Nesbyen kommune

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2022/546-135

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
78/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.11.2026
90/26	Kommunestyret	12.11.2026

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas detaljreguleringsplan Moan med planid 01202203 med de endringer som fremkommer av saksfremlegget.

Vedlegg

1 3322_01202203_Rp_Moan_plankart_høring3_A0
2 Planbestemmelser_Moan_sluttbehandling_okt.26
3 PLANBESKRIVELSE_rp_Moan_v10
4 02012024_ROS analyse_Moan_rp_VS
5 VA-plan Moan.pdf
6 Alle_uttalelser
7 Inspill fra Beia Eiendom AS

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. 223 daa) og består av rekke eiendommer i privat eie.

Forslag til detaljregulering Moan ble utarbeidet av plankonsulent SØR arkitekter AS på vegne av forslagstiller Nesbyen kommune.

Planforslaget ble fremlagt til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 07.05.2024, sak 23/2024. Det ble fattet vedtak om at planforslaget skulle legges ut på offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §12-10. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist den 30.06.2024.

Regionale høringsinstanser sendte sine uttalelser til planforslaget. Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmet innsigelse til planforslag for detaljreguleringsplan Moan. Kommunen fikk også flere innspill til planforslaget fra private parter.

Innsigelse fra statsforvalteren

Statsforvalteren viste til «forsterka nasjonale og regionale føring for jordvern og økt matberedskap» og ga innsigelse til byggeområder på fulldyrka jordbruksareal - B2, BF21, BK2, BK3, BF13, BF14, BF5, BF6, BF7, BF8, BF2 og tilhørende atkomstveier, vegetasjonssoner mm på dyrka jord.

Kommunen hadde en omfattende prosess – herunder flere møter med statsforvalteren for å løse innsigelser.

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



Figur 1. BK2, BK3, BF13 og BF14

Områder BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 (se figur 2. ovenfor) skulle tas ut av planforslaget. Hele område som vist i figur 1 ovenfor ble gitt reguleringsformål LNFR.

Administrasjonen kom også med forslag til økning av min. utnyttingsgrad for de andre områdene som lå på dyrket mark.

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 skulle omgjøres til kombinert formål forretning/industri og gis områdebetegnelse F/I6.

Nye offentlige ettersyn

Den 04.02.2026 ble forslag til reguleringsplan Moan sendt til nytt offentlig ettersyn med frist den 23.03.2025. Offentlig ettersyn ble begrenset bare til områder i plankart og bestemmelser som ble endret etter 1. gangs offentlig ettersyn sommeren 2024.

Statsforvalteren fjernet innsigelsen.
Etter 2. gangs offentlig ettersyn ble det foreslått flere endringer. Bl. a. ble område F/I6 endret fra kombinert formål forretning/industri til kombinert formål bolig/forretning/kontor.

I tillegg ble krav om min. utnytting av boligområder som lå på dyrket mark fjernet. Samtidig ble noen boligområder på dyrket mark fjernet fra plan.
Den vestlige delen av planområdet ble tatt ut av plan, siden det inngår i reguleringsplan Flomsikring Nesflata Nesbyen. I vest startet planområdet ved eiendom gnr. 71/43.

Den 18.06.2026 vedtok Nesbyen kommunestyre at planforslag for reguleringsplan Moan skulle legges ut til 3. gangs offentlig ettersyn, begrenset til områder og bestemmelser som ble endret etter 2. gangs offentlig ettersyn.
Under det offentlige ettersynet fikk kommunen uttalelser fra regionale høringsinstanser og noen private innspill. Like etter høringsperiodens slutt fikk kommunen innspill fra Beia Eiendom, som eier gnr. 86/10. I forbindelse med at Max Bo butikken avvikles denne høsten, leter parten etter potensielle nye leietakere for eiendommen. I den forbindelse er det ønske om mindre justering av reguleringsbestemmelser for område F/I1.

Planforslag detaljregulering Moan legges nå til ny sluttbehandling i planutvalg og i kommunestyre.

Overordnet plan:

Overordnet plan i området er Kommunedelplan Nesbyen, planID 00201201. Planforslaget følger i hovedsak overordnet plan.

Økonomiske konsekvenser:

Det legges til rette for areal for mange 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 arbeidstakere 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 at 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:

<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u>

Statsforvalteren mener det er svært uheldig at man ønsker å redusere kravet til antall boenheter for boligfeltene. Statsforvalteren finner ingen tall for hvor mange færre boenheter denne endringen kan utgjøre. Statsforvalteren hadde med fordel sett at dette var opplyst i saken. Ellers trekkes det frem at denne endringen kan medføre til større utbyggingspress på dyrka jord lengre frem i tid når tilgjengelige boligområder i Nesbyen sentrum er bygd ut. Det er heller ikke i tråd med hva kommunen foreslo for å løse Statsforvalterens innsigelse tidligere i år.

Statsforvalteren vil derfor sterkt oppfordre til at man ikke nedjuster kravet til antall boenheter til boligfeltene. Statsforvalteren viser til at det i hele planprosessen har blitt understreket behovet for boligarealer, og vi stiller derfor spørsmål ved at man etter første høring har foreslått å endre boligområder til industri og forretning.

Kommentar. Antatt at de store områder B2 og BF21, som ligger på dyrket mark, vil utnyttes til min. utnyttingsgrad 1 boenhet per 1 da, kan man bygge 4 boenheter på B2 og 7 boenheter på BF21. Til sammen 11 boenheter.

Antatt at områder B2 og B21 utnyttes til min 2,5 boenheter per 1 da, kan det bygges ca 27 boenheter på disse områdene.

For BF16, som ikke ligger på dyrket mark, ble krav til utnytting redusert fra 1,5 til 1,0 enheter per da. Området er mer enn 6 da stort. Min. utnyttelse reduseres fra 9 til 6 enheter.

BF6 og BF7 skulle inneholde 5 boenheter hver. De ble fjernet ved siste behandling.

BF11 og BF12 ble fjernet ved siste behandling. Det var ikke noe krav til min utnyttelse. Hvis utbyggingsmønster i nærliggende andre tomter følges, er det ca plass til 1 enebolig på hver.

På BF2 krav til min utnyttelse redusert fra 6 til 3 enheter.

Til sammen blir da antall boenheter på ovennevnte områder redusert med 34 boenheter (fra 54 til 20), antatt at utbygger velger minimal utnyttelse.

Selv om krav om min. utnyttingsgrad for en rekke områder ble i praksis fjernet etter 2. gangs offentlig ettersyn, er det ingenting i veien for at de boligområdene utnyttes med flere boenheter per da. Endringer gir utbygger frihet for hvor tett man vil bygge så lenge krav om maks. utnyttingskrav i % oppfylles. Dersom utbygger velger å åpne for eneboliger på små tomter, eller for kombinert utnyttelse med noen eneboliger/tomannsboliger og noen flermannsboliger, vil det kunne bygges flere boenheter på samme areal. Planen gir på den måte utbygger mer fleksibilitet og mulighet for tilpasning til markedsbehov.

<u>Buskerud Fylkeskommune</u>

I fylkeskommunens tidligere uttalelse påpekes det at kulturminnelokaliteten ID 324620 på gbnr. 86/18, som omfattet fire ovnsgroper fra merovingertid (innenfor ca. 550–680 e.Kr.), ikke var markert som et bestemmelsesområde i plankartet. Kulturminnelokaliteten hadde heller ikke noen tilhørende bestemmelse i planen som da var til offentlig ettersyn. Dette var et vilkår for dispensasjonen fra fredningen av ID 324620 etter kulturminnelovens § 8, fjerde ledd.

I planen som nå er til nytt offentlig ettersyn er dette nå tatt til følge og innarbeidet i både plankart (#3) og bestemmelser (5.1), slik fylkeskommunen ba om. Gjennom planvedtaket gis det dermed tillatelse til inngrep i kulturminnelokaliteten ID 324620 uten vilkår om nærmere arkeologisk granskning. Fylkeskommunen noterer også med tilfredshet at eventuelle ukjente automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser (2.13), jf. meldeplikten i kulturminnelovens § 8, andre ledd.
Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, har fylkeskommunen ingen ytterligere merknad til planen.
Fylkeskommunen kjenner ikke til nyere tids kulturminner av regional eller nasjonal verdi som vil bli berørt av endringene i planen. Fylkeskommunen har derfor ingen videre merknader.
Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til de endringene som nå er lagt ut til offentlig ettersyn.
Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektoratet

Det er positivt at grunnlaget for hensynssone H320 framgår tydelig i planen. De foreslåtte endringene berører i begrensa grad NVEs tema, NVE har ingen merknader til planendringene som er på høring.
Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Merethe Kleiven, Nesmoen 23 (gnr. 86/10)

I planbestemmelse 3.1.5 Bolig/forretning/kontor BFK, framgår det at det kan anlegges sikringsgjerde knyttet til forretningsbebyggelse og at gjerdet kan ha en maksimal høyde på 3 m i eiendomsgrense.
Som grunneier til tilgrensende eiendom mener jeg at det også bør legges inn krav om vegetasjonsskjerm mellom reguleringsformål BFK og tilgrensende eiendommer, dersom det bygges forretning/kontor-bebyggelse. Denne type bebyggelse med 3 m sikringsgjerde rundt

vil forringe dagens landskapsbilde som består av bolig og jordbruk. En vegetasjonsskjerm vil minske den negative påvirkningen en slik bebyggelse vil ha.
Jeg foreslår derfor at det legges inn en ny vegetasjonsskjerms-sone i plankartet langsmed grensen mellom reguleringsformål BFK og eksisterende vei, og at dette også legges inn i planbestemmelse 3.3.2 som omhandler vegetasjonsskjerm.
Kommentar: Område BFK grenser ikke til noen landbruks- eller boligeiendommer direkte, det er eksisterende vei imellom. Eksempelvis, gjelder samme for alt areal som reguleres til Forretning/Industri lenger nordvest mot Nesbyen sentrum. Bestemmelser for områder F/I åpner på samme måte for sikringsgjerde uten at det er regulert noe vegetasjonsskjerm inntil veien.
Administrasjonen anbefaler at det ikke gis føringer som for etablering av vegetasjonsskjerm langs grenser til BFK området.

VA-planen
Det framgår i planen at arbeidet skulle påbegynnes i 2024. Det har seinere blitt sagt at arbeidet med å tilknytte bebyggelsen på Nesmoen skulle gjennomføres i 2025, så i 2026. Det er derfor ønskelig at VA planen for Moan oppdateres med gjeldende tidsplan før vedtak.
Kommentar: planprosess Moan tok flere år og det har skjedd endringer underveis i planprosessen. I mellomtid har kommunen blitt hardt rammet av flommen Hans.
Noen paragrafer i tekstdelen og kart i VA plan er noe utdatert, men dette er ikke kritisk for gjennomføring av reguleringsplanen. Administrasjonen anbefaler at VA planen videreføres uten endringer.

<u>Beia Eiendom AS</u>
Byggevarekjeden Maxbo besluttet i begynnelsen av september 2026 å avvikle driften på Nesmoen 81. Beslutningen ble kjent for Beia Eiendom AS etter at gjeldende planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn. Grunnlaget for innspillet oppsto dermed først etter at ettersynet var igangsatt, og innspillet er derfor fremmet så snart Beia Eiendom hadde gjennomført en første vurdering av alternative leietakere.

Beia Eiendom har sondert markedet blant andre byggevarekjede. Byggevarekjedene er avventende til nyetablering, og det er derfor sannsynlig at ny leietaker vil komme fra et

annet «big-box»-konsept. Med big-box menes plasskrevende handel som typisk har ett eller flere av følgende kjennetegn:

- avhengig av store varepartier og store handelsflater
- selger lavprisvarer
- en andel av varene fraktes fra butikken med bil

I dagens planforslag er plasskrevende varer definert slik at mulige leietakere på Nesmoen 81 i praksis er begrenset til byggevare, landbruksmaskiner og hagesenter. Bygningen er oppført og tilpasset big-box handel, og en snever definisjon gir begrenset rom for videre drift av eiendommen etter at Maxbo fraflytter.

Målsetningen er en mer fleksibel definisjon av «plasskrevende varer» i punkt 3.1.10 i reguleringsplanen for Moan. Dette vil sikre at flere typer big-box forretninger kan etablere seg i eksisterende bygningsmasse på Nesmoen 81. Innspillet gjelder kun ordlyden i definisjonen. Det foreslås ingen endring av arealformål, utnyttelsesgrad, byggegrenser eller planavgrensning.

Avslutningsvis kommer Beia Eiendom med forslag til hvordan bestemmelser for område F/I1 kan endres for å åpne for flere typer varehandelskonsepter enn dagens bestemmelser i forslag reguleringsplan Moan åpner for. Se innspill fra Beia Eiendom som vedlegg.
Kommentar. Arbeid med reguleringsplan Moan startet for noen år tilbake. Planbestemmelser for områder F/I1-F/I5 på Nesmoen ble utformet med bakgrunn i retningslinjer fra regionale myndigheter («Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», nå erstattet av «Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet»). Disse retningslinjer legger føringer for plassering av handelsvirksomhet og private/offentlige tjenestetilbud ut fra helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Typisk detaljhandelsvirksomhet vil plasseres i sentrum, mens handel med plasskrevende varer der vesentlig andel av salget trenger adkomst med bil, vil naturligvis plasseres lenger unna sentrum.
Tradisjonelt i Nesbyen var næringsområde på Nesmoen preget av bilsalg, bilservice og salg av andre plasskrevende varer.

Administrasjonen anbefaler at planbestemmelser for område F/I1 justeres noe for å inkludere andre varehandelskonsepter som er avhengig av store varelager og har større plassbehov, som f. eks. Jula, Europris og liknende. Liknende handelskjeder hører ikke til i de mest sentrale områder, men kan med fordel etableres på Nesmoen, som er kort vei fra sentrum.

Endringer i planbestemmelser:

Paragraf 3.1.10 Forretning industri F/I1-F/I5 endres. Overskrift endres til «Forretning industri F/I2-F/I5». Under bestemmelser for høyde, fjernes betegnelse «F/I1».

Det legges til ny paragraf 3.1.11 Forretning industri - F/I1, som formuleres slik:

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel av plasskrevende varer og med varehandelskonsepter som er avhengig av store varelager med 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 f. eks. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre samt andre varehandelskonsepter som har plassbehov over 800kvm.

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

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

Maksimal tillatt gesimshøyde (flatt tak/pulttak) eller mønehøyde (saltak) regnet fra gjennomsnittlig planert terreng er 10 m.

Det 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

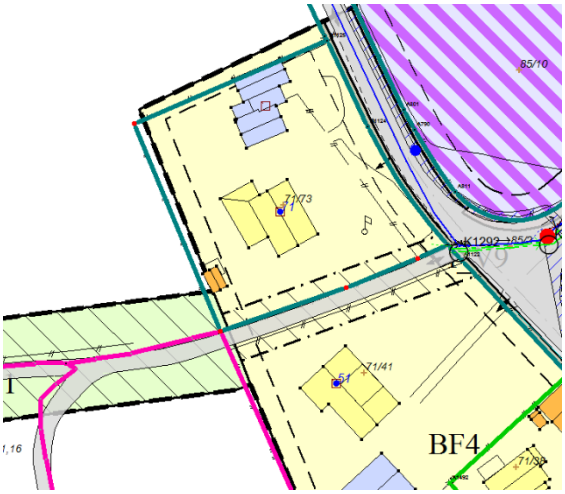
Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretningsformålet.

Rekkefølgekrav i planbestemmelse 6.2 for områder BF5-BF8 fjernes. Begrunnelse: etter at områder BF6 og BF7 ble fjernet, er det ikke lenger behov for rekkefølgekrav. Både BF5 og BF8 er utbygd fra før.

Alle endringer i planbestemmelser vises med rød farge i vedlegget.

Endringer i plankart

Noen steder er det små avvik mellom formålsgrense/plangrense og oppmålte eiendomsgrenser, se eksempel i kartskisse nedenfor.



Figur 2. Eksempel for avvik mellom eiendomsgrense og plangrense

Administrasjon kan før kunngjøring av vedtatt plan foreta små tekniske justeringer av formålsgrense og evt. plangrense.