



00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for oppføring av verkstedbygning med vaskehall på 85/11, Alfarvegen. Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
64/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	18.08.2026

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg for plan og utvikling tar ikke klagen til følge og fastholder vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 27.01.2026, sak 4/2026:

- dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan Nesbyen for bygging av næringsbygg med bilvaskeri på gnr. 85/11 med vilkår
 - dispensasjon fra Veglova §29 for bygging av næringsbygg med bilvaskeri nærmere enn 15 fra senterlinje vei.
 - tillatelse for etablering av ny innkjøring til eiendommen sørfra

Kommunens vedtak den 27.01.2026 gis oppsettende virkning til klagen er ferdigbehandlet, jf. fvl. § 42.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

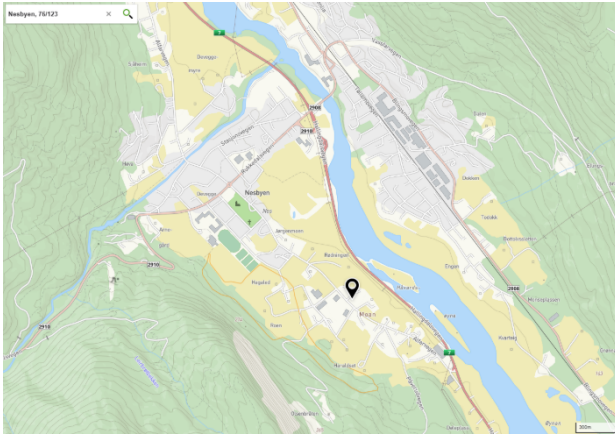
Vedlegg

- 1 Klage fra Hans Erlend Haga
- 2 Klage fra Geir Haga med flere
- 3 Elaine Mae Sevre

- 4 Saksprotokoll 00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for oppføring av verkstedbygning med vaskehall på 85/11, Alfarvegen
- 5 Saksfremlegg behandling av dispensasjon
- 6 Brev nr.2 fra Geir Haga til Statsforvalteren

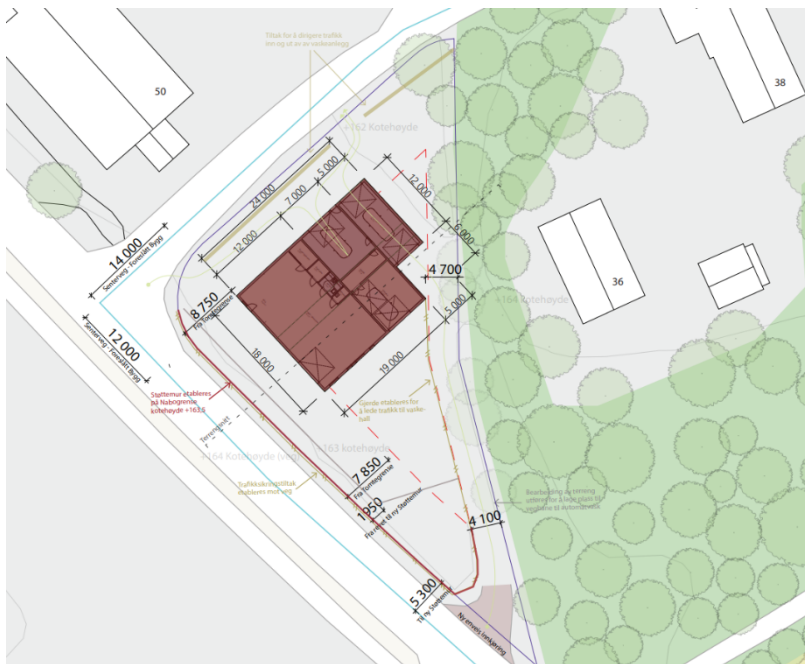
Saksopplysninger

Kommunen fikk 15.08.2025 søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen for oppføring av verkstedlokale, selvaskeanlegg og automatvaskeanlegg på eiendom gnr. 85/11 på Moan, Nesbyen. Søker er Big Sky AS v/Bård Heio. Det ble den 18.09.2025 ettersendt dokumentasjon til søknad.



Figur 1. Oversiktskart

Det ble søkt om å bygge bygning med bunnflate ca. 400 m² med næringslokaler, verksted og bilvaskfasiliteter. Se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Situasjonsplan

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- **PBL § 11-9 nr. 1 (Plankrav):** Det søkes dispensasjon for å realisere tiltaket før reguleringsplanens vedtak, for å sikre behovet for bilvaskfasiliteter og samtidig unngå forsinkelser i lokal næringsutvikling. Tomten har gjennom lang tid vært avsatt til næringsformål, og det fremstår som både naturlig og hensiktsmessig å etablere verksted og vaskeanlegg nettopp her.
- **Veglova § 29 (Byggegrense):** Det søkes dispensasjon for redusert byggegrense for å legge til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av tomten. I dette tilfellet vil det planlagte bygget plasseres på linje med nabobygget, Nesbyen Bil, noe som bidrar til bedre eksponering mot Alfavegen og gir en mer helhetlig utforming langs veien.
- **Veglova § 43 (Ny avkjørsel):** Det søkes dispensasjon for etablering av ny innkjøring til tomten. Den planlagte innkjøringen er nødvendig for å kunne etablere et automatvaskeanlegg, som forutsetter et lineært kjøremønster gjennom bygget. En tilrettelagt, enveiskjørt innkjøring vil sikre effektiv og sikker trafikkavvikling for anleggets brukere.

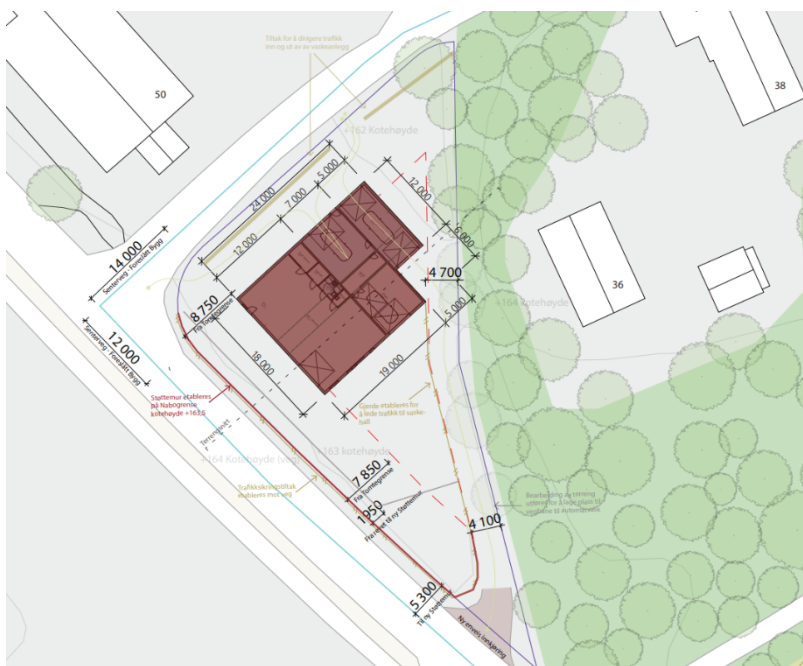
I søknadsprosessen ble naboer varslet i hht plan- og bygningslovens §21-3. Nabo til boligeiendom gnr. 86/36, Geir Haga hadde merknader til søknaden. Geir Haga var kritisk til planlagt etablering av bilvaskeri. Han mente at bruk av bilvaskeriet vil føre til betydelig mer støy der han bor i kårbolig på landbrukseiendommen sin. Geir Haga er kritisk til søkers og kommunens vurdering av støy som det planlagte bilvaskeriet vil avgi. Geir Haga mener også at bruk av bilvaskeriet vil føre til betydelig økt trafikk via adkomstveien som planlegges langs eiendomsgrense mellom søkers og hans eiendommer.

Nabo – eier til gnr. 86/36 mener at grense mellom tiltakshavers og hans eiendommer må påvises på nytt i tilfelle kommunen gir tillatelse til omsøkte tiltak.

Søker på sin side viser til dokumentasjon fra produsent av bilvaskeanlegg og mener at økning av støy på søkers eiendom fra bilvaskeriet vil være minimal.

Senere sendte Geir Haga et nytt brev til kommunen med nesten de samme argumentene som i sine nabomerknader.

Søknaden ble også sendt på høring til Statsforvalteren med kopi til Geir Haga. Geir Haga sendte da 2 nye brev til Statsforvalteren med delvis gjentakelse og utdypning av sine argumenter som forekom først i hans svar på nabovarsel. Etter Statsforvalterens vurdering er det lite hensiktsmessig å avklare verkstedet gjennom dispensasjon når den uansett skal avklares i pågående planprosess (reguleringsplan Moan). En planprosess sikrer bedre medvirkning og lokal forankring av forslaget, samtidig som konsekvensene av planforslaget blir bedre utredet. Statsforvalteren forutsetter ellers at kommunen vurderer alle relevante forhold i saken og at de ulike interessene blir tilstrekkelig ivaretatt.

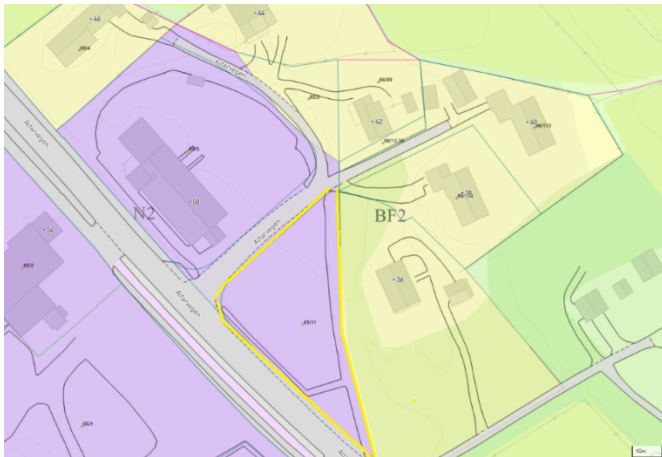


Figur 3. Situasjonsplan

Saken ble behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 27.01.2026. Kommunen vurderte at vilkår for dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt. Kommunen så også betydelige fordeler i at det etableres nytt verkstedbygning med bilvaskehall og mulighet for bilforretning. Dette vil bidra til næringsutvikling og sysselsetting i Nesbyen. Nytt bilvaskeri øker servicenivå for bileiere i Nesbyen og forbikjørende.

Søknaden ble innvilget på noen konkrete vilkår. Se hele saksfremlegget og saksprotokoll som vedlegg.

Overordnet plan:



Figur 4. Utdrag fra plankart, kommunens arealdel, planID 00201101. Tomtegrenser vises med gul farge

Gjeldende plan for området er kommunedelplan Nesbyen, planID 00201201. Området er regulert til arealformål «Næringsvirksomhet», område N2. For området gjelder krav om reguleringsplan i planbestemmelse 2.1.1.

Planbestemmelser for område N2:

N2 Ekserserplassen: *Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager, forretning, kontor, verksted, produksjonsbedrifter. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.*

Området inngår pågående reguleringsarbeid – detaljreguleringsplan Moan. Forslag til reguleringsplan Moan var på flere høringer og ble lagt til sluttbehandling i planutvalg juni 2026. Imidlertid sendte kommunestyre planforslaget tilbake til administrasjon for flere endringer og nytt offentlig ettersyn.

I planforslaget har det aktuelle området reguleringsformål *Forretning/industri – F/I4*.

Bestemmelser for det aktuelle område i planforslaget åpner for lett industri, lager og handel med plasskrevende varer samt tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.).

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

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport. 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.

Oppføring av plasthaller/brakkur kan bare tillates for korte avgrensede tidsrom.

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

Klager

Kommunen fikk 2 klager på vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 27.01.2026 sak 4/2026. Den første klagen kom fra Hans Erlend Haga – sønn til Geir Haga som eier naboeiendom gnr. 86/36. Den andre klage er sendt av flere:

Geir Haga, gnr. 86/36

Elaine Mae Sevre, gnr. 86/114

Jesper Holum, gnr. 86/99

Lars Medrødningen, gnr. 84/38

Evelyn Myrann, gnr. 85/4

Innledningsvis i sin klage er Hans Erlend Haga kritisk til kommunens mangelfulle og feilaktige begrunnelse for dispensasjon. Kommunen har vurdert at dispensasjon vil bidra til økt sysselsetting, noe som mangler begrunnelse. Moderne vaskehaller drives i hovedsak ubemannet og betjenes i stor grad av eksternt servicepersonell.

Kommunens argument om at oppføring av verksted og vaskehall vil styrke servicetilbudet for bileiere er også feil, siden kommunen har nedprioritert flomsikring av område der en annen bilvaskehall var i drift før flom Hans. Antagelig vises det til tidligere bilvaskeri, bensinstasjon og butikk på gnr. 79/107. Under planlegging av flomvoll i Nesbyen ble det vurdert at det er for ressurskrevende å flomsikre eiendom gnr. 79/107, fordi eiendommen ligger lavt i terrenget i forhold til Hallingdalselva.

Hans Erlend Haga skriver videre at kommunens vurdering av støy fremstår som både mangelfull og faglig svakt forankret. I tillegg fra støy fra selve vaskehallen vil det også forekomme støy fra ventilasjonsanlegget som på en vaskehall er betydelig større og kraftigere enn ventilasjonsanlegg på vanlige kontorbygg.

Kommunen har også tatt for lite hensyn til at aktiviteten ved vaskehallen vil foregå både på kveldstid og i helgene.

Videre har kommunen ikke i tilfredsstillende grad vurdert all trafikkøkningen via Alfarvegen i forbindelse med etablering av bilvaskehall. I tillegg til innbyggere generelt, vil trafikkøkningen kunne øke fare for ulykker der unger og skolebarn er involvert.

Eventuell fjerning av trær langs eiendomsgrense mellom gnr. 85/11 og 86/36 er ikke tilfredsstillende vurdert i hht Naturmangfoldlovens §8-12.

Plassering av en bilvaskehall langt unna selve sentrum av Nesbyen og i et boligstrøk er utilstrekkelig begrunnet i følge klageren.

Samlet sett har kommunen fattet et vedtak som ikke oppfyller krav utredningsplikt iht forvaltningslovens §17 eller faglig forvarlighet.

Innledningsvis i den andre klagen (klage fra Geir Haga med flere) skriver parten at saksgrunnlag er lite gjennomarbeidet og inneholder direkte feil og mangelfullt informasjonsgrunnlag. Naboens merknader er ikke svart ut i saken.

Det er konkrete feil i saksutredningen. F. eks. er minsteavstand mellom bolig gnr. 86/36 og tiltaket er 15 m eller mindre. Kommunen har vurdert denne avstanden ca 25 m.

Saksutredningen mangler faglig vurdering av støy.

Klager er kritisk til at utkjøring fra vaskehall vil foregå via vei som samtidig er adkomstvei til 5 boliger. Det er ikke opplyst i saken hvor biler som venter på sin tur i vaskehall skal stå.

Klager argumenterer også for manglende respekt i saksutredningen der kommunen argumenterer for at ulempe til nabo - eier av gnr. 86/36 Geir Haga ved eventuell fjerning av trær på eiendom gnr. 85/11, kan delvis kompenseres ved å plante nye trær på hans egen eiendom.

Klageren mener at kommunen utøver press på jordbrukseiendom gnr. 86/36 ved å gi dispensasjon for etablering av bilvaskehall på nabotomt gnr. 85/11. Etablering av bilvaskehall i samsvar med søknaden vil betydelig synke verdi på eiendom gnr. 86/36. Klageren mener at kårboligen blir «ubeboelig» dersom det etableres bilvaskehall som omsøkt.

Klager argumenterer også at kommunen kan være under direkte press fra tiltakshaver.

Klager opplever også at tiltakshavers argumenter blir systematisk prioritert av kommunen på bekostning av klagerens interesser. I den forbindelse viser klager til sak om grenseoppmåling mellom gnr. 86/36 og 85/11 som beskrevet ovenfor i saksfremlegget.

Klager forventer at:

- Tidligere klage av 19.19.2025 og 25.10.2025, samt denne blir seriøst behandlet.
- Saken gjenopptas i Hovedutvalget for plan og utvikling med et fullstendig saksgrunnlag der feil og mangler er rettet opp. Alle interessenters rettigheter skal ivaretas.
- Hovedutvalget for areal og utvikling gjennomfører en befaring der alle parter blir invitert.
- Klagen fra vår sønn Hans Erlend Haga, som snart skal overta eiendommen, blir seriøst behandlet.
- Innspillene fra Elaine Mae Sevre blir behandlet og besvart, samt bekjentgjort i nytt saksframlegg til Hovedutvalget for plan og utvikling.

Miljøkonsekvenser:

Det fremgår av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Det er ingen registreringer av viktige naturtyper eller vernede naturarter i naturbase fra miljødirektoratet i området.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Eventuell fradeling av setervoll vil i prinsippet ikke endret bruk av området. Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Det forventes ikke vesentlig økning av belastning på naturmangfold som følge av tiltaket.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at arbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

Vurdering:

Det er 2 klager på kommunens vedtak den 27.01.2026 om dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan Nesbyen for etablering av kombinert bygg bilvaskehall/bilverksted. Klagerne er sendt innen fristen, jfr. forvaltningslovens §29. Klagerne Hans Erling Haga og Geir Haga med flere anses til å være parter i saken med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningslovens §28.

Klagerne er rettet i hovedsak mot kommunens vurdering av dispensasjon i hht plan- og bygningslovens §19-2. Plan- og bygningslovens §19-2 sier at kommunen kan gi dispensasjon dersom vilkårene (vesentlighetsvilkår og fordelsovervektvilkår) er oppfylt. Kommunen har vurdert at vilkårene er oppfylt og dispensasjon kan gis. Kommunen har også besluttet å gi dispensasjon, fordi man så betydelige fordeler i at det etableres nytt verkstedbygning med bilvaskehall og mulighet for bilforretning. Dette vil bidra til næringsutvikling og sysselsetting i Nesbyen. Nytt bilvaskeri øker servicenivå for bileiere i Nesbyen og forbikjørende.

Innledningsvis i sin klage (punkt 1.1) angriper Hans Erlend Haga kommunens vurdering av fordeler der det sies at etablering av bilvaskehall/bilverksted vil bidra til sysselsetting og næringsutvikling. Hans Erlend Haga viser til informasjon på hjemmesider til produsent *Tammermatic* og norsk leverandør *Holta & Håland Bilvaskeutstyr*. Han konkluderer at bilvaskehaller betjenes i hovedsak av profesjonelle servicefolk og ikke lokale ansatte. Han skriver at «tiltaket vil derfor ikke etablere nye arbeidsplasser, men kun innebære servicebesøk av eksterne firmaer».

Dette er klagerens påstand, som er i seg selv vanskelig å begrunne uten å være godt kjent med forretningsmodell til planlagte virksomhet. Bilvaskeri er bare en del av planlagte

virksomhet. Sammen med bilverksted og salgslokaler for biler kan bilvaskeri bidra til f. eks. salg fra tiltakshavers bilsalgvirksomhet ved å tiltrekke noen potensielle kunder. Derfor er det overdrevent å hevde i så tidlig fase i hele prosjektet at kommunens vurdering er feil. Det samme kan man si om innhold i punkt 1.1 der klageren angriper klageren kommunens vurdering av verdiskapning ved etablering av bilverksted/bilvaskehall, jfr. plan- og bygningslovens §19-2: *«Etter klagers vurdering skaper en vaskehall for personbiler på tomt 85/11 ikke nevneverdig lokal verdiskapning, tilfører ikke ny kompetanse og gir i liten grad ringvirkninger for det lokale næringslivet. Dette har sammenheng med at tiltaket ikke er synlig fra Rv7, Rukkedalsvegen eller Nesbyens sentrum, og heller ikke er lokalisert i umiddelbar nærhet til komplementære virksomheter som bemannet bensinstasjon, dagligvarebutikk eller serveringssteder. Plasseringen tilsier derfor at sannsynligheten for impulsbruk og sekundærhandel er lav. ()»*

Under punkt 1.2 i klagen kritiserer Hans Erlend Haga kommunens vurdering av at dispensasjon vil være servicetilbud for bileiere. Kommunen ønsker å gi dispensasjon for å etablere ny bilvaskehall i Moan og samtidig har nedprioritert flomsikring av tidligere bilvaskehall ved Rv7. Det heter i punkt 1.2: *«Kommunen viser til at en ny vaskehall vil styrke servicetilbudet for bileiere. Dette fremstår som en inkonsekvent begrunnelse, ettersom kommunen samtidig planlegger en flomvoll som ikke inkluderer området der den eksisterende vaskehallen på Elveshell ligger. Dette innebærer at kommunen ikke har prioritert å sikre gjenåpning av dagens vaskehall gjennom flomsikringstiltak.»*

Imidlertid kan ikke område der tidligere vaskehall ligger flomsikres på grunn av for lav kotehøyde i forhold til Hallingdalselva. Bygging av så høy flomvoll ble av NVE beregnet som ikke samfunnsmessig lønnsom på grunn av skyhøye kostnader for å heve nivå på flomvollen til høyde som vil sikre tomt der bl. bilvaskehall og bensinstasjon sto. Det er staten som vil bære hoveddel av kostnader for flomvollen og det er derfor staten som regner ut samfunnsnyttien av flomprosjektet. Det er ikke kommunen som på noen måte har nedprioritert flomsikring av tomt der eksisterende vaskehall sto.

I punkt 2.1 og 2.2 kritiserer Hans Erlend Haga kommunen for at merknad fra nabo – eier av gnr. 86/36 ikke er drøftet seriøst i kommunens saksutredning av dispensasjon. Det refereres til kommunens vurdering av støy og eventuell fjerning av trær langs eiendomsgrense.

Når det gjelder støy, har kommunen selv vurdert at støy som følge av etablering bilvaskehall vil med høy sannsynlighet være under grenseverdier gitt i forurensingsforskriften og under anbefalte verdier i retningslinjer T1442. Del av bakgrunn for kommunens vurdering er informasjon fra produsenten av bilvaskehall. Klageren mener at man ikke kan bruke produsentens støydokumentasjon som grunnlag i en byggesak, fordi man vil da ikke vil ta til betraktning de reelle driftsforholdene, uterealstøy, kumulativ støy eller støyens påvirkning på et bomiljø.

Kommunen har ikke vurdert støyen nøyaktig. Kommunen har likevel funnet ut at det er usannsynlig at døgnekvivalent lydnivå over døgnet L_{den} vil overskride 55 dB utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål (vinduer til bolig på gnr. 86/36), jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (verdier i tabell 2). Det er desto mindre sannsynlig at innendørs støy fra aktivitet forbundet med omsøkte tiltak vil overskride 42 dB(A), jfr. forurensings forskriften.

Det er kommunens ansvar å påse at det foreligger utredningen av støy i planer og søknader, jfr. retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 punkt 2.4. Ved byggesaksbehandling skal det godkjøres og dokumenteres at planbestemmelsene og tilfredsstillende støyforhold er oppfylt, jf. Byggeteknisk forskrift. Kommunens hovedansvar er likevel å gjøre grundig saksutredning og fatte lovlige vedtak i hht plan- og bygningsloven. Det er tiltakshaver selv som har ansvar å møte krav i forurensingsloven med forskrifter, naboloven, osv. Dersom det under bruk av bilvaskeri blir påvist støy som systematisk overskrider verdier som er tillatt i forurensingsloven eller strider mot naboloven, er det tiltakshaver selv som må bære kostnader for eventuell flytting av støyende virksomhet. Selv om det ble ikke gjort faglig utredning av støy, fant kommunen at det er usannsynlig at anbefalte døgnekvivalente støyverdier L_{den} i retningslinjer T-1442 blir overskredet. Derfor ble det gitt dispensasjon.

2.3 Trafikksikkerhet

Klageren argumenterer at kommunen ikke har tatt nødvendig hensyn til forsvarlig og trygg skolevei i saken. Det gjelder både:

- fysisk tilrettelegging
- vurdering av trafikkforhold
- forebygging av farlige situasjoner

- hensyn til barn som ferdes til skole og barnehage

Dette er etter klagers vurdering ikke hensyntatt da innkjøring til vaskehall er planlagt rett nord for eiendommens innkjøring.

Samtidig påstår klageren at en del av trafikken som i dag går via stripa (Rukkedalsvegen via Nesbyen sentrum)– især den tunge hyttetrafikken – sannsynligvis vil bli omdirigert langs Alfarvegen dersom tiltaket gjennomføres. Klageren viser til søknaden og ordlyd *«og for Moan er det særlig viktig å få inn flere aktører som kan bidra til økt aktivitet, styrket eksponering og økt bruk av de nærliggende butikkene og verkstedene»*. I motsetning til Rukkedalsvegen, har Alfarvegen ingen tilsvarende sikkerhetstiltak i særlig grad, og økt trafikk på denne strekningen vil derfor medføre en vesentlig høyere risiko. Trafikkmønsteret de siste årene viser at mye av hyttetrafikken kommer på torsdager og fredager før helger og ferier – tidspunkter der barn i området ferdes både til skole og fritidsaktiviteter. Når Nesbyen i høysesong kan ha 15 000–17 000 tilreisende (tall fra SSB) knyttet til bruk av fritidsboliger, forsterkes belastningen betraktelig i perioder.

Alfarvegen er i seg selv relativt trafiksikker, da det er gang og sykkelvei i hele lengden. Innkjøringen krysser ikke gang og sykkelveien (G/S), fordi G/S den ligger på andre siden av Alfarvegen. Eneste sted der skolebarn kan potesielt oppleve trafikkøkning som klageren skriver om, er ved utkjøring fra omsøkte bilvaskeri til stikkvei som kjører ut til Alfarvegen. Skolebarn som bor eller kan potensielt bo i boliger med adresse Alfarvegen 36, 38, 40 eller 42, har på sin skolevei sjans til å se eller møte biler som kjører ut av bilvaskeri eller inn/ut selvvaskeshall.

Klager påstår videre at eventuell fjerning av trær, som står eller har røtter på søkers eiendom, men som klagendepart har gevinst for, utløser krav for vurdering i hht naturmangfoldlovens §8-12.

Det er sant, at alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal møte krav i paragrafene §8-12 i naturmangfoldloven. Imidlertid, er omsøkte tiltak, selv om tiltaket fordrer fjerning av masse som kan inneholde trerøtter på egen tomt, av størrelsen som ikke utløser før- våre i hht naturmangfoldlovens §9. Det heter i naturmangfoldlovens §8: *«kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på*

naturmangfoldet». Administrasjonen kan ikke se at omsøkte tiltak krever oppdatering av kunnskapsgrunnlaget. Det heter i klagen: «Trærne inngår i et sammenhengende skogholt som stabiliserer moen, gir rotforankring, demper vindbelastning og reduserer risiko for erosjon. Kommunen har ikke dokumentert kunnskap om disse forholdene, i strid med § 8.»

Som nevnt ovenfor, deler ikke administrasjonen klagerens synspunkt om at eventuell påvirkning av trær på søkers eiendom som følge av tiltak på tiltakshavers eiendom utløser plikt for oppdatering av kunnskapsgrunnlag, eller føre-var, jfr. naturmangfoldlovens §8 og 9. Det aktuelle området er areal med formål «Næringsbebyggelse» og boligbebyggelse» som finnes ganske sentralt i Nesbyen i et utbygget område. Administrasjonen kan ikke se noe større risiko for vesentlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av planlagte tiltak. Heller strider tiltaket ikke med naturmangfoldlovens §10-12.

Videre heter det i klagen:

3.1 Plassering av vaskehall

Kommunens vedtatte senterstruktur – som ligger til grunn for kommunens areal- og tjenesteplanlegging – fastsetter at publikumsintensive tilbud, servicefunksjoner og virksomheter med betydelig trafikk skal lokaliseres i eller nær definerte sentrumsområder. Dette er et grunnleggende prinsipp for å sikre helhetlig, bærekraftig utvikling og for å redusere unødvendig trafikkbelastning i boligområder. En vaskehall er nettopp en slik publikums- og trafikkintensiv virksomhet. Til tross for dette foreslår kommunen å tillate tiltaket over én kilometer utenfor sentrum, i et etablert boligområde, langt fra de funksjonene senterstrukturen er ment å samle. Dette er ikke i tråd med kommunens egne prinsipper for lokalisering av tjenestetilbud og bidrar til økt biltrafikk der beboere – inkludert skolebarn – ferdes daglig. Kommunens vurdering fremstår derfor ikke bare som dårlig begrunnet, men også som direkte inkonsekvent med de overordnede føringene de selv har lagt for arealdisponering og sentrumsutvikling.

Administrasjonens kommentar. Når det gjelder skolevei, se administrasjonens vurderinger lenger ovenfor. Når det gjelder valg av tomt til plassering av bilvaskehall, så vet ikke administrasjonen om andre muligheter for passende tomt til bilvaskehall nærmere sentrum. Store deler av sentrum ligger på flomutsatt areal. Det er en fordel med tomt nærmere Rv7

og lenger unna boligbebyggelsen. Men det er mangel på slike tomter i Nesbyen. Tomta der tidligere vaskehall sto kan ikke lenger benyttes på grunn av flomfaren.

Omsøkte tomt ligger også relativt nært avkjørsel fra Rv7.

Det heter videre i klagen:

3.2 Svekket attraktivitet i et område som allerede er under press

Kommunen har de siste årene fått redusert antallet tilgjengelige boliger etter flom. Å gjøre de gjenværende boligene mindre attraktive strider mot formålet i PBL § 1-1 om å sikre gode og trygge boforhold.

Administrasjonens kommentar. Kommunen har ikke på noen måte gjort de eksisterende boligene mindre attraktive. Eneste bolig som blir i noen større grad berørt av eventuell bilvaskehall er boligen på gnr. 86/36. Kommunen vurderte likevel at plassering av bilvaskehall på gnr. 85/11 oppfyller krav til dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2.

Klageren oppsummerer søknaden slik:

4. Oppsummering

Når man sammenholder:

- støy og helsebelastning
- trafiksikkerhet
- manglende vurdering av naturmangfold
- manglende vurdering av klagemerknader
- feilaktige og svakt begrunnede dispensasjonsfordeler
- svekket bokvalitet i et område under press

...er det etter klagers vurdering at kommunen ikke har oppfylt utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17, og heller ikke dokumentert at vilkårene i PBL § 19-2 er oppfylt.

Skal kommunen kunne stå støtt i uttalelsen «Nesbyen kommune vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper», må alle ulemper identifiseres, dokumenteres og konsekvensutredes vesentlig grundigere. Gitt tiltakets nærhet til boliger og plassering langs skolevei, skjerpes kravene til både fordelsvurderingen og den konkrete avveiningen mot ulemper. De påberopte fordelene er verken dokumentert, forsøkt innhentet eller stilt som bindende vilkår, mens ulempene ikke er faglig vurdert eller fullgodt kartlagt.

Administrasjonens kommentar: under punkt 4 argumenterer klageren at kommunens vurdering av fordeler og ulemper er ikke begrunnet i tilstrekkelig grad. Ulempene burde vært identifisert mer konkret og vurdert mye grundigere. Gitt tiltakets nærhet til boliger og plassering langs skolevei, skjerpes kravene til både fordelsvurderingen og den konkrete avveilingen mot ulemper.

Administrasjonen deler ikke klagerens syn om at kommunens vurdering av fordeler og ulemper er ikke grundig nok. Som nevnt ovenfor, er det gang og sykkelvei langs hele Alfarvegen fra sentrum til kryss med Rv7 ved «Monter». Gang og sykkelveien går på motsatt side av planlagte bilvaskehall. Kommunen har vurdert at etablering av bilvaskehall ikke vil øke fare for myke trafikanter og skolebarn i noe større grad.

Når det gjelder støy, så har kommunen vurdert at mulig økning av støynivå er på godt innenfor den sikre siden og vil ikke stride mot forurensingsforskriften eller retningslinjer T-1442.

Klage fra Geir Haga med flere

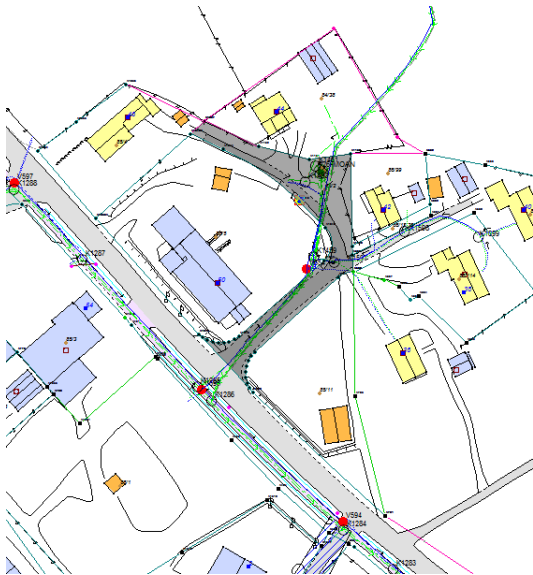
Innledningsvis i klage fra Geir Haga med flere påpekes det feil og mangler i saksutredningen. Noe av informasjon som forekom i merknader fra flere naboer ble ikke vurdert i saken. Parten er også kritisk til at planutvalget snudde administrasjonens innstilling og kom til en annen konklusjon enn administrasjonens vurdering i saksutredningen.

Administrasjonens kommentar. Det er ikke uvanlig at politikere under behandling har en annen konklusjon enn administrasjonens innstilling. Politikere har vurdert at vilkår for dispensasjon for etablering av bilvaskehall på gnr. 85/11 er oppfylt.

Ved en inkurie ble Innspill fra Elaine Mae Sevre og Kenneth Sevre Dokken ikke kommentert i saken. Det minnes også at administrasjonen innstilte seg negativt i saken og innspill fra Elaine Mae Sevre og Kenneth Sevre Dokken kunne vanskelig ha påvirket administrasjonens innstilling. Hele innspill fra Elaine Mae Sevre og Kenneth Sevre Dokken er vedlagt dette saksfremstilling. Den 20.11.2025 sendte Elaine Mae Sevre og Kenneth Sevre Dokken følgende innspill. *Angående vaskehall på 85/11, ser jeg at det er planlagt å kjøre ut på vår*

vei. Jeg er sterkt imot at det skal bli stor trafikk i nærheten av boligstrøk. Veien er betalt av Astrid Livgård, tidligere eier av 86/113.

Administrasjonens kommentar.



Figur 5. Adkomst til Nesbyen bilservice (gnr. 85/2), eiendom gnr. 85/11 og flere boligeiendom (markert med grå farge)

Adkomstvei til Nesbyen bilservice og boligeiendommene ligger på kommunal eiendom gnr. 85/2. Kommunen har eid denne veien i mange år nå. Veien har likevel status som privat vei og brøytes av private.

Når det gjelder mulig økning av trafikk i starten av denne veien, så er administrasjonens vurdering at mulig trafikkøkning i starten av veien ikke vil være av størrelse som forringer bruk av boligene med adresse Alfarvegen 36, 38, 40 eller 42 i noen større grad. Veien har i langt tid vært adkomst til Nesbyen bil – bilservice og butikk, uten at det har vært noe større problem.

Klageren viser videre til kommunens vurdering av avstand mellom bilvaskehall og nærmeste boligen (Alfarvegen 36). Kommunen har vurdert denne avstanden til ca 25 m. Parten mener at minste avstand er 15 m eller mindre.

Administrasjonen har innpasset situasjonsplan i georeferert kart. Se skisse nedenfor. Minste avstand fra hjørne bilvaskehall til hjørne bolig er litt mer enn 16 m. Faktisk avstand fra støykilde til soveromsvinduer er noe større.

Videre i klagen refereres det til tidligere forhold om grense mellom gnr. 86/36 og 85/11. Klager påstår at grensemerkene mellom 85/11 og 86/ 36 ble fjernet en gang tidligere i forbindelse tiltak på gnr. 85/11. Grensen ble da uklar. Tiltakshaver gjennomførte høsten 2025 privat grensegang uten å varsle klageren. Denne grensegangen resulterte i at grensen ble flyttet langt inn i hage på gnr. 86/36. Senere rekviverte eier gnr. 86/36 oppmålingsforretning som førte til at grensen ble justert tilbake.

Administrasjonen kan ikke bekrefte eller avkrefte klagerens tolkning av saken. Kommunen har følgende informasjon:

Grensen mellom 85/11 og 86/36 var oppmålt i koordinater tidligere (i 1980). Grensemerke A795 ble gjenfunnet (sto på riktig sted). Grensemerke A791 og A359 ble ikke gjenfunnet. Kommunen satte ned nytt grensemerke i A791. Geir Haga satte ned gjerdestolpe i A359. Hva som var grunn for at grensen ble oppmålt har uansett ikke betydning for denne saken. Nåværende grense i matrikkel er riktig.

Det skråner ned fra eiendom gnr. 86/36 mot gnr. 85/11. En stor del av denne skråningen ligger på tiltakshavers eiendom gnr. 85/11. Kommunen kan ikke pålegge tiltakshaver - grunneier gnr. 85/11 å ta vare på deler av naboens skråning og vegetasjon.

Det heter videre i klagen:

Manglende saksbehandling

- Det mangler fortsatt profesjonell og uavhengig vurdering av støynivået. Vi stiller oss dessuten tvilende til at man selv vasker bilen innenfor lukkede dører sommerstid. (Ref Folkehelseloven og Forskrift for miljørettet helsevern).

Administrasjonens kommentar. administrasjonen har gjort anslag at støynivå vil ligge under tillatt nivå i forurensingsforskriften og anbefalt nivå retningslinjer T1442.

- Trafikkanalyse. Problematikk rundt utkjøring fra bilvaskeautomat. samt innkjøring og utkjøring fra selvaskeautomat, via boligvei er ikke belyst. Kommentar på dette fra eiere/ brukere av veien er ikke en gang tatt med i saksutredningen.

Administrasjonens kommentar. Se administrasjonens kommentarer lenger ovenfor.

Administrasjonen forventer ikke betydelig økning av trafikkrelaterte problemer og fare for myke trafikanter ved etablering av ny virksomhet i forhold til dagens situasjon.

- Det slås fast i saksgrunnlaget at tiltaket fører til økt sysselsetting og er et viktig bidrag til kommuneøkonomien. Dette er ikke ny virksomhet, kun flytting av eksisterende.

Administrasjonens kommentar. Per dagens dato finnes det ingen fungerende bilvaskehaller i Nesbyen. Utvidelse av eksisterende virksomhet vil kunne bidra til økt sysselsetting og kommuneøkonomien.

Det kan også forventes synergier mellom tiltakshavers eksisterende virksomhet – salg av biler og ny virksomhet.

- Gjeldende kommuneplan/ny kommuneplan: Det er påfallende at administrasjonen er i tvil om hvilket dokument det vises til i vårt brev av 24.10.2025. Dokumentet er lett tilgjengelig på kommunens nettsider.

(<https://arealplaner.no/nesbyen3322/arealplaner/202?term=01202203>).

Administrasjonens kommentar. Administrasjonen var i tvil hvilket dokument Geir Haga viser til i brev den 24.10.2025 (se vedlegg) fordi det i dokumentet innledningsvis refereres til Kommunedelplan Nesbyen med planID 00201201 og senere i samme dokument konsekvent vises til ordlyd og sidenumre i høringsutkast planbeskrivelse reguleringsplan Moan.

Videre heter det i klagen: Manglende respekt. Vi reagerer sterkt på følgende formulering (side 22 i saksframlegget) under vurdering av vilkår 2: "Hvilke ulemper er det ved dispensasjon? Hvis det ligger noen trær på tiltakhavers tomt ved grense til gnr 86/36, vil disse bli fjernet. Noen andre trær i nærheten kan bli påvirket som følge av at massene forflyttes nærmere tomtegrensen. Alt dette kan delvis kompenseres ved å plante noen nye trær på gnr 86/36". Disse trærne som skal plantes på vår eiendom, vil i tilfelle måtte plantes i opparbeidet hage mot vest. Dette er uteplassen i sommerhalvåret.

Kommentar: administrasjonen deler ikke klagerens syn om at administrasjonens kommentar om mulig påvirkning av trær betyr manglende respekt for eier gnr. 86/36. Terreng skråner ned fra gnr. 86/36 mot gnr. 85/11 og store deler av denne skråningen ligger på tiltakshavers tomt gnr. 85/11. Selv om denne skråning er viktig for å ta vare på trær som står på gnr.

86/36, kan ikke eier gnr. 86/36 kreve uten videre at det tas vare på eksisterende terrengskråning som ligger på annen manns eiendom.

Generelle bekymringer I en tid der beredskap og matproduksjon er i fokus, velger Nesbyen kommune å utøve et konstant press på vår jordbrukseiendom. Verdien av vår jordbrukseiendom vil synke betydelig ved at kårhuset blir ubeboelig. Vi ser også av saksdokumentet at det planlegges videre bygging mot sør - altså rett inn på vår eiendom. Hvilken prosess kan vi nå forvente oss? Skal eiendommen som jordbrukseiendom settes under ytterligere press?

Kommentar: Administrasjonen deler ikke klagerens mening om at kommunen utøver press på landbrukseiendom.

Antagelig viser klageren til tidligere høringsutkast av reguleringsplan Moan og tomter BF11 og BF12. Disse tomtene er fjernet fra planforslaget under siste behandling. Planforslaget er nå under 3. gangs offentlig ettersyn.

Saksutredningen kan tyde på at kommunen/saksbehandler er under press fra tiltakshaver. Tiltakshaver sine argumenter og meninger blir ukritisk videreformidlet. Tiltakshaver truer med å skrinlegge hele prosjektet/ ikke investere i næringslivet i Nesbyen dersom han ikke får det som han vil. Dette underbygges med følgende: Sitat fra melding fra tiltakshavers konsulent til Nesbyen kommune 19.09.2025 (Ref løpenr 9175/2025) "På bakgrunn av dette mener vi at kommunen bør kunne gjøre en helhetlig vurdering av støyforholdene uten at det kreves en spesifikk støyanalyse. Et krav om en slik analyse kan føre til at tiltakshaver velger å skrinlegge prosjektet på grunn av for høye prosjekteringskostnader, og dermed avstår fra å investere i næringslivet i Nesbyen."

Det er i denne sammenheng verdt å merke seg at tiltakshaver unndrar seg å bekoste profesjonell støyberegning, mens skadelidende/undertegnede selv må betale grenseoppmåling for å hevde sin rett.

Administrasjonens kommentar. Administrasjonen deler ikke klagerens syn om press på kommunen. Klager gjentar videre de samme argumentene som er allerede behandlet lenger ovenfor i saksfremlegget.

Forventninger til Nesbyen kommune I denne saken opplever vi at tiltakshaver sine argumenter og meninger blir systematisk prioritert på bekostning av våre. Ut fra rådene forhold og vanlig praksis skulle kommunen på eget initiativ tatt ut bilvaskeautomat/bilvaskehall fra dette tiltaket, i stedet maler man på med faktafeil, usannheter og vikarierende argumenter for å tekkes tiltakshaver. Det skulle ikke være nødvendig for naboene å bruke tid og ressurser på å opplyse saken. Det er ikke slik demokratier skal fungere.

Administrasjonens kommentar: tas til orientering. Se også administrasjonens kommentar lenger ovenfor i saksfremlegget.

Klageren forventer at:

- Hans tidligere klage av 19.10.2025 og 25.10.2025, samt denne blir seriøst behandlet.

Administrasjonens kommentar. Geir Haga sendte den 19.10.2025 brev til Statsforvalteren med i hovedsak de samme argumentene som i hans merknad den 19.09.2025 og 22.09.2025 til søkers nabovarsel. Så sendte klager Geir Haga den 24.10.2025 nytt brev til Statsforvalteren med «utdypende kommentarer». Begge disse brevene er besvart av kommunen i saksfremlegg til sak 4/2026 som ble behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 27.01.2026.

- Saken gjenopptas i Hovedutvalget for plan og utvikling med et fullstendig saksgrunnlag der feil og mangler er rettet opp. Alle interessenters rettigheter skal ivaretas.

Administrasjonens kommentar: klage fra Hans Erling Haga og klage fra Geir Haga legges nå til behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling.

- Hovedutvalget for areal og utvikling gjennomfører en befaringsreise der alle parter blir invitert.

Administrasjonens kommentar: tas til orientering. Informasjonen formidles til utvalget.

- Klagen fra vår sønn Hans Erlend Haga som snart skal overta eiendommen blir seriøst behandlet.

Administrasjonens kommentar: klagen fra Hans Erlend Haga behandles i dette dokumentet

- Innspillene fra Elaine Mae Sevre blir behandlet og besvart, samt bekjentgjort i nytt saksframlegg til Hovedutvalget for plan og utvikling.

Kommentar: se administrasjonens kommentar lenger ovenfor i saksfremlegget.

Vurdering av utsatt iverksetting

I medhold av forvaltningslovens § 42 – om utsatt iverksetting av klage - skal kommunen vurdere om det foreligger grunnlag for å gi oppsettende virkning. Kommunen kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagebehandlingen er ferdig og klagen er avgjort. Utsatt iverksetting skal gis i de tilfeller der gjennomføringen av vedtaket vil medføre uopprettelig skade eller tap, jfr. rundskriv H-17/92. Det skal videre foretas en rimelighetsvurdering der behovet for hurtig iverksettelse veies opp mot de skadevirkninger gjennomføringen har for parten. Kommunens beslutning om hvorvidt vedtaket skal gis utsatt iverksetting eller ikke, er en avgjørelse som beror på fritt forvaltningsskjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og av de ulike interesser og forhold som er knyttet til selve klagen. Det vises til Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154.

Hovedregelen for vedtak i byggesaker etter plan- og bygningsloven (pbl) er at vedtak kan iverksettes straks de er truffet og meddelt parten.

Administrasjonens vurdering

Det er en fordel dersom eventuell etablering av bilvaskehall mm utsettes til klagen er ferdigbehandlet. På denne måten vil tiltakshaver unngå kostnader for fjerning til tiltak i tilfelle klagen blir imøtekommet. Med hensyn til dette, beslutter Nesbyen kommune å gi vedtak den 27.01.2026 oppsettende virkning, jf. fvl. § 42.

Oppsummering

Kommunen finner ikke nye momenter i klagen, som gjør at vedtak den 27.01.2026 om dispensasjon for oppføring av verkstedbygg med vaskehall på gnr. 85/11 burde omgjøres. Administrasjonen anbefaler at *Hovedutvalg for plan og utvikling* ikke tar klage til følge og fastholder vedtak fattet den 27.01.2026.

Vedtak den 27.01.2026 gis oppsettende virkning.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.