

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Postboks 325

1502 MOSS

Nesbyen 24.10.2025

Utdypende kommentarer til 00201201, Kommunedelplan Nesbyen – dispensasjon for oppføring av verkstedbygning med vaskehall på 85/11, Alfarvegen. Høring

Det refereres til brev fra Nesbyen kommune til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av 10.10.2025 samt vårt brev datert 20.10.2025

Dette er utdypende kommentarer til vårt brev av 20.10.2025. Det følgende er det en summarisk oversikt over punkter i **00201201, Kommunedelplan Nesbyen** som etter vårt skjønn er relevante for saken. (Vi har særlig lagt vekt på Statsforvalterens kommentarer til planen.)

Følgende oppsummering viser at det tiltaket som det søkes om dispensasjon for, går på tvers av overordnet intensjon med ny plan, nemlig å balansere hensynet til næringsdrift og boligeiendommer.

Dette er særlig alvorlig sett i lys av boligmangelen på Nesbyen etter flomkatastrofen, og de rammedes ønske om å bo på Nesflata.

Vi etterlyser en seriøs, uavhengig støyvurdering, samt analyse over forventet økning i trafikk, noe som vil påvirke oss direkte som følge av at bilene sluses langs hele grensen vår mot vest. Dette er ikke ubetydelig trafikkøkning; det søkes om å etablere **både** selvvaskeanlegg **og** vaskeautomatanlegg. Trafikkanalyse må være lett tilgjengelig, forretningsideen baserer seg vel på et slikt anslag for lønnsomhetsanalyse.

Gjennomgang av **00201201, Kommunedelplan Nesbyen.**

Sitater fra planen er gjengitt i kursiv. Våre kommentarer er merket med gult.

1 Bakgrunn (s 3)

“Det er lagt vekt på god tilpasning av ny bebyggelse til dagens boligbebyggelse, næringsbebyggelse, landbruksdrift og kulturmiljø gjennom lokalisering, skjerming og bestemmelser om volum, høyder og utforming”

2 Planstatus og rammebetingelser (s 4)

Regional plan for areal og transport

“Hovedmålet i den regionale planen er «et sterkt og bærekraftig Buskerud med byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov». Planen definerer også innsatsområder innenfor stedsutvikling, arealbruk, transport og arealvern.”

Vår kommentar: I planen for to bilvaskehaller vil det bli sluset x antall biler fra sentrum (1 km) til virksomheten. Det er ikke angitt noe estimat om hvor mange biler man har beregnet at dette dreier seg om per døgn.

3 Planprosessen (s 7)

3.2 Merknader

Statsforvalteren har blant annet følgende merknader:

Barn og unge

“Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.”

Vår kommentar: Dette er ikke forenlig med å legge to vaskehaller i et etablert boligområde med den støy og trafikk dette vil medføre.

Støy

“Deler av området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. Det må avklares om avvik fra anbefalte grenseverdier samsvarer med kommuneplanen. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade.”

Viken fylkeskommune har blant annet følgende merknad:

Samferdse/

“Det må utarbeides en trafikkanalyse som legges til grunn for planleggingen av veinettet. Analysen må omfatte alle trafikantgrupper og må synliggjøre de trafikkmessige virkningene av planen. Forholdet til dagens/fremtidig trafikk situasjon på fv. 2910, trafikkavvikling, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder trygg skolevei), samt kapasitet og belastning i kryss, avkjørsler og rundkjøringen med fylkesveien må redegjøres for.”

Vår kommentar: Det søkes om dispensasjon i forbindelse med etablering av en virksomhet som baserer seg på å øke trafikken i området, det er ikke lagt fram beregninger/ vurderinger av dette, noe som er bemerkelsesverdig ift analyse av lønnsomhet.

Statens vegvesen (s 16) har følgende merknad:

Trafikkanalyse

“Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og

trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.”

Vår kommentar: Dette gjelder riksvei, men er minst like relevant her som det planlegges for betydelig økt trafikk i et boligområde.

Tilstøtende nabo 85/4 har følgende merknad:

“Støyproblemer må vektlegges som en svært viktig problemstilling i planarbeidet for Moan.”

Her har **kommunen svart** følgende:

“Den aktuelle eiendommen (85/4) er i planen regulert til boligformål. I tilstøtende næringsareal åpnes det bare for lett industri/forretning som betyr at de omkringboende ikke skal påføres vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. Planbestemmelsene gir kommunen mulighet til å kreve at det utføres støyberegninger for nye tiltak.”

Vår kommentar:

Det er interessant at Nesbyen kommune i gjeldende sak gjør en lettvint, uprofesjonell vurdering utfra ikke sammenlignbare forhold på Gol.

4.10 Sosial infrastruktur (s 34)

“Mye av den sosiale infrastrukturen ligger i Nesbyen sentrum som er i gangavstand fra planområdet.”

Vår kommentar: Dette er et viktig argument for å prioritere boligene i området, ikke ødelegge etablerte boligområder.

5.3 Industri og forretning (plasskrevende) (s 50)

5.3.1 Utforming

“Det skal anlegges vegetasjonsskjerm mellom nye næringsområder og eksisterende og planlagt boligområder, samt viktig kulturmiljø. Vegetasjonsskjermene skal skjøttes slik at det over tid vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.”

5.12 Avbøtende tiltak (s 56)

Støv og støy

“Planbestemmelsene skal stille krav til utarbeidelse av støyutredning dersom det søkes om bygging av støyfølsombygg i nærheten av vei, eller støyproduserende virksomhet”

Vår kommentar: Dette må gjelde andre veien også, som i vårt tilfelle.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget (s 59)

7.2 Landskap, stedets karakter, estetikk

"I dag bryter næringsbebyggelsen med gårds- og boligbebyggelsen, og det øvrige kulturlandskapet rundt. Planen legger opp til tydeligere avgrensninger mellom ulike arealtbruksområder, og der næringsbebyggelse skjermes med vegetasjonsskjermer."

Total økning i trafikkproduksjon (s 62)

Vår kommentar: Adkomstveien (nord for vaskehallene) til boligene i området vil få betydelig mertrafikk. Bilene skal kjøre direkte ut i denne veien fra vaskehallene og følge denne til påkjørsel på Alfarvegen. Dette vil gi betydelig økt trafikkbelastning på adkomstveien, og stor utrygghet for beboerne (Les; skolebarn, sykkel, sparkstøtting; gåavstand til Nesbyen sentrum).

Det er tvingende nødvendig å ta med endret trafikkbelastning i vurdering av denne saken. Det søkes om dispensasjon til en virksomhet som bygger hele forretningen på økt biltrafikk mellom Nesbyen sentrum og Moan.

Som det framgår av denne oppsummeringen, mener vi at å bygge en bilvaskehall (selvvask) og bilvaskeautomat i et etablert boligmiljø går helt på tvers av kommunens intensjoner om å videreutvikle Nesbyen som et attraktivt sted å bo.

Et enkelt søk på nettet viser med all tydelighet hvor belastende slike virksomheter er for nærmiljøet.

Vi ber om et møte med Statsforvalteren om denne saken.

Med vennlig hilsen



Kopi:

Nesbyen kommune