



«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Deres ref  
«Ref»

Vår ref  
2022/546-107

Dato  
04.02.2026

## **01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Nytt offentlig ettersyn**

I hht plan- og bygningslovens §12-10 legges forslag til reguleringsplan Moan ut til nytt offentlig ettersyn med endringer som beskrevet i dette dokumentet og som fremgår av vedtak i Hovedutvalg for plan- og utvikling i møte den 09.12.2025 sak 65/2025.

Planforslaget var på 1. gangs offentlige ettersyn sommer 2024. Planforslaget fikk flere innsigelser fra Statsforvalteren. Det har også kommet uttalelser fra andre offentlige instanser og noen private parter. Alle uttalelser og private innspill er kommentert nedenfor i dokumentet.

Offentlig ettersyn begrenses bare til områder i plankart og bestemmelser som endres etter 1. gangs offentlige ettersyn sommer 2024.

Saksdokumentene legges ut på kommunens hjemmeside. Frist for høring er satt til den 23.03.2026. Merknader sendes skriftlig til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller på e-post til [postmottak@nesbyen.kommune.no](mailto:postmottak@nesbyen.kommune.no).

## 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.

Forslag til detaljregulering Moan ble utarbeidet av plankonsulent SØR arkitekter AS på vegne av forslagstiller Nesbyen kommune. [Planforslaget](#) ble lagt 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 legges ut til offentlig ettersyn i hht 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 forslag detaljreguleringsplan Moan. Kommunen fikk også flere innspill til planforslaget fra private parter.

### Innsigelse fra Statsforvalteren

Statsforvalteren viser til «forsterka nasjonale og regionale føring for jordvern og økt matberedskap» og gir 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. Se kartskisse nedenfor. Områdene er nummerert fra 1 til 11.



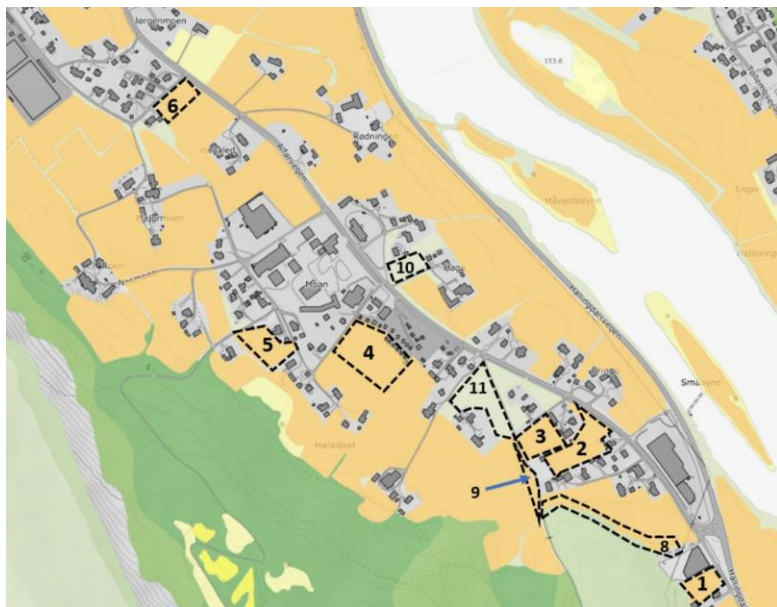
Figur 1. Del av plankart. Boligområder som Statsforvalteren gir innsigelse til vises med lilla farge og nummer

Statsforvalteren mener at det må legges vekt på å effektiv utnytting dersom dyrka jord tas i bruk til byggeformål. I planen foreslås det ca. 100 boliger i tillegg til nærings- og kombinert formål. I planen legges det i hovedsak opp til å bygge eneboliger, tomannsboliger,

konsentrert småhusbebyggelse med minimum 1,5 – 2,5 boliger pr. dekar og enkelte leilighetsbygg med 4-6 enheter. Av hensyn til jordvern og tettstedutvikling gir Statsforvalteren faglig råd om å sette langt høyere krav til utnyttingsgrad, og Statsforvalteren anbefaler minst 7-10 boliger per dekar og at parkering blir lagt i parkeringskjeller.

. Kommunen har lagt mye arbeid i denne plan og gjort grundige utredninger og vurderinger. Planforslaget er tilpasset til flere typer boligområder, både frittliggende og konsentrert bebyggelse. Planen legger opp til en variasjon av boligtyper fra frittliggende eneboliger og tomannsboliger til mer konsentrert boligbebyggelse, og en kombinasjon av disse. Planen gir også mulighet for etablering av mikrohus. Dette gir planen fleksibilitet med hensyn til framtidige behov og grunneiers og utbyggerens ønsker. De planlagte boligområdene i Moan ligger på flatt terreng og i kort avstand fra skole/barnehage, noe som er i samsvar med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Disse boligområdene ligger også utenfor faresone for 200-års flom med klimapåslag.

Forslag til reguleringsplan Moan legger opp til omdisponering av store mengder dyrket mark. Statsforvalteren viser til figur 29 på side 64 i planbeskrivelsen. Figuren viser områder som i reguleringsforslaget omdisponeres fra landbruksområder til utbyggingsområder. Se skisse nedenfor.



Figur 2. Områder som omdisponeres fra landbruksområder til utbyggingsområder og motsatt. Bakgrunnskart AR5 (NIBIO)

Statsforvalteren mener at arealene ved feltene 4, 5 og 6 er viktige å ivareta av hensyn til dyrka mark, og spesielt felt 4 som grenser til et større jordbruksareal.

Den 13.11.2025 sendte Statsforvalteren svar på kommunens anmodning om trekk av innsigelse. Statsforvalteren har forståelse for at Nesbyen trenger boligareal for å erstatte boliger som ikke kan benyttes etter flommen «Hans». Kommunen har imidlertid flere avsatte og ferdig regulerte boligområder som bør kunne vurderes, og kommunen har også anledning til å vedta de deler av reguleringsplan for Moan som det ikke er innsigelse til.

Statsforvalteren anbefaler at kommunen gjør en samlet vurdering av boligreserver og boligbehov i kommuneplanprosessen og ser på hvordan areal i Nesbyen kan brukes effektivt i et langsiktig perspektiv.

#### Statsforvalterens nye vurdering

Planen omfatter totalt over 200 dekar, dyrka jord med innsigelse utgjør ca. 28,5 dekar mens det totalt i planforslaget omdisponeres ca. 35 dekar til utbyggingsformål. Om lag 3 dekar endres fra regulert veiformål til landbruksformål i planen - dette er positivt. De aktuelle arealene er fulldyrka jord som ligger i en klimasone med god mulighet for kornproduksjon og andre mat- og fôrvekster. Slike jordbruksareal har nasjonal og regional verdi. Slike jordbruksareal har nasjonal verdi, der jordvern og matberedskap er prioritert av Stortinget som nasjonalt viktige samfunnshensyn.

Ut fra disse forsterka føringene legger Statsforvalteren til grunn at kommunen først og fremst må redusere byggeområdene på dyrka jord i reguleringsplanen. Dette gjelder selv om områdene tidligere er avklart i kommunedelplan for Nesbyen. For jordbruksareal nr. 4 er det nå foreslått boligformål, mens formålet er fritids- og turistformål i overordna plan.

Jordbruksareal 4, 5 og 6 (se figur 2 ovenfor) er en del av større sammenhengende jordbruksområder ved Nesbyen som kommunen må legge særlig stor vekt på å bevare i et langsiktig perspektiv. Det er viktig å redusere inngrep i sammenhengende jordbruksområder.

**For at innsigelsen skulle kunne løses må byggeområder på dyrka jord reduseres. I tråd med avklaringer i møte 5. november 2025 er det særlig viktig å bevare areal nr. 4 som jordbruksareal og dermed redusere det samlede inngrepet av dyrka jord.**

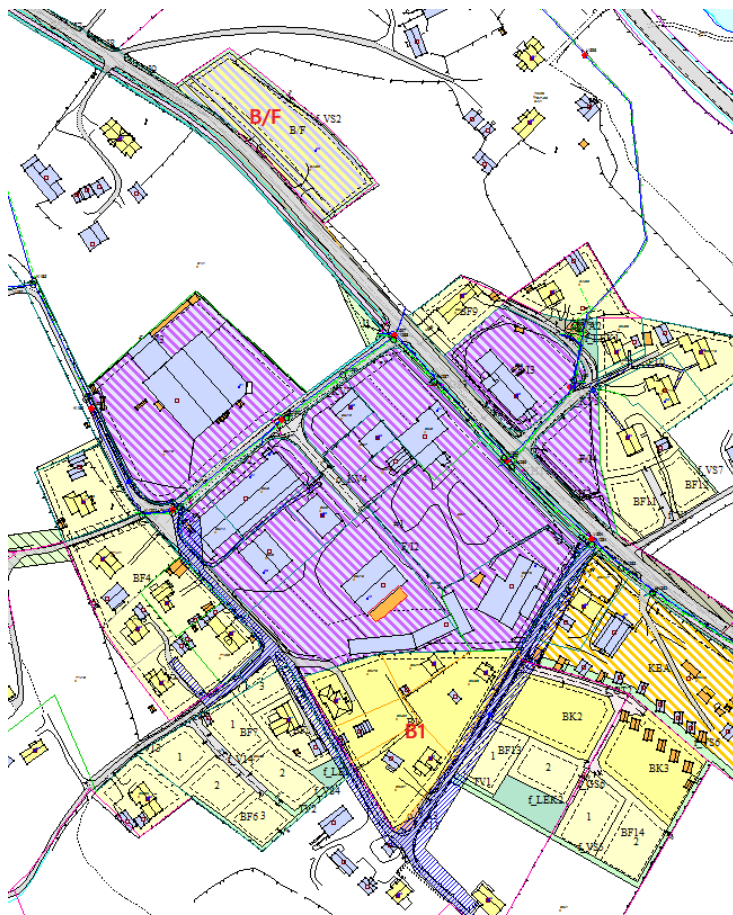
#### Behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.12.2025

For å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren foreslår administrasjonen endringer. Det ble behandlet sak 65/2025 i Hovedutvalg for plan og utvikling den 09.12.2025. I denne saken foreslo administrasjonen endringer for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse.

Administrasjonen foreslår å øke min. utnyttingsgrad i flere boligområder til min. 2,5 boenheter per da. På møtet ble administrasjonens forslag til endringer godkjent av

politikerne. Samtidig ble det foreslått flere endringer i plan med hensikt å legge til rette for mer næringsareal i Nesbyen sentrum. Med hensikt å tilrettelegge for mer næringsareal sentralt i Nesbyen, foreslås det å endre eksisterende boligområde B1 fra boligformål til næringsformål.

Område B/F ønskes endret til næringsformål med tilhørende bestemmelser. Se figur nedenfor.



Figur 3. Forslag til endringer av områder B1 og B/F

Saksprotokoll fra behandling den 09.12.2025 følger saksfremlegget som vedlegg.

Både administrasjonen og politikere er enige om at områder BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 tas ut av planforslaget. Hele område 4 som vist i figur 3 nedenfor gis reguleringsformål LNFR.



Figur 4. Områder BK2, BK3, BF13 og BF14

Områder BK2 og BK3 legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Maksimalt bebygd areal er 40 % BYA. Min. krav til tetthet min. 2,5 boenheter per daa.

Områder BF13 og BF14 legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsbolig med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering.

Når det gjelder de andre områdene, som i figur 2. ovenfor er markert med 2,3, 5 og 6, så bør kommunen øke krav til min. antall boenheter per da dersom Statsforvalteren skal vurdere å trekke innsigelsen. Unntatt område 4, er Statsforvalteren mest kritisk til foreslått utbygging av områder 5 og 6 (se figur 2 ovenfor).

Administrasjonen kommer 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. Høringsutkast av planbestemmelser, punkt 3.1.1 krever at det i forbindelse med søknad om byggetillatelse legges frem situasjonsplan i målestokk 1:500 for det enkelte formålsområdet. Planen skal vises plassering av bygg, adkomst, disponering av uteareal, tomtegrenser, osv. 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.

Det er begrenset hvor mye kommunen kan øke min. tillatt utnyttingsgrad for boligbebyggelse i Moan før de planlagte boligområdene blir lite attraktive å bygge ut.

Eneboliger er dominerende i hele Moan. Erfaringen viser at leilighetsbygg selger dårlig i Nesbyen i de siste årene. Imidlertid er det etterspørsel etter små eneboliger på egne tomter. Dersom man øker min. tillatt utnyttingsgrad alt for mye, blir de nye regulerte boligområdene umulige å gjennomføre.

## **Uttalelser til 1. gangs offentlig ettersyn fra andre enn Statsforvalteren**

### Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

Det er uttalelse fra NVE sendt den 28.06.2024.

Områder innenfor planområdet som ligger innenfor 200-års flomsone, jf. flomrapport NVE 10/2002 delprosjekt Nesbyen, er i plankartet vist med faresone H320 flomfare og det er stilt krav om at bebyggelse som ikke tåler vann må legges på flomsikkert nivå. NVE tar dette til etterretning.

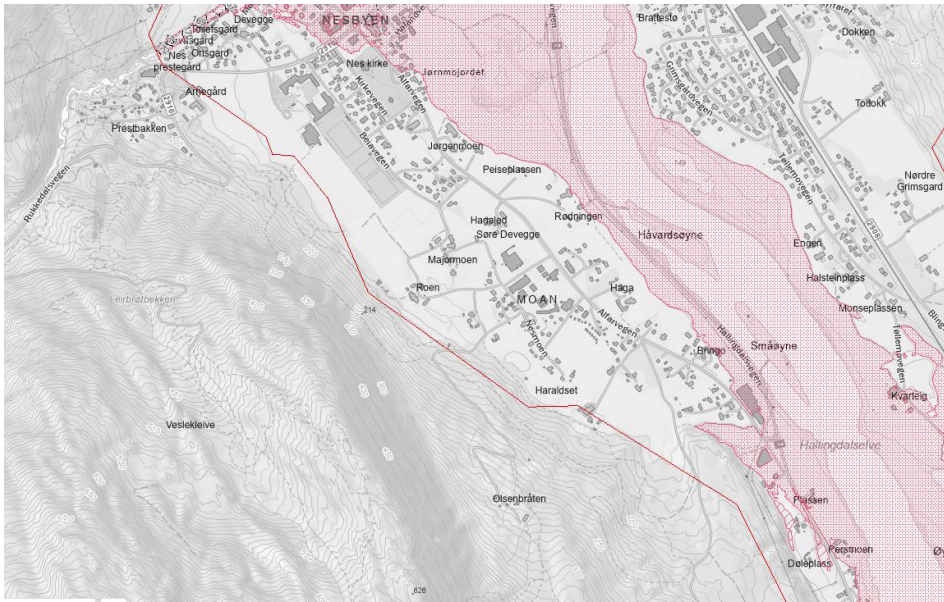
Et område i sør berøres av aktsomhetssone flom, jf. NVE Atlas. Ifølge VA-planen, datert 13.03.2024, går hovedflomveien i dette nedbørfeltet vest for planområdet og krysser riksvei 7 før utløp til Hallingdalselva. ()

Det er uheldig at flomvurderingen av sidevassdraget ikke foreligger nå som planforslaget er ute på høring. I henhold til forvaltningsloven § 17 skal et planforslag være tilstrekkelig opplyst og komplett før vedtak om å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn fattes.

*Kommentar: siden uttalelse fra NVE sendt sommer 2024, har NVE selv utarbeidet nye flomkart som også omfatter arealer innenfor planområde detaljregulering Moan. Kart som kommunen vil legge til grunn i planarbeidet viser faresone for 200-års flom med klimapåslag. Faresone for flom i reguleringsplan Moan oppdateres i samsvar med nyeste kart fra NVE. I uttalelsen sendt den 28.06.2024 viser NVE også til et aktsomhetsområde for flom. Det er uheldig at flomvurderingen av sidevassdraget ikke foreligger nå som planforslaget er ute på høring.*

*Administrasjonen hadde dialog med NVE v/Marianne Myhre Odberg sommer 2025.*

*Administrasjonen oppfatter at fare fra sidevassdraget skal ikke være del av flomfarekartleggingen. Det heter i epostmelding fra NVE: «Vassdragsflom er ikke en utfordring på Moan. De nye flomkartene viser areal som vil oversvømmes ved 200-års flom med klimapåslag». Se kartskisse nedenfor.*



Figur 5. Utklipp fra NVE atlas. Faresone for 200-års flom med klimapåslag vises med rød farge

*Hele epostmeldingen er vedlagt til denne saken.*

*Administrasjonen oppfatter det slik at flomfarevurderingen av sidevassdraget kan tas hånd om i senere prosjekteringsarbeid og/eller overvannsplaner for de enkelte områdene.*

### Mattilsynet

Ut fra plankart ser vi at planen berører dyrket mark. Mattilsynet vil derfor minne om at Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere.

Mattilsynet forventer at planen inneholder bestemmelsene som sier at tiltakshaver, før igangsetting av anleggsarbeid, må skaffe seg oversikt over status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes. Smitte kan spres både med jordmasser som flyttes og med maskiner med jord, frø og andre planterester.

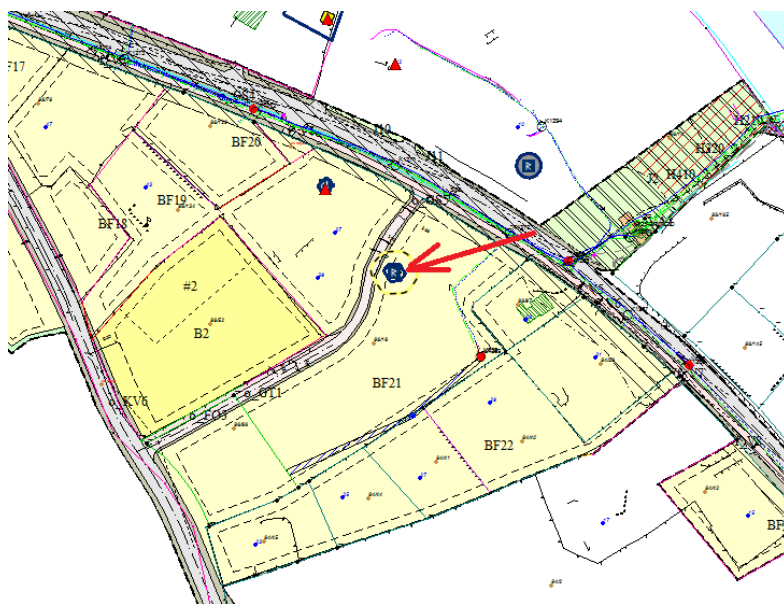
*Kommentar: uttalelsen tas til orientering. Slike bestemmelser skal være del av en matjordplan, som vil utarbeides senere i prosessen.*

### Buskerud Fylkeskommune, kulturminner

Viser til oversendelse av rapport fra arkeologisk registrering, den 28.10.2025.

Fylkeskommunen gjennomførte i 2024 en arkeologisk registrering av planområdet, og det ble i den forbindelse gjort funn av ett automatisk fredet kulturminne. Det automatisk fredete kulturminnet er en jernvinnelokalitet med fire ovnsgrøper. Lokaliteten ble påvist i dyrka mark på Torkildsplass (gbnr. 86/18). Kulturminnet er registrert i Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden med ID324620-1-4. Det ble 13.12.2024 innvilget

dispensasjon fra Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8, fjerde ledd.



Figur 6. Registrert jernvinne-lokalitet med fire ovnsgroper vises med rød pil

Det fremgår i brev sendt den 13.12.2024 at Fylkeskommunen har vurdert at i planområdet for Moan på Nesbyen vil fire ovnsgroper fra jernutvinning i merovingertid bli frigitt og fjernet. De fire ser alle ut til å være relativt dårlig bevart, og to av dem ble nærmere undersøkt som del av fylkeskommunens arkeologiske registrering. Denne utvidete registreringen ble utført i samråd med Kulturhistorisk museum, UiO. Fylkeskommunen vurderer det også slik at ovnsgropene har svært liten formidlings- og opplevelsesverdi. Fylkeskommunen mener derfor at en dispensasjon for ovnsgropene på Torkildsplass kan aksepteres.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering.

#### Buskerud Fylkeskommune, plan og samferdsel, uttalelse sendt den 28.06.2024

Fylkeskommunen viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og punkt 5b. Denne omhandler tilstrekkelig areal og kvaliteter for barn og unge. I planbeskrivelsen er det omtalt at det er lagt vekt på kvalitet i lekeområdene. Dog kan Fylkeskommunen ikke se at dette er fulgt opp i bestemmelsene.

*Kommentar: det er krav i reguleringsbestemmelser om solforhold, støynivå på lekeplasser. Se ordlyd nedenfor.*

( )

«Lekeplasser skal ha gode solforhold og ikke anlegges i områder som overstiger grenseverdier i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021, eller områder som er utsatt for

*annen forurensning eller fare, som f.eks. strålingsfare og trafikkfare. Lekeplass skal sikres med vegetasjonsskjerm eller gjerde.*

*Lekeplasser skal tilfredsstille kravene til universell utforming for tilkomst og minst 50 % av arealet.»*

( )

*Planprosessen har gått videre siden denne uttalelsen har blitt sendt. Noen boligområder tas ut av planforslaget, både tomter og lekeareal. Til tross for disse endringene, vil denne planen bidra til at vilkår for barn blir bedre. De større områdene vil ha egne lekeplasser. Det er ikke nødvendig å krysse trafikkerte veier for å komme fra sin bolig til et lekeområde i reguleringsplanen.*

Jesper Holum, 02.05.2024



Figur 7. Utdrag fra plankart

Parten er kritisk til at det er forslag til småbarns lekeplass utenfor stuevinduer.

Parten finner ikke sin innkjørsel i reguleringsplankartet.

*Kommentar: Kommunen har i planprosessen vurdert at det er behov for lekeareal for boliger i nærområdet.*

*Innkjørsel må ikke nødvendigvis vises i en reguleringsplankart som veiareal. Det at areal som inneholder adkomst til en bolig vises som boligareal og gir i seg hjemmel til etablering av adkomstvei (innkjørsel).*

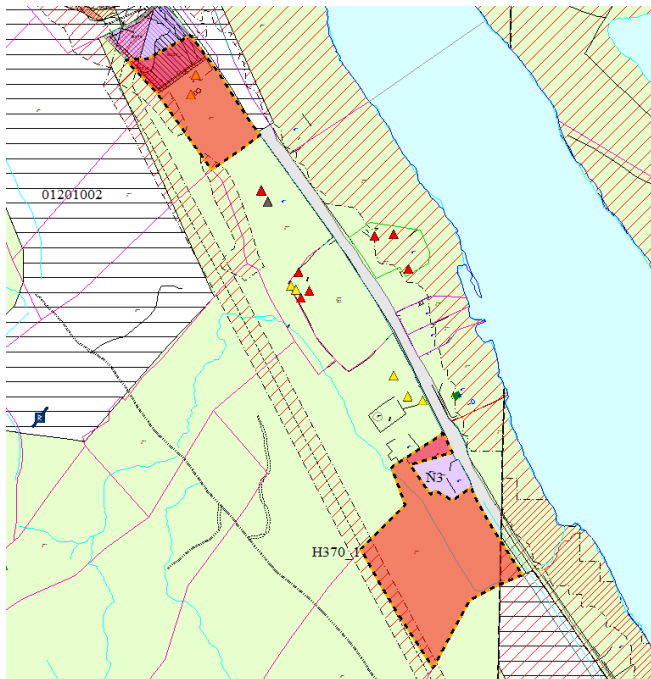
Harald Stavn, den 28.05.2024.

Viser til sine tidligere innspill der har uttrykt ønske om å ta hans eiendom gnr. 86/39 med i plan til formål ny boligbebyggelse. Han viser også til planleggers kommentar i planbeskrivelse:

«Den nordligste delen av 86/39 er inkludert i planområdet i tråd med kommunedelplan (KDP). Ønsket arealbruk for de øvrige arealene som nevnes er i strid med KDP og ligger

utenfor varslet planområde, og er derfor ikke tatt med i denne planen. Innspill til endret arealbruk bør fremmes ifb. rullering av kommuneplan/kommunedel plan».

Harald Stavn spør om hvorfor andre deler av eiendommen ikke er tatt med i plan til tross for hans flere henvendelser og dialog med administrasjonen i kommunen.



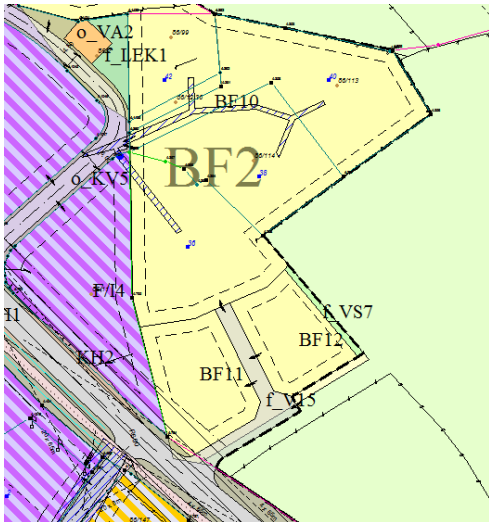
Figur 8. Deler av eiendom gnr. 86/39 i Moan

*Som man kan se fra skisse ovenfor, ligger de aktuelle områdene langt sør for Nesbyen sentrum. De delene som ikke ble tatt med i plan har LNFR formål i kommunedelplan Nesbyen og det er derfor problematisk å ta de med i plan.*

*De delene av areal som ligger på flatt terreng er dessuten dyrket mark og er problematisk å omdisponere til bolig.*

#### Geir Haga, uttalelse den 17.05.2024

Er kritisk til at deler av hans eiendom som ikke ligger på dyrket mark, gis boligformål.



Figur 9. Utdrag av plankart for gnr. 86/36

Slike arealer kan bli utnyttet til f. eks. bygging av nye driftsbygninger. Dersom slik tilgjengelig areal reguleres til bolig, må eventuelt bygging av nødvendige driftsbygg skje på dyrket mark.

*Kommentar: administrasjonen foreslår at boligareal i område BF2 forblir fortsatt i planforslaget*

#### Nes bygdeliste, uttalelse sendt 19.07.2024

Nes bygdeliste er kritiske til flere boligområder i forslag til detaljregulering Moan.

*Kommentar: Siden denne uttalelsen ble sendt, ble videre prosess reguleringsarbeid Moan drøftet i Hovedutvalg for plan- og utvikling i møte den 09.12.2025 der Nes bygdeliste er med.*

#### Prosess videre

Noen av endringene som kommunen foreslår for å imøtekomme innsigelsen og for å legge til rette for mer næringsareal sentralt i Nesbyen, krever nytt offentlig ettersyn før planen kan eventuelt sluttbehandles.

Kommunen har intensjon om å øke min. tillatt utnyttingsgrad for en rekke boligområder. Område B1 vurderes endret til kombinert formål forretning/industri, områdebetegnelse F/I6. Endring av boligområde B1 til næringsformål er også i samsvar med gjeldende kommunedelplan Nesbyen.

Kombinert område B/F vurderes endret til område for forretninger, F.



Figur 10. BK2, BK3, BF13 og BF14

Områder BK2, BK3, BF13, BF14 og LEK2 med tilhørende veier tilføres til LNF.

Når det gjelder de andre områdene, som i figur 2. ovenfor er markert med 2,3, 5 og 6, så bør kommunen øke krav til min. antall boenheter per da dersom Statsforvalteren skal vurdere å trekke innsigelsen. Unntatt område 4, er Statsforvalteren mest kritisk til foreslått utbygging av områder 5 og 6 (se figur 2 ovenfor).

Administrasjonen foreslår følgende endringer i reguleringsplan Moan:

### BF2

Område 6 i figur 2 tilsvarer boligområde BF2 i reguleringsforslag Moan. Området BF2 ligger på eiendom gnr. 81/1 og er ca 2 da stort. I nordvest for BF2 er det eksisterende boligbebyggelse, for det meste eneboliger.

Det er minimumskrav i planbestemmelser om 3 boenheter i hele område BF2 i høringsutkast til plan. Høringsutkast til planbestemmelser legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering i området.



Figur 11. Område BF2

Samtidig er området BF2 en del av større sammenhengende landbruksområdet (dyrket mark). På grunn av at område BF2 henger sammen med et større sammenhengende landbruksområde, foreslår administrasjonen å øke min. utnyttingsgrad til område BF2 til min 3 boenheter per da. I praksis vil dette åpne for bygging av min. 6 boenheter på hele BF2. Høringsutkast av reguleringsbestemmelser åpner for at regulerte tomtegrenser og byggegrenser mellom tomtene kan flyttes fritt/fjernes så lenge det holdes 4 m avstand inntil nye eiendomsgrenser.

Ved utnyttingsgrad 3 boenheter per da vil krav for min. uteoppholdsareal og parkeringsareal i planbestemmelser fortsatt være overholdt. Maks. tillatt %BYA økes fra 30% til 40%, slik at det er plass til en bolig med grunnflate 100 m<sup>2</sup> og garasjeenhet på 33 m<sup>2</sup> per boenhet. Alternativt kan det bygges flermannsboliger på hele området, men det skal være min. 3 boenheter per da.

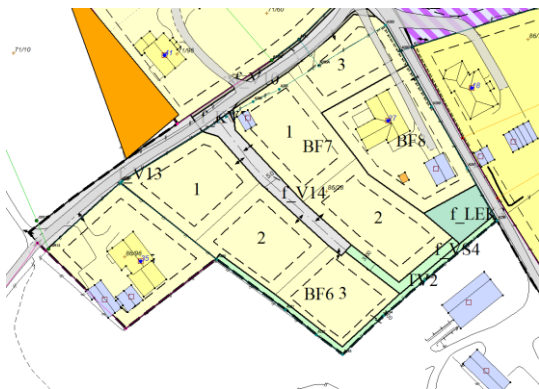
Administrasjonen foreslår at planbestemmelser i punkt 2.2 Byggegrenser justeres slik at det tillates å plasseres garasje/carport i eiendomsgrense, evt. bygges sammen med naboens.

### BF6, BF7 og BF8

Område 5 i figur 2 tilsvarer områder BF6, BF7 og BF8 i reguleringsforslag Moan. I tilgrensende område BF5 er det en eksisterende bolig, som ligger på areal som ikke er dyrkbar. Det er ikke lenger innsigelse til tilgrensende område BF5.

Det er en eksisterende bolig i området BF8, som ligger på dyrket mark. Område BF8 er 1,3 da stort.

BF6 er ca 2,45 da stort. BF7 er ca 2,6 da stort.



Figur 12. Områder BF6-BF8

Høringsutkast til planbestemmelser legger til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering i områder BF6, BF7 og BF8. Det er ingen krav til min. tetthet av bebyggelse.

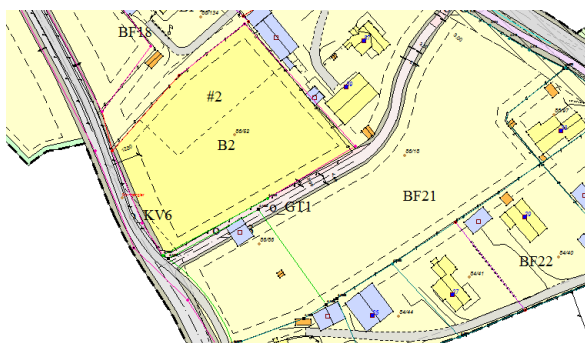
For å imøtekomme innsigelse til BF6 og BF7, foreslår administrasjonen å øke min. utnyttingsgrad til min. 5 boenheter per område. Dette tilsvarer ca 2 boenheter per da. Man kan bygge eneboliger på mindre tomter eller flermannsboliger. Planbestemmelser tillater flytting/justering av regulerte tomtegrenser innenfor områdene.

BF8 er bebygget med en bolig fra før. Det er likevel innsigelse til dette området. For å imøtekomme innsigelsen, anbefaler administrasjon at utnyttingsgrad økes til min. 2 boenheter for hele området.

## B2

I område B2 åpnes det for bygging av mikrohus, frittliggende eneboliger, tomannsbolig eller konsentrert småhusbebyggelse (flermannsbolig, rekkehus eller kjedebolig) med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Området er ca 4,2 da stort.

Administrasjonen foreslår at min. utnyttingsgrad for området økes fra 1,5 til 2,5 boenheter per da.



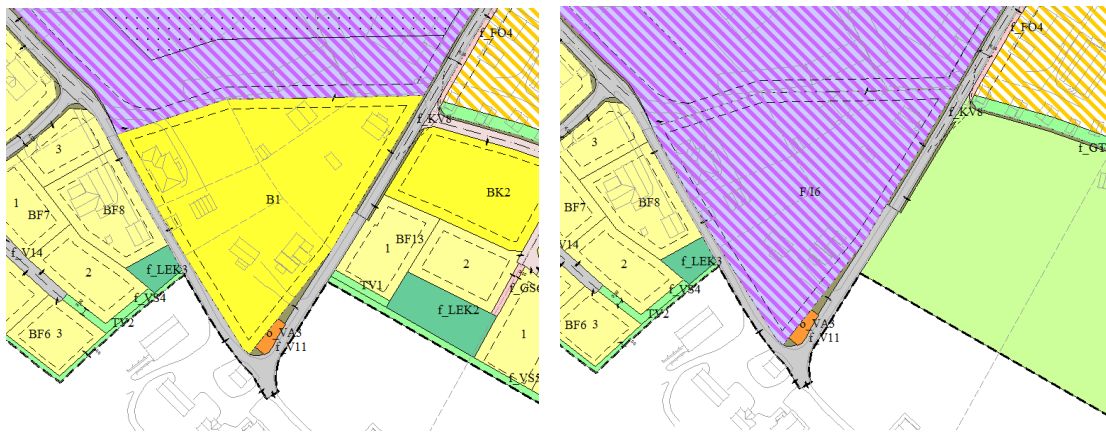
Figur 13. Områder B2 og BF21

Dette tilsvarer 10 boenheter for hele området. Utbygger kan velge, om det skal oppføres mindre eneboliger på ca 400 m2 tomter med carport, eller om det skal bygges flermannsboliger på del eller hele området.

### BF21

Område BF21 er 6,9 da stort. I område BF21 legger planbestemmelser til rette for frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende anlegg for uteopphold og parkering. Sammen med område B2, har området minst verdi for landbruk ut av alle de områdene som Statsforvalteren har innsigelse til. Administrasjonen foreslår at min. utnyttingsgrad for området økes til 2,5 boenheter per da. Dette åpner for bygging av 17 boenheter i hele området. Utbygger kan velge selv, om deler av området vil utnyttes til flermansboliger.

### B1



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

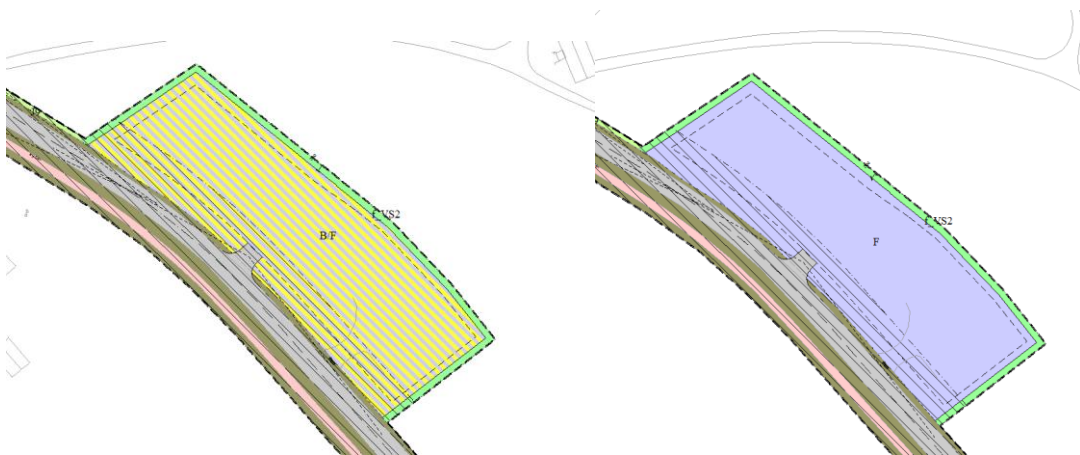
I samsvar med vedtak i møte i Hovedutvalg for plan og utvikling den 09.12.2025, foreslår administrasjonen at område B1 omgjøres til kombinert formål forretning/industri og gis områdebetegnelse F/I6. Maks. byggehøyde for hele område F/I6 settes til 10 m.

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.

### B/F



I samsvar med vedtak i møte i Hovedutvalg for plan og utvikling foreslår administrasjonen at område B/F omgjøres til fra kombinert formål «bolig/forretning» til formål «forretninger». For at ny bebyggelse i området skal harmonere med bebyggelse i Hagaled, stilles det krav om at fasader skal være av mørke jordfarger.

Det er tillatt med saltak og pulttak i området. Tak/takvinkel skal være 22-40 grader, noe som vil harmonere med tak i Hagaled.

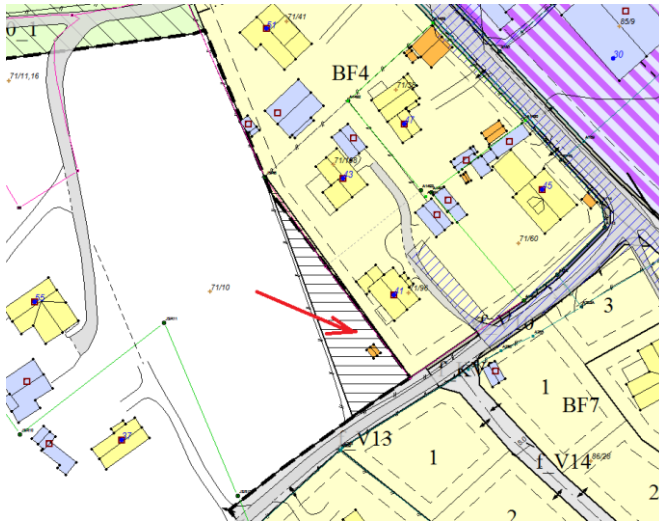
### Endring av fellesbestemmelser

Planbestemmelser om byggegrenser (punkt 2.2) endres slik at uthus/garasje/carport innenfor områder regulert til boligformål kan godkjennes plassert inntil eiendomsgrensen, eventuelt sammenbygget med naboens.

Krav om lekeplass endres slik at man unngår å anlegge både nærlekeplass og småbarns lekeplass i områder med minst 20 boenheter. Disse 2 typer lekeplass kan slås sammen.

### Andre endringer

September 2024 ble det behandlet en sak i Vestre Viken Jordskifterett. Saken gjelder areal på ca 650 m. som vist i kartskisse nedenfor.



Figur 14. Areal vist med rød pil foreslås gitt boligformål, slik at arealet kan sammenføres med boligeiendommer i samsvar med vedtak i jordskifteretten

I samsvar med avgjørelse i jordskifteretten den 09.09.2024, foreslås mindre areal tatt med i planområdet og endret til boligformål, noe som er i samsvar med faktisk bruk av arealet. Se tinglysingsutdrag som vedlegg til saken.

Det aktuelle areal er ikke kartlagt som dyrket jord i AR5 kart.

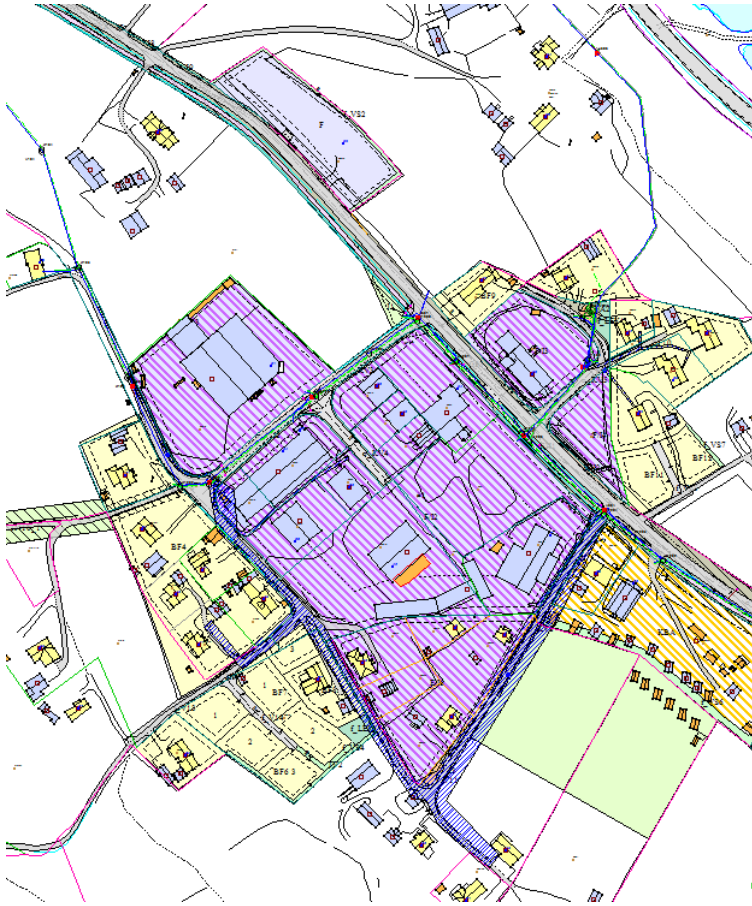
### **Endringer i plankart**

Områder BK2, BK3, BF13, BF14 og LEK2 tas ut av planforslaget. Hele område 4 som vist i figur 2 ovenfor, gis reguleringsformål LNFR.

Område B1 endres til kombinert formål «forretning/industri» og gis områdebetegnelse B/I6. Område B/F endres fra kombinert formål «bolig/forretning» til formål «forretninger» og gis områdebetegnelse «F».

Trekant areal som vist i figur 11. tas med i plan som boligareal.

Plankart endres som vist i skisse nedenfor:



Figur 15. Forslag til endring av plankart

### Endring i planbestemmelser

Planbestemmelser endres som vist med rød farge i vedlegg «Planbestemmelser\_endret.pdf».

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

*Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur*

Vedlegg

- 1 Nesbyen - Opprettholder innsigelse til detaljregulering for Moan.pdf
- 2 Saksprotokoll 01202203, Moan - detaljreguleringsplan- avklaring av innsigelse
- 3 3322\_01202203\_Rp\_Moan\_plankart\_høring2\_A0

- 4 V02\_Planbestemmelser\_Moan\_v8\_NK\_endret2
- 5 PLANBESKRIVELSE\_rp\_Moan\_v7 – VS
- 6 VA-plan Moan.pdf
- 7 23-023082REN tinglyst.pdf
- 8 Kart-jordskifte
- 9 Buskerud Fylkeskommune. Oversendelse av ferdigstilt rapport fra arkeologisk registrering
- 10 Buskerud Fylkeskommune. Tillatelse til inngrep i automatisk fredet jernvinneanlegg - ID 324620
- 11 Nes bygdeliste-uttalelse
- 12 02012024\_ROS analyse\_Moan\_rp\_VS
- 13 Buskerud Fylkeskommune. Uttalelse plan og samferdsel
- 14 NVE-uttalelse
- 15 Statsforvalteren - Innsigelse
- 16 Mattilsynet-uttalelse
- 17 Harald Stavn - svar på høring
- 18 Geir Haga - uttalelse
- 19 Jesper Holum - uttalelse
- 20 Jesper Holum- kart