

Fra: Nesbyen kommune postmottak[postmottak@nesbyen.kommune.no]
Sendt: 12.02.2026 08:44:02
Til: Nesbyen Teknisk[teknisk@nesbyen.kommune.no]
Tittel: VS: Høringsinnspill Moan

Fra: Jesper <thenocau@gmail.com>
Sendt: torsdag 12. februar 2026 08:34
Til: Nesbyen kommune postmottak <postmottak@nesbyen.kommune.no>
Emne: Høringsinnspill Moan

You don't often get email from thenocau@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Jeg synes det er skikkelig lompent gjort av dere å bruke en reguleringsplan for å gå tilbake på muntlige avtaler. Jeg ble lovet av kommunen via VA at området mellom meg og bilverkstedet skulle beplantes for å redusere støy og lys forurensing fra verkstedet.

Dette sakper også et spørsmål om avtalen ang tomtegrensen også kan være gjort ugyldig, da det heller ikke er endret på i reguleringsplanen. Siden deler av min tomt er regulert som lekeplass.

Mvh Jesper Holum

Til: Nesbyen kommune

Vedrørende detaljreguleringsplan 01202203, Moan – flytting av innkjørsel til vår eiendom 86/83

Vi ønsker med dette å fremsette en innsigelse til den foreslåtte detaljreguleringsplanen, hvor det under kapittel 5.6.1 og 5.6.3 fremgår at innkjørselen til vår eiendom 86/83, skal flyttes. Det er ikke gitt noen utredning eller forklaring på hvorfor dette tiltaket anses nødvendig, og vi finner det derfor ubegrunnet og uakseptabelt.

Den eksisterende innkjørselen er både oversiktlig og trafikksikker, og ble nylig opparbeidet og asfaltert i forbindelse med arbeidet med ny vann- og avløpsledning i Alfarvegen. I kapittel 5.6.1 står det: «I planen er det lagt inn ny kryssløsning for Påverudvegn x Alfarvegen. Krysset er forskjøvet ca. 10 m mot sørøst». Flytting av kryss forlenger avstanden fra vår innkjørsel til ny avkjøring, «Påverudvegen» og dermed øker oversiktligheten fra dagens god, til bedre. Ved flytting av innkjørsel vil vi bli tvunget til å foreta en 180 graders sving med tilhørende rygging og kjøring for å få mulighet til å bruke garasjen vår. Vi ser ingen faglig eller praktisk grunn til å endre på dagens løsning.

Vi ber derfor om at flytting av innkjørsel utgår fra detaljreguleringsplanen, og at nåværende løsning beholdes. Dersom kommunen har konkrete begrunnelser for tiltaket, forventer vi at disse legges frem til vurdering og høring før det tas endelig beslutning.

Med vennlig hilsen

Vemund Syversrud

Alfarvegen 69

vemund.syversrud@gmail.com



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

09.03.2026

Vår ref:

2023/10869

Deres dato:

04.02.2026

Deres ref:

2022/546

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Anette Søraas (landbruk), 22003673

Nesbyen - Innsigelse til detaljregulering for Moan er løst

Viser til deres brev datert 4. februar 2026.

Bakgrunn

Nesbyen kommune ber om at vi trekker vår innsigelse til detaljregulering for Moan. Vi fremmet innsigelse til planen 27. juni 2024 med bakgrunn i forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern og matberedskap. Planforslaget førte til en omdisponering av om lag 36 dekar med fulldyrka jord knyttet til boligfeltene B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2. Vi har hatt møter med kommunen 28. mars og 5. november 2025.

I vårt brev til kommunen 13. november 2025 opprettholdt vi innsigelsen av hensyn til jordvern. Vi signaliserte at innsigelsen ville kunne la seg løse hvis omdisponering av dyrka jord reduseres, og vi pekte spesielt på område nr. 4 (feltene BK2, BK3, BF13, BF14 og LEK2). Vi mente også at det i planbestemmelsene må sikre en god arealutnyttelse av byggeområdene.

For å imøtekomme vår innsigelse er det gjort endringer i reguleringsplanen der område nr. 4 er endret til LNF-formål, og det er i bestemmelsene foreslått å øke utnyttingsgraden fra 1,5 til minimum 2,5 boenheter pr. dekar. Med bakgrunn i disse endringene ber det om at vår innsigelse til planen trekkes. Det er også gjennomført andre endringer i planen som åpner opp for mer næringsbebyggelse. Disse endringene medfører at planen er sendt på ny høring og lagt ut til nytt offentlig ettersyn.

Vår vurdering

Vi viser til de foreslåtte endringene i planens kart og bestemmelser i kommunens oversendelse datert 4. februar 2026. Under forutsetning av at planen vedtas med disse endringene anser vi innsigelsen som løst. Vi legger til grunn at arealformålene (feltene BK2, BK3, BF13, BF14, LEK2) med tilhørende veier og grønnstruktur (nr. 5, 6, 7, 8 i figur 1) endres til LNF-formål.

Når det gjelder de andre foreslåtte endringene i reguleringsplanen som nå er på høring, vil vi komme tilbake disse i en egen høringsuttalelse.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

18.03.2026

Vår ref:

2023/10869

Deres dato:

04.02.2026

Deres ref:

2022/546

NESBYEN KOMMUNE

Alfarvegen 117

3540 NESBYEN

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Anette Søraas (landbruk), 22003673

Nesbyen - Uttalelse til ny høring av detaljregulering for Moan

Vi viser til brev datert 4. februar 2026 med ny høring av detaljregulering for Moan.

Bakgrunn

Det opplyses om at endringene i planforslaget er for å imøtekomme vår innsigelse til planen, og at det skal legges til rette for mer næringsareal. Felt B1 foreslås omgjort fra bolig til forretning og industri (felt F/I6). Felt B/F foreslås omgjort fra bolig/forretning til forretning (felt F).

Vi fremmet innsigelse til planen 27. juni 2024 av hensyn til jordvern. For å imøtekomme vår innsigelse er det foreslått at feltene BK2, BK3, BF13, BF14 og LEK2 endres til LNF-formål. I tillegg er det i bestemmelsene foreslått å øke utnyttingsgraden fra 1,5 til minimum 2,5 boenheter pr. dekar. Det er innarbeidet i dette høringsforslaget. I vårt brev datert 9. mars 2026 anså vi innsigelsen som løst hvis planen vedtas med disse endringene.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

I forbindelse med oppfølging av vår innsigelse ble det understreket behov for boligarealer av kommunen. Vi stiller derfor spørsmål til at det i denne høringen foreslås å endre boligområder til industri og forretninger.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vi vil igjen minne om at nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig skjerpet siden reguleringsplanen var på høring første gang. Ifølge nye statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og for klima og energi, bør det legges til grunn en høy arealutnyttelse dersom dyrka jord tas i bruk til utbygging. For å ivareta jordbruksareal og matberedskap i Nesbyen i et langsiktig perspektiv, er det svært viktig at Nesbyen husholderer godt med tilgjengelige byggeområder i Nesbyen sentrum og sikrer god arealutnytting.

Med bakgrunn i de forsterkede jordvernføringene tilrår vi at kommunen vurderer å sette ytterligere krav til minimum utnyttelse (f.eks. %-BRA) i bestemmelsene til boligfeltene. Det er likevel viktig at disse områdene innehar god kvalitet og har tilstrekkelig med utearealer.

Av hensyn til økt arealpress på dyrka jord og potensielle konflikter med jordbruksdrift tett på bebyggelse, bør kommunen innarbeide bestemmelser om minst 10 meter byggegrense samt vegetasjonssone for byggeområder som grenser til dyrka jord.

Vi minner om at tidligere regulerte arealformål som blir endret til LNF-formål, rapporteres som tilbakeført i KOSTRA landbruk. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA landbruk det året reguleringsplanen vedtas, dersom arealene ikke er rapportert som omdisponert tidligere.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) der det er redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde.

Konklusjon

Vi viser til våre merknader over, og ber om at disse vurderes i det videre arbeidet.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN

NESBYEN KOMMUNE
KOMMUNEHUSET
3540 NESBYEN

Vår dato: 19.03.2026

Saksbehandler: Turid Bakken

Vår ref.: 202305238-11 Oppgis ved henvendelse Pedersen/ 22959767/tba@nve.no

Deres ref.: 2022/546

NVEs uttalelse - Nytt offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Moan, planID 01202203 - Nesbyen kommune

Vi viser til brev datert 04.02.2026. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Moan. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsutvikling og boligutvikling på Moan i tråd med kommunedelplan for Nesbyen.

Planforslaget var på førstegangs offentlig ettersyn sommer 2024. Planforslaget fikk flere innsigelser fra Statsforvalteren.

Offentlig ettersyn er begrenset til områder i plankart og bestemmelser som er endra etter førstegangs offentlig ettersyn sommer 2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

De foreslåtte endringene berører i begrensa grad NVEs tema, vi har ingen merknader til planendringene som er på høring.

For øvrig har vi følgende kommentar: Fra oversendelsen ser vi at planen vil legge til grunn det nyeste flomsonekartet fra NVE. Dette er bra. Vi har et **faglig råd** om at grunnlaget (referanse til kart/utredning) for hensynssone H320 flomfare, går tydelig frem av planen.



Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

NESBYEN KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Vedrørende: Plan-ID 01202203 – Detaljregulering Moan – nytt offentlig ettersyn
Eiendom: Nesmoen 12 – gnr. 86 bnr. 87 (område B1, foreslått endret til F/I6)

Merknad til planforslag (innsigelse)

Det vises til forslag om å endre område B1 fra boligformål til kombinert formål forretning/industri (F/I6) i detaljregulering for Moan.

På vegne av eierne av Nesmoen 12, gnr. 86 bnr. 87, fremmes det med dette formell merknad og innsigelse mot foreslått omregulering.

1. Eksisterende lovlig bebyggelse

Eiendommen er bebygd med bolighus fra 1950-tallet og tilhørende uthus/garasje. Boligen har vært benyttet som helårsbolig gjennom flere tiår og er oppført av mine foreldre. Dette er en etablert og lovlig bolig med lang historikk.

Forslaget innebærer at eksisterende boligbebyggelse reguleres bort uten at det foreligger konkret prosjekt eller dokumentert behov knyttet til akkurat denne eiendommen.

2. Forholdsmessighet og saklighet etter plan- og bygningsloven

Etter plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-7 kan kommunen fastsette arealformål gjennom reguleringsplan. Denne myndigheten må imidlertid utøves innenfor rammene av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper, herunder saklighet, forholdsmessighet og forsvarlig utredning, jf. pbl. § 4-2.

Omregulering av en eksisterende bolig til forretning/industri innebærer et betydelig inngrep i etablert bruk og eiendommens rettslige og økonomiske situasjon.

Det er ikke dokumentert:

- at næringsutvikling forutsetter omregulering av denne konkrete eiendommen
- at alternative næringsarealer er utilstrekkelige
- at eksisterende boligbruk utgjør et konkret hinder for sentrumsutvikling

Uten slik konkret begrunnelse fremstår tiltaket som uforholdsmessig overfor den enkelte grunneier.

3. Konsekvenser for rettsstilling og bruk

Dersom området reguleres til forretning/industri:

- vil fremtidige søknadsppliktige tiltak på boligen kreve dispensasjon etter pbl. § 19-2
- vil nødvendig modernisering og vedlikehold bli rettslig usikkert
- vil eiendommens verdi og omsettelighet som bolig bli vesentlig svekket

Planforslaget medfører dermed at en lovlig og etablert bolig i realiteten settes i en planmessig unntakstilstand.

Dette skaper uforutsigbarhet og en urimelig belastning for eierne.

4. Pågående dødsbo og økonomiske konsekvenser

Eiendommen inngår i et pågående arveoppgjør. I slike prosesser er det avgjørende med forutsigbare rammer og en stabil rettslig situasjon rundt eiendommen.

En omregulering fra bolig til forretning/industri:

- påvirker verdifastsettelsen direkte
- skaper usikkerhet om fremtidig bruk
- kan medføre økonomisk tap

Dette er en konkret og aktuell konsekvens som må inngå i den interesseavveiningen kommunen foretar. Det bes om at det foretas en konkret og individuell vurdering av vår eiendom før endelig vedtak.

5. Særlig begrunnelseskrav ved omregulering av eksisterende bolig

Det følger av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper at desto mer inngripende et tiltak er overfor etablerte rettigheter og lovlig bruk, desto strengere krav stilles det til begrunnelse og interesseavveining.

Omregulering av en eksisterende og lovlig helårsbolig til forretning/industri innebærer et vesentlig inngrep i etablert bruk og eiendommens faktiske og økonomiske situasjon. Selv om kommunen har planmyndighet etter plan- og bygningsloven kapittel 12, må denne utøves på en saklig og forholdsmessig måte.

Når en reguleringsendring:

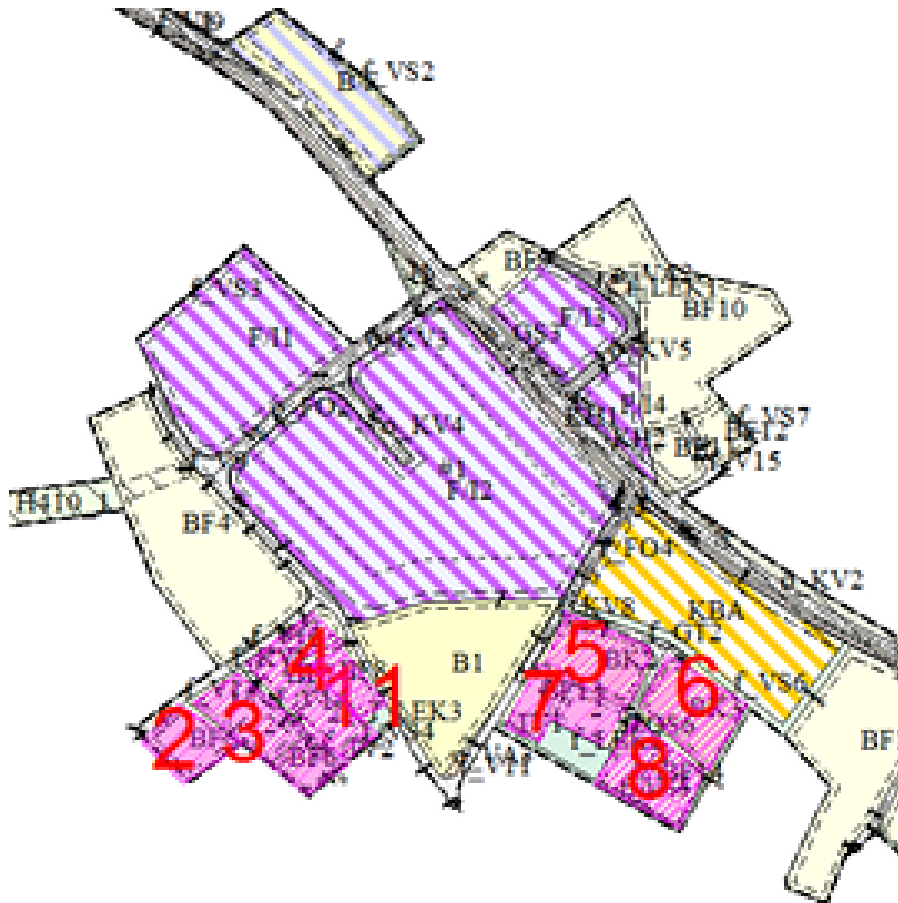
- gjør en eksisterende bolig planstridig ved fremtidige tiltak,
- reduserer eiendommens bruks- og markedsverdi,
- og skaper varig rettslig usikkerhet, må det foreligge en konkret og dokumentert samfunnsmessig nødvendighet for akkurat denne eiendommen.

Etter vår vurdering er det i planforslaget ikke gitt en slik konkret begrunnelse. Det vises generelt til behov for næringsareal, men det er ikke redegjort for hvorfor dette behovet forutsetter omregulering av Nesmoen 12.

Dette tilsier at endringen ikke oppfyller kravet til forholdsmessighet og forsvarlig interesseavveining.

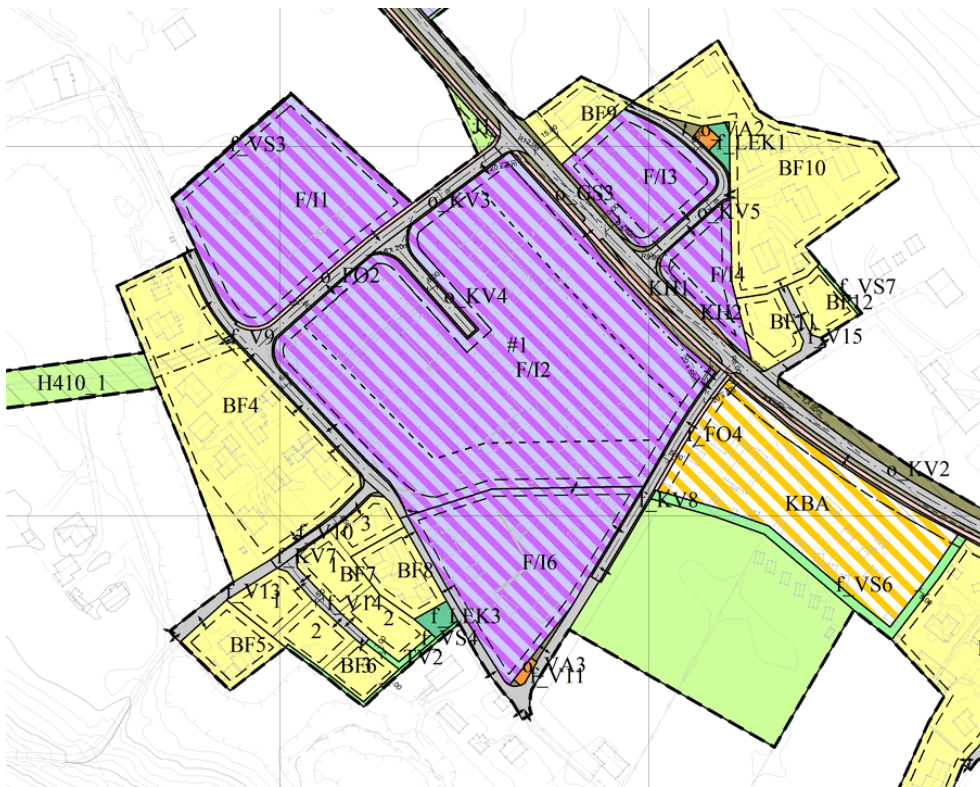
Første utkast til høring er området som B1

 Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse



Andre utkast til høring er området endret til F16- Forretning/industri

 Forretning/industri



6. Regulert areal til vann- og avløpsanlegg

Det er i plankartet regulert inn areal til vann- og avløpsanlegg i umiddelbar nærhet til vår eiendom, langs veien foran eiendommen. Dette beslaglegger attraktivt og potensielt verdifullt tomteareal mot vei.

Slik arealet fremstår i planen, er det relativt begrenset i størrelse. Dette skaper usikkerhet knyttet til hvordan anlegget faktisk vil bli løst i praksis, herunder om det kan bli aktuelt med etablering av pumpestasjon eller annet teknisk bygg tett opptil vår eiendom. Det avsatte arealet fremstår som så begrenset at det vanskelig kan ivareta vanlige avstandshensyn til naboeiendom. Dette forsterker usikkerheten rundt hvordan anlegget faktisk vil bli plassert og hvilke konsekvenser det vil få for vår eiendom, herunder i lys av generelle krav til avstand og sikkerhet etter plan- og bygningsloven § 29-4 og byggt teknisk forskrift (TEK17).

Et slikt anlegg kan medføre ulemper i form av:

- støy
- lukt
- visuell påvirkning
- redusert bokvalitet og bruksverdi

Videre er det ikke tilstrekkelig redegjort for:

- konkret plassering og utforming av anlegget
- hvilke tekniske installasjoner som planlegges
- hvilke konsekvenser dette vil ha for tilgrensende boligeiendommer

Etter vår vurdering er dette ikke tilstrekkelig utredet, jf. plan- og bygningsloven § 4-2, som stiller krav om at planforslag skal redegjøre for virkninger for berørte parter.

Vi ber derfor om at:

- plassering av VA-anlegget vurderes på nytt
- det dokumenteres at løsningen ikke vil få negative konsekvenser for vår eiendom
- VA-trase og tilhørende anlegg flyttes til annen del av tomten eller annet egnet areal

slik at:

- tomtens fremtidige utnyttelsesmuligheter opprettholdes
- eiendommens verdi ikke svekkes
- arealdisponeringen blir mer hensiktsmessig og forutsigbar

7. Forbehold om krav om innløsning

Vi gjør oppmerksom på at foreslåtte endringer, herunder:

- omregulering fra bolig til forretning/industri
- samt etablering av teknisk VA-anlegg i umiddelbar nærhet

kan medføre en vesentlig reduksjon i eiendommens bruks- og markedsverdi.

Dersom planforslaget vedtas slik det foreligger, forbeholder vi oss retten til å vurdere krav om innløsning etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte bes det om at:

1. Område B1 ikke omreguleres til forretning/industri.
2. Området tilbakeføres til kombinert formål bolig/næring.
3. Regulert VA-areal vurderes flyttet.
4. Det forbeholdes rett til å vurdere krav om innløsning etter plan- og bygningsloven.

Forslaget slik det foreligger innebærer et uforholdsmessig inngrep i etablert boligbebyggelse og private rettigheter uten at det er dokumentert nødvendig samfunnsnytte knyttet til akkurat denne eiendommen.

Det bes om at merknaden tillegges vesentlig vekt i den videre behandlingen av planen.

Mvh,
Kjell Ålien



Nesbyen kommune
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Vår ref.: 2024/12608-22

Deres ref.:2022/546

Dato: 23.03.2026

Nesbyen kommune - Uttalelse til ny høring av detaljregulering for Moan - PlanId 01202203

Vi viser til brev av 4. februar 2026 med ny høring av detaljregulering for Moan.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Detaljreguleringsplan for Moan var på 1. gangs offentlig ettersyn sommer 2024. Formålet med detaljregulering Moan er å legge til rette for næringsutvikling og boligutvikling på Moan i tråd med kommunedelplan for Nesbyen. Planområdet dekker et stort areal (ca. 230 daa) og består av rekke eiendommer i privat eie.

Planforslaget er nå ute på ny høring med endringer som i hovedsak går ut på å endre feltene BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 til LNF-formål for å hensynte jordvern. Det er i tillegg foreslått å øke utnyttingsgraden fra 1,5 til minimum 2,5 boenheter pr. dekar. Det foreslås også å endre område B1 og B/F fra boligformål til henholdsvis kombinert formål forretning/industri og forretning.

Merknader

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Når det gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner, viser vi til brev av 13. desember 2024 fra fylkeskommunen til Nesbyen kommune og til øvrig korrespondanse i saken mellom fylkeskommunen og kommunen. I brevet gis Nesbyen kommune, i tråd med kulturminnelovens § 8, fjerde ledd, dispensasjon fra den automatiske fredningen av til

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

sammen fire ovnsgrøper fra merovingertid (innenfor ca. 550–680 e.Kr.), ID 324620 på gbnr. 86/18.

Dispensasjonen er gitt uten krav om nærmere arkeologisk gransking av det avdekte kulturminnet.

I samme brev ble det imidlertid satt som vilkår for dispensasjonen at lokaliteten med de fire ovnsgrøpene, ID 324620, skulle markeres som bestemmelsesområde #1 på plankartet, med tilhørende bestemmelse. Formulering av bestemmelsen inngikk også i fylkeskommunens brev.

I planen som nå er til andre gangs offentlig ettersyn, ser vi at vilkåret ikke er oppfylt, verken på plankart eller i bestemmelser.

Vi gjentar at markering av bestemmelsesområde og innarbeiding av fylkeskommunens tekst i planbestemmelsene er en forutsetning for frigivelsen av det berørte kulturminnet ID 324620 gjennom planvedtaket.

Vi noterer ellers med tilfredshet at eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser, § 2.13, jf. kulturminnelovens § 8, andre ledd.

Nyere tids kulturminner:

Vi viser til vårt innspill til oppstart av planarbeidet 3. mai 2023, hvor vi redegjør for kulturminner og kulturmiljøverdier innenfor planområdet og med nærhet til planområdet. I innspillet til planoppstart understreket vi hvor viktig samspillet mellom planområdet og kulturlandskapet utenfor planområdet er, og at utbygging innenfor planområdet kan få store konsekvenser for kulturlandskapet utenfor planområdet. Vi ba kommunen om å legge stor vekt på hensynet til landskapet utenfor planområdet, og om å vektlegge dette hensynet i planforslaget.

Nesbyen som et helhetlig område

Planforslaget ligger innenfor et område med stor tetthet av eldre bebyggelse og kulturmiljøer. Derfor er det viktig at kommunen i planarbeidet tar hensyn til områdets kvaliteter, så ikke Nesbyen mister sitt særpreg gjennom utbygging og samfunnsutvikling.

Nesbyen er en sentrumsbebyggelse som ligger innenfor et tradisjonelt jordbrukslandskap, og som utgjør et helhetlig kulturmiljø. Bebyggelsen i Nesbyen består av en stor mengde eldre bebyggelse som er tilknyttet Nesbyens historie, derav også verneverdige bygninger av ulike typer. Strukturen i landskapet med tun, bygninger, veier og innmark går langt tilbake i tid, og er godt bevart. Nesbyen omkranses av et jodbrukslandskap som danner en ramme rundt tettstedet, og som består av kvaliteter som er godt ivaretatt.

Deler av planområdet *Moan* ligger innenfor det regionale kulturmiljøet *K711 Nesbyen*, som omfatter bebyggelsen i deler av Nesbyen sentrum. Kulturmiljøet *K711* må ses i sammenheng med området utenfor kulturmiljøet.

Hensynet til nyere tids kulturminner

Farger og materialer

Vi mener at planforslaget bør ha tydelige bestemmelser om høyder, materialer, farger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Slik som i bestemmelsene for felt F som er avsatt til formål forretning, og som ligger innenfor kulturmiljøet *K711 Nesbyen*. Det er positivt at felt F har fått en bestemmelse om fasade «3.1.5 d) *Fasader: Fasader skal være av mørke jordfarger*».

Vi mener bestemmelsen gir den nye bebyggelsen i felt F en god fargetilpasning til den eldre bebyggelsen i området. Kommunen bør legge tilsvarende bestemmelse også i andre felt innenfor planområdet. Vi mener kommunen også bør legge inn bestemmelser for materialvalg i fasader.

Ferdelsspor og landskapstrekk

Veier, stier, steingjerder og andre landskapstrekk er elementer som gir landskapet historisk dybde, og som bør bevares gjennom egne bestemmelser i planforslaget. Kommunen bør sikre at planforslaget ivaretar disse strukturene i landskapet. Dette kan gjøres gjennom generelle bestemmelser som sikrer at steingjerder eller gamle veier og stier ikke tillates fjernet.

Stabbur på Haraldset

Stabburet på Haraldset 86/10 er datert til 1700-tallet, og ligger i avgrensningen av planområdet. Det skal opparbeides en ny vei inntil stabburet, i felt *f_V11* som er avsatt til formål vei. Det er viktig at planarbeidet ivaretar kulturminnehensynet til stabburet på Haraldset. Kommunen bør vurdere i hvilken grad hensynet til bygningen er ivaretatt i planforslaget, og sikre at den nye veien ikke kommer i konflikt med den verneverdige bygningen.

Vennlig hilsen

Katrine Gamborg Thomassen
Rådgiver

Sara Norup

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler automatisk fredete kulturminner: Gaute Reitan
Saksbehandler nyere tids kulturminner: Julie Christine Riddervold

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Fra: Nesbyen kommune postmottak[postmottak@nesbyen.kommune.no]
Sendt: 24.03.2026 07:35:46
Til: Nesbyen Teknisk[teknisk@nesbyen.kommune.no]
Tittel: VS: Vedr.: Nytt planforslag Hovedutvalg for plan og utvikling møte 09.12.2025

Fra: Unn Birkeland <uaashibi@gmail.com>
Sendt: mandag 23. mars 2026 15:17
Til: Nesbyen kommune postmottak <postmottak@nesbyen.kommune.no>
Kopi: Jeanette Renée Kaspersen <jeanette.kaspersen@nesbyen.kommune.no>;
Vaidotas.zuveizdis@nesbyen.kommune.no
Emne: Vedr.: Nytt planforslag Hovedutvalg for plan og utvikling møte 09.12.2025

You don't often get email from uaashibi@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Vi som har eiendommer her har vært berørt av disse planene siden 2008. Første klage ble sendt 6.03.2008 fra alle berørte parter.

Jeg personlig har hatt ønske om å bygge på huset mitt ett par rom for å flytte til Nes når jeg ble pensjonert men det har aldri vært ro i disse planene lenge nok til at dette har vært mulig.

På bakgrunn av dette ønsker jeg at min eiendom skal være regulert til bolig.

Med vennlig hilsen
Unn Å. Birkeland
Gnr. 86 bnr. 89
Nesmoen 8

Fra: Nesbyen kommune postmottak[postmottak@nesbyen.kommune.no]
Sendt: 24.03.2026 07:38:26
Til: Nesbyen Teknisk[teknisk@nesbyen.kommune.no]
Tittel: VS: Vedrørende detaljregulering Moan

Fra: Silje Simone Havikhagen <havikhagen-volvo@hotmail.com>
Sendt: mandag 23. mars 2026 22:21
Til: Nesbyen kommune postmottak <postmottak@nesbyen.kommune.no>
Emne: Vedrørende detaljregulering Moan

You don't often get email from havikhagen-volvo@hotmail.com. [Learn why this is important](#)

Gjelder for eiendom Nesmoen 18 gnr 86 og bnr 73. Gnr 86 og bnr 82 i Nesbyen kommune.

Merknad til planforslag (innsigelse)

Det vises til forslag om å endre område B1 fra boligformål til kombinert formål forretning/industri (F/16) i detaljregulering for Moan.

1. Eksisterende lovlig bebyggelse.

Eiendommen er bebygd med bolighus fra 1942 og tilhørende dobbel garasje og uthus. Bolig er benyttet som helårsbolig. Dette er en etablert og lovlig bolig med lang historikk.

Forslaget innebærer at Eksisterende boligbebyggelse reguleres bort uten at det foreligger konkret prosjekt eller dokumentert behov knyttet til akkurat disse eiendommene.

2. Omregulering av en Eksisterende bolig til forretning/industri innebærer et betydelig inngrep i etablerte bruk og eiendommens rettslige og økonomiske situasjon.

3. Forbehold om krav om innløsning.

Vi gjør oppmerksom på at foreslåtte endringer herunder:

- Omregulering fra bolig til forretning/industri.

Kan medføre en vesentlig reduksjon i eiendommene s bruks og markedsverdi.

Dersom planforslaget vedtas slik det foreligger, forbeholder vi oss retten til å vurdere krav om innløsning etter plan og bygningsloven.

På bakgrunn av overnevnte bestilling det om at:

1. Området B1 ikke Omreguleres til forretning/industri.
2. Området tilbakeføres til kombinert formål bolig/næring.
3. Det forbeholdes rett til å vurdere krav om innløsning etter plan og bygningsloven.

Forslaget slik det foreligger innebærer et uforholdsmessig inngrep i etablert boligbebyggelse og private rettigheter uten at det er dokumentert nødvendig samfunnsnytte knyttet til akkurat disse eiendommene.

Det bes om at merknaden tillegges vesentlig velt i den videre behandling av planen.

Hilsen Silje Havikhagen.

Mail. Havikhagen-volvo@hotmail.com

Tlf. 48368930

Adr. Nesmoen 18, 3540 Nesbyen