

JANUAR 2025  
MOSS KOMMUNE

# KOMMUNEDELPLAN SENTRUM, MOSS KOMMUNE KONSEKVENSENTREDNING AV BOLIG- OG NÆRINGSUTVIKLING





JANUAR 2025  
MOSS KOMMUNE

# KONSEKVENsutREDNING AV BOLIG- OG NÆRINGSutVIKLING

|             |             |
|-------------|-------------|
| OPPDRAGSNR. | DOKUMENTNR. |
| A280803     | 1           |

| VERSJON | UTGIVELSESDATO                 | BESKRIVELSE   | UTARBEIDET | KONTROLLERT | GODKJENT |
|---------|--------------------------------|---|------------|-------------|----------|
| 0.1     | 30.05.2024, rev.<br>10.01.2025 | Konsekvensutredning av bolig- og næringsutvikling til kommunedelplan for sentrum i Moss kommune | AKAE       | RUSK        | RUSK     |



# INNHold

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Innledning  | 7  |
| 1.1 | Bakgrunn  | 7  |
| 1.2 | Om utredningene                                       | 7  |
| 2   | Metode  | 8  |
| 2.1 | Kunnskapsgrunnlaget                                   | 8  |
| 2.2 | Usikkerhet  | 8  |
| 2.3 | Metode for utredninger                                | 8  |
| 2.4 | Avgrensning og vurderingsgrunnlag av fagtemaet        | 8  |
| 3   | Planområdet og delområdene                            | 10 |
| 3.1 | DELOMRÅDE 1 – JELØY                                   | 11 |
| 3.2 | DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET                            | 11 |
| 3.3 | DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST                    | 12 |
| 3.4 | DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST                     | 12 |
| 3.5 | DELOMRÅDE 5 – VERKET                                  | 12 |
| 3.6 | DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN                               | 13 |
| 4   | Alternativer  | 14 |
| 4.1 | 0-alternativet  | 14 |
| 4.2 | Utbyggingsalternativet i kommunedelplanen for sentrum | 14 |
| 5   | Beskrivelse av endringer                              | 15 |
| 5.1 | DELOMRÅDE 1 – JELØY                                   | 15 |
| 5.2 | DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET                            | 16 |
| 5.3 | DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST                    | 17 |
| 5.4 | DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST                     | 18 |
| 5.5 | DELOMRÅDE 5 – VERKET                                  | 19 |
| 5.6 | DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN                               | 19 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 5.7 | Planlagt opphevede reguleringsplaner i sentrum | 20 |
| 6   | Konsekvensutredning                            | 21 |
| 6.1 | Dagens situasjon for sentrum                   | 21 |
| 6.2 | Delområde 1                                    | 22 |
| 6.3 | Delområde 2                                    | 23 |
| 6.4 | Delområde 3                                    | 23 |
| 6.5 | Delområde 4                                    | 25 |
| 6.6 | Delområde 5                                    | 26 |
| 6.7 | Delområde 6                                    | 27 |
| 6.8 | Konklusjon                                     | 28 |

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

COWI AS gjennomfører utredninger på vegne av Moss kommune. Konsekvensutredningen skal brukes videre i arbeidet med kommunedelplan for Moss sentrum.

Fra kommunedelplanens planbeskrivelse vises det til at formålet med planen er å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav. Planen skal gjøre bystrukturen sterkere, øke tilgjengeligheten for gående og syklende og legge til rette for gode relasjoner, opplevelser og byliv.

Utredningene ser på endringene i sentrumsplanen, påvirkning av delområdene, vurdering av konsekvenser og kommer da til slutt med forslag til avbøtende tiltak og forbedrende tiltak for videre utvikling.

## 1.2 Om utredningene

I planprogrammet som ble fastsatt den 13.12.2022 er det fremstilt 5 fagtemaer som skal konsekvensutredes i planarbeidet:

- Naturverdier
- Landskap
- Nærmiljø og friluftsliv
- Kulturminner og kulturmiljø
- **Bolig- og næringsutvikling**

I tillegg til konsekvensutredninger skal COWI også gjennomføre:

- Skrivebordsundersøkelse av grunnforhold
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utredningen i dette dokumentet er knyttet til sentrumsplanens påvirkning på bolig- og næringsutvikling.

Moss kommune er de har laget til planavgrensning og delområder som skal utredes, med beskrivelse av disse som grunnlag for utredningene til COWI. Utredningene bruker veileder m-1941 som metode.

## 2 Metode

### 2.1 Kunnskapsgrunnlaget

Det benyttes eksisterende kunnskap, kartlagte, informasjon om endringer og beskrivelse av delområdene (hentet fra kommunen), utkast til planbeskrivelse, utkast til plankart, utkast til planbestemmelser og generelt tilgjengelige offentlige kartdata.

### 2.2 Usikkerhet

Undersøkelser er forbundet med en viss usikkerhet. Det gjelder usikkerhet i tidligere innsamlet data, i ny feltbefaring/kartlegging, og ved mangel på kunnskap.

Det er nye kartlagte data i det offentlige kartgrunnlaget som ikke tilsier at det er behov for oppdatert kunnskap.

### 2.3 Metode for utredninger

COWI bruker *Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (m-1941)* som grunnlag for metodikk. Etter KU-forskriften § 17 skal utredninger følge anerkjent metodikk og av personer med relevant faglig kompetanse. Metoden til miljødirektoratet krever at man gjennomfører vurdering av fagtemaet i 5 steg:

- Steg 1: Inndeling av utredningsområdet i delområder.
- Steg 2: Verdisetting av delområder. Verdivurderingene bygger både på eksisterende kunnskap og på nye registreringer der det ikke er verdivurdert fra før av. Verdisetting gjøres ved hjelp av verditabellene i veilederen.
- Steg 3: Vurdere påvirkning hvert delområde. Påvirkning skal vurderes i forhold til situasjonen i 0-alternativet.
- Steg 4: Vurdere konsekvens for delområde. Konsekvensgraden for hvert delområde framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning.
- Steg 5: Når konsekvensgraden er fastsatt for alle delområdene, skal den samlede konsekvensen for bolig- og næringsutvikling for hvert alternativ vurderes. Beslutningen skal følge med videre i sammenstillingen av konsekvenser for alle klima-og-miljøtemaene.

Det foreligger ingen veileder for tema bolig- og næringsutvikling i håndbok om konsekvensutredning fra Miljødirektoratet (jf. M-1941), likevel følges håndbokas hovedstruktur også for dette tema. Vurderingskriteriene av dette fagtema er definert i det neste kapittelet.

### 2.4 Avgrensning og vurderingsgrunnlag av fagtemaet

Bolig- og byutvikling ses i sammenheng med god by- og sentrumsutvikling. Det skal være balanse mellom innbyggere som legger til rette for god drift av næring og forretninger samtidig som det i et klimaperspektiv legges til rette for kortere reiser til arbeidsplass, og bilfri tilgang til arbeidsplass. Det skal likevel være tilgjengelig parkering for de som trenger det mest. Boligutbygging i sentrumsområder har i de siste årene bort fra utbygging av boligfelter, til mer fortetting og transformasjon av eksisterende områder i bynære strøk. God fortetting kan måles med ABC-prinsippet, hvor en sørger for bl.a. rett virksomhet på rett sted. Det er lagt vekt på føringer om



transformasjon, fortetting og utvikling i forventninger til regional og kommunal planlegging, samt statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

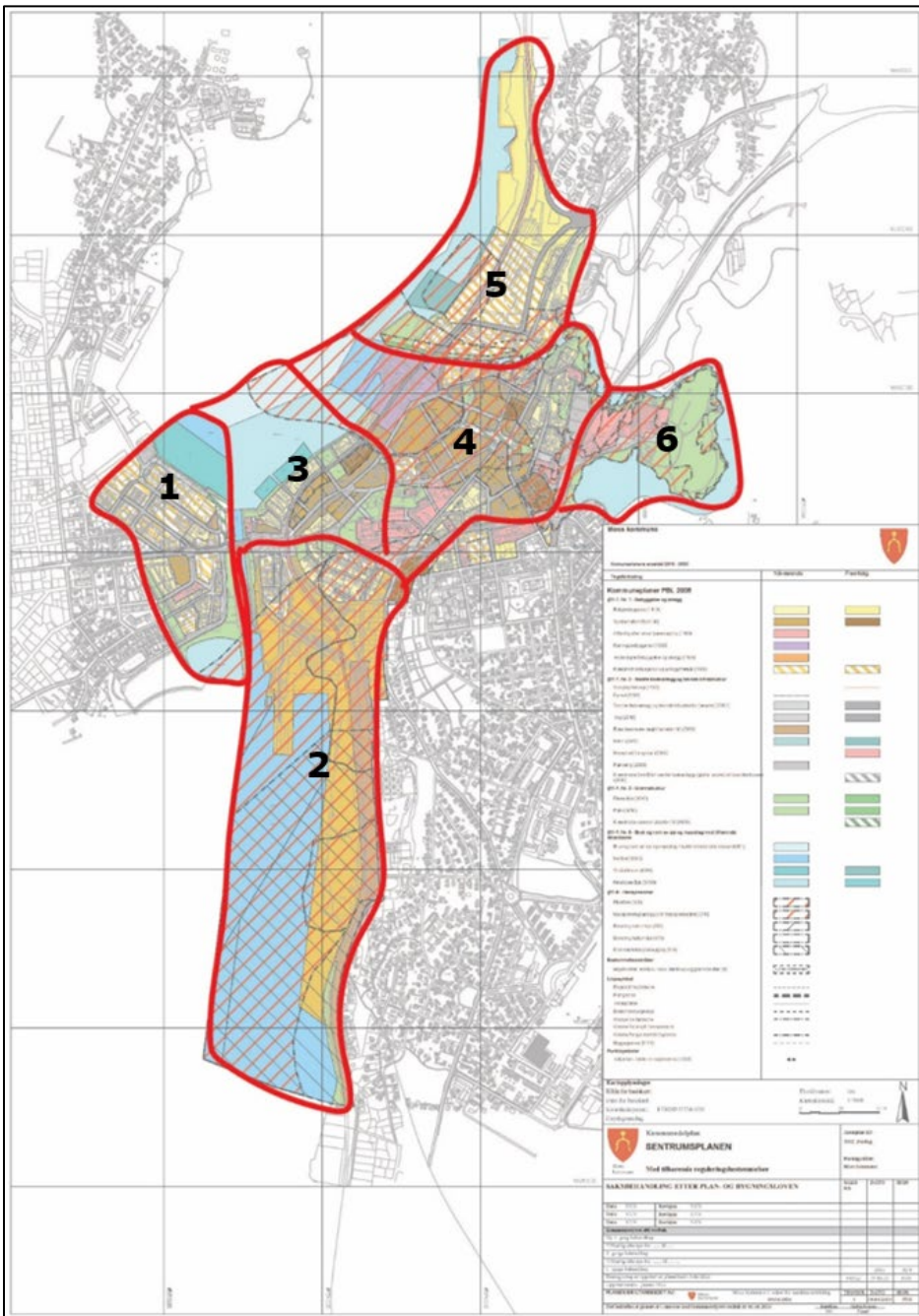
Lokalisering av bolig, tjenester, næring og forretninger har en stor betydning for det totale transportbehovet. Det handler om å plassere «rett virksomhet på rett sted» i forhold til ansatte, type besøkende, kollektivtilbud og tilgjengelighet og en kombinasjon sykkel- og bilparkering. Det er en kombinasjon av attraktivitet, befolkningstetthet, arbeidsplasser og tilgjengelighet legger til rette for god sentrumsutvikling. Utreder brukes skjønn basert på kriteriene ovenfor til å vurdere verdi, påvirkning og konsekvenser for bolig- og næringsutvikling.

### 3 Planområdet og delområdene

Forskrift om konsekvensutredninger viser til at alle planer

Planområdet er delt opp i seks delområder. Delområdene er funksjonelle ut ifra det overordnede og strategiske nivået til sentrumsplanen.

Dagens jernbane går gjennom fire av delområdene (2, 3, 4 og 5). Denne skal legges ned etter at nytt dobbeltspor og ny stasjon skal stå klart i 2030. Den nye jernbanen vil i hovedsak berøre delområde 2, og omtales i beskrivelsen av dette delområdet. Riksvei 19 går gjennom/mellom delområdene 2, 3, 4 og 6. Statens vegvesen jobber med kommunedelplan for riksvei 19, også dette arbeidet omtales under delområde 2. Deler av sjøområdet Mossesundet inngår i delområdene 1, 2, 3, 4 og 5.



Figur 3-1 Planavgrænsning for sentrumsplanen med delområde 1-6

### 3.1 DELOMRÅDE 1 – JELØY

Delområdet 1 består av den østligste delen av Jeløya som er omfattet av sentrumsplanens plangrense. Området er sammensatt av ny gammel bebyggelse og rommer bolig, handel og næring. I sør og øst ligger en offentlig strand (Sjøbadet) og Kanalparken, som begge er mye brukt. Videre rommer delområdet Glassverket boligområde, Rema 1000, Bunnpris, Kiwi, frisører, cafeer, Jeløy Fisk og Vilt, treningssentre, Helgerødgata, industri og kulturminner med mer. Det er flere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Rundt Longsplass er både park og mye av bebyggelsen regulert til spesialområde bevaring.

Delområdet omfatter store deler av grunnkretsene Mossesundet vest og Fiske, hvor det bor rett i underkant av 2000 mennesker (begge grunnkretsene i sin helhet).

Det er to store reguleringsprosjekter på gang i området. Dette er detaljregulering av Helgerødgata + Kanalbroa i regi av Østfold fylkeskommune, og detaljregulering for området lengst nord i dette delområdet, kalt Værftsgata. Dette er et transformasjonsområde hvor det har vært industri og næring, med kaianlegg (Alfa brygga). Videre nordover langs Mossesundet grenser planområdet til et område hvor det fortsatt er viktig næringsvirksomhet. Innenfor detaljreguleringen er det tenkt +/- 400 leiligheter i kombinasjon med forretninger, detaljhandel og kontor. I tillegg til disse to store utviklingsprosjektene er det planlagt to broer over kanalen, en i nord og en i sør.

### 3.2 DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET

Delområdet 2 består av riksvei 19, fergekaia (Norges mest trafikkerte fergesamband), Moss havn (containerhavn), jernbanestasjon (dagens og framtidig som skal stå klar i 2030) og to vernede boligområder i nord, Thorneløkka/Værlegata nord og Værlesanden. I tillegg tar det med seg et større sjøområde i Værlebukta.

Delområdet ligger vest for, og grenser til «Fjordvei-skråningen» som rommer boliger samt industri (Rockwool). I nordvest ligger kanalen, som er noe mer beskrevet i delområdet 1.

Området omfatter deler av grunnkretsene Værla, Tegilverksjordet, Kallum 1 og Kallum 2, hvor det bor rett i underkant av 1500 mennesker (alle grunnkretsene i sin helhet).

Delområdet har i sin helhet dårlige grunnforhold med mye kvikkleire. Dette gjør bygging i området utfordrende, både med tanke på samferdselsprosjekter og framtidig byutvikling.

Bane NOR jobber med opparbeidelse av nytt dobbeltspor og ny jernbanestasjon gjennom området. Noe som per i dag innebærer et stort anleggsområde.

Bane NOR eiendom og Moss kommune har sammen et selskap som heter Sjøsidan AS som skal regulere et område for byutvikling rundt ny og gammel jernbanestasjon. Det er sendt inn planinitiativ og felles planprogram for de to områdene, men behandlingen av planprogrammet er foreløpig satt på vent på grunn av kommunedelplan for riksvei 19 og planlagt mulighetsstudie som er beskrevet under.

Statens Vegvesen jobber med kommunedelplan for riksvei 19, og per i dag er det ikke tatt noen avgjørelse på korridorvalg. Dette er en planprosess som tar tid, og det er ikke forventet at informasjon om korridorvalg foreligger innen sentrumsplanarbeidet er ferdigstilt.

For å svare på utfordringene rundt samferdselsflokene i sentrum (riksvei 19, havn og jernbane) er det satt i gang en mulighetsstudie med byutvikling i fokus for hele dette området. Mulighetsstudiet skal

inkludere en oppdatert vurdering av havnas bidrag til lokalt/regionalt næringsliv. Mulig alternativ bruk eller utnyttelse av området, flytting av fergeleiet og utvikling av sjøfronten skal være med i studien. Dette er et prosjekt som arrangeres som et parallelloppdrag og skal ferdigstilles våren 2025.

### 3.3 DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST

Delområde 3 er sammensatt og rommer flere viktige institusjoner og parker som Moss rådhus, Parkteateret/Moss kulturhus, Tollboden, og flere store parkområder (Kirkeparken med isbane om vinteren, Fleischerparken og Christieparken (privat)). I tillegg har området kontorer og serveringssteder. Områdene mot Mossesundet er i dag boligområder med blokkbebyggelse (Bryggekanalen, Fleischer Brygge, Sundbryggene), men med offentlig bryggepromenade mot sjøen.

Området omfatter flere bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer. Omfatter deler av grunnkretsene Mossesundet Øst og Sentrum 1 hvor det bor ca. 900 mennesker (begge grunnkretsene i sin helhet).

Delområdet er i stor grad utbygget, men har områder med mulighet for transformasjon. Dette er for eksempel Sundstredet, hvor det er tenkt rundt 90 boenheter. Prosjektet vil, dersom det realiseres, etableres på en eksisterende åpen parkeringsplass med parkeringshus i etasjene under.

### 3.4 DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST

Delområde 4 består i hovedsak av den tette sentrumskjernen, der vi finner handel, service, kultur, kontorer og bolig. Her finner man Amfisenteret (kjøpesenter), offentlig og privat tjenesteyting, Moss kirke, byens store offentlige lekeplass, gågata, rundt 2700 parkeringsplasser, Mosseelva, Møllebyen og næringsområdet rundt Moss Aktiemøllers kai.

Delområde omfatter flere bevaringsverdig bygg og kulturmiljø, bl.a. Møllebyen, og området rundt kirken. Omfatter store deler av grunnkretsene Sentrum 2, Hollenderbjerget, Møllene og Bjerget – Næsset hvor det bor ca. 1600 mennesker (alle grunnkretsene i sin helhet).

Området omfattes i stor grad av faresone for kvikkleire, og har dårlige grunnforhold, ref. kommuneplanens arealkart og NVE sin karttjeneste.

Delområdet er i stor grad utbygget, men har områder med mulighet for utvikling og/eller transformasjon. Det pågår minst seks store byutviklingsprosjekter på ulike planstadier. Til sammen representerer de en potensiell befolkningsøkning på +/- 1200 mennesker fordelt på rundt 800 nye boenheter.

Nord i delområdet er det regulert inn en ny veiforbindelse over til Verket. Planen legger opp til at denne skal romme kollektiv transport, sykkel og gange.

### 3.5 DELOMRÅDE 5 – VERKET

Verket er sentrums største byutviklingsområde. Delområdet består av det som tidligere var Peterson fabrikkområde, som nå er regulert til byutvikling og boligbygging. Området er i stor grad «ferdig» utbygd nærmest Mosseelva og sentrumskjernen. Videre nordover er områdene under utbygging eller detaljregulering i ulike faser, og det skal bygges i rundt 20 år til. Når hele området er ferdig utbygd kan det antas at det vil bo rundt 4000 mennesker på området, noe som tilsvarer en befolkningsøkning på rundt 3500 i forhold til de som bor der i dag. Området som er utbygget inneholder store

kontorarbeidsplasser, et hotell, kulturscene, internasjonal skole, serveringssteder, forretninger, bolig, og en offentlig park med badestrand.

Delområdet omfatter flere bevaringsverdige bygg og kulturmiljø, bl.a. knyttet til Konventionsgården og de gamle arbeiderboligene på Verket. Delområdet omfatter deler av grunnkretsen Verket, hvor det bor ca. 1000 mennesker (hele grunnkretsen). Også deler av dette delområdet er berørt av fareområde for kvikkleire. Sør i delområdet går Mosseelva, der begge sider av elva er berørt av fareområde for flom.

### 3.6 DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN

Delområde 6 består av Nesparken. En offentlig og allment tilgjengelig bypark med innendørs svømmehall, idrettshall, badestrender, et stort biologisk mangfold, større trafo-stasjon og innfartsveien. Nesparken er omkranset av Vansjø, som renner ut i Mosseelva. Det er flomsoneer som strekker seg inn i delområdet.

## 4 Alternativer

### 4.1 0-alternativet

Veilederen M-1941 viser til må man vurdere påvirkning og konsekvens av delområdene ut fra et 0-alternativ, som referansepunkt. Dagens sentrumsplan med gjeldende reguleringer er dagens referansepunkt til utredningene som gjennomføres. Endring av kommunedelplanen for sentrum skal vurderes iht. verdi, påvirkning og konsekvens, på et overordnet nivå.

### 4.2 Utbyggingsalternativet i kommunedelplanen for sentrum

Utbyggingsalternativet er fremstilt med bestemmelser og plankart fra Moss kommune. Alternativ 1 er utbygging i sjø og på land ved Verket, som fremstilt i dagens planer. Alternativ 2 er uten utbyggingen i sjø. Alternativene vises på figur 4-1 under. Utover dette er alt likt i bestemmelser og plankart mellom alternativene. Utbyggingsalternativet er presentert i delkapittel 3, i beskrivelse av delområdene, delområde 5 .



Figur 4-1 Alternativ 1 til venstre og 2 til høyre

## 5 Beskrivelse av endringer

Det refereres i beskrivelsen under til sentrumsplankartet

### Ordliste:

I beskrivelsen av endringer er det en rekke forkortelser som knyttes til formål i kommunedelplanen.

BA-områder: Bebyggelse og anlegg

K-områder: Kombinert bebyggelse og anlegg

S-områder: Sentrumsformål

OP-områder: Offentlig eller privat tjenesteyting.

P-områder: Parkering

SB-områder: Småbåthavn

B-områder: Boligbebyggelse

F-områder: Friområder

BYA: Bebygde arealer

BRA: Bruksareal

### 5.1 DELOMRÅDE 1 – JELØY

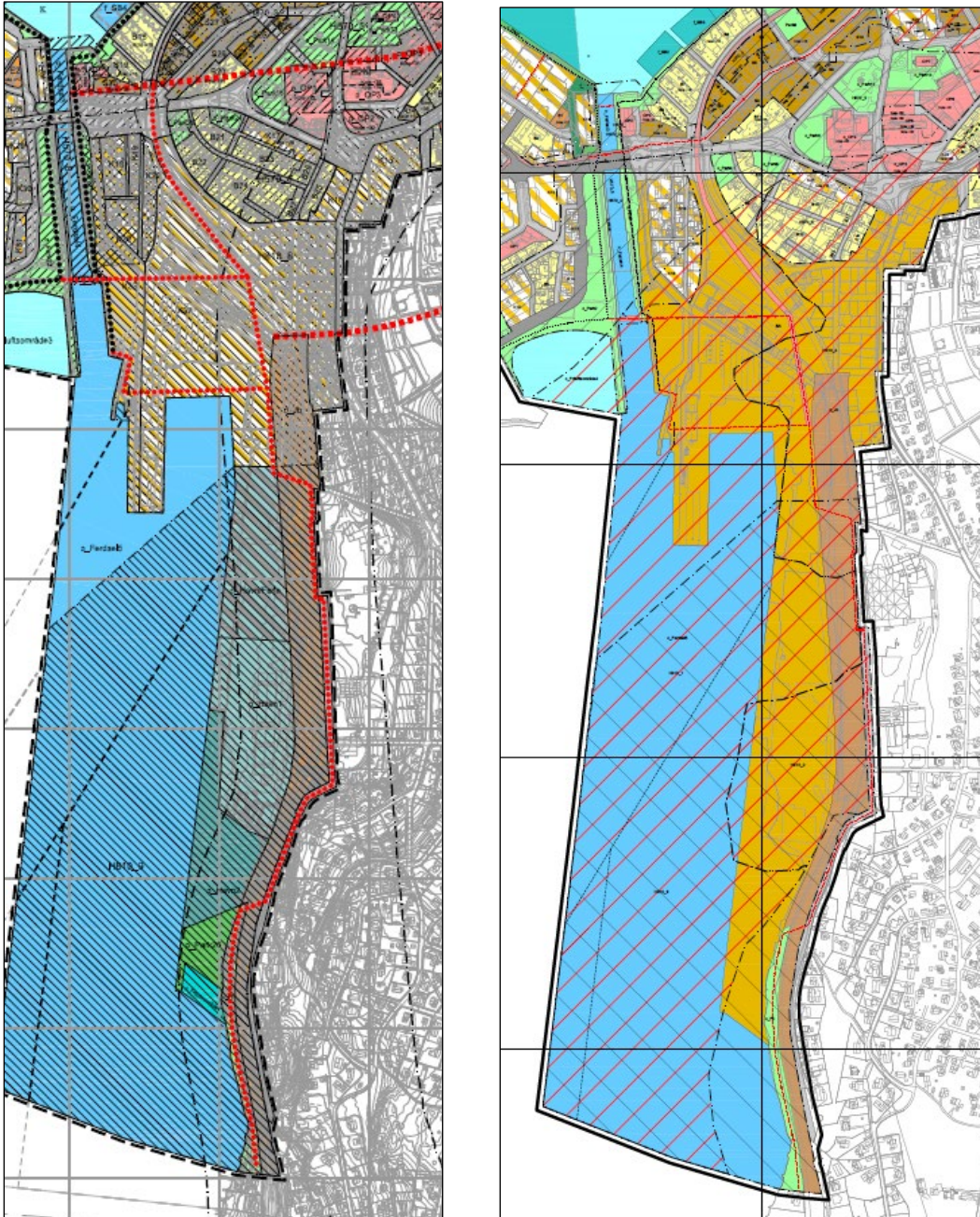


Figur 5-1 – Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

Planområdet er utvidet noe i forhold til eksisterende plan. I hovedsak vestover. Arealformålene er i stor grad de samme. Nord for Helgerødgate er det gjort en del endringer i plankart og bestemmelser.

I Kanalen er tidligere rød samferdselslinje gjort om til arealformålet hovednett for sykkel samtidig som det er lagt inn en rød trase nord i kanalen. Tidligere B30 er gjort om til kombinert for å legge til rette for funksjonsblanding på området, framfor bare bolig i framtiden. Tidligere B28 er delt opp i eksisterende boligområde og kombinert arealformål for å legge til rette for blandet arealbruk, i tillegg til en ny vei fra Øysteinsgate til Værftsgata. Samferdselsarealet ytterst på kaia i plan fra 2015 er gjort om til arealformål park og kombinert areal.

## 5.2 DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET



Figur 5-2 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

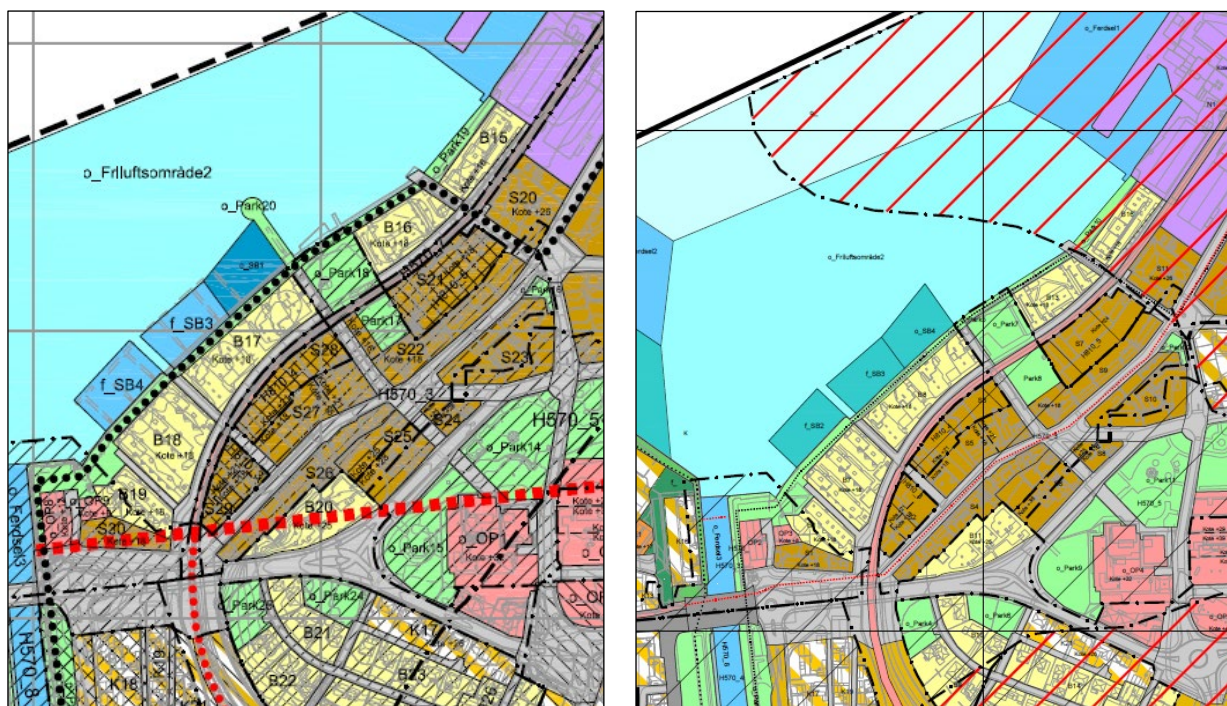
Areal som tidligere var regulert til ulike arealformål er nå endret til hovedformål bebyggelse og anlegg. Årsaken er at det er så mange uavklarte prosesser i dette området. Så i påvente av de ulike prosessene er det mest hensiktsmessig å gjøre dette grepet. En konkret endring er at tidligere rød



linje for framtidig gang- og sykkelveitrase ligger på nedlagt jernbanespor er endret til framtidig areal for gang- og sykkelvei.

Fire reguleringsplaner oppheves innenfor delområdet. Se vedlegg med kart over oppheving av reguleringsplaner. Hele området BA1 får %-BYA 70% i denne planen.

### 5.3 DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST



Figur 5-3 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

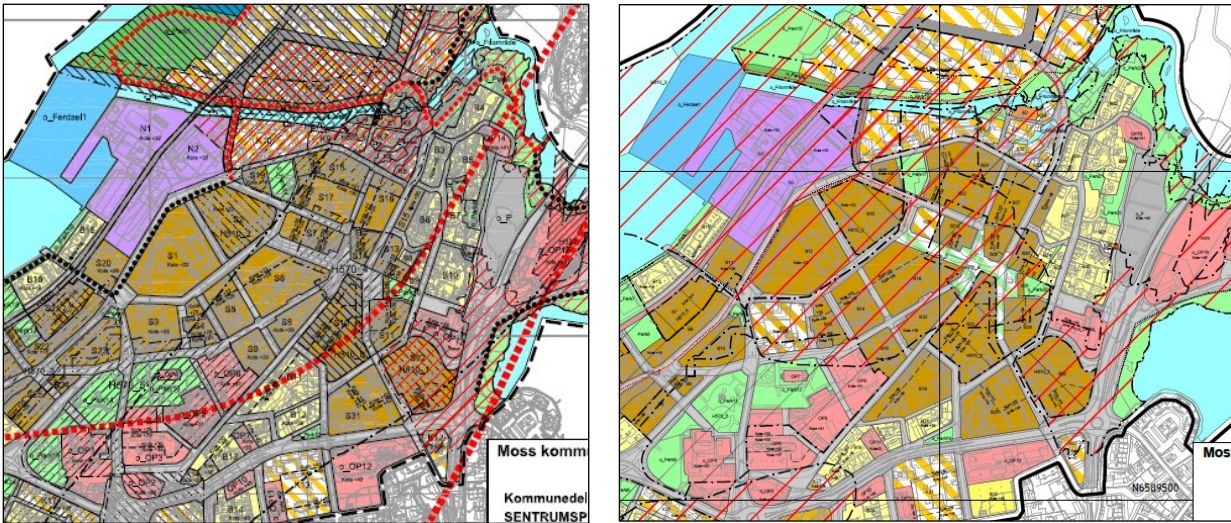
Delområde 3 har ingen store endringer. Noen unntak er arealet i sjø som er fjernet utenfor Fleischerparken. Sentrumsformålet i Chrystieparken er også fjernet. Samt at kulturmiljøområdet som ikke er en del av NB-området i Storgata, men som likevel lå over parkeringsplassen i S7 (i ny plan) er fjernet.

- Kotehøyden på S7 (tidligere S21) er økt fra kote +18 til +24 samtidig som %-BYA er økt fra 40% til 80%.
- Kotehøyden på S6 (tidligere S25) er endret fra +28 til +36 samtidig som %-BYA er redusert fra 75% til 45%.
- Kotehøyden på S8 (tidligere S24) er endret fra kote +25 og +28 meter til +28 meter.
- o\_OP4 – fra kote +32 til kote +42 og fra 75% BYA til 80% BYA

Områder for skredfare er innarbeidet fra forrige plan og må konsekvensutredes da det er en stor endring i overordnede føringer og retningslinjer ift. alt man ikke visste for 10 år siden.

Tre reguleringsplaner oppheves innenfor delområdet. Se vedlegg med kart over oppheving av reguleringsplaner.

## 5.4 DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST



Figur 5-4 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

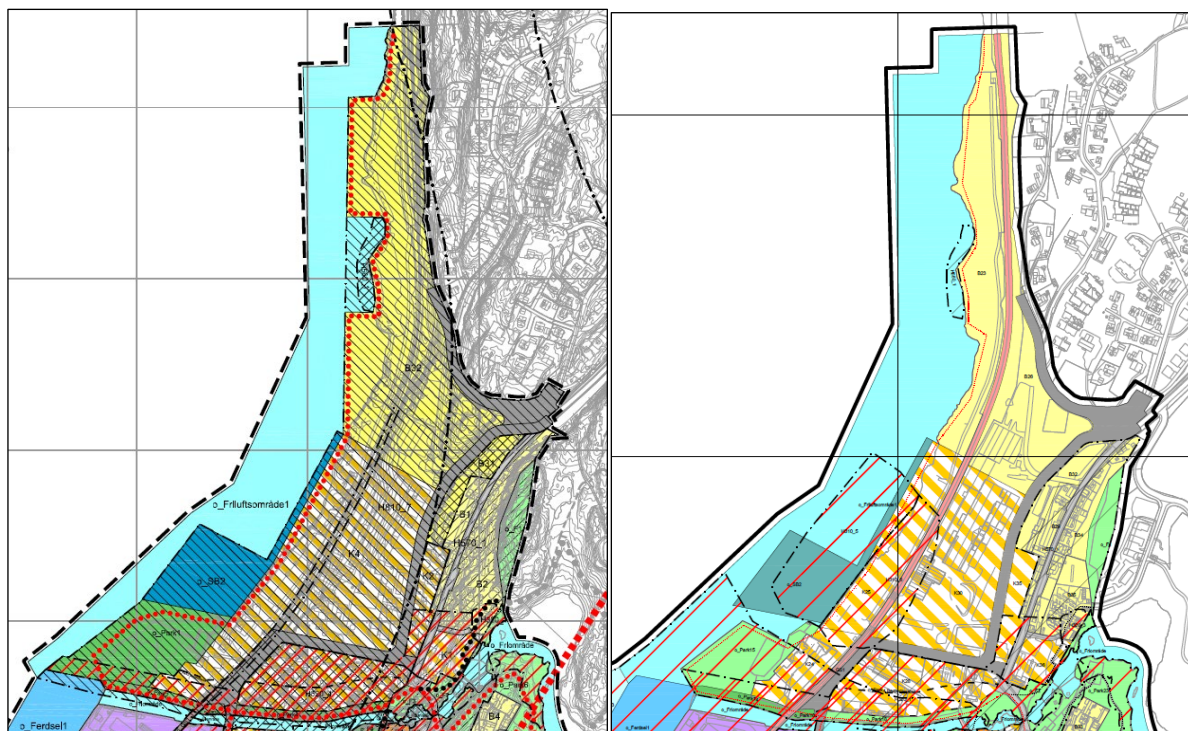
Innenfor dette området er det mange små endringer som til sammen blir store. Tilsynelatende ser det relativt likt ut på plankartet med noen unntak.

- S15 – fra kote +22 til snittkote +28, og fra 75% til 90% BYA. Kotehøyde midt i kvartalet (Gudes gate 12) økes til kote +31-43 meter, 8 til 12 etasjer.
- S17 – BYA økes fra 50% til 75%.
- S19 – ingen endring av høyder og BYA, kun endret fra boligformål til sentrumsformål.
- S20 – Økes fra kote +28 meter til +32 meter.
- S21 (tidligere S7) delt opp i to med K26 som ny (fra sentrumsformål til kombinert (uten bolig)). Økes fra BYA 90% til 100%.
- S25 (tidligere S31) – fra kote +40 og +42 til +40 og +44 og fra 50% til 80% BYA.
- S27 (tidligere S16) – fra kote +27 og +30 til +33 og +37 og fra 75% til 80% BYA.
- S32 (tidligere S32) – fra kote +42 og +64 til +44 og +72 og fra 75% til 80% BYA.
- K22 (tidligere S3) – ingen endring av utnyttelse, men fra sentrumsformål til kombinert formål (Kontor/forretning/tjenesteyting).
- o\_OP5 – fra kote +32 til kote +42 og fra 75% BYA til 80% BYA.
- o\_P – fra overflateparkering til regulert parkeringsanlegg i flere etasjer inntil kote +40 med 70% BYA
- o\_F4 utvidet i areal.  
B22 lagt inn ved siden av o\_OP13 som følge av reguleringsplan på arealet. Tidligere var hele arealet OP.

Kombinert grøntareal (hvitt og grønt stripet) er nytt i sentrumsplanen, fra tidligere samferdselsformål. Det er ikke landet på om dette er rett arealformål, men det henger sammen med at det er flomvei, bylivshensyn, behov for mer grønt i sentrum og oppgradering av teknisk infrastruktur i bakken.

Områder for skredfare er innarbeidet fra forrige plan og må konsekvensutredes da det er store endring av overordnede krav forhold til alt man ikke visste for 10 år siden.

## 5.5 DELOMRÅDE 5 – VERKET



Figur 5-5 Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

I hovedsak enkle justeringer og tilpasninger til utbyggingstakten og faktiske forhold. Det er lagt inn skredområde, som ikke lå inne i planen fra 2015.

Boligarealet på det nordligste boligformålet er redusert, på den måten at det er trukket til kystkonturen framfor at det går ut i Mossesundet. Det blir fremmet to alternative forslag til plankart der eksisterende plan og ny plan med redusert areal må konsekvensutredes. Hele eksisterende jernbanespor er endret fra strek til «hovednett for sykkel» i hele sin bredde. Tidligere B2 er splittet opp i B34 og B35. B35 har fått %-BYA 80%.

## 5.6 DELOMRÅDE 6 – NESPARKEN

Ingen endringer. Tilpasses til nylig vedtatt reguleringsplan for Mossehallen.

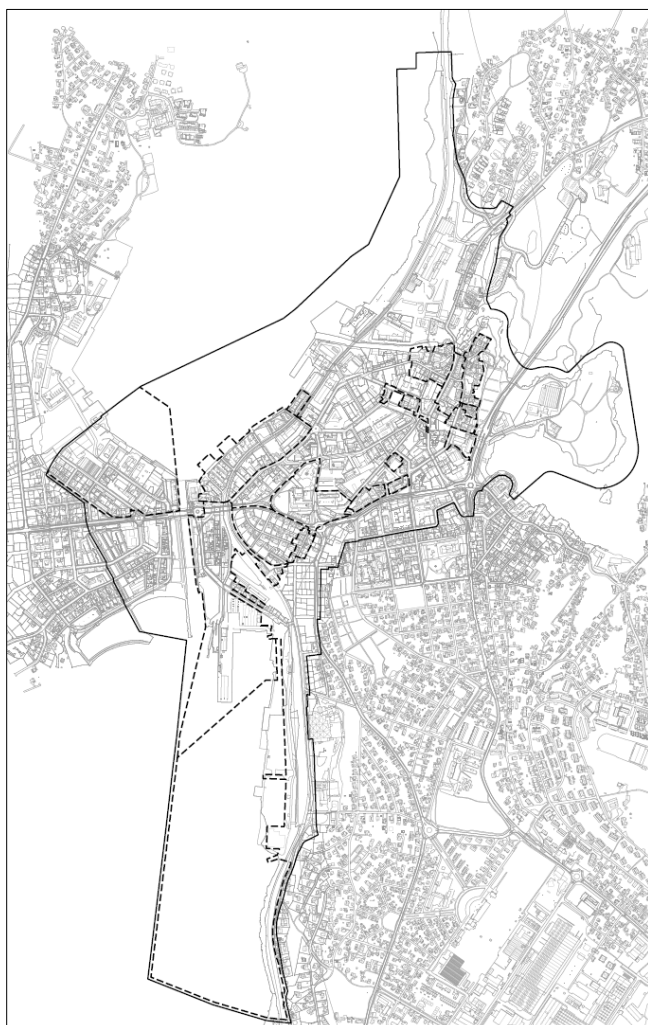


Figur 5-7 Bilde av deler av Nesparken

## 5.7 Planlagt opphevede reguleringsplaner i sentrum

Som en del av arbeidet med kommunedelplan for sentrum er det planlagt å oppheve 19 reguleringsplaner. Oversikt over reguleringsplaner som skal oppheves ser man i listen under og i figur 5-6. Dette vises

- 3103\_003 – Byplanen, 03.03.1937
- 3103\_119 – Thorneløkka, 13.01.1977
- 3103\_139 – Th.Petersonsgt., Gudesgate, Torggata, og Møllergata, 20.03.1981
- 3103\_148 – Wulfsgate 2 og 4, Bjerget 3, 06.09.1983
- 3103\_154 – Vogtsgate, Skoggata og Herfølbacken, 28.04.1983
- 3103\_155 – Værlegata mellom Kransen og Nyquistgt., 28.04.1983
- 3103\_166 – Skoggata 2, 06.11.1984
- 3103\_181 – Bjerget/Kongens gate, 11.02.1986
- 3103\_187 – Mølleområdet, 24.06.1986
- 3103\_200 – Kvartalet Skoggata, Fr. Nansensgt, Herfølbacken, Kong Haakons Plass, 16.06.1987
- 3103\_217 – Høienhaldgate 1, 3, 5, 7, 9, og Nyquistsgate 8 og 10 – vedtatt 15.06.1989
- 3103\_223 – Torget, Kirkegata, Rådhusgata, Kransen, Fjordvegen, Nyquist-gate, Høienhaldgata, Vogts gt., Skoggata og Holteløkka, 20.09.1990
- 3103\_257 – Bjerget, 23.03.1998
- 3103\_261 – Sundbryggene, 18.06.1998
- 3103\_270 – Justisbygget, 10.06.1999
- 3103\_271 – Samordna reguleringsplan for jernbane, vei, havn, 02.09.1999
- 3103\_276 – Sundstredet 2, 20.11.2000
- 3103\_337 – Kanalområdet Nord – Jeløy, 18.06.2012
- 3103\_387 – Moss Havn, 20.06.2016



Figur 5-8 Oversikt over områder over reguleringsplaner som skal oppheves

## 6 Konsekvensutredning

### 6.1 Dagens situasjon for sentrum

Sentrumsområdet består i alle hovedsak av blandet bebyggelse som sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg, med overordnet formål bebyggelse og anlegg for stor deler av havneområdet sør for sentrum. Det er ikke lagt til rette for storhandel som møbler, hvitevarer med videre som krever personbil i sentrum. Dette finner man hovedsakelig utenfor planområdet til kommunedelplanen. Hovedalternativet fra SSB viser en beregnet økning av befolkning i Moss kommune fra 52200 til ca. 55200 frem til 2036. Dette er en forventet økning på 3000 innbyggere i hele kommunen (6 %). Etter nasjonale, regionale og lokale føringer skal befolkningen sentraliseres, og hovedsakelig bo i byer, tettsteder og lokalsentre. Det er derfor viktig at sentrumsplaner legger til rette for at dette kan realiseres, med flere boliger, arbeidssteder og tjenester. Det er da også viktig at man legger til rette for utvikling av rett type næringer og forretninger i sentrum.



Figur 6-1 Dagens situasjon med delområdene(røde linjer) til utredninger for kommunedelplanen

I Moss kommune er det flere lokalsenter som konkurrerer med Moss sentrum om detaljhandel, og særlig Mosseporten kjøpesenter og Rygge storsenter har et bredt varetilbud. For utvikling av Moss sentrum er det viktig å beholde og videreutvikle sentrum også for handel. En styrking av handelsformålene vil være riktig i forhold til ABC prinsippene om rett virksomhet på rett sted.

## 6.2 Delområde 1

| Delområde 1 - Jeløy   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
|---|--|--------------------|---------------|------------------|------------------|-----|------|
| Uten betydning  | Noe verdi  | Middels verdi      | Stor verdi    | Svært stor verdi |                  |     |      |
| ▲   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
|    |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| <p><b>Dagens situasjon:</b> Delområdet på Jeløy er nok det delområdet som består mest av boligbebyggelse, med både eneboliger og blokkbebyggelse. Området er sammensatt av både eldre og ny bebyggelse, både for bolig, handel og næring. Delområdet har Glassverket boligområde, butikker som; Rema1000, Bunnpris, Kiwi, flere frisører og cafeer, andre mindre butikker og treningssentre. Det er store reguleringsplaner som er i prosess, og områder som er under utvikling, bl.a. transformasjonsområdet ved Verftsgata, som i dag er industri, næring og kaianlegg. Her er det tenkt å utvikle opp til 400 nye boenheter i kombinasjon med forretning, detaljhandler/butikker og kontor.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Dagens situasjon og potensiale for utvikling av området i kommunedelplanen gir området en stor verdi.</p> |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Påvirkning  |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | Forbedret  | Ubetydelig endring | Noe forringet | Forringet        | Sterkt forringet |     |      |
| 1   | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Planområdet er utvidet noe mer i vest og tar for seg treallé og boligbebyggelse, kombinert formål for bebyggelse og anlegg og offentlig eller privat tjenesteyting. Boligformål er delt opp til kombinert bebyggelse og anlegg og boligbebyggelse. Ved at deler av områderegulering skal oppheves legger ny kommunedelplan til rette for kombinert bebyggelse og anlegg nord i delområdet. Det er tenkt å øke antall boenheter og øke forretning, detaljhandler og kontor. Delområdet som helhet er vurdert å få en forbedring siden planen åpner for mer sammensatt sentrumsutvikling.</p> |                    |               |                  |                  |     |      |
| Konsekvens  |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | +++ /++++  | + /++              | 0             | -                | --               | --- | ---- |
| 1   | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Noe forbedret (+)</p>   |                    |               |                  |                  |     |      |

## 6.3 Delområde 2

| Delområde 2 - Havneområdet  |  |                    |  |                  |                  |     |      |
|---|--|--------------------|--|------------------|------------------|-----|------|
| Uten betydning  | Noe verdi  | Middels verdi      | Stor verdi   | Svært stor verdi |                  |     |      |
| ▲   |  |                    |  |                  |                  |     |      |
|    |  |                    |  |                  |                  |     |      |
| Figur 6-2 fra havna og stasjonsområdet. Kilde: google street view   |  |                    |  |                  |                  |     |      |
| <p><b>Dagens situasjon:</b> Det er i dag lagt opp til hovedsakelig havnevirksomhet og industri ved Moss havn. Det er også noe boligbebyggelse innenfor delområdet ved Thorneløkka, Værlegata nord og Værlestranden. I de grunnkretsene delområdet berører bor rett i underkant av 1500 mennesker. I planinitiativet som er utarbeidet til detaljreguleringsplan Sjøsidan Moss er det lagt opp til stor utvikling. Planinitiativet legger foreløpig opp til en utnyttelse med 150 000 m<sup>2</sup> BRA med bebyggelse på 4-7 etasjer. Det er fremdeles noe usikkerhet knyttet til reguleringsplanen da det jobbes med utforming av bebyggelsen. Det gjennomføres også et parallelt prosjekt hvor det ses på mulighetene ved å flytte havna, og bruk og utnyttelse av området. I kommunedelplan er det lagt opp til endring av formål til bebyggelse og anlegg som er et mer generelt utbyggingsformål tilpasset nåværende usikkerhet. Området må gjennom en videre planprosess som spesifiserer arealbruken nærmere</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Potensiale for utvikling av området gir området en stor verdi.</p> |  |                    |  |                  |                  |     |      |
| Påvirkning  |  |                    |  |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | Forbedret  | Ubetydelig endring | Noe forringet  | Forringet        | Sterkt forringet |     |      |
| 1   | ▲  |                    |  |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> De ulike formål i gjeldende reguleringsplaner og i kommunedelplan fra 2015 er endre til det hovedformålet bebyggelse og anlegg. Formålet er endret på grunn av at man venter på ulike planprosesser skal starte, samt at det er planlagt å oppheve 4 reguleringsplaner innenfor delområdet. Hele området får da i sin helhet en BYA på 70%. Utnyttelsen øker, har nærhet til kollektivtrafikk og store muligheter for utvikling av kortreise arbeidsplasser og næringsområder. Delområdet som helhet er vurdert å få en forbedring med stort potensiale for bolig- og næringsutvikling.</p> |                    |  |                  |                  |     |      |
| Konsekvens  |  |                    |  |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | +++ / +++++  | + / ++             | 0  | -                | --               | --- | ---- |
| 1   | ▲  |                    |  |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Forbedring (++)</p>   |                    |  |                  |                  |     |      |

## 6.4 Delområde 3

### Delområde 3 Sentrums kjernen Vest

|                |           |               |            |                  |
|----------------|-----------|---------------|------------|------------------|
| Uten betydning | Noe verdi | Middels verdi | Stor verdi | Svært stor verdi |
|----------------|-----------|---------------|------------|------------------|



**Dagens situasjon:** Delområdet har Moss Rådhus, kulturhuset, Tollboden og flere parkområder. Delområdet består av kontor, serveringssteder, boligområder (her og blokkbebyggelse) som grenser til parker og bryggepromenade. Området er i stor grad utbygget, men med muligheter for videreutvikling av deler av området. Parkeringsplass er tenkt transformert til parkeringshus, slik at man har mulighet bedre utnyttning av arealer til annen type bebyggelse. Her bor det ca. 900 mennesker.

**Begrunnelse for verdi:** Dagens situasjon og potensiale for utvikling av området i kommunedelplanen gir området en stor verdi.

**Påvirkning**


| Utbyggingsalternativ | Forbedret   | Ubetydelig endring | Noe forringet | Forringet | Sterkt forringet |
|----------------------|---|--------------------|---------------|-----------|------------------|
| 1                    | ▲<br><b>Begrunnelse:</b> Det er ingen store endringer innenfor delområdet. Det endres noe i høyden på enkelte områder for sentrumsformål. Enkelte område får en høyere utnyttelse av BYA, mens andre får redusert BYA. Offentlig eller privat tjenesteyting for både økt maks kotehøyder og områder med økt BYA fra 75% til 80%. Og mindre del fra 40% til 80% BYA. Det skal også økes kotehøyder for bebyggelse fra +4 til +8 meter. Område S6 reduseres BYA fra 75% til 45%. Det er totalt 3 reguleringsplaner som oppheves innenfor delområdet, og kommunedelplanen øker da utnyttelsen. Delområdet som helhet er vurdert å få en noe forbedring siden området får en noe bedre arealutnyttelse. |                    |               |           |                  |

**Konsekvens**


| Utbyggingsalternativ | +++ / +++++                                | + / ++ | 0 | - | -- | --- | ---- |
|----------------------|--|--------|---|---|----|-----|------|
| 1                    | ▲<br><b>Begrunnelse:</b> Noe forbedret (+) |        |   |   |    |     |      |




## 6.5 Delområde 4

| Delområde 4 Sentrumskjernen Øst   |   |                    |               |                  |                  |     |      |
|---|---|--------------------|---------------|------------------|------------------|-----|------|
| Uten betydning  | Noe verdi   | Middels verdi      | Stor verdi    | Svært stor verdi |                  |     |      |
| ▲   |   |                    |               |                  |                  |     |      |
|    |   |                    |               |                  |                  |     |      |
| <p><b>Dagens situasjon:</b> Delområdet består av en tett sentrumskerne, med handel, service, kultur, kontorer, boligbebyggelse, kjøpesenter, offentlig eller privat tjenesteyting, offentlige parker og lekeplasser, Møllebyen mv. Delområdet omfatter er beregnet å romme ca. 1600 bosatte mennesker. Området ligger i faresone for kvikkleire og har dårlige grunnforhold. Området er i stor grad bygget ut, men har muligheter for videre utvikling og transformasjon. Da det pågår flere byutviklingsprosjekter, men som ikke er ferdig vedtatt. Prosjektene har potensiale til å håndtere en befolkningsøkning på ca. 1200 mennesker fordelt på ca. 800 boenheter. Det er også regulert inn ny veiforbindelse til verket nord i delområdet. Det legges også til rette for kollektiv, sykkel og gange.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Dagens situasjon og potensiale for utvikling av området i kommunedelplanen gir området en stor verdi.</p> |   |                    |               |                  |                  |     |      |
| Påvirkning  |   |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | Forbedret   | Ubetydelig endring | Noe forringet | Forringet        | Sterkt forringet |     |      |
| 1   | ▲   |                    |               |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Det er flere både små og store endringer på både utnyttelse av BYA og kotehøyder. Endringer av kotehøyder fra +2 meter til +12 meter. For de fleste sentrumsformåls-områder er det økt fra 75% BYA til 80%, og noen til 100 %. Men S25 har en økning fra 50% BYA til 80%. Overflateparkeringen er endret til parkeringsanlegg, med mulighet for flere etasjer (+40 kotehøyde) og en BYA på 70%. Noe av offentlig eller privat tjenesteyting er endret til boligbebyggelse etter ny reguleringsplan. Delområdet øker sin utnyttelse betraktelig til sentrumsformål. Åpning for at bebyggelse kan gjennomføre vesentlig endring og bruksendring, samt hovedombygging, gjør at planen er mer fleksibel. For videre attraktivitet og drift av næring må det også øke antall beboende/arbeidsplasser og tilgjengelighet. Delområdet er likevel vurdert helhetlig til å få noe forbedring på grunn av mulighet for mer sammensatte sentrumsfunksjoner og fortetting.</p> |                    |               |                  |                  |     |      |
| Konsekvens  |   |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ  | +++ / +++++   | + / ++             | 0             | -                | --               | --- | ---- |
| 1   | ▲   |                    |               |                  |                  |     |      |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Noe forbedret (+)</p>  |                    |               |                  |                  |     |      |

## 6.6 Delområde 5

| Delområde 5 - Verket   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
|--|--|--------------------|---------------|------------------|------------------|-----|------|
| Uten betydning   | Noe verdi  | Middels verdi      | Stor verdi    | Svært stor verdi |                  |     |      |
| ▲  |  |                    |               |                  |                  |     |      |
|   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| <p><b>Dagens situasjon:</b> Endret fra framtidig til nåværende boligbebyggelse nord på Verket. Delområdet er det største byutviklingsområdet i sentrum. Delområdet består av det som tidligere var Peterson fabrikkområde som nå er regulert til byutvikling og boligbygging. Området er noe ferdig utbygget ved Mosseelva og mot sentrumskjernen. Nord i delområdet er det flere prosjekter som er under utbygging og planlegges å bygges ut innen 20 år. Når område er ferdig utbygget legges det til rette for at det skal bo opp mot rundt 4000 mennesker der, en befolkningsøkning på 3500. De områder som utbygget har store kontorarbeidsplasser, hotell, kulturscene, internasjonal skole, serveringssteder, forretninger, bolig, og en offentlig park og badestrand. Totalt sett bor det ca. 1000 mennesker innenfor delområdet. Delområdet berøres av både fareområde for kvikkleire og fareområde for flom, og dette kan få innvirkning på utbygging av området på grunn av økete kostnader.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Dagens situasjon og potensiale for utvikling av området i kommunedelplanen gir området en stor verdi.</p> |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Påvirkning   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ   | Forbedret  | Ubetydelig endring | Noe forringet | Forringet        | Sterkt forringet |     |      |
| 1  | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|  | <p><b>Begrunnelse:</b> Videreført boligareal som utvidelse i sjø. Delområdet har fått noen små justeringer og tilpasninger til utbyggingstakten og dagen situasjon. Tidligere B2 er splittet opp i B34 og B35. B35 har fått %-BYA 80%. Planen medfører en videreføring av den kombinert bebyggelse og anlegg og boligbebyggelse. Dette gir noe økt utnyttelse. Delområdet som helhet er vurdert å bli noe forbedret.</p> |                    |               |                  |                  |     |      |
| 2  | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|  | <p><b>Begrunnelse:</b> Det er redusert noe av boligarealet på det nordligste boligformålet, det er fjernet boligareal som utvidelse i sjø. Formålet følger nå sjøkanten. Delområdet har ellers fått noen små justeringer og tilpasninger til utbyggingstakten og dagen situasjon. Tidligere B2 er splittet opp i B34 og B35. B35 har fått %-BYA 80%. Endringene i ny plan medfører noe økt utnyttelse.</p>               |                    |               |                  |                  |     |      |
| Konsekvens   |  |                    |               |                  |                  |     |      |
| Utbyggingsalternativ   | +++ / +++++  | + / ++             | 0             | -                | --               | --- | ---- |
| 1  | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|  | <p><b>Begrunnelse:</b> Noe forbedret (++)</p>  |                    |               |                  |                  |     |      |
| 2  | ▲  |                    |               |                  |                  |     |      |
|  | <p><b>Begrunnelse:</b> Noe forbedret (+)</p>   |                    |               |                  |                  |     |      |

## 6.7 Delområde 6

| Delområde 6 - Nesparken   |  |                    |               |                  |                  |            |
|---|--|--------------------|---------------|------------------|------------------|------------|
| Uten betydning  | Noe verdi  | Middels verdi      | Stor verdi    | Svært stor verdi |                  |            |
| ▲   |  |                    |               |                  |                  |            |
|    |  |                    |               |                  |                  |            |
| <p><b>Dagens situasjon:</b> Området består av Nesparken friluftslivsområde. Det består av en offentlig og allment tilgjengelig bypark med svømmehall, idrettshall, badestrender, større trafo-stasjon og innfartsveien. Delområdet er omringet av Vansjø, som renner ut i Mosseelva, og det er flomsoner som strekker seg inn i delområdet.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Dagens situasjon og potensiale for utvikling av området i kommunedelplanen gir området en stor verdi, fordi den gjør at de nærliggende boligområdene får gode og tilgjengelige friarealer.</p> |  |                    |               |                  |                  |            |
| Påvirkning  |  |                    |               |                  |                  |            |
| Utbyggingsalternativ  | Forbedret  | Ubetydelig endring | Noe forringet | Forringet        | Sterkt forringet |            |
| 1   | ▲  |                    |               |                  |                  |            |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Det er ingen endring av formål eller type utbygging i området. Delområdet som helhet er vurdert å få en ubetydelig endring.</p> |                    |               |                  |                  |            |
| Konsekvens  |  |                    |               |                  |                  |            |
| Utbyggingsalternativ  | +++ / +++++  | + / ++             | 0             | -                | --               | --- / ---- |
| 1   | ▲  |                    |               |                  |                  |            |
|   | <p><b>Begrunnelse:</b> Ubetydelig konsekvens ( 0 )</p>   |                    |               |                  |                  |            |

## 6.8 Konklusjon

Oppsummert det det noen endringer i regulerte formål ny kommunedelplan. Det er foreslått 19 opphevede reguleringsplaner. Det er da foreslått endringer av utnyttelse i områder hvor planer er opphevet. Totalt sett er det økt utnyttingsgrad og økt kotehøyder i sentrumsplanen. Det er hovedsakelig sentrumsformål som får en forhøyet utnyttelse. Fokuset er mindre på boligbebyggelse og mer på næringsutvikling. Dette ruster sentrum på en bedre måte å konkurrere med Mosseporten kjøpesenter og Rygge Storsenter om andeler av detaljhandel. Likeledes åpner planen for å også gi sentrum tilgang til kontorarbeidsplasser med sine besøksintensive virksomheter.

For boligbebyggelse og verket er det stort potensiale for videre utvikling av boliger. På havneområdet er det foreløpig satt en BYA til 70% med formålet bebyggelse og anlegg, og vil per nå ikke utgjøre en så stor endring. Dette er noe som da vil avklares i framtidige reguleringsplanprosesser. Endringen vil føre til en tettere bebyggelse, høyere befolkningstetthet, samt møter behovet for økt næring, forretning og tjenesteyting. Boligbebyggelsen i sentrum gir gode forutsetninger for at størstedelen av befolkningsveksten kan lokaliseres innenfor sentrum, og det er viktig for sentrumsutviklingen. Det er derfor vurdert at totalt sett av endringene til kommunedelplanen får en noe forbedret konsekvens for bolig- og næringsutviklingen i Moss sentrum.

| Alternativer  |  | 0-alternativet                             | Et eller flere alternativer   |  |
|---|--|--|---|--|
| Vurderinger   |  |  | Alternativ 1  | Alternativ 2   |
| Konsekvens for hvert delområde                                | Delområde BN1<br>Jeløya                            | 0  | Noe forbedret (+)   | Ubetydelig miljøskade (0)  |
|   | Delområde BN2<br>Havneområdet                      | 0  | Forbedret (++)  | Forbedret (++)   |
|   | Delområde BN3<br>Sentrumsområde Vest               | 0  | Noe forbedret (+)   | Noe forbedret (+)  |
|   | Delområde BN4<br>Sentrumsområde øst                | 0  | Noe forbedret (+)   | Noe forbedret (+)  |
|   | Delområde BN5<br>Verket                            | 0  | Noe forbedret (++)  | Ubetydelig miljøskade (0)  |
|   | Delområde BN6<br>Nesparken                         | 0  | Ubetydelig miljøskade (0)   | Ubetydelig miljøskade (0)  |
| Avveininger   | Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder | Videreføring av dagens planlagte situasjon | Delområde BN1-5 har like stor vektning. BN6 Nesparken har ikke like stort potensiale for videre utvikling av bolig- eller næring.                     | Lik vurdering som i alt 1.   |
|   | Samlede virkninger                                 | (0)  | ( +/++ )  | ( + )  |
| Vurdering av samlet konsekvens for bolig- og næringsutvikling | Samlet konsekvensgrad                              | Ubetydelig konsekvens                      | Noe forbedret   | Noe forbedret  |
|   | Begrunnelse  |  | Samlet har kommunedelplanen positiv påvirkning på alle delområdene. Det er både positiv og negative endringer: negative endringer: fjerning/justering | Tiltak for alternativ 2 på verket er vurdert å få en ubetydelig endring på delområdet i sin helhet. Ellers lik vurdering som i alternativ 1. |

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
|  |   |   | av formål til f.eks. friområder, endring fra bolig til kombinerte formål. Positive endringer; at det er totalt sett økt utnyttelse på sentrumsformålene, og noe på boligbebyggelse. |   |
|  | Rangering   | 3   | 1   | 2 |
|  | Begrunnelse for rangering og hvilke alt som er like/ulike | Alternativene har fått noe lik vurdering av konsekvens for bolig- og næringsutvikling. De har ikke fått lik rangering da potensiale for utvikling er bedre for alternativ 1 og 2. Alternativ 1 får bedre rangering på grunn av større område satt av til boligbebyggelse på Verket. |   |   |

### 6.8.1 Forslag for tiltak til forbedring av sentrum for videre utvikling

Ved økt utnyttelse og muligheter for transformasjon i sentrum bør man se på kvaliteten av bomiljøet, her videre utvikling og kvalitet på utomhusområder og størrelse på private utearealer ved ny bebyggelse.

Ved økt utvikling av bolig- og næring bør de tilrettelegges for mer næring og forretning som ikke krever personbiltrafikk. En bør legge til rette for sykkelparkering i større grad for å gjøre arbeidsreisen smidigere, og minke bruken av bil i sentrum.

Framtidig utvikling av både boligbebyggelse og næring/forretning/service bør ha muligheter for parkering som en del av bebyggelsen, og ikke kreve nye arealer i sentrum.

Stasjonsområdet bør også legge til rette for mer sykkelparkering og muligheter for sykkelutlån. Slik at reise til arbeidsplasser går smidigere og gjør at både bosted og arbeidsplass i sentrum kan bli mer attraktivt.

Øke tilgjengeligheten ved å markere steder i bybildet og samling av forretninger/detaljhandel.

Det er viktig at havneområdet (delområde 2) får en god tilknytning til resten sentrumsområdet. Ved en stor utnyttelse av Havneområdet bør en fokusere på gode ferdseismuligheter for myke trafikanter, og et godt knutepunkt for sømløs kollektivtrafikk.

Økt fortetting gjør at bebyggelse blir mer ruvende, og en bør stille krav til oppdeling av fasader og større krav til estetikk og solforhold. Bær stille krav om estetisk plan i byggesøknad. Sistnevnte er særlig viktig for at området skal framstå som et attraktivt boligområde.