

Planendring Sylling ysteri og Bolstadgården – sammendrag av merknader i forbindelse med høring, og kommunedirektørens kommentarer

Høringsperioden ble gjennomført den 18. september til 17. oktober 2025. Senere ble det gjennomført en begrenset høring til de naboene som ble berørt av en ytterligere justering, i perioden 16. april til 30. april 2026.

Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 16.10.2025
2. Buskerud fylkeskommune, 17.10.2025
3. Anne Berit Fallet, 15.10.2025
4. Beboere i Nordhellinga, 04.10.2025
5. Lise Høgeli og Erik Hjertaas, Nordhellinga 23, 14.10.2025
6. Even Hysten, Nordhellinga 29, 12.10.2025
7. Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud, Nordhellinga 3, 16.10.2025
8. Andreas, Julia, Alexander og Sofie Bolte, Nordhellinga 19, 04.10.2025
9. Sven Morten Bolstad, Modumveien 33, 12.10.2025 og 17.10.2025

Begrenset høring

10. Even hysten – etter begrenset høring, 26.04.2026
11. Lise Høgeli og Erik Hjertaas – etter begrenset høring, 30.04.2026

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Brev av 16.10.2025

Statsforvalteren mener forslaget til ny støybestemmelse er i strid med retningslinje T-1442/2021. Kravet om at kun ett vindu skal vende mot stille side anses som utilstrekkelig, fordi retningslinjen definerer stille side som en hel side av bygget. Videre åpner forslaget for omfattende bruk av dempet fasade i stedet for stille side, selv om dette etter retningslinjen kun skal brukes unntaksvis. Samlet sett vurderes bestemmelsen å gi for svake føringer for gode lyd miljøer og helsehensyn.

På grunn av dette mener Statsforvalteren at planendringen berører nasjonale interesser og derfor ikke kan behandles gjennom forenklet prosess. Dersom kommunen endrer bestemmelsen slik at alle boliger får en reell stille side uten fasadetiltak, kan planen likevel vedtas forenklet.

Når det gjelder ute- og lekearealer, påpekes det at bortfall av krav til minimum uteoppholdsareal for enkelte boliger forutsetter at fellesarealene samlet sett er tilstrekkelige, funksjonelle og av god kvalitet. Det må særlig sikres trygge, solrike og stille lekearealer for barn, og eventuelle avvik fra MUA-kravet må dokumenteres som tilfredsstillende.

Kommunedirektørens kommentar

I samråd med Statsforvalteren er støybestemmelsen endret slik at dempet fasade begrenses til kun en mindre del av boligene, og at dette skal gjelde hjørneleiligheter med en viss størrelse. Dette er for å sikre andre gode kvaliteter når støykravene ikke kan overholdes. Nye støykrav følger av bestemmelsene § 2-2-1 a).

Forslag til å redusere MUA for BKB1 er ingen reell endring, da feltet ikke har noe MUA-krav i gjeldende plan. Gjeldende bestemmelser § 3-3-d) sier at: d) «Det skal tilstrebes å gi beboerne noe uteområder også på bakkenivå, i tillegg til balkongene.» Denne bestemmelsen er også videreført i nytt forslag. Endringen handler om tilgang for BKB1 til felles lekeområde og utearealer i BLK1, og et felles MUA-område utenfor nordfasaden av BKB1. Kommunedirektøren mener dette blir en forbedring i forhold til gjeldende plan som sikrer MUA på en dårligere måte enn nytt forslag.

Brev fra Statsforvalteren av 08.12.2025

Statsforvalteren aksepterer justeringene av ordlyden knyttet til støy, og anser at deres interesser vil være tilstrekkelig ivaretatt. De mener kommunen kan vedta planen gjennom en forenklet prosess.

2. Buskerud fylkeskommune

Brev av 17.10.2025

Selv om kravet til minimum uteoppholdsareal (MUA) foreslås fjernet for enkelte boliger, understrekes det at kommunen fortsatt må sikre gode og tilstrekkelige utearealer, særlig for barn og unge.

Buskerud fylkeskommune er kritisk til endringen fordi den berører fylkesvei 284. Det er behov for nok areal langs veien til drift, vedlikehold, trafiksikkerhet og mulig framtidig utvidelse. Tegninger viser blant annet garasjer for tett på fortau og en adkomstpil som ikke er avklart. Fylkeskommunen mener konsekvensene for veien ikke er godt nok utredet, og kan derfor ikke støtte endringen slik den foreligger. De ber om videre dialog.

Når det gjelder kulturminner, anbefales justering av enkelte planbestemmelser som gjelder uttalelse fra fylket i forbindelse med påbygg og nybygg innenfor hensynssone H570. De mener denne bestemmelsen er overflødig og ivaretas av blant annet kulturminneloven. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området, og varslingsplikten er allerede ivaretatt. Dette gir ingen vesentlige merknader på kulturminnefeltet.

Kommunedirektørens kommentar

I dialog med fylkeskommunen er det forklart at plankart og veiareal ikke skal endres utenom å justere byggegrensen som i dag går igjennom eksisterende bygg i BKB1 (ysteriet). Fortau, annen veigrunn og trafikkarealer foreslås ikke endret, og tilstrekkelig areal er derfor sikret slik det ligger i gjeldende plankart.

Det som er oppfattet som garasjer i forslagsstillers situasjonsplan er kun markerte biloppstillingsplasser, og ikke bindende. Forslagsstiller har utarbeidet en ny situasjonsplan, etter innspill om uoverensstemmelser med plankartet. Adkomstpilen fra fylkesveien som ikke er regulert i plankartet, er nå fjernet fra situasjonsplanen. Det vil uansett være plankartet som er juridisk bindende, og det er ikke foreslått noen endringer i plankartet når det gjelder adkomst.

Etter ønske fra fylkeskommunen har forslagstiller tatt ut å kravet om uttalelse fra kulturmyndighet, § 4-3 g) og h). Oversendelser for uttalelser vil ivaretas av kulturminneloven.

Brev fra fylkeskommunen av 11.12.2025

Fylkeskommunen presiserer at de ikke kan tillate at byggegrensen legges i formåls grensen mellom BKB1 og veiarealet på grunn av hensynet til drift og vedlikehold av veien, men at de kan tillate at byggegrensen flyttes noe nærmere veien. De minner også om at dersom det skal tillates veier, parkering og renovasjon tett på veien, må dette avklares med fylkeskommunen, og det må fremgå av bestemmelsene 3-1 e) og 3-2 e). De anbefaler videre at parkeringsplassene bør trekkes lenger vekk fra fortauet for å unngå evt. skader på parkerte biler ved brøyting.

Kommunedirektørens kommentar

Det foreslås nå å legge byggegrensen langs eksisterende bebyggelse i felt BKB1. Reguleringsbestemmelsene er i tillegg justert til å inkludere at tiltak utenfor byggegrensen skal godkjennes av fylkeskommunen, i tråd med Buskerud fylkeskommunes uttalelse, datert 11. desember 2025.

Brev fra fylkeskommunen av 12.01.2026

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

3. Anne Berit Fallet, Modumveien 48, 15.10.2025

Eieren av Modumveien 48 (Gbnr. 174/19 og 29) uttrykker usikkerhet rundt hvordan den planlagte adkomstveien vil påvirke eiendommen. Det er uklart hvor veien kommer inn på tomten, og om den blir tilstrekkelig bred for varebiler og større kjøretøy. Det etterspørres også hvem som får ansvar for vedlikehold og brøyting av veien. Videre reises spørsmål om adkomst og plassering av avfallsdunker og postkasse etter ombyggingen, ettersom dagens løsning for søppelhenting og postlevering forsvinner. Det understrekes at både avfallsdunker og postkasse bør kunne plasseres på egen eiendom, og at adkomstveien må utformes slik at større kjøretøy ikke hindres i å komme inn.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren ser at eiendommen har adkomst forbi BKB1 og parkeringsplassen SPP1. Det gjøres ingen endringer i planen i dette området, og adkomstveien inn til eiendommen er sikret i

gjeldende plan. Dette er en privat adkomst, drift og vedlikehold må utføres av de som eier eller bruker adkomsten.

4. Beboere i Nordhellinga, 04.10.2025

Beboerne i Nordhellinga uttrykker bekymring for trafikksikkerheten og manglende konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsendring for Sylling Ysteri og Bolstadgården. Nordhellinga er en privat, smal og uoversiktlig vei med svært farlig adkomst til Modumveien, og brukes daglig av åtte familier, skolebarn, ansatte og besøkende til Villa Skaar, samt utrykningskjøretøy, varetransport og landbruksmaskiner. Veien er så smal at biler og fotgjengere deler kjørebane, og møtesituasjoner krever rygging, noe som er spesielt utfordrende vinterstid.

Beboerne er positive til ny utkjøring på Modumveien, men påpeker at tegningene mangler kotehøyder, noe som gjør det umulig å vurdere terrengmessige endringer. De ber om befaringsmed fagpersoner og oppdaterte tegninger. Det understrekes at veiforholdene ikke er tilstrekkelig utredet, og at dagens vedlikehold og brøyting utføres av beboerne. Økt trafikk i området de siste årene, inkludert tungtransport og traktorkjøring, forsterker bekymringen.

Kommunedirektørens kommentar

Denne endringen utføres som en enklere prosess, og det kreves ingen konsekvensutredning eller andre utredninger på forhold som er avklart i gjeldende plan. Planendringen fører ikke til noen endringer på veier, adkomster eller trafikk, utover det som allerede er utredet og regulert i gjeldende plan fra 2021. Planendringen tar for seg justeringer av takform og trappetårn, og noen justeringer i bestemmelsene knyttet til støy, fjernvarme, arkitektonisk uttrykk og parkering. Byggegrensen ved ysteriet foreslås justert til å følge eksisterende bygg. Det er ellers ingen endring i arealformål eller veier som vil påvirke adkomsten til naboer utover det som allerede er regulert.

5. Lise Høgeli og Erik Hjertaas, Nordhellinga 23, 14.10.2025

Økonomi og gjennomførbarhet

Tiltakshaver mener dagens reguleringsplan ikke er økonomisk gjennomførbar. Det påpekes at økonomi ikke kan være eneste grunn til vesentlige avvik fra vedtatte rammer dersom dette går på bekostning av bokvalitet, landskap og naboers interesser.

Byggehøyder og terrengtilpasning

Søknaden foreslår økte byggehøyder og takterrasser som overstiger reguleringsplanen. Det etterlyses grundig dokumentasjon av konsekvenser for skygge, utsikt og bokvalitet, samt terrenghøyder ved bussgarasjen.

Adkomst og trafikksikkerhet

Felles adkomstvei til Nordhellinga er smal og bratt, og økt trafikk fra 36 nye leiligheter vil forverre forholdene. Det mangler dokumentasjon på veiens kapasitet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Parkeringskrav

Tiltakshaver ønsker redusert parkeringskrav for små leiligheter med henvisning til kollektivtilbud. Det påpekes at tilstrekkelig parkering fortsatt må sikres for å unngå press på gateparkering og negative konsekvenser for nærmiljøet.

Bokvalitet og utearealer

Tiltakshaver fremhever takterrasser og felles utearealer som kvalitetsfaktor. Det uttrykkes bekymring for at plassering av inngangspartier, trapper og lekeplasser tett på naboeiendommer kan gi økt støy og innsyn. Det må sikres at nye utearealer ikke svekker eksisterende bokvalitet.

Dokumentasjonskrav og prosess

Det foreligger mangelfull dokumentasjon, særlig om høyder, terrengprofiler og veiens plassering ved bussgarasjen. Profiltegninger må vise terreng og høydekoter tydelig. Det anbefales å beholde opprinnelig regulering til tilfredsstillende dokumentasjon foreligger, og å sikre reell medvirkning fra berørte naboer.

Konklusjon og anbefalinger

Det bes om strengere krav til dokumentasjon og tilpasning til eksisterende boligmiljø. Det anbefales å senke parkeringsetasjen, flytte inngangspartier til innsiden av byggene og revurdere lekeplass og adkomst. Endringer i reguleringsplanen bør ikke vedtas før alle forhold er tilstrekkelig utredet.

Kommunedirektørens kommentar

Det er ønskelig at regulerte prosjekter blir gjennomført, og ikke forblir en urealisert plan av ulike årsaker. I mange tilfeller kreves det mindre justeringer i plan eller byggesak for å tilpasse seg prosjektene når de detaljprosjekteres.

Det presiseres at byggehøydene ikke økes, men endres til å tillate flate tak med inntrappet toppetasje. Skyggeeffekten vil derfor ikke bli annerledes enn med dagens reguleringsplan som tillater møne opp til den inntrukne toppetasjen. Det eneste unntaket er for trapperom/heissjakt som tillates høyere. Det er satt krav om at disse skal plasseres mot sør, altså der de ikke vil kaste mer skygge mot naboene i nord. Endringene i høydebestemmelsene gjelder kun for BBB1 og BBB2 og ikke for ysteriet (BKB1).

Det vises til kommentar over, til beboerne i Nordhellinga, når det gjelder adkomst og trafiksikkerhet. Terrengprofiler og plassering av vei forblir uendret. Selve bebyggelsen er dokumentert med tegninger, og sol- og skyggeanalyser. Komplette byggetegninger vil følge nabovarsel til byggesøknaden.

Det er kun de aller minste leilighetene, med ett soverom, som foreslås med en halv plass redusert parkeringsdekning, fra 1,5 plasser til 1 plass pr. boenhet. Kommunedirektøren mener dette er i tråd med den generelle samfunnsutviklingen og i samsvar med flere andre prosjekter i Lier, når det gjelder de minste leilighetene.

Det gjøres ingen endringer på de gjeldende bestemmelsene om minste uteoppholdsareal (MUA), men det vil være naturlig at balkonger og terrasser blir attraktive utearealer, spesielt når det er lite areal på bakkeplan avsatt til MUA. Plassering av inngangspartier og lekeplass er ikke foreslått endret i denne planendringen. Det er vurdert at takterrassene kan gi noe innsyn, slik balkonger også vil gi. Det vurderes likevel at det er relativt god avstand fra bebyggelsen og terrassene til nabohusene. Dette er imidlertid en ulempe som må kunne påregnes ved utbyggingsprosjekter i tettbebygde strøk.

6. Even Hysten, Nordhellinga 29, 12.10.2025

Arkitektonisk utforming og kulturmiljø

Tiltakshaver begrunner prosjektet med modernisering av et slitent Sylling sentrum. Det påpekes at manglende vedlikehold over tid er tiltakshavers ansvar. Planene innebærer fortetting og høy bebyggelse som kan skjule eksisterende bygg og harmonere dårlig med det landlige sentrum. Det uttrykkes bekymring for at uteområder rundt Ysteriet forsvinner.

Byggegrense og MUA

Tiltakshaver ønsker å fjerne byggegrensen mot Fv. 284 og redusere krav til MUA til null. Det advares mot konsekvenser for trygg skolevei og infrastruktur, særlig med økende trafikk på fylkesveien. Det understrekes at grøntområder er viktige for Lier kommunes visjon om helsefremmende nærmiljøer.

Høydebestemmelser og BYA

Tiltakshaver foreslår flatt tak, heistårn og takterrasse, samt økning av BYA fra 50 % til 53 %. Det påpekes at høyde har vært omstridt tidligere og at foreslåtte endringer kan gi uheldige konsekvenser for lysforhold på naboeiendom. Det etterlyses oppdatert sol-/skyggediagram og konsekvensvurdering. Det vises til utbyggers ønske om å bygge nærmere nabogrense enn 4 meter.

Adkomst og naboens rettigheter

Tiltakshaver hevder at naboer er positive til prosjektet, men dette avvises. Det presiseres at adkomst til eiendommen er fastsatt i reguleringsplanen og må opprettholdes med 3,5 meters bredde. Det bes om trygg adkomst under byggeprosessen uten ekstra kostnader for eier, samt kompensasjon for eventuelle ulemper.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til at reguleringsplanen for nye leilighetsbygg her, allerede er godkjent i gjeldende plan, og at denne endringen kun handler om mindre tilpasninger. MUA-krav og infrastruktur vil ikke endres med denne planendringen. Se tidligere kommentarer over.

Sol- og skyggediagrammer er oppdatert til et utvidet område og tar for seg alle berørte naboeiendommer. Skyggeforholdene vil ikke bli endret eller forverret i forhold til det som er tillatt å bygge i gjeldende plan. Se kommentar til høydejusteringen i kommentaren til Hjertaas og Høgeli over.

7. Gunn Helen Sorknes Bogerud og Roar Bogerud, Nordhellinga 3, 16.10.2025

Det uttrykkes positivitet til utbygging av Bolstad-eiendommen, men sterk bekymring for planene for BBB2 i den foreslåtte reguleringsendringen. Tiltakshaver hevder at naboene er positive, men dette avvises. Det påpekes at konsekvensene av planene først kan vurderes etter grundig gjennomgang av tegningene, som oppleves mangelfulle og vanskelige å lese.

Det reises spørsmål om utbygger kan gjøre endringer på privat vei uten godkjenning fra de tre eierne. Veien er allerede overbelastet, smal og uegnet for økt trafikk. Forstøtningsmur på tomtegrensen vil hindre gående i å bruke grøftekanalen.

Det reageres på at bygget ser ut til å være plassert kun 3,5 meter fra tomtegrensen, noe som ikke aksepteres. Det påpekes også at muren og bygget kan bryte krav til avstand mot privat vei.

Påstanden om minimale endringer i solforhold avvises. Den foreslåtte utbyggingen vil gi betydelig skygge, særlig om vinteren, og redusere bokvalitet, sammenlignet med den gamle Bolstadgården. Det uttrykkes ønske om tilpasning til lokale byggetradisjoner med spisse eller valmede tak, og bedre utearealer enn foreslått.

Det konkluderes med at den foreslåtte utbyggingen klart vil forringe verdien av deres eiendom.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til at reguleringsplanen for nye leilighetsbygg her, allerede er godkjent i gjeldende plan, og at denne endringen kun handler om mindre tilpasninger. Endringen av skyggeforhold må sammenlignes med planlagt bebyggelse i allerede godkjent reguleringsplan, og ikke med den gamle Bolstadgården. Om vinteren viser skyggediagrammene at all bebyggelse nord i Sylling får skygge hele dagen, dette vil ikke endres eller forverres med den foreslåtte planendringen. Nye skyggediagrammer viser ellers ingen eller minimale endringer i forhold til gjeldende plan.

Plassering av bygg, murer og veier vil ikke endres i denne planendringen, og det vises til kommentarer til merknadene over.

8. Andreas, Julia, Alexander og Sofie Bolte, Nordhellinga 19, 04.10.2025

Bolte viser til den samlede merknaden fra alle beboerne i Nordhellinga, og har i tillegg noen ekstra merknader:

Det uttrykkes bekymring for at byggeprosjektet er basert på en veiskisse fra kommunen som senere har vist seg å inneholde feil. Dette kan ha ført til at prosjektet er planlagt ut fra uriktige forutsetninger.

Det påpekes at det foreligger tinglyst veirett, og det bes om avklaring på hvordan adkomst til hovedgate, bussholdeplass, postkasse og matbutikk skal sikres. Postkassen er i dag plassert på BBB1-arealet.

Det uttrykkes uenighet i økning av BYA fra 50 % til 53 % for BBB1. Det påpekes at høydeøkningen med trappetårn vil føre til tap av ettermiddagssol og overskrider fastsatt maksimal byggehøyde (mønehøyde 12 meter).

Bekymring for at planlagt terrasse mot nord kan medføre støy og innsyn i naboens hage og bolig. Det bes om at dette hensynet vurderes i den videre planleggingen.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren presiserer at reguleringsplanen for området ble godkjent i 2021, og at dette kun dreier seg om mindre justeringer av planen. Det som gjelder vei og adkomst vil ikke endres i planen, og det vises til kommentarer til merknadene over når det gjelder høyder, skygger, innsyn og utearealer.

9. Sven Morten Bolstad, Modumveien 33, 12.10.2025 og 17.10.2025

Bolstad er berørt av planene om ny adkomstvei til Nordhellinga. Han har tidligere etterspurt tekniske tegninger og dokumentasjon som viser den planlagte veien, men kun fått svært begrenset informasjon. Gjeldende reguleringsplan var ukjent for ham. Det stilles spørsmål ved om kommunen har tilstrekkelig grunnlag og godkjente tegninger for veivedtaket som er fattet. Bolstad mener veien er en helt sentral del av prosjektet og må vurderes sammen med utvidelsen av BBB2. Han ber derfor om at kommunen fremskaffer fullstendige tegninger, beskrivelser og dokumentasjon på utførelse og standard, samt uttalelser og godkjenninger fra faginstanser.

Tiltakshaver har økt utnyttelsen av tomten fra opprinnelig 40 % til 53 %, noe som skaper bekymring for stadig større prosjekter. Kommunen kritiseres for å gi dispensasjoner lett, noe som sender uheldige signaler til innbyggerne. Det uttrykkes bekymring for konsekvenser for eksisterende beboere i Sylling, presset infrastruktur, økt trafikk og manglende hensyn til skolebarns sikkerhet. Mange ønsker utbygging på tomten, men i mindre skala for å bevare området karakter og unngå at profitt går på bekostning av naboer og grunneiere.

Tiltakshaver hevder å ha informert naboer om prosjektet og fått positive tilbakemeldinger, samt inngått avtaler om grensejusteringer. Det stilles spørsmål ved om dette stemmer, og om avtaler om eiendomsoverdragelse er dokumentert. Bekymringen gjelder økt utnyttelse og manglende avklaring om adkomst til BBB2, som krever avtaler med grunneiere. Det reises tvil om kommunen kan behandle søknaden uten at disse forholdene er avklart.

Adkomst Nordhellinga og trafikken i sentrum

Adkomsten til Nordhellinga var opprinnelig en sti og aldri er bygget for kjøretøy. Veien er bratt, smal og har dårlig sikt, særlig vinterstid, og regnes som svært trafikkfarlig. Dagens trafikkbelastning skaper allerede store problemer for både biler og fotgjengere. Bolstad mener derfor at adkomsten ikke vil tåle økt trafikk, og at adkomst til BBB2 ikke bør legges til Nordhellinga, men fortsatt være på gateplan foran bygget, slik det har fungert tidligere.

Bolstad beskriver en kraftig økning i trafikken i Sylling de siste årene, uten at det har vært gjennomført nye trafikktegninger som fanger opp intern trafikk. Mange bilister overskrider fartsgrensen betydelig, til tross for 40-soner, og farlig kjøring er utbredt. Det mangler fysiske tiltak som tvinger trafikken ned i trygg hastighet i det mest trafikkerte området med skolebarn og fotgjengere. Bolstad kritiserer kommunen for å vedta reguleringsplaner som vil øke trafikken ytterligere, og stiller spørsmål ved om profitt settes foran liv og sikkerhet.

Fortau

Det uttrykkes sterk bekymring for barnas skolevei fra Valstadlia til Sylling skole, som beskrives som trafikkert, uoversiktlig og delvis uten fortau. Bolstad reagerer på at tiltakshaver ønsker å fjerne den planlagte lekeplassen på Bolstadtomta (BBB2) og heller bruke den felles lekeplassen. Med dagens trafikksituasjon mener han dette er uforsvarlig og upraktisk. Det stilles også spørsmål ved om den såkalte «bakveien» som foreslås, innebærer bruk av privat grunn uten avklart avtale. Bolstad mener det er god plass til lekeplass på Bolstadtomta, og at tiltakshaver burde justere sine planer fremfor å prioritere høyest mulig profitt.

Kommunedirektørens kommentar

En slik beskrivelse og tegninger som det vises til kan være aktuelt i en byggesøknad for prosjektet, og er ikke noe som omfattes av denne planendringen. Det vises ellers til kommentarer til merknadene over når det gjelder selve planendringen, og at veier, fortau og adkomster ikke er omfattet av dette.

Kommunedirektøren presiserer at utnyttelsen ikke økes fra 40 %, men fra 50 % som godkjent i gjeldende plan, til 53 % for å tilpasse planen til trapperom/heissjakt og balkonger. Dette gjelder kun for BBB1 og BBB2. Kommunedirektøren mener dette er mindre justeringer som må til for at prosjektet kan gjennomføres i tråd med ulike krav.

Det som gjelder overdragelse av eiendommer og privatrettslige avtaler mellom forslagsstiller og andre private grunneiere, er noe kommunen ikke er involvert i.

Det er ikke foreslått noen endringer som vil fjerne kravet til sandlekeplass for BBB2, denne bestemmelsen er fortsatt gjeldende. Den store felles lekeplassen skal likevel kunne brukes som nærlekeplass for hele planområdet.

Merknader etter begrenset høring, april 2026

10. Even Hylen – begrenset høring, 26.04.2026

Hylen kritiserer planforslaget og mener det ikke kan behandles som en forenklet reguleringsendring fordi det innebærer vesentlige endringer som økt byggehøyde, utnyttelse og påvirkning på naboer. Det påpekes også feil i tidligere opplysninger om nabosamtykke, noe som svekker tilliten til saksgrunnlaget.

Hylen mener konsekvensene for egen eiendom ikke er godt nok vurdert, spesielt når det gjelder adkomst, balkonger over vei, terrenginngrep, parkeringskjeller, innsyn, lysforhold og forhold under anleggsperioden. Det etterlyses bedre dokumentasjon og avklaringer på flere punkter.

Videre kritiseres manglende medvirkning og informasjon fra utbygger. På denne bakgrunn kreves det konsekvensutredning, ny befaring og at saken behandles som en ordinær reguleringsendring med full høring.

Kommunedirektørens kommentar

Den begrensede høringen gjaldt en justering av byggegrense og en bestemmelsessone for å utvide en underjordisk parkeringskjeller. Byggegrensen mot Hylen er satt til 4 meter, der tidligere tegninger viste parkeringskjelleren noe nærmere. Dette ble påpekt av Hylen ved høringen høsten 2025. Resten av prosjektet er uendret siden høringen høsten 2025. Kommunedirektøren tolker Hylens merknad som tilleggskommentarer til den opprinnelige merknaden fra 2025, og viser til kommunedirektørens tidligere svar (over), når det gjelder høyder, innsyn m.m. Forhold under anleggsperioden vil avklares i byggesaken.

Vedlagte fasadetegninger og illustrasjoner av byggets nordside (mot Hylen), viser ingen konflikt mellom balkonger og adkomstvei, slik Hylen har uttrykt bekymring for. Balkonger kommer innenfor byggegrensen, men adkomstveien ligger utenfor byggegrensen. Se figur under. Adkomstveien med regulert bredde foreslås ikke endret i denne saken, men ligger endelig plassert i gjeldende reguleringsplan. Tegningen under viser også at parkeringskjelleren kommer under den planlagte

lekeplassen, slik at en mindre del av muren blir synlig. Denne vil heller ikke gi noe skyggevirking. I forslag til vedtak er det foreslått en bestemmelse om at den grønne skråningen mellom lekeplassen og naboeiendommen skal bevares eller reetableres, slik at garasjemuren blir lite synlig, og at endringen oppleves som minimal.

Byggegrensen som endres er ikke mot Hylens eiendom, men mot naboeiendommen 172/17, som har gitt samtykke til dette.



Fasade mot nord, BBB1 og BKB1

11. Lise Høgeli og Erik Hjertaas – begrenset høring, 30.04.2026

Høgeli og Hjertaas gjentar i hovedsak argumentene fra forrige uttalelse, se punkt 5 over. De uttrykker sterk bekymring for at prosjektet vil få stor negativ påvirkning på naboeiendommer, til tross for at det omtales som en «mindre reguleringsendring», og mener prosjektet er dårlig tilpasset eksisterende eneboligmiljø i Sylling.

De ser ingen grunn til å øke utnyttelsen med 3 % eller tillate tak som uteareal, da dette vil øke byggehøyden og bryte med eksisterende bebyggelse. De mener prosjektet oppfattes som utbyggerstyrt og lite hensyntakende til dagens boligmiljø. Bygget plasseres tett på nabotomter, noe som vil påvirke bruk av egen eiendom og redusere tilgjengelighet rundt bygget.

De mener videre at tidligere merknader fra plansaken i 2021 er ikke tatt til følge.

Det må dokumenteres at adkomstveien Nordhellinga fortsatt tåler tyngre kjøretøy for eksisterende beboere. Det mangler dokumentasjon på hvordan vei og støttemur skal utformes; dette kan gi en opplevd byggehøyde på opptil 15 meter.

Planlagt dør kan føre til ferdsel over naboeiendom, og mener denne bør fjernes.

Det må etableres gjerde mot naboeiendommer, noe som ikke vises i illustrasjonen, ifølge naboene.

Kommunedirektørens kommentar

Gående mennesker, dører, og andre detaljer på illustrasjoner er verken bindende eller endelig bestemt på noen måte. Prosjektet vil detaljeres i byggesaken, og dette er elementer som ikke styres av reguleringsplanen. Det samme gjelder veien Nordhellinga som stort sett ligger utenfor reguleringsplanen. Adkomsten til denne er ikke endret i dette forslaget. Gjerder rundt lekeplassen er tegnet inn på illustrasjonen, selv om dette heller ikke styres av reguleringsplanen.

Reguleringsplanen har allerede en bestemmelse om hvordan murer skal trappes og kles for best mulig utforming. Denne bestemmelsen er ikke foreslått endret. Det er imidlertid foreslått en bestemmelse om at den grønne skråningen mellom lekeplassen og naboeiendommen skal bevares eller reetableres, slik at garasjemuren blir lite synlig, og at endringen oppleves som minimal. Kommunedirektøren viser ellers til svar på tidligere uttalelser, som vist over.