



«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref	Vår ref	Dato
«Ref»	2022/546-124	26.06.2026

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 Nesbyen kommunestyre i møte den 18.06.2026 sak 52/2026.

Offentlig ettersyn begrenses bare til områder i plankart og bestemmelser som endres etter 2. gangs offentlig ettersyn februar 2026.

Saksdokumentene følger vedlagt. Frist for høring er satt til den 14.09.2026. Merknader sendes skriftlig til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller på e-post til 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 mente at det må legges vekt på å effektiv utnytting dersom dyrka jord tas i bruk til byggeformål.

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.

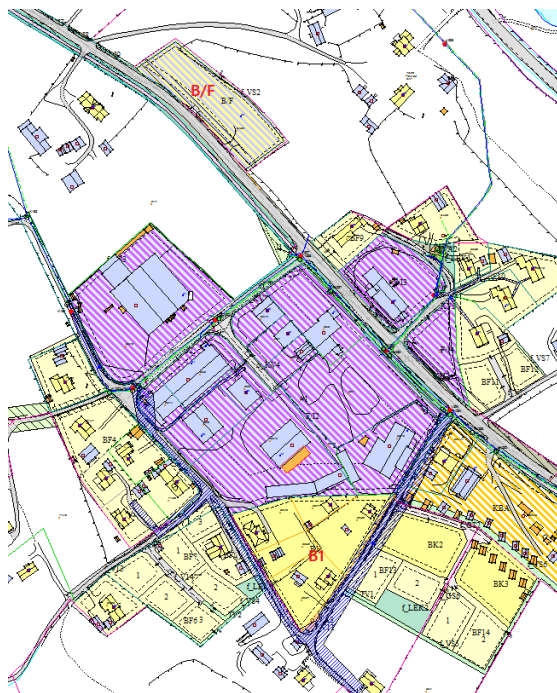
Kommunen og Statsforvalteren fortsatte dialog. Det ble holdt flere møter med hensikt å løse innsigelsen. Kommunen sendte brev til Statsforvalteren med forslag til endringer og anmodning om trekk av innsigelsen. Den 13.11.2025 sendte Statsforvalteren brev til kommunen. For at innsigelsen skulle kunne 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.

På bakgrunn av brev fra Statsforvalteren og egne vurderinger, foreslår administrasjon at områder BK2, BK3, BF13 og BF14 og LEK2 tas ut av planforslaget. Hele område 4 som vist i figur 2 ovenfor nedenfor gis reguleringsformål LNFR. Se også figur nedenfor.



Figur 3. Områder BK2, BK3, BF13 og BF14

Planforslag reguleringsplan Moan legges til ny behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.12.2025 med forslag til endringer fra administrasjonen. 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 til kombinert formål bolig/forretning (B/F) foreslås endret til rent formål «forretning». Se kartskisse nedenfor.



Figur 4. Forslag til endringer av områder B1 og B/F

Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn med høringsfrist 23.03.2026. Under offentlige ettersynet fjerner Statsforvalteren innsigelse til forslag reguleringsplan Moan. Kommunen får samtidig flere kritiske private innspill. De fleste innspillene er rettet mot omdisponering av boligområde B1 til næring mens det bor folk der.

Planforslaget legges til sluttbehandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den Administrasjon foreslår at område til kombinert formål forretning/industri FI6 (tidligere boligområde B1) gis kombinert formål Bolig/forretning/kontor. På denne måten er det mulig å både gjennomføre tiltak for både bolig og næring.

Under behandling i møte den 09.06.2026 gjør Hovedutvalg for plan og utvikling flere endringer i planforslaget før det sendes videre til kommunestyre. Bl. a. fjernes boligområder BF2, BF6 og BF7 fordi områdene ligger på dyrket mark. Områder BF11 og BF12 fjernes, fordi de er i veien for landbruksinteresser på eiendom gnr. 86/12. Samtidig fjerner Hovedutvalg for plan og utvikling krav om min. utnyttingsgrad 2,5 boenheter per 1 da for områder B2 og B21. Ny min. utnyttingsgrad for disse områdene er 1 boenhet per 1,5 da.

Kommunestyre gjør i møtet den 18.06.2026 noen justeringer i forslaget fra Hovedutvalg for plan og utvikling. Område BF2 legges tilbake til plan med min utnytting 3 boenheter for hele området (i høringsutkastet var krav om min utnytting 6 boenheter for hele område BF2).

Nytt krav om min. utnyttingsgrad for områder B2 og B21 er 1 boenhet per 1 da. Område B2 gis formål frittliggende boligbebyggelse med samme bestemmelser som område B21.

Forslag til reguleringsplan Moan legges ut på nytt offentlig ettersyn.

Vedlagt følger saksfremlegg og saksprotokoller fra siste behandling av planforslaget i Hovedutvalg for plan og utvikling og kommunestyre.

Endringer i plankart

- Planområdet kuttet ved krysset Beiavegen/Alfarvegen slik at den delen av planområdet nord for dette vegkrysset tas ut av planen.

fasadepartier, vindusbånd, variasjon i høyde eller andre arkitektoniske virkemidler.

Materialbruk

skal bidra til variasjon og visuell kvalitet. Store flater med ubehandlet platekledning eller

prefabrikkerte elementer skal brytes opp med andre materialer eller fasadegrep.

Fargebruk

skal være dempet og harmonere med omkringliggende bebyggelse og landskap.

- Punkt 3.1.6 Forretning – F (a. Høyde og takvinkel) endres

Fra: 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%.

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

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m for saltak og maksimal gesimshøyde for pulttak er 6,5 m. Tekniske installasjoner tillates ikke på tak.

- Punkt 3.1.6 Forretning – F (b. Utnyttelse) endres

Fra: Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretning og 40 % for konsentrert småhusbebyggelse. Min. krav til tetthet er min. 2,5 boenheter per daa for konsentrert småhusbebyggelse. Til: Maksimalt bebygd areal er 70 % BYA for forretning.

- Punkt 3.1.6 Forretning – F (d. Fasader) endres

Fra: Fasader skal være av mørke jordfarger.

Til: Fasader skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses områdets tradisjonelle byggeskikk, landskap og kulturmiljø. Fasader skal utføres i tre og skal bidra til et helhetlig og harmonisk miljø med hensyn til fargebruk og detaljering.

Lange fasader skal brytes opp gjennom bygningskropp, inngangspartier, vindusplassering eller andre arkitektoniske virkemidler. Fasader skal være av mørke jordfarger.

- Punkt 3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF1-BF23
(c. Bestemmelser til enkeltområder) endres
Fra: BF16: Innenfor BF16 stilles det følgende krav til tetthet: min. 1,5 boenhet per daa.
Til: BF16: Innenfor BF16 stilles det følgende krav til tetthet: min. 1,0 boenhet per 1,0 daa.
- Punkt 3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF1-BF23
(c. Bestemmelser til enkeltområder) endres
Fra: BF21: Innenfor BF21 kan det i tillegg til frittliggende eneboliger og tomannsbolig også bygges mikrohus. Innenfor BF21 stilles det følgende krav til tetthet: min. 2,5 boenhet per daa.
Til: BF21: Innenfor BF21 kan det i tillegg til frittliggende eneboliger og tomannsbolig også bygges mikrohus. Innenfor BF21 stilles det følgende krav til tetthet: min. 1,0 boenhet per 1,0 daa.
- Området B2 endres fra formål for Boligbebyggelse til formål for Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og gis samme bestemmelser som naboområdet BF21.
- Punkt 3.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BF1-BF23
(c. Bestemmelser til enkeltområder) endres
Fra: Innenfor BF2 stilles det følgende krav til tetthet: min. 6,0 selvstendige boenheter innenfor formålsområdet.
Til: Innenfor BF2 stilles skal det krav til inntil 3,0 selvstendige eneboliger innenfor formålsområdet.

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 Saksprotokoll 01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 2 01202203, Moan - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling
- 3 3322_01202203_Rp_Moan_plankart_høring3_A0
- 4 V02_Planbestemmelser_Moan_v8_NK_3.gangs_o_ettersyn
- 5 PLANBESKRIVELSE_rp_Moan_v10
- 6 VA-plan Moan.pdf
- 7 02012024_ROS analyse_Moan_rp_VS