

JANUAR 2025  
MOSS KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN SENTRUM, MOSS KOMMUNE

# KONSEKVENsutREDNING AV LANDSKAP





JANUAR 2025  
MOSS KOMMUNE

# KONSEKVENsutREDNING AV LANDSKAP

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.
A280803	1

VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
0.1	07.06.2024, rev. 10.01.2025	Konsekvensutredning av landskap til kommunedelplan for sentrum i Moss kommune	RUSK	AKAE	AKAE/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 av fagtemaet	9
3	Planområdet og delområdene	10
	DELOMRÅDE 1 – JELØY	11
	DELOMRÅDE 2 – HAVNEOMRÅDET	11
	DELOMRÅDE 3 – SENTRUMSKJERNEN VEST	12
	DELOMRÅDE 4 – SENTRUMSKJERNEN ØST	12
	DELOMRÅDE 5 – VERKET	12
	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

6	Konsekvensutredning	21
6.1	Vurdering av generelle endringer	21
6.2	Dagens situasjon for landskap og verdivurdering	21
6.3	Delområde 1	22
6.4	Delområde 2	23
6.5	Delområde 3	24
6.6	Delområde 4	25
6.7	Delområde 5	27
6.8	Delområde 6	29
6.9	Konklusjon	30

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

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

Sentrumsplanen skal gjøre bystrukturen sterkere, øke tilgjengeligheten for gående og syklende og legge til rette for gode relasjoner, opplevelser og byliv.

Utredningene ser på endringene fra gjeldene til ny sentrumsplanen, påvirkning av delområdene av sentrum, vurdering av konsekvenser og kommer til slutt med forslag til avbøtende tiltak/forslag til forbedring.

## 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 bylandskapet.

Moss kommune 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 data, 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 både usikkerhet i tidligere innsamlet data, og i ny feltbefaring/kartlegging, og ved mangel på kunnskap.

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

### 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 og sammenstiller konsekvensene for alle fagtema i steg 6:

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 på hvert delområde. Påvirkning skal vurderes i forhold til situasjonen i 0-alternativet.

Steg 4: Vurdere konsekvens for hvert delområde. Konsekvensgraden for hvert delområde framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Her bruker man konsekvensviften for å fastslå konsekvensen for landskapsverdiene.

Steg 5: Når konsekvensgraden er fastsatt for alle delområdene, skal den samlede konsekvensen for landskap for hvert alternativ vurderes. Beslutningen skal følge med videre i sammenstillingen av konsekvenser for alle klima-og-miljøtemaene.

Siden denne konsekvensutredning er til en sentrumsplan og ikke en reguleringsplan, er det nødvendig å gjøre noen tilpasninger knyttet til detaljeringsnivået. Konsekvensutredning til kommunedelplan sentrum fritar ikke framtidig reguleringsplaner fra mer detaljerte utredninger knyttet til konkrete utbyggingsprosjekter. Derfor vil konsekvensutredningene i dette dokumentet også peke på viktige forhold som bør videreføres i de neste plannivåene.



## 2.4 Avgrensning av fagtemaet

Landskapsvurderingene bygger på Miljødirektoratets veileder (M-1941), men i bylandskapet er det naturlig å fokusere på de urbane kvaliteter som søkes å ivaretas i et sentrumsområde. Slik som byrommene, skala, grønstruktur, sjø og vann, bebyggelsesstruktur, sol/skygge og stedsidentitet. Menneskelig aktivitet er likevel den viktigste funksjonen i sentrum, og er en premiss for hvordan bylandskapet oppleves.

Forhold ved landskapet	Beskrivelse	Betydning for landskapskarakter (stor-middels-liten)
<b>Geologi, landformer og vannforekomster</b>	Landskapets hovedformer og småformer (topografi). Hav, kystlinjer, vann og vassdrag.	
<b>Romlige forhold og skala</b>	Landskapsrom, landskapets dimensjoner og skala	
<b>Distinkte naturelementer</b>	Framtredende landformer og landskapselementer. F.eks geologiske formasjoner, orienteringspunkter, enkeltstående særpregede trær, spesielle elvedrag mm.	
<b>Natursammenhenger</b>	Natursammenhenger, f.eks. større naturpregede områder, blå-grønne strukturer i naturområder eller i bebygde områder og mot tilgrensende områder	
<b>Vegetasjonsdekke og vegetasjonsbruk</b>	Mosaikk, mønstre og variasjon i vegetasjonen. Form- og strukturdannende vegetasjon. Vegetasjon med kulturelle eller historiske referanser	
<b>Aktive naturprosesser</b>	F.eks. ras og skredaktivitet, endringer som følge av vann- og isbevegelser i landskapet. Vegetasjonsutvikling, naturlige suksesjoner.	
<b>Jord- og skogbruk, tamreindrift, fiske og annen utmarksbruk</b>	Pågående rurale aktiviteter som preger landskapet; oppdyrking, tilplanting, rydding av nye beiter, etablering av samdrifter, havbruksanlegg osv. Skjotsels- og driftsformer.	
<b>Arealbruk</b>	Differensiering av bolig, næring, transformasjonsområder, parkområder, andre oppholdsarealer, omfang av infrastruktur som veg og gate. Brudd og overganger mellom de ulike områdene.	
<b>Bebyggelsespreg</b>	Områdekarakter, gatestruktur, dimensjoner og variasjoner på bebyggelse, silhuetlinjer, bygde landemerker/landskapselementer, tekniske installasjoner og fremtredende bygninger.	
<b>Historie og stedsidentitet</b>	Synlige kulturminner, kulturmiljø, tradisjonelle kulturlandskap, møteplasser osv.	

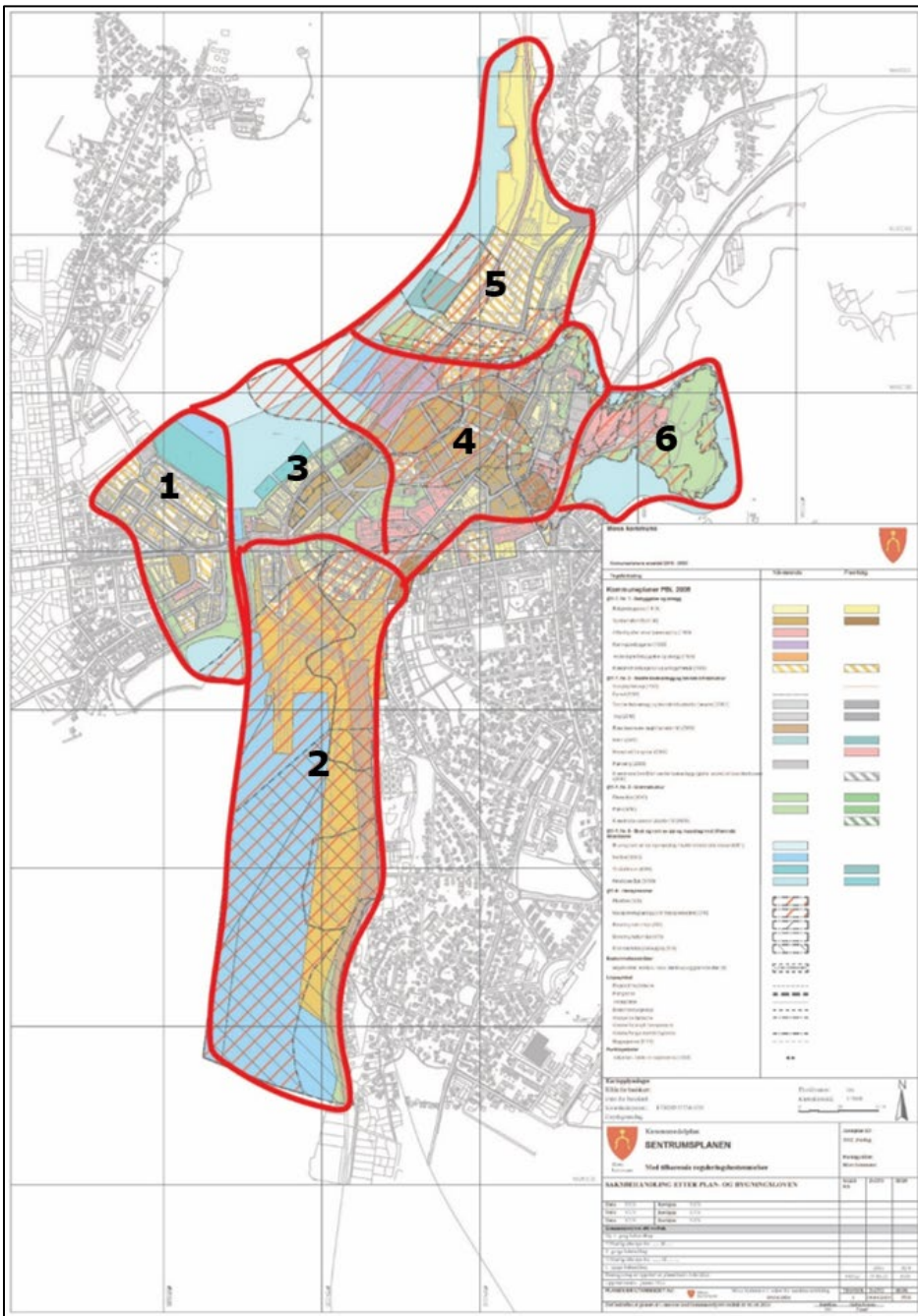
Figur 2-1 Miljødirektoratets veileder for landskap har satt kriterier om viktige forhold som skal utredes. Det er i vurderingene landskapsutredningen til Sentrumsplanen gjort noen tilpasninger til bylandskapet. Kilde: M-1941, miljødirektoratet.no

### 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 Planavgrensning for sentrumsplanen med delområde 1-6

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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 flomsone 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



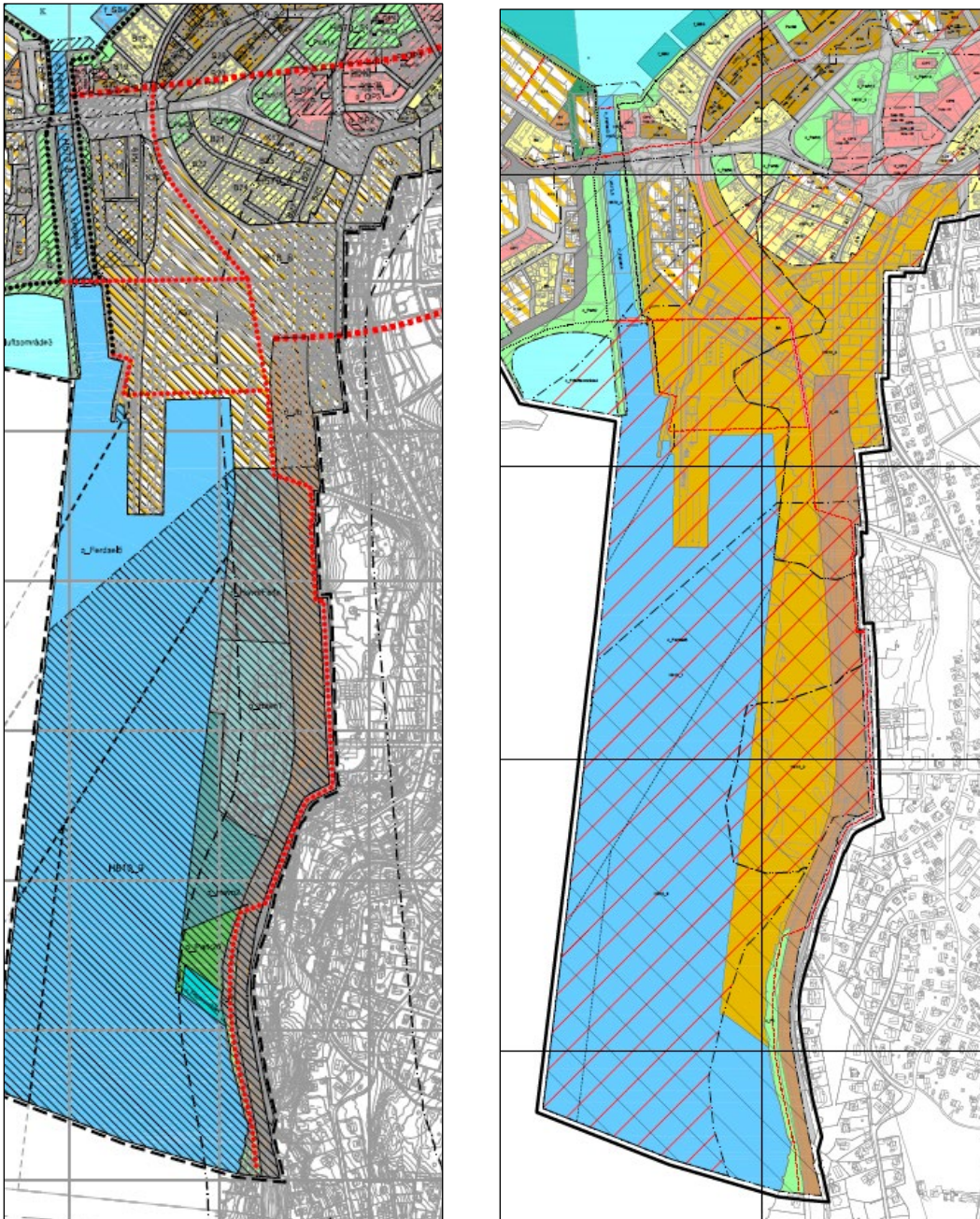
Figur 5-1 – Kart til venstre er fra 2015, kart til høyre er ny kommunedelplan fra 2024

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

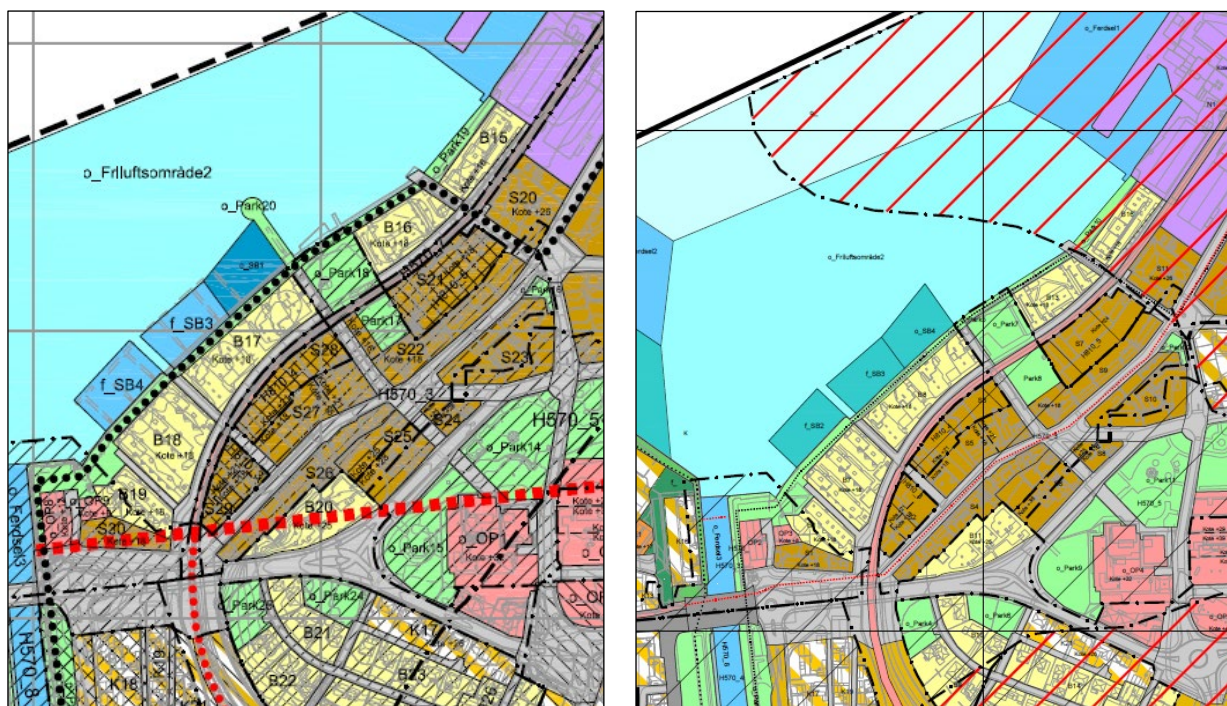
Areal som tidligere var regulert til ulike arealformål er nå endret til hovedformål bebyggelse og anlegg. Årsaken er at det er så mange uavklarte prosesser i dette området. Så i påvente av de ulike prosessene er det mest hensiktsmessig å gjøre dette grepet. En konkret endring er at tidligere rød



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

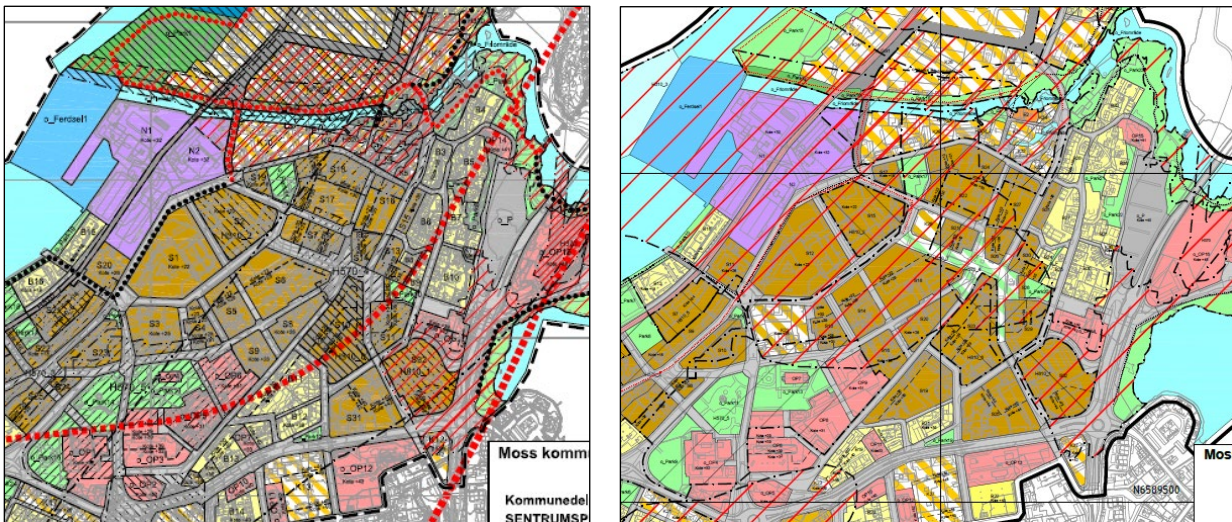
Delområde 3 har ingen store endringer. Noen unntak er arealet i sjø som er fjernet utenfor Fleischerparken. Sentrumsformålet i Chrystieparken er også fjernet. Samt at kulturmiljøområdet som ikke er en del av NB-området i Storgata, men som likevel lå over parkeringsplassen i S7 (i ny plan) er fjernet.

- 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.

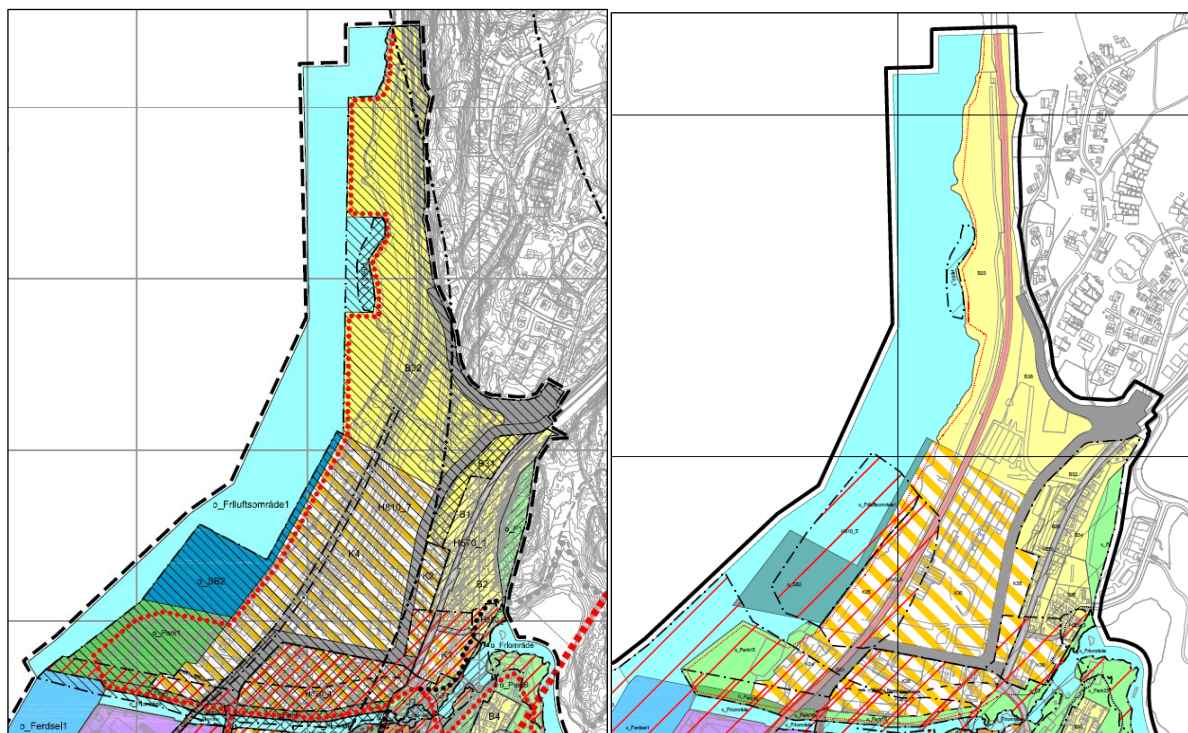
- S15 – fra kote +22 til snittkote +28, og fra 75% til 90% BYA. Kotehøyde midt i kvartalet (Gudes gate 12) økes til kote +31-43 meter, 8 til 12 etasjer.
  - S17 – BYA økes fra 50% til 75%.
  - S19 – ingen endring av høyder og BYA, kun endret fra boligformål til sentrumsformål.
  - S20 – Økes fra kote +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*

## 6 Konsekvensutredning

### 6.1 Vurdering av generelle endringer

Planen åpner for en høyere utnyttelse enn den gamle sentrumsplanen. Dette er spesifisert for de ulike områdene.

Planbestemmelsen i gammel sentrumsplan har flere generelle kvalitetskrav og forholdet til omgivelsene. I ny kommunedelplan sentrum er for en stor del av utbyggingsområdene fjernet og kvalitetskravene er knyttet mer opp til planformålene og hensynssonene. De generelle kvalitetskravene som er fjernet gjelder i hovedsak arkitektonisk utforming og kulturminner.

Planen er noe justert i forhold til plankrav til bruksendring, åpning for frikjøp av friareal, spesifisering av minimumsareal per boenhet (30 m<sup>2</sup>), og høyere krav til parkeringsplasser for de mindre leiligheter (min. 0,5 p-plass per enhet).

Endringene av planbestemmelsene kan være vanskelig å sammenligne fordi de har noe ulik struktur. Endringen kan få en påvirkning av hvordan kommunen kan styre det videre planarbeidet, og de generelle endringene vil slå ulikt ut i vurderingene. Siden planen gir rom for en høyere utnyttelse av arealene er det behov for sterkere styring av ny bebyggelse for å oppnå ønsket kvalitet på sentrum.

### 6.2 Dagens situasjon for landskap og verdivurdering

Sentrum er byens midtpunkt, og det som i sterkest grad definerer kommunen. Det er her byens aktiviteter konsentreres. Sentrum har en avgjørende betydning som møteplass, rekreasjonsområde, og områder for boliger, handel, arbeidsplass, kulturelle aktiviteter og til fest. På denne måten er bylandskapet knyttet til de menneskelige aktiviteter. Dette medfører at det å kun analysere landskapets fysiske utforming vil ikke kunne gi en riktig helhetsforståelse, fordi menneskenes aktiviteter definerer hvordan bylandskapet oppleves.


Ut fra ovennevnte er det vanskelig å differensiere verdissettingen for delområdene, og sentrumsområdet er derfor satt til høy verdi for alle delområdene. Enten i form av de kvaliteter som finnes der, eller til det potensiale for videre byutvikling som ligger latent.

For alle 6 delområdene spiller kontakten med sjø og vann en viktig rolle, der nærhet til sjøen er en viktig landskapskvalitet. Grønnstrukturens funksjoner blir beskrevet i utredningen om friluftsliv, men den har også en viktig visuell betydning for opplevelsen av bylandskapet. Byrommene i form av torg, plasser og gågater er viktige samlingsteder, men også viktige for byens opplevelse ut over selve funksjonen. Her spiller utforming av gategulvet og husfasadene en viktig rolle i opplevelsen av byrommet. Bygningenes utforming, struktur og volum har stor betydning for sol og skyggeforhold. For å opprettholde et kompakt sentrum med mye menneskelig aktivitet, ønskes det høy arealutnyttelse. Samtidig vil solvinkelen på våre breddegrader gi lange slagskygger dersom byggehøyde og arealutnyttelsen blir for stor.

De ulike delområdene har også steds spesifikke funksjoner, og egne steds karakterer, som ofte ønskes ivarettatt. Hvilke funksjoner som legges til de ulike områdene vil ha stor innvirkning på landskapsopplevelsen. Sammenhengen mellom funksjon og utforming er viktig premiss for hva som kan forventes av påvirkning på bylandskapet.

Delområdene vil også ha innvirkning på hverandre. Siktlinjer, horisontlinjer og bygningers slagskygge kan bli påvirket av utformingen av de øvrige delområdene.


### 6.3 Delområde 1

Delområde 1 - Jeløy					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
▲					
<p><b>Dagens situasjon:</b>                      Dette område består både av en del av Jeløyas bybebyggelse, og kanalområde med frodig vegetasjon og siktlinjer mot sjøarealene. Sjøbadet gir dette området ytterligere kontaktflate mot fjorden.                      Bebyggelsen blir en viktig formidler av at bysentrum strekker seg over mot Jeløya. Denne bebyggelsen har en kvartalsstruktur og noe blandet funksjoner.                      Kanalen/Sjøbadet er et flott landskapselement som ligger i brennpunktet mellom de to bydelene. Kanalen sine steinsetninger, med frodige trerekker, gressflater og sandstrand gir området et spesielt preg og får betydning for verddivurderingen.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b>                      Bebyggelsen i området med beliggenhet ned mot vannet, og tilknytning til resten av sentrum er viktig. Selv om området ikke har utnyttet hele sitt potensiale som bykvartal, har området stor verdi både i seg selv men også som en formidler av bylandskapet over mot Jeløysiden.                      Kanalparken/Sjøbadet og tilhørende grøntstruktur er et svært viktig område med de kvalitetene som er beskrevet, men også lokalisering i overgangen mellom Jeløya og byen ellers. Det er kun den del av kanalen som ligger på Jeløysiden som er en del av delområde 1. Samspeillet mellom begge sidene av kanalen er viktig for landskapsopplevelsen.</p>					
Påvirkning					
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
1	▲ ▲				
<p><b>Begrunnelse:</b>                      Planen legger opp til en mer blandet bebyggelse enn den tidligere sentrumsplanen som fokuserte mer på boligfunksjonen. Dette kan gjøre gaterom og evt. plasser mer allment tilgjengelig. Dette har medført at det etableres ny vei fra Øysteinsgate til Værftsgata                      Omgjøring av samferdselsarealet ytterst på kaia, til arealformål park og kombinert areal, kan på kartet synes som en mindre justering. Men dette åpner et potensial å forlenge grønnstrukturen og gjøre dette byrommet mer attraktivt. Området har også en flott utsikt mot hele Mossesundet og har et stort potensial. Ny plan har markert en grønnstruktur mellom Strandparken og Helgerødgata, og selv om dette i hovedsak er eksisterende struktur så er det et viktig signal at planen prioriterer grønnstruktur.                      Ny by-bro gjør at deler av Kanalparken blir berørt. Det forutsettes at flere store flotte trær må fjernes. Selv om det forutsettes at parkarealet istandsettes vil endringen av landskapet bli stor.                      Påvirkningen blir både forbedret og forringet.</p>					
					
<p>Figur 6-1 Bildet til venstre viser Kanalparken ved brua der det kan forventes at ny og midlertidig bru vil ligge. Bildet til høyre viser deler av kvartalet som Sentrumsplanen forutsettes å videreutvikle.</p>					



Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ /++++	+ /++	0	-	--	---	--
1	▲						
	<p><b>Begrunnelse:</b> Delområdet har stor verdi og vesentlig positiv og negativ påvirkning, og ender derfor på ubetydelig konsekvens (0). Dette fordi de positive og negative konsekvensene oppveier hverandre, og ikke at konsekvensene er ubetydelige.</p>						

## 6.4 Delområde 2

Delområde 2 - Havneområdet					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
	▲				
<p><b>Dagens situasjon:</b> Dagens landskapsbilde er preget av de store landskapsendringene som anleggsarbeidet med ny stasjon og tilhørende spor medfører. I tillegg er området preget av biloppstillingsplassen til Bastøferja og Moss havn. Østsiden av kanalparken ligger innenfor dette området. Trærne i dette området er ikke så dominerende som på vestsiden, men de er en viktig del av kanalområdet som helhet. De to verna boligområdene i nord, Thorneløkka/Værlegata nord og Værlesanden, knytter dette området til den øvrige sentrumsbebyggelsen.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> I dag framstår dette området som lite tiltalende, men potensiale er stort for at dette området kan få en viktig plass i bysentrum. Området har en lang kystlinje med flott utsyn over innseilinga til byen og Oslofjorden. Terrenget skråner fra Fjordveien/Snorresvei og ned mot sjøen, og området er vestvendt. Det blir viktig for senere verdifuldering at det etableres grønnstruktur innenfor området, og at kaiområdet får en utforming i menneskelig skala – selv om området tåler en del høy bebyggelse. Grønnstruktur og bebyggelsen opp mot sentrum vil gi en viktig forbindelse til de nærliggende sentrumsområdene. Delområde 2 vurderes til å ha stor verdi på grunn av områdets store potensiale, selv om området i dag framstår med lav verdi.</p>					
					
<p><i>Figur 6-2 Illustrasjon fra nytt stasjonsområde fra området rundt ny togstasjon i Moss (ill. Bane Nor)</i></p>					
Påvirkning					
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
1	▲				
	<p><b>Begrunnelse:</b></p>				

	<p>Det forutsettes tett utnyttelse av arealet, og sentrumsplanene har 70% BYA. Det kan likevel ikke forventes store endringer av dette landskapet innenfor planperioden. Området vil få separate planer hvor rammene for den framtidige utvikling blir fastlagt. Det blir viktig at disse planene også gir rom for grønne arealer. Tilknytningen mellom denne nye bydelen og sentrum bør stå sentralt, og dette bør fremkomme også visuelt i utforming av ny kvartalsstruktur. Tilgjengeligheten og utforming har et stort potensial for forbedring av landskapsopplevelsen. Det forutsettes at endringene (dvs. påvirkningen) er positive for området og byen som helhet, men dette avhenger av faktorer som i dag er usikre.</p>						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	<p style="text-align: center;">▲</p> <p><b>Begrunnelse:</b> Delområde har stor verdi (særlig potensiale). Utviklingen (påvirkning) av dette området er usikker siden det avventes mer detaljerte planer. Men det må forutsettes at dette området på sikt får positive endringer (+). Usikkerheten knyttet til utformingen for dette området er så stor at det er vanskelig å gi en entydig vurdering av tiltakets konsekvens. Det er naturlig at området får en høy utnyttelse slik som forutsatt. Likevel er det viktige forutsetninger for positive forbedringer for landskap:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablering av sammenhengende grønstruktur.</li> <li>- God tilknytning til eksisterende sentrumsområder.</li> <li>- Etablering av nye byrom med god kvalitet.</li> <li>- God utforming av en sjøfront som også ivaretar landskapsverdiene.</li> </ul>						

## 6.5 Delområde 3

Delområde 3 Sentrumskjernen vest				
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				
<p><b>Dagens situasjon:</b> Sentrumskjernen vest har lang kaifront som nå er opparbeidet og tilgjengelig for allmenheten. Bebyggelsen nordvest for Storgata er et viktig kulturmiljø med lav bebyggelse. Bebyggelsen langs kaifronten består av ny boligbebyggelse. Bebyggelsen sydøst for Storgata er en del av byen, med de samme sentrumsfunksjonene som sentrumskjernen øst. Parkarealene ved Rådhuset og Kirkeparken danner en markert grønstruktur, og selv om ikke Chrystieparken er allment tilgjengelig er den et markert landskapselement. I tillegg til de to parkområdene er det mindre plassdannelse og enkelte store trær som har betydning for bylandskapet. Eksisterende jernbanespor fungerer som en fysisk, men også visuell barriere i området.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Områdets sammensatte struktur med ulike delområder, og ulike bygningsvolumer gir området stor variasjon. Den gamle bebyggelsen langs Storgata har en stor betydning for opplevelsen av bylandskapet siden byen ellers må forventes utviklet med store bygningsvolumer. Bryggepromenaden åpner byen mot sjøsiden. Park og grøntområder sammen med de mindre plassene med markerte trær er viktige landskapstrekk. Siktlinjene ut mot sjøen er sjeldne, men verdifulle. Totalt sett medfører dette at området klassifiseres til stor verdi.</p>				





Figur 6-3 Bildet til venstre viser deler av den sammenhengende kaifronten innenfor delområdet, mens bildet til høyre viser Sundløkka som har gir utsikt mot sjøen fra kryssområdet med Storgata, Th. Pettersonsgate og Kirkegata.

Påvirkning						
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet	
1	▲					
	<p><b>Begrunnelse:</b>                      Endringene knyttes til økt byggehøyder og økt utnyttelsesgrad, men også at økt byggehøyde kombineres med redusert utnyttelsesgrad. Dette har potensiale til å kunne ivareta hensynet til mer intensiv arealutnyttelse siden områdets totale utbyggingsvolum øker. De økte byggehøydene vil kunne bli en utfordring knyttet til solforhold.                      Utbyggingen av Chrystieparken er fjernet fra forrige sentrumsplan, og dette er viktig for områdets grønnstruktur. Fjerning av jernbanesporet gir også mulighet for en bedre visuell kontakt mot sjøen, men ikke minst muligheten for noe bedre byrom langs jernbanesporet.</p>					
Konsekvens						
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---
1	▲					
	<p>Ubetydelig konsekvens. (0). De positive endringer knyttes til at planen styrker viktig grønnstruktur ved Chrystieparken, økt fortetting uten stor nedbygging av åpne arealer og muligheter for forbedret landskapsrom langs jernbanen. De økte byggehøydene vil kunne medføre forringelse av opplevelseskvaliteter knyttet til sol og mikroklima for de offentlige utearealer.</p>					

## 6.6 Delområde 4

Delområde 4 Sentrumskjernen Øst				
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
▲				
<p><b>Dagens situasjon (kort beskrivelse av fagrelevant informasjon):</b>                      Innenfor dette området ligger byens tradisjonelle sentrumskerne. Her er mange av de viktigste sentrumsfunksjonene. Gågata binder sammen denne delområdene. Møllebyen er i de senere år trukket inn i byens sentrum, og dette ble forsterket etter utbyggingen av Pettersonstomta (delområde 5). Deler av Storgata er preget av store parkeringshus, som skaper et gaterom uten opplevelsesverdier. Dette gjelder også for industrivirksomheten lenger nord i Storgata, men her skaper vegetasjonen et bedre gaterom.                      Delområde 4 har flere viktige funksjoner som byrom; arealene ved kirken, gågata, gate og plassarealer ved Torgata og plassdannelsene ved Møllebyen. Sjøfronten er for dette området skjermet av bebyggelse, men tilknytningen til Mosseelva med fossen, kompenserer noe for det. Særlig områdets østre</p>				

del har mange boliger.

**Begrunnelse for verdi:**

Området har stor verdi da det inneholder mange av sentrumsfunksjonene med tilhørende viktige gater og plasser. Landskapets skrånende terreng danner også ulike nivåer i delområdet. Det er særlig de offentlige byrommene knyttet til aksene Dronninggate, Torggata og Møllebyen/Mosseelva som i dag gir høyest landskapsverdi. Også andre mindre plasser, byrom og vegetasjon bidrar til å skape opplevelsesrikt bylandskap. Det savnes en mer helhetlig grønnstruktur i området.



Figur 6-4 Bildet til venstre viser området som er tiltenkt en mer blandet byliv/ grønnstruktur enn rent vegformål. Her kommer det også fram hvor viktig store trær er i bylandskapet. Til høyre vises bygningene ved Fossen med viktige byrom.





Figur 6-5 Langs Storgata er det store ensidige parkeringshusfasader, men delområdet har også frodige parker slik som Heilmannsparken.

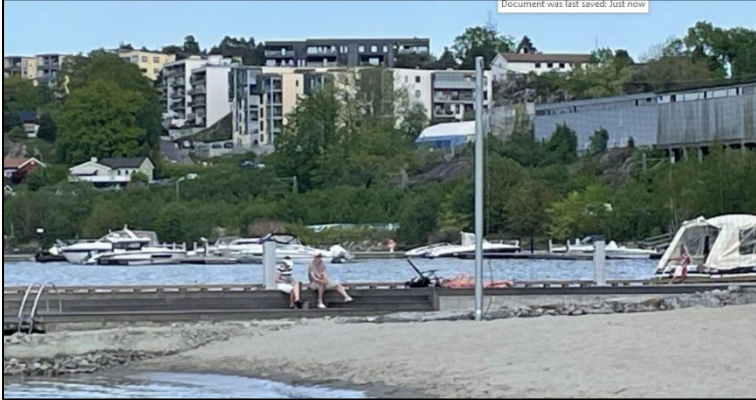
Påvirkning					
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
1	▲				
	<p><b>Begrunnelse:</b> Ny sentrumsplan forutsetter en betydelig fortetting av området som helhet gjennom både økt byggehøyde og utnyttelsesgrad. Samtidig som sentrumsfunksjonene forsterkes noe på bekostning av rene boligområder, vil det likevel ligge inne et potensiale for mange nye boliger i området (på bakgrunn av tidligere godkjente boligprosjekter). Fortettingen vil kunne medføre økt byliv og mer definerte byrom, men kan også medføre nedbygging av åpne arealer og markerte skyggeeffekter. Dette må vurderes i reguleringsplaner, og det bør forutsettes at planene har analyser av solforholdene. Mangel på grønnstruktur i området gjør at det satses på å etablere kombinert grøntareal ved Torggata for å bedre områdets</p>				

	grønnstruktur, noe som er viktig for hele dette området.						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	▲						
	<p>Ubetydelig konsekvens ( 0 ). Sentrumsplanen vil kunne ha elementer som trekker i positiv og negativ retning. Intensjonene knyttet til bedre grønnstruktur og økt aktivitet/ byliv trekker i positiv retning. De økte byggehøyder har potensiale for å redusere opplevelseskvaliteter i gater, plasser og plasser. Dette medfører at de positive konsekvenser blir opphevet av de negative konsekvenser, slik at området havner på 0 som konsekvensgrad.</p>						

## 6.7 Delområde 5

Delområde 5 - Verket					
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi	
	▲				
<p><b>Dagens situasjon:</b>          Tidligere Petterson fabrikkarealer gjennomgår en transformasjonsprosess, til å bli en viktig utvidelse av sentrum. I dette område etableres det viktige strand- og grøntarealer. For sentrum gir dette byen attraktive utearealer og god visuell kontakt med Mossesundet. Nordover langs jernbanesporet, som vil bli fjernet, ligger det i dag et område preget av nærheten til sporet, men som også har et frodig preg.          Konesjongsgården og de gamle arbeiderboligene på Verket ligger litt skjermet fra de øvrige sentrumsområdene, men gir området en viktig identitet og verdifull variasjon.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b>          Området har blitt en verdifull mulighet for sentrumsutvidelse i Moss ved tidligere Petterson fabrikker. Det er tilført mange kvaliteter som er allment tilgjengelig. Dette gjelder parkarealer mellom bebyggelsen, åpen strandsone, og utvikling av områdene langs Mosselva.          Konesjongsgården og arbeiderboligene har eksisterende kvaliteter som uansett vil forutsettes bevart. Området skaper opplevelseskvaliteter som kontrast til den moderne bybebyggelsen.          Den nordre delen av tomta representerer en viktig grønnstruktur med strandsone og vegetasjon ved fjellpartiet ved Røysås.</p>					
					
<p><i>Figur 6-6 Bildet til venstre viser opprustningen ved Mosselva og ny boligbebyggelse. Bildet til høyre viser opprustning av strandlinja</i></p>					
Påvirkning					
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
	▲ (øvrige arealer)		▲ alt. 2 ▲ alt. 1		




	<b>Begrunnelse:</b>
Felles for 1 og 2	Områdets utvikling som sentrumsområde åpner opp for videreutvikling av bystrukturen, der området er godt egnet for videreutvikling som bysentrum. Petterson-tomta videreutvikles i en egen reguleringsplan, slik at kommunes sentrumsplan for dette området får mindre betydning. Fjerning av jernbanesporet vil medføre at en markert visuell barriere blir redusert, selv om traseen opprettholdes som sykkeltrase. Området har potensiale for å kunne videreutvikle strandsonen.
1	Utbyggingsalternativ 1 for den nordre del av tomta I dette alternativet åpnes det opp for markert utbygging av sjøarealene. Dette gir grunnlag for betydelig utvidelse av boligarealene. Lokalisering vil gi flotte boligarealer tett mot sentrum, og det vil være positivt for byutviklingen. Ut fra et landskapsperspektiv vil bebyggelsen redusere grønnstrukturen i området med tilknytning til eksisterende strandlinjer og grønnstruktur. Dette gir negativ landskapspåvirkning, men likevel vil ulempene reduseres vesentlig ved god planlegging. Dette gjelder særlig utformingen av ny strandlinje. Ny reguleringsplan med konsekvensutredning som inneholder blant annet fagutredning for landskap, er nødvendig.
2	Utbyggingsalternativ 2 for den nordre del av tomta De samme forholdene som beskrevet for alternativ 1 vil også gjelde for alternativ 2, men her er strandlinjen i større grad beholdt. Dette kan redusere landskapspåvirkningen, men her vil detaljutformingen være avgjørende. Det forutsettes at det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredninger.
	 <p>Figur 6-7 Strandlinjen nordover fra Verket. I dette området ligger de to utbyggingsalternativene.</p>

### Konsekvens

Utbyggings- alternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1			▲				
	Ubetydelig konsekvens ( 0 )						
2		▲					
	Noe positiv konsekvens ( + )						

## 6.8 Delområde 6

Delområde 6 - Nesparken							
Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi			
▲							
<p><b>Dagens situasjon:</b> Nesparken er den store byparken. Området ligger i sentrumsplanen siden det har nærhet og funksjon knyttet til sentrum. I tillegg inngår området i det større friområdet som omkranser denne delen av Vansjø. Nesparken har i tillegg til sine aktivitetsarealer også en viktig visuell betydning med sin markerte grønnstruktur og kontakt med vannet. Rv. 19 og nærliggende veg- og parkeringsarealer danner en visuell barriere mellom resten av sentrum.</p> <p><b>Begrunnelse for verdi:</b> Siden sentrumsområdet ellers ikke har en stor bypark, er Nesparken svært viktig for byen. Dette vil forsterkes ytterligere i framtiden når resten av sentrum videreutvikles med økte byggehøyder og utnyttelsesgrad. Grønnstrukturen og kontakten med Vansjø gjør området svært verdifullt, også i forhold til landskapsopplevelsen og for møtet med byen for tilreisende. Den store trafostasjonen, rv.19 og nærliggende store åpne asfaltflater er negative elementer i landskapsopplevelsen av området.</p>							
							
Figur 6-8 Skråfoto over Nesparken og inn mot resten av sentrum (Moss kommune)							
Påvirkning							
Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet		
1	▲						
	<p><b>Begrunnelse:</b> Sentrumsplanen vil ikke påvirke den eksisterende situasjon for Nesparken. Ubetydelig endring.</p>						
Konsekvens							
Utbyggingsalternativ	+++ / +++++	+ / ++	0	-	--	---	----
1	▲						
	Ubetydelig konsekvens ( 0 )						

## 6.9 Konklusjon

Sentrumsområdene vil alltid være et verdifullt landskapsområde. Sentrum er avhengig av konsentrert bebyggelse, og de mange ulike funksjoner er avgjørende for bylivet og attraktiviteten. Landskapsverdiene kan derfor ikke løsrives fra menneskelig aktivitet. Byrommene og grønnstrukturen er viktige elementer i byens identitet. Sosiale møteplasser og utearealenes utforming er derfor av stor betydning for hvordan byen oppleves. I sentrum vil det alltid være kamp om arealene, og god byutforming vil kreve avveininger av ulike hensyn, og der helheten er viktigst også for landskapsopplevelsen i byen.

Bygningsstrukturen er i hovedsak gitt av den gatestrukturen som allerede foreligger. Ny bebyggelse og økt utbygging vil likevel påvirke opplevelsen av gate- og plassrommene i byen. Det forutsettes i sentrumsplanen at sentrum skal fortettes med økt byggehøyde, og noen steder også økt utnyttelsesgrad. Dette gir grunnlag for mer byliv, men det kan også gi bymiljøet mer skyggefulle utearealer og mer vindutsatt (lokal vind skapt av store bygningsvolumer). Utfordringene knyttet til bymiljøet må derfor vektlegges i det videre planarbeidet.

Sentrumsplanen legger vekt på økt satsing på variert sentrumsformål som i noen grad går på bekostning av boliger. Dette kan gi sentrum et mer variert byliv og flere allment tilgjengelige utearealer.

Videreutvikling av de litt større sammenhengene parkene er svært viktig å ivareta. Ny sentrumsplan beholder de største parkområdene, og gjør noen viktige grep som å øke de grønne arealene på noen små, men strategiske viktige områder.

Alternativer		0-alternativet	Et eller flere alternativer	
Vurderinger			Alternativ 1	Alternativ 2
Konsekvens for hvert delområde	Delområde F1 Jeløya	0	Ingen miljøskade (0) (Positive og negative faktorer oppveier hverandre)	
	Delområde F2 Havneområdet	0	Forbedring (+)	
	Delområde F3 Sentrumskjernen vest	0	Forbedring (+)	
	Delområde F4 Sentrumskjernen øst	0	Ingen miljøskade ( 0 )	
	Delområde F5 Verket	0	Ubetydelig konsekvens (0)	Forbedring (+)
	Delområde F6 Nesparken	0	Ingen miljøskade (0)	
Avveininger	Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder	Videreføring av dagens planlagte situasjon	Sentrumsplanen gjør noen byplangrep som kan få positiv konsekvens for landskapskvaliteten, men økt arealutnyttelse er avhengig av at det foreligger gode landskapsanalyser i den videre planleggingen.	Selv om delområde 5 kan opprettholde mer av eksisterende strandlinje vil konsekvensgraden totalt sett bli det samme for begge alternativene.
	Samlede virkninger		( + )	( + )
	Samlet konsekvensgrad	Ubetydelig konsekvens	Forbedring	Forbedring

Vurdering av samlet konsekvens for landskap	Begrunnelse		Ny sentrumsplan åpner gir muligheten for videreutvikling av byen, og økt satsing på differensiert byformål og styrking av viktige byrom er positivt	
Rangering	Rangering	2	1	1
	Begrunnelse for rangering og hvilke alt som er like/ulike	Den positive forskjellen for utbyggingsalternativ 2 gir ikke grunnlag for en differensiering i rangeringen av alternativene.		

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

Selv om sentrumsområdets hovedstruktur følges i den nye sentrumsplanen, vil den inneholde et betydelig utviklingspotensial. Sentrumsplanen setter noen ambisiøse endringer med tanke på økt bygningsvolum og videreutvikling av en blandet bybebyggelse med de viktigste sentrumsfunksjonene. Skal dette lykkes på en god måte er det viktig at planene konsekvensutredes. For landskapsopplevelsen er det særlig viktig å ta vare på gaterommet, de små grøntarealene og bytrærne på en god måte. Nye planer må tilføre ny grønnstruktur. Økte byggehøyder setter store krav til analyser av skyggevirkning og vindanalyser. Det bør derfor kreves 3D visualisering av tiltakets skyggevirkning for ulike deler av året, slik at det er mulig å vurdere tiltakets konsekvenser for bygningsmiljøer, gateløp, parker og plasser. For de høyeste byggene bør det også vurderes om de har potensiale for å endre lokalklima gjennom at områder blir mer vindutsatt.

Det forutsettes etablert parkeringshus/-kjeller for ny bebyggelse. Det vil forhindre stor andel bakkeparkering, som er en forutsetning for en kompakt bykjerne. Parkeringshus bør i størst mulig grad ikke danne lange ensformige og sammenhengende fasader. Parkeringsplassene bør ligge under bakken, og der dette ikke er mulig bør de ensformige fasadene mot gater og plasser brytes opp med vegetasjon. Uteservering skaper aktivitet i sentrumsområdene, men det er viktig å beholde arealer som har en mer allmenn bruk uten oppdelinger av funksjoner.

Der planene krever at eksisterende vegetasjon må fjernes, er det viktig at vegetasjonen erstattes av ny beplantning. Dette er særlig viktig for kanalområdet der ny bro medfører fjerning av mange trær. Siden Nesparken er en så viktig del av sentrum bør det på lang sikt arbeides med å få en bedre visuell forbindelse mellom parken og resten av byen gjennom å forsterke grønnstrukturen.