Nesbyen kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/950-18

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

01202204, Syningset og Lyseren 2 - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
79/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.11.2026
91/26	Kommunestyret	12.11.2026

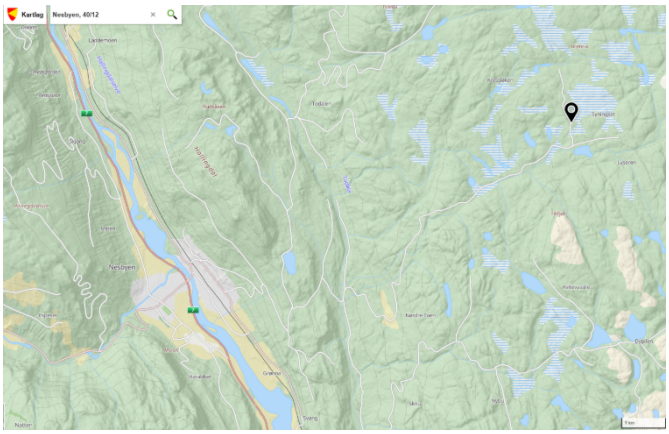
Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljreguleringsplan *Syningset og Lyseren 2* med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

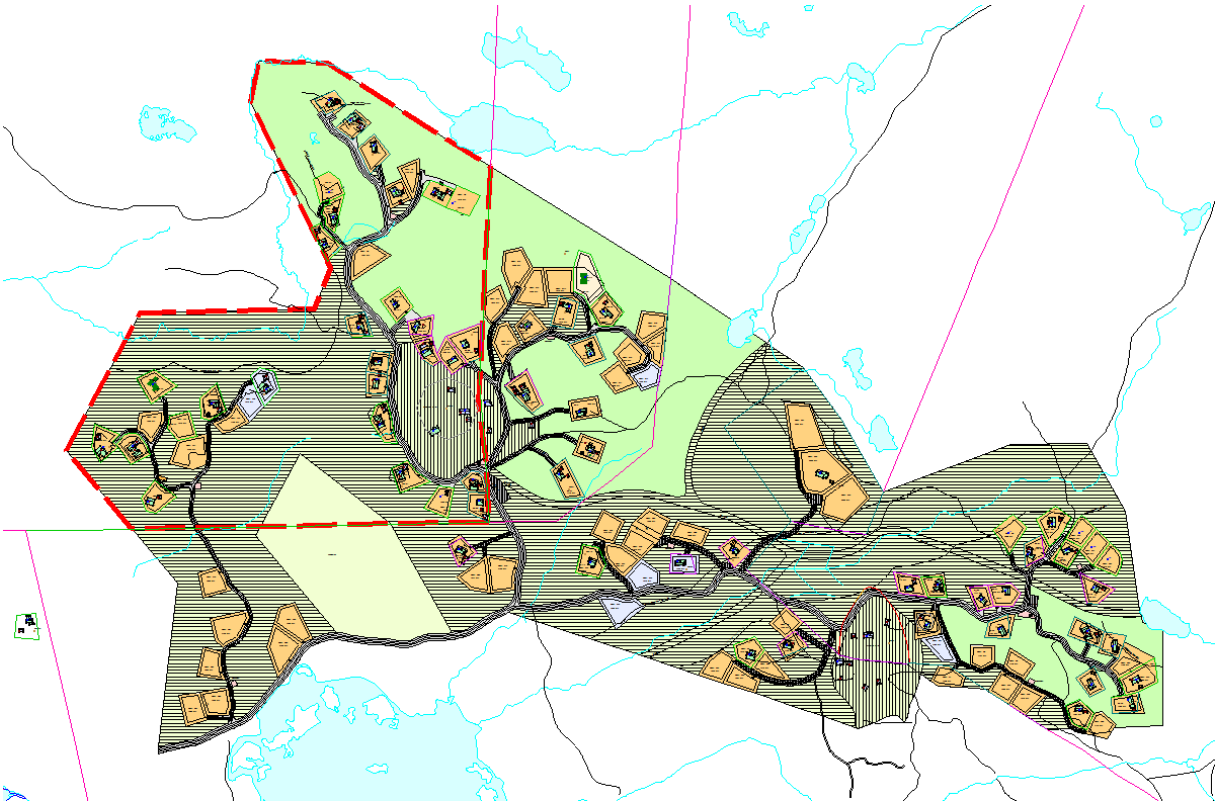
1 Detaljplan Syningset Lyseren2 A1 1500 040526.pdf
2 Reguleringsbestemmelser_Syningset og Lyseren 2_sluttbehandling
3 Planbeskrivelse Syningset og Lyseren 2 040526.pdf
4 ROS Syningset og Lyseren 2 190126.pdf
5 Beskrivelse VA-plan Syningset og Lyseren 2.pdf
6 VA-plan Syningset og Lyseren 2.pdf
7 AlleUttalelser

Saksopplysninger



Figur 1. Oversiktart

Høsten 2022 ble det varslet oppstart av 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.



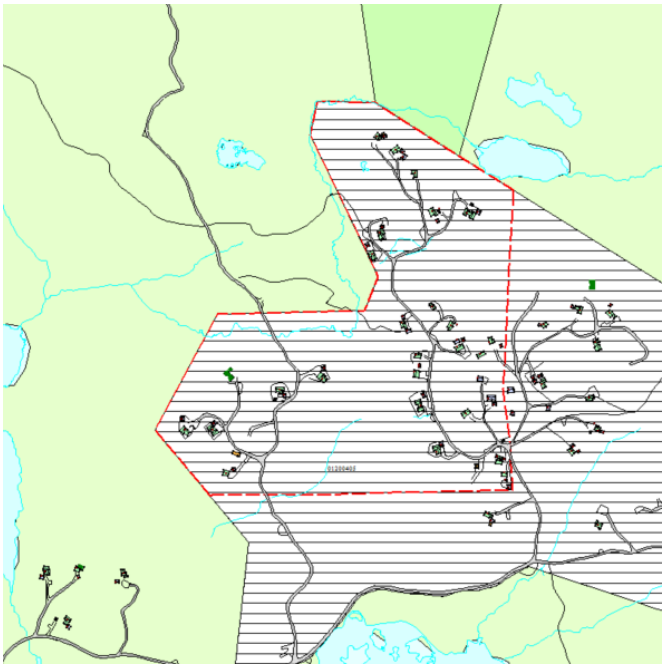
Figur 2. Plangrenser i bakgrunn av plankart gjeldende reguleringsplan for Syningset og Lyseren

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 dekar.

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 bebygd.
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 detaljeringssone der reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Figur 3. Utdrag fra plankart kommunens arealdel. Planområdet vises med rød stiplet 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.
Reguleringsforslag Syningset og Lyseren 2 ble lagt ut til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 25.06.2026. Planen var ute på offentlig høring til den 14.09.2026. Uttalelser som kommunen fikk under offentlig høring er kommentert lenger nedenfor i saksfremlegget.
Planen legges nå til sluttbehandling i Hovedutvalg for plan og utvikling og til Nesbyen kommunestyre.

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 nærомgivelsene.

Vurdering:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har Statsforvalteren ingen konkrete merknader til planforslaget. Statsforvalteren forutsetter likevel at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken.

Kommentar: tas til orientering

Buskerud fylkeskommune

Når det gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner, viser Fylkeskommunen til brev av 9. desember 2022 fra daværende Viken fylkeskommune til HRP AS, med uttalelse til varselet om oppstart av planarbeidet for Syningset og Lyseren 2. Det kjennes ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor området som omfattes av planen.

Fylkeskommunen noterer med tilfredshet at eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser punkt 2.2, med henvisning til meldeplikten i kulturminnelovens § 8, andre ledd. Fylkeskommunen har vurdert planforslaget ut fra regionale hensyn innenfor deres roller og har ingen videre merknader.

Kommentar: tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektorat

Med grunnlag i NVEs aktsomhetskart for flom er det merka av hensynssone, fareområde flom (H320). Hensynssonen ligger over arealformål LNFR-areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift.

Til hensynssone H320 er det knytta en bestemmelse punkt 4.1: Det skal utføres en flomfarevurdering før det kan oppføres ny bebyggelse for overnatting innenfor fareområde – flom.

Krav sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven § 28 og TEK17 § 7-2 gjelder for alle byggverk i flomutsatte områder, ikke bare bebyggelse for overnatting. NVE har et faglig råd om at kommunen utarbeider en bedre bestemmelse i punkt 4.1 hvor dere vurdere et byggeforbud for tiltak i sikkerhetsklasse F2 og høyere.
Kommentar. Merknaden tas med i plan. Planbestemmelse 4.1 endres.

Mattilsynet

Mattilsynet legger til grunn at planen viderefører et område med lav sanitær standard uten ordinær vann- og avløpsforsyning til den enkelte hytte. Det bør likevel redegjøres for hvordan vannforsyningsanlegget med vannposter skal driftes, og hvordan planen skal motvirke en utvikling mot innlagt vann og økt avløpsproduksjon uten tilstrekkelig godkjente løsninger. Det bør videre dokumenteres at den planlagte utbyggingen ikke medfører økt risiko for forurensning av drikkevannskilder i området.
Kommentar. Det fortutsettes at felles vannforsyningsanlegg driftes i samsvar med krav i drikkevannsforskriften.
Det er i bestemmelsene hovedregel om at innlagt vann og avløp er forbudt. Kommer det likevel søknad om innlagt vann/avløp så må kommunen vurdere hvert enkelt tilfelle. Kommunens forvaltning rundt dette vil påvirke hvorvidt utslippet i fremtiden vil øke og slik sett medføre økt risiko for forurensning av drikkevannskilder.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til forslag detaljregulering for Syningen og Lyseren 2.
Kommentar. Tas til orientering.

Endring i planbestemmelser

Planbestemmelse 4.1 endres og formuleres slik:

fareområde flom (H320)

Det skal utføres en flomfarevurdering før det kan gjøres tiltak som omfattes av sikkerhetsklasse F2 og høyere innenfor fareområde – flom.

Endringen vises med rød farge i vedlagte bestemmelser.