
PLANBESKRIVELSE

KOMMUNEDELPLAN FOR HØYDA



1 Innledning.....	3
Bakgrunn og formål	3
Høydas historiske utvikling	4
Planavgrensning.....	5
2 Overordnede rammer og føringer	7
Nasjonale føringer og rapporter	7
Regionale føringer	7
Kommunale planer og føringer	8
Grunnlagsdokumenter	9
Gjeldende reguleringsplaner	10
Reguleringsplaner under arbeid	10
3 Planprosess og medvirkning.....	11
4 Planbeskrivelse.....	11
Mål for utviklingen av Høyda	11
4.1 Boliger.....	12
Boligbehov	12
Utforming.....	13
Boligsosial planlegging	15
Plangrep	16
4.2 Handel, næring og tjenesteyting.....	17
Plangrep	19
4.3 Infrastruktur og grønn mobilitet.....	20
Vei	21
Parkering	22
Kollektivtransport	23
Sykkel og gange	23
Plangrep	26
4.4 Møteplasser og blågrønne strukturer.....	26
Park, byrom og grøntområder	26
Sosiale møteplasser	28
Plangrep	31
4.5 Arealressurser	32
Landskap	32
Friluftsområder	32
Naturmangfold.....	32
Vassdrag.....	33
Landbruk	33
Luftforurensning	33
Forurensning i grunnen.....	34
Plangrep	34

4.6 Kulturminner.....	35
Piangrep	35
4.7 Teknisk infrastruktur.....	36
Vannforsyning	36
Avløp	37
Overvann.....	37
Atkomst.....	38
Piangrep	38
4.8 Sosial infrastruktur.....	39
Helsetjenester	39
Skole.....	39
Barnehage	39
Piangrep	40
KU og ROS-analyse	40
Konsekvensutredning	40
ROS-analyse	40
5 Plankart	41
Arealformål.....	41
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg	41
Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	42
Nr. 3 Grønnstruktur.....	42
Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	42
Hensynssoner	43
Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko	43
Sone med særlig hensyn til	43
Båndleggingssone	43
Linjer	43
Bestemmelsesgrense	43
Samferdselslinjer.....	44
6 Planbestemmelser.....	44
Vedlegg til planbestemmelser	44
7 Plandokumenter med vedlegg	45

1 Innledning

Bakgrunn og formål

Kommunedelplan for Høyda skal legge rammene for en bærekraftig utvikling av bydelen i tråd med målene i kommuneplanen, med hovedfokus på transformasjon til boligformål og løsninger for infrastruktur. Planen skal legge til rette for utvikling av gode lokalsamfunn, med en variert sammensetting av boliger, forbedret grønnstruktur, trygge nærmiljøer, møteplasser med kvalitet og tilrettelegging for grønn mobilitet.

Bydelen Høyda skal ha en positiv utvikling, samtidig som Moss sentrum styrkes som regionscenter. Planen skal gi forutsigbarhet for utbyggere og nye etableringer.

Høyda omfatter Varnaveien, Ekholt, Melløs og deler av Øreåsen og Ørejordet. Høyda er, sammen med Jeløya og østre bydel, et av de omkringliggende områdene til det sentrale byområdet i Moss. Byområdet fungerer som regionscenter for Mossregionen, og vil frem mot 2030 også videreutvikles som del av Osloregionen som funksjonell bolig- og arbeidsregion. Kommunen har en gunstig plassering i Viken og er stadig mer attraktiv for bosetting og etablering av næring. Hovedtyngden av den fremtidige veksten i Mossregionen skal skje i områdesentrene og regionscenteret.

Høyda er en viktig bydel i regionscenteret Moss. Bydelen består i dag av veletablerte boligområder som ligger rundt et sentralområde. Det sentrale høydaområdet er et gammelt industriområde som er i sterk transformasjon. Transformasjonen av Høyda har i første omgang ført til en sterk handelsetablering, men i dag ser vi at boligandelen er i vekst.

Gjennom arbeidet med kommuneplanen ble det fastslått at dagens kommunedelplan («Kommunedelplan for Høyden-Varnaveien og Melløs», vedtatt 2009) er i utakt med ønsket utvikling. En steds- og mulighetsanalyse gjort av Rambøll i 2014 har siden vært retningsgivende for utviklingen. Det er derfor behov for å utarbeide en ny kommunedelplan, der teknisk og sosial infrastruktur ses i sammenheng. Planen skal fastlegge de overordnede strukturene, og videre gi rammer og føringer for oppfølgende detaljplanlegging med gjennomføringshjemmel.

Høydas historiske utvikling

Bydelen Høyda var opprinnelig et jordbruksområde i Rygge kommune. Før krigen bar området preg av å være et veiknutepunkt for både Kongeveien og den senere Rv. 1, og det ble en form for «bydelssenter» med blant annet skole, butikker, bakeri og bensinstasjon. Begge sider av Ryggeveien var bebygget med den eldste bebyggelsen på sydsiden nærmest grensen til Rabekk. På nordsiden ble det fart i bebyggelsen i slutten av 1930-årene. Melløs stadion var allerede bygget og sto ferdig i 1930-32.

Etter at Skarmyra var ferdig utbygget på 1920-tallet, hadde Moss kommune ingen utbyggingsmuligheter på bysiden. Tidlig på 1930-tallet valgte kommunen å starte en omfattende byplanlegging, hvor også store deler av Rygge kommune inngikk. 15-20 industribedrifter i alle størrelser satte sitt preg på Moss sentrum fra 1930-årene.

Etter hvert ble det regulert for industri på Høyda, i området på østsiden av Melløs stadion opp mot Varnaveien. Industri og andre virksomheter som ikke hadde utviklingsmuligheter nede i byen, som blant annet Foblik og TrioVing, flyttet da hit.

Byutvidelsen førte til en rask utbygging på mossesiden av bygrensen. Etter hvert skjedde også en betydelig vekst i grenseområdene i Rygge. Ekholdtområdet ble det første boligområdet som ble regulert til en velfungerende hageby. Deretter kom bebyggelsen på Øreåsen. Denne fikk et mer urbant preg med en variert boligbebyggelse med eneboliger og blokker.

Det generelle bildet er at industriproduksjonen har forsvunnet i økende grad siden 1980-årene, i takt med omlegginger, nedleggelse og utflyttinger. Høyda har samtidig utviklet seg til å bli et viktig næringsområde innenfor handel-, tjeneste- og servicenæringer, og det er nå det største handelsområdet i Moss. Regjeringen vedtok i 2008 en kjøpesenterbestemmelse, som betød stans i etableringen av ny detaljhandel i området, med unntak for arealkrevende varehandel. Dette omfatter forretninger for hvitevarer og møbler, byggevarer, hagesentre og motorkjøretøy. De siste ti årene har transformasjonen i området endret seg til å innebære en stadig økende andel boliger i det sentrale høydaområdet. Handelsetableringen på Høyda har vært en stor utfordring for utviklingen av Moss bysentrum. Det er ønskelig å redusere omfanget av dette og legge til rette for utvikling av en flerfunksjonell bydel med boliger, lokale servicefunksjoner, flere møteplasser, mindre bilbasert utvikling og bedre tilrettelegging for myke trafikanter.

Planavgrensning



Figur 1. Planavgrensning for ny kommunedelplan for Høyda.

Om planområdet

Kommunedelplanen gjelder området vist med avgrensning i kartet over. Planområdet er ca. 2,26 km². Høyda ligger på et høydedrag (derav navnet) midt på raet som ble lagt igjen etter siste istid. Planområdet er flatt og omfatter i hovedsak bebygd kulturlandskap i form av boligområder og tidligere industriområdet under transformasjon.

Planområdet består av store, enhetlige boligområder i sør og vest. Den sentrale delen («sentralområdet») består i dag av en blanding av *big-box*-konsepter, arealkrevende varehandel, annen tjenesteyting, og noen mindre boligområder – både nye og gamle. Rygge storsenter ligger øst i området. Det er tre skoler på høydaområdet, hvorav to er barneskoler og den siste er ungdomsskole. I tillegg er det noen barnehager. Melløs stadion og tilhørende anlegg ligger i det nordvestlige hjørnet. Dette er viktige/sentrale målpunkter både for beboere i området og kommunens øvrige innbyggere.

Området er noe større enn planområdet i kommunedelplanen som denne planen erstatter («Kommunedelplan for Høyden-Varnaveien og Melløs»). Utvidelsen av planområdet er gjort med tanke på å få med viktige målpunkter, samt å sikre helhet og sammenheng i plangrepene. Planen legger hovedsakelig opp til endring innenfor sentralområdet.

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:

- 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn,
- 3 – God helse og livskvalitet,
- 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur,
- 13 – Stoppe klimaendringene.

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 2019-2023 \(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019\).](#)
- [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 byer 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 handel, som omhandler lokalisering av større kjøpesentre og handelsområder.
- 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

- [Intensjonsavtale for å bygge en ny kommune mellom Moss og Rygge kommuner 2016.](#)
 - Beskriver kommunens tredelte senterstruktur med lokalsentre, områdesentre og kommunesentre. Vektlegger en bevisst holdning til utvikling av stedskvaliteter og urbane kvaliteter. Kommunesenteret er det sentrale byområdet i Moss og nordre del av Rygge. Her skal hovedtyngden av regionens tjenestetilbud, kulturtilbud, handelsaktiviteter m.m. ligge. Beskriver en funksjonsfordeling mellom bysentrum, som er den gamle sentrumskjernen i Moss, og avlastningsområdet på Høyda/Varnaveien.
- [Planstrategi for Moss 2020-2024.](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel, «Moss 2030» \(2020\).](#)
 - 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.
- [Kommuneplanens arealdel \(2020\).](#)
 - Det er ønskelig å styre utviklingen videreutviklingen av handelsområdet til å omfatte etableringer som skal dekke lokale behov.
 - Områdene avsatt til plasskrevende handel reduseres slik at det kun lokaliseres langs hovedveinettet for bil, langs Ryggeveien og på Årvoll, langs avkjøringen mot E6. Områdene langs Varnaveien og Rabekkgata er ikke lenger definert som et avlastningsområde, da dette er et senter for en flerfunksjonell bydel med økende andel boliger. Det er et behov for å legge til rette for en mindre bilbasert utvikling langs Rabekkgata og Varnaveien, med flere møteplasser, bedre tilrettelegging for myke trafikanter og flere servicefunksjoner.

- Dagens kommunedelplan for Høyda er i utakt med ønsket utvikling og videreføres ikke. Det er ikke ansett å være vesentlige virkemidler i denne som bør videreføres i kommuneplanen. Det ser i stedet ut som at det er et behov for å utvikle en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda. Dette for å se både den tekniske og den sosiale infrastruktur i sammenheng.
- 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. Høyda er definert som en av de omkringliggende bydelsområdene til det sentrale byområdet, og er en del av regionsenteret.
- 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.
- Det skal i transformasjonsprosjekter på Høyda legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter.
- Nye funksjoner skal dekke lokale behov.
- 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. Avlastningsområdet er innsnevret, og tatt ut av det sentrale høydaområdet langs Varnaveien og Rabekkgata.
- 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 Mosseregionen 2021-2024 \(2021\)](#).
- Samarbeidsavtalen Miljøløftet Moss.

Grunnlagsdokumenter

- Steds- og mulighetsanalyse for Høyda-Varnaveien (opprinnelig Rambøll, 2014; revidert av Moss kommune, 2021).
- Boligbyggeprogram og befolkningsprognoser for Moss kommune (Moss kommune, u.d.).
- Friluftskartlegging med verdisetting (Moss kommune, 2019).
- Helhetlig ROS (Moss kommune, 2019).
- Folkehelseoversikt «Mangfoldige Moss – Slik har vi det» (Moss kommune, 2021).

- Sosiokulturell stedsanalyse for Høyda (Guri Mette Vestby, 2022).
- Strategisk trafikkanalyse (Multiconsult, 2021).
- Byutredning Moss (Miljøløftet Moss/Statens Vegvesen, 2019).
- Reisevaneundersøkelse for 2018/2019
- Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2018-2028 (SWECO, 2018).
- Vannforsyning Høyden (COWI, 2021)
- Kapasitetsvurderinger avløp Høyda (COWI, 2021)
- Terrenganalyse, overvann (COWI, 2021)

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner i vedlegg A skal fortsatt gjelde foran kommunedelplanen, med enkelte unntak. Følgende formål og bestemmelser i kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner:

- Bestemmelser om overvann.
- Bestemmelser om støy (gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013).
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven med bestemmelser.
- Formålet grønnstruktur langs veinettet med bestemmelser om beplantning.
- Bestemmelser om parkering.
- Bestemmelser om handel.

Det er plankrav for tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m.

Reguleringsplaner under arbeid

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

- Rabekkgata 4-6 («Høyda hage»).
- Rabekkgata 9-23.
- Kvartalet Høydaveien-Triovingveien («Høydakvartalet»).
- Kommunedelplan for Rv. 19.

3 Planprosess og medvirkning

Planprogrammet ble justert etter vedtak ved 1. gangs behandling 8. oktober 2020, og har vært på høring med frist 14. desember 2020, 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 23. mars 2021.

Etter vedtaket har det i arbeidet med kommunedelplanen blitt gjennomført en rekke arrangementer for medvirkning. Dette inkluderer følgende:

- Flere møter med de største utbyggerne i området desember-mai 2021. I juni-august 2020 ble det gjennomført temaspesifikke møter med fokus på bebyggelsesstruktur, forbindelser, møteplasser og overvannshåndtering.
- Barnetråkk på Ekholt og Melløs, gjennomført hhv. november 2021 og januar 2022.
- Barnegruppe på Øreåsen.
- Dybdeintervjuer og fokusgruppeintervjuer gjennom arbeidet med sosiokulturell analyse, høsten 2021.
- Høydakonferansen, mars 2022.
- «Innsats for andre» på Rygge ungdomsskole.
- Trygghetsvandring, mars 2022.

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.
- ROS-analyse, egen tverrfaglig gruppe.
- Kommunedelplanen foreslås lagt til offentlig ettersyn av formannskapet i møte 7. juni 2022 med høringsfrist 15. september 2022. I høringsperioden planlegges det å melde saken opp til Regionalt planforum, invitere til åpent møte om kommunedelplanen og det skal etableres en midlertidig Bydelslab for medvirkning i planområdet (Lilleng helsepark) i perioden 15. august til 15. september.

4 Planbeskrivelse

Mål for utviklingen av Høyda

Kommunens visjon er «Mangfoldige Moss — skapende, varmere, grønnere». De grepene som tas i kommunedelplanen skal bygge opp under denne.

Den sentrale problemstillingen i ny kommunedelplan for Høyda, med bakgrunn i gjeldende kommuneplan, er hvordan området kan videreutvikles på en måte som skaper en bydel med et variert lokaltilbud og attraktive og

helsefremmende bomiljøer og lokalsamfunn. Dette innebærer et hovedfokus på utvalgte områder for transformasjon til boligformål og løsninger for infrastruktur. Det skal være en variert sammensetting av boliger, forbedret grønnstruktur, trygge nærmiljøer og møteplasser med kvalitet. Det skal legges til rette for en mindre bilbasert utvikling, og bedre tilrettelegging for myke trafikanter og grønn mobilitet. Bydelen Høyda skal ha en positiv utvikling samtidig som Moss sentrum skal styrkes som regionsenter. Planen skal gi forutsigbarhet for utbyggere, eksisterende næringer og nye etableringer.

Planens mål, strategiske plangrep og områdeløsningene har en tidshorisonntil 2034. Planen vil møtes av utviklingstrekk som kan gjøre det nødvendig å justere strategiske plangrep. Dette kan være endringer i regionale og nasjonale rammer, samt øvrige samfunnsmessige og teknologiske endringer, som eksempelvis utviklingen i e-handel eller innenfor smart teknologi som påvirker vår hverdag (hvordan vi reiser, handler og får utført tjenester), eller selvkjørende kjøretøy, både biler og kollektivtrafikk.

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.

Befolkningsveksten i kommunen har de siste ti årene vært 0,9 prosent. Det siste året (2021) var veksten 1,25 prosent. Dette var høyere enn landsgjennomsnittet, og mer enn SSBs og kommunens egne prognoser. Veksten er først og fremst et resultat av netto innflytting. På Høyda har det vært noen flere eksterne enn interne innflyttere.

Innenfor planområdet bor det i dag ca. 4150 personer. Av disse er i underkant av 450 personer i barne- og ungdomsskolealder. Dette utgjør ca. 1/3 av barna innenfor skolekretsene Øreåsen, Ekholt og Melløs.

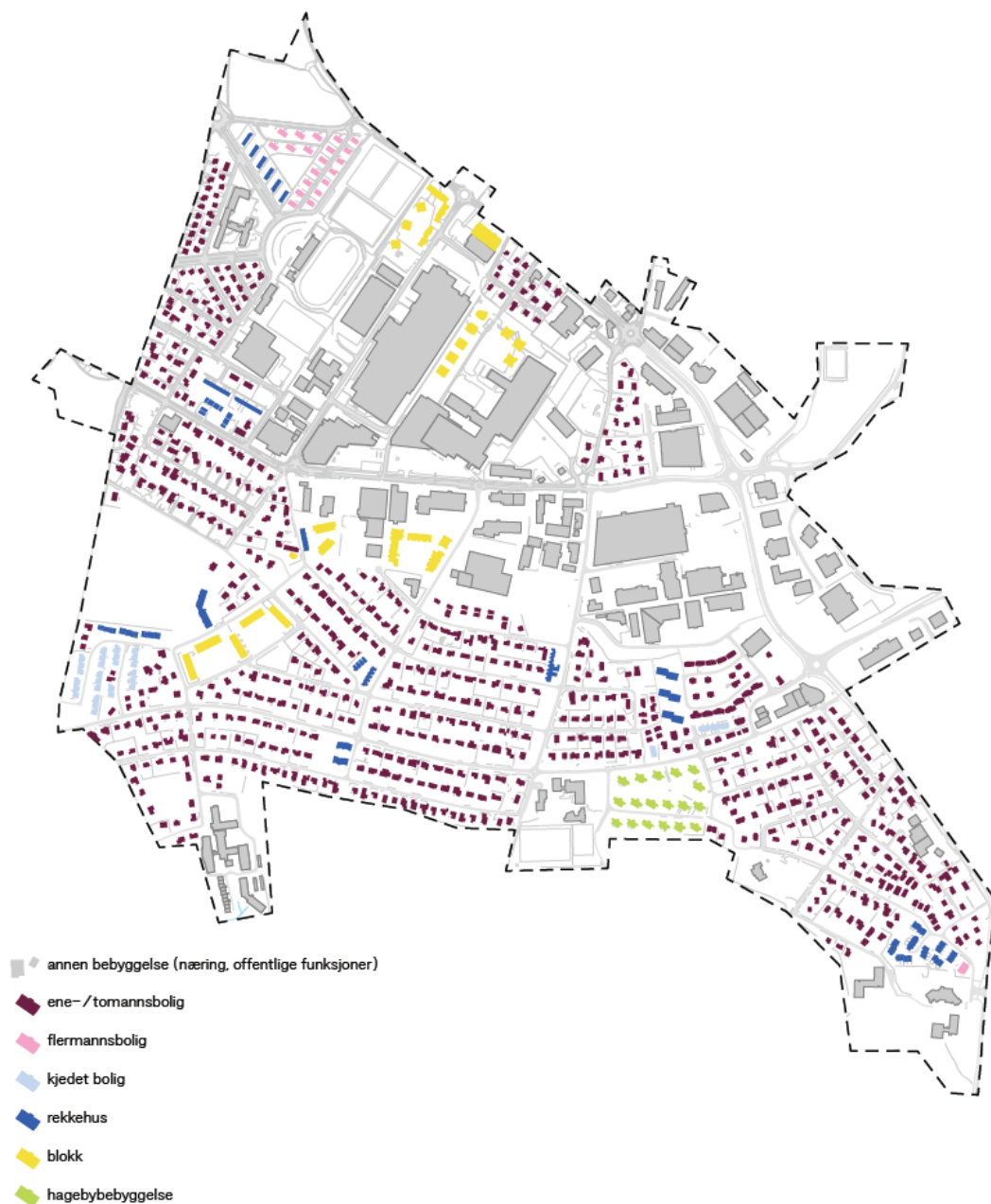
I Moss er det en befolkningsfordeling på ca. 2,1 personer per bolig, og trenden tilsier at andelen personer per boenhet vil kunne synke. Kommunen har som helhet potensiale for ca. 5000 nye boliger innenfor eksisterende tettstedsområder gjennom planlagte utviklings- og transformasjonsprosjekter i inneværende kommuneplanperiode. Innenfor kommunedelplanområdet er det vurdert å være et utbyggingspotensial for ca. 1500 boliger på kort og mellomlang sikt. I denne beregningen er ikke en potensiell transformasjon av handelsområdene langs Varnaveien tatt med.

I samfunnsdelen er det et mål om variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. De neste avsnittene tar for seg hvordan dette kan oppnås innenfor rammene av kommunedelplanen.

Utforming

Typologi

Eneboliger og rekkehus er de dominerende boligtypene i området. De utgjør til sammen cirka 3/4 av alle boligene i området (hhv. 57 prosent og 18 prosent). Tomannsboliger utgjør ca. ti prosent, og blokkleiligheter ca. tre prosent. De resterende prosentene er blant annet flermannsboliger og andre typer boliger. De enhetlige boligområdene på Melløs og Ekholt danner en tydelig struktur i områdene i ytterkant av planområdet. Blokkbebyggelsen finnes hovedsakelig i sentralområdet, med unntak av noen få blokker ved Kallumjordet. Figur 2 viser hvordan de ulike boligtypene/typologiene er fordelt i planområdet.



Figur 2. Illustrasjonen viser en oversikt over boligtyper innenfor planområdet.

Det er en overvekt av småhusbebyggelse i planområdet fra før, og det vil fortsatt være et stort tilbud på brukte boliger for de som ønsker å bo i enebolig eller småhus. Satsing på sentrale leiligheter vil svare godt til forventet befolkningsvekst og økt levealder, der vi vet det vil bli behov for flere tilgjengelige leiligheter og adkomster og uteområder med universell utforming som legger til rette for at folk kan bo trygt i sitt eget hjem så lenge som mulig. Samtidig er det ønskelig å tiltrekke seg flere barnefamilier og personer i etableringsfasen. Den første gruppen har vanligvis behov for større leiligheter/boliger og ønske om tilgang til eget grøntareal og større felles lekearealer/utearealer. Særlig de siste gruppene har ofte også behov for rimeligere leiligheter. For å legge til rette for en økning i disse segmentene (familier og etablerere) vil det derfor være et behov for større leiligheter og boliger som ikke er i blokk. Dersom de fleste nye boligene planlegges som leiligheter i blokk og i konsentrert boligbebyggelse, vil dette svare godt på det samlede boligbehovet. Felt avsatt til bolig skal derfor ha innslag av småhusbebyggelse.

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 preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Ved å bygge variert innenfor de ulike boligområdene kan man få en bredere sammensatt beboergruppe, og dette har flere positive virkninger. Den strategiske trafikkanalysen peker samtidig på at det er lurt å lokalisere konsentrert boligbebyggelse i skolens nærområder. Korte og trygge skoleveier gjør at barn i større grad går eller sykler til skolen, og det er mindre behov for å bli kjørt av foreldre. Dette vil derfor gi redusert personbiltrafikk og dermed bygge opp om nullutslippsmålet. I områdene B1- B2 og B4-B6 skal minst 20 % av boenhetene innenfor hvert delområde være minst 100 m² BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

I de store, enhetlige boligområdene rundt sentralområdet åpnes det ikke for større endringer. Det er i dag en tydelig struktur og godt etablerte nabolag, og dette ønskes ivaretatt. En eventuell fortetting i eksisterende boligområder kan kun tillates i liten skala der dette kan gjennomføres med god tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Fortetting med leilighets- og blokkbebyggelse tillates ikke. Fradeling av tomt som bryter med strukturen tillates ikke. Tiltak som tilbygg, garasjer, uthus og liknende tillates oppført.

Tetthet og høyder

Det er mye som skal hensyntas innenfor temaet tetthet og høyder. Det er et uttalt mål, både nasjonalt 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 bli tilrettelagt for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder. Det skal av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt i byer og tettsteder. Dette vil også kunne styrke grunnlaget for levende 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. Bokkvaliteten er avhengig av både *boligkvalitet* og *stedskvaliteter*. Å tilrettelegge for god bokkvalitet innebærer da blant annet krav til god boligkvalitet og estetiske kvaliteter, gode uteområder, tilstrekkelig lysinnslipp, en menneskelig skala på bebyggelsen, tilfredsstillende støynivå, og nærhet til dagligfunksjoner inkludert sosial infrastruktur. I den sosiokulturelle stedsanalysen trekkes tilgjengelighet i form av sammenhengende gang- og sykkelveier, gode grøntområder og møteplasser frem som viktige kvaliteter som området i dag mangler. Dette er momenter det er viktig at følges opp i detaljreguleringer.

For å sikre god bokkvalitet, og av hensyn til negative landskapsvirkninger forbundet med høyere bebyggelse, er det satt en maksimumshøyde på seks etasjer på bebyggelse i B1-B3. I felt B3 skal bebyggelsen trappes ned mot Høydaveien for å tilpasses eksisterende boligområde. Langs Høydaveien tillates inntil tre etasjer. I områdene B4-B6 er det satt en øvre grense på fem etasjer. Inngrep i landskapsbildet skal minimeres. Flere bygninger i høyder tilsvarende området eksisterende punkthus vil virke dominerende fra Oslofjorden, kommunens landskapsvernområder og andre tilstøtende områder. Det er ønskelig med en naturlig overgang til omkringliggende områder, både når det gjelder typologi og høyde/tetthet. Byggverk skal gis en tidsmessig og 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 og historisk tilknytning og forståelse. Det settes en maksimal grad av utnyttning på 120 prosent bruksareal (%-BRA) i områdene B1-B3. I områdene B4-B6 settes det en maksimal utnyttelsesgrad på 100 prosent bruksareal (100 %-BRA).

Boligsosial planlegging

Fortettingen og utviklingen av området må også ses i sammenheng med sosial bærekraft. Planprogram for ny kommunedelplan for bolig ble vedtatt lagt ut på høring av formannskapet 15. mars 2022. Planen skal ta for seg boligpolitiske virkemidler som bidrar til gode boliger og bomiljøer for en mangfoldig befolkning med ulike behov.

Inntil videre gjelder boligsosial plan fra 2017. Kommunen må ha tilstrekkelig og variert boligtilbud for en befolkningsutvikling og en mangfoldig befolkning i ulike livsfaser og med ulike behov. Ulike behov bør gjenspeiles i lokalisering, størrelse, utforming, samt 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 nybygging og sentrumsutvikling. 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.

Reguleringsprosess for tre større detaljreguleringer foregår parallelt med kommunedelplanprosessen. Størrelsen på prosjektene innenfor planområdet gir gode muligheter for å legge til rette for en variasjon i boligtypologi og samarbeide om nye virkemidler i utviklingen av bydelsområdene.

Det er satt en nedre grense på boligstørrelse på 45 kvadratmeter (ekskl. bod). Unntak fra dette gjelder dersom boligene har fellesløsninger. Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr. Maksimalt 30 % av boenhetene i hvert delområde kan være mindre enn 55 kvadratmeter.

Plangrep

- Det er plankrav for tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav a, d, k, l og m.
- Områdene B1-B6 settes av til fremtidig boligformål. Bestemmelsene er differensiert for de ulike områdene. Boligbebyggelse kan vurderes innenfor områdene BA1-BA8 der god bokvalitet kan sikres.
- Utnyttelse:
 - Maksimal utnyttelsesgrad er 120 %-BRA i områdene B1-B3.
 - Maksimal utnyttelsesgrad er 100 %-BRA i områdene B4-B6.
- Høyder:
 - Maks 6 etasjer i områdene B1-B3. I felt B3 skal bebyggelsen trappes ned mot Høydaveien. Langs Høydaveien tillates inntil 3 etasjer.
 - Maks 5 etasjer i områdene B4-B6.
 - Maks 3 etasjer i BA4.
- Størrelse og variasjon:
 - Ingen boliger kan være mindre enn 45 m² ekskl. bod. Unntak for boliger med fellesløsninger.
 - Maks 30 % boenhetene kan være mindre enn 55 m² ekskl. bod.
 - Minst 20 % av boenhetene innenfor områdene B1-B2 og B4-B6 skal være minst 100 m² BRA, minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.
 - Det tillates småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i B1-B2.
 - Det tillates småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i B3.
 - Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk.
- Minst 70 % av boligene skal bygges som tilgjengelig boenhet der det bygges mer enn to bruksenheter.

- Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr.
- En eventuell foretting i eksisterende boligområder kan kun tillates i liten skala der dette kan gjennomføres med god tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal større parkanlegg og overordnet grønnstruktur være sikret opparbeidet i henhold til fordeling i tabell i planens bestemmelser. Det samme gjelder offentlige gater med tilhørende gang- og sykkelveisystem samt nye gang- og sykkelveiforbindelser.

4.2 Handel, næring og tjenesteyting

Det i dag en høy konsentrasjon av handelsvirksomhet på Høyda, spesielt langs Varnaveien. I området er det etablert ca. 200 virksomheter med 1500 ansatte innen handel og service, og næringsvirksomheten på Høyda er en viktig del av næringsgrunnlaget i Moss. Handelsvirksomheten omfatter både detaljhandel i ulike former og arealkrevende handel. 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 på Høyda, og sikre en forutsigbarhet for de virksomhetene som allerede er etablert i området. 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 levende og attraktive bydeler og bysentrum. Det er viktig å se på en hensiktsmessig funksjonsfordeling mellom sentrum og Høyda som gjør at begge områdene videreutvikles slik at de utfyller hverandre og sammen styrker kommunens bo- og næringsattraktivitet.

Den regionale bestemmelsen i fylkesplanen om lokalisering av handel er førende for kommunedelplanen. Bestemmelsen innebærer at handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov skal etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. I tillegg er det definerte avlastningsområder, avgrenset på plankartet, som skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Arealkrevende handel kan ikke etableres utenfor bestemmelsesområdet. Store forretninger, inkludert *big-box*-konsepter, og varehus kan ikke lokaliseres i avlastningsområdet for handel. Det samme gjelder detaljhandel.

Funksjonsfordelingen skal også skje i tråd med ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser. Hensikten med dette er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Besøksintensive virksomheter og nylokalisering av offentlige arbeidsplasser skal legges til Moss sentrum.

Område	Egenskap	Virksomhet
A-område	God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange.	Kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende. Virksomheter med mange kunder/besøkende som handel, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.
B-område	Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet, også tilknytning til med kollektiv og sykkel.	Plasskrevende varehandel, næringer knyttet til bygg og anlegg, offentlige bilbaserte tjenester (ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som A-lokalisering).
C-område	Ligger på avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn.	Område for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

De overordnede rammene for handelsutviklingen i regionsenteret er definert gjennom kommuneplanen. Handelsnæringene i Moss er, som ellers i landet, under kraftig endring på grunn av generelle og strukturelle endringer i handelsmønstre og teknologi. Det er i økende grad konkurranse fra netthandel og grensehandel. Bruk av fjernlagre/showrooms, endrede leveringstilbud, transportmidler, og så videre, muliggjør en ny organisering av handelen.

I kommuneplanen ble området avsatt til arealkrevende handel innsnevret og definert til å omfatte områdene langs den sørlige delen av Ryggeveien og på Årvoll/ut mot E6. Denne avgrensningen, vist med bestemmelsesgrense i plankartet, videreføres i kommunedelplanen. Det er viktig å understreke at endringene kun gjelder for nye tiltak, og at dagens godkjente handels- og næringsvirksomheter kan videreføres innenfor tidligere godkjente rammer. Et bygg som er godkjent for handel kan bytte handelskonsepter og oppgradere bebyggelsen, men ikke utvides i strid med bestemmelser til denne planen.

Det vil i områdene avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg være åpning for næring og tjenesteyting. Bestemmelsene åpner for at det ved transformasjon av eksisterende forretningsbygg til annen bebyggelse kan vurderes å tilrettelegge for noe detaljhandel som dekker et lokalt behov. Innenfor de mest sentrale transformasjonsområdene til boligbebyggelse åpnes det også for utadrettet næring i førsteetasjene ut mot sentrale ferdsselsårer og byrom. Illustrasjonen i Figur 3 viser de områdene med arealformål det er knyttet bestemmelser om omfang av forretning, næring og tjenesteyting til. Nåværende områder for offentlig eller privat tjenesteyting (som i dag brukes til blant annet skole, barnehage og sykehjem) er ikke vist i illustrasjonen. I disse områdene er det ikke endringer. Arealer og traseer til gang- og sykkelveier er heller ikke tegnet inn.



Figur 3. Områder det er knyttet bestemmelser om forretning, næring og tjenesteyting til. Illustrasjonen er skjematisk og kun ment som veiledning.

Plangrep

- Kombinert bebyggelse og anlegg/bestemmelsesområde:
 - Området avsatt til arealkrevende varehandel er begrenset til bestemmelsesområde/-grense. Dette er samme avgrensning som i kommuneplanens arealdel. Plasskrevende handel omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Begrepet omfatter ikke *big-box*-konsepter eller store forretninger og varehus. Detaljhandel skal ikke etableres innenfor bestemmelsesområdet.

- Det tillates næring, tjenesteyting og arealkrevende forretninger innenfor områder for kombinert bebyggelse og anlegg.
- Bebyggelse og anlegg:
 - Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer.
 - Det tillates næring og tjenesteyting innenfor områdene BA1-BA8. Endelig formål skal fastsettes gjennom detaljregulering.
 - Ved transformasjon av eksisterende forretningsbygg i til annen bebyggelse kan det i BA1-BA7 vurderes å tilrettelegge for noe detaljhandel som dekker et lokalt behov.
- Fremtidig boligbebyggelse:
 - B1-B6: Tjenesteyting som helse-/omsorgsinstitusjon eller tilsvarende tillates.
 - B1 (Rabekkgata vest): Tjenesteyting, bevertning og service tillates etablert i 1. etasje mot Rabekkgata. Det kan tillates regulering til barnehageformål.
 - B2 (Rabekkgata øst): Tjenesteyting, bevertning, service og handel tillates etablert i 1. etasje mot GP2 og Rabekkgata. Detaljhandel skal ikke utgjøre mer enn 500 m² innenfor B2. Det kan tillates regulering til barnehageformål.
 - B3 (Høydaveien): Utadrettet virksomhet for tjenesteyting, bevertning og service tillates etablert i 1. etasje mot Lilleng og Trioivingveien.
 - Nye funksjoner skal tjene et lokalt behov.

4.3 Infrastruktur og grønn mobilitet

Et av hovedmålene i kommunedelplanen er å legge til rette for gående og syklist. Dette målet ligger også i kommuneplanens samfunnsdel. Det er i samfunnsdelen definert et mål om at vi innen 2030 skal ha redusert klimagassutslippene med 60 prosent sammenliknet med nivået i 2016. 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. Høyda ligger relativt nært det største kollektivknutepunktet i Moss, og det ligger derfor godt til rette for en slik utvikling i området.

Reisevaneundersøkelsen for 2018/2019 viste at det er tydelig at jo mer sentralt man bor, jo mer miljøvennlig reiser man. Det har vært en nedgang i bilandelen fra 2013/2014 til 1998-nivå. Selv om andelen som har tilgang til sykkel er høyest i Moss (sammenliknet med Oslo og resten av Viken), er sykkelandelen i kommunen kun syv prosent. Dette er altså langt fra målet om en sykkelandel på 20 prosent, men likevel en økning fra tidligere andel på fem prosent. Tallet er høyere på hverdagsreiser enn på reiser man gjør i helgen. Kollektivandelen for 2018/2019 viste at kollektivandelen i tidligere Østfold har gått opp. Dette var lokalt knyttet til periode med

forsøksordning om gratis kollektivtransport og vedvarende effekt. Det forventes en nedgang i 2020-tallene på grunn av covid-19, men det er usikkert hvorvidt denne effekten vil vedvare. Undersøkelsen viser at de viktigste drivkreftene bak endring i transportmiddelbruk er å inneha førerkort for bil, tilgang til bil, gratis tilgang til parkering på arbeidsplassen, og svært god tilgang til kollektivtransport. De tre første faktorene fører til økt bilbruk og færre reiser med andre transportmidler, tilgang til parkering på arbeidsplassen er spesielt viktig. God kollektivtilgang vil føre til færre bilreiser og flere kollektivreiser og gang- og sykkelturner.

Vei

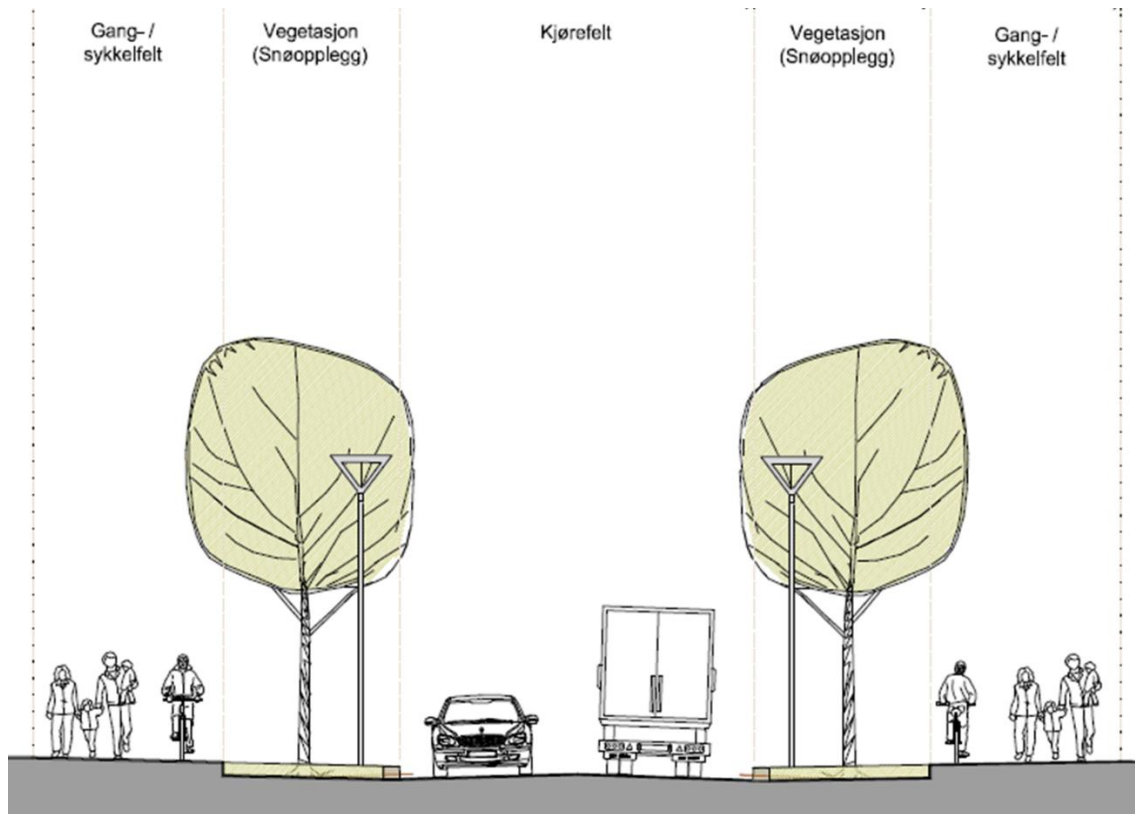
Biltrafikk

I dag er det mye og økende trafikk gjennom området. Det er utfordringer knyttet til trafikkavvikling i Ryggeveien (fv. 118). ÅDT (årsdøgntrafikk) er målt til opp mot 17 200 på strekningen mellom Carsten Ankers gate og avkjøringen til E6 (2021-tall). Problemet er størst i rushtiden. Havnetrafikk som skal sørover mot E6 er en viktig del av dette bildet – andelen lange kjøretøy utgjør seks prosent på strekningen. I tillegg er det mye trafikk knyttet til handelsvirksomheten i området. Den sosiokulturelle stedsanalysen peker på de negative effektene av biltrafikk til handelsområdet. Trykket på hovedveinettet forplanter seg videre til lokale veier i boligområdene rundt sentralområdet, fordi sjåførene forsøker å finne snarveier. Beboerne i området opplever dette som uheldig, spesielt med tanke på støy og lokal luftforurensing. Barnetråkkregistreringer viser at barneskoleelevene opplever det som både farlig og støyende. Fordi bilbruken i området er så dominerende velger flere beboere, selv om avstandene er korte, å kjøre bil fremfor å gå eller sykle når de skal gjøre ærender i lokalområdet. Det er derfor også ønskelig å redusere trafikken både i og forbi området fra et folkehelseperspektiv.

Den strategiske trafikkanalysen peker på en moderat økning i trafikk og noe økt forsinkelse som følge av den store boligutbyggingen som vil skje på bakgrunn av kommunedelplanen. Dette gjelder spesielt langs deler av Ryggeveien, i Carsten Ankers gate østlig retning, og i deler av Varnaveien retning Ryggeveien. Beregnet trafikkøkning og forsinkelse er uten tiltak som reduserer trafikkmengden. Den strategiske trafikkanalysen anbefaler likevel ikke kapasitetsøkende tiltak. Slike tiltak vil ofte medføre en økning i trafikken. Dette er ikke ønskelig av flere grunner, og 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 noen avbøtende tiltak. Dette vil først og fremst være tilrettelegging for fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikk, som beskrevet senere i delkapittelet.

Det er en rekke avbøtende tiltak som er foreslått i trafikkanalysen, men som ikke kan ivaretas gjennom plan- og bygningslovgivningen og kommunedelplanen. Dette vil bli fulgt opp gjennom samarbeid med utbyggere og kommunale og tverrsektorielle organ, som Miljøløftet Moss.

Gatene i nye områder bør ha utforming slik at de oppfattes som åpne og tilgjengelige for alle. Gatenettet skal være sammenhengende. I Rabekkgata skal veisnittet nedskaleres fra dagens situasjon. Gatebredden skal reduseres til 6,5 meter, og det skal være tosidig fortau med sykkelvei. Dette skal opparbeides med grønnstruktur mellom fortau og kjørevei, slik at trafikantgruppene holdes atskilt, og veisnittet bør være slik at det naturlig regulerer farten. I tillegg bør fartsgrensen reduseres til fortrinnsvis 40-soner.



Riksveg 19

Ny trasé for riksveg 19 er gitt prioritet i Nasjonal Transportplan 2021-2023, og skal planlegges og bygges i planperioden. To av de alternative traseene (alternativ 4 og 5) vil berøre planområdet. Området båndlegges inntil trasé er avklart hos Statens Vegvesen.

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. Kommunen har 150 parkeringsplasser foran Melløs stadion. Denne er lite i bruk utenom ved større arrangementer på Melløs. Av privat parkering er det meste tilknyttet tjenesteyting/næring og de ulike handelsetableringene i området. Det er godt belegg også på disse plassene. De store arealene som i dag omfatter parkering på terreng gjør området fremstår grått, og det kan skape utfordringer blant annet knyttet til overvannshåndtering.

Krav til parkeringsdekning i nye områder er fastsatt etter tabell i retningslinjene inntil parkeringsnorm er vedtatt. Etter dette vil parkeringsdekning fastsettes av til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for kommunen. Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng eller i parkeringshus. Det tillates ikke overflateparkering i områder avsatt til fremtidig boligområde, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering og varelevering. Det skal være nødvendig ladeinfrastruktur til hver parkeringsplass i nye boligområder. I øvrige områder stilles det krav om nødvendig ladeinfrastruktur til 30 % av plassene. Det stilles også krav til tilstrekkelig sykkelparkering. Detaljene for dette er beskrevet i tabell i planbestemmelsene. Sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

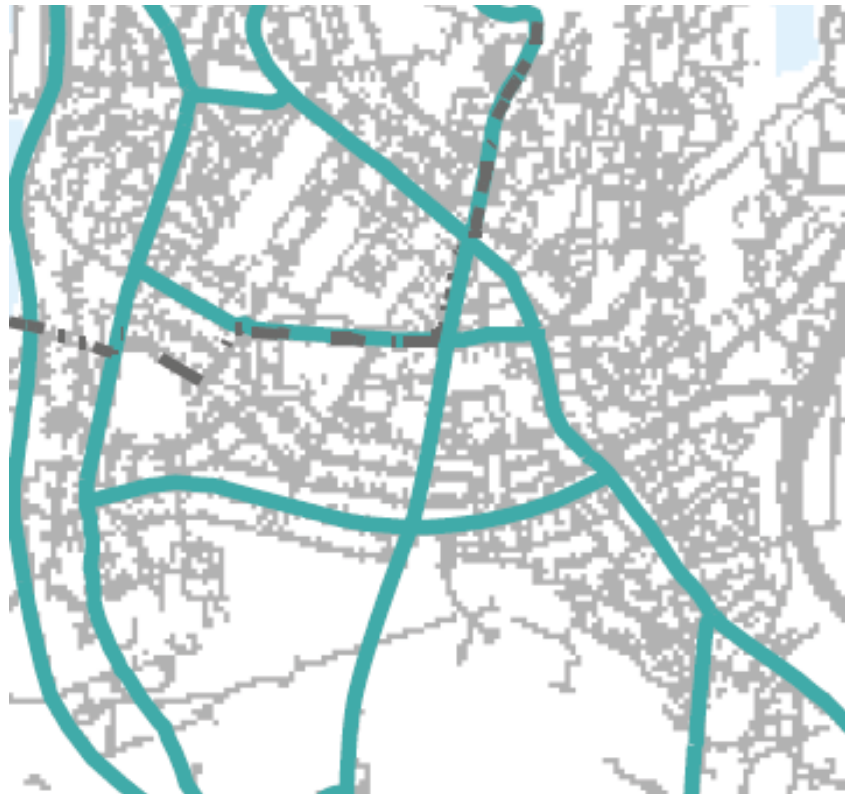
Kollektivtransport

Kollektivdekningen i området er relativt god, både til/fra sentrum, mot gamle Rygge kommune og mot de nærmeste byene. Det er god flatedekning, men frekvensen på de ulike rutene er varierende. En økende befolkning i området gir behov for bedre og mer frekvent kollektivtilbud. Det er i dag kollektivfelt på en strekning sørover i Ryggeveien for å sikre fremkommelighet (se lilla stiplet linje i Figur 5). Den strategiske trafikkanalysen peker på et mulig behov for å forlenge det eksisterende kollektivfeltet, slik at kollektivtransporten i mindre grad blir rammet dersom boligbyggingen fører til mer biltrafikk. I denne planen er avsatt tilstrekkelig samferdselsareal langs Ryggeveien slik at det er mulighet for å forlenge og etablere tosidig kollektivfelt mellom Avkjøring til Årvold og Melløsparken (lilla heltrukken linje i Figur 5). Dette er en videreføring av plangrep i kommunedelplan fra 2009. Det er tatt inn bestemmelser som sier at nye byggetiltak og etablering av nye grunneiendom ikke skal være til hinder for opparbeidelse av framtidige bussframkommelighetstiltak. Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraseer, skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

Sykkel og gange

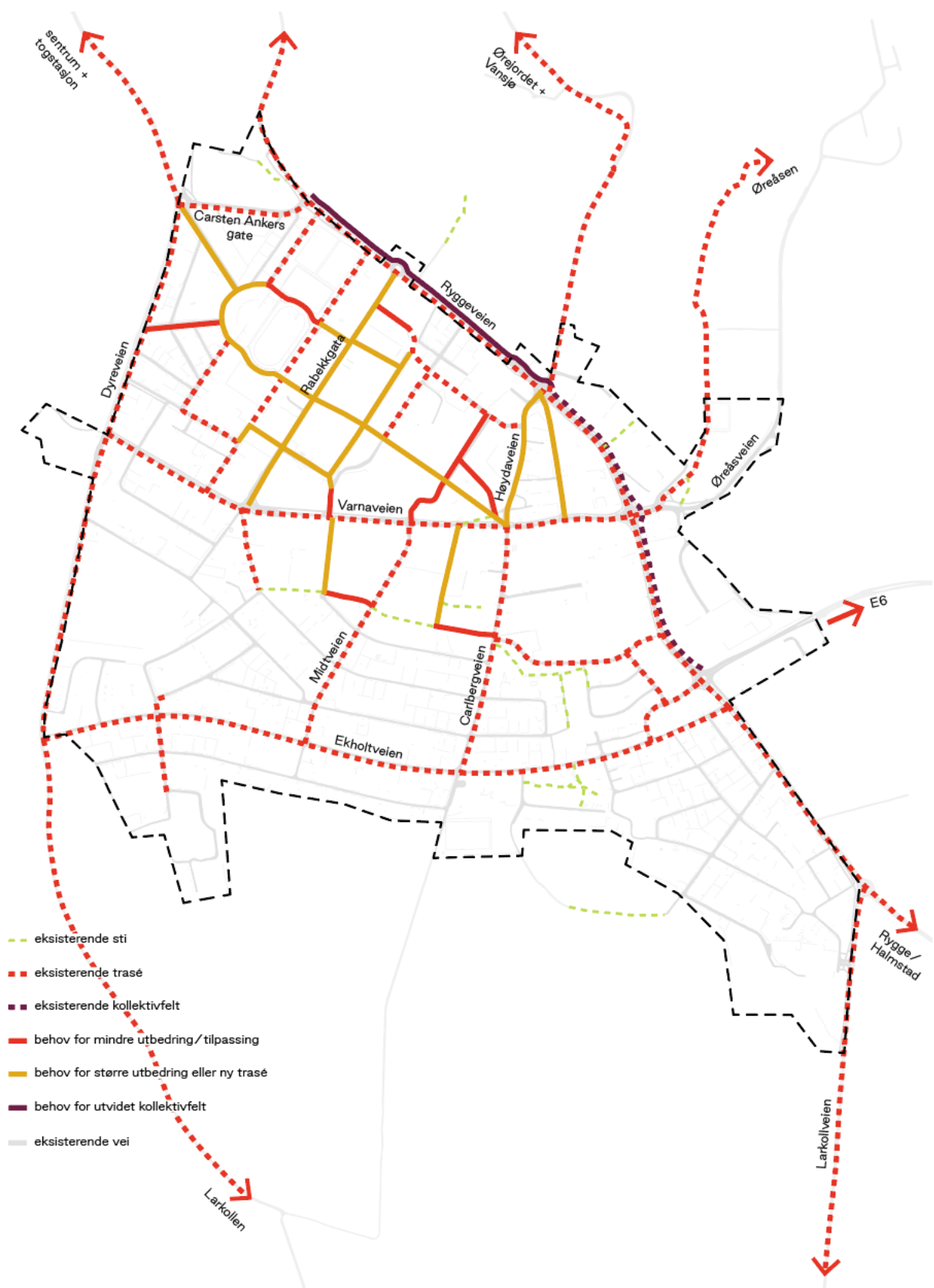
Kartlegging av eksisterende gang- og sykkelnett innenfor planområdet viser at det i dag er varierende tilrettelegging for fotgjengere og syklister. Det er mange brutte strekninger der fortau eller gang- og sykkelvei fortsetter på motsatt side av veien eller stopper fullstendig. Dette fører til at fotgjengere og syklister enten må krysse veien, ofte med en omvei, eller gå i utrygge og uoversiktlige områder for å komme seg videre. Det er også store bygninger, stengsler, og så videre som fungerer som barrierer for myke trafikanter. Barrierevirkningene er størst i nordvestlig retning fra midtpunktet av planområdet. I sentralområdet er veistrukturen utflytende, og det er flere steder dårlig skille mellom myke trafikanter og øvrige trafikanter. I boligområdene i ytterkantene av planområdet må fotgjengere og syklister ferdes i blandet trafikk. Registrerte barnetråkk viser at barn kan oppleve dette som utrygt. Den strategiske trafikkanalysen og den sosiokulturelle stedsanalysen viser begge behovet for å sikre direkte og trygge forbindelser til viktige målpunkter i og utenfor planområdet – spesielt til skole, barnehage, sentrum og jernbanestasjon.

Flere av veiene i området er i sykkelplanen prioritert som del av hovedsykkelnettet. Illustrasjonen under (Figur 4) viser et utsnitt av gjeldende sykkelplan med prioriterte traseer. I denne planen er det lagt opp til stor boligutbygging i området. Målpunktene i og utenfor området vil bli benyttet av både beboere og den øvrige befolkningen, og det er viktig å sikre god tilknytning til omkringliggende områder. Forbindelsen fra planområdet til sentrum og ny togstasjon er spesielt viktig. For at gange og sykkel skal være et enkelt, trygt og naturlig valg i hverdagen, er det viktig og ønskelig med flere direkte traseer til disse målpunktene. Gang- og sykkelveiene bør danne et finmasket nett.



Figur 4. Utsnitt av fremtidig hovedsykkelnett, fra «Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2018-2028»

Underlagsrapportene til kommunedelplanen viser at det er behov for flere traseer på tvers av planområdet (fra nordvest til sørøst). Det er ønskelig å legge infrastruktur for gang- og sykkeltrafikk slik at det går gjennom nåværende og fremtidige boligområder. Dette gjør dem mer tilgjengelige for en større del av beboerne i området, og kan i tillegg øke trykghetsfølelsen både for beboere og de som beveger seg gjennom, fordi det fører til flere mennesker og økt aktivitet til flere tider av døgnet. Illustrasjonen i Figur 5 viser en prinsippskisse for gang- og sykkeltraseer som bør oppgraderes eller opparbeides for å få et godt gang- og sykkelnett i og ut av området. Traseene, merket i plankart som samferdselslinjer (fremtidig gang-/sykkelveg), skal opparbeides i tilknytning til grønnsstruktur med beplantning, belysning, belegg, lekeapparater, etc. slik at de blir attraktive, en del av den overordnede grønnsstrukturen, og en del av overvannshåndteringen i området. Det er utarbeidet rekkefølgekrav om sikret opparbeiding av disse traseene. Dette skal videreføres i detaljreguleringer.



Figur 5. Prinsippskisse for tilrettelegging for myke trafikanter og kollektivtrafikk. Illustrasjonen er skjematisk og kun ment som veiledning.

Plangrep

- Tilrettelegging for myke trafikanter:
 - Prioriterte traseer for fotgjengere og syklistar skal opparbeides etter samferdselslinjene i plankartet. Konkret innpassing skal avklares i reguleringsplan.
 - Fortau og gang- og sykkelveier skal planlegges med trafiksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Estetisk utforming skal vektlegges langs Varnaveien og Rabekkgata.
 - Tiltak langs gater og veier skal plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det, så langt det er mulig, plantes trær.
 - Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal veier med tilhørende trebeplantning og gang- og sykkelveisystem samt nyt gang- og sykkelveiforbindelser med grøntbelte være sikret opparbeidet i henhold til fordelingen i tabell i bestemmelsene. Bestemmelser som sikrer dette skal videreføres i detaljreguleringsplan. Det kan inndeles i trinnvise rekkefølgekrav der dette er hensiktsmessig.
- Kollektivtransport:
 - Fremtidige kollektivtraseer er vist som linjer på plankartet. Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraseer, skal nødvendig areal til bussfremkommelighet/kollektivfelt sikres.
- Biltrafikk og parkering:
 - Rabekkgata skal nedskaleres til gatebredde på 6,5 meter og opparbeides med tosidig fortau med sykkelvei. Det skal være grønnstruktur med trekker mellom fortau og kjørevei, og veisnittet bør opparbeides slik at det er naturlig fartsregulerende. Arealet er satt av til formålet fremtidig veg.
 - Parkeringsdekning er fastsatt etter tabell i planbestemmelsene inntil parkeringsnorm er vedtatt. Etter dette gjelder til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
 - Sykkelparkering er fastsatt etter tabell i planbestemmelsene. Sykkelparkering skal være under tak og være låsbare. Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng eller i parkeringshus.
 - Det tillates ikke overflateparkering i områder avsatt til fremtidig boligområde, unntatt for tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering og varelevering. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

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 øker sjansene for at planter og dyr klarer å tilpasse seg et endret klima. Grønnstrukturen har også funksjon som forbindelseslinje mellom byggesonen og naturområder

utenfor. Samtidig kan den brukes som nærturområder. Den fjerde funksjonen er overvannshåndtering i området. Naturpregete områder og sammenhengende vegetasjonsbelter er en velegnet naturbasert løsning for å beskytte mot økte mengder overvann og andre virkninger av et endret klima. Grønnstruktur er også viktig som møteplasser.

Kommunen har som mål å ivareta og videreutvikle grønnstrukturen. Friluftslivets posisjon skal tas vare på og videreutvikles ved å ivareta allemannsretten, bevare og tilrettelegge viktige friluftslivsområder og stimulere til økt friluftaktivitet for alle.

I den sosiokulturelle stedsanalysen og gjennomførte barnetråkk i området kommer det tydelig frem at grøntområder av ulik størrelse er viktig for de som bruker og bor i området. Kartleggingen i steds- og mulighetsanalysen viser at selve sentralområdet står i stor kontrast til øvrige områder. Det er generelt lite grønnstruktur, med unntak av i enkelte områder. Det sentrale høydaområdet er preget av store, grå flater og dårlig utviklet grønnstruktur. Grøntområdene – lekeplasser, løkker og parker – er viktige møteplasser. Flere ytrer ønsker om grønnstruktur langs naturlige ferdselsårer, fordi det forskjønner områdene og det øker trivselen.

Økt transformasjon til boligformål øker behovet for uteoppholdsarealer, rekreasjon og grønne turveier. Samtidig legger det press på det som er igjen av grønne lunger og etablert grønnstruktur. Å sikre nye arealer til grønnstruktur og sikre god atkomst fra boområder til mer sammenhengende grøntområder er viktige premisser for planen. I tillegg er det viktig å ta vare på eksisterende grønnstruktur. Dette er positivt i seg selv, og gir samtidig et bedre grunnlag for reetablering og kvalitetsheving på eksisterende grøntområder. Grøntarealene i kommunedelplanen er alle, med unntak av GP2 og området foran Melløs stadion (der det i dag er parkeringsplass), satt av i områder med eksisterende vegetasjon. Det er ved enkelte av disse registrert hule eiker og store trær av betydning for den overordnede grønnstrukturen, kulturmiljø/områdets historie og som landskapsdannende elementer. Dette er beskrevet i notatet «Vurdering av naturmangfold, kommunedelplan for Høyda». Disse krever også tilstrekkelig areal rundt seg, slik at vekstforhold opprettholdes, og dette må sikres gjennom detaljregulering. Flere av trærne i planområdet, blant annet et flertall av trærne langs Varnaveien, har misteltein, og disse er følgelig automatisk fredet gjennom forskrift. Det har i tidligere planer vært satt av grøntarealer som buffer mellom boligbebyggelse og nærings-/industribebyggelse. Dette blir videreført i kommunedelplanen og skal utvikles som en del av den overordnede strukturen, også det næringsområdene skal transformeres.

Områdene GP2-GP5 skal opparbeides som parker og byrom med lek, og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset omgivelsene. Områdene skal ha parkmessig vegetasjon, og de skal opparbeides med møblering og oppholdssoner med universell adkomst og utforming. I GP2 (Høyda hage) tillates det oppføring av bebyggelse med funksjoner relatert til etablerte møteplasser og aktiviteter for beboere i nærmiljøet, som beskrevet i avsnittet om sosiale møteplasser under. På området GP1 skal eksisterende parkeringsplass utvikles til parkareal med ny grønnstruktur og med fortsatt mulighet for tilrettelegging for parkering. For område B2 og B3 kan 50 % av GP2 og GP4 medregnes som kvartalslekeplass. Formål framtidig

grønnstruktur (G) skal utformes som grønnstruktur langs turveier og gang- og sykkelveinett. Arealene kan flyttes noe der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering. Endelig utforming og plassering skal fastsettes i reguleringsplan. De overordnede grøntdragene, parkene og plassene skal være allment tilgjengelige. Satsing på utvikling av variert grønnstruktur med god kvalitet er et viktig ledd i utviklingen av en attraktiv bydel med 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 samvær med andre mennesker - i både 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.

Den sosiokulturelle analysen viser at det er behov for sosiale møteplasser på Høyda. Særlig ungdom belyser at det ikke finnes bra steder å møtes. En stor møteplass, et torg eller et samlingssted for alle er det mange av informantene i alle aldre som ønsker seg. Å bygge «et hjerte» i bydelen, heter det i analyserapporten – et sted både for fysisk aktivitet, trivsel, rekreasjon og sosiale møter. Dette stemmer godt overens med 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.

Det settes av flere områder (GP2-GP5) som skal opparbeides som byrom med lek, parkmessig vegetasjon, møblering og oppholdssoner. Innenfor GP2 er det tillatt å oppføre bebyggelse for møteplasser og aktiviteter for beboere. Det er viktig å sikre god medvirkning i videre planlegging av de nye byrommene og parkområdene, både med beboere, barn og unge, og utbyggere.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Planområdet har noen mindre lekeplasser tilknyttet boligfelt. Det er få lekeplasser av moderat størrelse og som har preg av å være allment tilgjengelige. Disse er alle, med unntak av lekeplassen tilknyttet boligene på Rosenvinge park, lokalisert i de etablerte boligområdene. Det er varierende hvor opparbeidet og vedlikeholdt lekeplassene i området er. Barnetråkk gjennomført på barneskolene i området viser at disse, og grøntområder for øvrig, blir brukt mye og settes pris på. Lekeplassene trekkes frem som viktige møteplasser. Tilbakemelding fra elever som har deltatt i barnetråkk vitner om at det er ønsket lekeplasser med mer innhold enn det de har i dag. Flere trekker frem lekeplassen på Kirketorget som et sted de liker godt og som har gode fasiliteter. Barna bruker også Melløsparken og Nesparken mye, og skolegårdene er viktige også etter skoletid. Melløs stadion er

populær for organisert aktivitet. Det er ønske om både tradisjonelle lekeapparater og lekeapparater eller annen programmering som er tilpasset målgruppen (se Figur 6), samt plass til ballspill, vinteraktiviteter (som skøytebane) og muligheter for opphold. Behovet for å ha plasser å «henge» kommer tydelig frem i den sosiokulturelle stedsanalysen. Dette gjelder særlig eldre barn og ungdommer. Barn og unge bruker uteoppholdsareal både til vinter- og sommeraktiviteter, og det er derfor viktig å sikre at uteoppholdsarealene er egnet for helårsbruk.

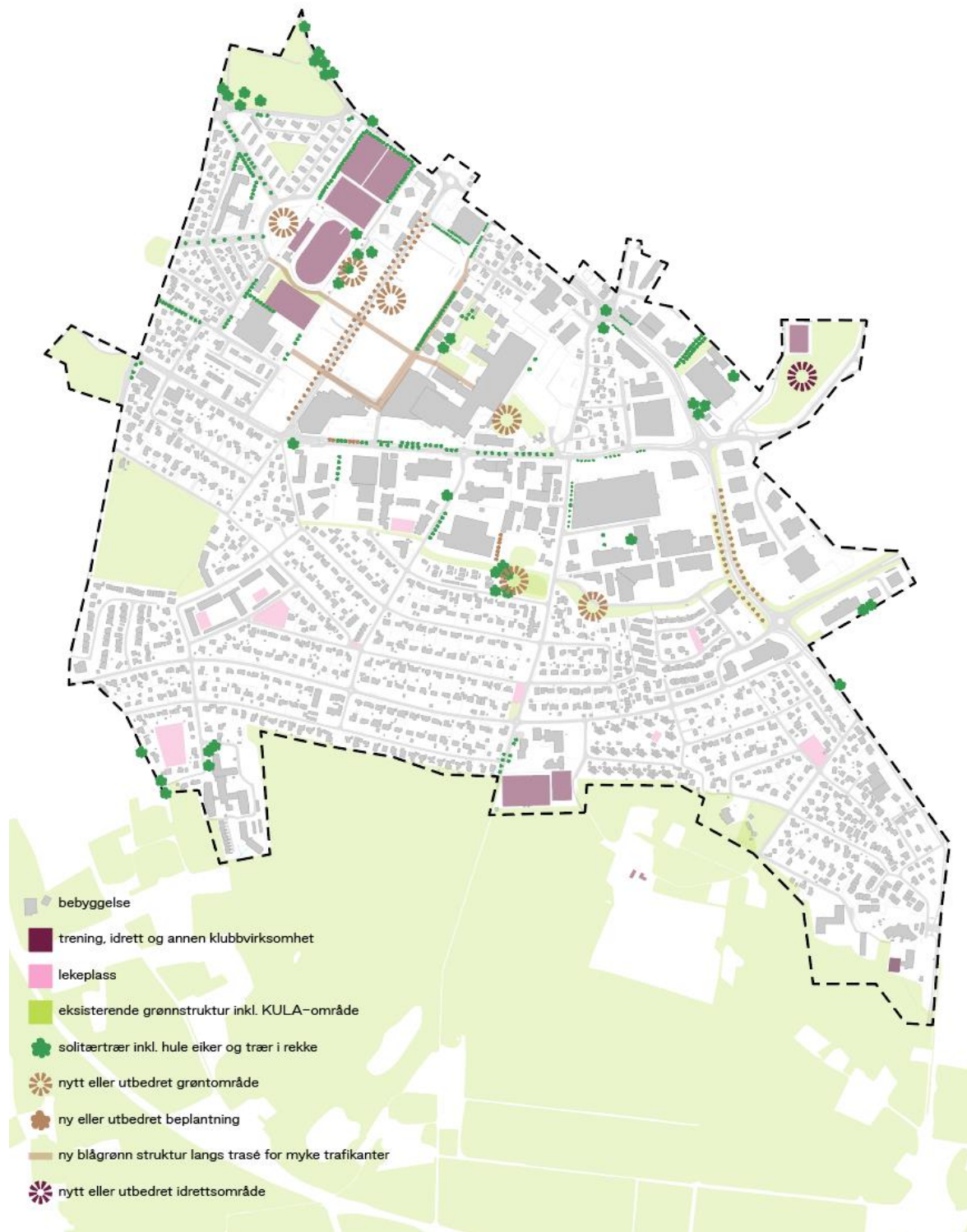


Figur 6. Utklipp fra barnetråkk i området. Kommentarene viser hva barn liker og ønsker seg i nærområdene.

Det stilles krav om gode, varierte og tilstrekkelige lekeområder og uteoppholdsarealer i boligområder. 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 store nok; minstekrav er fastsatt i kommuneplan og videreføres i kommunedelplanen.

Det skal det anlegges 30 m² uteoppholdsareal per boenhet i alle prosjekter. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det anlegges nærlekeplass, og for boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det anlegges kvartalslekeplass etter de kravene som er fastsatt i bestemmelsene. Arealene skal være egnet for lek og opphold, og de skal gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne. Arealene skal være allment tilgjengelige. Øvrige krav finnes i kommunedelplanens bestemmelser, og det er i tillegg utarbeidet ytterligere kvalitetskrav til programmeringen av lekeplasser og uteoppholdsarealer. Disse finnes i retningslinjene til planens bestemmelser og skal ivaretas ved detaljregulering.

Det er viktig med god belysning (både for økt trygghetsfølelse generelt, mer spesifikt med tanke på forhold som 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.



Figur 7. Prinsippiskisse for fremtidig grønnsstruktur i området. Illustrasjonen er skjematisk og kun ment som veiledning.

Illustrasjonen over (Figur 7) er en skjematisk fremstilling av ønsket opparbeiding av grønnsstruktur i området. Beplantning langs nye gang- og sykkeltraséer, med unntak av Rabekkgata, er ikke skissert. Her skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær, jf. 19.1 i planens bestemmelser.

Idrett

Planområdet omfatter Melløs stadion og banene rundt. Området inneholder også fotball-/kunstgressbaner på Ekholt og Øreåsen. Resultater fra sosiokulturell analyse viser at det er behov for flere lokaler til idretten/lokaler til organisert idrett. Ny plan for idrett og fysisk aktivitet er under utarbeidelse.

Områdene som i gjeldende kommunedelplan er satt av til idrettsformål (Gnr./Bnr. 2/1578 og Melløs stadion med tilstøtende områder) er videreført i kommunedelplanen. Det er i tillegg gjort en formålsendring på området som omfatter grusbane og kunstgressbanen på Øreåsen, fra friluftsliv til idrettsanlegg, slik at det i større grad er mulighet for å opparbeide området for idrettsaktiviteter.

Plangrep

- Park, byrom og grøntområder:
 - Områdene GP2-GP5 skal settes av til park og opparbeides som parker og byrom med lek, parkmessig vegetasjon, møblering og oppholdssoner.
 - I GP1 skal eksisterende parkeringsplass utvikles til parkareal med ny grønnstruktur og med fortsatt mulighet for tilrettelegging for parkering.
 - Det skal være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon, insektsvennlig beplantning og gode solforhold i oppholdssoner. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares og sikres ved regulering. Arealene skal utformes på en måte som fremmer infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Det er tillatt med torghandel og kommersielle aktiviteter i grønnstrukturen.
 - Områdene G og eksisterende og fremtidige sammenhengende traseer langs gang- og sykkeveinettet settes av til arealformålet grønnstruktur. Det er dette hovedformålet som vises i plankartet. Bruk og nyanserte underformål skal konkretiseres i reguleringsplan etter underformålene som beskrevet i bestemmelsene. Der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering, kan arealene flyttes noe.
- Sosiale møteplasser:
 - I GP2 (Høyda hage) tillates det oppført bebyggelse for møteplasser og aktiviteter for beboere i nærmiljøet.
 - Bestemmelser om krav til lekeplasser/uteoppholdsområder videreføres fra kommuneplanen. Kvalitetskrav til uteoppholdsområder er beskrevet i retningslinjene til planens bestemmelser.
 - Idrettsformål i kommuneplanen videreføres i kommunedelplanen. Området som omfatter grusbane og kunstgressbanen på Øreåsen er blitt endret fra arealformålet grønnstruktur (friområde) til idrett. Formålet kan blant annet omfatte nærmiljøanlegg.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal større parkanlegg og overordnet grønnstruktur være sikret opparbeidet i henhold til fordelingen i tabell i bestemmelsene. Bestemmelse som sikrer dette skal videreføres i detaljreguleringsplan.

4.5 Arealressurser

Landskap

Høyda ligger midt på raet som ble lagt igjen etter siste istid. Landskapet består av skrinne åser og høydedrag omgitt av frodige leirsletter. Den marine grensen ligger på ca. 160 m.o.h. og hele planområdet ligger innenfor område med muligheter for marine avsetninger. Planområdet er flatt og omfatter i hovedsak bebygd kulturlandskap i form av boligområder og tidligere industriområder under transformasjon. Planforslaget legger ikke opp til bebyggelse over 6 etasjer og vil i liten grad medføre en endring av den visuelle opplevelsen av området sett utenfra planområdet. Området har få verdifulle landskapselementer ut over forekomster av trær, grønne lunger og elementer som steingjerder, som er vurdert under andre tema. Området grenser til nasjonalt viktig kulurlandskap i syd, Værne kloster landskapsvernområde. Det legges ikke opp til transformasjon eller vesentlige endringer i nærområdene til landskapsvernområdet som kan påvirke kulturlandskapet.

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. Det er fra før registrert en grønnkorridor og leke- og rekreasjonsområder. 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. Det er avsatt arealer til opparbeidelse av nye parker og grøntområder til rekreasjonsformål og utpekt eksisterende områder med potensiale for videreutvikling til rekreasjonsformål. Det er satt av arealer til grønne forbindelseslinjer. Disse er tilknyttet eksisterende grønnkorridorer. Gangveisystemet gjennom området er knyttet til nye og eksisterende parkområder for å legge til rette for opplevelser og grønne rom gjennom området. Trygge, sammenhengende og attraktive gang- og sykkelveisystemer vil også forbinde nye boligområder bedre sammen med friluftsområder og nærturterreng utenfor planområdet, som Dyreskogen, Melløsparken og Nesparken.

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 p.d.d. under utarbeiding, og planprogram for arbeidet ble fastsatt i kommunestyret.

Nedbygging er den største trusselen mot naturmangfoldet, og transformasjon og fortetting, slik denne planen legger opp til, er derfor et viktig grep også for naturmangfoldet. 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 ikke registrert truede eller sårbare arter innenfor

planområdet, med unntak av flere registreringer av misteltein, som er en fredet art. Av utvalgte naturtyper er det flere registrerte hule eiker innenfor planområdet. I tillegg er det noen skogholt, parker og flere registrerte store løvtrær i planområdet som samlet har betydning for artsmangfoldet.

Det er utarbeidet et notat for vurdering av planforslaget etter naturmangfoldloven, se eget notat, som vedlegg til planbeskrivelsen.

Planforslaget legger ikke til rette for at det skal skje skade på trær med misteltein eller hule eiker innenfor planområdet. Det er tatt inn bestemmelser som skal sikre at disse ikke skal fjernes, de skal skjermes mot skade og sikres gjennom fremtidige reguleringsplanprosesser. Naturmangfold skal utredes i nye reguleringsplaner.

Vassdrag

Planområdet omfatter ikke vassdrag, men omfatter nedbørsfelt som kan påvirke utslipp til Vansjø. Det store vassdraget i Moss er Mossevassdraget med Vansjø og Mossefossen. Her foreligger det verneplan. Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner.

Kommunens arealer av Vansjø og dets tilsigsområde fikk hensynssone sikringssone for drikkevann (H110) i kommuneplanens arealdel. Dette for å ivareta råvannskilden og tilsigsområdene til Vansjø. Hensynssonen og tilhørende bestemmelser i arealdelen videreføres i kommunedelplanen.

Landbruk

Kommuneplanen har som mål at den årlige omdisponeringen av dyrket mark skal reduseres til et minimum. Innenfor planområdet ligger det et område med dyrket mark, Kallumjordet, på ca. 50 daa. Kallumjordet har tidligere vært avsatt til utbyggingsområde for bolig i kommunedelplan fra 2009 og tidligere kommuneplaner, men formålet ble gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel i 2021 endret fra boligformål til LNF-formål. Kallumjordet videreføres som LNF-område i kommunedelplanen.

Luftforurensning

Ved lokalisering av ny eller utvidelse av eksisterende luftfølsom bebyggelse skal luftkvalitet vurderes. Retningslinje T-1520 skal legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokal luftforurensning. Det er ikke etablert målestasjon for luftforurensning i planområdet. Luftkvaliteten i Moss måles ved Kransen og parametre som måles er svevestøv (PM 2,5 og PM10) og NOx. 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 har ikke utarbeidet luftsonekart. Området ligger høyt og fritt, og det legges til grunn at området har god luftutskiftning. Kommunen planlegger for nullvekst i personbiltransporten og en omlegging til fossilfri transport, noe som vil bidra til å begrense økning i luftforurensning i området. Planforslaget vil medføre en nedskalering av Rabekkgata, med tilrettelegging for lavere hastighet langs denne. Det legges ikke til rette for luftfølsom bebyggelse tett inntil de mest trafikkerte veiene med en ÅDT på over 8000. Det er tatt med en bestemmelse om at bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstillende anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

Forurensning i grunnen

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

Plangrep

- Verdifulle arter og naturtyper er avsatt til grønnstruktur og sikret gjennom bestemmelser til planforslaget.
- Kommunens arealer av Vansjø og dets tilsigsområde er gitt hensynssone sikringssone for drikkevann (H110).
- Kallumjordet er videreført til LNF-formål.
- Det er tatt inn bestemmelse som skal sikre at bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges ihht Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

4.6 Kulturminner

Kulturminnene representerer en unik verdi. Ved en bevisst holdning til hva vi skal bevare kan vi ta vare på byens egenart. Det nasjonale målet for kulturminneforvaltningen er at mangfoldet av kulturminner skal tas vare på som bruksressurser og som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskapning. 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.

Det er to kulturminneplaner, for henholdsvis gamle Moss (revisjon av 2009-planen) og Rygge (ny plan fra 2017), som legger føringer for kommunedelplanen. Kommunen har det største ansvaret for å sikre kulturminner i egen kommune, og har et særskilt ansvar for kulturminner av lokal verdi. Plan- og bygningsloven er det fremste virkemiddelet.

Høyda er en relativt ny bydel og har ikke høy tetthet av automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner som er vernet eller prioritert gjennom kulturminneplanene. Byantikvaren har gjort en ny vurdering av kulturminneverdier innenfor planområdet i forbindelse med kommunedelplanen. Det er kartlagt flere nyere tids kulturminner som har en viktig lokal verdi og som er anbefalt ivaretatt gjennom planarbeidet. Dette gjelder blant annet kulturminneverdier knyttet til områdets tidligere industrivirksomhet. Kartleggingen omfatter både enkeltbygg, bygningsmiljøer og landskapselementer. Dette er beskrevet i en egen rapport, og er vedlagt planen. Disse kulturminnene vil bli vurdert innarbeidet i ny kulturminneplan, som i kommunal planstrategi er vedtatt å revideres med oppstart i 2022. Revisjonen skal ha fokus på å slå sammen kulturminneplanene for tidligere Moss og Rygge kommuner, samt å utarbeide ny handlingsplan for planperioden. Kulturminner er også et eget tema i planens tilhørende konsekvensutredning.

Vernekategori 1 gjelder for kulturminner og -miljøer som ligger innenfor områder som er vurdert til å være av nasjonal betydning av Riksantikvaren (KULA- og landskapsvernområder). Vernekategori 2 gjelder for kulturminner av høy lokal verneverdi. 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. Enkelte bygninger innenfor planområdet er gitt vernekategori 3. For disse skal vern avgjøres gjennom rullering av kulturminneplanen eller gjennom detaljregulering. Se ellers planens bestemmelser for ytterligere beskrivelser. Fullstendig oversikt over kulturminner finnes i vedlegg B til bestemmelsene til kommunedelplan for Høyda.

Plangrep

- Hensynssone H570 kulturmiljø og bygg i vernekategori 1 og 2 er videreført fra kommuneplanens arealdel.

- Ekholt hageby har fått hensynssone H570 kulturmiljø.
- Ekholt kirke, Ekholt skole, Seas-bygget og Melløs transformatorstasjon er gitt vernekategori 2.
- Administrasjonsbygget til Skanem, Skofabrikken og Løken kaffes gamle lagerhaller/lagerhallene på Kallum er gitt vernekategori 3. Her skal vern avgjøres gjennom rullering av kulturminneplanen, eventuelt gjennom detaljregulering.

4.7 Teknisk infrastruktur

Rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av teknisk infrastruktur følger i vedlegg C. Dette forutsettes fulgt opp i detaljregulering.

Vannforsyning

Bygning til opphold for mennesker skal ha forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det er utarbeidet en utredning av vannkapasiteten i området av COWI (2021). Utredningen viser at ledningsnett i området er godt forsynt med relativt kapasitetssterke ledninger. Ledninger er i Ø 200-dimensjon, og med størsteparten i ringsystem. Slukkevannsmengde på 50 l/s (fordelt på to kummer) kan greit tas ut hvor som helst på Ø 200-ledning. Utfordringen på Høyda er, ifølge rapporten, at beliggenheten er høy og at trykket på bakkenivå er noe lavt sett i forhold til at det bygges blokker med mange etasjer.

Rapporten viser til svakheter i dagens ledningsnett og forslag til utbedringer, med mål at forsyningsanlegget skal styrkes i etapper, og kontinuerlig inneha reserve for det økende forbruket etter hvert som boliger tas i bruk.

Tiltakene som er foreslått i rapporten i prioritert rekkefølge er:

Tiltak	Tiltak beskrivelse	Kommentar
1	Nytt arrangement i uttakspunkt NAF på MOVAR-ledning	Inkluderer kryssing av vei og kum med uttak for 2 stk. Ø 300 ledninger
2	Anlegg av Ø 300 ledning i Høgdaveien fra uttakspunkt NAF til eksisterende Ø 300 ledning	Kort strekning (35 m) og enkelt anlegg. Erstatter gamle Ø 200 rør.
3	Anlegg av Ø 300 ledning i Ryggeveien fra uttakspunkt NAF til Ø 300 ledning i Rabekkgata	Relativt komplisert strekning på 380 m. Erstatter gamle Ø 200 rør.
4	Anlegg av Ø 300 ledning i Høgdaveien fra Rosenvinges vei til Varnaveien	Strekning på 250 m. Kan muligens samkjøres med utbyggingen her.
5	Anlegg av Ø 300 ledning i Ryggeveien fra Rabekkgata til Ø 450 ledning i Fredrik Sollies gate	Relativt komplisert strekning på 230 m. Erstatter gamle Ø 200 rør.

Figur 8. Anbefalte tiltak i forbindelse med utbygging (COWI, 2021).

Det er anbefalt å gjøre tiltak på pumpestasjonene (øke pumpekapasitet) og noen ledningsstrek (oppdimensjonere) i rimelig tid før grensen er nådd for å kunne møte den forventete utbyggingen. Det er behov for trykkøkning/pumpeanlegg ved blokkbebyggelse.

Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrenser i tettbygde strøk 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.

Det er utarbeidet en kapasitetsutredning for avløp i området av COWI (2021). I rapporten anbefales det å utføre følgende tiltak for at spillvannssystemet skal kunne håndtere den planlagte utbyggingen:

1. Øke pumpekapasiteten i PA224 Sophus Lies vei. Det er to pumper i stasjonen i dag, men bare en pumpe er i drift av gangen.
2. For å begrense belastningen på pumpestasjonen PA224 Sophus Lies vei bør alt spillvannet fra utbyggingen i Rabekkgata kobles til selvfallsledningen i Rabekkgata.
3. Oppdimensjonere ledningsstrek D i forkant av PA220 Borgermester Aasesgate.
4. Øke pumpekapasiteten i pumpestasjon i Borgermester Aases gate,
5. Føre vannet fra Borgermester Aases gate på selvfall til en pumpestasjon i Dyreveien.

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, og utfordringene vil forsterkes ved økt utbygging og klimaendringer. Sentralområdet er dominert av store, grå - hovedsakelig asfalterte – flater. Dette skaper utfordringer knyttet til overvannshåndtering, spesielt i den vestlige delen av transformasjonsområdet. Transformasjon av disse områdene vil kunne forbedre situasjonen mht. overvann, dersom de tette flatene blir byttet ut med permeable flater. Det vil likevel være behov for ytterligere grep for å sikre infiltrering, fordrøyning og trygge flomveier.

MORSA-området har en felles overvannsveileder. Denne er utarbeidet basert på gjeldende lovverk og forskrifter for overvann, og er forankret i overordnede planer. Det henvises derfor til overvannsveilederen og

gjeldende VA-norm i planbestemmelsene. Målet med overvannsveilederen er å sikre kapasiteten på det offentlige avløpsnett, samt redusere flomskader, forurensing av vassdrag og overbelastning av renseanleggene. Tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnett utgjør en betydelig belastning, og ved mye nedbør inntreffer overbelastninger.

COWI har gjennomført en utredning for kapasitet på ledningsnett overvann (2021). Det har ikke vært registrert overvannsproblemer i dette området tidligere, andelen tette flater vil bli noe lavere enn i dag og det er et begrenset antall sluk til å ta unna overflatevann. På bakgrunn av dette vurderes kapasiteten på overvannsnett til å være god nok, selv om beregninger av maksimal overflateavrenning ved et 25-årsregn med den rasjonelle formel kan tyde på at overvannsledningene ikke har kapasitet. For å begrense belastningen på overvannsledningene bør det stilles 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. Det bør ikke tillates sluk på parkeringsplasser. Park- og uteoppholdsarealer kan med fordel utformes til fordrøying. Tilsvarende forsenkninger kan også benyttes i grøfter langs veier der det er mulig. Grønne tak kan også bidra til å fordrøye overvannet. Rapporten anbefaler at det stilles krav til utbyggere om å følge tretrinnsstrategien og begrense overvannsmengdene som ledes til det offentlige overvannsnett. Vann fra tak tillates ikke ført til kommunalt nett.

Terrenganalyser for overvann viser at det er utfordringer knyttet til sikker flomvei ut av området fra Rabekkgata i nord. Dette skal utredes og sikres i det videre planarbeidet.

Atkomst

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.

Plangrep

- Bestemmelsene knyttet til overvann i kommuneplanen er videreført i bestemmelsene i kommunedelplanen.
- Rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur: før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal teknisk infrastruktur være etablert eller utbedret i henhold til fordelingen i tabell i planbestemmelsene. Rekkefølgekrav er ytterligere beskrevet og illustrert i vedlegg C.
- Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan. Det er tatt inn bestemmelser om at vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1 annet ledd).
- Bestemmelse som skal sikre tilfredsstillende tilgang til brannvann for nye byggverk.

4.8 Sosial infrastruktur

Helsetjenester

Boligsosial plan 2017-2022 ligger til grunn for arbeidet med kommunedelplanen. Kommunen har vedtatt prioriterte omsorgstiltak tilrettelagt for heldøgnsomsorgstjenester frem til 2030. Det er igangsatt et arbeid for å utrede kommunens framtidige behov for funksjonsbygg. Det tillates bebyggelse for helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor områdene som er avsatt til boligformål. Det vil også kunne tillates funksjonsbygg for helsetjenester innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

Skole

Agenda Kaupang har utredet skolekapasitet i Moss for kommunen i 2021. Konklusjonen er at kommunen har 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. Kapasitetsmangel i enkelte områder kan løses ved å endre skolekretsgransene.

Skole	Antall trinn	Elever høst 2021	Areal kvm	Maks kapasitet	Plankapasitet
Moss totalt		5 274	82 869	6 578	5 957
Ekholt skole	7	306	4 220	392	350
Melløs skole	7	335	4 278	392	350
Øreåsen skole	7	350	5 515	588	525
Rygge ungdomsskole	3	549	8 320	720	672

Barnehage

Befolkningsprognoser (COWI) for kommunen viser en vekst blant barn i alderen 1-5 år på ca. 200 i kommuneplanperioden. Utbygging i sentralområdet/transformasjonsområdet på Høyda kan medføre økt behov for barnehageplasser. Dersom dette skulle bli et behov tillates barnehage innenfor området fremtidig boligområde B1 (Rabekkgata vest) og B2 (Rabekkgata øst). Disse områdene er pekt ut, blant annet i anbefalingen i den strategiske trafikkanalysen, på grunn av nærheten til andre skoler/eksisterende tilbud, jernbanestasjon og sentrum, samt eksisterende og fremtidig trafikkbilde. I områdene på begge sider av Rabekkgata legges det også opp til en høyere andel større boliger/mer variert sammensetning av boliger. Barnehage bør lokaliseres ved grøntområder og i tilknytning til gang- og sykkeltraseer. Det er regulert areal til ny barnehage i nærheten av planområdet, på Ørejordet, og barnehageavdelingen vurderer at det foreløpig ikke er nødvendig å avsette areal til ny barnehage innenfor planområdet nå, men at det kan bli aktuelt i framtiden.

Område	Antall barnehager	Kommunale/ Private	Kapasitet	Antall barn pr. 15.12.21
Jeløy	11	3 K / 8 P	596	481 Ledig kapasitet: 115
Nordre	5	3 K / 8 P	385	336 Ledig kapasitet: 49
Sentrum, Sentrumsnært	8	3 K / 2 P	619	568 Ledig kapasitet: 51
Søndre (gamle Rygge)	11	3 K / 8 P	783	721 Ledig kapasitet: 61

Plangrep

- Det tillates etablert barnehage innenfor fremtidig boligområde B1 (Rabekkgata vest) og B2 (Rabekkgata øst).

KU og ROS-analyse

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (vedlegg 1 til planen) utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommunedelplan for Høyda og oppfyller utredningsplikten i planloven. Dokumentet beskriver og dokumenterer hvilke virkninger arealendringene i planforslaget gir for samfunn og miljø.

Tema som er konsekvensutredet er definert gjennom vedtatt planprogram for Høyda.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for kommunedelplan for Høyda, som eget vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 2). 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 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 Høyda:

- Kvikkleireskred
- Vind, ekstremvær
- Urban flom – nedbør

- Skogbrann
- Kritisk infrastruktur – samferdselsårer
- Svikt i vannforsyning, avløp- og overvannshåndtering
- Støy
- Forhold som påvirker hverandre

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

5 Plankart

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

Arealformål

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

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
Arealformålet videreføres fra kommuneplanen i flere områder, hovedsakelig på begge sider av den midtre delen av Varnaveien, samt i den nordre delen av Rabekkgata. Dette er områder som i dag har blandet bebyggelse/stor grad av bygg med blandet formål. Enkelte områder som i kommuneplanen ligger til næringsvirksomhet har fått arealformålet bebyggelse og anlegg. Områdene innenfor bestemmelsesgrensen for avlastningsområde for plasskrevende handel endres fra bebyggelse og anlegg.
- Boligbebyggelse
Områder for boligbebyggelse i de områdene som ligger i gamle Rygge (sør for Varnaveien) er i hovedsak videreført i plandokumentet. De boligområder som tidligere tilhørte Moss kommune og tidligere har vært avsatt til bebyggelse og anlegg, er nå avsatt til boligformål i kommunedelplanen.
- Forretninger
Formålet omfatter rene forretningsbygg. Ett område videreføres i kommunedelplanen.

- Offentlig eller privat tjenesteyting
Formålet omfatter kommunens formålsbygg, rådhus, skoler, barnehager med mer. Det er syv områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er ikke lagt inn nye arealer til formålet i planforslaget.
- Næringsbebyggelse
Arealformålet videreføres på enkelte områder innenfor planområdet, men det er ikke lagt inn nye arealer i planforslaget.
- Idrettsanlegg
Formålet videreføres fra tidligere kommuneplaner. Formålet omfatter her fotballbaner og –anlegg, og ett område som kan utvikles til idrettsformål. Det er satt av to nye arealer med idrettsformål. Begge arealene har i kommuneplanen formålet friområde.
- Kombinert bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse for næring, tjenesteyting og arealkrevende forretning. Omfatter arealene som ligger innenfor bestemmelseslinje for arealkrevende forretning, og som er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Underformål: veg, bane, hovednett for sykkel

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger, jernbanelinje og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Prioriterte traseer for sykkel i sykkelplanen er lagt inn som framtidig gang- og sykkelveier.

Nr. 3 Grønnstruktur

Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker

Parker, grøntområder og viktige nærturområder i tilknytning til tettbebyggelsen.

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Omfatter areal for naturområder, landbruksområder og kulturlandskap. Kommunen har vedtatt forbud mot videre spredt utbygging i LNF-områdene utover det som er direkte knyttet til stedbundet næring.

Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde for å ivareta det hensynet sonen viser. Hensynssoner er ment som et verktøy som synliggjør hvilke spesielle hensyn som må tas i forbindelse med planlegging og tiltak. I kommunedelplan for Høyda er hensynssoner brukt for:

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

- Sikringssone for drikkevannkilde med tilhørende nedslagsfelt (H110)
- Sikringssone rundt jernbanetunnel (H190)
- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220)
- Faresone for større kvikkleireskred (H310)

Sone med særlig hensyn til

- Friluftsliv (H530)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone

- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Linjer

Bestemmelsesgrense

- Arealkrevende forretning

Samferdselslinjer

- Eksisterende og framtidig samlevei og adkomstveg
- Eksisterende og framtidig gang- og sykkelveinett
- Jernbane tunnel framtidig
- Eksisterende og framtidig kollektivtrase

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 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 parkeringsdekning og kvalitetskrav til ny bebyggelse og nye anlegg i områder med reguleringsplankrav.

Mange av kommunens gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen. Disse er listet opp i eget vedlegg.

Vedlegg til planbestemmelser

- Vedlegg A til bestemmelser til kommunedelplan for Høyda: liste over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan.
- Vedlegg B til bestemmelser til kommunedelplan for Høyda: oversikt over kulturminner i vernekategori 1, 2 og 3.

Plandokumenter med vedlegg

- Plankart for kommunedelplan for Høyda
- Planbestemmelser og retningslinjer
 - Vedlegg A: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde
 - Vedlegg B: Kulturminner, vernekategori 1, 2 og 3
- Planbeskrivelse
 - Vedlegg 1: KU
 - Vedlegg 2: ROS-analyse
 - Sammenstilling og vurdering av innkomne innspill
- Fagutredninger
 - Strategisk trafikkanalyse, Multiconsult 2021
 - Sosiokulturell stedsanalyse, forsker og samfunnsviter Guri Mette Vestby 2021
 - Steds- og mulighetsanalyse, Moss kommune 2022 (revisjon av Rambølls analyse fra 2014)
 - Notat – vurdering av planen etter naturmangfoldloven, Moss kommune 2022
 - Vannforsyning, COWI 2021
 - Kapasitetsvurderinger avløp og overvann, COWI 2021
 - Terrenganalyse overvann, Cowi 2021