

Kommunestyret har behandla sak 52/2026 i møte den 18.06.2026

Behandling

Sigvald Thoen (Senterpartiet) ber om sin habilitet vurdert. Årsak: samboer og mor til hans barn eier Haged Gjestegård som ligger i planområdet.

Votering:

Sigvald Thoen ble enstemmig erklært inhabil etter fvl §6.2 første ledd.

Kjell Ålien (Senterpartiet) ber om sin habilitet vurdert. Årsak: medeier i eiendom i planområdet.

Votering:

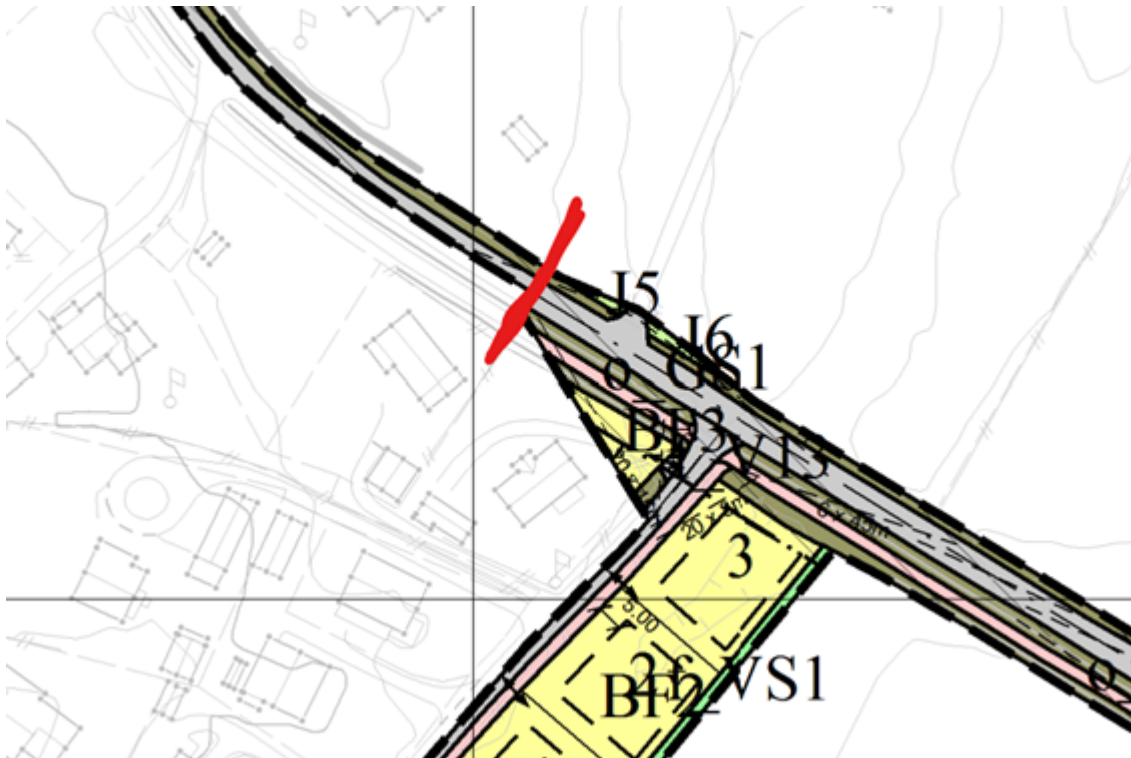
Kjell Ålien ble enstemmig erklært inhabil etter fvl §6.2 første ledd.

Kristian Haraldset (Ap) fremmet følgende forslag på vegne av Ap og Bygdelista:

PS 52/2026 Reguleringsplan Moan (planid 01202203) sendes tilbake til administrasjonen med bestilling om at endringer som fremgår av saksfremlegget samt de følgende nye endringspunkter innarbeides i planen.

Endringer i plankartet:

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



Begrunnelse: Arealet nord for gårdstunet på Jørgenmoen omfattes av ny reguleringsplan for flomvoll.

Områdene bak Nesmoen ved Haraldset (BF6, BF7, TV2, f_VS4, f_V14 og f_LEK3) endres til LNFR-formål.

Begrunnelse: Det aktuelle arealet er i all hovedsak dyrka mark i drift.

Områdene på Haga gård mellom gårdstunet og kårboligen (BF11, BF12, f_V15 og f_VS7) endres til LNFR-formål.

Begrunnelse: Det aktuelle arealet ligger inneklemt mellom gårdstunet og kårboligen på Haga gård.

Området avsatt til lekeplass bak lokalene til Nesbyen Bil (f_LEK1) endres til boligformål og tillegges BF10.

Begrunnelse: Det aktuelle omfatter deler av en opparbeidet hage og man ser dessuten ingen grunn til å etablere ny lekeplass i et område med kun fra eksisterende bolighus og ingen arealer avsatt til ny boligbygging.

Området for vegetasjonsskjerm (f_VS6) rundt gamle Nesbyen Camping (KBA) reduseres

fra bredde på 5 meter til bredde på 2 meter. Område KBA utvides 3 meter sør- og østover som følge av reduksjonen av vegetasjonsskjermen.

Begrunnelse: Ettersom de foreslåtte nye boligarealene bak tidligere Nesbyen camping er fjernet før forrige høring frafaller behovet for turveg i vegetasjonsskjermen rundt KBA-området

og vegetasjonsskjermen her kan derfor reduseres til samme bredde som øvrige vegetasjonsskjermer i planen.

Området B2 endres fra formål for Boligbebyggelse til formål for Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Begrunnelse: B2 ligger i samme område som BF21 og har samme kvaliteter som dette arealet.

Ut fra prinsippet om likebehandling så endres B2 til samme arealformål som øvrige arealer avsatt til boligformål i samme område.

Endringer i planbestemmelsene:

Siste avsnitt under punkt 3.3.2 Vegetasjonsskjerm VS1-VS9 utgår:

«F_VS6: Innenfor f_VS6 kan det etableres tursti mellom boligbebyggelse og g/s-veg GS3 (Alfarvegen)».

Under punkt 3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/industri/camping - KBA legges det til et nytt punkt c med følgende bestemmelser knyttet til fasader/estetikk.

Nytt punkt c: Fasader

Lange eller høye fasader skal deles opp ved bruk av materialskift, inntrukne eller fremskutte 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.

Betegnelser og nummerering må oppdateres og koordineres med mellom plankart og bestemmelser.

Votering:

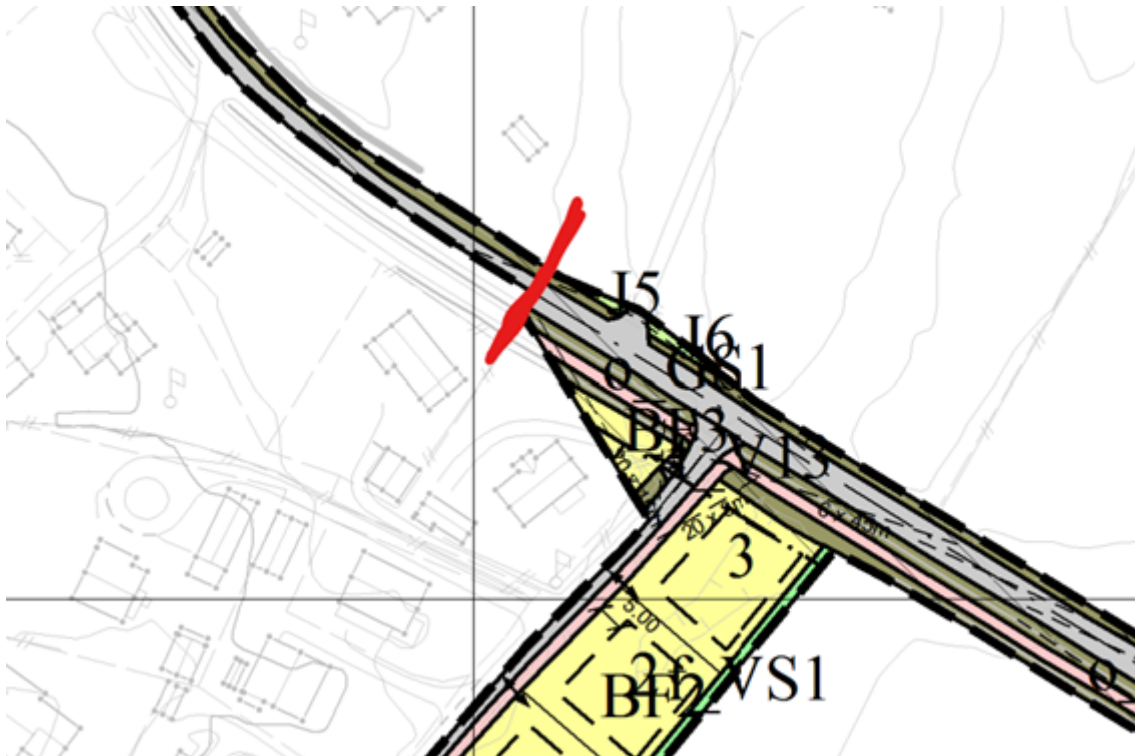
Forslag fra Bygdelista og Ap ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

PS 52/2026 Reguleringsplan Moan (planid 01202203) sendes tilbake til administrasjonen med bestilling om at endringer som fremgår av saksfremlegget samt de følgende nye endringspunkter innarbeides i planen.

Endringer i plankartet:

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



Begrunnelse: Arealet nord for gårdstunet på Jørgenmoen omfattes av ny reguleringsplan for flomvoll.

Områdene bak Nesmoen ved Haraldset (BF6, BF7, TV2, f_VS4, f_V14 og f_LEK3) endres til LNFR-formål.

Begrunnelse: Det aktuelle arealet er i all hovedsak dyrka mark i drift.

Områdene på Haga gård mellom gårdstunet og kårboligen (BF11, BF12, f_V15 og f_VS7) endres til LNFR-formål.

Begrunnelse: Det aktuelle arealet ligger inneklemmt mellom gårdstunet og kårboligen på Haga gård.

Området avsatt til lekeplass bak lokalene til Nesbyen Bil (f_LEK1) endres til boligformål og tillegges BF10.

Begrunnelse: Det aktuelle omfatter deler av en opparbeidet hage og man ser dessuten ingen grunn til å etablere ny lekeplass i et område med kun fra eksisterende bolighus og ingen arealer avsatt til ny boligbygging.

Området for vegetasjonsskjerm (f_VS6) rundt gamle Nesbyen Camping (KBA) reduseres fra bredde på 5 meter til bredde på 2 meter. Område KBA utvides 3 meter sør- og østover

som følge av reduksjonen av vegetasjonsskjermen.

Begrunnelse: Ettersom de foreslåtte nye boligarealene bak tidligere Nesbyen camping er fjernet før forrige høring frafaller behovet for turveg i vegetasjonsskjermen rundt KBA-området

og vegetasjonsskjermen her kan derfor reduseres til samme bredde som øvrige vegetasjonsskjermer i planen.

Området B2 endres fra formål for Boligbebyggelse til formål for Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Begrunnelse: B2 ligger i samme område som BF21 og har samme kvaliteter som dette arealet.

Ut fra prinsippet om likebehandling så endres B2 til samme arealformål som øvrige arealer avsatt til boligformål i samme område.

Endringer i planbestemmelsene:

Siste avsnitt under punkt 3.3.2 Vegetasjonsskjerm VS1-VS9 utgår:

«F_VS6: Innenfor f_VS6 kan det etableres tursti mellom boligbebyggelse og g/s-veg GS3 Alfarvegen)».

Under punkt 3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/industri/camping - KBA legges det til et nytt punkt c med følgende bestemmelser knyttet til fasader/estetikk.

Nytt punkt c: Fasader

Lange eller høye fasader skal deles opp ved bruk av materialskift, inntrukne eller fremskutte 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 det krav til inntil 3,0 selvstendige eneboliger innenfor formålsområdet.

Betegnelser og nummerering må oppdateres og koordineres med mellom plankart og bestemmelser.

