



01202204, Syningset og Lyseren 2 - detaljreguleringsplan. 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
54/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	25.06.2026

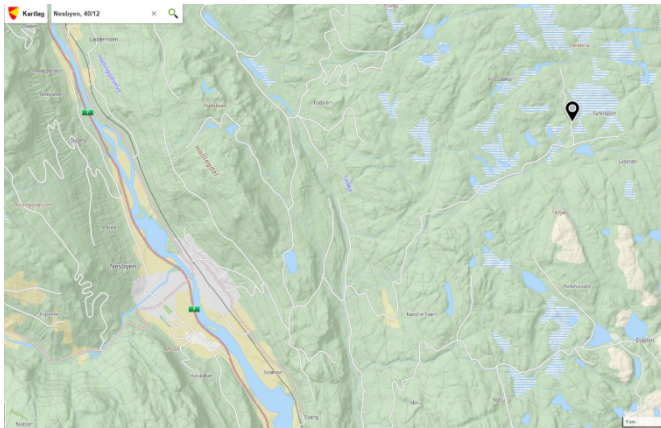
Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Syningset og Lyseren 2 ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

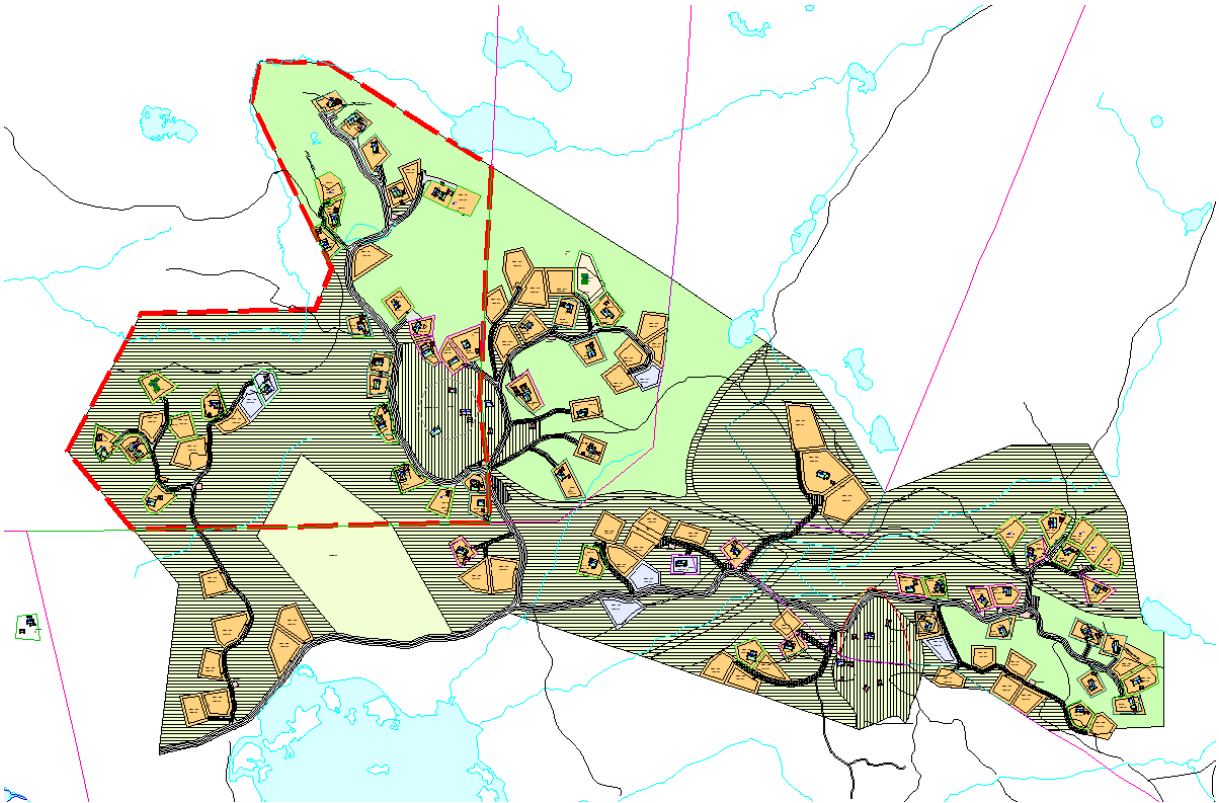
- 1 Detaljplan Syningset Lyseren2 A1 1500 040526.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser_Syningset og Lyseren 2_1.gangs
- 3 Planbeskrivelse Syningset og Lyseren 2 040526.pdf
- 4 ROS Syningset og Lyseren 2 190126.pdf
- 5 Beskrivelse VA-plan Syningset og Lyseren 2.pdf
- 6 VA-plan Syningset og Lyseren 2.pdf

Saksopplysninger



Figur 1. Oversiktart

Høsten 2022 ble det varslet oppstart reguleringsarbeid Syningset og Lyseren 2 på premisser avtalt i oppstartsmøte den 14.06.2022. Plankonsulent er HRP AS. Planområdet ligger i sin helhet på gnr. 40/12. Grunneier innenfor planområdet og tiltakshaver er Sigvald Thoen.



Figur 2. Plangrenser i bakgrunn av plankart gjeldende reguleringsplan for Syningset og Lyseren

Nå legges reguleringsforslag Syningset og Lyseren 2 til 1. gangs behandling i planutvalg. Hensikten med planarbeidet er en revidering/ fortetting ved å tilrettelegge for nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur innenfor deler av reguleringsplanen for Syningset og Lyseren. Planområdet er på ca 280 da.

Reguleringsforslag for Syningset og Lyseren 2 legger til rette for 7 nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur på Syningset i fjellområdet øst for Nesbyen sentrum. Planområdet omfatter 33 eksisterende fritidstomter og 2 tomter for utleie. Utleietomtene er foreslått endret til fritidstomter. 25 av disse tomtene er bebygde.

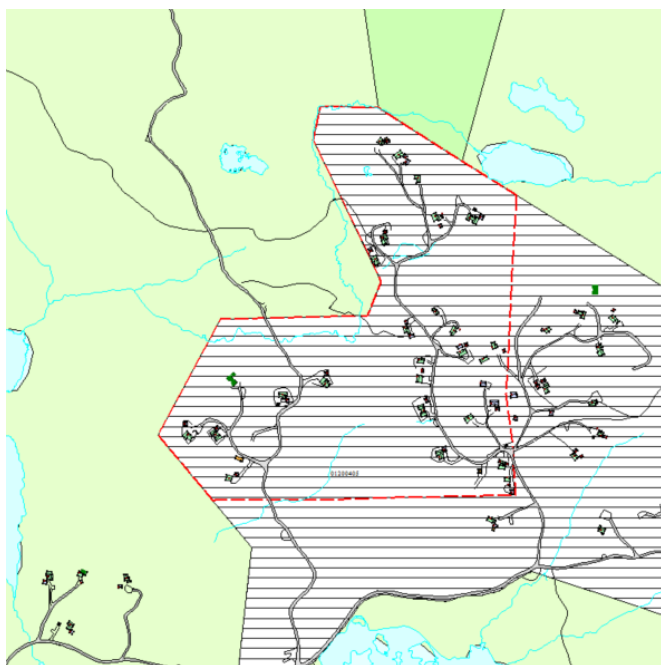
Arealet innenfor planområdet består for det meste av myr, skog (hovedsakelig gran og furu, samt noe fjellbjørk), bebygde tomter, samt grusveg.

Eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet er i all hovedsak lavstandardhytter bygget i tradisjonell norsk stil. Hyttene i området har ikke strøm eller innlagt vann.

Overordnet plan:

Planarbeidet er fortetting innenfor del av gjeldende reguleringsplan for Syningset og Lyseren, planid 01200405, vedtatt 22.06.2011. Planarbeidet omfatter bare eiendom gnr. 40/12.

I kommunens arealdel vedtatt juni 2018, planID 00201101 er det aktuelle området avsatt til detaljeringsone der reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Figur 3. Utdrag fra plankart kommunens arealdel. Planområdet vises med rød stiptet linje

Planprosess

Planarbeidet startet med et planinitiativ i mai 2022, og det ble avholdt oppstartsmøte med Nesbyen kommune den 14.06.2022. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort med annonse i Hallingdølen 20.10.2022, på Nesbyen kommune sine hjemmesider og ved varslingsbrev sendt til sektormyndigheter og berørte høringsinstanser 18.10.2022.

Innkomne uttalelser er kommentert i planbeskrivelse.

Plandokumenter for 1. gangs behandling ble sendt inn den 26.05.2026.

Nå legges planforslag til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling.

Miljøkonsekvenser:

Søk gjennom miljødirektoratet sin naturbase viser hverken fremmede eller rødlistede arter.

Føre var prinsippet

Omsøkt området er tidligere avsatt til byggeområde i arealdelen av kommuneplan, og er allerede tatt i bruk som utbyggingsområde. Det er positivt for miljø og landskap å nytte bedre eksisterende byggeområder, fremfor å ta i bruk nye fjellområder til bygging.

Økosystemtilnærming og samlet belastning, §10

Eksisterende reguleringsplan for området er allerede under utbygging. Det nye planforslaget vurderes å utgjøre små endringer når det gjelder samlet belastning på økosystem og biologisk mangfold.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, §11

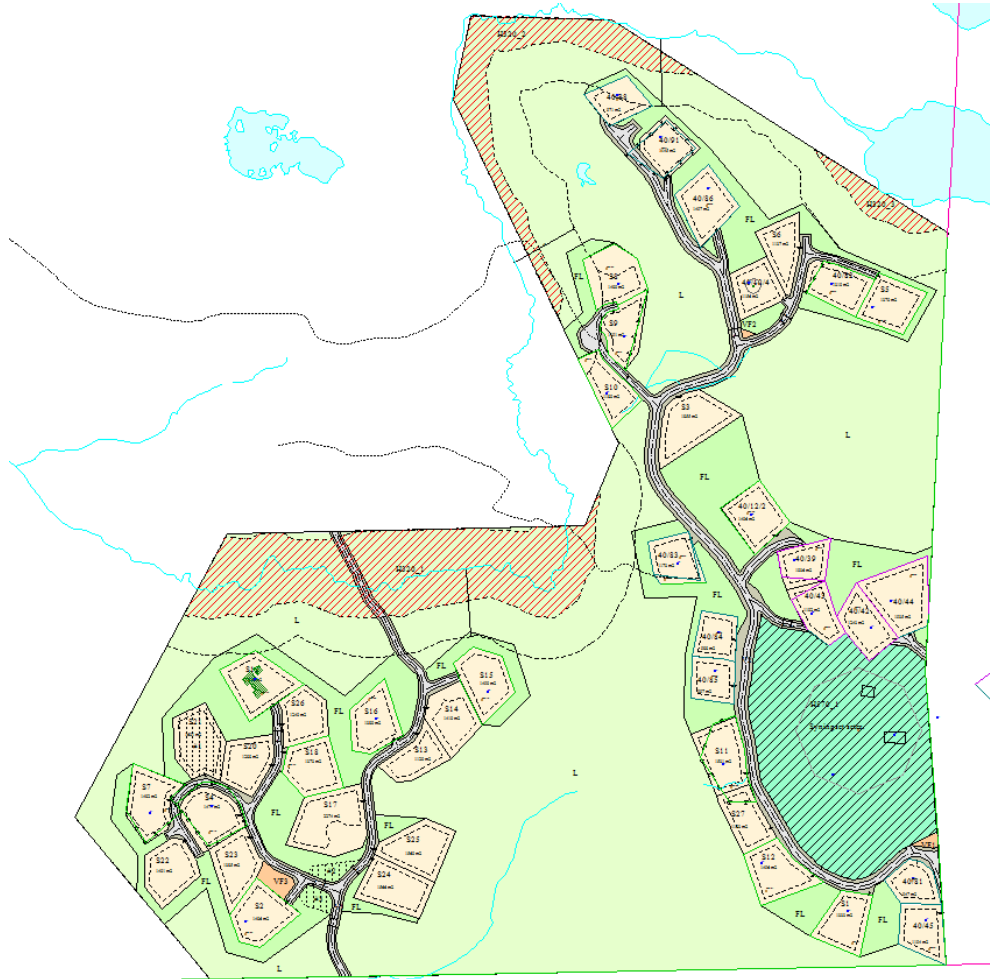
Det ligger ikke forslag til tiltak mot miljøforringelse som har noen kostnad i seg.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode, §12

Det er i bestemmelsene satt krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget. Forflytting og bruk av masser internt sikrer minst mulig massetransport inn og ut av området, med dertil positive gevinster når det gjelder minst mulig utslipp og støy for næromgivelsene.

Vurdering:

Planarbeidet gjelder fortetting innenfor tidligere regulert område med hovedformål fritidsbebyggelse. Det åpnes for å fradele 7 nye hyttetomter.



Figur 4. Forslag til plankart

Adkomst

Adkomsten til planområdet fra Rv7 nede i Nesbyen går via Vassfarvegen, Tovegen, Toen seterveg.

Forslaget til nye tomter ligger langs eksisterende veger. Det er kun til foreslått tomt S22, at eksisterende veg forlenges ca. 50 meter inklusiv snuplass.

Vegen V1 (Gampetjernvegen) er i gjeldende reguleringsplan regulert med 3 meters vegbredde og 6 meters reguleringsbredde. Vegen V2 (Syningset) er i gjeldende reguleringsplan regulert med 5 meters vegbredde og 10 meters reguleringsbredde.

Adkomster er i gjeldende reguleringsplan regulert med forskjellige vegbredder. Noen har 3 meters vegbredde med 6 meters reguleringsbredde, noen har 4 meters vegbredde med 8 meters reguleringsbredde og noen har 5 meters vegbredde med 10 meters reguleringsbredde. Siden vegene allerede er bygd så har utbygger ikke gjort store endringene på dette. Det har blitt kun justert opp de vegene/adkomstene som hadde 3 meters vegbredde med 6 meters reguleringsbredde til 4 meters vegbredde og 7 meters reguleringsbredde. Alle interne veger er private adkomstveger.

Annen eksisterende infrastruktur

Området består i dag av lavstandardhytter uten innlagt vann. 5 av hyttene har godkjent avløp. Det er et felles velfungerende vannhull for feltet.

Det er ikke etablert strøm i området, og det er heller ingen planer pr i dag om å etablere det. Dette hyttefeltet legger opp til andre energikilder enn strøm, som f.eks solceller.

Vann og avløp

De fleste hyttene har ikke innlagt vann eller avløp. Det nye planforslaget viderefører samme løsning uten innlagt vann og avløp.

Når det gjelder brannvann, er det ingen etablerte vannposter i nærheten. Planforslaget legger opp til store tomter med mulighet for god avstand mellom bygninger. Byggegrensen fra eiendomsgrense er 4 meter uansett bygningstype. Utbygger vurderer at spredningsfare brann er liten og tankbil kan derfor benyttes.

Hyttenes utforming og utnyttingsgrad

Planforslaget følger bestemmelsene i arealdelen av kommuneplanen. Mønehøyden for hytte settes til 5,5 meter.

For anneks/garasje/uthus foreslåes det at disse bygningene kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter. Dette er 1 meter mer enn hva gjeldene kommuneplan åpner for på slike bygninger. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Det foreslåes å videreføre gjeldene planbestemmelser når det gjelder grad av utnytting.

Maks. tillatt BYA = 211 m² inkludert parkering på 36 m².

Hovedhytta skal være mindre enn 130 m² BYA.

Anneks/uthus/garasje skal være mindre enn 25 m² BYA.

Massehåndtering

Det er satt av 3 bestemmelsesområder for midlertidige massedeponi/riggplass (#1-#3). Disse opphører når utbyggingen er ferdigstilt. Det er i bestemmelsene satt krav om at områdene for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt.

Det er krav i planbestemmelser at riggplassene sikres med fysisk sperring i den periode arealene benyttes til dette formålet.

Parkering

Det skal regnes 18 m² pr. biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Det skal regnes 2 p-plasser pr. fritidsbolig. Dette vil si at hver enkelt tomt skal ha 36 m² parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

Myr

Planområdet består av en del myr. All myr innenfor plangrensa er ifølge kilden.no klassifisert som djup og middels omdanna. Utbyggingen er lagt utenfor disse områdene.

Fare for flom

Delvis innenfor planområdet i nord ligger det en bekk som har et aktsomhetsområde for flom rundt seg. Dette er vist som fareområde -flom i plankartet med bestemmelser om at det ikke kan oppføres ny bebyggelse for overnatting før det er utført en flomfarevurdering i området.

Kulturminner

Planområdet er tidligere kulturminneregistrert (2004 og 2010). Det ble da ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen så ikke behovet for ny kulturminneregistrering nå, men ber om at standardtekst innarbeides i bestemmelsene. Her er to SEFRAK-registrerte bygg (Toen Nordre). Et fjøs med tidsangivelse 1800-tallet, SEFRAK-ID 0616-0005-158, og en hytte med tidsangivelse første kvartal 1900-tallet, SEFRAK-ID 0616-0005-157. Disse er vist med Bygg som skal bevares i plankartet.

Konklusjon

Alle viktige tema for detaljregulering Syningset og Lyseren 2 er utredet og besvart i plandokumentene, som følger vedlagt.

Administrasjonen anbefaler at planforslag detaljregulering Syningset og Lyseren 2 legges ut til offentlig ettersyn.