

DETALJREGULERING FOR
SYNINGSET OG LYSEREN 2

NESBYEN KOMMUNE – PlanID: 01202204



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Detaljregulering for Syningset og Lysern 2
Oppdragsnummer: 2212379
Sist oppdatert: 04.05.26

Forslagstiller/tiltakshaver:

Navn: Sigvald Thoen
Kontaktperson: Sigvald Thoen
E-post: sigvaldthoen@gmail.com
Telefonnr: 416 27 244

Ansvarlig aktør:

Org.nr: 988 889 245
Firma: HRP AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Oppdragsleder: Øyvind Frekeplass
E-post: ofr@hrpas.no
Telefonnr: 481 01 575

OM PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse beskriver jf. plan- og bygningsloven § 4-2 planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen gir en balansert fremstilling av planforslaget med fremstilling av planforslaget og hvordan det endrer planområdet og påvirker omgivelsene.

Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for medvirkning, beslutningstaking og for tolkning av vedtatt plan.

INNHold

1	Sammendrag	5
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent	5
2.3	Eierforhold.....	5
3	Planprosess.....	6
3.1	Medvirkning og varsel om oppstart	6
4	Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1	Overordnende planer	7
4.2	Gjeldende planer	7
4.3	Tilgrensende planer.....	7
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1	Beliggenhet.....	8
5.1.1	Beliggenhet.....	8
5.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	8
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
5.3	Stedets karakter	9
5.3.1	Eksisterende bebyggelse	9
5.4	Landskap.....	10
5.4.1	Topografi og landskap	10
5.4.2	Solforhold	10
5.5	Kulturminner/kulturmiljø.....	10
5.6	Naturverdier	11
5.7	Rekreasjonsverdi	14
5.8	Trafikkforhold	15
5.8.1	Trafikkforhold	15
5.8.2	Trafikkmengde.....	16
5.9	Barn og unges interesser	16
5.10	Teknisk infrastruktur	16
5.10.1	Vann og Avløp.....	16
5.10.2	Trafo	16
5.10.3	Energiforsyning.....	16
5.11	Grunnforhold.....	16
5.11.1	Rasfare	16
5.11.2	Flomfare	16
5.11.3	Radon.....	16
6	Beskrivelse av planforslaget	18
6.1	Planlagt arealbruk	18
6.1.1	REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSØNER OG AREALER	18

6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	18
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	18
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	19
6.2.3	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	19
6.2.4	Hensynssoner	19
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	19
6.3.1	Plassering	19
6.3.2	Utforming	20
6.3.3	Grad av utnytting	21
6.4	Parkering	21
6.4.1	Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall	21
6.5	Trafikkløsning	21
6.5.1	Kjøreadkomst	21
6.5.2	Utforming av veger	21
6.6	Støy	22
6.7	Massehåndtering	22
6.8	Plan for vann- og avløp	22
6.9	Plan for avfallshåndtering	22
7	Virkninger og konsekvenser av planen	23
7.1	Overordnende planer	23
7.2	Landskap	23
7.3	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	24
7.3.1	Bakgrunn	24
7.3.2	Føre var prinsippet	24
7.3.3	ØKOSYSTEMILTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING (§10)	24
7.3.4	KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11)	24
7.3.5	MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE (§12)	24
7.3.6	VURDERING	24
7.4	REKREASJONSINTERESSER OG FOLKEHELSE	24
7.5	Barns interesser	24
7.5.1	RPR for barn og planlegging	24
7.6	ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK	24
7.7	ROS	25
7.8	Jordressurser / landbruk	26
7.9	Forhold til FNs bærekraftsmål	26
7.10	Økonomisk konsekvenser for kommunen	27
8	Innkomne innspill	27
9	Vedlegg	31

1 SAMMENDRAG

Omsøkte område ligger innenfor reguleringsplanen for Syningset og Lyseren, planid 01200405, vedtatt 22.06.2011. Reguleringsplanen 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 bebygd. Denne detaljreguleringsplanen gjelder kun eiendom med gnr. 40 bnr. 12, og erstatter delvis detaljreguleringsplan med planid 01200405.

Til sammen utgjør planområdet et areal på ca. 280 daa.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

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.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT

Forslagstiller er Sigvald Thoen.

Plankonsulent er HRP AS.

HRP er en landsdekkende kompetansebedrift innen by og samfunnsutvikling. For å treffe de riktige beslutninger, før, under og etter et prosjekt, har vi i dag et svært bredt sammensatt og høyt kompetent fagmiljø, sammensatt av ingeniører, samfunnsøkonomer, bygningsøkonomer, grunnerververe, miljørådgivere, jurister, sikkerhetsrådgivere, arkitekter og planleggere. Som en samfunnsbygger har vi sterk lokal tilstedeværelse over hele Norge, og er en hovedleverandør av prosjektadministrative tjenester til alle typer formålsbygg i norske kommuner. Dette samtidig som vi samarbeider tett med flere norske eiendomsutviklere og entreprenører.

Suksesseventyret startet på Hønefoss i 2005, med tre medarbeidere. I dag er vi til stede på 26 lokasjoner med over 500 medarbeidere i hele Norge.

2.3 EIERFORHOLD

Grunneier innenfor planområdet er Sigvald Thoen.

Følgende eiendommer blir berørt av planarbeidet/planforslaget: gnr. 40/bnr. 12, samt 35 fritidstomter.

3 PLANPROSESS

3.1 MEDVIRKNING OG VARSEL OM OPPSTART

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 20.10.22, på Nesbyen kommune sine hjemmesider og ved varslingsbrev sendt til sektormyndigheter og berørte høringsinstanser 18.10.22.

Reguleringsprosessen vil følge de ordinære reglene for medvirkning, særlig i forbindelsen med oppstart av planarbeid og offentlig høring. Fristen for å komme med merknader/innspill til kunngjøringen av oppstart ble satt til 01.12.2022. Det er kommet 2 uttalelser, et fra Mattilsynet og et fra Statsforvalteren. Disse er kommentert i kapittel 8 *Innkommne innspill*.

Planprosessen har frem til nå hatt følgende milepæler:

Oppstartsmøte:	14.06.2022
Varsling av planoppstart:	18.10.2022

- 1.gangs behandling:
- Høring og offentlig ettersyn:
- 2.gangs behandling:
- Sluttbehandling:



OPPSTART AV PLANARBEID

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 kunngjøres herved varsel om oppstart av planarbeid med fortetting av deler av gjeldende reguleringsplan for Syningset og Lyseren (planid 01200405) godkjent 22.06.2011, Nesbyen kommune.

Det nye planforslaget vil omfatte eiendom gbnr 40/12, samt alle eksisterende hyttetomter innenfor planområdet. Planområdet er på ca 280 daa.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ca 10 nye frittliggende hyttetomter med tilhørende infrastruktur. Ved behov vil det gjøres mindre justeringer for deler av reguleringsplanen, eventuelt også noen justeringer på bestemmelsene.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og en har konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.



SYNINGSET

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig for innsyn på HRP AS sine nettsider, <https://hrprosjekt.no/kunngjoringer/>.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

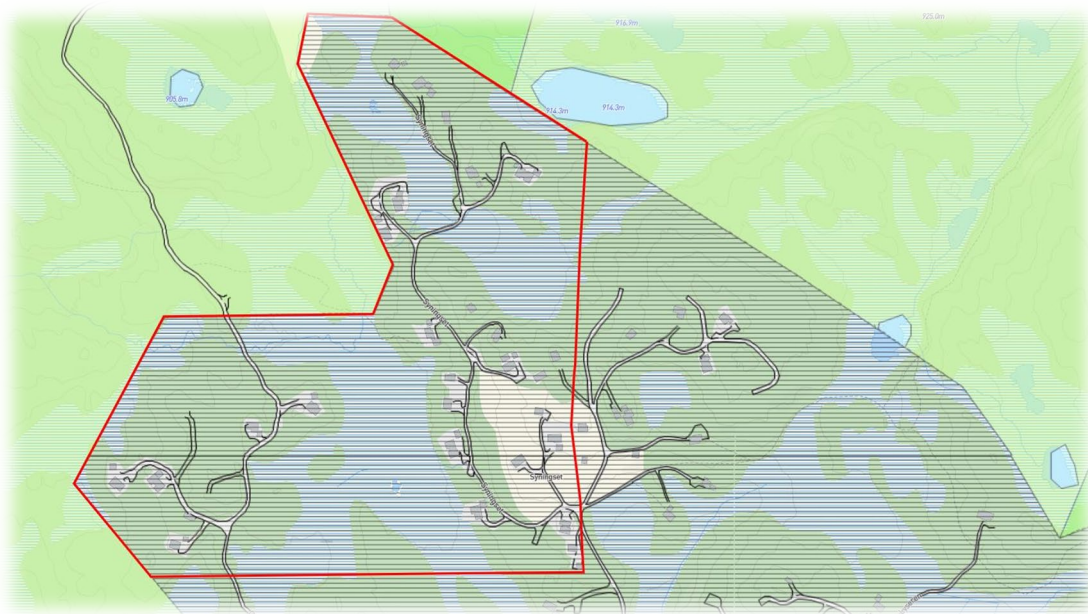
Merknader eller forespørsler rettes innen 01.12.2022 til: HRP Prosjekt AS avd. Gol, Gamlevegen 6, 3550 GOL. Eller til e-post: mfk@hrprosjekt.no

FIGUR 1: ANNONSE I HALLINGDØLEN 20.10.22

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNENDE PLANER

Kommuneplanens arealdel for Nes, godkjent 21.06.18 (planid: 00201101). Omsøkt område er i kommuneplanens arealdel avsatt til detaljeringssone som sier at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde (hensynssonenavn 00200405). Nesbyen kommune godkjente oppstart av planen (i henhold til plan- og bygningsloven §12-8).



FIGUR 2.UTSNITT FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR NESBYEN. RØD STREK VISER PLANOMRÅDETS AVGRENSING

4.2 GJELDENDE PLANER

Omsøkte område ligger innenfor reguleringsplanen for Syningset og Lyseren, planid 01200405, vedtatt 22.06.2011. Følgende mindre endringer er vedtatt:

Dato	Behandlingstype	Beskrivelse	Dokumenter	Saksnummer
✓ 19.03.2025	Vedtatt mindre endring	Krav om maks. gesimshøyde fjernes. Det gjelder bare krav om maks. mønehøyde og takvinkel 22-34 grader.	1 dokumenter	2025/417
✓ 06.11.2023	Vedtatt mindre endring	Endring av plankart. Utvidelse av tomt G7 og flytting av adkomstpil	1 dokumenter	2023/697
✓ 28.06.2016	Vedtatt mindre endring	Klagebehandling tomt S 3. Klage tas delvis til følge. Tomt omarronderes	2 dokumenter	15/138
✓ 10.09.2015	Vedtatt mindre endring	Flytting av adkomst for tomt V20	2 dokumenter	15/1048
✓ 14.07.2015	Vedtatt mindre endring	Tomt S1 og gnr 40/83.	3 dokumenter	2015/138
✓ 15.07.2013	Vedtatt mindre endring	Flytting av tomt gbnr 40/82 og S5, og endring av vei	1 dokumenter	2012/1529

FIGUR 3: UTSNITT FRA PLANBASEN.

4.3 TILGRESENDE PLANER

Det er kun gjeldende reguleringsplanen for Syningset og Lyseren som vil grense inntil planforslaget.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSITERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET

5.1.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Syningset i Nes østmark, langs Thoen seterveg.



FIGUR 4. KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS PLASSERING IFHT NESBYEN SENTRUM

5.1.2 AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Omsøkte område ligger i den vestre delen av reguleringsplanen for Syningset og Lyseren. Planområdet er på ca. 280 daa.



FIGUR 5. KOMMUNEPLAN MED ORTOFOTO SOM VISER OMRÅDETS AVGRENSNING MED RØDT

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

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

Området rundt planområdet er tilsvarende som innenfor, med myr og skog, mindre tjern, samt spredt fritidsbebyggelse i øst. Her er store uberørte skogs- og fjellområder.

5.3 STEDETS KARAKTER

5.3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

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.



FIGUR 6: EKSISTERENDE HYTTER HAR ALLE OMTRENT SAMME PREG



FIGUR 7: HYTTENE I OMRÅDET LIGGER MED GOD AVSTAND, OG ER NATURLIG PLASSERT I TERRENGET

5.4 LANDSKAP

5.4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger på ca. 890-925 meter over havet. Landskapet er småkupert og svakt hellende mot sørvest. Her er en del myr, men deler av arealet er likevel godt egnet for bebyggelse.



FIGUR 8: TERRENGET ER SMÅKUPERT OG VEGETASJONEN EN BLANDING AV GRAN, FURU OG BJØRK



FIGUR 9: SMÅKUPPERT TERRENG MED NOE SKOG LANGS GAMPETJERNVEGEN

5.4.2 SOLFORHOLD

Planområdet ligger relativt høyt og fritt i terrenget, og har gode solforhold.

5.5 KULTURMINNER/KULTURMILJØ

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.



FIGUR 3: SYNINGSET SETER ER EN DEL AV PLANOMRÅDET

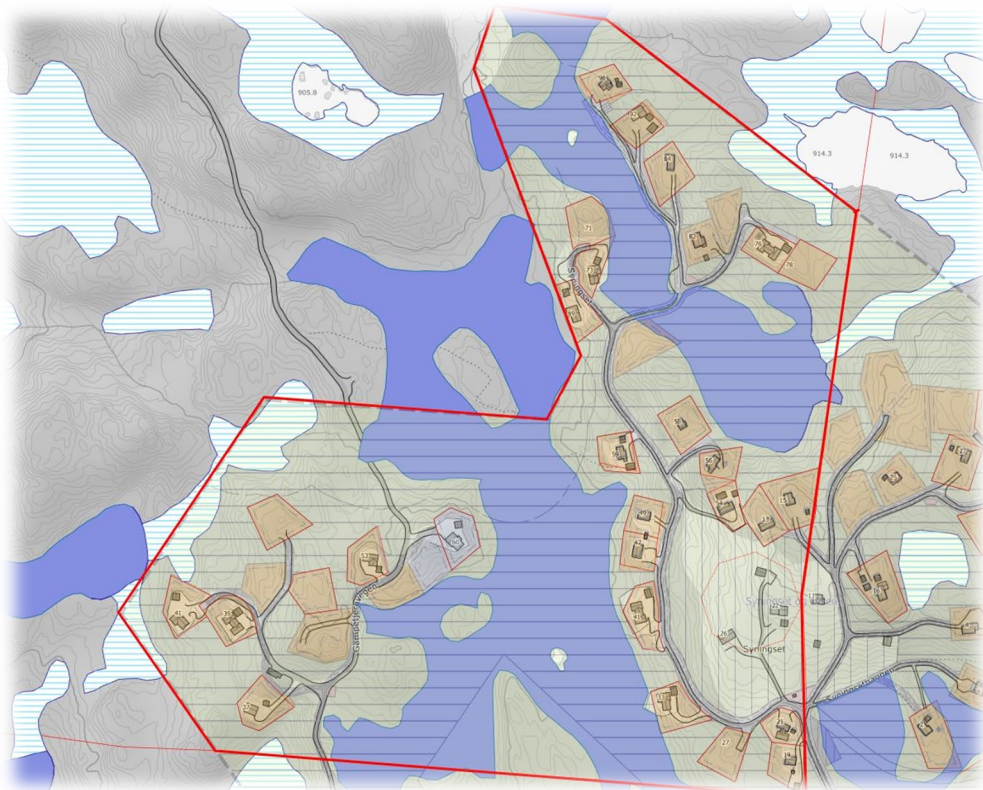
5.6 NATURVERDIER

Søk i Miljødirektoratet sin naturbase viser at det ikke er gjort registreringer av noen spesielle naturverdier som truede arter, arter av nasjonal interesse eller verneområder innenfor planområdet. Omkringliggende områder inneholder de samme naturverdiene.

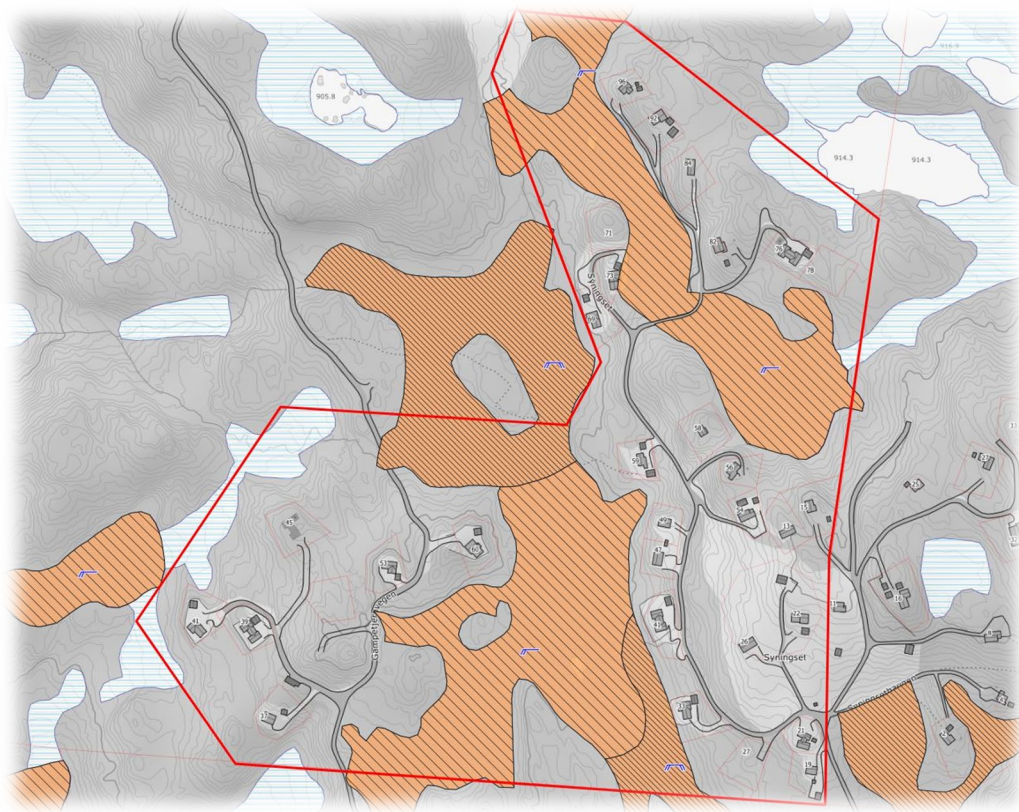


FIGUR 4: MYRA MELLOM GAMPETJERNVEGEN OG VEGEN SYNINGSET

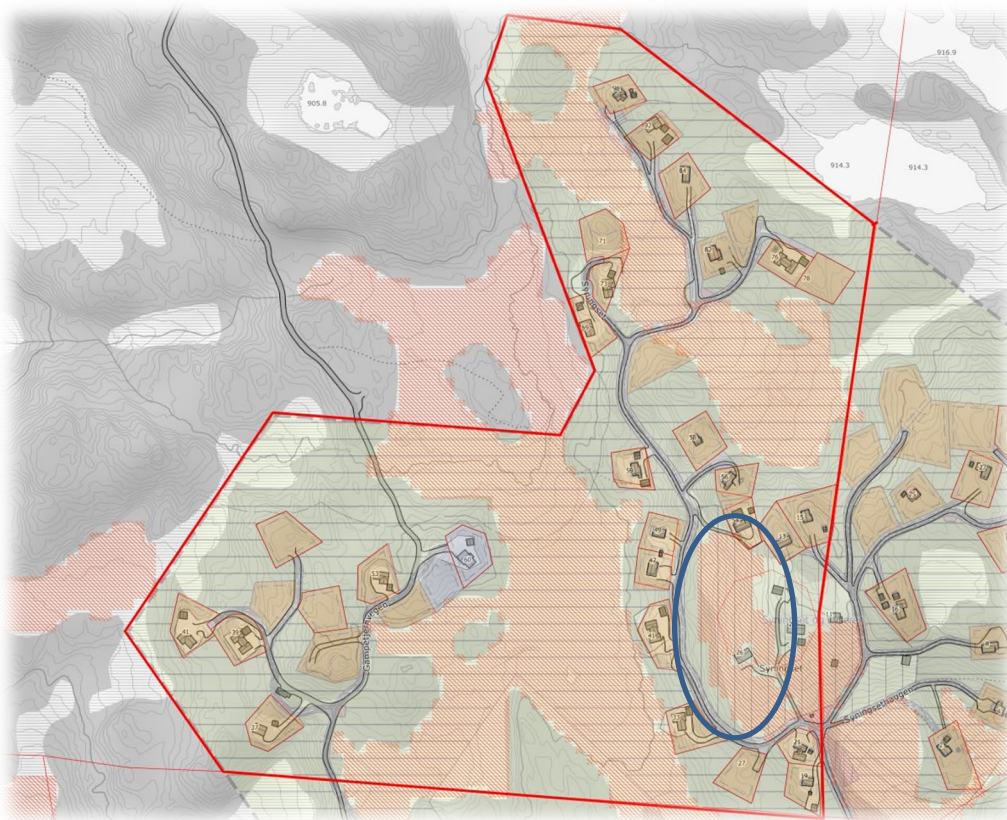
Planområdet består av en del myr. All myr innenfor plangrensa er ifølge kilden.no klassifisert som djup og middels omdanna. Utbyggingen er lagt utenfor disse områdene. Dette fremstår som flotte lunger i hele planområdet.



FIGUR 5: MYROMRÅDENE MARKERT MED BLÅTT INNENFOR PLANGRENSA. EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN LIGGER SOM BAKGRUNN



FIGUR 6: MYROMRÅDENES OMDANNINGSGRAD INNENFOR PLANGRENSA



Figur 74: DYRKBAR JORD MARKERT MED ORANSJE INNENFOR PLANOMRÅDET. DETTE SAMMENFALLER MED DET SOM ER REGISTRERT SOM MYR. UNNTAKET DER DET IKKE OVERLAPPER ER VED STØLSOMRÅDET (BLÅ SIRKEL). HER ER DET DYRKBAR JORD, MEN IKKE MYR

Innenfor planområdet er det på NIBIO sine nettsider registrert en god del dyrkbar jord. Dyrkbar jord sammenfaller med myrområdene, og er derfor ikke aktuell som dyrkbar siden myr ikke skal berøres. Disse områdene er uansett ikke aktuelle som byggeområder.

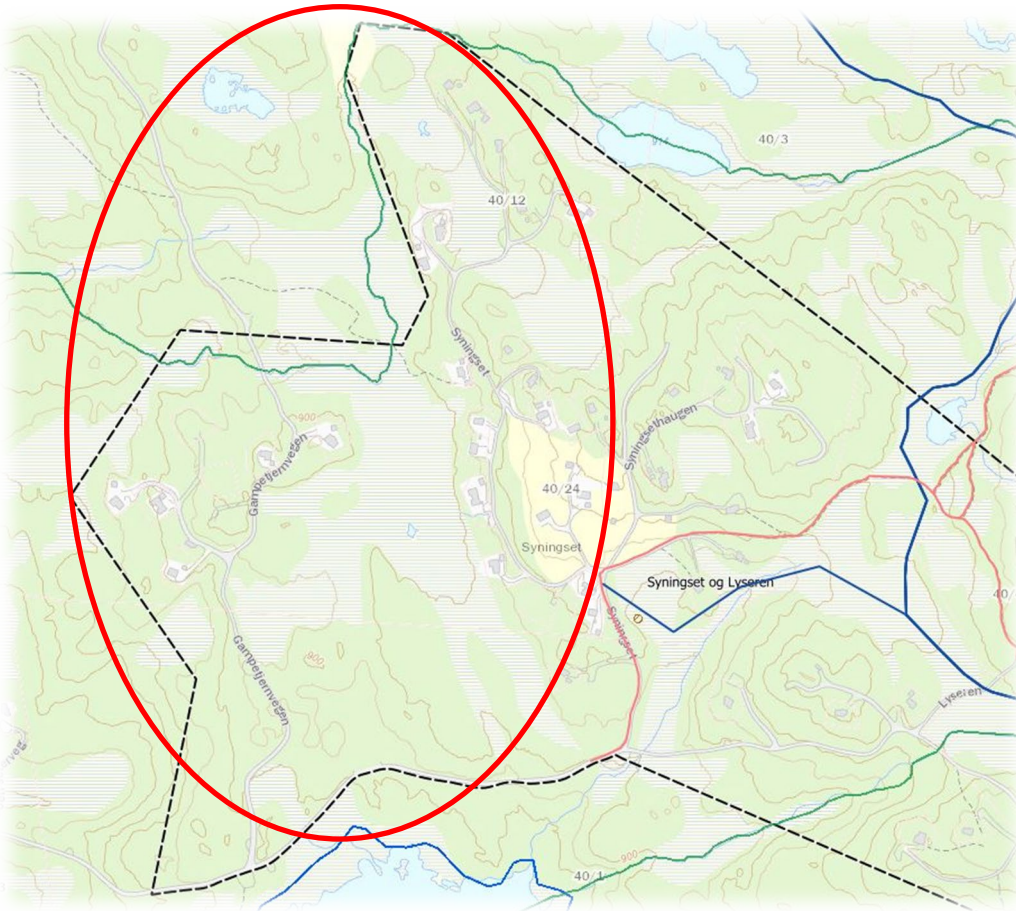
I tillegg til myrområdene er det også registrert dyrkbar jord ved stølsområdet



FIGUR 85: DENNE MYRA LIGGER LANGS GAMPETJERNVEGEN, I NÆRHETEN AV GARASJEN OPPSATT FOR REDSKAP OG UTSTYR KNYTTET TIL LØYPEKJØRING.

5.7 REKREASJONSVERDI

Området er et godt utgangspunkt for fritidsaktiviteter både sommer- og vinterstid. Naturen er rett utenfor døra, og Vassfaret ligger ikke langt unna. Her er både sykkelmuligheter, turstier samt skiløyper. Grunneier kjører tidvis opp tilførselsløype til skiløypene.



FIGUR 9: TUR OG FRILUFTSRUTER, ALLE GÅR UTENFOR PLANOMRÅDET (RØD SIRKEL)

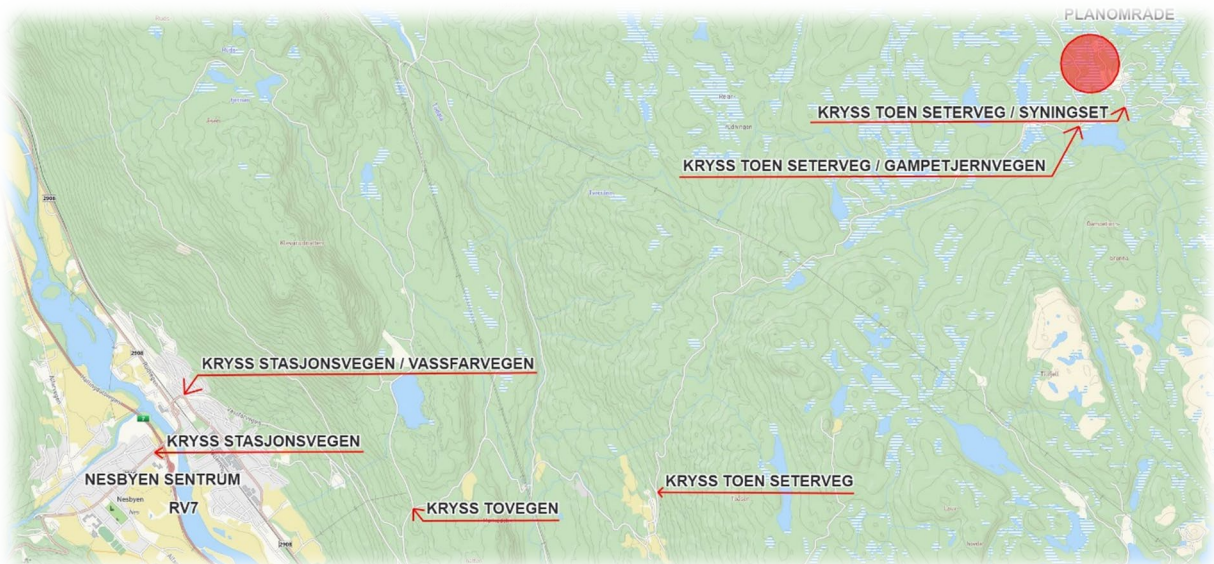


FIGUR 10: GARASJEN ER BYGGET FOR MASKINER OG REDSKAP KNYTTET TIL LØYPEKJØRING

5.8 TRAFIKKFORHOLD

5.8.1 TRAFIKKFORHOLD

Adkomsten til planområdet fra Rv7 nede i Nesbyen går via Vassfarvegen, Tovegen, Toen seterveg og til slutt de to avstikkerne Gampetjernvegen og Syningset.



FIGUR 11: KARTUTSNITT SOM VISER VEGSYSTEMET FRA SENTRUM OPP TIL PLANOMRÅDET



FIGUR 12: VEGEN SYNINGSET RETNING NORD



FIGUR 19: VEGEN SYNINGSET RETNING SØR

5.8.2 TRAFIKKMENGDE

Vegsystemet betjener all trafikk til Syningset og Lyseren. Trafikk til de nye foreslåtte tomtene utgjør en forholdsvis liten økning.

5.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Naturen er med på å ivareta et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.10.1 VANN OG AVLØP

Området består i dag av lavstandardhytter uten innlagt vann. 5 av hyttene har godkjent avløp.

Det er et felles velfungerende vannhull for feltet.

5.10.2 TRAFO

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.

5.10.3 ENERGIFORSYNING

Det er ikke etablert fjernvarme i området.

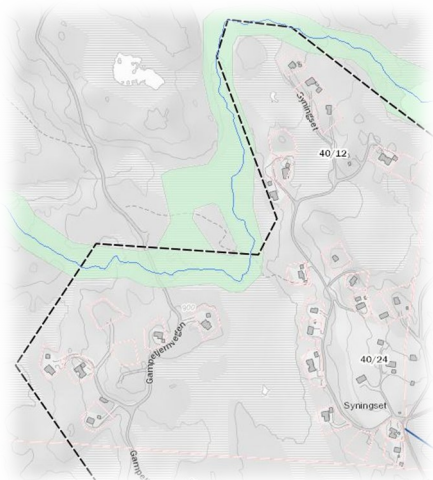
5.11 GRUNNFORHOLD

5.11.1 RASFARE

I skrednettbasen til NVE er det ingen registreringer innenfor planområdet.

5.11.2 FLOMFARE

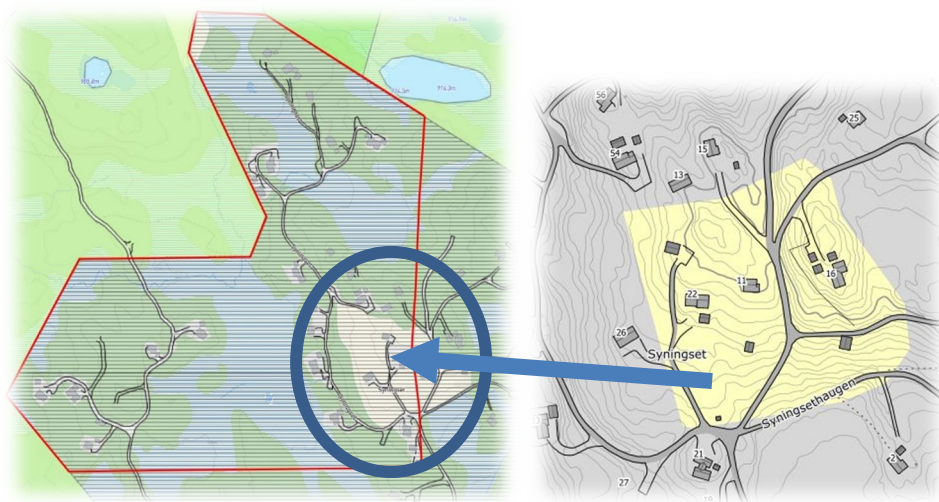
Deler av planområdet ligger ifølge NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for flom. Ingen av tomtene ligger innenfor dette området.



FIGUR 13: AKTSOMHETSKART FOR FLOM.

5.11.3 RADON

Et mindre område rundt stølen, i den sørøstre delen av planområdet ligger innunder aktsomhetsområde for radon med kategori moderat til lav. Resten ligger under kategorien usikker.



FIGUR 14: KARTUTSNITT FRA NGU. ET MINDRE OMRÅDE LIGGER INNUNDER MODERAT TIL LAV ATKSOMHETSOMRÅDE FOR RADON. I DETTE OMRÅDET PLANLEGGES DET IKKE FLERE HYTTETOMTER.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Oppgaven har vært å foreta en fortetting av gjeldende reguleringsplan for Syningset og Lyseren, planid 01200405, vedtatt 22.06.2011. Målet er å få til en god utnytting av arealet, samtidig som hovedfokus har vært å videreføre utbyggingsmønsteret med spredt bebyggelse som allerede er etablert i området.

6.1.1 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSONER OG AREALER

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
 - Frittliggende – fritidsbebyggelse (S1-S27, gnr/bnr)
 - Vannforsyningsanlegg (VF)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**
 - Veg (V)
 - Annen veggrunn – grøntanlegg
- **Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift (L)
 - Seterområde (Syningset seter)
 - Friluftsformål (FL)
- **Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**
 - Flomfare (H320)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)
- **Bestemmelsesområde**
 - Midlertidig bygg- og anleggsområde

Arealoppgave:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1541 vannforsyningsanlegg	3	554,848
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	42	57024,533
5130 friluftsformål	18	32338,06
2019 annen veggrunn-grøntareal	19	7535,191
2011 kjøreveg	3	9024,584
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	4	152857,829
5113 seterområde	1	19766,714
Totalt:	90	279101,759

6.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.2.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

Oppgaven har vært å regulere inn nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur. Målet er å få til en god utnytting av arealet, samtidig som hovedfokus har vært å videreføre utbyggingsmønsteret i feltet med gode og usjenerende uteoppholdsarealer til hver tomt. Planen inneholder 7 nye

hyttetomter. I tillegg er de to utleiehyttene endret til fritidsformål. Noen av de eksisterende tomtene har fått ny arrondering som er bedre tilpasset i forhold til bebyggelse og internveger.

6.2.1.2 VANNFORSYNINGSANLEGG

I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn 3 vannposter. Der en av de er opparbeidet.

I forslaget til ny reguleringsplan er disse videreført, men en av de har fått ny plassering (VF3).

6.2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.2.2.1 VEG

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

6.2.2.2 ANNEN VEGGRUNN

Grøfter og skråninger er regulert som annen veggrunn – grøntareal.

6.2.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.2.3.1 LNFR-AREAL

I gjeldende reguleringsplan er landbruksområdene regulert som spesialområde- friluftsformål. I planforslaget er mindre områder rundt hytteområdene videreført som LNF-friluftsformål mens resten av spesialområdet er regulert til LNFR med tilhørende bestemmelser om bruk.

6.2.3.2 SETEROMRÅDE

Eksisterende seter som i gjeldende reguleringsplan er regulert som bevaringsområde kulturmiljø med tilknyttede bestemmelser. Er nå foreslått regulert som LNF-seterområde.

6.2.3.3 FRILUFTSFORMÅL

Grønt korridorer rundt fritidsbebyggelsen innenfor planområdet er regulert til LNF-friluftsformål med tilhørende bestemmelser om bruk.

6.2.4 HENSYNSSONER

6.2.4.1 FAREOMRÅDE – FLOM (H320)

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.

6.2.4.2 BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Det er videreført de bestemmelsene som før lå under spesialområde bevaring.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

6.3.1 PLASSERING

Det er i reguleringsbestemmelsen satt krav om at alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Videre viser bestemmelsene til at hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget, og at bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Bakgrunnen for at det er valgt formuleringene «i rimelig grad» og «i størst mulig grad» er for å gi kommunens saksbehandlere større handlingsrom til å utvise faglig skjønn for å oppnå en best mulig hytteplassering og et skånsomt terrenginngrep.

Videre følger det av reguleringsbestemmelsene at bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Fylling/skjæring skal ikke overskride 1,5 meter, samt ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets vegg/liv/terrasse. Alle fyllinger skal tildekkes med stedlig torv eller vekstjord, eller sås til med naturgress/fjellgress etter oppussing. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter.

Ved etablering av grøfter for tekniske anlegg og vegskråninger, samt for annet areal som blir berørt skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til oppussing. Der dette eventuelt ikke lar seg gjøre skal det såes til med naturgress/fjellgress etter oppussing.

Videre i forhold til plassering av bebyggelse har man i tråd med gjeldene kommuneplan sagt at områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygde. Når det gjelder områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 er det satt krav til spesielt tilpassede bygg.

Når vi har vurdert plassering og utforming av ny bebyggelse har vi sett på terrenget lokalt, fjernvirkningen og tilpasning til eksisterende hytter.

6.3.2 UTFORMING

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

I tillegg er det klare føringer når det gjelder estetikk. Virkemidler som benyttes er bl.a. krav om at det skal brukes mørke avdempede jordfarger. Alle tak skal tekkes av naturmaterialer som tre, torv eller skifer. Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale.

Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget.

Det satt følgende krav til utvendig belysning innenfor planområdet:

Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg.

Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende tillates ikke.

Armaturløsninger skal være rettet nedover og lysstyringsanlegg bør sørge for at lys skrur av om natten.

Ved ønske om bruk av gjerde er det kun tillatt med gjerde laget av trevirke. I tillegg er det ikke lov å sette opp hverken trampoline eller lekeapparater som strider med bestemmelser om fargebruk på tomten.

For anneks/garasje/uthus foreslås 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. Vi mener det er flere gode argumenter for å tillate maks. mønehøyde = 4,5 meter.

Jf. kommuneplanens bestemmelser skal bygninger ha takvinkler mellom 22 og 35 grader. Når man etter gjeldene kommuneplans bestemmelser kan bygge anneks med maks. BYA = 30 m², vil det i mange

tilfeller ikke være mulig å benytte samme takvinkel på anneks som på hovedhytta pga. bestemmelsen i gjeldene kommuneplan. Vi mener at dersom bygninger på samme tomt kan oppnå tilnærmet lik takvinkel, så er dette en arkitektonisk gevinst som taler for at tillatt maks. mønehøyde = 4,5 bør tillates.

Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,7 m.

6.3.3 GRAD AV UTNYTTING

Det foreslåes å videreføre gjeldene planbestemmelser når det gjelder grad av utnytting. Maks. tillatt BYA = 211 m² inkludert parkering på 36 m². Fordelingen av utnyttingsgraden pr. bygg er:

- Hovedhytta skal være mindre enn 130 m² BYA.
- Anneks skal være mindre enn 25 m² BYA.
- Garasje skal være mindre enn 25 m² BYA.
- Uthus skal være mindre enn 25 m² BYA.
- Samlet BYA for terrasse/platting pr. bygning er 20% av byggets BYA. Terrasse/platting kan ha rekkverk. Rekkverket skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.
- Parkeringsarealet på 36m² kan ikke benyttes til bygging av garasje, uthus, anneks eller hytte.

6.4 PARKERING

6.4.1 ANTALL PARKERINGSPLASSER – MAKSIMUM OG MINIMUMSTALL

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.

6.5 TRAFIKKLØSNING

6.5.1 KJØREADKOMST

De nye tomtene får adkomst via eksisterende interne veger, samt nye forlengelser av disse. Vegene er godt dimensjonert til å ta imot trafikken fra de planlagte hyttene. Trafikken fra 7 nye hytter utgjør en forholdsvis liten økning på eksisterende veger.

6.5.2 UTFORMING AV VEGER

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 vi ikke gjort store endringene på dette. Vi har 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.

6.6 STØY

Vi har brukt veileder T-1442 når vi har vurdert mulige støyproblemer. Området er ikke støyutsatt i dag, og vil ikke bli det etter omsøkte utbygging.

6.7 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 og settes i stand som:

- #1 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (S21).
- #2-#3 – Friluftsmål (S21).

6.8 PLAN FOR VANN- OG AVLØP

Det er utarbeidet en VA rammeplan for området. Denne tar for seg overvann, vann inklusivt brannvann og spillvann. forenklet VA-plan for området. Rammeplanen er datert 26.01.26 og ligger vedlagt.

Føringer for VA rammeplan har vært at det ikke er ført frem strøm til området og at bebyggelsen som hovedregel ikke har innlagt vann.

6.9 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

I dag er det renovasjonsstasjon ved Paddedokk (i krysset Vassfarvegen/Tovegen). Denne vil også kunne betjene de nye tomtene.

7 VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANEN

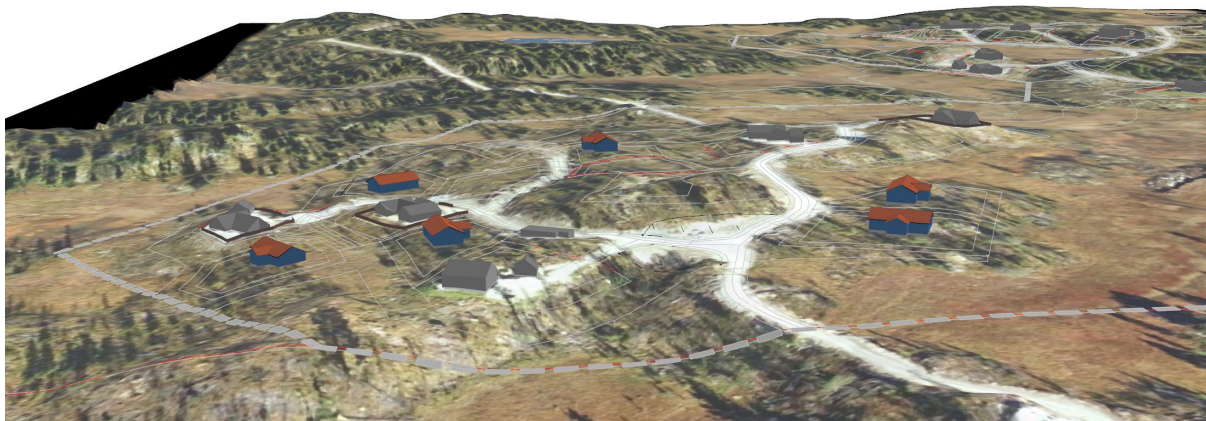
7.1 OVERORDNENDE PLANER

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer.

7.2 LANDSKAP

Hensikten med planarbeidet har vært å se på fortettingspotensialet innenfor planområdet for å oppnå en effektiv arealutnyttelse i et område som allerede er avsatt og tatt i bruk som utbyggingsområde. Dette er i tråd med både nasjonale og lokale mål om å fortette eksisterende utbyggingsområder fremfor å ta i bruk nye uberørte områder til utbygging.

Under planarbeidet er det spesielt lagt vekt på å ta hensyn til myrområdene innenfor planområdet. Planforslaget legger derfor opp til forholdsvis store områder med friluftsmål. Planområdet består i stor grad av småkupert landskap med flere hauger og åsrygger, slik at det ligger til rette for at ny bebyggelse i minst mulig grad skal skape nye silhuetter i terrenget.



FIGUR 25: ORTOFOTO MED NYE FRITIDSHYTTER (S21-S26) VIST SOM BLÅ HYTTER MED RØDE TAK.

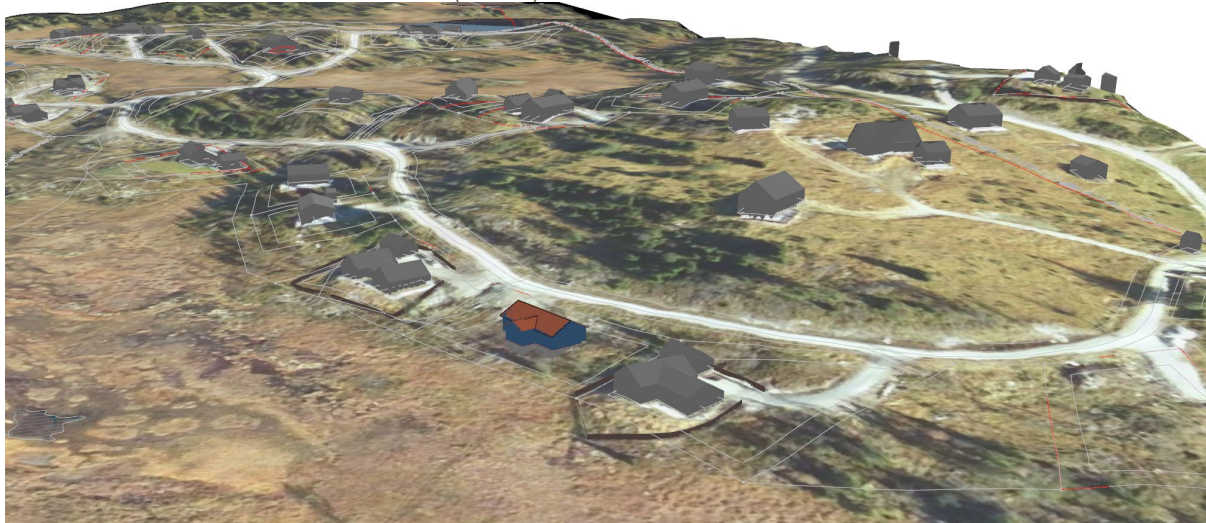


FIGURE 1: ORTHOFOTO MED NY FRITIDSTOMT (S28) VIST SOM BLÅ HYTTE MED RØDT TAK.

7.3 FORHOLD TIL KRAVENE I KAP. II I NATURMANGFOLDLOVEN

7.3.1 BAKGRUNN

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

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.3.4 KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11)

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

7.3.5 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.

7.3.6 VURDERING

Etter vår mening medfører ikke reguleringsplanen inngrep av et omfang som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven er dermed oppfylt.

7.4 REKREASJONSINTERESSER OG FOLKEHELSE

Rett utenfor planområdet, i øst, går Eventyrløypa. Ellers har området flere stier, og Vassfaret ligger kun et par kilometer unna. Det er sørget for at det er gode grønnkorridorer som sikrer god tilgjengelighet til omkringliggende natur- og friluftsområder fra planområdet. Hensynene til rekreasjonsinteresser og folkehelse er godt ivaretatt i planforslaget.

7.5 BARNES INTERESSER

7.5.1 RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

I planleggingen er det lagt vekt på å lage tomter som er romslige nok til å ha gode uteareal innenfor hver enkelt tomt. Det er også lagt inn grønnkorridorer som kan brukes til felleslek, og grønnkorridor som åpner ut mot omkringliggende natur- og friluftsområder. Planområdet ligger ideelt til for friluftsliv med kort veg til blant annet fiskevann. Det er også gode turstier både innenfor og utenfor planområdet, samt gode sykkelmuligheter på grusveg.

7.6 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Området har ikke etablert strøm, og baserer seg på solcelle og aggregat. Det er ikke etablert noe felles energiløsninger i planområdet eller i tilgrensende hyttefelt. Denne utvidingen basert på tradisjonelle

hytter med romslig areal rundt er ikke egnet for fellesløsninger da kostnadene blir for store. Dette på grunn av forholdsvis store avstander, ujevn bruk og lang utbyggingstakt.

Da det ikke legges opp til noen felles energiløsning mener vi det må bli opp til det enkelte byggeprosjektet å velge den beste lokale løsningen for sitt bygg, slik at kravene i TEK17 blir imøtekommet.

7.7 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse. Den er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).

ROS-analysen har identifisert følgende mulige hendelser:

- Ekstremvær/overvann, flom
- Radon
- Brannvannsforsyning/Beredskap

Disse er beskrevet nærmere i vedlagt ROS-analyse.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt planmaterialet. Resultat av analysen er oppsummert i tabellene under med forslag til risikoreduserende tiltak for hver hendelse som kommer ut med gul eller rød risiko i analysen.

Risiko for liv og helse

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN LIV OG HELSE.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE			
	MIDDELS	3		
	SMÅ	2	1	

Risiko for stabilitet

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN STABILITET.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE			
	MIDDELS			
	SMÅ	2,3	1	

Risiko for materielle verdier

OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN MATERIELLE VERDIER.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE	3	2	
	MIDDELS		1	
	SMÅ	2		

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Nr.	HENDELSE	TILTAK
1	Ekstrem nedbør/Overvann	Det er regulert inn hensynssone fareområde der det er registrert aktsomhetsområde flom. Det er utarbeidet VA-plan som omhandler håndtering av overvann. Foreslåtte tiltak i VA-planen vil hindre/ redusere risiko.
3	Brannvannforsyning og beredskap	Det er utarbeidet VA-plan som omhandler brannvann. Foreslått løsning i VA-planen vil redusere risiko og sårbarhet ift. hendelser med brann.

Konklusjon:

Reguleringsplanen antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

7.8 JORDRESSURSER / LANDBRUK

De områdene som er registrert som dyrkbar jord sammenfaller med de områdene som er registrert som myr. Arealet egner seg dermed ikke for jordbruk. Og er heller ikke byggbar. Siden myr ikke skal berøres. Planen berører dermed ikke aktivt jordbruk. Friarealene innenfor planområdet vil være tilgjengelige for beitedyr.

I tillegg til myrområdene er det også registrert dyrkbar jord ved stølsområdet.

7.9 FORHOLD TIL FNS BÆREKRAFTSMÅL

Planforslaget er forankret i følgende FNs bærekraftsmål:

3 GOD HELSE 	Tilrettelegging for ferdsel i naturen sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle uansett alder
6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD 	VAO-anlegg reduserer faren for forurensing.
14 LIV UNDER VANN 	Planen legger opp til å bevare myr/vassdrag.
17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE 	Planen legges på offentlig ettersyn, slik at medvirkning ivaretas

7.10 ØKONOMISK KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Den typen utvikling som planforslaget legger opp til er positivt også for sentrumsutvikling og næringslivet i Nesbyen kommune, noe som også kommer frem av kommunens strategiske næringsplan:

- *Utvikling av reiseliv og hytteliv henger tett sammen med sentrumsutvikling og næringsliv. En forutsetning for at tilreisende benytter sentrum i større grad er økt tilbud av varer og tjenester. Den største verdiskapning skjer i forbindelse med utvikling av hytteområdene og bygging av hyttene, men den langsiktige effekten oppnås ved at hyttene blir mye brukt.*

Nesbyen kommune har som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan (pkt.12.1), at: Nesbyen skal styrke sin posisjon som hytte- og reiselivskommune. Dette skal blant annet oppnås ved å:

- *Ha fokus på bærekraftig utvikling av hytteområder, tilrettelegging av turisme og et godt hytteliv.*
- *Tilrettelegge for videre utvikling av hytteområder, med god infrastruktur og en attraktiv hytteservice, som bidrar til økt trivsel og økt brukerfrekvens.*

Nesbyen kommune har også som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan (pkt.12.7), at: Nesbyen kommune skal i sin arealplanlegging ha en miljøvennlig forvaltnings- og utbyggingsprofil, med en effektiv arealutnyttelse og en bærekraftig infrastruktur. Dette skal blant annet oppnås ved at:

- *Nye byggeområder for fritidsbebyggelse skal som hovedregel lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende byggeområder.*
- *Nesbyen kommune vil prioritere utvikling av eksisterende hytteområder, fortrinnsvis gjennom fortetting, men også ved utvidelse der det er hensiktsmessig.*

Vi mener at dersom kommunen skal kunne nå disse målene så må de satse på områder som Syningset og Lyseren 2 som allerede har god infrastruktur og gode friluftslivsmuligheter sommer og vinter.

8 INNKOMNE INNSPILL

AVSENDER/DATO	OPPSUMMERT INNSPILL	KOMMENTAR
Mattilsynet Dato 30.11.22	Refererer til referatet fra oppstartsmøtet, og forventer at det ved første høring foreligger en plan for hvordan vannforsyning til fritidsboligene skal løses. Planen skal inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger (rekkefølgekrav).	Det er utarbeidet en VA plan som tar for seg dette.

Statsforvalteren i Oslo og Viken	
Dato: 06.12.22	
	Viser til St. Meld. nr. 18 (2015 - 2016) Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet, der den arealpolitiske føringen er at det skal legges til rette for en bærekraftig politikk for fritidsboliger.
	Viser til ny veileder om planlegging av fritidsboliger – H2528, fra Kommunal- og distrikts departementet i 2022 (om bærekraftig hytteutvikling der målet er å finne løsninger som bidrar til lokal verdiskapning og som samtidig følger opp hensynet til klima og miljø).
	Myr: Viser til stortingsmelding om naturmangfold fra 2015, klimameldinga fra 2021, Regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, hvor hensynet til myr er vektlagt og hvor viktigheten av at disse områdene blir ivaretatt er fremhevet. Ber om at arealer med myr blir ivaretatt og innarbeidet som en del av den blågrønne strukturen.
	Dette er tatt hensyn til i planforslaget
	Utforming: Viser til hytteveilederen H2528, der det går fram at terreng som er brattere enn 1:3 generelt ikke er egnet for utbygging. I terreng med hellingsgrad mellom 1:3 og 1:6 er det viktig at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpasset terrenget. Virkningen av den enkelte fritidsbolig er større enn selve arealbeslaget, og utbyggingen kan
	Dette er tatt hensyn til i planforslaget

påvirke verdier som ligger langt utenfor tomten og planområdet. Anbefaler bestemmelser som begrenser lysforurensingen. Naturmangfold: Viser til Naturmangfoldloven (nml.). §§ 8-12 som inneholder prinsipper for all offentlig myndighetsutøvelse. Prinsippet om tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Kommunen må undersøke hvilke naturverdier det er på stedet, og vurdere hvordan disse vil berøres av planen/tiltaket. Aktuelle kilder: Naturbase og Artskart. Videre må føre-var-prinsippet og samlet belastning, alternativ lokalisering og avbøtende tiltak vurderes. Friluftsliv: Ber om at det redegjøres for friluftsinteressene og natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Områder av verdi for friluftsliv, landskap og naturmangfold må innarbeides i planen som en del av grønnstrukturen. I den sammenheng bør det utarbeides illustrasjoner over tenkt utbygging. Samfunnssikkerhet: PBL § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av ROS-analyse. Henviser bl.a til DSB sine veiledere, rundskriv fra KMD, Tek 17, NVE\s veiledere for flom og skred. Overvannshåndtering: Sammenhengende natur-, vernskog-, vassdrag- og myrområder er viktig. Overvannet bør primært håndteres lokalt, gjennom åpne vannveier og ved bruk av tretrinnsstrategien. Klimagassutslipp og energi: Nedbygging av skog og myr som gir utslipp av klimagasser og	Dette er tatt hensyn til i planforslaget Dette er tatt hensyn til i planforslaget Dette er tatt hensyn til i planforslaget Dette er tatt hensyn til i planforslaget
--	--

	reduerte muligheter til framtidig CO₂-opptak. Flere hytter gir også økt trafikk og energibruk. Viser til at mindre hytter med smart design kan tilby samme komfort, men redusere arealbehov, energibruk og klimagassutslipp. Jordvern, matproduksjon, kulturlandskap og vernskog: Innenfor planområdet er det noe dyrka jord/dyrkbart innmarksbeite ved Syningset og nord i det regulerte området. Betydelig areal med kartlagt dyrkbart jordsmonn i myr og skog ligger innenfor planavgrensningen. Hensynet til jordvern, kulturlandskap og senterområder må vurderes. Hele området er vernskog. Kunnskap om dybde på myr finnes i NIBIOs temakart om myr på kilden, se «myrkosten». Dersom konsesjonsområde for tamreindrift er berørt, må dette vurderes. Forventer at tap av dyrka og dyrkbar jord framgår med arealtall og at tap unngås mest mulig. I tillegg til betydningen av dyrka og dyrkbar jord for matproduksjon/matsikkerhet er bevaring av jordsmonn viktig for karbonlagring, grunnlag for skog og natur og en rekke økosystemtjenester, f.eks. flomdemping. Henviser til: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).	Grunneiers tanke er å legge til rette for hytter som ikke krever tilgang på strøm, men ha alternative energikilder. Det er ikke planlagt ny bebyggelse på myrområder eller på dyrka/dyrkbar jord
--	--	--

Viken fylkeskommune Dato 09.12.22	Poengterer at myr skal beholdes som naturtype. Hyttenes plassering og utforming skal tilpasses terrenget. Oppfordrer til at andre energikilder enn strøm vurderes brukt. Kulturminneregistrering ble gjort i 2004 og 2010. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Ber om at teksten « <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner....</i> » blir lagt inn i fellesbestemmelsene.	Dette er tatt hensyn til i planforslaget. Ikke krav til nye registreringer.
---	---	--

Med vennlig hilsen

HRP AS avd. Gol



Øyvind Frekeplass
Avdelingsleder avd. Gol

9 VEDLEGG

- Innkomne merknader til oppstartsvarselet
- ROS analyse
- VA-plan