-02-2021
- 2 Regbest til ny sluttbehandling 16-02-2021
- 3 Planbeskrivelse til sluttbehandling 01-02-2021
- 4 Illustrasjon av sol- og skyggeforhold 02-02-2021
- 5 ROS-analyse rev 24-04-2020
- 6 Sammendrag og kommentarer av merknader til første offentlige ettersyn
- 7 Merknader til første og andre offentlige ettersyn i sin helhet
- 8 Sammendrag av kommentarer og merknader til andre offentlige ettersyn
- 9 Sammendrag av kommentarer og merknader til tredje offentlige ettersyn
- 10 Merknader til tredje offentlige ettersyn i sin helhet
- 11 Lengdeprofil_Nordhellinga
- 12 Adkomst Nordhellinga - sporing - Liten lastebil
- 13 Adkomst Nordhellinga - sporing -Lastebil
- 14 1-gbeh_PU_28-10-2014
- 15 1-gsluttbeh_PU_25-08-2015
- 16 2-gsluttbeh_PU_23-02-2016

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

1.1 Bakgrunn

Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS fremmer på vegne av Xilhouette AS, forslag til detaljregulering av Sylling Ysteri og Bolstadgården i Sylling.

I gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum fra 1985, er Sylling Ysteri avsatt til forretning/bussterminal og Bolstadtomta til bolig. I kommuneplanen (2019-2028) er begge arealene avsatt til forretningsformål.

Med planforslaget er det ønskelig å fornye deler av sentrum, ved å beholde og bevare Sylling Ysteri, erstatte den gamle bussgarasjen med leilighetsbygning og oppføre nytt leilighetsbygg på branntomta, der Bolstadgården stod tidligere.

1.2 Beskrivelse

Planforslaget legger opp til at tomta med det gamle ysteriet kan utvikles med kombinert formål Bolig/forretning/kontor (BKB1).

For felt BBB1 (bussgarasjetomta) foreslås formålet boligbebyggelse/blokkbebyggelse. For felt BBB2 (Bolstadtomta) foreslås formålet Boligbebyggelse/lavblokkbebyggelse/terrassert bebyggelse.

Dagens to avkjørslar til BKB1 og BBB1 strammes opp og reduseres til en felles avkjørsel. Det legges til rette for nytt fortau på nordsiden av Modumveien (Fv 284) langs feltene BKB1 og BBB1, i tillegg til 2 nye opphøyde fotgjengerfelt over Modumveien.

Myke trafikanter er avhengig av krysse fylkesveien, da fortauet gjennom Sylling sentrum i dag går på motsatt side av veien. For å få en trafiksikker avkjørsel fra Modumveien til felt BBB2, foreslås det å legge om Nordhellinga, for å få en mer trafiksikker påkobling til fylkesveien.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 28. oktober 2014, sak 67/2014 (vedlegg 14). Planutvalget vedtok blant annet å endre planforslaget med:

- parkeringsbestemmelsene for Annen boligbebyggelse til to biloppstillingsplasser pr. bolig og 1,5 biloppstillingsplass for små leiligheter (inntil 70 m²).
- Oppfølging av eventuell forurensning i grunn i utbyggingsområdene.
- Reguleringsbredde på (f_SV3) økes fra 3,0 til minst 4,5m.
- Adkomsten til eiendom 174/30 – Nordhellinga 29, tas inn i plankartet med min. 4,5 m bredde.
- For BBB2 reduseres maks GH fra 12 til 8m og maks MH fra 14 til 9m over gjennomsnittlig terreng.
- Byggegrenser 4 meter mot nabogrenser for BBB2, tas ut. Byggegrense 15m (målt fra midtlinje) mot Modumveien, legges inn.

Plankart og bestemmelser ble rettet opp ihht. planutvalgets vedtak og lagt ut til offentlig ettersyn

2.1 Første offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 5. februar til 19. mars 2015, men var fortsatt uavklart og noe uferdig i forhold til fylkesveien og veimyndigheten. I løpet av høringsperioden kom det inn sju uttalelser:

1. Arild Hagen, 05.03.15
2. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 10.03.15
3. Kjersti Hylene, 16.03.15
4. Roar Bogerud, 19.03.15
5. Buskeruds fylkeskommune, 16.03.15
6. Fylkesmannen i Buskerud, 18.03.15
7. Statens vegvesen, 18.03.15

Berørte naboer til planen, samt tiltakshaver selv, kom med viktige uttalelser ved offentlig ettersyn. Sammendrag og kommentarer av merknadene fra første offentlige ettersyn kan sees i vedlegg 6 og merknadene i sin helhet i vedlegg 7.

Under er en kort oppsummering av de viktigste innspillene:

- Naboer mener mønehøyde (MH)/gesimshøyde (GH) må reduseres også for BBB1 (bussgarasjetomta)
- Nabo mener adkomsten til eiendom 174/30 – Nordhellinga 29 blir for bred og det kreves støttemur.
- Naboer forutsetter at utsikt og sol/skygge ikke forringes
- Naboer er bekymret for Nordhellingas nye avkjørsel fra Modumveien og deres veirettigheter
- Naboer mener avkjørsel f_SV3 kommer ut i et trafikkfarlig punkt
- Naboer mener det må være gangmulighet fra buss-stoppen ved Nordhellinga 11 (172/80), langs Modumveien, forbi Bolstadtomta og til sykehjemmet.
- Forslagsstiller mener BBB2 (Bolstadtomta), må kunne bebygges med min. 3 etg., tilsvarende Skaar sykehjem og tidligere samvirkelag.
- Forslagsstiller foreslår å øke % BYA fra 40 til 50% for BBB1-2 og GH12/MH14 over gjennomsnittlig terreng, for begge utbyggingsområdene.
- Buskerud Fylkeskommune (BFK) mener bygning på BBB1 (bussgarasjen) ikke bør føres opp i mer enn 2 etasjer og med bestemmelser om fasadeutforming og estetikk.
- Fylkesmannen i Buskerud (FMB) mener det trengs rekkefølgebestemmelse på trafiksikker kryssing av Modumveien. Vannbåren varme bør vurderes tatt inn. Bygningshøyder må vurderes utfra landskapsmessige forhold og omkringliggende bygningsmiljø.
- Statens vegvesen (SVV) sier at detaljplan for geoteknisk utforming skal godkjennes av SVV. Vegbredder som vist i gjeldende reguleringsplan, må ikke endres. Byggegrense mot Modumveien skal være 15 meter, også dersom Ysteriet rives. Støysoner inn på plankartet. Kryssing av Modumveien må være opphøyet og belyst. Busstopp inn på plankartet. Alle tiltak på Modumveien krever byggeplan og gjennomføringsavtale med SVV.

2.2 Sluttbehandling første gang

Planforslaget ble lagt frem for planutvalget for sluttbehandling første gang 25. august 2015, sak 57/2015 (vedlegg 15). Planutvalget gjennomførte en befaringsplan i planområdet samme dag. I møtet etter befaringsplanen ble det blant annet vedtatt å endre planforslaget med:

- Areal til veigrunn avsettes som i gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum (fra 1985)
- Bredde på ny avkjørsel f_SV2 – Nordhellinga, er 6,5m
- Byggeplan må godkjennes av SVV, som det også må inngås gjennomføringsavtale med
- Byggegrense 15 meter fra midtlinjen i Modumveien, tas inn i plankartet

- Adkomst f_SV5 legges på terreng
- Parsell 172/98 endres til grøntareal (GN1)
- Støysoner legges inn i plankartet

Endringene var så pass omfattende at man i samråd med forslagsstiller, valgte å legge ut revidert planforslag i tråd med planutvalgets vedtak, til nytt offentlig ettersyn. Dette for at berørte naboer, offentlige instanser og tiltakshaver selv skulle få gi merknader til endringene, før vedtak av planforslaget.

2.3 Andre offentlige ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden 28. oktober - 15. desember 2015. I forbindelse med andre offentlig ettersyn kom det inn sju uttalelser:

1. Xilhouette v/ Bjørn Garder, 24.11.2015
2. Arild Hagen, 18.11.2015
3. Statens vegvesen, 08.12.2015
4. Fylkesmannen i Buskerud, 11.12.2015
5. Buskerud fylkeskommune, 14.12.2015
6. Robert Grelland, 14.12.2015
7. Roar og Gunn Bogerud, 16.12.2015

Sammendrag og kommentarer av merknadene fra andre offentlige ettersyn kan sees i vedlegg 8 og merknadene i sin helhet i vedlegg 7.

Under er en kort oppsummering av de viktigste innspillene:

- Naboer mener at BBB1-2 må behandles likt ift. byggehøyder tilsvarende 2 etg. Laveste gesims, uansett takkonstruksjon, bør være mot nord. Bygningene er ikke plassert i kartet og det er usikkert med tanke på sol- og skyggeforhold. BYA på 40% er for mye. Gamle overvannsrør må ikke benyttes når nytt bygg på BBB2 (Bolstادتmta) bebygges.
- Forslagsstiller mener at parkeringsplassen (f_SPP1) bør unntas fra gjennomføringsavtalen med SVV. Unødvendig fordyrende å utarbeide omfattende og detaljerte byggeplaner for tiltak som SVV ikke skal eie. Opparbeidelse av f_SV3, må knyttes til BBB1 (Bussgarasjetomta) og ikke BKB1 (Ysteriet). Ikke krav til opparbeidelse av lekeplass til leiligheter i BKB1 (Ysteriet). Unødvendig at det forlanges utbedring av krysset ved Nordhellinga.
- SVV og FMB sier det må sikres sikker skoleveg/kryssing av Modumveien i rekkefølgebestemmelsene også for felt BKB1 (Ysteriet).
- FMB sier at støysoner legges inn i plankartet. Planen har for dårlig utredning av miljøvennlige energiløsninger

2.4 Sluttbehandling andre gang

Planforslaget ble lagt frem for planutvalget for sluttbehandling for andre gang 23. februar 2016, sak 10/2016 (vedlegg 16). Rådmannen foreslo å godkjenne planforslaget, med følgende endringer i sitt forslag til vedtak:

1. *For å oppnå trafiksikker kryssing av fylkesveien også for leilighetene i Ysteribygningen skal feltnavn BKB1 tilføyes i bestemmelsen § 2-2-3 e).*
2. *Ny bestemmelse som § 2-13 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse. Kravet gjelder ikke for BKB1.»*
3. *I § 3-1 e) settes at det for BBB1 at mønehøyden ikke skal overskride 11 meter over gjennomsnittlig terreng.*
4. *I § 3-1 e) tilføyes at laveste gesims skal være mot nord.*
5. *Støysoner tegnes inn i kartet, som hensynssone støy.*

Saken inneholdt fortsatt noen uavklarte forhold mot SVV og forslagsstiller var uenig i noen av punktene i rådmannens forslag til vedtak. Planutvalget vedtok derfor å sende saken tilbake til administrasjonen for ytterligere saksutredning.

2.5 Forberedelse til sluttbehandling for tredje gang

I ettertid har det vært avholdt flere møter og dialog mellom Statens vegvesen, administrasjonen og forslagsstiller og man har nå jobbet fram en omforent løsning mellom partene. Endringen består i korte trekk av følgende:

- Omlegging av Nordhellingas (f_SV2) påkobling til Fv. 284, Modumveien (o_SV1)
- Eksisterende påkobling av Nordhellinga til Modumveien foreslås som gang- og sykkelvei (o_SGS1), med gangfelt over Modumveien.
- Fortau (o_SF1-2) er lagt inn på nordsiden av Modumveien, langs utbyggingsområdet BKB1 og BBB1
- Busstopp/Holdeplass er flyttet nærmere utbyggingsfeltene BKB1 og BBB1, med gangfelt over Modumveien
- Veiareal langs Modumveien fra opprinnelig reguleringsplan for Sylling sentrum er lagt inn i plankartet, med formålet Annen veigrunn (f_SVG1,2,3 og 8)
- % BYA er endret fra 45 til 50% for feltene BBB1-2
- Adkomstvei f_SV5 (inn til eiendom 174/30) er lagt inn i plankartet med eget veiformål.

Endringene krever imidlertid at planforslaget legges ut på nytt offentlig ettersyn, før ny sluttbehandling.

2.6 Tredje offentlige ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden 26. november 2020 - 15. januar 2021. I forbindelse med tredje offentlig ettersyn har det kommet inn åtte uttalelser fra naboer, berørte og overordnede myndigheter, innen høringsfristen og 1 uttalelse etter høringsfristen:

Innen høringsfristen:

1. Viken fylkeskommune (VFK), 15.01.2021
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 15.01.2021
3. Glitre Energi Nett AS (GEN), 17.12.2020
4. Arild Hagen – Nordhellinga 9, 10.01.2021
5. Julia og Andreas Bolte – Nordhellinga 19, 12.01.2021
6. Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud – Nordhellinga 3, 14.01.2021
7. Solicitu AS (Villa Skaar sykehjem), 14.01.2021
8. Kjersti Hylén – Nordhellinga 29, 14.01.2021

Etter høringsfristen:

9. Erik Hjertaas og Lise Høgeli – Nordhellinga 23, 09.02.2021

Sammendrag og kommentarer til merknadene fra tredje offentlige ettersyn kan sees i vedlegg 9 og merknadene i sin helhet i vedlegg 10.

Under er en kort oppsummering av de viktigste innspillene:

- VFK - Lekeplasser og bestemmelser som setter krav til innhold og kvalitet.
- VFK - Ber om standardtekst dersom funn av automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeide
- VFK – Byggeplaner for fortau, G/S-veg, gangfelt og adkomster, skal godkjennes av VFK. Det må også inngås gjennomføringsavtaler med VFK

- GEN – Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av deres anlegg og adkomst til disse
- Naboer – Maks. 2 etg. også for bygg på BBB1 (bussgarasjetomta) og ber om befarings
- Naboer er kritiske til sol-skyggediagram som ble utlagt til offentlig ettersyn
- Naboer – dagens veirett og bekymring for omlegging og status for Nordhellinga i ny plan
- Naboer – bekymret for oppfylling av BBB2 (Bolstادتomta). Bør ikke bebygges med mer enn 2 etasjer over hovedveien
- Naboer – Ny bebyggelse på BBB2 må ikke benytte gamle rør- og ledningsnett

3. PROBLEMAVKLARING OG VURDERINGER

3.1 Sol- og skyggeforhold

I forbindelse med offentlig ettersyn, er det kommet inn tilbakemeldinger fra flere hold om at sol- og skyggediagrammet utlagt til offentlig ettersyn, ikke viser sol- og skyggeforholdene godt nok.

Forslagsstiller har utarbeidet ny illustrasjon på sol- og skyggeforhold til sluttbehandlingen av saken (vedlegg 4). Illustrasjonen viser sol- og skyggeforhold fra bygning på BBB1 (bussgarasjetomta), med GH 9m og MH 12 m gjennomsnittlig terrengnivå og bygning på BBB2 (Bolstادتomta), med GH 8m og MH 9m gjennomsnittlig terrengnivå. Illustrasjonen viser sol- og skyggeforhold ved vår- og vinterjevndøgn, i tillegg til midt-sommer og midt-vinter. Nybyggene vil ha størst skyggeeffekt for nabobebyggelsen (Nordhellinga 3 (172/13) fra BBB2 og Nordhellinga 9 (172/24) fra BBB1, tidlig vår og sen høst.

3.2 Utnyttelse og byggehøyder

3.2.1 Høyder BBB1 (bussgarasjetomta)

Maksimale byggehøyder i bestemmelsene som lå ute i siste offentlige ettersyn er for BBB1: gesimshøyde (GH) 9 meter og mønehøyde (MH) 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Viken (tidligere Buskerud) fylkeskommune har i tidligere uttalelser anbefalt at byggehøyden i BBB1 settes til maks 2 etasjer. Dette av hensyn til nærhet til Ysteriet (BKB) som er bevaringsverdig bebyggelse, med høy verdi. Naboene ønsker heller ikke høyere bebyggelse.

Rådmannens forslag til vedtak ifm. andre gangs sluttbehandling var å redusere mønehøyden for BBB1 fra 12 til 11 meter, over gjennomsnittlig terreng. I tillegg til nærheten til Ysteriet, ble dette begrunnet med at høydene for BBB1 vil kunne være sjenerende for bakenforliggende bebyggelse i nord, som ligger en del lavere.

Bygningshøyder må vurderes ut fra landskapsmessige forhold og omkringliggende bygningsmiljø. I tillegg må det tas hensyn til nabobebyggelsen når det gjelder sol- og skyggevirksomhet. I tillegg til dette mener kommunedirektøren at ny bebyggelse ikke bør rage høyere enn Ysteriet, som har høy bevaringsverdi. Etter en samlet vurdering ønsker kommunedirektøren å opprettholde rådmannens forslag til vedtak fra forrige sluttbehandling. Det vil si å redusere mønehøyden fra 12 til 11 meter, for felt BBB1.

Illustrasjonen over sol- og skyggeforholdene, viser at dersom nybygget i BBB1 plasseres lengre øst på eiendommen, vil Nordhellinga 9 (172/24) få større skyggevirksomhet en illustrasjonen viser. Kommunedirektøren mener derfor at den sørøstre byggegrensen i felt BBB1 (mot veikrysset), må trekkes 10 meter innover (mot nordvest) i felt BBB1.

3.2.2 Høyder BBB2 (Bolstadtomta)

Gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, for BBB2 ble vedtatt av planutvalget i forbindelse med førstegangsbehandling av saken.

Forskjellen i byggehøyder på felt BBB1 og BBB2 ble begrunnet i at bebyggelsen på BBB1 vil av hensyn til regulert adkomst langs denne eiendommen, bli liggende noe lenger unna eksisterende bebyggelse enn bebyggelsen ved Bolstadtomta. Arealet ved bussgarasjen er i tillegg regulert til forretning i gjeldende reguleringsplan, mens Bolstadtomta er regulert som eneboligareal i samme reguleringsplan. Forretningsareal har som oftest en høyere utnyttelse enn eneboligareal og ligger vanligvis mer sentralt til.

Naboene nedenfor BBB2 har uttrykt bekymring for en høy og ruvende fylling i det bratte terrenget, som det nye bygget vil bli plassert på. Det er ikke til å unngå at det må etableres en fylling for å få bebygd Bolstadtomta. Store og høye fyllingskanter er skjemmende i landskapsbildet og bør danderes slik at de tilpasses terrenget på en bedre måte. Kommunedirektøren mener derfor det må legges inn i bestemmelsene at fyllingskanten både for BBB1 og BBB2 ikke skal stikke ut og være synlig.

Ny bygning på BBB2 kan fort bli svært ruvende, med skyggevirkning for nabobebyggelsen nedenfor. Det er derfor viktig at bygget trekkes så langt mot hovedveien (Modumveien) som mulig. Det er allerede sikret i bestemmelsenes § 3-2h) at mot gateløpet skal bebyggelsens ene fasade (evt. hovedfasade) plasseres langsetter byggegrensen. Med GH 8 meter og MH 9 meter, over gjennomsnittlig planert terreng, kan man fortsatt få en veldig høy og ruvende bygning mot nord og nabobebyggelsen. Kommunedirektøren anbefaler derfor i tillegg å sette kotehøyde for møne på nybygg for felt BBB2, målt til 6 meter over vei-planet (Fv. 284 – Modumveien).

3.2.3 Laveste gesims

Rådmannen hadde i sitt forslag til vedtak til andre gangs sluttbehandling, et punkt om at laveste gesims for BBB1 skal være mot nord. Dette for at ny bebyggelse skal virke mindre ruvende for nedenforliggende bebyggelse. Punktet er tatt inn for både BBB1-2 i bestemmelsene som lå ute i siste offentlig ettersyn (§ 3-1 d) og § 3-2e))

3.2.4 Utnyttelse

Også ved siste offentlig ettersyn har det kommet inn merknader fra naboene om å redusere utnyttelsen i feltene BBB1-2.

Da saken ble sluttbehandlet i planutvalget første gang, 25. august 2015, ble det fattet vedtak om at areal til veigrunn skulle avsettes i plankartet, slik som i gjeldende reguleringsplan for Sylling sentrum (fra 1985). Areal til veigrunn er ikke tatt inn i plankartet før nå, i forbindelse med siste offentlig ettersyn. Noe av boligarealet for BBB2 blir omdisponert til veiareal (o_SVG3) og høydene på begge feltene er redusert fra utgangspunktet. Utbyggingsområdene ligger i sentrum av tettstedet og Kommunedirektøren mener at BYA kan økes til 50% for å kompensere for dette.

3.3 Fylkesveien

I planforslaget som ble lagt ut til tredje offentlig ettersyn er det lagt inn fortau (o_SF1-2) på nordsiden av Modumveien, langs utbyggingsområdet BKB1 og BBB1.

Avkjørsler fra Modumveien er strammet opp (o_SV6, f_SV3-5). Busstopp/Holdeplass er flyttet nærmere utbyggingsfeltene BKB1 og BBB1, med opphøyde og forsterket belyste gangfelt over Modumveien. Det ene ved BBB1 og det andre rett øst for Nordhellinga, ved BBB2. Veiareal langs Modumveien fra opprinnelig reguleringsplan for Sylling sentrum er også tatt inn med formålet Annen veigrunn (f_SVG1,2,3 og 8).

I rådmannens forslag til vedtak ifm. andre gangs sluttbehandling, var det et punkt om at rekkefølgekrav om opparbeidelse av fotgjengerfelt også skulle gjelde for BFK1 (Ysteriet). Dette punktet er omforent med forslagsstiller og lagt inn i bestemmelsenes § 2-2-3c), som var utlagt i siste offentlig ettersyn.

I avklaringsmøtene med Statens vegvesen, før siste offentlige ettersyn, ble det endelig avklart byggegrense mot Modumveien. Den ble satt til 15 meter målt fra midtlinje veg og er avsatt i plankartet.

Det er også satt rekkefølgebestemmelser om at før det kan gis tillatelse til tiltak for veiene o_SV1, f_SV2-4, fortau o_SF1-2, g/s-veg o_SGS1, parkeringsplass f_SPP1, bussholdeplass og fotgjengerfelt, må detaljert byggeplan være godkjent av vegmyndigheten. Det må også inngås gjennomføringsavtale med vegmyndighetene, før utførelse.

Viken fylkeskommune og Statens vegvesen synes fornøyd med endringene som er tatt inn i planen i forbindelse med siste offentlige ettersyn.

3.4 Omlegging av Nordhellinga

3.4.1 Nordhellinga

I avklaringsmøtene med Statens vegvesen, før siste offentlige ettersyn, ble det avklart hvordan Nordhellinga måtte legges om, for å få aksept for påkoblingen mot Fv. 284 – Modumveien, hos vegvesenet. Naboene er imidlertid bekymret for at Nordhellinga blir brattere og ikke vil egne seg for større kjøretøy.

Formålet med omleggingen er at påkjøringen oppe ved Modumveien flates ut og høyden tas jevnt nedover Nordhellinga. Veien blir ikke brattere enn i dag og den er dimensjonert for store biler/lastebiler. Det vises til lengdeprofil og sporingsanalyse i vedleggene 11,12 og 13.

3.4.2 Solicitu sin avkjørsel fra Nordhellinga

Solicitu AS – Villa Skaar sykehjem er bekymret for avkjøringsforholdene og er redd for at antall parkeringsplasser blir redusert på sin eiendom, ved omlegging av Nordhellinga.

Omlegging av Nordhellinga er dimensjonert for liten lastebil/lastebil. Eksisterende avkjørsel til sykehjemmet, vil bli ført over til omlagt trasè for Nordhellinga, som vist på plankartet. Det vises til sporingsanalysen, som viser at med omleggingen blir det bedre adkomstforhold til sykehjemmet. Omleggingen går ikke på bekostning av sykehjemmet og deres parkeringsplasser. Avkjørselen til sykehjemmet er justert noe etter offentlig ettersyn, slik at det fremkommer tydeligere at den legges fra Nordhellinga og inn til sykehjemmet i eiendomsgrensa, der eksisterende avkjørsel ligger. Det er også lagt inn en pil på plankartet som viser koblingspunktet mellom Nordhellinga og avkjørsel til sykehjemmet (f_SV7).

I bestemmelsene som lå ute til siste offentlig ettersyn, ligger § 2-2-2b) som inneholder rekkefølgekrav i tilknytning til brukstillatelse, under rekkefølgebestemmelsene for lgangsettingstillatelser: *§ 2-2-2 b) Før det gis brukstillatelse til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstvei (f_SV2) være ferdig opparbeidet.* Paragrafen må flyttes til riktig sted som er § 2-2-3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bestemmelsen må også suppleres og presiseres med tillegget for justert avkjørsel til sykehjemmet f_SV7: *Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til tiltak for felt BBB2, skal felles adkomstveier f_SV2 og f_SV7, være opparbeidet og ferdigstilt.*

Bestemmelsenes § 3-5 må også suppleres med et nytt punkt: f_SV7 er atkomstveg for gnr 172/29.

3.4.3 Veirettigheter - Nordhellinga

Flere naboer er bekymret for om eksisterende veirettigheter for Nordhellinga endrer seg etter omleggingen.

Dagens veirettigheter langs Nordhellinga, må forutsettes videreført etter omleggingen. 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.

3.4.4 Eierforhold - Nordhellinga

Flere naboer spør om alle eiere av Nordhellinga er varslet og mener eiernes syn er avgjørende ift. veirett, brøyting og annet vedlikehold.

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.

3.5 Felles avkjørsler

I forbindelse med førstegangsbehandlingen ble reguleringsbredden for felles avkjørsel f_SV3, vedtatt økt fra 3,0 til minimum 4,5 meter. I tillegg ble også reguleringsbredden for felles avkjørsel f_SV5 vedtatt til minimum 4,5 meter.

I etterkant ser kommunedirektøren at denne økningen i bredde på veg, spesielt for f_SV5, vil føre til en høy støttemur mot nabobebyggelsen i nord. Dette er også kommentert av naboer. Vegbreddene ble redusert til 3,5 meter på plankart og i bestemmelsene av forslagsstiller, i forbindelse med siste utlegging til offentlig ettersyn. Det har ikke kommet inn kommentarer på reduksjonen av vegbreddene. Kommunedirektøren kan være enig i at terrenginngrepet vil bli mindre synlig ved å redusere veibredden, der også høyden på støttemuren reduseres tilsvarende i dette skrånende terrenget. De aktuelle adkomstene betjener ikke flere enn noen få boliger (1-2), så de vil ha lite trafikk. Kommunedirektøren anbefaler at vegbredden på disse vegene reduseres som forslagsstiller har vist på forslaget til plankart og i forslag til bestemmelser § 2-2-3 f) og h).

3.6 Barn og unge

3.6.1 Lekeareal

Parsellen 172/98, som ved første offentlig ettersyn var en del av lekearealet f_BLK1, er en svært bratt skråning ned mot adkomsten til naboen. Skråningen er uegnet som lekeareal og ble før andre offentlige ettersyn, endret til grønnstruktur (GN1). Lekearealet f_BLK1 er felles for boliger i felt BKB1 og BBB1. Lekearealet ligger også innenfor avstandskravet til sandlekeplass for både BKB1 og BBB1. Bestemmelsen § 3-4 legger opp til at sandlekeplass for BKB1 og BBB1 kan etableres på lekeareal f_BLK1. I tillegg skal det etableres sandlekeplass på felt BBB2. Dette er sikret i bestemmelsen § 3-2 j).

Viken fylkeskommune ber om at det settes krav til innhold og kvalitet for lekeplassene i planområdet. I reguleringsbestemmelse § 3-2 j) stilles det krav om at sandlekeplassen for BBB2, skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Kommuneplanens bestemmelser er førende for

utarbeidelse av alle lekeplasser i Lier. Kommunedirektøren anbefaler derfor at § 3-4 suppleres med at Lekeareal f_BLK1, som hører til BKB1 og BBB1, også skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

3.6.2 Skolevei

Skolevei går i dag på fortau på sydsiden av og langs Modumveien. Barna i planområdet må derfor krysse fylkesveien når de skal til skolen.

I planforslaget er det lagt opp til nytt fortau (o_SF1-2) langs felt BKB1 og BBB1. I tillegg legges det opp til trafiksikre gangfelt over Modumveien ved BBB1 og BBB2, som er opphevet og med forsterket belysning. Resten etter omlegging av Nordhellinga (dagens avkjørsel) er regulert til gang- og sykkelvei (o_SGS1), som munner ut i ett av de nye gangfeltene over Modumveien. Opparbeidelse av nytt fortau, g/s-veg og nye gangfelt er sikret i rekkefølgebestemmelses § 2-2-3 c) og i), ved utbygging av feltene BKB1, BBB1 og BBB2.

3.7 Kulturminner

3.7.1 Hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø

Ysteriet i felt BKB1, er klassifisert som bevaringsverdig bygningsmasse, med høy verneverdi.

I plankartet som lå ute til siste offentlige ettersyn, med tilhørende bestemmelser, viste hensynssone H570- Bevaring kulturmiljø kun over eksisterende bygning (Ysteriet). Kommunedirektøren ser imidlertid at bestemmelsene for hensynssonen § 4-3 også sier noe om tiltak i gårdsrom og området rundt bygningen. Det vil nok også være behov for oppgradering av uteområdene og ikke bare bygningsmassen.

Bestemmelsen får mer mening, dersom hensynssonen utvides til å gjelde hele felt BKB1. Dette er kommunisert med forslagsstiller, som ikke har motsatt seg en slik endring. Hensynssonen er derfor utvidet til å gjelde hele BKB1 og er lagt inn i vedlagt plankart til sluttbehandlingen.

3.7.2 Flytting av bestemmelse

Det er viktig å ta hensyn til Ysteriet og kulturmiljøet ved oppføring av ny bebyggelse i planområdet.

Kommunedirektøren ser at bestemmelsen § 4-3 f) som ivaretar at nybygg skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket som miljøet har, er en generell bestemmelse for hele planområdet. Bestemmelsen hører hjemme i § 2-4 Utforming og er derfor flyttet dit til sluttbehandlingen av saken.

3.7.3 Ny bestemmelse

Viken fylkeskommune ber om å ta inn 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.

Denne bestemmelsen erstatter innholdet i § 2-12 Kulturminner og er lagt inn i bestemmelsen til sluttbehandlingen.

3.8 Miljøvennlig energiløsning

Fylkesmannen mener det er for dårlig utredning av miljøvennlige energiløsninger i planforslaget og har bedt kommunen i alle tre høringsrundene om å kreve at det tilrettelegges for vannbåren varme.

Rådmannen foreslo en bestemmelse om dette til første sluttbehandling. Forslagsstiller var uenig i en slik bestemmelse. Rådmannens foreslåtte tilføyelse ble ikke vedtatt av planutvalget, begrunnet i at det var vanskelig å bygge om det eksisterende ysteriet.

Kommunedirektøren viser til at for alle større nybygg/leilighetsbygg som oppføres i Lier i dag, stilles det krav om tilrettelegging for å koble seg til en eventuell fjernvarmeløsning for området i framtiden.

Kommunedirektøren er fortsatt av den oppfatning at bestemmelsen om tilrettelegging av nybygg for fjernvarme også må gjelde for dette prosjektet. Det presiseres at bestemmelsen kun gjelder for ny bebyggelse i BBB1-2 og ikke for eksisterende bygning (Ysteriet) i BKB1. Kommunedirektøren anbefaler at det tas inn følgende nye bestemmelse: Ved oppføring av nye leilighetsbygg i felt BBB1 og BBB2, skal bygningen tilrettelegges for fremtidig bruk av fjernvarme. Kravet gjelder ikke for eksisterende bygning i BKB1.

3.9 Avløp og overvann

3.9.1 Overflatevannshåndtering

Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger. Dette er ivarettatt i bestemmelsenes § 2-8 Håndtering av overflatevann.

3.9.2 Ny bestemmelse

Nytt fortau o_SF1-2) og g/s-veg (o_SGS1) ligger langs fylkesveien (Modumveien) og skal overtas av Viken fylkeskommune. Kommunen skal kun overta offentlig ledningsnett i området. I stedet for en omfattende prosess med utbyggingsavtale med kommunen, foreslår kommunedirektøren en ny bestemmelse til § 2-7 Vei, vann og avløp, om at vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune.

Til samme § 2-7 Vei, vann og avløp, pkt b) og § 2-4 Utforming, pkt a) mener kommunedirektøren at det også bør åpnes opp for å være mer fleksibelt enn at fyllingene bare skal kunne såes til. De bør også kunne steinsettes.

3.9.3 Flytting av bestemmelse

§ 2-7c) i bestemmelsene utlagt til siste offentlig ettersyn, gjelder ikke bare for vei, vann og avløp, men er en generell bestemmelse som gjelder for hele planområdet. Bestemmelsen er derfor flyttet til § 2-4 b), til sluttbehandlingen.

3.10 Støy

De utarbeidete støyberegninger som inngår i planbeskrivelsen, ble tegnet inn i plankartet som lå ute til siste offentlig ettersyn. Bestemmelsenes § 2-9 Støy gjelder for planområdet.

I bestemmelsens § 3-3 g) må *bør* erstattes med *skal*. Alle utbyggingsområder må forholde seg til støyretningslinjen og være innenfor grenseverdiene

4. KONKLUSJON

Kommunedirektøren mener nå at saken er gjennomarbeidet og at den kan sluttbehandles og vedtas, med kommunedirektørens forslag til vedtak.