



01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Veien videre

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

Kommunedirektørens innstilling

Kommunen sender nytt brev til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus med anmodning om trekk av innsigelse til detaljregulering Moan.

For å imøtekomme innsigelsen foreslår kommunen endringer i plan som kommer frem av saksfremlegget.

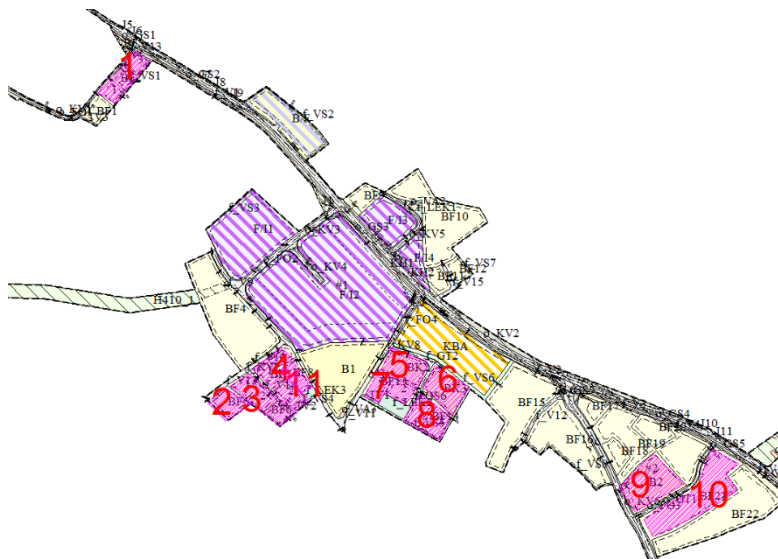
Vedlegg

- 1 Nesbyen - Opprettholder innsigelse til detaljregulering for Moan.pdf
- 2 Nesbyen - Innsigelse og faglige merknader til detaljregulering for Moan.pdf
- 3 3322_01202203_Rp_Moan_plankart_1gangsbehandling_A0
- 4 Planbestemmelser_endret
- 5 PLANBESKRIVELSE_rp_Moan_v5_20240423
- 6 Innspill fra Anne Sissel Livgård, gnr. 86/45, Alfarvegen 83
- 7 Uttalelse fra Nes bygdeliste

Saksopplysninger

Forslag til detaljregulering Moan ble utarbeidet av plankonsulent SØR arkitekter AS på vegne av forslagstiller Nesbyen kommune. [Planforslaget](#) ble lagt til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 07.05.2024, sak 23/2024. Det ble fattet vedtak om at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist den 30.06.2024. Regionale høringsinstanser sendte sine uttalelser til planforslaget. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til forslag detaljreguleringsplan Moan. Kommunen fikk også flere innspill til planforslaget fra private parter.

Statsforvalteren viser til «forsterka nasjonale og regionale føring for jordvern og økt matberedskap» og gir innsigelse til byggeområder på fulldyrka jordbruksareal - B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2 og tilhørende atkomstveier, vegetasjonssoner mm på dyrka jord. Se kartskisse nedenfor. Områdene er nummerert fra 1 til 11.



Statsforvalteren mener at det må legges vekt på å effektiv utnytting dersom dyrka jord tas i bruk til byggeformål. I planen foreslås det ca. 100 boliger i tillegg til nærings- og kombinert formål. I planen legges det i hovedsak opp til å bygge eneboliger, tomannsboliger,

konsentrert småhusbebyggelse med minimum 1,5 – 2,5 boliger pr. dekar og enkelte leilighetsbygg med 4-6 enheter. Av hensyn til jordvern og tettstedutvikling gir Statsforvalteren faglig råd om å sette langt høyere krav til utnyttingsgrad, og Statsforvalteren anbefaler minst 7-10 boliger per dekar og at parkering blir lagt i parkeringskjeller.

Det framgår at det aller meste av jordbruksarealene som foreslås til byggeformål i planen, er avsatt i gjeldende kommunedelplan. I Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027 og flere jordvernbrev til kommunene fra regjeringen sist i 2024, framgår det at kommunen skal vurdere å endre byggeområder på dyrka jord til LNFR-formål, legge vekt på fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområder og sikre effektiv arealutnytting. Flere av byggeområdene på dyrka jord i planen bør derfor endres til LNFR-formål.

De siste årene ble nasjonale føringer oppdatert med nye dokumenter. [Rundskriv M-1/2025](#) åpner bl. annet mulighet for myndighetene å fremme innsigelse til plan som strider mot «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlege planretningslinjer og statlege eller regionale planreglar.» Det heter på side 2: *«Eit viktig prinsipp handlar om å vurdere alternativ når planforslaget legg opp til å omdisponere jordressursar av god verdi. Manglande vurdering av alternativ kan gi grunnlag for motsegn. Det skal òg vurderast om tidlegare omdisponert dyrka og dyrkbar mark, som enno ikkje er bygd ut, kan førast tilbake til LNFR-formål. Det kan vere høve til å fremje motsegn dersom det, etter at den gjeldande planen blei vedteken, har komme nye styringsdokument som det nye planforslaget ikkje følgjer opp. Sjå [uttale frå Kommunal- og distriktsdepartementet](#).*

Den 28.03.2025 hadde kommuneadministrasjon møte med Statsforvalteren på Teams. Det ble drøftet spørsmål om hva konkret kommunen kan gjøre for å løse innsigelsene. Flere forslag til boligområder som ligger på dyrket mark bør fjernes fra plan. Kommunen bør også sette strenge krav til minimum antall boenheter per da dersom det skal vurderes bygging på dyrket mark. Den 17.07.2025 sendte kommunen brev til Statsforvalteren med anmodning om trekk av innsigelsene. I samme brev foreslo kommuneadministrasjon å åpne for konsentrert bebyggelse, flermannsboliger og leilighetsbygg i reguleringsplan Moan i alle boligområder som ligger på dyrket mark. Kommunen vil åpne for at det kan i disse områdene bygges leilighetsbygg. Maks. tillatt mønehøyde vil økes slik at man kan bygge inntil 2-3

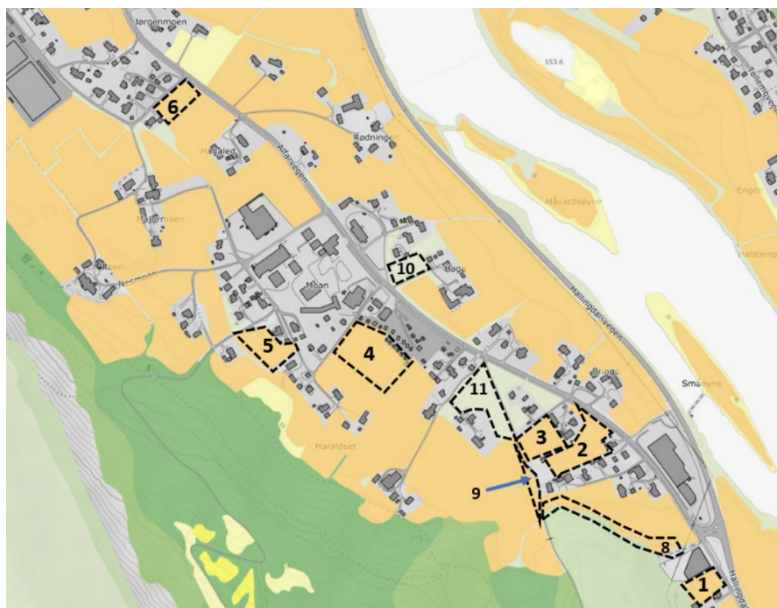
etasjers hus. Bygging av flermannsboliger og leilighetsbygg vil likevel ikke være absolutt krav i disse områdene, men en mulighet avhengig av boligmarkedet.

Statsforvalteren inviterte kommunen til et nytt møte på Teams den 05.11.2025.

Innledningsvis orienterte Nesbyen kommune om hva som skjer av planarbeid i kommunen, der mye av ressursene går med til planene om flomsikring. Det er behov for å se nærmere på sentrumsutviklingen og det begrensede handlingsrommet kommunen har her grunnet flomsikringen. Det er ønske om en kompakt sentrumsutvikling med blandede formål. Det er ikke mange tilgjengelige boligtomter nært Nesbyen sentrum, og flere arealer er utsatt for flom- og rasfare. Det er viktig å få avklart reguleringsplanen for Moan med tanke på bolig- og næringsutvikling.

Det ble på nytt drøftet spørsmål om hva må gjøres for at kommunen kan opprettholde noen av de planlagte nye boligområdene i reguleringsplan Moan. Kommunen har lagt mye arbeid i denne plan og gjort grundige utredninger og vurderinger. Planforslaget er tilpasset til flere typer boligområder, både frittliggende og konsentrert bebyggelse. Planen legger opp til en variasjon av boligtyper fra frittliggende eneboliger og tomannsboliger til mer konsentrert boligbebyggelse, og en kombinasjon av disse. Planen gir også mulighet for etablering av mikrohus. Dette gir planen fleksibilitet med hensyn til framtidige behov og grunneiers og utbyggerens ønsker. De planlagte boligområdene i Moan ligger på flatt terreng og i kort avstand fra skole/barnehage, noe som er i samsvar med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Disse boligområdene ligger også utenfor faresone for 200-års flom med klimapåslag.

Forslag til reguleringsplan Moan legger opp til omdisponering av store mengder dyrket mark. Statsforvalteren viser til figur 29 på side 64 i planbeskrivelsen. Figuren viser områder som i reguleringsforslaget omdisponeres fra landbruksområder til utbyggingsområder. Se skisse nedenfor.



Figur 2. Områder som omdisponeres fra landbruksområder til utbyggingsområder og motsatt. Bakgrunnskart AR5 (NIBIO)

Statsforvalteren mener at arealene ved feltene 4, 5 og 6 er viktige å ivareta av hensyn til dyrka mark, og spesielt felt 4 som grenser til et større jordbruksareal.

Den 13.11.2025 sendte Statsforvalteren svar på kommunens anmodning om trekk av innsigelse. Statsforvalteren har forståelse for at Nesbyen trenger boligareal for å erstatte boliger som ikke kan benyttes etter flommen «Hans». Kommunen har imidlertid flere avsatte og ferdig regulerte boligområder som bør kunne vurderes, og kommunen har også anledning til å vedta de deler av reguleringsplan for Moan som det ikke er innsigelse til.

Statsforvalteren anbefaler at kommunen gjør en samlet vurdering av boligreserver og boligbehov i kommuneplanprosessen og ser på hvordan areal i Nesbyen kan brukes effektivt i et langsiktig perspektiv.

Statsforvalterens nye vurdering

Planen omfatter totalt over 200 dekar, dyrka jord med innsigelse utgjør ca. 28,5 dekar mens det totalt i planforslaget omdisponeres ca. 35 dekar til utbyggingsformål. Om lag 3 dekar endres fra regulert veiformål til landbruksformål i planen - dette er positivt. De aktuelle arealene er fulldyrka jord som ligger i en klimasone med god mulighet for kornproduksjon og andre mat- og fôrvekster. Slike jordbruksareal har nasjonal og regional verdi. Slike jordbruksareal har nasjonal verdi, der jordvern og matberedskap er prioritert av Stortinget som nasjonalt viktige samfunnshensyn.

Ut fra disse forsterka føringene legger Statsforvalteren til grunn at kommunen først og fremst må redusere byggeområdene på dyrka jord i reguleringsplanen. Dette gjelder selv om områdene tidligere er avklart i kommunedelplan for Nesbyen. For jordbruksareal nr. 4 er det nå foreslått boligformål, mens formålet er fritids- og turistformål i overordna plan.

Jordbruksareal 4, 5 og 6 (se figur 2 ovenfor) er en del av større sammenhengende jordbruksområder ved Nesbyen som kommunen må legge særlig stor vekt på å bevare i et langsiktig perspektiv. Det er viktig å redusere inngrep i sammenhengende jordbruksområder.

For at innsigelsen skulle kunne løses må byggeområder på dyrka jord reduseres. I tråd med avklaringer i møte 5. november er det særlig viktig å bevare areal nr. 4 som jordbruksareal og dermed redusere det samlede inngrepet av dyrka jord.

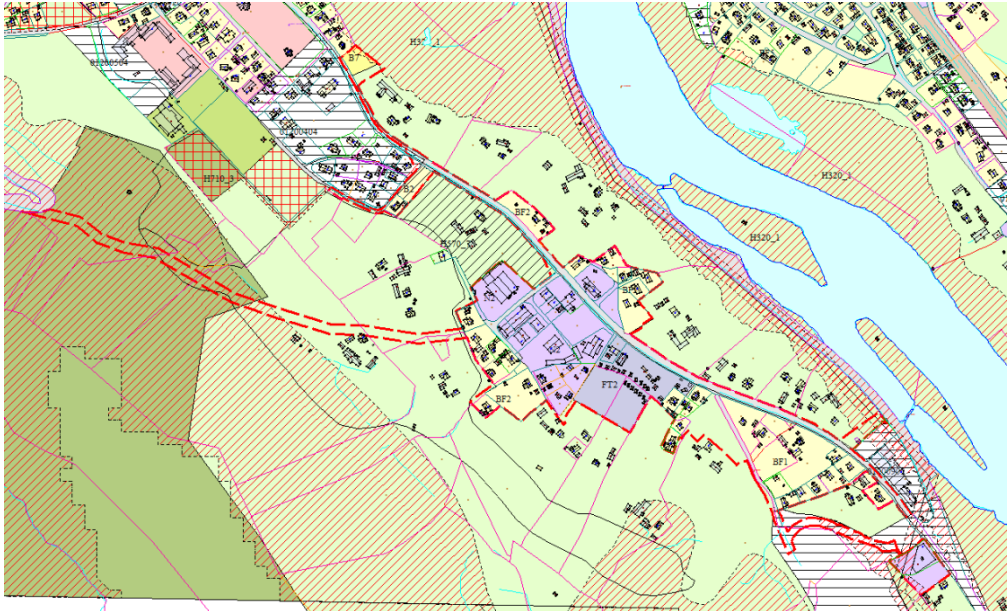
Statsforvalteren viser til kommunens brev den 17.07.2025 der kommunen åpner for at det kan bygges flere boenheter per da i boligområdene som ligger på dyrket mark. De nye bestemmelsene som Nesbyen kommune foreslår, har ikke krav som sikrer at det skal være høy/god/effektiv arealutnytting. Nye statlige planretningslinjer for areal og mobilitet har sterke føringar om å legge vekt på høy utnyttelse i de tilfeller tap av dyrka jord til byggeformål ikke kan unngås. God arealutnyttelse ved omdisponering av dyrka jord var også en føring i tidligere statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (2014). Effektiv bruk av byggeområder vil være et viktig forebyggende tiltak også for å unngå seinere press på ytterligere jordbruksareal i og rundt Nesbyen.

Dersom innsigelsen skal løses, forventer Statsforvalteren at kommunen legger til grunn en høyere utnyttelse, og Statsforvalteren anbefaler at det for eksempel måles i %-BRA (bruttoareal for bygning) og antall boenheter pr dekar. Prosent bebygd ytre areal (%-BYA) viser bare fotavtrykket for bebygd areal og viser derfor ikke hvor godt byggeområdene utnyttes. Også for næringsareal bør det legges vekt på effektiv arealutnytting. Dersom Statsforvalteren skal trekke innsigelsen, må kommunen vise at bestemmelsene sikrer god arealutnyttelse av byggeområdene.

Statsforvalteren viser også til planbestemmelse 2.15, som lyder: *Matjord som må fjernes på grunn av reguleringen, skal flyttes til andre arealer som brukes til matproduksjon.* I tillegg til bestemmelse 2.15 mener Statsforvalteren at dersom omdisponering av dyrka jord ikke kan unngås, bør kommunen i tillegg sette mer konkrete krav til bevaring av jordressursene og skånsom håndtering av dem. Forslag til matjordplan bør foreligge sammen med reguleringsplanen.

Overordnet plan:

Gjeldende overordna arealplan for planområdet er Kommunedelplan Nesbyen (planID 00201201). Et mindre areal helt i sør av planområdet er ikke omfattet av kommunedelplanen. For dette arealet er arealbruken fastsatt av gjeldende reguleringsplan Påverudlie (planID 01201002).



Figur 3. Utdrag fra plankart kommunedelplan Nesbyen. Reguleringsgrense Moan vises med rød stiplet linje

Arealene innenfor det foreslåtte planområdet er i kommunedelplanen hovedsakelig avsatt til formålene bolig, næring, fritid/turist og landbruk. For et areal rundt Hageled Gjestegård er det angitt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Lengst sørvest overlapper et lite areal av reguleringsplan Moan med reguleringsplan Sykkeltsti Syningen-sentrum, planID 01201804. Det lille arealet foreslås til planforslaget kombinert reguleringsformål VA/andre idrettsanlegg med tilhørende bestemmelser. Arealet skal i tillegg til sykkelstien omfatte nødvendige VA anlegg – pumpestasjon. Se figur nedenfor.



Figur 4. Forslag til kombinert formål VA/andre idrettsanlegg

For den delen som overlapper med reguleringsplan Sykkelsti Syningen-sentrum, vil nyeste plan (reguleringsplan Moan) gjelde. Bestemmelser for det aktuelle arealet utformes på en slik måte at både interesser for etablering av ny pumpestasjon og interesser for vedlikehold av sykkelstien ivaretas.

Økonomiske konsekvenser:

Det legges til rette for areal for ca 100 nye boenheter. Dette åpner for at nye innbyggere kan flytte til Nesbyen, noe som kan bidra til kommunens økonomi i form av økt skatteinntekter, tilskudd mm. Nye innbyggere betyr også nye arbeidere i arbeidsmarkedet. Videre forventer man at planen gir oppdrag til byggenæringen som igjen er gunstig i et økonomisk og sysselsettingsperspektiv.

Tilrettelegging for nytt næringsareal bidrar til tilrettelegging for næringsaktivitet og sysselsetting. Kommunen håper at man på denne måten kan tiltrekke seg nyetableringer.

Miljøkonsekvenser:

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Informasjon i miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken er gjennomgått. Det er ikke registrert naturvernområder, viktige naturtyper, arter av stor forvaltningsinteresse, eller verdier knyttet til geologisk arv innenfor planområdet. Rett nord for planområdet er det gjort registreringer av 9 fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er ikke gjort registreringer av at artene er hekkende i området. Den fremmede arten bladfaks er registrert rett utenfor planområdet i sør.

Det er ikke kommet frem opplysninger som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp i nevnte registreringer. Kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var-prinsipp

Området er bebygd eller består av dyrka mark. Planen berører ikke naturområder.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Mye av planområdet er allerede bebygd, men en del av de mellomliggende områder vil bli fortettet. Dette vil føre til redusert areal for næringssøking for ovennevnte arter, men tiltaket vurderes likevel ikke å påvirke disse artene vesentlig negativt fordi tilsvarende arealer er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det forventes derfor ikke at planen vil gi nevneverdige negative konsekvenser for biologisk mangfold. Den fremmede og uønskede arten bladfaks er registrert i kanten av et jorde som i tilstøtende reguleringsplan (Påverudlie) er regulert til vegformål. Aktuelt areal er regulert til landbruksformål og vil ikke bli berørt av utbygging. Det forutsettes at arten ikke spres til nye områder ved flytting av jordmasser.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Den fremmede arten bladfaks er registrert rett utenfor planområdet. Eventuelle kostnader med tiltak for å unngå spredning av denne påfaller grunneier.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Den fremmede arten bladfaks bør identifiseres og fjernes.

Vurdering:

Det kom frem under møte med Statsforvalteren den 05.11.2025 og slik det heter i Statsforvalterens svar den 13.11.2025, er Statsforvalteren mest kritisk til at område med betegnelse 4 i figur 29. på side 64 i planbeskrivelsen (se figur 2. lenger ovenfor i dette dokumentet) omdisponeres til boligbebyggelse. Området er en del av større sammenhengende jordbruksareal. Dette området omfatter planlagte boligområder BK2, BK3, BF13 og BF14 i planforslaget. Se kartskisse nedenfor.



Figur 5. BK2, BK3, BF13 og BF14

Områder BK2 og BK3 legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Maksimalt bebygd areal er 40 % BYA. Min. krav til tetthet min. 2,5 boenheter per daa.

Områder BF13 og BF14 legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsbolig med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Ut ifra det som forekom på møtet den 05.11.2025 og i Statsforvalterens svar den 13.11.2025 er det tydelig at Statsforvalteren ikke har vurdert å fjerne sin innsigelse til områdene BK2, BK3, BF13 og BF14.

Når det gjelder de andre områdene, som i figur 2. ovenfor er markert med 2,3, 5 og 6, så bør kommunen øke krav til min. antall boenheter per da dersom Statsforvalteren skal vurdere å trekke innsigelsen. Unntatt område 4, er Statsforvalteren mest kritisk til foreslått utbygging av områder 5 og 6 (se figur 2 ovenfor).

Det er andre høringsuttalelser og innspill til planforslaget fra Buskerud Fylkeskommune, NVE, Mattilsynet, Nes bygdeliste og noen private parter. Nes bygdeliste er i sin uttalelse kritiske til mange av de planlagte boligområdene i planforslaget grunnet landbruksinteresser. Uttalelsen fra Nes bygdeliste, private innspill og uttalelser fra andre parter enn Statsforvalteren er ikke behandlet i denne saken. Hensikt med denne saken er å avklare endringer som er nødvendig og tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren.

Imidlertid ble kommuneadministrasjon kontaktet av Anne Sissel Livgård, grunneier av gnr. 86/45. Eiendommen omfatter eksisterende campingområde på Moan. Det har i det siste vært økonomisk krevende å drive denne campingen. Anne Sissel Livgård sendte også innspill til reguleringsarbeid Moan med ønske og argumentasjon for å omregulere campingområdet fra kombinert formål forretning/industri/camping i høringsutkastet til et formål som inkluderer bolig.

Under politisk behandling av sak «avklaring av enkeltområder» i Teknisk utvalg i møte den 29.08.2023 sak 44/2023 ble det bestemt at det aktuelle området tas med i plan som næringsareal. I situasjon når det er utfordringer å få til nok boligareal i plan, ønsker administrasjon om at spørsmål vedrørende mulig utnyttning av camping på gnr. 86/45 drøftes politisk på nytt.

Administrasjonens forslag til løsning av innsigelser

For å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse, foreslår administrasjonen følgende endringer i planforslaget.

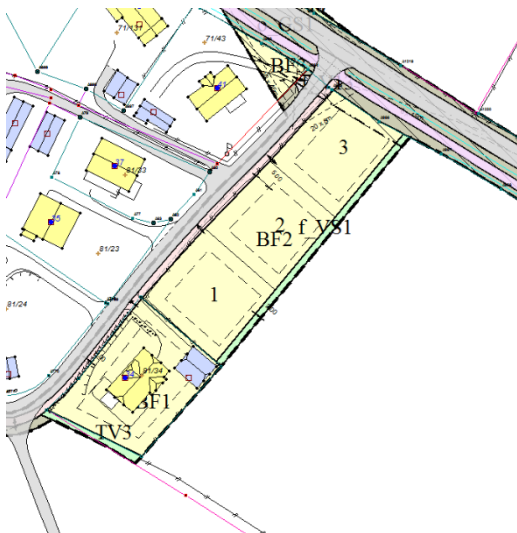
Områder BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 (se figur 5. ovenfor) tas ut av planforslaget. Hele område 4 som vist i figur 2 ovenfor gis reguleringsformål LNFR.

Administrasjonen kommer også med forslag til økning av min. utnyttingsgrad for de andre områdene som ligger på dyrket mark. Når min. utnyttingsgrad blir satt for hvert enkelt område, vil søker sammen med byggesøknad legge frem situasjonsplan for hele det enkelte formålsområde. Høringsutkast av planbestemmelser, punkt 3.1.1 krever at det i forbindelse med søknad om byggetillatelse legges frem situasjonsplan i målestokk 1:500 for det enkelte formålsområdet. Planen skal vises plassering av bygg, adkomst, disponering av uteareal, tomtegrenser, osv. På denne måten vil kommunen kunne kontrollere at min. utnyttingsgrad blir overholdt for de områdene som ligger på dyrket mark. Det vil også måtte avsettes nok areal til lekeplass i hht planbestemmelser.

BF2

Område 6 i figur 2 tilsvarer boligområde BF2 i reguleringsforslag Moan. Området BF2 ligger på eiendom gnr. 81/1 og er ca 2 da stort. I nordvest for BF2 er det eksisterende boligbebyggelse, for det meste eneboliger.

Det er minimumskrav i planbestemmelser om 3 boenheter i hele område BF2 i høringsutkast til plan. Høringsutkast til planbestemmelser legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering i området.



Figur 6. Område BF2

Samtidig er området BF2 en del av større sammenhengende landbruksområdet (dyrket mark). På grunn av at område BF2 henger sammen med et større sammenhengende landbruksområde, foreslår administrasjonen å øke min. utnyttingsgrad til område BF2 til min 3 boenheter per da. I praksis vil dette åpne for bygging av min. 6 boenheter på hele BF2. Høringsutkast av reguleringsbestemmelser åpner for at regulerte tomtegrenser og byggegrenser mellom tomtene kan flyttes fritt/fjernes så lenge det holdes 4 m avstand inntil nye eiendomsgrenser.

Ved utnyttingsgrad 3 boenheter per da vil krav for min. uteoppholdsareal og parkeringsareal i planbestemmelser fortsatt være overholdt. Maks. tillatt %BYA økes fra 30% til 40%, slik at det er plass til en bolig med grunnflate 100 m² og garasjeenhet på 33 m² per boenhet. Alternativt kan det bygges flermannsboliger på hele området, men det skal være min. 3 boenheter per da.

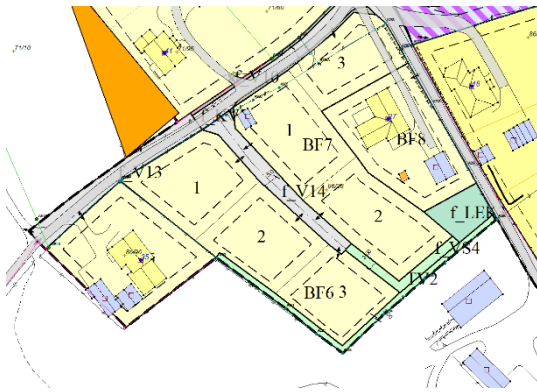
Administrasjonen foreslår at planbestemmelser i punkt 2.2 Byggegrenser justeres slik at det tillates å plasseres garasje/carport i eiendomsgrense, evt. bygges sammen med naboens.

BF6, BF7 og BF8

Område 5 i figur 2 tilsvarer områder BF6, BF7 og BF8 i reguleringsforslag Moan. I tilgrensende område BF5 er det en eksisterende bolig, som ligger på areal som ikke er dyrkbar. Det er ikke lenger innsigelse til tilgrensende område BF5.

Det er en eksisterende bolig i området BF8, som ligger på dyrket mark. Område BF8 er 1,3 da stort.

BF6 er ca 2,45 da stort. BF7 er ca 2,6 da stort.



Figur 7. Områder BF6-BF8

Høringsutkast til planbestemmelser legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering i områder BF6, BF7 og BF8. Det er ingen krav til min. tetthet av bebyggelse.

For å imøtekomme innsigelse til BF6 og BF7, foreslår administrasjonen å øke min. utnyttingsgrad til min. 5 boenheter per område. Dette tilsvarer ca 2 boenheter per da. Man kan bygge eneboliger på mindre tomter eller flermannsboliger. Planbestemmelser tillater flytting/justering av regulerte tomtegrenser innenfor områdene.

BF8 er bebygget med en bolig fra før. Det er likevel innsigelse til dette området. For å imøtekomme innsigelsen, anbefaler administrasjon at utnyttingsgrad økes til min. 2 boenheter for hele området.

B2

I område B2 åpnes det for bygging av mikrohus, frittliggende eneboliger, tomannsbolig eller konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Området er ca 4,2 da stort.

Administrasjonen foreslår at min. utnyttingsgrad for området økes fra 1,5 til 2,5 boenheter per da.



Figur 8. Områder B2 og BF21

Dette tilsvarer 10 boenheter for hele området. Utbygger kan velge, om det skal oppføres mindre eneboliger på ca 400 m2 tomter med carport, eller om det skal bygges flermannsboliger på del eller hele området.

BF21

Område BF21 er 6,9 da stort. I område BF21 legger planbestemmelser til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Sammen med område B2, har området minst verdi for landbruk ut av alle de områdene som Statsforvalteren har innsigelse til. Administrasjonen foreslår at min. utnyttingsgrad for området økes til 2,5 boenheter per da. Dette åpner for bygging av 17 boenheter i hele området. Utbygger kan velge selv, om deler av området vil utnyttes til flermannsboliger.

Endring av fellesbestemmelser

Planbestemmelser om byggegrenser (punkt 2.2) endres slik at uthus/garasje/carport innenfor områder regulert til boligformål kan godkjennes plassert inntil eiendomsgrensen, eventuelt sammenbygget med naboens.

Krav om lekeplass endres slik at man unngår å anlegge både nærlekeplass og småbarns lekeplass i områder med minst 20 boenheter. Disse 2 typer lekeplass kan slås sammen.

Område KBA

Eksisterende campingareal på gnr. 86/45 har kombinert formål forretning/industri/camping i planforslag regulering Moan. I lys av nåværende situasjon, når det er strenge krav fra Statsforvalteren for å beholde noen av de planlagte boligområdene som ligger på dyrket mark, kan det være gunstig å utnytte området til boligbygging. Administrasjonen ønsker at

det gjøres en politisk vurdering om mulighet for å bygge boliger i området. Dersom det er politisk enighet om å inkludere boligformål for området, bør dette tas med i vedtak.

Endring i plankart

Områder BK2, BK3, BF13, BF14 og LEK2 tas ut av planforslaget. Hele område 4 som vist i figur 2 ovenfor, gis reguleringsformål LNFR.

Endring i planbestemmelser

Planbestemmelser endres som vist med rød farge i vedlegg «Planbestemmelser_endret.pdf».