Dato: 21.10.2026

Dato for siste mindre endring:

NESBYEN KOMMUNE

SYNINGSET OG LYSEREN 2

DETALJREGULERING
PlanID: 01202204
Saksnummer:

Plan- og bygningslova § 12-7 er hjemmelen for reguleringsbestemmelser. Sammen med plankartet er bestemmelsene et juridisk bindende dokument. Bestemmelsene utdyper og utfyller arealbruken fastsatt i plankartet.

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er en revidering/ fortetting ved å tilrettelegge for 7 nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur innenfor deler av reguleringsplan for Syningset og Lyseren, planid 01200405, vedtatt 22.06.2011, sist endret 19.03.25. Planområdet utgjør et areal på ca. 280 daa.

PLANOMRÅDET BESTÅR AV FØLGENDE FORMÅL:

- Bygninger og anlegg (§12-5 nr.1)
  - Fritidsbebyggelse-frittliggende **(S1-S27)**
  - Vannforsyningsanlegg **(VF1-VF3)**

- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
  - Privat veg **(V1-V2)**

- Landbruks-, natur- og friluftsformål (§12-5 nr.5)
  - Landbruk **(L)**
  - Friluftsformål **(FL)**
  - Seterområde

- Hensynssoner (§12-6)
  - Faresone flomfare **(H320)**
  - Bevaring av kulturmiljø **(H570)**

- Bestemmelsesområder (§12-6)
  - Midlertidig bygg- og anleggsområde **(#)**

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 BYGGESØKNAD

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt og fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

På tomt S8 skal kommunen ut for å plassere hytta på tomta før byggesøknaden kan godkjennes. Dette skal skje ved at byggesaksbehandler blir kontaktet før hytta skal plasseres på tomta, slik at han kan være tilstede under plasseringen. Dette for å sikre at hytta ikke blir liggende eksponert i terrenget, samt at hytta tilpasses eksisterende terreng.

2.2 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.3 BYGNINGERS PLASSERING

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
Hovedhyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter.

Fyllinger og skjæringer skal på best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Vekstjord og torv skal tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

2.4 BYGNINGERS UTFORMNG

Form og takutforming

Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35°. Mindre tak over inngangsparti el. lignende kan ha annen takvinkel.

Farger og materialer

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.

Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Vindusutforming

Store ubrutte vindusflater tillates ikke.

Antenner/Parabol

Parabolantenne skal plasseres under topp møne eller lite synlig i terrenget.

Flaggstenger

Flaggstenger er ikke tillatt.

Belysning

Utebelysning skal være fast montert på bygningsvegg eller oppunder takskjegg.
Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende tillates ikke.
Armatur skal være rettet nedover og lysstyringsanlegg bør sørge for at lys skrus av om natten.

Trampoliner og lekeaparater

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner.

Det er ikke tillat å sette opp lekeaparater som bryter med bestemmelser for farger og materialer.

2.5 UBEBYGD AREAL

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Ved alle inngrep i terrenget skal vekstjord og torv tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Dette gjelder f.eks. vegskråninger, vegskjæringer, grøfter for tekniske anlegg og annet areal som blir berørt.

Gjerder

Gjerding av deler av tomta er tillatt dersom følgende betingelser oppfylles:

- Inntil 30% av tomta, maks 400 m^2 inklusiv hovedhytta kan gjerdes inn, eller det kan oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding).
- Dersom avstand mellom hovedhytte og anneks er mer enn 8 m, kan anneks inngjerdes separat og med gjerdeavstand på inntil 2 m fra veggliv. Slik inngjerding teller ikke med i det samlede arealet.
- Gjerde skal være laget av trevirke.
- Gjerdehøyden skal være mellom 1,1 m, og 1,4 m. Midlertidige gjerder/stengsler/eletrisk tråd tillates i beitesesongen, under forutsetning om daglig tilsyn og påkoblet strøm. Gjerder skal

utføres slik at dyr ikke kommer til skade. Bruk av piggtråd ved inngjerding er forbudt. Gjerder skal vedlikeholdes.

- Gjerder må ikke hindre ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

2.6 PARKERING

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. fritidstomt.

Det skal regnes 18 m^2 BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnytting.

2.7 STRØM/VANN/AVLØP/OVERVANN

Strøm
Det er ikke etablert strøm i området. Alternativ energikilde er hovedsakelig solceller.
*Der*som det føres strøm inn i området skal alle typer kabler legges i bakken, fortrinnsvis langs atkomstveger.

Vann og avløp
Innlagt vatn og avløp er som hovedregel forbudt. Avløp skal løses med tradisjonell utedo med tett kum eller godkjent biologisk løsning (multrom). Dersom forholda ligg til rette for en avløpsløsning som kan godkjennes etter gjeldende lovverk, kan kommunen tillate innlagt vatn.

Overvann
Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Øvrig overvann innenfor planområdet skal håndteres i tråd med VA-planen.

2.8 ANLEGGSTRAFIKK

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

2.9 UNIVERSELL UTFORMING

Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (S)

Eksisterende fradelte hyttetomter er i planen forsøkt lagt inn etter eiendomsgrensene slik de er i marka. Det er kun de nøyaktig oppmålte eiendommene som samsvarer helt med regulert tomt. For de ikke nøyaktig oppmålte eiendommene vil trolig regulert tomtegrense avvike mer eller mindre fra eiendomsgrensene i marka. For disse regnes byggeområdet innenfor eiendomsgrensene i marka.

Alternativt kan eiendomsgrensene justeres slik at de stemmer overens med regulert tomtegrense.

Regulerte fritidstomter kan ikke deles ytterligere.

Grad av utnytting

Utnyttelse pr. tomt er maks. tillatt BYA = 211 m^2 inkludert parkering på 36 m^2.

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

- 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.

Høyder

Hytta kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Anneks/garasje/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 meter.

VANNFORSYNINGSANLEGG (VF1-VF3)

I områdene kan det settes opp felles vannpost. Vassuttaket skal tilfredsstille gjeldende forskrifter om drikkevann. Vannposten skal fortrinnsvis være håndpumpe. Det kan bygges bygg med størrelse på inntil 6m2 BYA over vannposten.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

VEG (V)

Vegene er privat eid.

- Hovedveg gjennom området har regulert bredde på 10m med regulert veibane på 5m.
- Adkomstveger i hytteområdene har regulert bredde på 6, 7 eller 8 m med regulert veibane på 3,0 eller 4,0 m.

3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)

LANDBRUKSFORMÅL (L)

I områder regulert til landbruk gjelder jordloven av 12.05.1995 med forskrift om produksjonstillegg når det gjelder aktivitet og arealdisponering.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor området.

SETEROMRÅDE

I områder regulert til seterområde gjelder jordloven av 12.05.1995 med forskrift om produksjonstillegg når det gjelder aktivitet og arealdisponering.

Innenfor seterområdet kan det settes opp installasjoner og bygninger som har direkte tilknytning til landbruk. Området er et viktig kulturmiljø hvor målet er å bevare setermiljøene.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor området.

FRILUFTSFORMÅL (FL)

I områder regulert til friluftsområde gjelder jordlova av 12. mai 1995 med forskrift om produksjonstillegg når det gjelder aktivitet og arealdisponering. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til hytteeiernes interesser med hensyn til områdenes verdi for rekreasjon og friluftsliv.

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. I grønnkorridorene mellom tomtene kan vegetasjonen tynnes for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder for folk og beitedyr.

4 HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 FAREOMRÅDE FLOM (H320)

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

4.2 BEVARING KULTURMILJØ (H570)

- Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor bevaringsområdet. Bygningene bør istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Gammelt bygningsmateriale bør i størst mulig grad bevares, eventuelt repareres. Ødelagte deler skal erstattes av kopier.
- Byggesaker skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Nyere bygninger skal tilpasse seg og underordne seg det at de ligger på en gammel setervoll.
- Setervollen som et gammelt kulturlandskap skal bevares. Det skal ikke innføres elementer, tekniske innretninger – bearbeidelse av naturlig terreng og vegetasjon – som er fremmede på en setervoll, som for eksempel verandaer, plattinger, plen, grusganger, opparbeida parkeringsplasser og flaggstenger.

5 BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 BESTEMMELSESOMRÅDE – ANLEGG OG RIGGOMRÅDE (#1-#3)

Områder for massedeponi/riggplass kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften.

I områder #1-#3 skal riggplassene sikres med fysisk sperring i den periode arealene benyttes til dette formålet. Sperringen skal oppføres slik at den sikrer at beitedyr ikke kommer til skade.

Område for midlertidig massedeponi/riggplass opphører når utbyggingen er ferdigstilt og settes i stand som:

- #1 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (S21)
- #2-#3 – Friluftsformål (S21)

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei).
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.

6.2 FØR DET KAN GIS IGANGSETTINGSTILLATELSE

- Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.