



01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
47/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.06.2026
52/26	Kommunestyret	18.06.2026

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas reguleringsplan Moan med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

- 1 3322_01202203_Rp_Moan_plankart_3gangbehandling_A0
- 2 Planbestemmelser_Moan_sb
- 3 PLANBESKRIVELSE_rp_Moan_v9
- 4 VA-plan Moan.pdf
- 5 02012024_ROS analyse_Moan_rp_VS
- 6 Alle_innspill

Saksopplysninger

Formål 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.

Innsigelse fra Statsforvalteren

Kommunen hadde en omfattende prosess – flere møter med statsforvalteren for å løse innsigelser. 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. Statsforvalteren inviterte kommunen til et nytt møte på Teams den 05.11.2025. Den 13.11.2025 sendte statsforvalteren svar på kommunens anmodning om trekk av innsigelse. 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 som omfatter områder BK2, BK3, BF13 og BF14 som jordbruksareal og dermed redusere det samlede inngrepet av dyrka jord.

Løsning av innsigelser

For å imøtekomme statsforvalterens innsigelse, foreslo kommunen følgende endringer i planforslaget.



Figur 2. BK2, BK3, BF13 og BF14

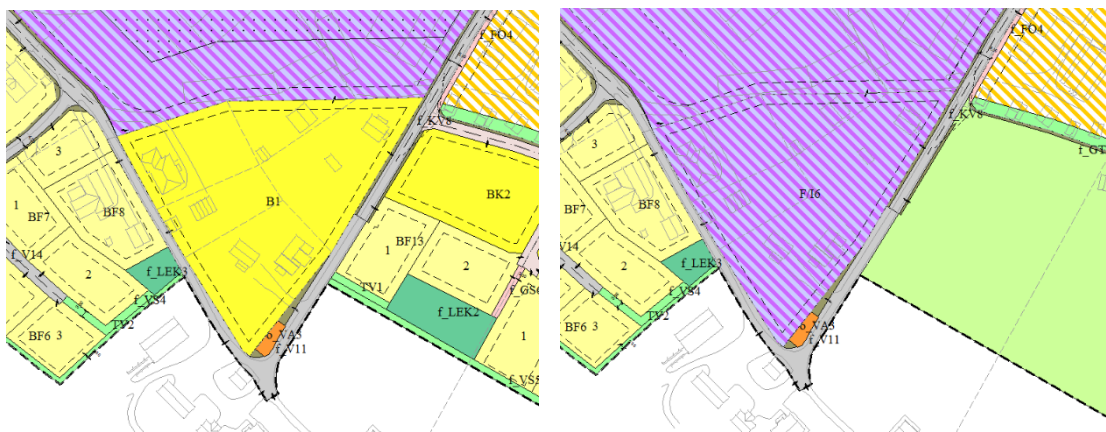
Områder BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 (se figur 2. ovenfor) tas ut av planforslaget. Hele område som vist i figur 2 ovenfor gis reguleringsformål LNFR.

Administrasjonen kom 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. 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.

Den 04.02.2026 ble det sendt brev til statsforvalteren med forslag til endringer som beskrevet ovenfor og anmodning om trekk av innsigelse. Statsforvalteren svarte kommunen i brev den 09.03.2026. Statsforvalteren 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 statsforvalteren innsigelsen som løst. Statsforvalteren 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.

Andre endringer i plan. Boligområde B1



Figur 3. Til venstre – 1. høringsutkast til reguleringsplan Moan, område B1. Til høyre -2. høringsutkast der område B1 er endret til kombinert næringsformål, områdebetegnelse F/I6.

Område B1 inneholder per i dag noen eksisterende boliger. Hele område B1 har næringsformål i overordnet kommunedelplan Nesbyen.

I samsvar med vedtak i møte i Hovedutvalg for plan og utvikling den 09.12.2025, foreslo kommunen at område B1 omgjøres til kombinert formål forretning/industri og gis områdebetegnelse F/I6. Maks. byggehøyde for hele område F/I6 settes til 10 m. Med denne endringen ble planforslaget lagt ut på ny offentlig høring som beskrevet lenger nedenfor i saken.

Denne endringen kan ha betydelige konsekvenser for folk som per i dag bor i område B1. Når område B1 eventuelt omgjøres til formål forretning/industri, vil gjeldende reguleringsplan ikke lenger gi hjemmel til noen endringer på boligeiendommer som ligger innenfor området.

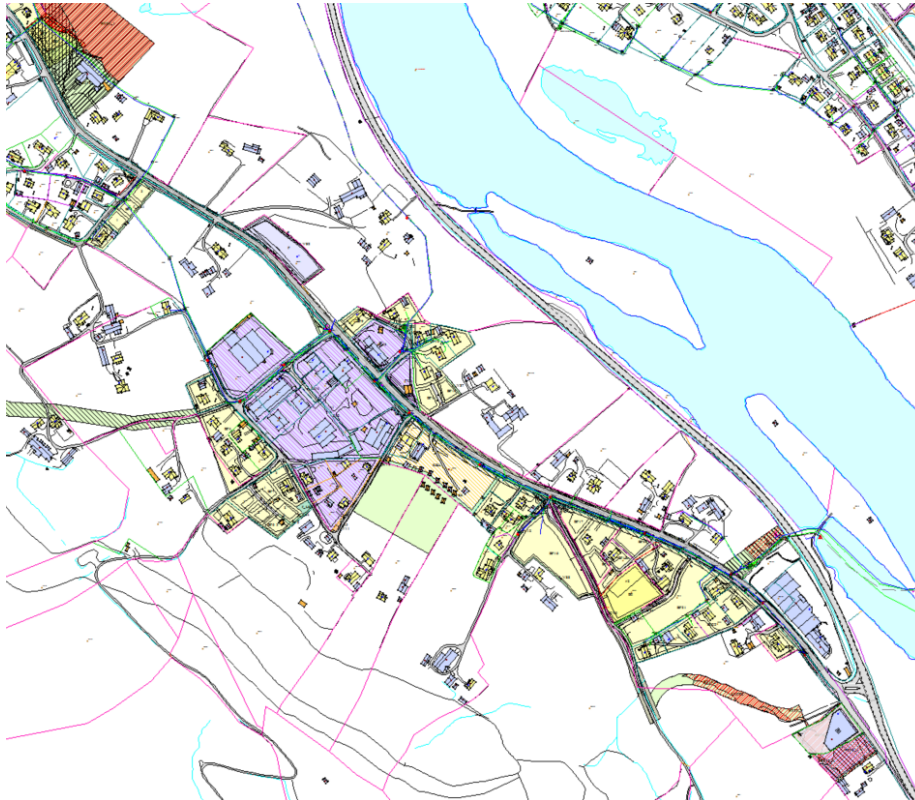
Kommunen vil ikke kunne gi tillatelse til noen tiltak på boligeiendommene, som ikke er i samsvar med formål forretning/industri og tilknyttede bestemmelser.

Det er imidlertid veldig sjelden at kommuner går inn på ekspropriasjon når det er privat utbygging. Kommunen *kan* gjøre det, men da må det være fordi man ser stor samfunnsnytte av utbyggingen. Ekspropriasjon skjer også bare når man ikke kan bli enig om kjøp på vanlig måte, men må gå rettens vei.

Kommunen kan regulere til bolig / næring på andre sin private eiendom, men så er det vanlig at de som skal bygge ut må kjøpe eiendom på vanlig måte, uten kommunen. Hvis kommunen vil kjøpe (for å utvikle bolig og næringsområder / selge tomter videre) så kan det skje enten ved vanlig kjøp, eller ekspropriasjon, men igjen – bolig / næring er som regel privat utvikling.

Nytt offentlig ettersyn

Den 04.02.2026 ble forslag til reguleringsplan Moan sent til nytt offentlig ettersyn med frist den 23.03.2025. Offentlig ettersyn begrenses bare til områder i plankart og bestemmelser som endres etter 1. gangs offentlig ettersyn sommer 2024.



Figur 4. Planforslag, 2. gangs offentlig ettersyn

Uttalelser fra regionale høringsinstanser og innspill fra private parter er kommentert lenger nedenfor i saksfremlegget.

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:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus – svar på kommunens anmodning den 04.02.2026 om løsning av innsigelse

Statsforvalteren viser til kommunens brev datert 4. februar 2026. Under forutsetning av at planen vedtas med disse endringene anser vi innsigelsen som løst. Statsforvalteren 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.

Kommentar: i brev den 04.02.2026 foreslo kommunen at områdene BK2, BK3, BF13, BF14, LEK2 tas ut av plan og deres areal gis formål LNF. Videre foreslo kommunen at min. utnyttingsgrad for de andre boligområdene som ligger på dyrket mark økes til min 2,5 boenheter per da som beskrevet ovenfor i saksfremlegget. Administrasjonen har intensjon at planen vedtas med disse endringene og at statsforvalteren derfor ikke lenger har innsigelse til reguleringsplan Moan.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus - høringsuttalelse

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

Kommentar: det er veldig lite ledig areal i Nesbyen sentrum som kan potensielt reguleres til næring. Omdisponering av de konkrete boligområdene til næring er i samsvar med både

gjeldende og forrige kommunedelplaner. Dette kan være en av grunner til at politikere foreslo å endre areal med eksisterende boliger til næringsareal. Se også kommunens svar lenger nedenfor i saksfremlegget på de andre innspillene som gjelder omdisponering av boligareal til næring.

Statsforvalteren 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.

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.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering. Kommunen har satt krav til min. utnytting av areal – mist 2,5 boenheter per da for alle nye boligområder som ligger på dyrket mark. Det er i prinsippet ikke så stor forskjell om min. utnyttingsgrad angis som %BYA eller antall boenheter per da.

Når det gjelder avstand mellom landbruksland og boligareal, så ligger de største nye boligområdene på en måte at de er avgrenset fra dyrket mark av vei eller annen bebyggelse. Det er bare område BF2 som er avgrenset fra landbruksland med ett 2 m bredt friluftsområde. Det er dessverre ikke plass for å regulere inn en 10 m bred buffer grunnet områdets lille størrelse.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

Fra oversendelsen ser NVE 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.

Kommentar: uttalelsen tas med i plan. Bestemmelse til hensynssone H320 flomfare endres og skal inneholde referanse til nyeste utredning av flomfaren.

Buskerud Fylkeskommune

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

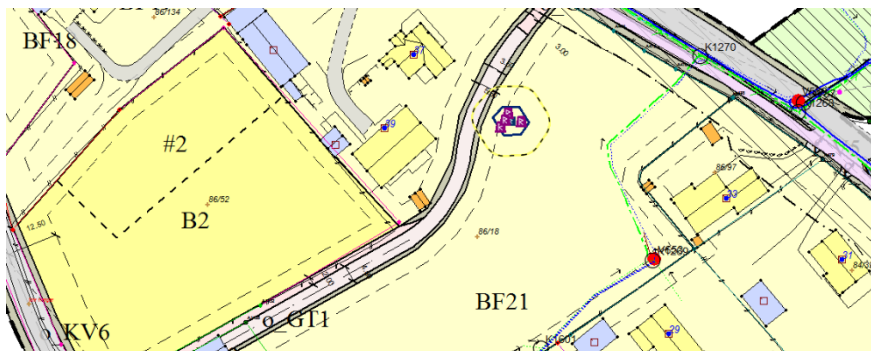
Dispensasjonen er gitt uten krav om nærmere arkeologisk gransking av det avdekte kulturminnet.

I samme brev ble det imidlertid satt som vilkår for dispensasjonen at lokaliteten med de fire ovnsgropene, 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.

Kommentar. Kulturminne ID 324620, som inneholder de 4 ovnsgroper, markeres i plankart med bestemmelsesområde. Følgende ordlyd knyttes til bestemmelsesområdet: «De fire ovnsgropene, markert som bestemmelsesområde #1 og som inngår i jernvinneområdet og som berøres av planen, ID 324620-1–4, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Se også kulturminnet i figur ovenfor.



Figur 5. Kulturminne ID 324620-1–4 i område BF21

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.

Kommentar: planbestemmelse 2.3 Estetikk setter krav til god estetisk utforming, materialbruk, estetisk tilpasning av bebyggelse innenfor samme bygningsmiljø samt tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse.

Hensynet til nyere tids kulturminner

Høringsinstansen 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».

Kommentar: se administrasjonens kommentar i paragraf ovenfor.

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.

Kommentar: vei som høringsinstanser viser til er eksisterende og finnes der allerede. Det er ingen tiltak i planen som kan påvirke ovennevnte stabbur på en negativ måte.

Jesper Holum

Jeg syns 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 frq verkstedet.

Dette skaper 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.

Kommentar: ingen deler av Jesper Holum sin eiendom gnr. 86/99 er regulert til annet formål enn bolig.

I hht planbestemmelser i kommunedelplan Nesbyen og reguleringsbestemmelser i forslag til detaljplan Moan skal det etableres småbarnslekeplass med sandkasse, lekeapparater, osv. i områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter. Det er flere enn 4 boenheter fra før i området i tillegg til nye områder BF11 og BF12.

Administrasjonen kjenner ikke til konkret avtale mellom kommunen og Jesper Holum.

Vemund Syversrud Alfarvegen 69

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.

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.

Kommentar: Intensjon med innkjørsel fra Paverudvegen var å bedre trafiksikkerhet og unngå at man må krysse gang og sykkelvei for å komme inn til eiendommen. Siden garasje er allerede satt opp som den er og det er etablert innkjørsel fra Alfarvegen, anbefaler administrasjonen at innspillet imøtekommes og innkjørselen i reguleringsplan flyttes til siden av eiendommen mot Alfarvegen.

Kjell Ålien

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.

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

Kommentar: det er nesten ingen ledig næringsareal i Nesbyen sentrum. Arealer som er ledige og kan tilrettelegges for bruk til næring ligger lenger unna sentrumsområdene. Behov om sentrumsnært næringsareal har vært kjent for kommunen i mange år. Mulig omdisponering av eiendommer gnr. 86/73, 86/77, 86/89, 86/82 og 86/87 er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Nesbyen, planID 00201201. Disse eiendommen hadde også kombinert formål Forretning/kontor/industri/erverv i tidligere kommunedelplan for Nesbyen sentrum, som ble opphevet i 2015.

Konsekvenser for rettsstilling og bruk

Dersom området reguleres til forretning/industri:

- vil fremtidige søknadspliktige 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.

Kommentar: administrasjonen anbefaler at hele område F/l6 gis kombinert reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Områdebetegnelse endres til B/F/K. På denne måten skal ovennevnte boligeiendommer fortsatt kunne utnyttes som boligeiendommer uten noen restriksjoner. Samtidig vil planen åpne for at eiendommene gnr. 86/73, 86/77, 86/89, 86/82 og 86/87 skal kunne erverves til formål forretning eller kontor dersom det inngås avtale om det med eier av respektiv boligeiendom.

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.

Kommentar: se kommentar ovenfor. hele område F/I6 gis kombinert reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Områdebetegnelse endres til B/F/K. Boligene kan fortsette å brukes til boligformål uten noen restriksjoner. Samtidig er det mulighet at eiendommene i området tas i bruk til formål forretning eller kontor.

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.

Etter partens vurdering er det i planforslaget ikke gitt en slik konkret begrunnelse.

Kommentar: se administrasjonens kommentar ovenfor

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.

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

Parten ber 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

Kommentar: etablering av VA anlegg på gnr. 86/10 er i samsvar med et større prosjekt som vil koble alle eiendommer som med adresse i Nesmoen til det nye kommunale spillvannsledning i området, langsmed Alfarvegen. Dette vil lede avløpsvann til Bringø avløpspumpestasjon som pumper avløpsvannet over Hallingdalselva til nye Nesbyen renseanlegg. Prosjektet har pågått i flere år. Det nye kommunale renseanlegget er tatt i bruk og flere liknende VA anlegg er allerede etablert i Moan og nærliggende områder. Avløpsstasjon vil bygges i kryss Nesmoen som vist med gul farge i VA plan, figur 3 på side 7. Ledninger er planlagt i grøfter langs eksisterende veier Nesmoen. Administrasjonen kan ikke se at etablering av VA anlegg vil påvirke bruk av tilgrensende eiendom gnr. 86/87 i noen større grad. Samtidig vil ovennevnte prosjekt gi mulighet å koble seg til det kommunale avløpsnettet.

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

Kommentar: se kommentar ovenfor. hele område F/I6 gis kombinert reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Områdebetegnelse endres til B/F/K. Boligene kan fortsette å brukes til boligformål uten noen restriksjoner.

Selv om reguleringsplan Moan vedtas uten noen endringer etter siste høringen for eiendommer med adresse Nesmoen, kan ikke administrasjonen se at plan- og bygningslovens §15-2 gir hjemmel til å kreve innløsning så lenge ovennevnte eiendommer ikke reguleres til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt statens, fylkets og kommunens bygninger og gravplasser.

Unn Å. Birkeland, Gnr. 86 bnr. 89 (Nesmoen 8)

Vi som har eiendommer her, har vært berørt av disse planene siden 2008. Første klage ble sendt 06.03.2008 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.

Kommentar: se administrasjonens kommentar ovenfor til innspill fra Kjell Ålien.

Silje Simone Havikhagen, gnr 86 og bnr 73. Gnr 86 og bnr 82 i

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.

Kommentar: *se administrasjonens kommentar ovenfor til innspill fra Kjell Ålien.*

Endringer i plankart

Område F/I6 endres til kombinert formål «bolig/forretning/kontor». Området gis betegnelse B/F/K.

Kulturminne som omfatter de fire ovnsgropene (ID 324620) markeres i plankartet som bestemmelsesområde #3.

Endring i planbestemmelser

Det legges til ny paragraf 3.1.5 Bolig/forretning/kontor – BFK som formuleres slik:

«Innenfor formålet kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Det tillates også bebyggelse for handel med plasskrevende varer. Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Det tillates bebyggelse for kontor.

Knyttet til forretningsbebyggelse kan det anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Det kan anlegges sikringsgjerde med maksimal tillatt høyde 3,0 m i eiendomsgrense.

Ubebygde arealer skal bearbeides slik at de får et tiltalende utseende.

Plassering av eventuelle containere (også midlertidige) skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet mot innsyn fra veger, stier og nabotomter.

a. Høyde og takvinkel

Det er tillatt med saltak og pulttak. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader.

Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 8,0 m.

For forretningsbygg tillates i tillegg tekniske rom /ventilasjon på taket med inntil 2m høyde, når disse er trukket minst like langt inn fra yttervegg / fasade som de er høye. Maksimalt takareal som kan benyttes til tekniske rom er 5%.

b. Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretning og 40 % for konsentrert småhusbebyggelse.

c. Byggegrense

Byggegrense i plankart gjelder for forretning. For boligbebyggelse er byggegrense 15 m fra senterlinje til Alfarvegen.»

Følgende ordlyd legges avslutningsvis til paragraf 4.2.1 Flom H320:

«Kilde for faresoner: NVE, rapport nr. 11/2025, Torsten Starkloff.»

Følgende ordlyd legges til paragraf 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder - område #1-3:

«#3:

De fire ovnsgropene, markert som bestemmelsesområde #1 og som inngår i jernvinnelokaliteten og som berøres av planen, ID 324620-1–4, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Planbestemmelser (2. gangs høringsutkast) endres som vist med rød farge i vedlegg

«Planbestemmelser_endret.pdf».

