



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

16.10.2025

Vår ref:

2025/39901

Deres dato:

15.09.2025

Deres ref:

2025/10516

LIER KOMMUNE

Postboks 205

3401 LIER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

## Lier - Uttalelse til høring av endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Vi viser til brev datert 18. september 2025.

### Bakgrunn

Lier kommune har sendt forslag til endring av reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården (vedtatt 15. juni 2021) på høring. Formålet med planendringen er å legge til rette for justeringer i utbyggingen av området, herunder endrede bestemmelser om støy, uteoppholdsareal og parkering. Endringen behandles etter forenklet prosess iht. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

### Statsforvalterens rolle

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

### Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. For kommunens samfunnsplanlegging viser vi også til [Statsforvalterens forventningsbrev for 2025](#). Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

### Støy

Klima- og miljødepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) skal legges til grunn ved planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)

Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



Retningslinjen angir flere kvalitetskriterier for ny støyfølsom bebyggelse, herunder krav til *stille side*. En stille side er definert som en side av bebyggelsen som har støynivå under grenseverdiene uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom stille side ikke kan oppnås, kan *dempet fasade* benyttes som erstatning, men dette skal bare skje unntaksvis og for en liten andel av boenhetene.

Forslaget til ny bestemmelse i § 2-2-1 bokstav a) lyder:

*«Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider grenseverdiene i T-1442/2021, skal det dokumenteres:*

- 1. At rom til støyfølsomt bruksformål har minst ett vindu som vender mot stille side (T-1442/2021), eventuelt dempet fasade der stille side ikke kan oppnås.*
- 2. Plassering av uteoppholdsareal som tilfredsstiller krav til stille del (støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB) for alle boenheter med krav til uteopphold.»*

Vi er kritiske til en slik bestemmelse. T-1442/2021 beskriver *stille side* som en *side av bebyggelsen* – ikke et enkelt vindu. Kravet om at «ett vindu skal vende mot stille side» er derfor ikke i tråd med retningslinjen og reduserer begrepet til et minimumskrav som ikke ivaretar hensikten om gode lydmiljøer i boligene.

Videre åpner bestemmelsen for at stille side kan erstattes av *dempet fasade* uten å begrense omfanget. Etter T-1442/2021 er dette kun tillatt unntaksvis, og for en liten andel av boligene der stille side ikke kan oppnås på annen måte. Den foreslåtte formuleringen åpner derimot for at samtlige boliger i prinsippet kan få dempet fasade i stedet for stille side, noe som ikke er i samsvar med retningslinjen og dens formål om å forebygge helseplager og sikre gode lydmiljøer.

På denne bakgrunn mener vi at den foreslåtte bestemmelsen gir for svake føringer for å sikre tilfredsstillende støyforhold, og ikke kan anses å være i tråd med T-1442/2021.

Det fremgår av kommunens oversendelse at planendringen ønskes behandlet etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Vi vurderer at den foreslåtte støybestemmelsen er i strid med de nasjonale interessene vi skal ivareta. Av punkt 9.2.1 i reguleringsplanveilederen (KDD 2022) framgår det at: «Dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring.» **På denne bakgrunn mener vi at kommunen er avskåret fra å vedta planforslaget gjennom forenklet prosess slik det nå er utformet.**

Dersom kommunen derimot endrer bestemmelsen om støy slik at alle boenheter sikres tilgang til en reell stille side – det vil si en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade – anser vi at våre interesser vil være tilstrekkelig ivaretatt. **Kommunen kan i så fall, dersom det gjennomføres en slik justering, likevel vedta planen gjennom forenklet prosess.**

#### *Leke- og oppholdsareal*

Vi merker oss at forslaget legger opp til at kravet til minimum uteoppholdsareal (MUA) bortfaller for ti leiligheter i BKB1, som får tilgang til felles uteområder. Kommunen må påse at det samlet sett sikres tilstrekkelige og funksjonelle utearealer for alle boenheter. Fellesarealet må være stort nok til å gi reell brukskvalitet og tåle samlet belastning fra flere bygg.

Det må særlig sikres gode og trygge lekearealer for barn, med egnet sone for de minste som har liten aksjonsradius. Lekearealene bør være solrike, ligge på stille side og ha direkte atkomst uten



kryssing av trafikkareal. Dersom MUA-kravet delvis skal fravikes, må det dokumenteres at den samlede løsningen gir tilfredsstillende leke- og oppholdsareal.

Vi ber om å bli holdt videre orientert i planarbeidet.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef  
Klima- og miljøvernavdelingen

Agnes Nygaard Andenæs  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN



Lier kommune  
Postboks 205  
3401 LIER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

## Lier - Uttalelse til endret planforslag - detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Vi viser til vår opprinnelige uttalelse til høring av endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården, datert 16. oktober 2025. Slik de lød, åpnet de foreslåtte planbestemmelsene for en ubegrenset bruk av dempet fasade som erstatning for stille side, og vi vurderte at dette var i strid med føringene i T-1442/2021. I uttalelsen motsatte vi oss derfor at endringen ble gjennomført etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

I dialog med dere, viser dere til at det er to hjørneleiligheter i BBB1 og to hjørneleiligheter i BBB2 som vil ha behov for dempet fasade som erstatning for stille side. I henvendelse datert 5. desember 2025, foreslår dere å endre planbestemmelsene slik at de bedre ivaretar støyforholdene innenfor planområdet. Bestemmelsen skal lyde:

### **§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak**

*a) Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer som skal dokumenteres i søknad om byggetillatelse:*

- *Lekearealer skal ha støynivå under anbefalt grenseverdi.*
- *Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat uteoppholdsareal med støynivå under anbefalt grenseverdi.*
- *Alle boenheter skal ha stille side, og minst ett soverom med åpningsbart vindu skal plasseres mot stille side.*
- *For inntil 11 % av boenhetene tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Boenheter med dempet fasade skal være hjørneleiligheter med minimum 50 m<sup>2</sup> BRA.*

Dersom kommunen vedtar å endre planbestemmelsene med denne ordlyden, anser vi at våre interesser vil være tilstrekkelig ivare tatt. Vi motsetter oss i så fall ikke lenger at kommunen vedtar planen gjennom forenklet prosess.

Vi takker for dialogen i saken, og ber om å få tilsendt vedtaket og eventuelt godkjent reguleringsplan.



Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef  
Klima- og miljøvernavdelingen

Agnes Nygaard Andenæs  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Lier kommune v/ Marius Trosterud Holmen  
Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563      3007      DRAMMEN



LIER KOMMUNE  
Vestsideveien 2  
3403 LIER

Vår ref.: 2025/14955-4

Deres ref.:2025/10516

Dato: 17.10.2025

## Lier kommune - Reguleringsplan - Sylling Ysteri og Bolstadgården - Detaljregulering - Endring av plan - Uttalelse

Vi viser til brev av 18. september 2025.

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:*

### Kort om saken

Planområdet ligger i Lier kommune i Sylling og er på ca. 7,8 dekar. Arealformålet er i gjeldende kommuneplan avsatt til forretninger. I den gjeldende reguleringsplanen for Sylling sentrum er arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse og forretning/kontor. Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål forretning/kontor/bolig.

Det søkes om forenklet endring av reguleringsplanen for Sylling Ysteri og Bolstadgården, jf. plan- og bygningsloven §12-14. Formålet med endringen er å tilpasse prosjektet bedre til dagens behov og sikre gjennomførbarhet. Endringene omfatter hovedsakelig justeringer knyttet til arkitektonisk utforming, støyretningslinjer, byggegrenser, høydebestemmelser, parkeringskrav og utnyttelsesgrad innenfor tre felt i planen.

### Merknader

#### Plan:

#### *Barn og unges interesser*

Dersom kravet om minimum uteoppholdsareal (MUA) bortfaller for 10 leiligheter, vil det være særlig viktig å sikre at disse boligene fortsatt får tilstrekkelig tilgang til gode og funksjonelle utearealer. Kommunen må derfor sørge for at det samlet sett etableres tilstrekkelige uteoppholdsarealer for alle boenhetene. Dette er spesielt viktig med tanke på barn og ungdom, som har behov for trygge, tilgjengelige og godt tilrettelagte leke- og oppholdsarealer.

#### **PLAN plan og miljø**

**Postadresse:** Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

**Besøksadresse:** Hauges gate 89, 3019 Drammen

**Telefon:** 32 80 85 00

**E-post:** [post@bfk.no](mailto:post@bfk.no)

**Internett:** [www.bfk.no](http://www.bfk.no)

**Org.nr.:** 930580260

### Samferdsel:

Det er foreslått en endring i reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolsgården, vedtatt 15.06.2021. Fv. 284 går forbi planområdet, og den foreslåtte endringen berører fylkesveien.

Kommunen skriver:

*Felt BKB1: Byggegrense mot Fv. 284 fjernes. Gjeldende byggegrense følger fra en eldre plan og går igjennom eksisterende bygning. Dette vil hindre tilbygg og påbygg av eksisterende bygg. Byggegrensen vil i stedet følge formåls grensen her, i tråd med faktisk situasjon. Interne veier og parkering tillates utenfor byggegrense. Krav til MUA reduseres til 0, da feltet deler felles lekeområde/uteområde med felt BBB1 og BBB2. § 3-3.*

For Buskerud fylkeskommune er det viktig at det avsettes tilstrekkelig areal langs fylkesveien til at både veien og holdeplassen/fortauet kan driftes på en god måte. Vi ber normalt om at det avsettes tre meter til annen veigrunn fra veikant eller fortauskant i reguleringsplaner. Dette er uavhengig av byggegrensen.

I de vedlagte tegningene er noen garasjer vist helt i kant med fortauet, noe som vil gjøre fortauet svært vanskelig å drifte, samt at garasjene er utsatt for slitasje og skader fra veien. Fortau langs fylkesveiene inngår vanligvis i det totale veiarealet som driftes av fylkeskommunen.

Den generelle byggegrensen langs fv. 284 er 50 meter målt fra senterlinje vei, i henhold til vegloven. Hensikten med byggegrensene er å gi tilstrekkelig areal til drift og vedlikehold, sikre miljøet langs veien og gi plass til en eventuell utvidelse av veien. Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone, det er i dag ikke opparbeidet fortau eller gs-vei langs veien. Ved en eventuell fortetting av området er det viktig at man har mulighet til å etablere forbindelser for myke trafikanter. Dette tilsier at det er behov for å holde på byggegrensene. Da det i gjeldende reguleringsplan er regulert fortau langs planområdet, vurderer vi at dette til en viss grad er ivaretatt, og at det ikke er behov for et like stort areal som det ville vært uten. Det er likevel viktig at det er nok plass til drift og vedlikehold av veien, og at støyforholdene er tilstrekkelig gode.

I de vedlagte tegningene er det videre vist en adkomst fra fylkesveien som ikke fremkommer av plankartet. Vi minner om at alle avkjørsler/kryss mot fylkesvei skal godkjennes av oss.

Vår vurdering er at det er flere elementer ved den foreslåtte endringen som påvirker fylkesveien, og som ikke er tilstrekkelig redegjort for. Vi kan derfor ikke stille oss positive til endringen på nåværende tidspunkt. Vi ber om at Buskerud fylkeskommune v/Samferdsel kontaktes for å diskutere løsningene knyttet til veien nærmere.

### Nyere tids kulturminner:

Ved endring av detaljreguleringens bestemmelser anbefaler vi også at enkelte deler av bestemmelsene under §4-3 Angitt hensynssone (H570 1) bokstav g) og h) endres. Dette gjelder partiene i g) og h) hvor det heter at det skal innhentes uttalelse fra

kulturminnemyndigheten før godkjenning av påbygg og nybygg samt ved andre tiltak som endrer kulturmiljøets karakter.

Hvilke saker som skal sendes til regional kulturminnemyndighet for uttalelse er allerede godt ivaretatt av kulturminneloven. I tillegg har kommunen gode oversendelsesrutiner for saker som berører kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse. Kommunen skal sørge for bevaring av de lokale kulturminnene og kulturmiljøene og vurdere om planlagte tiltak vil berøre kulturmiljøverdiene negativt. Kommunens temaplan for fysiske kulturminner og kulturmiljøer "Vern gjennom bruk" gir gode føringer for saksbehandling og oppfølging av saker som berører kulturmiljøverdier.

#### Automatisk fredede kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. I tidligere uttalelse av 15.01.2021 fra Viken fylkeskommune, ble det påpekt at planområdet i stor grad allerede er utbygd og at vi ikke forventer å finne bevarte automatisk fredete kulturminner.

Vi ba om at varslingsplikten i kulturminneloven ble lagt inn som del av reguleringsplanens fellesbestemmelser. Vi observerer med tilfredshet at varslingsplikten er lagt til under § 2.12. Vi har derfor ingen merknader vedrørende hensynet til automatisk fredete kulturminner.

Saksbehandler plan: Selma Doksæter

Saksbehandler samferdsel: Ida Ruud Tåsåsen

Saksbehandler nyere tids kulturminner: Sigrid Lina Vadstein

Saksbehandler automatisk fredede kulturminner: Per Steffen Winterhaven

Andre fagområder har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Hilde Hermundsgård Reine

Fylkesdirektør

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter

Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



LIER KOMMUNE  
Postboks 205  
3401 LIER

Vår ref.: 2025/14955-9

Deres ref.:

Dato: 11.12.2025

## Lier kommune - Reguleringsplan - Sylling Ysteri og Bolstadgården - Detaljregulering - Uttalelse til endret planforslag

Vi viser til brev av 25. november 2025.

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet.*

### Kort om saken

Det er sendt søknad om forenklet endring av reguleringsplanen for Sylling Ysteri og Bolstadgården, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Fylkeskommunen ga sin uttalelse til planforslaget i brev datert 18. september 2025. Forslagsstiller har deretter gjort endringer og presiseringer av planforslaget.

### Merknader

#### Samferdsel:

Buskerud fylkeskommune v/samferdsel uttalte seg til foreslått endring av reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården 17.10.2025.

Vi skrev da at det viktige for oss er at det er avsatt tilstrekkelig areal langs fylkesveien til drift og vedlikehold, og at hensynet til myke trafikanter er ivarettatt.

Kommunen viser i oversendt tilbakemelding til at endringen i planen kun dreier seg om byggegrensen langs veien, som delvis fjernes, og isteden er tenkt lagt i formålsgrensen til fortauet. Det er ikke avsatt areal til grøft eller lignende langs fortauet forbi felt f\_SPP1. Det er et svært smalt areal avsatt til annen veigrunn langs BBB1. Som påpekt i brev datert 17.10.2025, ber vi normalt om tre meter areal fra veikant (fortauskant). Dette er blant annet for å sikre plass til snøopplag.

#### **PLAN plan og miljø**

**Postadresse:** Postboks 3563, 3007 DRAMMEN  
**Besøksadresse:** Hauges gate 89, 3019 Drammen  
**Telefon:** 32 80 85 00

**E-post:** [post@bfk.no](mailto:post@bfk.no)  
**Internett:** [www.bfk.no](http://www.bfk.no)  
**Org.nr.:** 930580260

Parkeringsplassene (som vi først tolket som garasjer) ligger svært tett på fortauet, og vi anbefaler at disse trekkes lenger vekk fra fortauet for å unngå evt. skader på parkerte biler ved brøyting.

Bestemmelse 3-3 h) er foreslått endret til:

«Angitt byggegrense på gjeldende reguleringsplankart mot Fv. 284 fjernes for felt BKB1/f\_SPP1. Byggegrensen følger formålsgrensen for BKB1/f\_SPP1. Innenfor formålet BKB1/f\_SPP1 kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.»

Vår vurdering er at vi ikke kan tillate denne endringen, men at vi kan tillate at byggegrensen flyttes noe nærmere veien. Da det ikke er avsatt noe areal mellom fortauskanten og formål BKB1 og f\_SPP1 vurderer vi at hensynet til drift og vedlikehold av veien ikke er ivaretatt med den foreslåtte endringen.

Vi minner også om at det i henhold til bestemmelse 2-2-1 e) skal inngås gjennomføringsavtale med fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor f\_SPP1.

Videre er 3-1 e) og 3-2 e) i oversendte forslag til endring av reguleringsbestemmelsene, foreslått endret til: «Innenfor formålet kan interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.»

I gjeldende reguleringsbestemmelser står det: «Innenfor formålet kan interne veier tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Omfang og utforming må avklares med vegmyndigheten i forbindelse med detaljplan.»

Dersom det skal tillates veier, parkering og renovasjon tett på vår vei må dette avklares med oss, og det må fremgå av bestemmelsene 3-1 e) og 3-2 e).

#### Nyere tids kulturminner:

Når det kommer til endringene under § 4-3 g) og h), bekrefter vi at endringene er i tråd med vår merknad. Vi har ingen ytterligere innspill til saken når det gjelder nyere tids kulturminner.

Saksbehandler samferdsel: Ida Ruud Tåsåsen

Saksbehandler nyere tids kulturminner: Sigrid Vadstein

Vennlig hilsen

Sara Norup

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter  
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



LIER KOMMUNE  
Postboks 205  
3401 LIER

Vår ref.: 2025/14955-13

Deres ref.:

Dato: 12.01.2026

## Lier kommune - Reguleringsplan - Sylling Ysteri og Bolstadgården - Detaljregulering - Oppfølging av merknad til planendring

Vi viser til brev av 17. desember 2025.

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet.*

### Kort om saken

Lier kommune mottok søknad om forenklet endring av reguleringsplanen for Sylling Ysteri og Bolstadgården, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Fylkeskommunen ga sin uttalelse til planforslaget i brev datert 18. september 2025.

Forslagsstiller har deretter gjort endringer og presiseringer av planforslaget i brev datert 25. november og 17. desember 2025.

### Merknader

#### Samferdsel:

I tilbakemelding til Lier kommune i brev datert 11. desember 2025, skrev vi at vi ikke kunne akseptere at byggegrensen langs fv. 284 ble delvis fjernet i reguleringsplanen for Sylling ysteri og Bolstadgården. Begrunnelsen for dette var at det ikke er avsatt noe areal i reguleringsplanen til annen veigrunn langs regulert fortau, og at planen derfor ikke ville ivareta hensynet til drift og vedlikehold av veien uten denne byggegrensen.

Kommunen foreslår nå å isteden legge byggegrensen langs eksisterende bebyggelse i felt BKB1. Reguleringsbestemmelsene er i tillegg justert til å inkludere at tiltak utenfor

#### **PLAN plan og miljø**

**Postadresse:** Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

**Besøksadresse:** Hauges gate 89, 3019 Drammen

**Telefon:** 32 80 85 00

**E-post:** [post@bfk.no](mailto:post@bfk.no)

**Internett:** [www.bfk.no](http://www.bfk.no)

**Org.nr.:** 930580260

byggegrensen skal godkjennes av fylkeskommunen, under punktene som nevnt i brev fra Buskerud fylkeskommune, datert 11. desember 2025.

Vi mener på bakgrunn av dette at forskyvningen i byggegrensen som nå foreslås kan aksepteres.

Saksbehandler samferdsel: Ida Ruud Tåsåsen

Vennlig hilsen

Sara Norup

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter  
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Til  
Lier kommune  
v/Marius Trosterud Holmen  
Stedsutvikling og plan  
Vestsideveien 2, Postboks 205, 3401 Lier

15.10.2025

## Vedrørende endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården

Deres ref: MTHO/2025/10516-2

Det vises til tilsendt brev med vedlegg som omhandler reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården.

Jeg er eier av Modumveien 48, Gbnr. 174/19 og 29. Ut i fra de tilsendte illustrasjonene er det litt vanskelig å se hvordan adkomstveien til min eiendom blir. Det ser ut som innkjøringen skal være midt i svingen ved Modumbakken, at den er felles med adkomsten til parkeringsplassen foran Ysteriet (bygg BKB1) og at den skal være 3,5 m bred. Men hvor kommer den inn på eiendommen min, og tas det høyde for at varebiler og evt andre større kjøretøy skal kunne komme inn der?

Hvem har ansvar for vedlikehold og brøyting av denne adkomstveien?

Jeg lurer også på hvor mine avfallsdunker skal plasseres. De står i dag ved bakveggen av min garasje, og blir hentet av søppelbil som kjører inn mellom dagens Ysteri og bussgarasje. Denne muligheten forsvinner med endringene som skal gjøres i området. Vil søppelbilen kunne kjøre inn den nye adkomstveien, eller må mine søppeldunker ha en annen plassering?

Og så er det postkasse. Min postkasse er i dag plassert ved inngangsdøra til Ysteriet. Det antar jeg at den ikke kommer til å være etter ombyggingen. Men vil postbilen evt kunne bruke adkomstveien og levere posten ved min garasjevegg?

Om jeg plasserer dunker og postkasse ved utkjøringen vil det muligens være både til hinder og sjenanse for beboerne i Ysteriet. Og hvis det stemmer at adkomstveien blir lagt midt i svingen, så antar jeg at hverken søppelbil eller postbil vil stanse der for å utføre ærendet sitt.

Det er ønskelig å kunne plassere både avfallsdunker og postkasse på egen eiendom. Og jeg er opptatt av at adkomstveien til min eiendom får en utforming og bredde som ikke hindrer større kjøretøy i å komme inn til eiendommen. Dette ber jeg om at det tas hensyn til.

Med vennlig hilsen

Anne Berit Fallet

Postboks 82, 1378 Nesbru

Beboere i Nordhellinga i Sylling som bruker veien i Nordhellinga  
Nordhellinga 3410 Sylling  
3410 SYLLING  
Norge  
roar.bogerud@lifi.no  
+4791693061

05.10.2025

857566122  
LIER KOMMUNE  
Vestsideveien 2  
3403 LIER

## **Tilbakemelding på 'Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården - forhåndshøring'gård**

Fra beboere i Nordhellinga i Sylling

Til Lier kommune, boks 205, 3401 Lier.

Tilbakemelding på «Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården-forhåndsmelding.

Vi viser til deres referanse MTHO/2025/10516 i brev av 18.09.2025.

Nordhellinga er en privat, smal vei med en svært farlig adkomst til Modumveien.

Reguleringsbestemmelsene for Sylling Ysteri og Bolstadgården er ikke konsekvensutredet tilstrekkelig i forhold til økt bruk og endring av tilkjørselen på Modumveien.

Vi er pr dato åtte familier som bor i Nordhellinga og som bruker veien flere ganger daglig. Veien er også skolevei.

Villa Skaar, Sylling største arbeidsplass med nær 100 ansatte, benytter samme vei. De ansatte og besøkende har parkeringsplass nede på sykehjemmet. Sykehjemsbeboere, hvor de fleste er demente, bruker veien, det samme gjør all annen trafikk som hører til et sykehjem av en slik størrelse, det være seg utrykningskjøretøyer og daglig varetransport som må rygge ned til sykehjemmet.

I tillegg til den nevnte trafikken bruker også Svang veien til kjøring med landbruksmaskiner.

Veien er meget uoversiktlig og smal, biler kan ikke møtes og biler og fotgjengere bruker samme veibane, spesielt er dette utfordrende på vinterstid og det har vært uheldige hendelser. Dersom man møter noen opp bakken, er det ingen annen løsning enn å rygge.

Vi har en av Syllings farligste oppkjøringer ut på Modumveien og vi kjører opp akkurat der hvor trafikken til og fra Spar Holsfjorden og de elleve beboerne rundt kjører inn og ut.

Vi er svært bekymret allerede og bruker mye tid på å tenke sikkerhet. De nye planene som foreligger for Bolstad-tomta vil medføre økt trafikk og en ytterligere bekymring og vi kan ikke se at det nye trafikkbildet er vurdert tilstrekkelig. Vi er positive til ny utkjøring på Modumveien, men siden kotehøyde ikke er tegnet inn, så ser vi ikke hele bildet og hvilke terreng-messige endringer ny utkjøring vi medføre.

Vi ber med dette om en besiktigelse hvor fagpersoner kan vurdere veien sammen med oss beboere og da med nye tegninger hvor veiens kotehøyder blir tegnet inn.

Beboerne i Nordhellinga står i dag selv for vedlikehold og brøyting.

Det har vært merkbart økt trafikk gjennom Sylling de siste årene. Det er mye traktorkjøring og mye tungtransport langs Modumveien. Golfbanen på Holtsmark har også medført økt trafikk.

Vi som bruker veien daglig hadde møte onsdag 1. oktober. Vi ble enige om å forfatte et brev hvor vi uttrykte bekymring for manglende informasjon for den økte trafikken og det nye trafikkbildet som 13 nye boliger ville medføre. Hver og en av oss vil sende kommentarer for egne eiendommer.

Vi kan ikke se av de tilsendte papirene for «reguleringsplan etter forenklet prosess» at veiforholdene er tilstrekkelig utredet, Vi forventer derfor en befarings sammen med oss så snart som mulig slik at vi vet hva vi har å forholde oss til.

Sylling den 4. oktober 2025.10.04.

Mvh beboerne i Nordhellinga.

Julia og Andreas Bolte

Lise og Erik Hjertaas

Gunn Helen Sorknes og Roar Bogerud

Maren Hylén, Natalya Hylén, Mikkel Hylén Sætren og Morten Sætren

Monica Hogastad og Geir Hylén

Hedvig Hagen

Jorunn Hylén

Oda Hylén

NB; Vi ber om tilbakemelding på at brevet er mottatt.

# Innsigelser til foreslåtte endringer i reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården (PlanID 504-905-05-03)

## 1. Innledning

Her belyses innsigelser til søknad om endring av reguleringsplan for Sylling Ysteri og Bolstadgården, slik det kommer frem av søknad og følgebrev fra tiltakshaver (Xilhouete AS v/Bjørn Garder, AD Arkitekter AS). Formålet er å sikre en balansert stedsutvikling som ivaretar eksisterende boligmiljø, bokvalitet og hensynet til omkringliggende eiendommer.

## 2. Bakgrunn

Det er forståelse for ønsket om utvikling og fortetting i Sylling, og at kommunen har pekt ut området som satsingsområde for boligbygging. Samtidig er det avgjørende at utbyggingen skjer på en måte som ikke gir uforholdsmessig stor negativ påvirkning på eksisterende bomiljø og landskap. Søknaden omfatter tre boligprosjekter med til sammen 36 leiligheter, og innebærer flere endringer i reguleringsbestemmelser, herunder økt utnyttelsesgrad, endrede byggehøyder og justering av parkeringskrav.

## 3. Hovedinnsigelser og kommentarer til tiltakshavers argumentasjon

### 3.1. Økonomi og gjennomførbarhet

Tiltakshaver argumenterer for at dagens reguleringsplan ikke er økonomisk gjennomførbar, og at justeringer er nødvendige for å realisere utbygging. Vi har forståelse for at økonomi er en faktor, men det kan ikke alene begrunne vesentlige avvik fra vedtatte rammer dersom dette går på bekostning av bokvalitet, landskap og naboers interesser. Det må være mulig å utvikle området innenfor rammene av god stedsutvikling og hensyn til eksisterende bebyggelse.

### 3.2. Byggehøyder og terrengtilpasning

Søknaden innebærer økte byggehøyder og endringer i terrengtilpasning, spesielt for BBB1 og BBB2, med trappehus og takterrasser som overstiger tidligere fastsatte høyder. Tiltakshaver viser til at høydene er tilpasset tidligere bygg og at trappehus/takterrasse er nødvendig for bokvalitet (kveldssol). Vi mener at høydene bør holdes innenfor det som er fastsatt i reguleringsplanen, og at eventuelle unntak må dokumenteres grundig med hensyn til skygge, utsikt og bokvalitet for naboer. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert at foreslåtte høyder ikke vil gi uheldige konsekvenser for omgivelsene. Spesielt ved bussgarasjen er det ikke tilstrekkelig dokumentert veiens høyde i terreng, og om det kan kjøres tyngre kjøretøyer under terrasser.

### 3.3. Adkomst og trafiksikkerhet

Felles adkomstvei til Nordhellinga er bratt og smal, og vintertilgjengeligheten er dårlig. Økt trafikk fra 36 nye leiligheter vil forverre forholdene. Tiltakshaver har ikke dokumentert at veien tåler belastningen, og det er ikke tilstrekkelig vurdert hvordan økt trafikk vil påvirke trafiksikkerheten for myke trafikanter. Her har vi sammen med resten av brukerne i Nordhellinga sendt eget brev der vi ønsker ytterligere dokumentasjon.

### **3.4. Parkeringskrav**

Tiltakshaver ønsker å redusere parkeringskravet for små leiligheter og argumenterer med nærhet til kollektivtilbud. Vi mener at det fortsatt må stilles krav til tilstrekkelig parkering, da erfaring viser at underdekning gir økt press på gateparkering og uheldige konsekvenser for nærmiljøet.

### **3.5. Bokkvalitet og utearealer**

Tiltakshaver fremhever at takterrasser og felles utearealer vil gi god bokkvalitet. Vi mener at plassering av inngangspartier, trapper og lekeplasser tett på naboeiendommer vil gi økt støy og innsyn, og at dette ikke er tilstrekkelig vurdert i søknaden. Det må sikres at nye utearealer ikke går på bekostning av eksisterende bokkvalitet.

### **3.6. Dokumentasjonskrav og prosess**

Det foreligger mangelfull dokumentasjon, spesielt når det gjelder høyder, terrengprofiler og veiens plassering knyttet til bygg der bussgarasjen ligger i dag. Profiltegninger må inkludere terreng og vei, og høydekoter må fremgå tydelig. Det anbefales at opprinnelig regulering beholdes inntil tilfredsstillende dokumentasjon foreligger. Videre bør det sikres reell medvirkning fra berørte naboer, og det må dokumenteres at det er bred støtte for prosjektet, ikke bare fra enkelte naboer.

## **4. Konklusjon og anbefalinger**

Vi ber Lier kommune stille strengere krav til dokumentasjon og tilpasning til eksisterende boligmiljø. Det anbefales at parkeringsetasjen senkes, inngangspartier flyttes til innsiden av byggene, og at lekeplass og adkomst revurderes. Vi ønsker dialog og medvirkning i den videre prosessen, og ber om at endringer i reguleringsplanen ikke vedtas før alle forhold er tilstrekkelig utredet og dokumentert.

Med Vennlig Hilsen



Erik Hjertaas og Lise Høgeli

Nordhellinga 23

## **Merknad til sak : MTHO/2025/10516- 2**

### **Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården - forhåndshøring**

Plansaken har en lang forhistorie, med utleggelse for offentlig ettersyn en rekke ganger tidligere. Både kommunedirektør og statsforvalter har vurdert bestemmelser i nåværende reguleringsplan, som ble vedtatt i 2022 på tross av naboklager gjennom hele saksgangen.

Slik det nå er søkt om vil prosjektet bli enda større og tettere bebyggd. Endringene det er søkt om er så omfattende at de bør vurderes grundigere enn gjennom en forenklet endring.

Jeg ber om at forenklet endring av detaljreguleringsbestemmelsene ikke tas til følge. Og kommer med til tilsvar/klage på følgende punkter:

1. Arkitektonisk utforming. Modernisering og utforming/tilpassing/ kontrastering til eksisterende kulturmiljø og arkitektonisk uttrykk i nye bygg og tilbygg. **§ 2-4 c) og d)**

Tiltakshaver begrunner søknaden med utbedring av et slitent Sylling sentrum. Jeg vil her påpeke at det er tiltakshaver som har stått som eier de siste to tiår uten at det er foretatt noen form for synlig normalt vedlikehold av disse eiendommene. Etter mitt syn er det tiltakshaver som bærer ansvar for et slitent Sylling sentrum.

Utbygger vil fortette sentrum ytterligere, på bekostning av uteområdene rundt Ysteriet, samt i stor grad bygge i høyden. Jeg kan jeg ikke se at eksisterende bygg da vil framheves, men nærmest "forsvinne" bak ny blokkbebyggelse.

Dette vil også harmonere dårligere med eksisterende bebyggelse i landlige Sylling sentrum.

4) Felt BKB1; byggegrense mot Fv.284 fjernes - interne veier og parkering tillates utenfor byggegrense. Krav til MUA reduseres til 0.

Byggegrensen mot vei er kommentert og behandlet i tidligere plan og denne avgrenser bygget slik at det ikke blir for stort. Dette er viktig med tanke på trygg skolevei og annen infrastruktur.

Det vil allerede bygges tett på fylkesvei. Dette er en vei med stadig større trafikk med mye ut- og innkjøring fra butikk og legekantor og omkringliggende eiendommer.

På vinterstid har det tidvis vært store utfordringer med tungtrafikk og busser som står på kryss og tvers i veien Ved å flytte byggegrensen vil man få et ytterligere uoversiktlig sentrum.

Dette punktet bør vurderes av veimyndighetene, som er ansvarlige for fylkesveien, og ikke av kommunen. Dette for å sikre framtidig vedlikehold og drift av en forsvarlig og tilstrekkelig trygg vei.

Krav til MUA fjernes

Jeg vil påpeke at areal i avsatt MUA allerede er begrenset, da deler av dette arealet ligger i en bratt skråning ned mot min eiendom.

Å skulle bygge uten grøntområder harmonerer dårlig til Lier kommunes visjon "Grønne Lier", hvor det blant annet vektlegges "å sikre tilgang til grøntområder og rekreasjon for innbyggerne", samt sikre "helsefremmende nærmiljøer" i forhold til bomiljø.

5) Felt BBB1; høydebestemmelser i tråd med prosjekt, trappetårn med maks. størrelse/høyde. Etablering av takterrasse for kvalitetsareal med kveldsol. Interne veier, parkering og renovasjonsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense mot vei. Tillatt BYA økes fra 50 til 53%.

Høydebegrensninger:

Høyden på bygget har vært tema en rekke ganger. Det har vært igjennom mange stridigheter og klagesaker, også hos statsforvalter, før man endte på mønehøyde 12 meter og gesims på 9 meter.

Utbygger vil nå bygge med flatt tak og i tillegg bygge et heistårn på siden av bygget som vil være 3,5 meter høyere enn selve bygningen.

Dette vil ha konsekvenser for lysforhold på min eiendom 174/30, som er den eiendommen som ligger tettest på prosjektet, og dermed er den som blir mest berørt.

Det står i utbyggers søknad at sol-/skyggeforhold ikke vil berøre naboeiendommer. Det foreligger imidlertid ikke noe sol-/skyggediagram av min eiendom i søknaden. Er dette en forglemmelse? Jeg ber om at et oppdatert sol-/skyggediagram for min eiendom blir utført, konsekvensvurdert og hensynstatt i en ny regulering.

BYA økes fra 50 til 53 %:

BYA ble økt til 50 % av kommunedirektøren under behandling av saken for tredje gang. Nå vil utbygger øke ytterligere til 53 %. I tillegg ønsker han også å bygge nærmere nabogrense enn 4 meter.

I høringsbrev skriver tiltakshaver at naboer er positive og entusiastiske til dette. Dette medfører ikke riktighet. Garder oppsøkte meg rett før jeg mottok dokumentene fra kommunen, og snakket om prosjektet. Jeg mottok mail fra han samme dag, som jeg ikke har svart på, da jeg har hatt behov for tid til å sette nærmere inn i saken. Det har jeg nå gjort og jeg godkjenner ikke.

I tillegg vil jeg påpeke at adkomst til min eiendom er behandlet og tegnet inn på den vedtatte reguleringsplanen. Ved tidligere kontakt med kommunen har jeg fått oppgitt at denne adkomsten er fastsatt og sikret ved reguleringsplanen. Jeg ber om at dette opprettholdes. Jeg må også sikres en trygg adkomst til eiendommen min under en eventuell prosess med riving og bygging av nytt bygg.

Veien til eiendommen min må opparbeides slik det står med 3,5 meters bredde uten at dette medfører ekstra kostnader for meg.

Jeg vil også kreve eventuell kompensasjon for de ulemper denne aktiviteten måtte medføre for meg.

Even Hylén  
Eier av eiendom Gårdsnr.174 Bruksnr.30

Nordhellinga 29  
3410 Sylling

Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud  
Nordhellinga 3  
3410 SYLLING  
Norge  
roar.bogerud@lifi.no  
+4791693061

16.10.2025

857566122  
LIER KOMMUNE  
Vestsideveien 2  
3403 LIER

## **Tilbakemelding på 'Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården - forhåndshøring'**

Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud,  
Nordhellinga 3, 3410 Sylling.

Til Lier kommune postmottak,  
boks 205, 3401 Lier.

Tilbakemelding på «Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården-forhåndsmelding.

Vi viser til deres referanse MTHO/2025/10516 i brev av 18.09.2025.

I brev av 4. oktober fra samtlige beboere i Nordhellinga i Sylling beskrives vår bekymring for adkomsten fra Nordhellinga og inn på Modumveien. Denne felles henvendelsen står vi 100% bak.

Selvsagt er vi positive til at Bolstad-eiendommen utbygges, men vi er svært bekymret for tegningene BBB2 som vi er forelagt i planen «forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården.

I utbyggers redegjørelse fremkommer det at de nærmeste naboene nord for både BBB1 og BBB2 er positive til forslagene. Det stemmer ikke! Når en utbygger ber om å få presentere sine planer er det umulig å umiddelbart se konsekvensen av planen og hva dette innebærer for oss som nærmeste nabo. Først må vi se gjennom og studere tegningene i ro og mak. Her kommer våre betraktninger.

Kan utbygger gjøre endringer på privat vei uten godkjenning fra de 3 eierne av veien? Veien er overbelastet i dag. Grøfttekanten må brukes for å passere gående, biler kan heller ikke møtes. Tilsendte plantegninger er mangelfulle og har for liten skrift til at vi kan gi en presis vurdering. Hvis de tilsendte tegningene har riktig målestokk er huset plassert kun 3,5 meter fra vår tomtegrense. Vi godtar ikke at det bygges så nær! Det ser også ut til at det bygges for nær tomtegrensen på hver side.

Forstøtningsmur eller liknende ser ut til å være plassert på tomtegrensen ca fra påkjøring fra garasjen og oppover. Det er vel også krav til byggeavstand mot tomtegrense til privat vei. Denne

muren vil gjøre det umulig for gående å bruke grøfttekanten.

Solforholdene endres minimalt bemerkes det i framlegget. Det stemmer ikke. Bolstadgården skygget for sola 2-3 timer midt på dagen om vinteren når sola sto lavest på himmelen. Med den foreslåtte utbyggingen av Bolstadgården og ved Meieribygget mister vi sol store deler av dagen og hele vinteren.

Utbygger har sagt at han ønsker å ivareta lokale byggetradisjoner og forskjønne Sylling sentrum. Det er hovedsakelig kun næringsbygg med flate tak i «sentrum». Derfor er det trist om det nå skal bygges slike store, dominerende bygg med flatt tak.

Vi er ikke imot utbygging og fortetting i Sylling. Men vi håper at byggeplanene kan tilpasses eksisterende bebyggelse med spisse evt. valmede tak og være med å forskjønne lokalsamfunnet vårt. Dette er bebyggelse på landet og beboerne bør ha tilgang til bedre uteareal enn 4 m bredde på nordsiden av huset.

Det er helt klart for oss at den foreslåtte utbyggingen forringer verdien av vår eiendom!

Vi imøteser tilbakemelding.

Sylling den 16.10.2025.

Med vennlig hilsen

Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud.

Andreas og Julia Bolte

Alexander og Sofie Bolte

Nordhellinga 19

3410 Sylling

Lier kommune

Sylling, den 04.10.25

Boks 205

3401 Lier.

Tilbakemelding på «Forenklet endring av detaljregulering for Sylling Ysteri og Bolstadgården-forhåndsmelding.

Vi viser til deres referanse MTHO/2025/10516 i brev av 18.09.2025. Nordhellinga er en privat, smal vei med en svært farlig adkomst til Modumveien.

Reguleringsbestemmelsene for Sylling Ysteri og Bolstadgården er ikke konsekvensutredet tilstrekkelig i forhold til økt bruk og endring av tilkjørselen på Modumveien. Vi bor i Nordhellinga 19 og som bruker veien flere ganger daglig.

Veien er også skolevei. Villa Skaar, Sylling største arbeidsplass med nær 100 ansatte, benytter samme vei. De ansatte og besøkende har parkeringsplass nede på sykehjemmet. Sykehjemsbeboere, hvor de fleste er demente, bruker veien, det samme gjør all annen trafikk som hører til et sykehjem av en slik størrelse, det være seg utrykningskjøretøyer og daglig varetransport som må rygge ned til sykehjemmet.

I tillegg til den nevnte trafikken bruker også Svang veien til kjøring med landbruksmaskiner. Veien er meget uoversiktlig og smal, biler kan ikke møtes og biler og fotgjengere bruker samme veibane, spesielt er dette utfordrende på vinterstid og det har vært uheldige hendelser. Dersom man møter noen opp bakken, er det ingen annen løsning enn å rygge.

Vi har en av Syllings farligste oppkjøringer ut på Modumveien og vi kjører opp akkurat der hvor trafikken til og fra Spar Holsfjorden og beboerne rundt kjører inn og ut. Vi er svært bekymret allerede og bruker mye tid på å tenke sikkerhet. De nye planene som foreligger for Bolstad-tomta vil medføre økt trafikk og en ytterligere bekymring og vi kan ikke se at det nye trafikkbildet er vurdert tilstrekkelig. Vi er positive til ny utkjøring på Modumveien,

men siden kotehøyde ikke er tegnet inn, så ser vi ikke hele bildet og hvilke terrengmessige endringer ny utkjøring vi medføre.

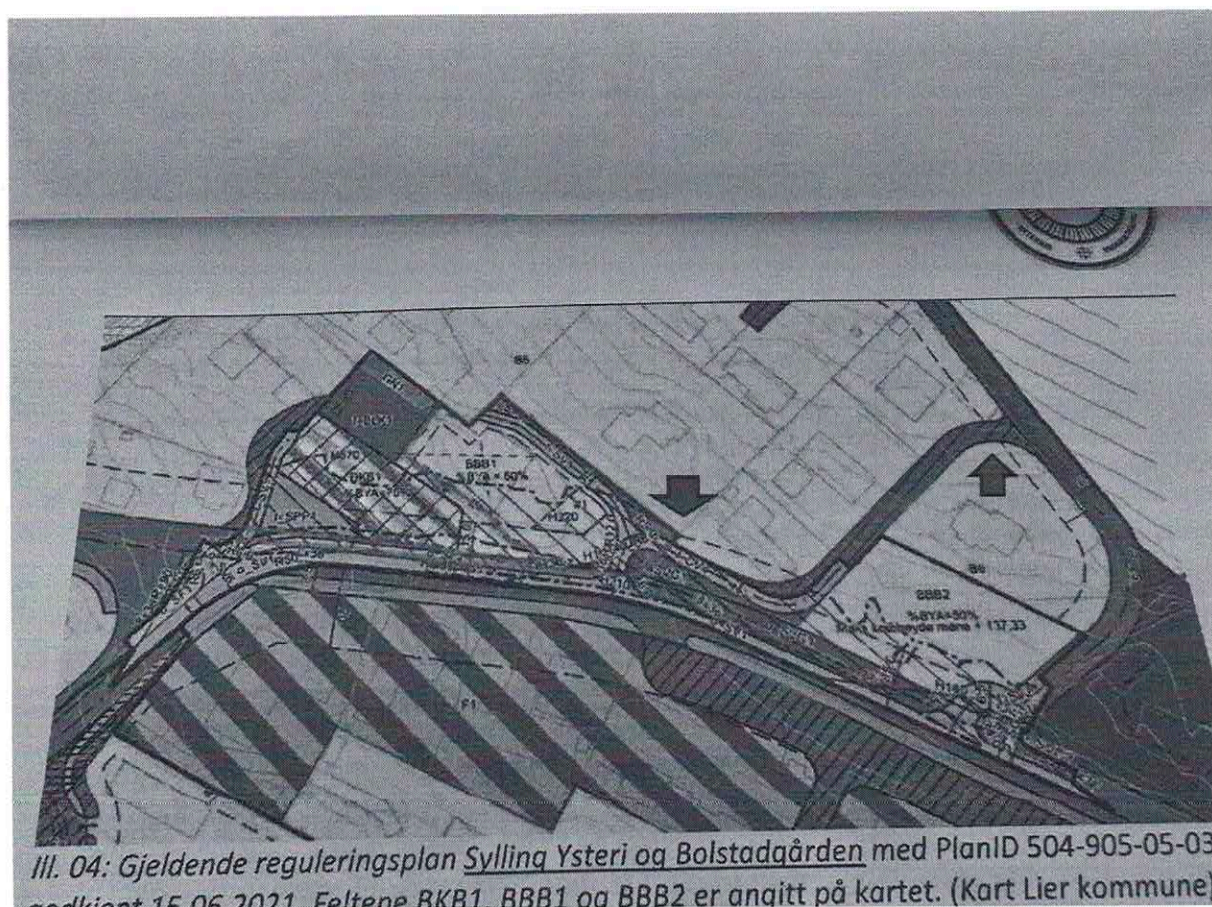
Vi ber med dette om en besiktigelse hvor fagpersoner kan vurdere veien sammen med oss beboere og da med nye tegninger hvor veiens kotehøyder blir tegnet inn.

Beboerne i Nordhellinga står i dag selv for vedlikehold og brøyting. Det har vært merkbart økt trafikk gjennom Sylling de siste årene. Det er mye traktorkjøring og mye tungtransport langs Modumveien. Golfbanen på Holtsmark har også medført økt trafikk.

Vi uttrykte bekymring for manglende informasjon for den økte trafikken og det nye trafikkbildet som 13 nye boliger ville medføre. Vi kan ikke se av de tilsendte papirene for «reguleringsplan etter forenklet prosess» at veiforholdene er tilstrekkelig utredet.

Bygge skisse slik den foreligger viser ikke løsninger for syklister eller fotgjengere. Vi mener dette er en vesentlig mangel, da det er viktig å ivareta sikker og hensiktsmessig adkomst for både sykkel og gangtrafikk.

Vi ber derfor om en befaring sammen med oss.



- Vi er bekymret at byggeprosjekt er utarbeidet på grunnlag av en veiskisse mottatt fra Kommunen. I ettertid har det vist seg at skissen inneholder feil, noe som har medført at prosjektet er tegnet ut fra uriktige forutsetninger. Pilen viser en vei det ikke eksisterer. (skisse er markert med pil)
- Vi har tinglyst veirett og lurer på om hvordan vi kommer opp til hovedgate, bussholdeplass, postkasse og matbutikk. Postkasse er installert på BBB1 areal. (skisse er markert med pil)
- Vi er uenig om økning BYA fra 50 til 53 % for planlagt BBB1 pga. På grunn av høyde økningen på bygningen med trappetårnet mister vi ettermiddagssolen på terrassen vår, og i tillegg overskrider hele bygningen med trappetårnet den maksimale byggehøyden som er fastsatt av kommunen (Mønehøyde er 12 meter).
- Vi merker oss at bygge skissen legger opp til terrasse mot nord. Vi vil uttrykke bekymring for at en slik løsning kan medføre støyulempere og innsyn i vår hage/hus for oss som naboer. Vi ber derfor om at dette hensynet vurderes i den videre planleggingen.

Med vennlig hilsen

A. Bolte J. Bolte

Andreas, Julia, Alexander og Sofie Bolte

LIER KOMMUNE  
Postboks 205, 3401 Lier

Sylling 12/10-25

Til: Marius Trosterud Holmen, Rådgiver Stedsutvikling, Plan.

Avs: Svend Morten Bolstad  
Modumvn.33. 3410 Sylling. E-post: [smbolsta@online.no](mailto:smbolsta@online.no)

## **REGULERINGSPLAN SYLLING YSTERI & BOLSTADGÅRDEN.**

### **MANGLENDE TEGNINGER FOR ADKOMST NORDHELLINGA.**

Undertegnede er, med flere, grunneier av den private adkomsten til Nordhellinga. Er også berørt av saken da jeg i dag har utkjøring vis a vis eksisterende, og planlagt adkomst. (Eiendom: 172/60-64-87).

Den 6/10 sendte jeg en forespørsel til AD ARKITEKTER A/S. Denne ble videresendt til XILHOUETTE A/S v/ Bjørn Garder.

Forespørselen gjaldt om det finnes en tegning som viser ny planlagt adkomst, med høydekoter, grader, stigningsprosent, siktsoner, og hvor bredde er inntegnet, da gjerne sett i profil/snitt fra øst (Skaar).

Jeg fikk da svar i fra Bjørn Garder. Han kunne bare opplyse om at selve utkjøringen på fylkesveien er på omkring 3% og vedla også en dataprodusert illustrasjon som viser bygget, men som er mindre brukbar til å vurdere veien. Han lovte å sende meg et «notat».

Han skriver også i sin E-post følgende: «heldigvis er ikke veien tema for endret søknad»! Selvsagt er den det! Alt som handler om BB2, og i dette tilfelle, nok en gang utvidelse av prosjektet, vil også omfatte veien! Hele prosjektet står og faller på om man får en brukbar og godkjent adkomst! Skal Kommunen nok en gang bruke tid og penger på en søknad om utvidelse av prosjektet, som betinger at det foreligger en godkjent vei med bruksrett, eller uten bruk av annen manns eiendom?

I følge Garder er den tegningen som viser planlagt vei over min og andres eiendom vedtatt av Reguleringsplanen av 2021. Jeg var inntil nylig ukjent med denne tegningen, om dette skyldes at jeg selv ikke har klart å henge med i svingene her, eller om det er andres feil, kan jeg i skrivende stund ikke forklare! Tidligere tegning som jeg har hatt å forholde meg til viser BB2 med BYA på 40%, og utkjøring på Nordhellinga **uten at veien er lagt om!** Det ble dengang levert en innsigelse fra meg om hvor uheldig dette var.

Nå har jo Kommunen fattet et vedtak om denne veien. Vedtaket har da blitt fattet på et grunnlag! I dette grunnlaget må det da foreligge skikkelig dokumentasjon og tegninger av veien?

Hvis dette ikke finnes, ber jeg om at kommunen får på plass en skikkelig tegning av adkomsten som vi grunneiere og brukere av Nordhellinga kan forholde oss til. I tillegg ønskes en beskrivelse av hvordan planlagte vei vil kunne etableres, fyllinger, planeringer, støttemurer, hevelse av veibanen mm. Det må også klargjøres om den vil ligge innenfor de standarder/normer som gjelder slike veier.

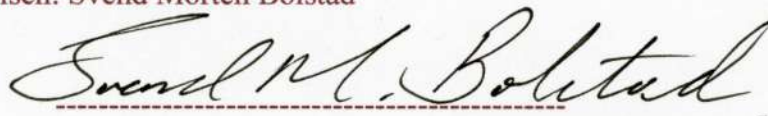
Jeg forstår det slik på tiltakshaver at det har vært engasjert ingeniører, tre fra Statens Vegvesen og to fra Stener Sørensen som har jobbet med adkomsten i 2,5 år. Det må da foreligge uttalelser, skisser, tegninger og en endelig godkjenning fra eier av fylkesveien. **Er det mulig å få tilsendt kopier av dette i papirutgave?** For å spare tid kan jeg selv hente det i resepsjonen på rådhuset.

Slik trafikkbildet i dag er i Sylling sentrum, og med den markante økningen av trafikken på fylkesveien de siste årene, og at barn og andre fotgjengere ferdes ubeskyttet akkurat i dette området kan jeg som grunneier av 172/30 i Nordhellinga **ikke** tillate økt bruk av adkomst, det vil ikke være forsvarlig, eller ansvarlig.

Vedlegg:

1 stk. Illustrasjon basert på foto.

Hilsen: Svend Morten Bolstad

A handwritten signature in black ink, reading "Svend M. Bolstad", written over a horizontal dashed line.

Bussgarasje

Reguleringsplanens nye adkomst til Nordhellinga vises her ved hvit skravering. Jeg må understreke at dette er veldig omtrentelig. Se planens kartgrunnlag!

172/13.(Bogerud)

Adkomsveien til Nordhellinga er i dag trafikkert av syv husstander. Utenom dette kommer også trafikken fra institusjonen Villa Skaar, her er det også vareleveranser med lastebiler og containerbiler. I sommerhalvåret bruker landbruksmaskinene til Swang også veien. Skolebarn og beboere fra Villa Skaar benytter også veien.

172/80

BUSSTOPP

172/36.(Garder)

Trafikk av landbruksmaskiner til og fra Swang gård.

På sorsida/ovenfor fylkesveien er det 11 husstander/boenheter som har sin adkomst/utkjørsel midt i mot oppkjøringen til Nordhellinga. Foruten dette er det også en betydelig trafikk knyttet til butikken som har samme adkomst.

Utover dette er det de myke trafikkanter som kommer fra Valstadlia som kommer ut i samme område. Endelig er det også fotgjengerne som går på fortauet. Mye små skolebarn!

BUSSTOPP

Planlagt adkomst for 13 boenheter

172/10

Swang-jordet. 173/1. (Swang)

172/20.(Juvet Eiendom)

172/30

"Villa Skaar". 172/29.( Thorsrud)

Den blå linjen viser "stikkveien" som kommer fra boligfeltet Valstadlia. Dette er eneste vei for skolebarn som skal til og fra skole. Denne blir også benyttet av Sylling Hestesportssenter.

"Samvirkelaget" 172/63  
6 boenheter  
(Juvet Eiendom)

172/60-64.(Bolstad)

"Hagra" bygget.

Sylling 17/10-25.

Til:  
LIER KOMMUNE, Postboks 205  
3401 LIER  
v/ Rådgiver Stedsutvikling Plan  
Marius Trosterud Holmen

Fra:  
Svend Morten Bolstad  
Modumvn. 33  
3410 SYLLING E-post: [sbolsta@online.no](mailto:sbolsta@online.no)

***INNSIGELSER TIL FORENKLET ENDRING AV DETALJREGULERING  
FOR SYLLING YSTERI OG BOLSTADGÅRDEN. 18/9-25.***

Vedlegg: 2 stk. Illustrasjoner som viser fortau og inntegnet trafikkbilde.

## GENERELT OM SØKNADEN

Reguleringsplanen var opprinnelig presentert med en utnyttelse av bebygd areal på 40%. Med siste søknad fra tiltakshaver vil den øke til 53% ! Dette vil jo ingen ende ta, hva blir det neste!

**Det ser ut til at Kommunen har latt det gå sport i å servere dispensasjoner over en lav sko til dette prosjektet! Hva slags signaler gir dette til den øvrige befolkning som evt. ønsker å sette seg opp en liten garasje og ikke får innvilget en dispensasjon?**

Dette får jo konsekvenser for vi som allerede bor her i Sylling, tenker ikke kommunen på dette? Grunneiere får ødelagt sine liv og eiendommer. Infrastrukturen i Sylling er allerede under press. Hva med den ettehvort sterkt trafikkerte fylkesveien gjennom sentrum, er det overhodet tatt hensyn til denne i behandlingen av reguleringsplanen? Det ser ikke slik ut!

Den nye planlagte bebyggelsen vil jo generere en del mere trafikk, i et allerede uoversiktlig trafikkbilde akkurat her i sentrum.

Hva med sikkerheten til skolebarnas skolevei, er den ivaretatt? Det er den ikke! Allerede i dag ferdes skolebarna med livet som innsats, spesielt i området Meierisvingen-Lierruta. Se vedlagt illustrasjon.

Vi er mange her i Sylling som ønsker at den gamle tomte til «Bolstadgården» skal bebygges, men behøver det være så voldsomt? Kan ikke tiltakshaver nøye seg med et mindre voldsomt prosjekt som ikke går så sterk utover naboer og omgivelser? Det er jo to eiendommer som nærmest blir å betrakte som fullstendig ødelagt hvis det blir noe av dette prosjektet! Hvorfor blir det ikke tatt hensyn? Skal profitt gå på bekostning av berørte grunneiere? Det virker slik!

Jeg vil kommenteret punkt i tiltakshavers søknad:

Informasjon til naboer Tiltakshaver har vært på besøk hos nærmeste naboer til BBB1 og BBB2 og presentert prosjektet og endringene på planen. Tilbakemeldingene fra naboene er positive og ingen har uttrykt seg negativt til byggeprosjektene. Det er også gjort avtale om grensejusteringer med 2 naboer som grenser til BBB1 som redegjort for over.

Er det riktig det som tiltakshaver her skriver? Her fremstilles jo de berørte naboer nærmest som euforiske til prosjektet! Kan det her være noen misoppfatninger, eller i verste fall noe annet? Ikke vet jeg, men litt pussig er det!

Ut fra ovenstående ser det ut til at det er gjort avtale om overdragelse av eiendom fra to grunneiere som blir berørt av BB1.

Nå er det altså i den nye søknaden søkt om en økning i BYA fra 50% til 53%, dette betinger at grunneiere gir fra seg eiendom! Hva slags avtale er det her inngått? Muntlig, skriftlig, tinglyste dokumenter, eller annet?

**Kan Kommunen behandle denne søknaden før ovenstående eiendomsoverdragelse har funnet sted og dokumenteres?**

Hva så med adkomst til «Bolstadgården», BB2? Her får man den samme problemstillingen. Tiltakshaver besitter ikke her nødvendig eiendom for å få adkomst til BB2!

Undertegnede er selv grunneier av øvre del av Nordhellinga (172/30). Det vil slik forholdene er i dag ikke bli gitt noen form for brukstillatelse over min grunn, altså bortfaller adkomsten til BB2.

**Kan kommunen behandle søknaden før BB2 har fått en godkjent adkomst, og ikke minst hva har her tiltakshaver tenkt å foreta seg over for grunneierne av 172/30 og 172/10, som freidig nok er innlemmet i reguleringsplanen?**

## ADKOMST NORDHELLINGA OG TRAFIKKEN I SENTRUM.

Dagens adkomst til Nordhellinga var en gang opprinnelig en sti som gikk rett ned til fjorden, den er altså aldri blitt prosjektert eller bygd som vei for kjøretøy. Fra svingen ved Swang-jordet og opp til fylkesveien er det i dag to private grunneiere, hvor jeg selv er en av dem.

Den første som brukte denne adkomsten til kjøretøy var Lierbanen A/S i 1927. Selskapet hadde da behov for en garasje til noe av bilparken, denne lå omtrent midt på gårdsplassen til dagens Villa Skaar. Garasjen hadde plass til et par busser/lastebiler. Lierbanen A/S eide da selv hele dette området.

Nordhellinga har i dag Syllings styggeste utkjørsel, bakken er bratt, veien er smal og det er dårlige siktsoner. Vinterstid er det ekstra ille, håpløst å komme opp og ekstra dårlig sikt pga. brøytekanter. Ved uvær om vinteren har brukerne av adkomsten parkert på butikken for å sikre seg at dem kommer på jobb om morgenen. Lastebilene som kommer med vareleveranser til Villa Skaar parkerer på fylkesveien for å losse bilen, også sommerstid.

**Denne adkomsten kan ikke belastes med mere trafikk enn det er i dag, det er ikke forsvarlig!**

Selv har jeg i dag utkjøring midt i mot Nordhellinga. Dette er i dag et meget trøblete område. Her er det trafikk til og fra butikken, skolebarn og øvrige fotgjengere som kommer fra alle kanter, og også beboere som kommer opp fra institusjonen Villa Skaar, som man må være meget oppmerksom på. Se vedlagt illustrasjon over trafikkbildet slik det er i dag. All trafikk konsentreres innenfor den gule sirkel.

Adkomsten til BB2 kan ikke legges til Nordhellinga. Adkomsten må, som det også tidligere har vært, være på gateplan foran bygget, det har fungert fint i alle år!

Hva dette får for konsekvenser for tiltakshaver kan ikke tas hensyn til, det er bare å redusere bygningsmassen og jenke seg deretter.



Fotografiet viser garasjen til Lierbanen A/S (med valma tak), sett fra Bolstad mot øst.ca.1938.

## TRAFIKK OG FORTAU

Jeg har meget god kunnskap og kjennskap til trafikkbildet akkurat her i sentrum, om ikke den eneste, så i hvert fall en av svært få som har denne viten. Jeg har i noe over 60 år hatt fylkesveien som nærmeste nabo, jeg både ser, og ikke minst, hører den daglig. Jeg skulle da vite godt hva jeg her uttaler meg om! Det kan da nevnes at jeg tidligere har vært bosatt i Bolstadgården, og bor nå omtrent vis a vis.



SENTRUM 1955.

Trafikken har økt markant de siste årene. Meg bekjent har det ikke vært trafikktelling siden reguleringsplanen for boligfeltet Valstadlia var under prosjektering, og det er snart 20 år siden! Da ble tellingen foretatt **utenfor** sentrum! Den fanget altså ikke opp den interne trafikken. Dette ble den gang påklagd, men man taler for døde ører!

Ikke bare har Syllings «egen» trafikk økt, men gjennomgangstrafikken har også hatt en markant økning. Spesielt det siste året har vært ille, om dette skyldes bedre økonomi, årskull som har fått sertifikat, tidlig vår, eller annet vet jeg ikke.

Vi var for noen år siden heldige som fikk 40 sone her i sentrum. Hadde det bare virket! Hvis man i dag holder fartsgrensen gjennom Sylling, så blir man forbikjørt, det har jeg selv opplevd et par ganger!

Jeg vil tippe at omtrent 80% av trafikken går over 40, normal hastighet ligger omtrent i området 50 til 55. Mange kjører i 60, og noen ganger også over dette. Ren «grisekjøring» ser man titt og ofte, da i form av sportsbiler og motorsykler.

«Stripa» i Sylling har i alle år vært på strekket mellom Meierisvingen og skolen, altså akkurat i det området hvor det er mest fotgjengere og intern trafikk.

**Mellom den opphøyde fotgjengerovergangen ved Svanglia og den opphøyde fotgjengerovergangen i Meierisvingen er det altså ingen fysiske hindringer som tvinger trafikken ned i forsvarlig hastighet?** Dette dreier seg da om en avstand på ca en halv kilometer. Her er det altså «flatt jern», igjennom den mest trafikerte delen av Sylling, med skolebarn, øvrige fotgjengere, og pasienter som ferdes med livet som innsats!

**Jeg må si at jeg synes det er ubetenksomt av Kommunens folkevalgte politikere å stemme for slike reguleringsplaner som her foreligger. Reguleringsplanen vil jo gi en markant økning av trafikken her i sentrum. Skal vi her ofre liv mot profit?**

## FORTAU.

Fra innkjøringen til boligfeltet Valstadlia og ned til barneskolen er det en avstand på ca 560 m., dette gjennom Syllings mest trafikkerte område. Her er det næringsvirksomhet, private utkjørsler, busstrafikk mm. Mye trafikk til butikken, som er den eneste nord for Lyngås. Sylling skole med både barnetrinn og ungdomstrinn som også skaper trafikk.

**Hvor trygg er barnas skolevei?** Jeg kan starte med den opphøyde fotgjengerovergangen i Meierisvingen. Tenke seg til å legge en fotgjengerovergang midt i en uoversiktlig og farlig sving? Dette er antageligvis Liers styggeste! Da reguleringsplanen for boligfeltet Valstadlia var under behandling var denne stygge overgangen også nevnt som innsigelse, men igjen taler man for døve ører!

Som tidligere nevnt er avstanden fra adkomst Valstadlia og ned til skolen ca 560 meter, av dette er det **170 meter hvor det ikke er fortau, altså ingen ting som indikerer at det er fortau, hverken for bilister eller fotgjengere! Her er altså barna fullstendig ubeskyttet! ( Se vedlagt illustrasjon.)**

I dette området er det i mesteparten av døgnet ut og innkjøring av privabilister, lastebiler og busser. Litt av en skolevei!

I den nå tilsendte søknaden søker tiltakshaver om å sløyfe lekeplassen på Bolstadtomta, BB2 og heller benytte seg av den på Meierigården!

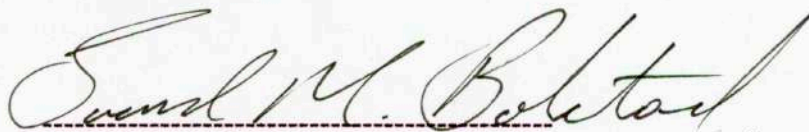
.Leikeareal avsatt på BBB2: 300 m<sup>2</sup> (2x150m<sup>2</sup>). Det foreslås imidlertid at dette arealet brukes som utomhusareal og at BBB2 får felles leikeareal med BKB1 og BBB1 på regulert leikeplass f\_BLK1. Det er ca 135 m til regulert felles leikeplass f\_BLK1- med mulighet for å gå trafikksikkert via "bakvei", eller delvis "bakvei"/delvis regulert G/S-vei

Med det trafikkbildet jeg ovenfor har beskrevet, er dette i det hele tatt forsvarlig? Og så så upraktisk for foreldre!

Her syns jeg også tiltakshaver ovenfor kommunen bør gå i detalj om denne «bakveien» som er nevnt! Skal det igjen her benyttes annen manns grunn, og i så fall, foreligger det en avtale med grunneierne? Bolstadtomta er på 1700m<sup>2</sup>, massevis av plass til lekeplass. Tiltakshaver behøver bare å endre litt på sine ambisjoner om stor profit.

**Helt til slutt vil jeg igjen spørre kommunen om hvorfor det er gitt så mange dispensasjoner til Reguleringsplanen for Meierigården og Bolstadgården?**

Med hilsen: Svend Morten Bolstad.



*Restk. vedlegg. Illustrasjoner*

Bussgarasje

Reguleringsplanens nye adkomst til Nordhellinga vises her ved hvit skravering. Jeg må understreke at dette er veldig omtrentelig. Se planens kartgrunnlag!

172/80

172/13.(Bogerud)

Adkomsveien til Nordhellinga er i dag trafikkert av syv husstander. Utenom dette kommer også trafikken fra institusjonen Villa Skaar, her er det også vareleveranser med lastebiler og containerbiler. I sommerhalvåret bruker landbruksmaskinene til Swang også veien. Skolebarn og beboere fra Villa Skaar benytter også veien.

BUSSTOPP

172/36.(Garder)

Trafikk av landbruksmaskiner til og fra Swang gård.

På sorsida/ovenfor fylkesveien er det 11 husstander/boenheter som har sin adkomst/utkjørsel midt i mot oppkjøringen til Nordhellinga. Foruten dette er det også en betydelig trafikk knyttet til butikken som har samme adkomst.

Utover dette er det de myke trafikkanter som kommer fra Valstadlia som kommer ut i samme område. Endelig er det også fotgjengerne som går på fortauet. Mye små skolebarn!

BUSSTOPP

Planlagt adkomst for 13 boenheter

172/10

Swang-jordet. 173/1. (Swang)

172/20.(Juvet Eiendom)

172/30

"Villa Skaar". 172/29.( Thorsrud)

Den blå linjen viser "stikkveien" som kommer fra boligfeltet Valstadlia. Dette er eneste vei for skolebarn som skal til og fra skole. Denne blir også benyttet av Sylling Hestesportssenter.

"Samvirkelaget" 172/63  
6 boenheter  
(Juvet Eiendom)

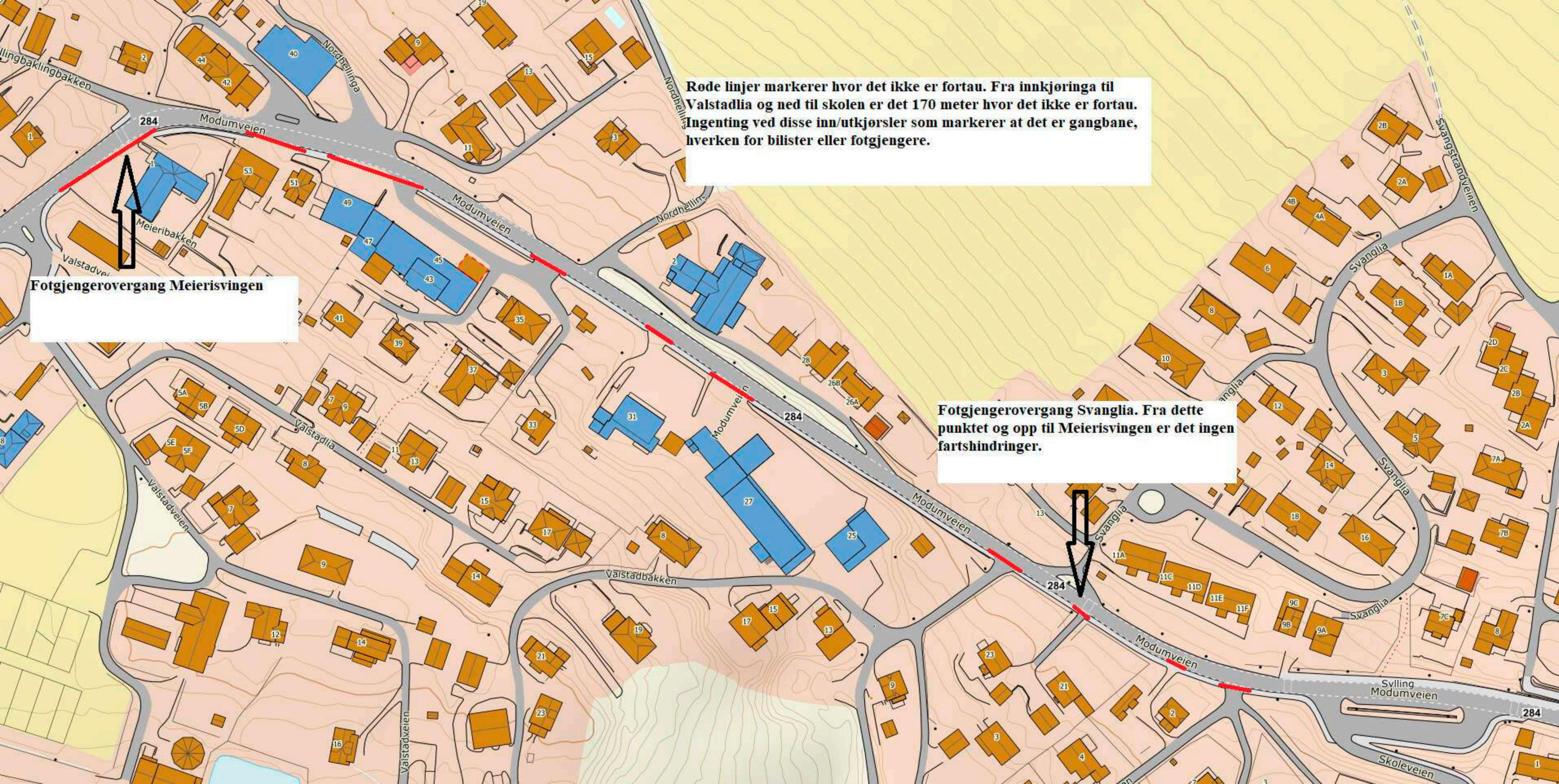
172/60-64.(Bolstad)

"Hagra" bygget.

Røde linjer markerer hvor det ikke er fortau. Fra innkjøringa til Valstadlia og ned til skolen er det 170 meter hvor det ikke er fortau. Ingenting ved disse inn/utkjørsler som markerer at det er gangbane, hverken for bilister eller fotgjengere.

Fotgjengerovergang Meierisvingen

Fotgjengerovergang Svanglia. Fra dette punktet og opp til Meierisvingen er det ingen fartshindringer.



Fra: even hylen[even.hylen@hotmail.com]  
Sendt: 26.04.2026 20:51:03  
Til: Postmottaklier Postmottak[postmottak@lier.kommune.no]  
Tittel: Høringsuttalelse- reguleringsendring Sylling Ysteri og Bolstadgården - Eiendom 174/30  
kommunens ref: MTHO/2025/10516 - min ref: 34

---

**Høringsuttalelse- reguleringsendring Sylling Ysteri og Bolstadgården -  
Eiendom 174/30  
kommunens ref: MTHO/2025/10516 - min ref: 34**

Til Lier kommune

Jeg viser til begrenset høring vedrørende reguleringsendring for Sylling Ysteri og Bolstadgården, og avgir med dette min uttalelse.

Innledningsvis vil jeg bemerke at de justeringene som nå er sendt på høring ikke kan vurderes isolert. Planforslaget har over tid gjennomgått flere endringer, og må vurderes samlet.

**1. Generelt om behandlingsform**

Etter mitt syn er det ikke grunnlag for å behandle saken som en forenklet reguleringsendring etter Plan- og bygningsloven § 12-14.

Planforslaget innebærer blant annet:

- økt byggehøyde (herunder trappetårn)
- etablering av takterrasser
- økt utnyttelsesgrad
- endringer i byggegrenser med direkte betydning for naboer

Dette er forhold som samlet sett går utover det som kan anses som mindre endringer.

**2. Uriktig opplysning om nabosamtykke**

Det ble tidligere opplyst at det forelå nabosamtykke for bygging nærmere enn 4 meter fra min eiendom. Dette var ikke korrekt, og ble først avklart etter gjentatte henvendelser fra min side.

Etter mitt syn innebærer dette at saken har vært behandlet på et uriktig faktisk grunnlag. Dette svekker tilliten til saksgrunnlaget og tilsier skjerpede krav til videre behandling, herunder åpenhet og etterprøvbarehet.

**3. Forhold knyttet til eiendom 174/30**

Selv om byggegrensen nå er justert til 4 meter, fremstår prosjektets samlede omfang

og utnyttelse i hovedsak uendret. De faktiske konsekvensene for min eiendom er derfor ikke vesentlig redusert.

Jeg vil særlig peke på følgende:

- Balkonger over adkomstvei:

Det er planlagt balkonger over min adkomstvei. Det er uklart om fri høyde er tilstrekkelig for utrykningskjøretøy, renovasjon og annen nødvendig transport. Dette må dokumenteres.

- Adkomst og bruk:

Det er uklart hvordan adkomst til min eiendom skal sikres både under og etter gjennomføring av tiltaket. Jeg kan ikke se at dette er tilstrekkelig avklart.

Jeg ønsker en nærmere redegjørelse for hvordan opparbeidelsen av adkomstvei med bredde 3,5 meter er tenkt gjennomført. Slik tegningene foreligger, kan det fremstå som at tiltaket vil medføre inngrep mot naboeiendom, herunder behov for utfylling og eventuelt etablering av støttemur. Dette reiser spørsmål både knyttet til eiendomsgrenser og konsekvenser for tilstøtende arealer.

Videre savnes en vurdering av hvordan vinterdrift skal håndteres. Med en relativt smal veibredde vil det være begrenset areal for snøopplag ved brøyting, og det er uklart hvor snøen er planlagt plassert uten at dette medfører ulemper for naboer eller reduserer fremkommeligheten.

- Bokkvalitet og ulemper:

Prosjektet innebærer takterrasser og økt høyde, noe som gir økt innsyn og påvirker privatliv, lysforhold og bokkvalitet. Hvordan er dette konsekvensutredet?

- Anleggsperiode:

Det er ikke redegjort for hvordan adkomst, sikkerhet og bokkvalitet skal ivaretas under byggeperioden.

#### 4. Takterrasse – høyde og sikring

Planforslaget inkluderer takterrasser. I denne forbindelse ber jeg om nærmere avklaring av følgende:

- Hvordan er tillatt byggehøyde for bebyggelsen beregnet?
- Er rekkverk, levegger eller annen sikring av takterrassene inkludert i beregningen av byggehøyde?
- Hva blir faktisk total høyde inkludert sikringstiltak?

Det er etter mitt syn avgjørende at den reelle høyden, inkludert nødvendige sikkerhetstiltak, legges til grunn ved vurdering av tiltaket.

Jeg vil samtidig påpeke at takterrasser med tilhørende sikring kan øke både høydevirkning og innsyn mot naboeiendommer. Dette må vurderes samlet som en del av tiltakets konsekvenser.

## 5. Parkeringskjeller – terrenngrep og høyde

Jeg ber om nærmere redegjørelse for hvordan planlagt underjordisk parkeringsanlegg er tenkt etablert i området mot eksisterende skråning.

Slik jeg forstår planforslaget, vil parkeringskjelleren ligge delvis under terreng, men samtidig eksponeres mot skrånende terreng. Dette reiser flere spørsmål som ikke fremgår tilstrekkelig av materialet:

- Hvordan vil terrenget bli bearbeidet, og hva blir faktisk synlig høyde på konstruksjonen mot skråningen, og hvordan er dette i så fall vurdert?
- Vil det være behov for støttemur eller tilsvarende konstruksjoner, og hva blir høyde og plassering av disse?
- Er avstand til nabogrense tilstrekkelig sett i lys av konstruksjonens høyde og omfang?
- Hvordan påvirkes terrengstabilitet, drenering og sikkerhet?

Samlet sett mener vi at dette forholdet ikke er tilstrekkelig utredet, og at det må foreligge konkrete snitt-tegninger og dokumentasjon.

## 6. Manglende avklaring av adkomst/vei Bolstادتomta

Det fremstår uklart hvordan adkomst til deler av det planlagte tiltaket er løst. Etter det jeg kan se, er veiløsning til bygget på gamle Bolstادتomta ikke tilstrekkelig avklart.

Etter Plan- og bygningsloven § 27-4 må eiendom ha lovlig sikret adkomst til vei før bebyggelse kan godkjennes. Selv om dette formelt avklares i byggesak, må det på reguleringsnivå foreligge en realistisk og gjennomførbar løsning.

Dette fremstår ikke tilstrekkelig dokumentert.

## 7. Medvirkning og saksopplysning

Utbygger har kun vært i kontakt med meg én gang, og jeg mottok ikke tilstrekkelig dokumentasjon på prosjektet, før planforslaget ble sendt på høring fra kommunen.

Videre er forespørsel om befaring ikke blitt imøtekommet.

Etter mitt syn har dette begrenset reell medvirkning og svekket grunnlaget for forsvarlig saksbehandling, jf. Forvaltningsloven.

## 8. Krav om konsekvensutredning og ny befaring.

På bakgrunn av de omfattende endringene i prosjektet og den mangelfulle saksopplysningen som er påpekt over, fremmer jeg herved krav om:

Konsekvensutredning: Gitt prosjektets økte utnyttelsesgrad, de utfordrende terrenngrepene(ref pkt6) og usikkerheten knyttet til overvann og trafikkforhold (ref

pkt 3 og 5), mener jeg det er nødvendig med en målrettet konsekvensutredning. Det må foreligge en fagkyndig vurdering av hvordan tiltaket samlet sett påvirker naboeiendommers bokvalitet, sikkerhet og lokale miljøforhold før saken kan realitetsbehandles.

Krav om ny befarings: For at kommunen skal få et korrekt bilde av de faktiske høydevirkningene, siktlinjer og de komplekse adkomstforholdene som er beskrevet, krever jeg at det gjennomføres en ny formell befarings med representanter fra planmyndigheten og berørte naboer tilstede. Dette er avgjørende for at saken skal være tilstrekkelig opplyst, jf forvaltningsloven §17

#### 8. Oppsummering og krav

På bakgrunn av ovenstående mener jeg at:

- planforslaget ikke er tilstrekkelig opplyst
- konsekvensene for min eiendom ikke er tilstrekkelig vurdert
- vilkårene for forenklet reguleringsendring ikke er oppfylt

Jeg ber derfor om at:

- saken tas ut av forenklet behandlingsspor og behandles som ordinær reguleringsendring.
- det gjennomføres en konsekvensutredning av tiltakets faktiske virkninger.
- det kalles inn til ny befarings på stedet før videre saksbehandling
- det gjennomføres full høring på oppdatert og korrekt grunnlag

Jeg forbeholder meg retten til å fremme ytterligere merknader.

Med vennlig hilsen

Even Hylén  
Nordhellinga 29  
3410 Sylling

# Reguleringsendring- Sylling Ysteri og Bolstadgården-ny begrenset høring

Kommentarer fra nabo 172/17, Lise Høgeli og Erik Hjertaas

Prosjektbeskrivelsen i denne begrensede høringen ser fremdeles ut til å gi stor påvirkning på naboeiendommer.

Dette er ett stort prosjekt på en svært liten tomt der det alt er regulert 50% utnyttelse og byggehøyde 12 m. Kommentarene fra sist er fremdeles gjeldene og jeg ønsker å poengtere noen krav og begrensninger jeg mener bør legges til en slik mindre endring. Vi mener fremdeles at det er ingen grunn til å øke med de 3%, ei heller tillate bruk av tak som uteareal da det vil medføre økning av høyde ut over de 12 meterne når det skal benyttes. Dette passer dårlig inn med eksisterende bebyggelse i Sylling.

Det virker som dette prosjektet er utbyggerstyrt og kommunen velger totalt å se vekk fra eksisterende bebyggelse og boligmiljø. Ei heller ta kontroll på hvordan utviklingen skal skje, men lar dette være opp til utbygger. Det er i dag stort sett ett eneboligmiljø i Sylling og dette prosjektet passer dårlig inn når det gjelder å ta vare på eksisterende miljø. Det bygges helt inn i nabotomter slik at det vil påvirke i meget stor grad når dette skal realiseres i og med at det vil være umulig å bygge på egen tomt uten å måtte bruke naboeiendommer. I ettertid, når det er ferdig er det også vanskelig å tenke seg at dette ikke påvirker naboer da det ikke engang er mulig å gå på egen grunn rundt bygget.

Dette er en liten reguleringsendring heter det. Ingen kommentarer ble hensyntatt forrige runde i 2021 og ei heller i de tilbakemeldinger som er gitt i svar på forrige innsigelser. Svaret er alltid at dette er regulert tidligere. Men i og med at det er en mindre endring mener jeg at kommunen bør legge på noen mindre krav for om mulig påvirke omgivelsene i noe mindre grad og dermed passe bedre inn.

## Vei ned til Nordhellinga

Regulert i 2021 uten at noen av de 8 husstandene som benytter denne vei som adkomst ble tatt med i høringen. Jeg mener kommunen må legge til følgende krav: Det må dokumenteres at det fremdeles er mulig å få ned tyngre kjøretøyer da de 8 husstandene må ha mulighet for det. Veien slik den ser ut tilsier at dette kan bli vanskelig. Dette må settes som krav, og dokumenteres før regulering og/eller bygging godkjennes.

## Vei inn til Nordhellinga på nedsiden av bygg ved ysteri

Jeg poengterte forrige gang at denne er dårlig dokumentert med hensyn til hvordan dette skal løses med tanke på en evt støttemur og hvordan det estetisk skal utføres. Slik denne veien er tegnet inn (vises kun i fugleperspektiv og ikke i profil) ligger den helt i eiendomsgrense og i dag er det en skråning der som er 2,5-3 m høy. Det må dokumenteres hvordan denne veien skal se ut og hvordan en slik støttemur skal utformes for å ikke virke stor. Vi på nedsiden vil se bygget som en 12 meter høy kloss pluss denne antatte støttemuren som fort vil være 3 meter høy. Altså er byggehøyden for oss 15 meter, og ikke 12 meter. Det er i tillegg sagt at det skal være uteareal

oppe på taket. I Sylling vil uteområde uten levegger (Det blåser en del) ikke være mulig slik at det er å anta at det vil komme ytterligere høyde opp på bygget som vil gjøre at det virker enda høyere. Dette virker meget stort og prangende i ett eneboligstrøk der byggehøyde i dag er 9 m.

I forrige regulering ble det vektlagt ett utsagn om at «alle husstander har veranda mot fjorden» så de ikke påvirkes i stor grad. Dette er feilaktig i og med at alle har veranda mot dette bygget da det er solsiden.

Det må stilles krav til å dokumentere veiprofil med støttemur og settes krav til estetisk utforming som gjør at dette ikke bare blir en betongvegg.

## Dør og adgang til byggets kjeller

Det er lagt ved ett KI skapt bilde som dokumentasjon. Dette er i beste fall er misvisende da terrenget ikke ser slik ut pr i dag. Det er vist trafikk av gående på nedsiden og dette vil ikke være ønskelig i og med at det da skjer på naboeiendommer.

Dør er tegnet inn slik at det antas (også beskrevet med pil som inn og utgang, altså ikke nødutgang) å bli trafikk rett inn i nabotomt siden det bygges på grense. Jeg ser trapp er fjernet og det er positivt, men dør må også fjernes slik at det ikke er nødvendig med ferdsel inn på nabotomt for å komme inn og ut av kjeller. Dette må settes som krav i regulering.

## Lekeareal

Bygges uten noe form for gjerne eller skille ned mot eiendommer på nedside. Det er ikke tegnet inn noe i hvert fall. Det må stilles krav til dette for å skjerme naboeiendommer.

Dette er en liten endring i regulering heter det, men det kan ikke bare være slik at utbygger definerer endringer. Det må være slik at også de som påvirkes blir tatt hensyn til. Det ble ikke gjort forrige gang, men må gjøres nå.

Vi som en av de nærmeste naboer håper på å bli hørt slik at dette blir ett levelig prosjekt.

Med Vennlig Hilsen

Lise Høgeli og Erik Hjertaas