
PLANBESKRIVELSE

kommunedelplan for Moss sentrum 2025 – 2035
«sentrumsplanen»



Dato:	22.01 2025
Status:	Høringsutkast (revidert etter 1. gangs behandling)
Dokument utarbeidet av:	Philip Dixon Sandberg / enhet for samfunnsutvikling
Dokumentet revidert etter 1.gangs behandling	Vibeke Arnesen / enhet for samfunnsutvikling
Dokument kontrollert av:	Vibeke Rosenlund / enhet for samfunnsutvikling
Alle bilder er tatt av Moss kommune der ikke annet er spesifisert.	

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Innledning.....	6
Formål	6
Planområdet.....	8
2 Overordnede rammer og føringer.....	10
Nasjonale føringer og rapporter	10
Regionale føringer.....	11
Kommunale planer og føringer	11
Grunnlagsdokumenter	12
Gjeldende reguleringsplaner.....	13
Arealplaner under arbeid	13
3 Planprosess og medvirkning.....	14
Mål for utviklingen av Moss sentrum.....	15
4.1 Boliger	15
Boligbehov.....	15
Utforming	16
Boligsosial planlegging	17
4.2 Handel, næring og tjenesteyting.....	18
4.3 Infrastruktur og grønn mobilitet	19
Vei.....	19
Parkering	20
Kollektivtransport.....	21
Sykkel og gange	21
4.4 Møteplasser og blågrønne strukturer	22
Park, byrom og grøntområder.....	22
Sosiale møteplasser.....	22
4.5 Arealressurser	24
Landskap.....	24
Friluftsområder	24
Naturmangfold	25
Sjø og vassdrag	25
Luftforurensning.....	26
Forurensning i grunnen	26
4.6 Kulturmiljø.....	26

4.7 Teknisk infrastruktur	27
Vannforsyning	27
Avløp.....	28
Overvann	28
Adkomst	29
4.8 Sosial infrastruktur	29
Helsetjenester	29
Skole	29
Barnehage	30
KU og ROS-analyse	31
Konsekvensutredning.....	31
ROS-analyse.....	31
5 Plankart	32
Arealformål.....	32
6 Planbestemmelser.....	34
Plandokumenter med vedlegg	34

"we design our world, and our world designs us back"

- Arturo Escobar

1. gangs behandling høsten 2024

Forslag til revidert sentrumsplan var oppe til 1. gangs behandling høsten 2024. Kommunestyret vedtok den 10.12.2024 at planen skulle legges ut på høring med endringer. Planen ble videre vedtatt lagt ut med to alternative plankart, alt1 og alt2, der forskjellen er avgrensningen på boligformålet i felt B23 på Verket og der alt.1 åpner for utfylling/bygging i sjø.

De vedtatte endringene berører i særlig grad plankrav, utnyttelse/høyder og krav til parkering, uteareal og minimumskrav til areal i leiligheter. I tillegg er det noe endringer i kvalitetskrav. Dette vil i noen grad kunne påvirke bl.a. boligpotensialet (kap. Bolig), bokvalitet (kap. Utforming, Tetthet og høyder) og parkering (kap. Parkering).

De vedtatte endringene er sendt konsulent for risiko og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) og konsekvensutredningene, og konsulent har oppdatert dokumentene.

Kart og bestemmelser er revidert i henhold til vedtatte endringer.

Det er kun gjort mindre endringer i planbeskrivelsen. Disse er vist med rød tekst.

1 Innledning

Formål

Formålet med sentrumsplanen er å legge rammer for en bærekraftig byutvikling som gjør bystrukturen sterkere, skaper byliv og opplevelser, og ivaretar miljø, klima og gode bo- og oppvekstmiljøer for alle i Moss sentrum. Planen skal bidra til å styre Moss sentrum mot en attraktiv og levende by med bymessige kvaliteter. Sentrumsplanen skal oppfylle denne intensjonen gjennom følgende hovedmål:

Styrke bystrukturen for økt byliv og tilgjengelighet

Sentrumsplanen skal tilrettelegge for en kompakt og sammenhengende bystruktur med korte avstander mellom opplevelser og funksjoner. Dette skal fremme aktivt byliv, attraktive møteplasser og bedre tilgjengelighet for myke trafikanter uavhengig av alder og funksjonsgrad.

Klimatilpasning og grønn infrastruktur

Konsekvensene av et endret klima skal ivaretas gjennom fortetting og styrking av byens blågrønne strukturer med sammenhengende grøntområder, åpne vannveier og urban skog. Den tekniske infrastrukturen skal oppgraderes i sammenheng med de blågrønne strukturene for å håndtere økt nedbør og flom i et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Kvalitet i bo- og utemiljø

Planen skal sikre bymessig bokvalitet, gode uterom og møteplasser. Universell utforming, barns oppvekstvilkår og en aldersvennlig by skal vektlegges i plan- og byggesaksbehandlingen.

Moss sentrum og det urbane byområdet fungerer som regionsenter for Mossregionen, og vil frem mot 2050 videreutvikles som del av Osloregionen som en funksjonell bolig- og arbeidsregion. Kommunen har en gunstig plassering i Oslofjorden og Østfold fylke og er stadig mer attraktiv for bosetting og etablering av næring. Hovedtyngden av den fremtidige byutviklingen i Mossregionen skal skje i sentrum, med et tilgjengelig kollektivtilbud og nærhet til opplevelser, natur, aktiviteter, tilbud og arbeidsplasser.

Byutvikling foregår i mellomrommene. Mellom formelle og uformelle prosesser. Mellom fasader, farger og falsetter. I en kompleks vev av ulike aktører, nivåer og interesser. Mellom lokale initiativer og globale impulser. På ulike tidslinjer til samme tid. Design designer, og det som allerede er designet, designer oss tilbake. Bystrukturen er viktigere enn enkeltobjektene, men enkeltobjektene bidrar til en sterk bystruktur.

Hva slags by er det vi ønsker å skape, hvordan gjør vi det og hvem er involvert? Eierskapet til sentrums utfordringer og muligheter er komplekse, aktørene og rollene mangfoldige. Byen trenger gode enkeltobjekter med gode relasjoner til sine omgivelser for å bidra til en regenerativ byutvikling som skaper positive synergier utenfor seg selv. Det styrker bystrukturen og gir merverdi til mellomrommene der bylivet skjer.

Planområdet omfatter de sentrale sentrumsområdene i Moss og består av arealer i sjø og på land. Områdets ytre avgrensing følger omtrentlig Verket, Myra, Nesparken, Skarmyra, arealene rundt Moss havn og ny jernbanestasjon, en bit av Jeløya og sentrumsområdet langs Mossesundet.

Området er i stor grad utbygd og har en tydelig sentrumsstruktur. Det er stor variasjon i arealbruken og de fleste kategorier som er definert innenfor arealformålet «sentrumsformål» er representert. Store arealer i sentrum er brukt til infrastrukturformål og har et potensiale for annen arealbruk i framtiden.

Moss havn, Mølla og Moss Næringspark Jeløy er de tre eneste rendyrkede og gjenværende industriområdene i Moss sentrum. Ellers er tidligere tilsvarende områder transformert til leiligheter og næring, blant annet Glassverket og Verket (gamle Peterson) i nyere tid. Sentrum og Verket har de siste årene vokst mer sammen til et sentrumsområde med Mosseelva og Møllebyen imellom.

2 Overordnede rammer og føringer

Gjeldende kommuneplan for Moss angir de overordnede rammer og premisser. Gjeldene samfunnsdel er «Moss 2030», vedtatt 13. februar 2020, og arealdelen ble vedtatt 23. mars 2021. I tillegg har kommunestyret vedtatt at Moss kommune skal legge FNs bærekraftsmål og Parisavtalen til grunn for alle vedtak og beslutninger. I dette planarbeidet er følgende bærekraftsmål spesielt vektlagt:

- 3 – God helse og livskvalitet
- 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur
- 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon
- 13 – Stoppe klimaendringene
- 14 – Livet i havet
- 15 – Livet på land

De fire fokusområdene i arealstrategien ligger til grunn for planen. Disse er 1) boligbygging og nærmiljø, 2) vern av dyrket mark, kulturminner og kultur- og naturlandskap, 3) bærekraftige transportløsninger, og 4) næring og tjenesteyting.

Nasjonale føringer og rapporter

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023)

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Meld. St. 18 (2016-2017) Stortingsmelding om bærekraftige byar og sterke distrikt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017).
- T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementet, 2008).
- NBI-registeret.
- «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» – rapport fra Ekspertutvalget (Samferdselsdepartementet, 2019).
- Relevante lover og forskrifter, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, folkehelseloven, forskrift om konsekvensutredninger, forskrift om vannforsyning og drikkevann. Listen er ikke uttømmende.

Regionale føringer

- Regional planstrategi for Viken 2020-2024, «Veien til et bærekraftig Viken» (2020).
- Fylkesplan for Østfold, «Østfold mot 2050» (2018). Vesentlige bestemmelser:
 - Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter, som omhandler lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter etter ABC-prinsippet.
- Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 (2010).
- Fylkesdelplan barn og unge (2009).
- Regional transportplan for Østfold, «Østfold mot 2050» (2018).
- Regional plan for idrett 2018-2029, friluftsliv og fysisk aktivitet, «Østfold i bevegelse» (2018).

Kommunale planer og føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel, «Moss 2030» (2021).
 - Fokuserer på tre innsatsområder, som sammen utgjør elementene i bærekraftstrekanten; levekår og folkehelse, klima og miljø, og verdiskapning og kompetanse. Det er knyttet hovedmål, delmål og strategier til disse.
 - Strategier for areal- og transportplanleggingen.
 - I transformasjonsprosjekter skal det legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale

behov. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel skal avgrenses på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene.

- Planstrategi for Moss 2024-2027 (2024).
- Kommuneplanens arealdel (2020).
 - Moss skal videreføres med utgangspunkt i gjeldende senterstruktur, og med fokus på en transporteffektiv arealpolitikk. Hovedtyngden av den framtidige utviklingen skal skje i regionsenteret og områdesentrene, noe som gir grunnlag for god utnyttelse og utvikling av samfunnsmessig infrastruktur, reduksjon av utbyggingsareal, effektive transportløsninger og styrker mulighetene for reduksjon av klimautslipp.
 - Moss sentrum skal utvikles til et levende og attraktivt senter for opplevelser, kultur, handel og service. Sentrum skal forsterkes som tyngdepunkt for befolknings- og arbeidsplassvekst.
 - Større handelskonsepter tillates kun i Moss sentrum, med unntak av arealkrevende varehandel innenfor et avgrenset område på Høyda. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel skal avgrenses på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene
 - God bokvalitet og varierte boliger
 - Kollektivtransport, sykkel og gange
- Kulturminneplan for Moss 2017-2029 (2017) og Kulturminneplan for Rygge 2017-2029 (2017).
- Kommunedelplan for levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv (2021).
- Kommunedelplan for klima 2020-2030 (2021).
- Strategisk næringsplan for Mossregionen 2021-2024 (2023).
- Samarbeidsavtalen Miljøløftet Moss
- Kommunedelplan for Naturmangfold (Moss kommune, 2024)
- Strategi for klimatilpasning (behandles høsten 2024)
- Forslag til boligpolitisk plan (høringsutkast 2024)

Grunnlagsdokumenter

- Kapasitetsvurderinger av vann, avløp og overvann (COWI, 2024)
- Helhetlig ROS for Moss kommune (Moss kommune, høringsutkast 2024)
- Temaplan for klimatilpasning (Moss kommune, høringsutkast 2024)
- Hovedplan VA (Moss kommune, 2023)

- Moss sentrum – naturverdier, økosystemtjenester og grønne løsninger (Naturrestaurering, 2023)
- Gåstrategi for Moss kommune (Moss kommune, 2023)
- Moss – overvann sentrum (COWI, 2022)
- Parkeringsstrategi for Moss kommune (Moss kommune, 2022)
- Boligbyggeprogram og befolkningsprognoser for Moss kommune (Moss kommune, 2022)
- Folkehelseoversikt «Mangfoldige Moss – Slik har vi det» (Moss kommune, 2023)
- Moss knutepunkt – resultater digital medvirkning (Leva Urban Design, 2021)
- Metrarapporten (Metra næringsmegling, 2022 og 2023)
- Friluftskartlegging med verdisetting (Moss kommune, 2019)
- Byutredning Moss (Miljøløftet Moss/Statens Vegvesen, 2019)
- Reisevaneundersøkelse for 2018/2019
- Sykkelplan (2019)
- Humleplan for Moss kommune (Moss kommune, 2016)

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012 skal som hovedregel fortsatt gjelde foran kommunedelplanen i utbyggingsaker, med følgende unntak:

3103_337 – Kanalområdet Nord – Jeløy – vedtatt 18.06.2012 og

3103_387 – Moss Havn – vedtatt 20.06.2016.

Arealplaner under arbeid

Enkelte områder har en planprosess som har løpt parallelt med arbeidet med kommunedelplanen. Dette gjelder følgende områder:

- Detaljreguleringsplan for Værftsgata
- Detaljreguleringsplan for Gudekvartalet
- Detaljreguleringsplan for Vogtsgate 17
- Detaljreguleringsplan for Fv. 317 Helgerødgata – Kanalbrua i Moss kommune
- Kommunedelplan for Rv. 19 Moss

3 Planprosess og medvirkning

Planprogrammet ble lagt ut på høring fra 15. juni til 15. september 2022, samtidig med at det ble varslet oppstart av planarbeidet. Det kom inn 18 innspill til varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram. Innspillene er referert og kommentert av kommunens administrasjon i vedlegget «Sammendrag og vurderinger av høringsinnspill». Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 13. desember 2022.

Foreløpig utkast til sentrumsplanen ble lagt fram som en politisk orienteringssak for formannskapet, hovedutvalg for byutvikling, næring og samferdsel og hovedutvalg plan, bygg og teknisk den første uka i september 2024. Deretter ble endelig høringsutkast lagt ut på høring av Formannskapet i møtet 24. oktober 2024.

Gjennom planprosessen er det gjennomført en rekke møter og arrangementer for medvirkning. Dette inkluderer følgende:

- Lørdager på Kommunetorget
- Temamøter i 2023 (seks stykker)
- Trygghetsvandring, mars 2024
- Bydelsmøter sammen med Moss i sentrum og næringsdrivende gjennom 2023 og 2024
- Presentasjoner hos ulike organisasjoner og interessegrupper
- Regionalt planforum

Intern organisering:

- Plangruppe med fokus på bebyggelsesstruktur, høyde/tetthet/volum, forbindelseslinjer og funksjoner.
- Internt planforum og temavise møter med skole, barnehage, idrett, VVA, m.m.
- Tverrfaglig arbeidsgruppe for diskusjon av bestemmelser
- Politiske orienteringer
- Orienteringer for ledergruppa på PMT
- Verksteder/workshoper

Mål for utviklingen av Moss sentrum

Kommunens visjon er:

«Mangfoldige Moss — skapende, varmere, grønnere»

De grepene som tas i sentrumsplanen skal bygge opp under denne.

Den sentrale problemstillingen i revidert kommunedelplan for Moss sentrum, med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, er hvordan området kan videreutvikles på en måte som styrker Moss som regionsenter og sikrer en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav. Alle sentrumsprosjekter bør tilføre omgivelsene noe nytt, og være en forbedring av vårt felles bymiljø.

Det skal være et mangfoldig tilbud av opplevelser, møteplasser, boligtyper, næringer, tjenester, handelstilbud, grønnstruktur, nærmiljøer og offentlig tilgjengelige områder. Det skal legges til rette for myke trafikanter med ulik funksjonsgrad og grønn mobilitet. Planen skal gi forutsigbarhet for utbyggere, eksisterende næringer og nye etableringer.

Planens mål og strategiske grep har en langsiktig tidshorisont, men planen vil møtes av utviklingstrekk som gjør det nødvendig å revidere planen før den tid. Helt spesifikt gjelder det havneområdet, som representerer ca. 1/3 av arealet i sentrumsplanen. Mer generelt kan være endringer i regionale og nasjonale rammer, sentrale og pågående planprosesser, samt øvrige samfunnsmessige og teknologiske endringer, som eksempelvis utviklingen i e-handel eller smartteknologi som påvirker hvordan vi reiser, handler og får utført tjenester.

4.1 Boliger

Boligbehov

Moss er et vekstområde i Østfold, med høy bostedsattraktivitet. Det er høy innflytting til Moss, selv om arbeidsplassveksten har vært svakere enn for landsgjennomsnittet, med unntak av det siste året. Demografien påvirkes av urbanisering, synkende fødselstall, økende migrasjon og at flere lever lenger. Dette gir utfordringer blant annet knyttet til sysselsetting, helse og tjenestebehov. Veksten gir samtidig utviklingsmuligheter som kan bidra til å gjøre byen til et skapende, varmere og grønnere samfunn.

De siste årene har veksten vært høyere enn forventet, både på grunn av innflytting og innvandring fra Ukraina. I perioden 2012 til 2021 var den årlige vekstraten 0,9 prosent. I 2021 og 2022 var veksten

høyere enn forventet med henholdsvis 1,25 prosent og 1,9 prosent. I 2023 var veksten 1,6 prosent. Befolkningsframskrivingen for Moss 2024 viser at det er størst ekstern innflytning til sentrumsområdene.

Innenfor planområdet bor det i dag ca. 4400 personer. I Moss er det en befolkningsfordeling på ca. 2,1 personer per bolig, og trenden tilsier at andelen personer per boenhet vil kunne synke. Befolkningstettheten i sentrumsområdet er lavere. Innenfor sentrumsplanens planområde er det vurdert å være et utbyggingspotensial for ca. 5000 boliger i planperioden.

I samfunnsdelen er det et mål om variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. I forslag til ny boligpolitisk plan er det satt som mål at Moss har et variert boligtilbud og boligbygging som understøtter kommunens befolkningsutvikling, husholdnings- og aldersstruktur i alle bydeler. Det som bygges er egnet for en aldrende befolkning, en befolkning med flere aleneboende og familier. Behovene tilsier at 70 % av nye boliger som bygges bør være egnet for aleneboende og par uten hjemmeboende barn, og 30 % av bør være egnet for familier. Boligene som bygges er i sentrum lokalisert nær tjenester, hverdagshandel, møteplasser og aktiviteter. Kommunen sørger for at det bygges tilrettelagte leiligheter for eldre slik at det frigjøres eneboliger til markedet. De neste avsnittene tar for seg hvordan dette kan oppnås innenfor rammene av sentrumsplanen.

Utforming

Typologi

Boligbebyggelsen skal være variert. Dette gjelder både byggehøyder, typologi, boligstørrelse, volumoppbygging, arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger. Bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at visuelt tunge og sammenhengende bygningsmasser unngås. Ved å bygge variert innenfor de ulike sentrumsformålene kan man få en bredere sammensatt beboergruppe, og dette har flere positive virkninger.

Tetthet og høyder

Det er mye som skal hensyntas innenfor temaet tetthet og høyder. Det er et uttalt mål nasjonalt, regionalt og lokalt, om å bygge kompakte byer og tettsteder. I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging er det et mål at det skal tilrettelegges for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder. Det skal av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning og legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og

tettsteder. Dette vil også styrke grunnlaget for opplevelsesrike byer, økt kollektivtransport, sykling og gange. I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om å utvikle sentrum og tettstedene med hovedvekt på kollektivknutepunktene slik at de blir kompakte og velegnet for miljøvennlig mobilitet.

Det er dermed, fortettingen tatt i betraktning, desto viktigere å legge til rette for god bokvalitet i nye boligområder. I kommuneplanens arealdel presiseres det at det i fortettingen stilles store krav til å ivareta og videreutvikle bokkvaliteter, og det er viktig å forsterke innbyggernes trivsel og tilhørighet samtidig som det fortettes. Den objektive bokkvaliteten i et urbant område er avhengig av boligkvalitet, bymessige kvaliteter og stedskvaliteter. Å tilrettelegge for god bokkvalitet innebærer blant annet krav til god boligkvalitet og estetiske kvaliteter, gode uteområder, tilstrekkelig lysinnslipp, tilfredsstillende støynivå, og nærhet til hverdagsfunksjoner inkludert sosial infrastruktur. Sammenhengende gang- og sykkelveier, gode grøntområder og møteplasser er viktige kvaliteter som må følges opp i detaljreguleringer.

Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert arealformål jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt. Arealformålenes høydeavgrensing skal tolkes som retningsgivende for maks byggehøyde på deler av området høyde. Endelig fastsetting av høyder gjøres i reguleringsplan. For fastsettelsen av høyder skal følgende være førende: gatebredder, hensynet til solforhold i byrom (plasser, torg og park), hensynet til kulturminner og kulturmiljø, og dagslyskrav.

For å sikre god bokkvalitet, og av hensyn til negative landskapsvirkninger forbundet med høyere bebyggelse, er det satt krav om at uteoppholdsarealene som prinsipp skal lokaliseres til det mest solfylte og lokalklimatiske området på tomten/planområdet (altså at landskapet setter premissene for plasseringen av byggene/at landskapsarkitektene setter premissene for hvor arkitektene kan utforme byggene). Inngrep i landskapsbildet skal minimeres.

Det er ønskelig med en naturlig overgang til omkringliggende områder, både når det gjelder typologi og høyde/tetthet. Byggverk skal gis en god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende og naturgitte omgivelser. Byggverk skal også tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger, historisk tilknytning og forståelse.

Boligsosial planlegging

Fortettingen og utviklingen av sentrum må ses i sammenheng med sosial bærekraft. Planprogram for ny kommunedelplan for bolig ble vedtatt i 2022 og planen skal legges ut på høring i juni 2024. Planen

tar for seg boligpolitiske virkemidler som bidrar til gode boliger og bomiljøer for en mangfoldig befolkning med ulike behov, i dag og i framtiden. Moss kommune gjennomførte leveårskartlegging i 2022, og denne viser hvordan et utvalg av statistiske leveårsvariabler fordeler seg geografisk innad i kommunen. Sentrumsområdene skiller seg ut ved å ha flere leveårsutfordringer sammenliknet med gjennomsnittet for Moss og landsgjennomsnittet. Sentrum er den bydelen i Moss med lavest barneandel, men blant barna i Moss sentrum er det en høy andel barn som bor i lavinntektsfamilier og barn med enslige foreldre.

Kommunen må etterstrebe et variert boligtilbud for en befolkningsutvikling over tid, med en befolkning i ulike livsfaser med ulike behov. Ulike behov bør gjenspeiles i lokalisering, størrelse, utforming og tilrettelegging for ulike alternative boformer. Kommunen vil ha behov for å sikre gode boliger og bomiljø, også for innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilte på boligmarkedet, enten de er unge nyetablerere, enslige forsørgere, har en funksjonsnedsettelse, barnefamilier med lav inntekt, eller har sosiale og helsemessige utfordringer. Moss kommune jobber for at det tas boligsosiale hensyn i sentrumsutviklingen. For å få det til ønsker kommunen å bruke virkemidler som utbyggingsavtaler, utleieboliger med kommunal tilvisningsrett, kommunal forkjøpsrett eller ta i bruk egnede modeller for leie til eie. Kommunen ønsker, sammen med utbyggingsaktører og grunneiere, å vurdere midlertidig bruk av tomter til mobile hus/mikrohus, og eventuell annen bruk av arealer i samarbeid med lokale ressurser og frivillige.

Det er satt en nedre grense på boligstørrelse på 30 kvadratmeter (ekskl. bod). Eventuelle unntak fra dette gjelder dersom boligene har fellesløsninger. Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som møteplasser, gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr.

4.2 Handel, næring og tjenesteyting

Moss har som mål å være en næringsvennlig og attraktiv kommune for eksisterende og nye bedrifter og virksomheter. Det er derfor viktig å ivareta hensynet til eksisterende arbeidsplasser, og sikre en forutsigbarhet for de virksomhetene som allerede er etablert i sentrum. Viktige målsettinger er også vekst i eksisterende bedrifter, nye bedrifter til regionen, og et bærekraftig næringsliv som preges av nyskaping, riktig kompetanse og samhandling. En av forutsetningene for å lykkes med disse målene er et levende og aktivt bysentrum, med forskjellige opplevelser og aktiviteter til store deler av døgnet tider. Besøksintensive virksomheter og offentlige arbeidsplasser skal legges til Moss sentrum.

Innenfor byggeområdene gjelder det krav til at nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og farger. Ved etablering av bolig skal ulike typologier innenfor hvert felt bidra til å tilføre variasjon av beboere.

4.3 Infrastruktur og grønn mobilitet

Et av hovedmålene i sentrumsplanen er å legge godt til rette for myke trafikanter med ulik funksjonsgrad (gående, syklende, barn, eldre, barnevogn, svaksynte, gåstol og rullestol mm.) for å øke tilgjengeligheten og mobiliteten i et folkehelseperspektiv, særlig med tanke på en aldrende befolkning som bør holde seg aktive i en by med korte avstander til viktige funksjoner via trygge ferdselsårer.

Målrettede investeringer i byrommene og alternativer til personbiltrafikken vil påvirke reisevanene til byens innbyggere betraktelig, samtidig som det gir en sunnere og lykkeligere befolkning, mindre kø på veiene, redusert vedlikeholdsbehov og offentlige byrom hvor mennesker ønsker å bruke tid og/eller penger.

Gjennom Miljøløftet Moss har kommunen forpliktet seg til at all vekst i persontrafikken skal tas gjennom gange, sykkel og kollektive løsninger. De nasjonale føringene om knutepunktutvikling er et av de sterkeste virkemidlene for å få til dette; det innebærer en kompakt byutvikling og fortetting nært kollektivknutepunkter. Sentrum er i praksis et stort kollektivknutepunkt, og det ligger derfor svært godt til rette for en slik utvikling i området.

Det skal tas spesielt hensyn til snarveier, gang- og sykkelveier og kvalitetsrike og varierte aktivitetsområder, også de uformelle ikke-programmerte.

Vei

Biltrafikk

I dag er det mye og økende trafikk gjennom sentrum. Det er utfordringer knyttet til trafikkavviklingen flere steder, men særlig på riksvei 19, fylkesvei 118 og Helgerødgata. Problemet er naturligvis størst i rushtiden.

I sentrumsområdet er det sterkt frarådet med kapasitetsøkende tiltak for biltrafikken, da slike tiltak medfører en økning i trafikken og mer kø. Dette er utfordrende for næringslivet i Mosseregionen og det er ikke forenlig med målet om at all vekst i persontrafikken skal tas gjennom sykkel, gange og kollektivtransport, som kommunen har forpliktet seg til gjennom Miljøløftet Moss. Det er derfor behov for å gjøre flere tiltak med fokus på de myke trafikantene.

Gatene i nye områder bør utformes slik at de oppfattes som åpne og tilgjengelige for alle, uansett funksjonsgrad. Gatenettet skal være sammenhengende og gatesnittet bør være slik at det naturlig regulerer farten. I tillegg bør fartsgrensen reduseres til 30-sone i hele sentrum for å bidra til bedre luftkvalitet, mindre støy, redusert skadeomfang ved ulykker og bedre trafikkflyt (slik forskning viser).

Riksveg 19

I skrivende stund er ny trasé for riksveg 19 gitt prioritet i Nasjonal Transportplan 2025-2036, og kommunedelplanen i regi av SVV ser ut til å muligens bli ferdigstilt i løpet av 2025. Alle de alternative korridorene som vurderes – og ikke kan utelukkes per dags dato – i kommunedelplanen til SVV båndlegger store deler av sentrumsområdet. Det er en stor utfordring for arbeidet med sentrumsplanen isolert sett og byutviklingen spesielt.

Parkering

Parkeringspolitikken og tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter og kollektivtrafikk er viktig for å bidra til en mer balansert reisemiddelfordeling. Det er i dag god parkeringsdekning i området. Kombinert tilbyr de offentlige og private parkeringsmulighetene i sentrum rundt 3.000 tilgjengelige parkeringsplasser for bil. Det er også godt belegg på disse plassene. De store arealene som i dag omfatter parkering på terreng gjør at sentrum fremstår grått, og det kan skape utfordringer blant annet knyttet til overvannshåndtering. Flere av de åpne parkeringsflatene er aktuelle for byutvikling og fortetting i denne sentrumsplanen.

Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng eller i parkeringshus/ parkeringsanlegg, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering og varelevering. Det stilles også krav til tilstrekkelig sykkelparkering. Detaljene for dette er beskrevet i tabell i planbestemmelsene.

Kollektivtransport

Kollektivdekningen i sentrum er god både lokalt, regionalt og nasjonalt. Det går flere tog og busser i timen. Litt paradoksalt er kollektivdekningen best regionalt og nasjonalt med tanke på korte reisetider til Oslo og Gardermoen, mens det er lengre mellom bussavgangene lokalt.

Sykkel og gange

Kartlegging og befaringer (turer med svaksynte og rullestolbrukere) av eksisterende gang- og sykkelnett innenfor planområdet viser med all tydelighet at det er dårlig tilrettelagt for myke trafikanter (gående, syklende, barn, eldre, barnevogn, svaksynte, gåstol og rullestol mm.). Det er mange høye kanter, brutte strekninger der fortau eller gang- og sykkelvei fortsetter på motsatt side av veien eller stopper fullstendig. Dette fører til at myke trafikanter enten må krysse veien, ofte med en omvei, eller gå i utrygge og uoversiktlige områder for å komme seg videre. Kort og godt en rekke systemiske barrierer for myke trafikanter. Den strategiske trafikkanalysen og den sosiokulturelle stedsanalysen gjort i forbindelse med kommunedelplan for Høyda viser behovet for å sikre direkte og trygge forbindelser til viktige målpunkter – spesielt til skole, barnehage, sentrum og jernbanestasjon – det gjelder for sentrum og hele Moss kommune.

Flere av gatene i området er i sykkelplanen prioritert som del av hovedsykkelnettet. Målpunktene i og utenfor sentrum vil bli benyttet av beboere og den øvrige befolkningen, og det er viktig å sikre god tilknytning til omkringliggende områder. For at gange og sykkel skal være et enkelt, trygt og naturlig valg i hverdagen, er det sentralt med flere direkte og sammenhengende traseer til disse målpunktene. Gang- og sykkelveiene bør danne et finmasket nett.

Det er et enormt behov for flere traseer på tvers av sentrumsområdet for å sikre trygge, sammenhengende traseer for myke trafikanter med ulik funksjonsgrad (gående, syklende, barn, eldre, barnevogn, svaksynte, gåstol og rullestol mm.). Dette vil gjøre sentrum mer tilgjengelig for besøkende og beboere, og øke trygghetsfølelsen for de som beveger seg gjennom, til og fra, fordi det fører til flere mennesker og økt aktivitet til flere tider av døgnet. Traseene, merket i plankart som samferdselslinjer (fremtidig gang-/sykkelveg), skal opparbeides i tilknytning til grønnstruktur med beplantning, belysning, belegg, lekeapparater, etc. slik at de blir attraktive, en del av den overordnede grønnstrukturen, og en del av overvannshåndteringen i området. Det er utarbeidet rekkefølgekrav om sikret opparbeiding av disse traseene. Dette skal videreføres i detaljreguleringer.

4.4 Møteplasser og blågrønne strukturer

Park, byrom og grøntområder

Grønnstrukturen har mange viktige funksjoner. For det første har den en verdi for naturmangfoldet. Velfungerende økosystemer og forflytningssoner bidrar til at planter og dyr klarer å tilpasse seg et endret klima. Grønnstrukturen har også funksjon som forbindelseslinje mellom bebygde areal og naturområder utenfor. Samtidig kan den brukes som nærturområder. Den fjerde funksjonen er overvannshåndtering. Naturpregete områder og sammenhengende grøntstruktur er et tiltak for å beskytte mot økte mengder overvann og andre virkninger av et endret klima. Grønnstruktur er også viktig som møteplasser og opplevelsesverdi.

Økt transformasjon og generell fortetting i sentrum øker behovet for lek, aktivitet, rekreasjon og trygge, grønne ferdselsårer for byens nye innbyggere. Samtidig legger det press på det som er igjen av grønne lunger og etablert grønnstruktur.

I utgangspunktet stilles det krav til at tilstrekkelig areal til uteoppholdsareal, inklusive lekeareal, skal lokaliseres på egen tomt i forbindelse med transformasjon og utbygging. For sentrumsområdene kan man vurdere å legge lekbart areal til offentlig torg, parkareal eller liknende, der dette etableres i nærheten og arealene kan få tilfredsstillende kvalitet for dette. Endelig utforming og plassering skal i slike tilfeller fastsettes i reguleringsplan. De overordnede grøntdragene, parkene og plassene skal være allment tilgjengelige. En variert og sammenhengende grønnstruktur med god kvalitet er et viktig ledd i utviklingen av et attraktivt og tilgjengelig sentrum med en sterkt økende andel boliger. Det skal være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon i områder for grønnstruktur. Ved beplantning skal insektsvennlige planter vektlegges, og vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser.

Sosiale møteplasser

Stedstilthørighet, tilknytning til andre mennesker og trygghet i nærmiljøet er viktig i planleggingen av sosialt bærekraftige lokalsamfunn. Trivsel, trygghet og tilhørighet skapes i små og store møter og i samvær med andre mennesker - i formelle og uformelle fora. Det være seg i for eksempel organiserte aktiviteter, frivillig aktivitet eller mer fysiske møteplasser som er tilgjengelig for alle beboere og besøkende. Å legge til rette for en sosialt bærekraftig utvikling i planområdet er viktig i et folkehelseperspektiv og er en del av kommunens strategi om å etablere attraktive møteplasser som fremmer fysisk og sosial aktivitet og deltakelse på tvers av generasjoner. Som formulert i kommunedelplan for levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Planområdet har en stor lekeplass på Kirketorget og noen lekeplasser tilknyttet boligområdene. Barnetråkk gjennomført på barneskolene utenfor planområdet viser at lekeplassen på Kirketorget og grøntområdene blir brukt mye og settes pris på. Flere trekker frem lekeplassen på Kirketorget som et sted de liker godt med gode fasiliteter. Barna bruker også Nesparken mye, og skolegårdene er viktige etter skoletid. Det er ønske om både tradisjonelle lekeapparater og lekeapparater eller annen programmering som er tilpasset målgruppen, samt plass til ballspill, vinteraktiviteter og muligheter for opphold. Barn og unge bruker uteoppholdsareal til vinter- og sommeraktiviteter, det er derfor viktig å sikre at uteoppholdsarealene er egnet for flerfunksjonell helårsbruk for flere aldersgrupper også når været ikke er optimalt, eksempelvis med aktivitets-/rekreasjonsareal innendørs, ute under tak eller delvis oppvarmet areal.

Det stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og uteoppholdsarealer i sentrum. Det skal være tilstrekkelig med leke- og rekreasjonsarealer internt, og disse skal ha god kvalitet. Dette betyr blant annet at arealene og anleggene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og helsefare.

Arealene skal være egnet for lek og opphold, gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Lekearealene skal plasseres på terreng.

Det er viktig med riktig belysning (for økt trygghetsfølelse og med tanke på kriminalitetsforebygging), samtidig skal belysningen ikke være til bry eller skade for naboer eller dyreliv. Områdene skal utformes slik at de faktisk kan brukes til aktivitetene de er ment for; det er for eksempel viktig at faste installasjoner som lyktestolper, benker, etc. plasseres slik at de ikke er til hinder for aktivitet.

Mangel på uteareal tilpasset solrike dager på sommeren er et mindre kjent problem ved en del nye barnehager, skoler og tilsvarende institusjoner. Temperaturene på harde overflater kan føre til brannskader og dehydrering. Det må være krav til skyggefulle arealer med trær og vegetasjon. Dette gjør at barn og andre svake grupper kan oppholde seg ute på dager med uvanlig sterk varme, som vi vil få stadig flere av fremover.

Idrett

Planområdet omfatter Nesparken, Mossehallen, utendørs skatepark på Myra, skøytebane i Kirkeparken (vinter), pingpong-bord, treningsapparater og sandvolleyballbaner. Med unntak av

Mossehallen som er prioritert for den organiserte idretten og innendørs er de andre idrettsaktivitetene det er tilrettelagt for i sentrum orientert mot sommerhalvåret. Kommunen har mangel på idrettsanlegg og det er stor etterspørsel etter lokaler for aktivitet og idrett i sentrum. Det er behov for fasiliteter under tak i bystrukturen for både de organiserte og uorganiserte aktivitetene, eksempelvis ballspill, for aktivitet hele året og som et manglende tilbud i sentrum generelt.

4.5 Arealressurser

Landskap

Sentrumsområdet er i hovedsak definert som et beskyttet indre småkupert kystslettelandskap med større by. Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har «innlandsegenskaper» i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by. Landskapskarakteren er robust for utbygging, men punktvis tiltak med stort volum og stor høyde som ligger visuelt eksponert vil enkelt være synlig fra store deler av omgivelsene og skape fjernvirkninger.

Den marine grensen ligger på ca. 160 m.o.h. og hele planområdet ligger innenfor område under marin grense. Planområdet består av tre nivåer/trappetrinn og omfatter i hovedsak et urbant område bestående av boligområder og tidligere industriområder under transformasjon. Planforslaget legger opp til bebyggelse over 6 etasjer flere steder og ved et tilfelle rundt 12 etasjer, noe som vil medføre en endring av den visuelle opplevelsen av området sett utenfra planområdet. Området er i all hovedsak nedbygd og har få verdifulle landskapselementer.

Friluftsområder

Det er et mål å sikre alle god tilgang til friluftsområder. Moss har gjennomført en kartlegging og verdsetting av alle friluftsområdene i Moss i 2019. Planforslaget legger ikke til rette for en utbygging av kartlagte friluftsområder. Friluftskartleggingen er benyttet som kunnskapsgrunnlag for å vurdere dekning av leke- og rekreasjonsarealer i planområdet og behov for etablering av ny grønnstruktur, turveier og areal for opphold og lek.

Trygge, sammenhengende og attraktive gang- og sykkelveisystemer vil også forbinde nye boligområder bedre sammen med friluftsområder og nærturterreng utenfor planområdet.

Naturmangfold

I regional naturmangfoldplan for Moss, Rygge og Råde (2014) er det en målsetting om at kommunen gjennom ulike tiltak skal bidra til å sikre truede og sårbare naturtyper og arter nasjonalt, regionalt og lokalt. Man skal også sikre at et tverrsnitt av kommunens naturtyper blir ivaretatt for ettertiden. Ny kommunedelplan for naturmangfold er nylig vedtatt og legger klare føringer for kommunens fokus på naturmangfold.

Nedbygging er den største trusselen mot naturmangfoldet, og transformasjon og fortetting, slik denne planen legger opp til, er et viktig grep for naturmangfoldet i kommunen. Kvaliteten på naturområdene må også være god nok. Dette innebærer innsats for å bekjempe invaderende arter. Planområdet består i hovedsak av bebygde områder og omfatter lite naturterreng. Det er flere truede og fredede arter innenfor planområdet. Bla pinnsvin, hare, måker, alm og ål. Det er registrert flere hule eiker innenfor planområdet, i Kirkeparken og Nesparken. I tillegg er det noen skogholt, parker og flere registrerte store løvtrær i planområdet som samlet har betydning for artsmangfoldet. Innenfor planområdet er det relativt lite naturmangfold, det eneste området som kan kalles naturlikt ligger langs Mosseelva og det viktigste arealet for naturmangfold er Nesparken, sammen med Vansjø, Mossesundet og fjorden.

Planforslaget legger ikke til rette for at det skal skje skade på trær med misteltein eller hule eiker innenfor planområdet. De skal skjermes mot skade og sikres gjennom fremtidige reguleringsplanprosesser. Naturmangfold skal utredes i nye reguleringsplaner.

I forbindelse med planarbeidet ble det utført en analyse av sentrums økosystemtjenester, biologiske mangfold og potensielle karbonrike arealer. Den ligger vedlagt og viser tydelig at det er behov for tiltak i, rundt, og mellom de få gjenværende grønnblågrå arealene i sentrum.

Sjø og vassdrag

Planområdet omfatter store sjøområder med Værla og Mossesundet, samt den vestre delen av Vansjø ved Nesparken og Mossefossen med elva. Det store vassdraget i Moss er Mossevassdraget med Vansjø og Mossefossen. Her foreligger det en verneplan. Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner, men området omfattet av sentrumsplanen er ikke berørt av restriksjoner med tanke på drikkevann. For arealer som er vist med utbygging i sjø er forholdet til grunnforhold, naturmangfold, allmenhetens interesser og forurensning ikke tilstrekkelig avklart, og dette må utredes før mulighet for utbygging avgjøres gjennom detaljregulering.

Luftforurensning

Ved lokalisering av ny eller utvidelse av eksisterende luftfølsom bebyggelse skal luftkvalitet vurderes. Retningslinje T-1520 skal legges til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokal luftforurensning. Luftkvaliteten i Moss måles ved Kransen og parametere som måles er svevestøv. Det er foretatt målinger i perioden 2011-2012 samt i 2016-2020. Et fåtalls timer er det målt høyt innhold av svevestøv ved målestasjonen på Kransen i måleperiodene. På tross av dette har luftkvaliteten i Moss vært innenfor lovpålagte grenseverdier.

Kommunen planlegger for nullvekst i personbiltransporten og en omlegging til fossilfri transport, noe som vil bidra til å redusere luftforurensningen. Planforslaget legger til rette for lavere hastighet og tilrettelegging for myke trafikanter i alle sentrums gater.

Vegetasjon i flere sjikt langs vei kan bidra til bedre luftkvalitet lokalt ved at forurensning tas opp og støv bindes. Vi viser til SVV sin veileder om vegetasjon i veg- og gatemiljø for videre detaljreguleringer.

Forurensning i grunnen

I de gamle industriområdene kan det forekomme forurensning i grunnen, som må håndteres ved utvikling. Det er kjente forekomster av grunnforurensning i sentrum, og det er risiko for forurenset grunn i flere av transformasjonsområdene hvor det tidligere har vært industri og annen forurensende næringsvirksomhet.

Ved planlegging av byggverk skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn. Innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn, og i andre områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal reguleringsplaner sikre at det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Eventuell grunnforurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften del 1, kapittel 2.

4.6 Kulturmiljø

Kulturminnene representerer en unik opplevelsesverdi for byen, godt eksemplifisert med Møllebyen og de gjenbrukte industribygningene på Verket. Det nasjonale målet for kulturminneforvaltningen er at mangfoldet av kulturminner skal tas vare på som bruksressurser og som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskaping. Et lokalt mål for kulturminnevernet er at kulturarven i Moss skal

forvaltes slik at den sikrer en bærekraftig utvikling og verner kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap som dokumentasjon av fortiden og en ressurs for fremtiden.

Kulturminnevernet har en viktig posisjon som identitetsskaper og er en ressurs i by- og stedsutviklingen. Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som identitetsskapende elementer i en helhetlig og mangfoldig byutvikling representert av ulike arkitektoniske epoker. I den sammenheng er det viktig å vurdere gjenbruk av eldre bebyggelse i forbindelse med transformasjon og byreparasjon innenfor planområdet.

Sentrum har et bredt spekter og høy tetthet av automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner som er vernet eller prioritert gjennom kulturminneplanen. Det gjelder blant annet kulturminneverdier knyttet til områdets tidligere industrivirksomhet gjennom de siste århundrene.

Kulturminner i vernekategori 1 og 2 er definert i kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap for Moss (2017). Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret. Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner som er avmerket som vernekategori 1 eller 2 skal tilpasses eksisterende bygninger og områdets historiske trekk. Se ellers planens bestemmelser for ytterligere beskrivelser.

4.7 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Bygning til opphold for mennesker skal ha forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. COWI har utarbeidet en infrastrukturplan for sentrum, herunder vurdert belastningen som planlagt byutvikling medfører på det eksisterende vannforsyningssystemet. Det er tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningen for den planlagte fortettingen innenfor planområdet. Eksisterende trykkforhold og slokkevannspotensial kan betegnes fullt tilfredsstillende i dagens situasjon. Det økte vannforbruket som etableringen av de aktuelle byutviklingsprosjekter medfører vil ikke belaste det eksisterende vannforsyningsanlegget i alvorlig grad. Med gjennomføring av planlagte oppdateringer/endringer på anlegget vil trykkforhold og slokkevannspotensial være tilfredsstillende i planperioden fram mot 2040.

Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrenser er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Alle private brannoppstillingsplasser må være innen 50 meter av kommunal brannkum. Alle bygningsdeler skal kunne nås med 50 meter slangeutlegg fra brannoppstillingsplass. Dersom de kommunale brannkummene ikke kan levere 50 l/s i kombinasjon med minst en annen kommunal brannkum, så må det i tillegg planlegges for forsterkning av trykk.

Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Infrastrukturplanen for Moss sentrum omfatter også avløpsnett, og planen gir en oversikt over eksisterende kapasitet og eventuelle problemområder/flaskehals, samt vurderer fremtidig belastning som planlagt byutvikling medfører på avløpsnett. Med den planlagte fortettingen er det behov for store investeringer og tiltak for å sikre tilstrekkelig kapasitet på avløpet. Nødvendige tiltak er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Overvann

Overvann er vann som renner på overflaten av tette flater ved nedbør eller is- og snøsmelting. Mengden og utfordringen med overvann er størst i byer og tettsteder med høy andel tette flater. Sentrum er nesten helt tettet igjen med harde flater og utfordringene vil forsterkes ved den økte nedbøren som følge av klimaendringene. Dette skaper utfordringer knyttet til overvannshåndtering i store deler av sentrum. Transformasjon av harde flater, eksempelvis åpne asfaltflater, vil forbedre situasjonen mht. overvann, dersom de tette flatene blir byttet ut med permeable flater i kombinasjon med treplanting. Det vil likevel være behov for ytterligere grep for å sikre infiltrering, fordrøyning og trygge flomveier.

Tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnett utgjør en betydelig belastning, og ved mye nedbør inntreffer overbelastninger som kan føre til tilbakeslag oppstrøms eller utslipp av urensset avløp.

For å begrense belastningen på overvannsledningene stilles det krav til utbyggere om å samle opp, fordrøye og infiltrere overvann på egen tomt. I de tilfellene det ikke er mulig kan det stilles krav til hvor mange liter/sekund de kan slippe på offentlig ledningsnett. Park- og uteoppholdsarealer kan med fordel utformes til fordrøyning. Tilsvarende forsøkninger kan også benyttes i grøfter langs veier der det er mulig. Grønne tak kan også bidra til å fordrøye overvannet. Tretrinnsstrategien legges til

grunn og det er krav om å begrense overvannsmengdene som ledes til det offentlige overvannsnett. Vann fra tak tillates ikke ført til kommunalt nett.

Terrenganalyser for overvann viser at det er flere flomveier og oppsamlingspunkter med utfordringer knyttet til sikre flomveier gjennom sentrum og ut til sjø. Dette skal utredes og sikres i det videre planarbeidet, samt et eget overvannsprosjekt for sentrum. Det er lagt inn en hensynssoner langs flomveier med behov for utbedring, med bestemmelser om at det innenfor hensynssonen skal etableres trygg flomvei til resipient, og det er tatt inn rekkefølgekrav som skal sikre etablering av trygge flomveier.

Adkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomten enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Sikker avkjørsel fra offentlig veg skal ivaretas i detaljregulering.

4.8 Sosial infrastruktur

Helsetjenester

Boligsosial plan 2017-2022 ligger til grunn for arbeidet med sentrumsplanen. Kommunen har vedtatt prioriterte omsorgstiltak tilrettelagt for heldøgnsomsorgstjenester frem til 2030. Det tillates bebyggelse for helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor områdene som er avsatt til sentrumsformål. Det vil også kunne tillates funksjonsbygg for helsetjenester innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Skole

Agenda Kaupang utredet skolekapasiteten i Moss kommune i 2021. Konklusjonen fra den gang var at kommunen hadde tilstrekkelig skolekapasitet for de neste 10 årene. I dag er det 5274 elever i den kommunale grunnskolen i Moss. Maksimal skolekapasitet er omtrent 1300 høyere enn dagens elevtall. Plankapasiteten er 700 større enn dagens elevtall. Om makspotensialet for

befolkningsutviklingen i denne planen utløses må kommunen som et minimum vurdere om skolekapasiteten fortsatt er tilstrekkelig.

Framskrivninger fra 2024 forutsetter mulighet for bygging av gjennomsnittlig 140 (alternativ middels) og 200 (alternativ med høy boligbygging) nye boliger i skolekretsene Verket og Bytårnet.

De sentrumsnære skolene har godt utnyttet kapasitet i dag og Verket skole ser ut til å ha kapasitet ti år frem i tid forutsatt en moderat boligbyggetakt. Med en høyere boligbyggetakt på Verket, antar framskrivningene at dagens kapasitet på Verket skole vil holde fram til 2030. Bytårnet skolekrets har maks utnyttelse per i dag. Barnetallet er høyere enn elevtallet, noe som betyr at en del barn og unge i skolekretsen går på private skoler.

Rekkefølgebestemmelser som bidrar til at skolekapasiteten ivaretas har vært vurdert som et virkemiddel, men er ikke innarbeidet i bestemmelsene per dags dato.

Barnehage

Utbygging i sentrum vil medføre økt behov for barnehageplasser, til tross for at det stort sett er den eldre garde som flytter til de nye boligene i sentrum. Dersom dette skulle bli et behov tillates barnehage innenfor sentrumsformålene og området avsatt til bebyggelse og anlegg.

KU og ROS-analyse

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (vedlegg til planen) utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for sentrumsplanen og oppfyller utredningsplikten i planloven. Dokumentene beskriver og dokumenterer hvilke virkninger arealendringene i planforslaget gir for samfunn og miljø på et overordnet nivå.

Temaene som er konsekvensutredet er nærmiljø og friluftsliv, landskap, bolig- og næringsutvikling, naturverdier, grunnforhold/innledende geotekniske vurderinger og kulturarv og kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for kommunedelplan for Moss sentrum. ROS-analysen ser på de risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet, endringer i risiko og sårbarhet som følge av planlagt utbygging og mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder. Detaljeringsnivået er tilpasset det overordne plannivået, og det gis videre føringer for fremtidig planlegging. Det er også vurdert om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger. Det er identifisert følgende risiko- og sårbarhetsforhold som er vurdert i ROS-analysen for kommunedelplan for Moss sentrum:

- Forurenset grunn
- Kvikkleire
- Støy
- Flom
- Radon

Risiko- og konsekvensbegrensende tiltak og virkninger for planen er beskrevet i ROS-analysen.

5 Plankart

Sentrumsplanen fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Planen er vedtatt lagt ut med to alternative plankart, alt1 og alt2. Forskjellen er avgrensningen på boligformålet i felt B23 på Verket. Alt.1 åpner for utfylling/bygging i sjø.

Arealformål

Kommuneplanens arealdel viser arealformål delt opp i følgende hovedformål og underformål.

AREALFORMÅL	
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1001 - Bebyggelse og anlegg (2)	248,6
1110 - Boligbebyggelse (36)	173,1
1130 - Sentrumsformål (33)	147,0
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (17)	74,1
1300 - Næringsbebyggelse (2)	32,2
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg (2)	1,5
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (37)	211,5
Sum areal denne kategori:	887,9
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (5)	14,4
2010 - Veg (66)	205,6
2020 - Bane (nærmere angitt baneformål)	60,1
2040 - Havn	1,7
2050 - Hovednett for sykkel (6)	24,9
2080 - Parkering (2)	12,8
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer	7,9
Sum areal denne kategori:	327,4
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (9)	26,6
3050 - Park (24)	192,5
Sum areal denne kategori:	219,1
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	51,9
6100 - Ferdsel (5)	414,5
6220 - Havneområde i sjø	13,6
6230 - Småbåthavn (5)	32,7
6700 - Friluftsområde (13)	296,5
Sum areal denne kategori:	809,2
Totalt alle kategorier:	2243,6

HENSYNSSONER	
§11-8 - Hensynssoner	Areal (daa)
310 - Ras- og skredfare (7)	1025,7
320 - Flomfare (5)	159,2
370 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	11,6
410 – Krav vedrørende infrastruktur (2)	47,4
560 - Bevaring naturmiljø	2,8
570 - Bevaring kulturmiljø (7)	359,4
810 - Krav om felles planlegging (7)	493,2
Sum areal denne kategori:	2051,8
Totalt alle kategorier:	2101,7

6 Planbestemmelser

I bestemmelsene er det lagt vekt på å videreføre hovedoppbygningen i gjeldende kommuneplan slik at det sikres en god sammenheng mellom de to plannivåene.

Innspill fra fagmyndigheter, interne og eksterne, er forsøkt ivaretatt i bestemmelsene.

Det er tatt inn nye bestemmelser som legger føringer for høyde og utnyttelsesgrad i transformasjonsområdene. Det er også tatt inn føringer for klimatilpasning, overvann, flomveier, parkeringsdekning og kvalitetskrav til ny bebyggelse og nye anlegg i områder med reguleringsplankrav.

Noen av kommunens gjeldende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde foran sentrumsplanen, disse er listet opp tidlig i bestemmelsesdokumentet, mens noen av de gamle og utdaterte reguleringsplanene oppheves i en egen prosess.

Plandokumenter med vedlegg

- 01_Plankart (alt. 1 og alt. 2) for kommundelplan for Moss sentrum
- 02_Planbestemmelser
- 03_Planbeskrivelse
- 04_Oppsummering av innspill og merknader til planprogram

- KU-rapporter (seks stykker + sammenstilling)
- ROS-analyse

- Moss sentrum - naturverdier, økosystemtjenester og grønne løsninger
- Infrastrukturplan for Moss sentrum – offentlig versjon