



Moss
kommune



Alle foto tatt av Fride Holm om ikke annet er oppgitt.

Steds- og mulighetsanalyse

Høyda, Moss kommune



Figur 1. Plan- og analyseområde. Stiplet linje viser analyseområdet brukt i Rambølls steds- og mulighetsanalyse (2014). Heltrukken linje viser området brukt i denne revisjonen. Området er det samme som foreslått planområde for kommunedelplanen.

Introduksjon

Rambøll utarbeidet en steds- og mulighetsanalyse for Høydaområdet i 2014. En sentral problemstilling i denne var hvordan Høydaområdet kan videreutvikles på en måte som ivaretar områdets funksjoner, uten at det gir større konkurranse med Moss sentrum. I forbindelse med arbeidet med ny kommunedelplan for Høyda har det vært behov for å revidere denne og oppdatere med nye analyser, slik at kunnskapsgrunnlaget bedre reflekterer dagens situasjon.

Stedsanalyse

Stedsanalysen bygger på Rambøll sin analyse fra 2014, men det er lagt til noen analyser og enkelte temaer har fått større plass. Denne analysen tar for seg åtte hovedtemaer, og disse er som følger:

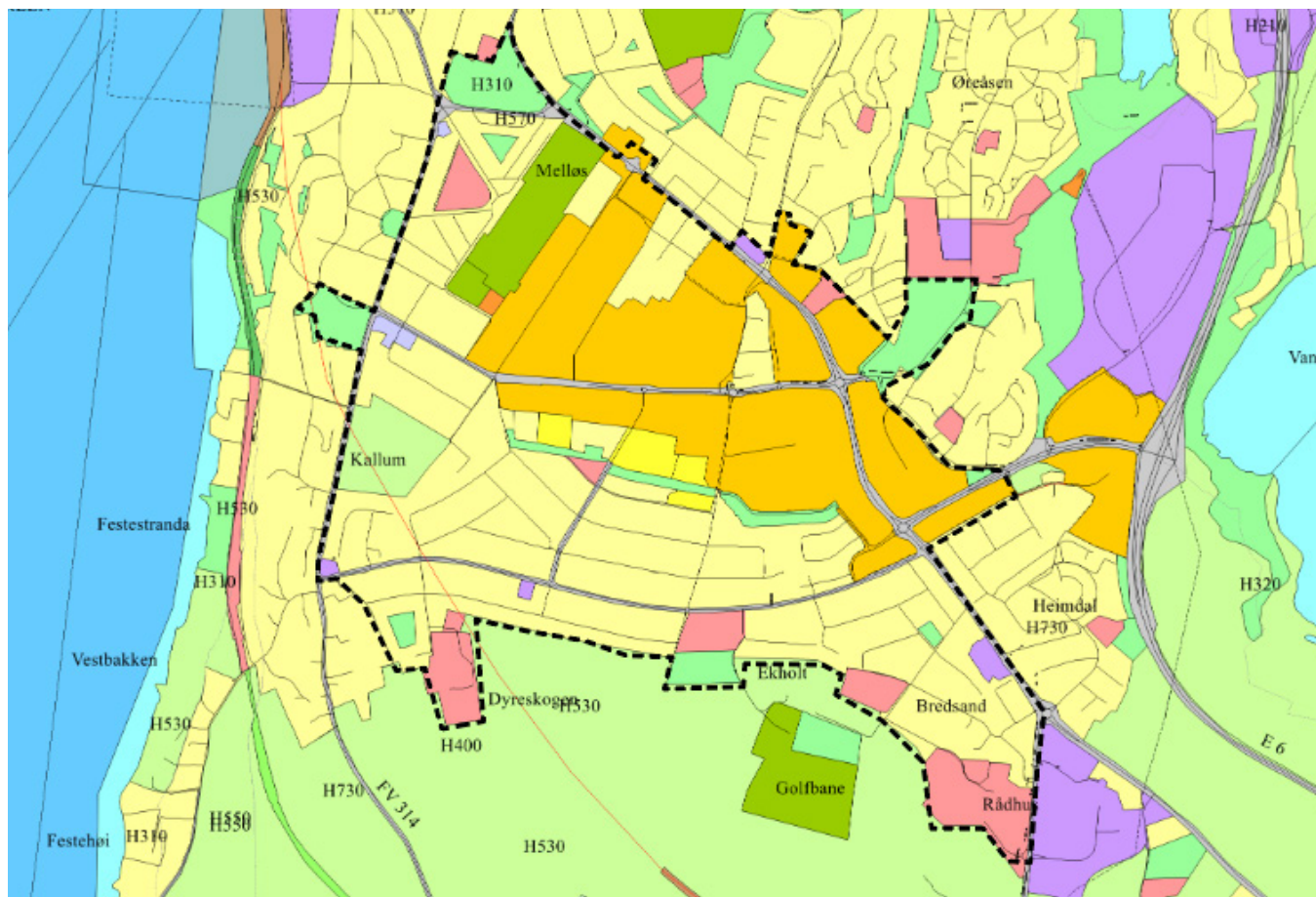
- Landskap og topografi
- Trafikk og forbindelseslinjer
- Dagens arealbruk
- Bebyggelse
- Blågrønn struktur, rekreasjon og møteplasser
- Grunnforhold
- Flom fra Vansjø
- Utviklings- og transformasjonspotensiale

Enkelte av temaene er kun tatt med som vedlegg. Dette fordi det er få eller ingen endringer, samt at forutsetningene som ligger

til grunn for vurderingen av temaene ikke er betydelig endret.

Mulighetsanalyse

I mulighetsanalysen blir det skissert opp en mulig retning for utviklingen på Høyda. Dette er basert på funnene fra gammel og ny stedsanalyse.



Figur 2. Arealformål i gjeldende kommuneplan (2021–2030) innenfor planområdet.

Analyseområde og planavgrensning

I steds- og mulighetsanalysen til Rambøll ble det definert et analyseområde. Dette har i denne versjonen blitt oppdatert og utvidet så det samsvarer med grense for kommunedelplan. Det medfører derfor også endringer i analysene.

Planområdet er ca. 2,2 km². Se illustrasjon i figur 1.

Arealformål i gjeldende kommuneplan

Kommuneplan for nye Moss kommune ble vedtatt i kommunestyret 23.03.2021. Det har vært enkelte endringer i arealformål fra forrige kommuneplan. Disse blir beskrevet i påfølgende avsnitt, og er vist i figur 2.

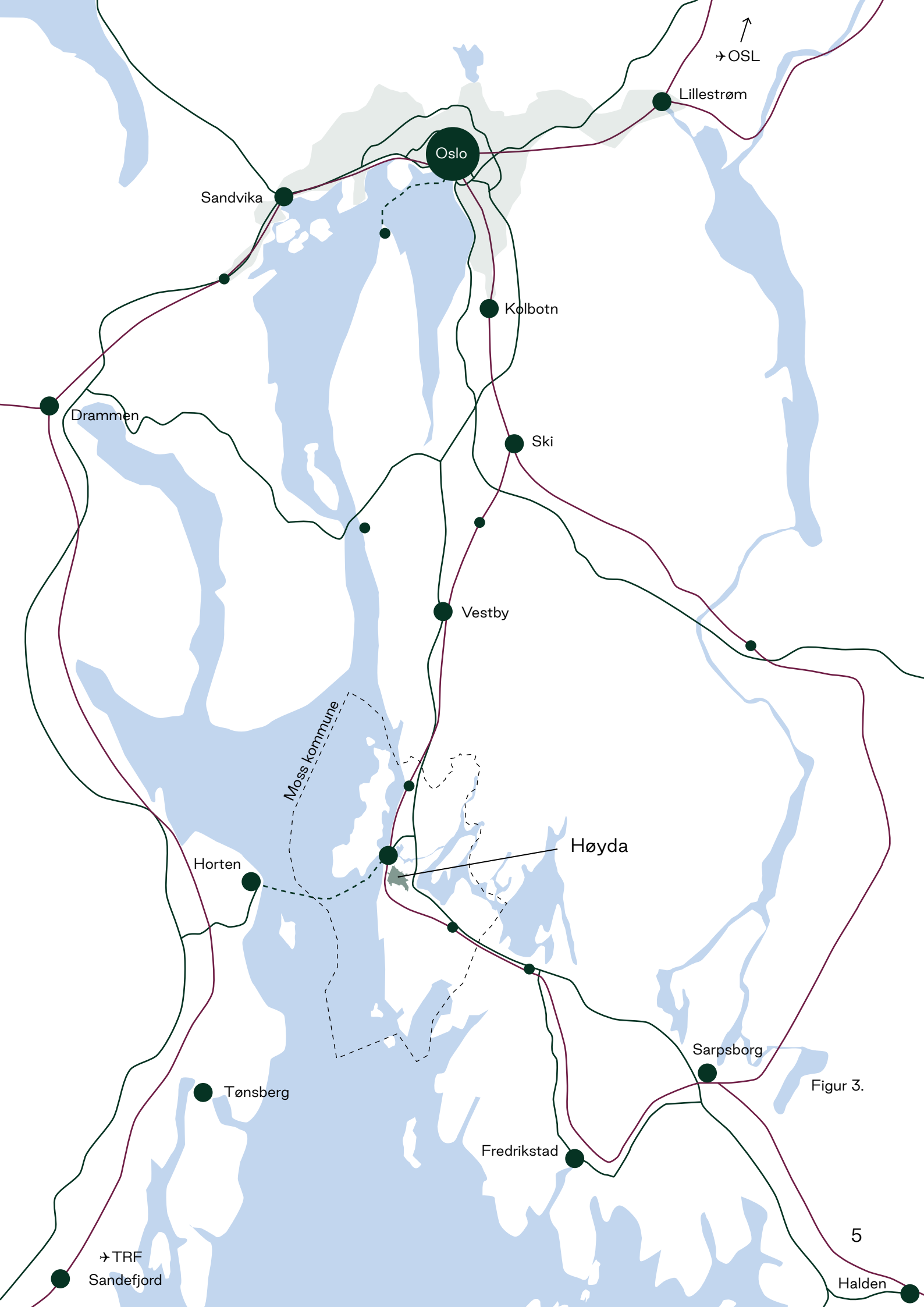
Områder som allerede har blitt transformert til bolig har fått oppdatert arealformål. I tillegg har noen områder sør for Varnaveien

blitt avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

«Sentralområdet» har fått samme arealformål på begge sider av den gamle kommunegrensen. Dette innebærer en endring i gamle Moss fra fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg til nåværende bebyggelse og anlegg. I gamle Rygge har det blitt endret fra nåværende og fremtidig næringsbebyggelse.

Avlastningsområdet har blitt redusert og definert med bestemmelsesområde for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Arealformålet har blitt endret fra næring til bebyggelse og anlegg.

Kallumjordet er tatt ut og tilbakeført til LNF-område.



Figur 3.



Figur 4. Landskap sett fra øst. Foto: T. Løchen (2015).

Stedsanalyse

Nøkkeltall

Personer	3899
Kvinner	1984
Menn	1915
6-åringer	42
Personer over 70 år	639
Fødselsår	1922 til 2021

Lokasjon og landskap

Høydas plassering i byen og regionen

Høyda ligger cirka 3 kilometer sør for sentrumskjernen i Moss. Kommunen ble i 2020 slått sammen av tidligere Moss og Rygge kommuner, og hører per november 2021 til Viken på fylkesnivå.

Moss er tilknyttet både Osloregionen og Mossregionen. Tilknytningen til Oslo er i stor grad basert på arbeidsmarkedet, med pendling hovedsakelig fra Moss til Osloområdet. Samtidig fungerer Moss som regionsenter i gamle Østfold. I tillegg er kommunen tilknyttet Horten gjennom fergesambandet Horten–Moss. Moss har også en internasjonal forbindelse på grunn av havnen. Se *figur 3* for skjematisk fremstilling av planområdets tilknytning.

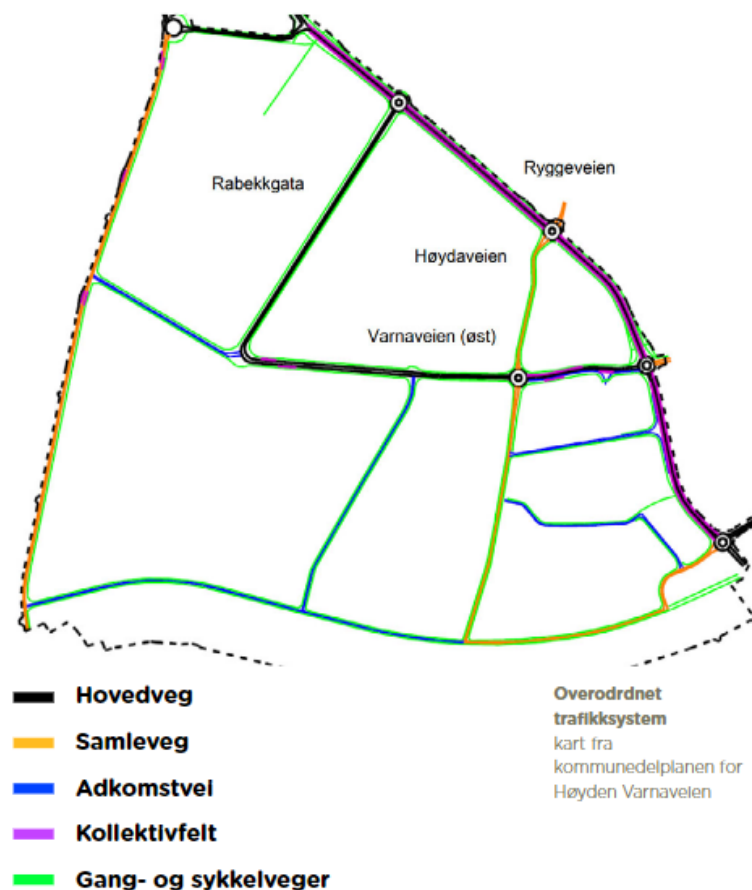
Landskap og topografi

Analyseområdet er relativt flatt – det høyeste punktet ligger omkring Høydaveien og den nordlige delen av Carlbergveien. Terrenget heller svakt nedover både mot nord, vest og sør innenfor analyseområdet. Utenfor analyseområdet øker helningen på terrenget.

Store deler av kommunen ligger i det sørnorske grunnfjellsområdet, med grunnfjell bestående av gneis og granitt. Landskapet i kommunen ble utformet da isen trakk seg tilbake, og Høyda ligger midt på raet som ble lagt igjen etter siste istid.

Plasseringen gir området en eksponert og landskapeleg karakter med utsyn til og innsyn fra de fleste omkringliggende lavere områdene i Moss, på Jeløya, fra Oslofjorden og Vestfoldsiden, Vansjøområdet, Våler, og Værne kloster landskapsområde i sør. Landskapseksponeringen er så sterk at dette har medvirket til å gjøre området attraktivt for adelige og høyborgerlige grupperinger og bidro til etablering av flere storgårder på 1700- og 1800-tallet.

Landskapet karakteriseres av skrinne åser og høydedrag omgitt av frodige åser. Selve planområdet er flatt og omfatter i hovedsak bebygd kulturlandskap.



Figur 5. Veisystem slik det var tenkt opparbeidet. Hentet fra gjeldende kommunedelplan.

Trafikk og forbindelseslinjer

Trafikk

Dagens hovedveisystem består av Ryggeveien, Rabekkgata og den østlige delen av Varnaveien. Veiene utgjør en trekant i den nordlige delen av analyseområdet. Diagrammet over viser overordnet trafikksystem på Høyda slik det er fremstilt i Kommunedelplan for Høyden–Varnaveien–Melløs. Øvrige veier i området betjener hovedsakelig boligområdene.

Det er enkelte trafikale utfordringer i området. Det er mye biltrafikk (ÅDT ca. 17 200 i 2021) og tungtransport i og gjennom området (6 % lange kjøretøy), spesielt i Ryggeveien (Fv. 118). Det er også avviklingsproblemer på noen strekninger til visse tider. Det er kollektivfelt på en del av strekningen langs Fv. 118 for å sikre bussens fremkommelighet. I KDPen som utgår er det

satt av areal til lengre kollektivtrasé enn det som per i dag er opparbeidet. Denne kan det være behov for å videreføre i ny plan.

Se strategisk trafikkanalyse (Multiconsult, 2021) for ytterligere informasjon.

Kollektivtransport

Eksisterende busslinjer er illustrert i figur 6. Busslinjene følger hovedveisystemet som beskrevet i forrige avsnitt. I tillegg er det en lokal linje som betjener Ekholt. To av linjene går videre ut i det som tidligere var Rygge kommune. Det går også busslinjer til Halden (630) og Sarpsborg (600 og VY3) gjennom området. Disse er ikke illustrert, men går alle i Ryggeveien.

Det er god flatedekning, men uregelmessig frekvens. Det er dermed noe vanskelig å få oversikt over tilbudet.



Figur 6. Eksisterende kollektivnett.



Figur 7. Lang fotgjengerovergang ved Varnaveien.

Tilrettelegging for fotgjengere og syklist

Sykelplanen

I Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019–2028 (se figur 8) er det angitt ulike strekninger som skal være tilrettelagt for sykkeltrafikk. Målet er at hovedsykkelnettet skal bestå av ruter som binder sammen bydeler med hverandre og med sentrum, og at det forbinder viktige målpunkter. Høydaområdet er pekt ut som et viktig målpunkt. Hovedrutene skal ha en god standard for sykling og må kunne utvikle en stor andel sykkeltrafikk. Målet er at alle de prioriterte hovedsykkelrutene er realisert med god standard innen 2028. Tiltakene som er beskrevet for å oppnå dette målet er å bygge ut manglende lenker, og ved å legge hovedsykkelrutene der det er attraktivt å sykle, samt gjøre eksisterende ruter mer attraktive/hygge. I planen blir det skissert et forslag til ønsket utvikling, men det er likevel noe uklart hvor ambisjonsnivået ligger og hva som anses å være god nok tilrettelegging for syklist. Strekningene innenfor planområdet i nord-sør-retning er ønsket tilrettelagt for egen sykkelinfrastruktur, mens de tverrgående strekningene er ønsket tilrettelagt sammen med fotgjengere. Dagens opparbeiding er illustrert i figur 9. Følgende definisjoner er brukt:

- Sykkelfelt: eget felt for syklist, atskilt fra øvrig trafikk.
- Gang- og sykkelvei: både for fotgjengere og syklist, atskilt fra bilvei med grønnstruktur/annen opparbeiding.
- Fortau: både for fotgjengere og syklist, opphøyd fra bilvei. Sykling er tillatt på fortau når gangtrafikken er liten og syklingen ikke medfører fare eller er til hinder for gående. Passering av fotgjenger må skje i god avstand og gangfart (maks 6 km/t).
- Blandet trafikk: sykling foregår til høyre i kjørefelt eller på skulder.

Ferdsel på området er i stor grad tilpasset dagens bruk, og det er behov for bedre tilrettelegging for og prioritering av fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk.

Dette kan gjøres ved tiltak som oppmerking av fotgjengeroverganger, utbedring av kryss, og ved å gi syklist og fotgjengere prioritet på andre måter. Det er særlig behov for tiltak som gjør krysninger enklere og sikrere for fotgjengere og syklist i Varnaveien.

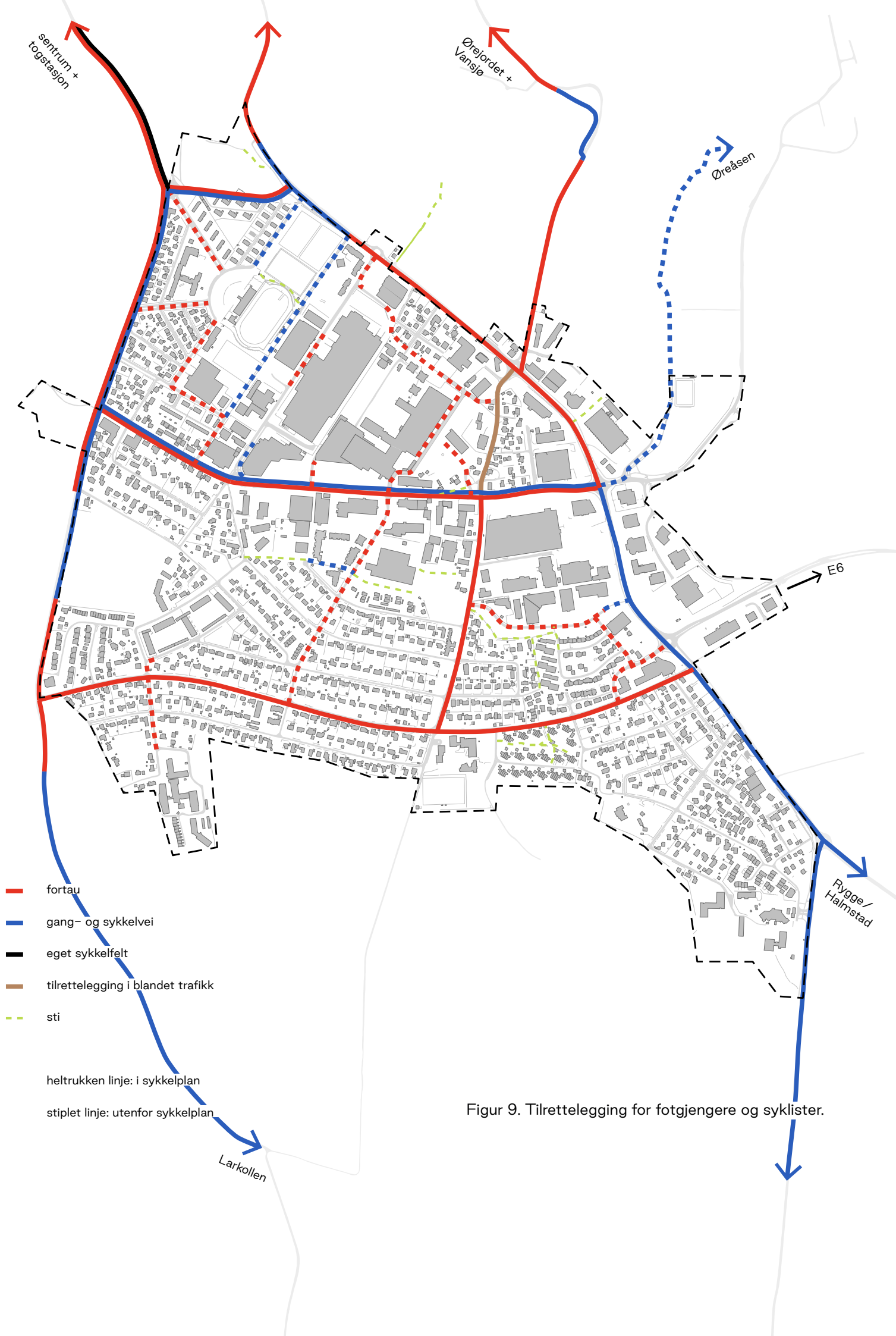
Barrierevirkninger

Diagrammet i figur 10 viser *walkability*, altså hvor enkelt det er å bevege seg i området. De grønne områdene angir radius for hvor langt man kan bevege seg til fots på henholdsvis 10 og 15 minutter ved normal gangfart (ca. 6 km/t) fra midtpunktet i transformasjonsområdet. Det er ikke tatt høyde for stier.

Det er ganske god tilgjengelighet sørover fra midtpunktet. Mot nordvest er det noen barrierer som reduserer avstanden man kan gå betraktelig (markert med svart linje). Dette er hovedsakelig de store industribygningene/næringsbebyggelsen som ligger i sentrum av sentralområdet. Veistrukturen er også i mindre grad tilrettelagt for fotgjengere her enn i øvrige deler av planområdet. Flere forbindelser gjennom de sentrale næringsområdene kan gjøre det mer tilgjengelig for fotgjengere.



Figur 8. Hovedsykkelnett i sykkelplan.



Figur 9. Tilrettelegging for fotgjengere og syklister.



Figur 10. Barrierevirkninger.



Figur 11. Del av sentralområdet.

Dagens arealbruk

Diagrammet i *figur 12* viser dagens arealbruk i grove trekk. Det er ikke betydelige endringer siden 2014, men den er oppdatert for å reflektere dagens arealbruk. Det blir heller ikke skilt mellom kategoriene industri/næring/lager og forretning/næring.

Det er lite funksjonsblanding i området. Industri/næring/forretning/lager er konsentrert i midten av området (heretter kalt sentralområdet). Dette er hovedsakelig plasskrevende handel og kjøpesenter, noe produksjon, verkstedvirksomheter og annen servicevirksomhet.

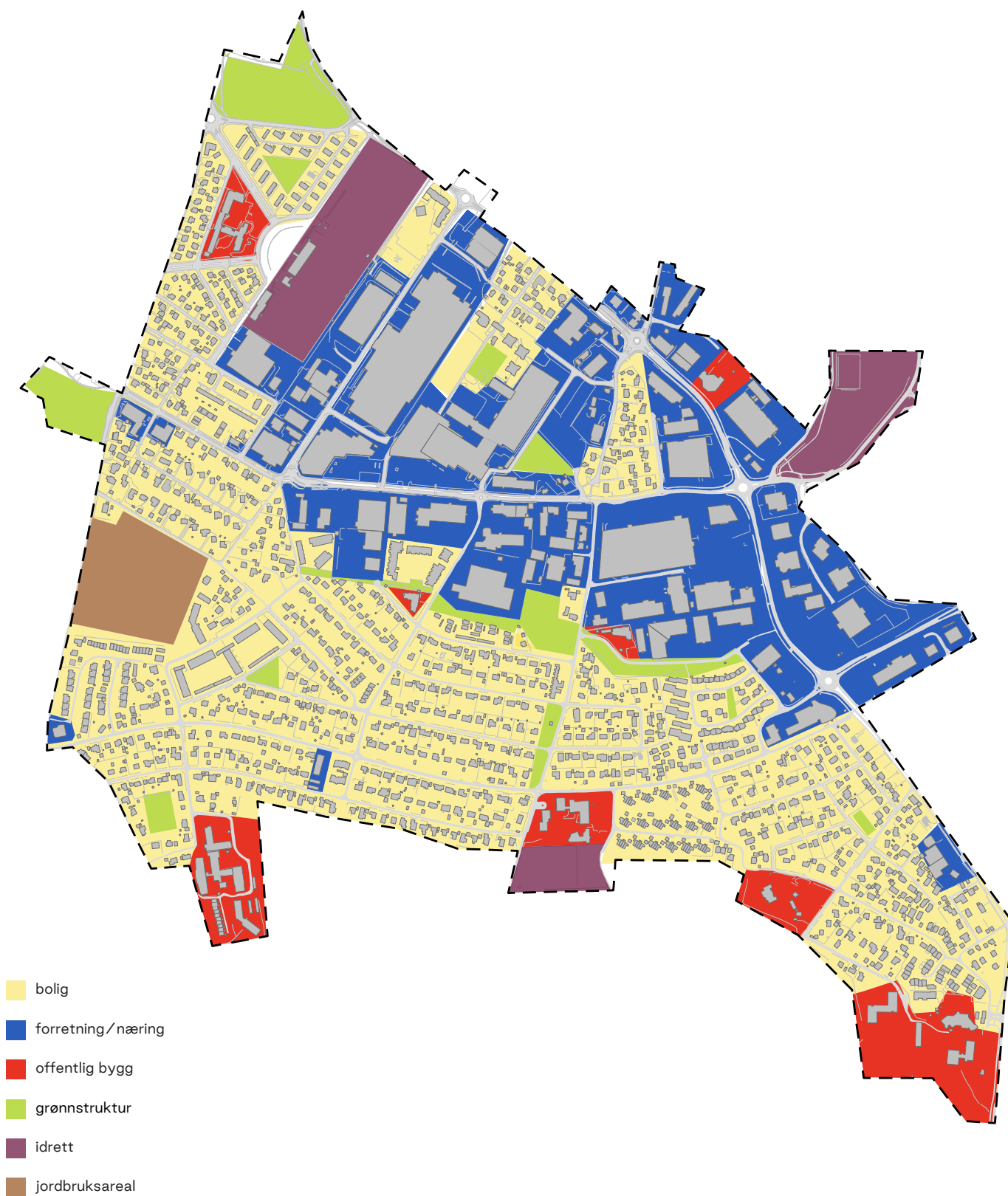
Sentralområdet fremstår som uoversiktlig og grått. Det er lite grønnstruktur, spesielt i sentralområdet, men det er mye privat grønnstruktur i boligområdene. Planområdet omfatter ellers også større idrettsarealer (hovedsakelig Melløs stadion og omkringliggende område, men

også ved Ekholt og Øreåsen), samt et jordbruksområde (Kallumjorden).

Offentlig tjenesteyting er i hovedsak lokalisert i ytterkantene av planområdet. Det er både barnehage, barneskole, ungdomsskole, sykehjem og andre offentlige tjenester innenfor planområdet. Utover dette er det flere skoler og barnehager like utenfor planområdet. Disse er illustrert i *figur 21*.

Boligbebyggelse er hovedsakelig i de sørlige og vestlige/nordvestlige delene av planområdet (henholdsvis Ekholt, Bredsand og Melløs). Bebyggelsen er organisert i store, helhetlige områder med tydelige strukturer. Se ellers avsnittet om bebyggelsesstruktur samt *figur 15* og *17* for nærmere beskrivelse av dette.

Figur 13 viser grå flater i området. Disse utgjør en betydelig del av arealbruken.



Figur 12. Dagens arealbruk innenfor planområdet i grove trekk.



Figur 13. Grå, hovedsakelig asfalterte flater, inkludert veier.



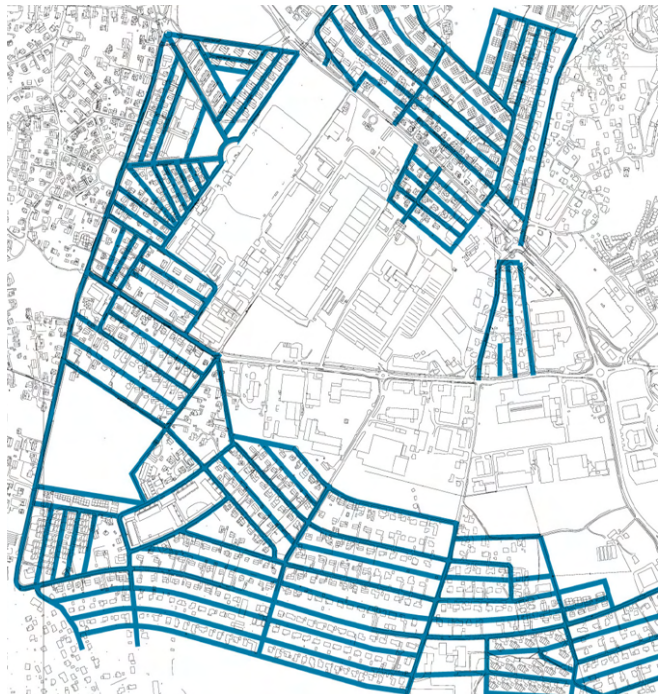
Figur 14. Eneboliger på Ekeberg.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen karakteriseres av store enhetlige boligområder, primært bestående av eneboliger og tomannsboliger. Boligbebyggelsen i områdets randsone har sine røtter i reguleringsplaner fra 1935 til cirka 1960. Hovedstrukturen er stramme og velregulerte kvartaler med enhetlig orientering, design og bebyggelse. Områdene har karakter av hagebyer der bebyggelsen ligger plassert på grønne tomter med stramt gjennomgående byggelinjer og orientering. Denne beskrivelsen gjelder hovedsakelig Melløs og Ekholt. Strukturene er spesielt tydelige på Ekholt, der parallelt orienterte veier med tverrgater radiært på Høyda underbygges av et enhetlig bånd av hagebybebyggelse.

Ekholt hageby er spesielt karakteristisk med 18 like boliger orientert rundt et felles tun. Sør for Kallumjordet finnes en klynge rekkehusbebyggelse/kjedete boliger, ellers er øvrig rekkehusbebyggelse spredt på området. Den nye bebyggelsen på sentralområdet er blokkbebyggelse på opptil tolv etasjer, og skiller seg fra øvrig bebyggelse både i høyde og arkitektonisk uttrykk. Se *figur 16* for eksempel fra Rosenvinge park.

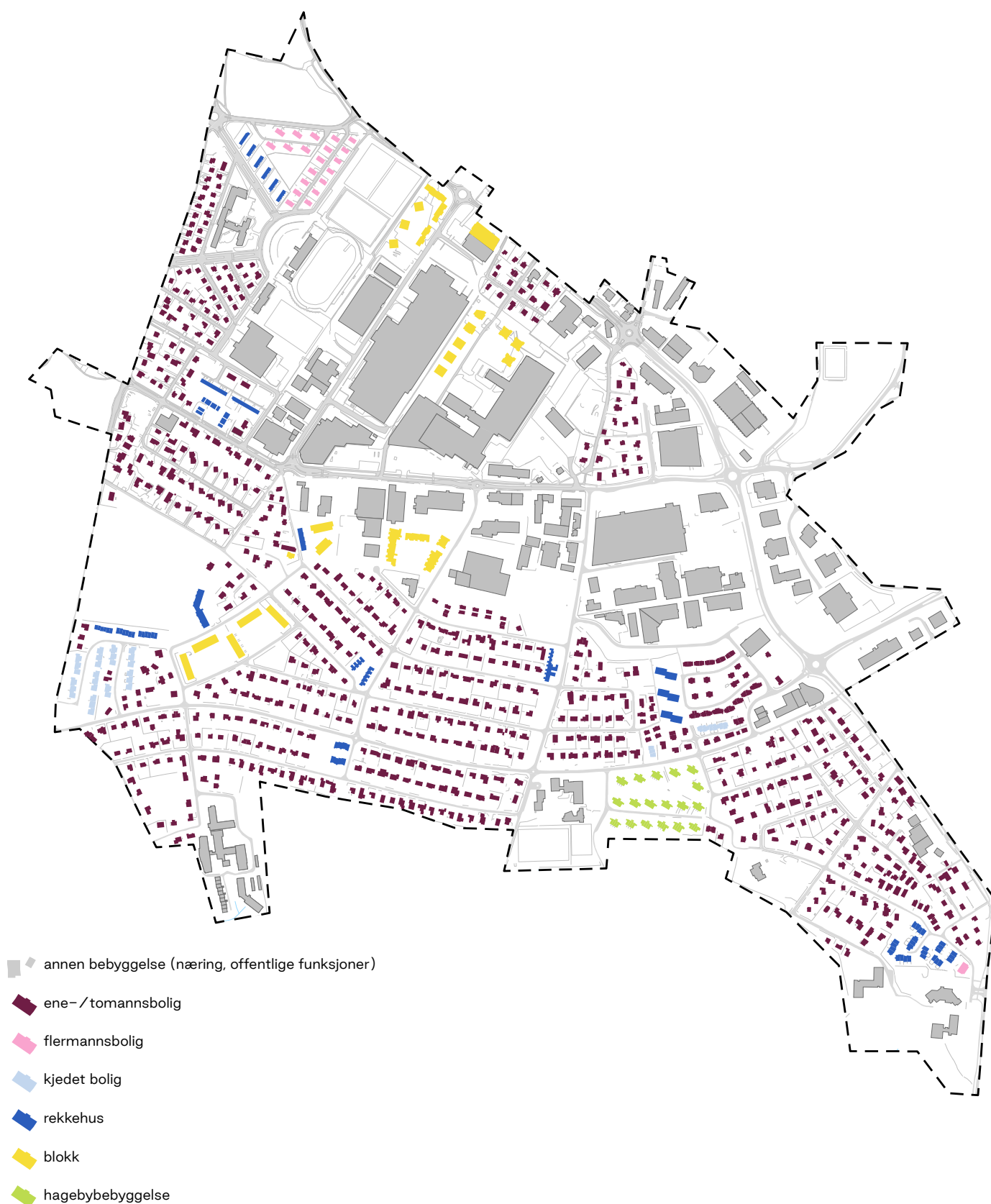
Øvrig næringsbebyggelse på sentralområdet står i stor kontrast til boligområdene rundt. Området har tidligere vært et industriområde. Denne funksjonen og bruken har formet strukturen, og det har ført til en rotete og sammensatt struktur, samt større bygningsvolumer. Deler av denne bebyggelsen brukes i dag til næringsformål, og det er i tillegg mange nyetableringer. Veistrukturen understreker også både bruk og generell struktur.



Figur 15. Bebyggelsesstruktur.



Figur 16. Nye høyblokker i Rosenvinge park.



Figur 17. Boligbebyggelse kategorisert etter typologi.



Figur 18. Melløsparken.

Blågrønn struktur, rekreasjon og møteplasser

Blågrønn struktur og rekreasjon

Sentralområdet domineres av store, grå flater, og det mangler en overordnet, sammenhengende grønnstruktur. Det er likevel noen viktige grønne elementer innenfor planområdet:

- Melløsparken (ca. 34 daa) er den største parken innenfor planområdet. Parken består av en grønn plen og en del større trær, men uten programmering for øvrig.
- Melløs stadion med tilhørende idrettsanlegg. Det er store treningsfelt og en del storvokst trevegetasjon rundt dette. Området har et parkmessig preg, men kan fremstå noe lukket for allmennheten. Idrettsanlegget har full kapasitet og det er behov for å tilrettelegge for organisert aktivitet andre steder.
- Vingparken (ca. 17 daa) ligger i sentralområdet, i tilknytning til boligområdet Rosenvinge park og næringsklyngen på Lilleeng. Dette parkområdet har gode kvaliteter.
- Grønt belte fra Kallumjordet til Ryggeveien, opparbeidet som skjerming mellom nærings- og boligområder. Deler av dette er regulert til friluftsområde, park og vegetasjonsskjerm.
- Kallumskogen (blandingsskog) i den vestlige delen av planområdet.
- Kallumjordet. Ble i gjeldende kommuneplan tilbakeført til LNF-område.
- Trerekker langs større veier, solitærtrær, allé og lindelysthus.
- Private hager og øvrig grønnstruktur i eneboligområdene gir et generelt grønt preg, men disse er kun tilgjengelig for beboere.

Utover dette er det viktige grøntområder utenfor, men i nær tilknytning til planområdet. Sør for området er det et stort kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Dette har hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i gjeldende

kommuneplan (se kart over registreringer av kulturminner og –miljøer, vedlegg 4). Dyreskogen, som også ligger rett sør for planområdet, har hensynssone H530 friluftsliv i gjeldende kommuneplan. Ellers ligger Feste badestrand i nærheten, vest for planområdet.

Naturmiljø

Kartleggingen i vedlegg 3 viser naturtyper i området, delt inn i nasjonal (svært viktig/ viktig) og lokal (lokalt viktig) verdi. Innenfor planområdet er det registrert en del hule eiker. Det er også en del store solitærtrær i området. Disse har betydning både som del av den overordnede grønnstrukturen og fordi flere av dem har funksjon som identitetsmarkører i området. Disse er markert i diagrammet i figur 20. Av naturtyper utenfor planområdet finnes i tillegg blant annet følgende:

- Bekkedrag på Øreåsen (Ørebekken)
- Hule eiker i Melløsparken, sørøst for Melløs stadion, Årvoldveien, Dilling/ langs Larkollveien
- Store gamle trær flere steder i og utenfor området
- Dammer på Dyre, Dyre nordre og Ekholt
- Småbiotoper (revebjeller) på Feste
- Misteltein i flere trær, blant annet i trerekke langs Varnaveien



Figur 19. Hallåsalleen.



Figur 20. Grøntområder, rekreasjon og møteplasser.



Figur 21. Melløs stadion.

Funksjoner og møteplasser

Kartlegging av funksjoner og møteplasser er fordelt tematisk i tre ulike skjematiske diagrammer i *figur 20, 22 og 25*. For oversikt over møteplasser knyttet til trening, idrett og annen klubbvirksomhet vises det til diagram i *figur 20*, som også viser grøntområder og rekreasjon. *Figur 22* viser offentlige funksjoner og relaterte møteplasser. I *figur 25* er det oversikt over handel, næring og annen servicevirksomhet.

Kartleggingen inkluderer lokasjoner i nær tilknytning til planområdet der det er aktuelt. Dette fordi flere av funksjonene betjener et større geografisk område enn direkte nærområde.

Idrett og annen klubbvirksomhet

Melløs stadion og tilknyttede baner er viktige møteplasser for hele kommunen, både i forbindelse med trening og kamper. Samtidig utgjør stadionanlegget en fysisk barriere mellom Melløs og sentralområdet. Det er også kunstgressbane ved Ekholt skole. I tillegg er treningssentrene i området viktige møteplasser. Disse trekker til seg kunder fra større deler av kommunen. Like utenfor planområdet finner vi Ekholt golfpark, Øreåshallen og ulikt tilbud på Ørejordet. Ørejordet er også lokasjon for fotballbane, ishall, BMX-klubb og bueskytterklubb. Melløs stadion, Øreåshallen, Ekholthallen og Øre idrettsanlegg er eid av kommunen.



Figur 22. Offentlige funksjoner og møteplasser.



Figur 23. Rygge ungdomsskole og Rygge bibliotek. Foto: ukjent.

Skole og barnehage

Det er to offentlige barneskoler innenfor planområdet, Melløs skole og Ekholt skole. Skolekretsene til disse dekker størsteparten av planområdet. I tillegg er det en tredje barneskole rett utenfor, Øreåsen, som dekker det nordøstlige hjørnet av planområdet. Rygge ungdomsskole (med inntak fra Ekholt og Øreåsen) ligger sørøst i planområdet. Melløs skole hører til Bytårnet skole (1.–10.) nærmere sentrum. Det er tre barnehager i området, og fem like utenfor.

Det er også en privat skole/friskole som dekker 1.–10. klasse. Denne skolen er tilknyttet Østfoldkirken. Det er i tillegg to andre trossamfunn med tilhørighet i området. Disse finnes i samme oversikt (figur 22).

Kommunen har tilstrekkelig skolekapasitet for de neste ti årene. Dersom det skulle oppstå kapasitetsmangel i planområdet, kan det løses ved å endre skolekretsgrensene. Disse er også vist i figur 22.



Figur 24. Sydsiden handelspark.

Handel, næring og annen servicevirksomhet

Aktiviteten og arealbruken på Høydaområdet er dominert av storhandel, og handelen i området utkonkurrerer i dag Moss sentrum. Dette er hovedsakelig på grunn av Rygge storsenter, som trekker kunder fra hele kommunen. Tilbudet her består av detaljhandel i stort omfang samt noe servering. I tillegg huser Sydsiden flere *big-box*-konsepter, og Lilleeng helsepark har en høy konsentrasjon av helse- og velværetilbud.

Big-box-konseptene for øvrig er i hovedsak lokalisert rundt Varnaveien og den nedre delen av Ryggeveien. Langs Ryggeveien er det også flere bilforhandlere (både for bruktbil og nye biler). I tillegg er det et stort tilbud av bilverksteder.

Flere verksteder, håndverkerbedrifter og annen servicevirksomhet er lokalisert på begge sider av Rabekkgata. Se oversikt over næring, handel og tjenesteyting i figur 25.



Figur 25. Næring, handel og annen servicevirksomhet.



Figur 26. Bjørkeallé på Carlberg.

Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturmiljø

Planområdet inneholder få registrerte kulturminner og kulturmiljø (se *vedlegg 4* for kartlegging). Det er et stort KULA-område sør for planområdet, og det er 17 SEFRAK-registrerte bygninger i området, men ingen registrerte arkeologiske kulturminner.

Kulturminneplan

Enkelte kulturminner og -miljøer i og rundt området omfattes av gjeldende kulturminneplan for gamle Rygge og Moss kommuner (*Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2017–2029*). Planene gir rammer og retningslinjer for bevaring av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, og fungerer som grunnlagsdokument ved utarbeidelse av kommunedelplan.

Området har en sterk industrihistorie som kommer til uttrykk gjennom både struktur, bygninger og bygningsmiljøer. Røde bygninger i *figur 29* er registrert i gjeldende kulturminneplan. De seks boligbygningene ved Melløsparken (innrammet) har hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i gjeldende kommuneplan. Disse er det knyttet egne bestemmelser til. Byantikvaren har i forbindelse med rullering av kulturminneplanen registrert objekter som bør vurderes tatt inn i planen. Bygningene som bør vurderes innlemmet i planen er markert i ovennevnte figur. Gule bygninger er øvrige SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Steingjerder er også markert i illustrasjonen (ikke uttømmende oversikt).

Bygninger/bygningsmiljøer:

Bolig og landbruk

- Ekholt hageby: bebyggelse bygget etter hagebyprinsippet. Fremstår relativt uforandret og som et enhetlig bygningsmiljø.
- Carlsminde: utskilt fra Carlberg gård

som første fradelte bruk.

- Kallum søndre: kulturdrift og pilegrimsherberge i dag.

Offentlige bygg

- Ekholt kirke: lokalisert ved Hadelandbygningene.
- Ekholt skole: sentralbygg oppført i begynnelsen av 1960-årene.



Figur 27. Transformatorstasjon på Melløs.



Figur 28. Lagerhall ved Melløs stadion.

Industri

- Skanem: administrasjonsbygningen til tidl. Foblik (A/S Forenede Blikemballasjefabrikker) – «Blekken» på folkemunne. Hovedbygningen til det som senere ble Noblikk–Sanem, Norges største blikkemballasjefabrikk. Fabrikken ble solgt til Skanem i 1991.
- Inngangspartiet til TrioVing: bedriften flyttet til Høyda på 1950-tallet. Både hovedsete og fabrikk var lokalisert her.
- Lagerhall, tidligere Løken kaffe.
- Melløs transformatorstasjon.
- Skofabriken: del av TrioVing sin virksomhet på området.
- SEAS: fabrikk for produksjon av høyttalere. Deler av bygget brukes i dag til blant annet treningssenter og butikk.

Infrastruktur:

- Plass- og gatestruktur foran Melløs

stadion (Nordahl Griegs gate, Rolf Wickstrøms allé og Viggo Hansteens allé): halvmåneformet plass med to avenyer som springer ut fra senteret. Danner struktur for boligbebyggelsen og markerer Melløs stadion sin betydning som sportsarena og samlingspunkt.

- Gangveg på østsiden av Melløs stadion: havnegate mellom Ryggeveien og Feveien (i dag Varnaveien). Minne fra naturaljordbrukets tid, og markerer skillet mellom Melløs og Rabekk.
- Bunker ved Kallumjordet: del av forsvarsanlegg, brukt for å kontrollere adkomsten til Moss under annen verdenskrig.
- Steingjerder: stedstypisk for røsslandskapet. Bygd som fegater, markering av vei og eiendom. Ble reist i erstatning for skigarder på grunn av forbud mot hogst i skogene på 1700-tallet.



Figur 29. Kulturminner i planområdet. Omfatter både kulturminner registrert i kulturminneplan og kommuneplan, og objekter/områder som bør vurderes innlemmet i kommunedelplan og ny kulturminneplan.

Mulighetsanalyse

Utviklings- og transformasjonspotensiale

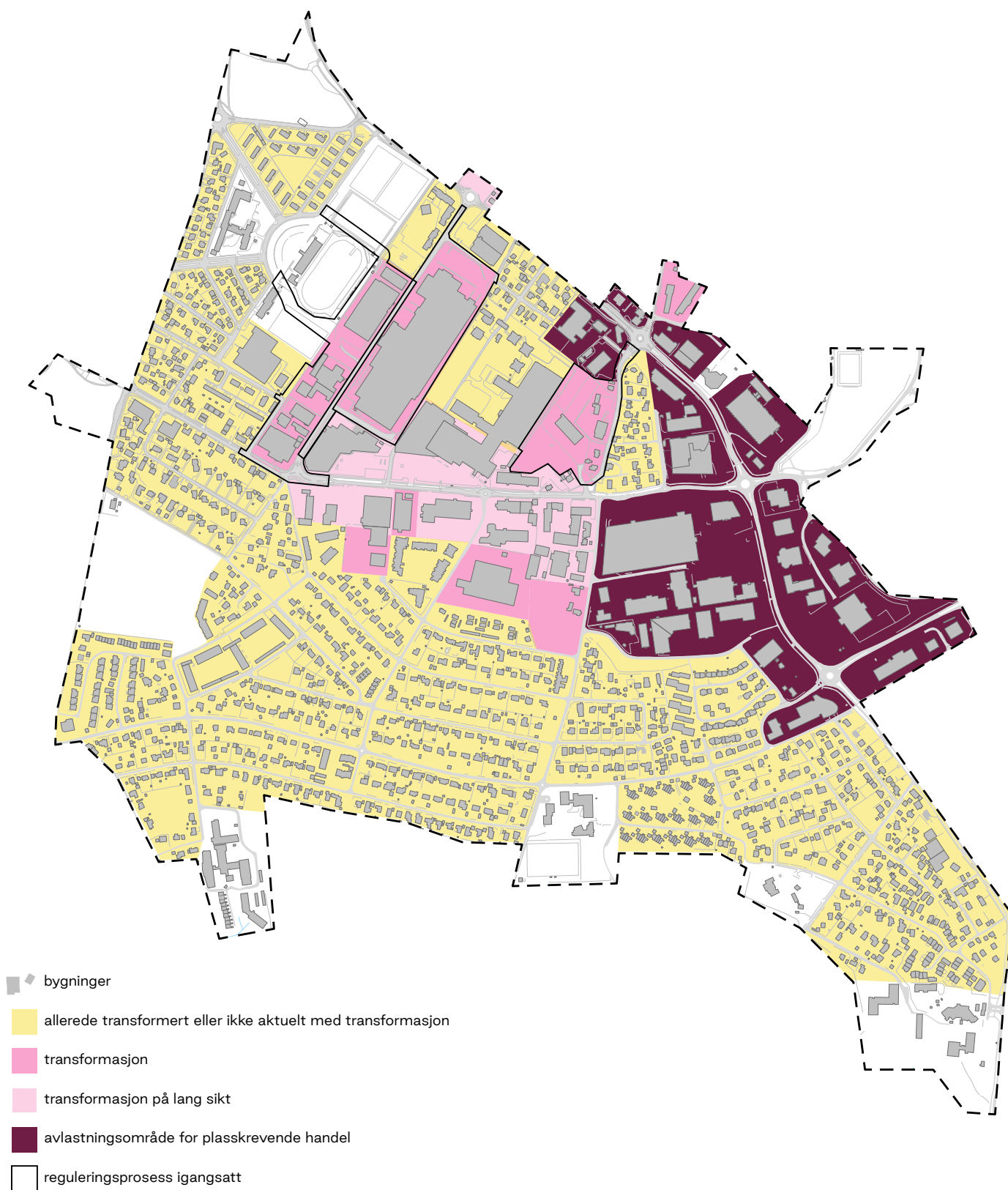
Diagrammet er oppdatert for å gjenspeile den utviklingen som har skjedd siden steds- og mulighetsanalysen ble utarbeidet i 2014. Flere områder har allerede blitt transformert til boligområder. Disse er, sammen med øvrige boligområder, inkludert i de områdene som ikke skal transformeres i overskuelig fremtid og markert med gult. Kallumjordet, som i forrige kommuneplan var satt av til boligformål, har blitt tilbakeført til LNF-område i gjeldende kommuneplan og er derfor tatt ut som utviklingsområde.

Områdene farget lilla er definert av avgrensningen til avlastningsområdet i gjeldende kommuneplan. Det er ikke tenkt større endringer innenfor dette området i inneværende planperiode, men det kan være aktuelt med mindre tiltak for å utbedre dagens situasjon, for eksempel når det gjelder miljømessige hensyn, estetikk, tilgjengelighet, og så videre.

Utviklings- og transformasjonspotensialet vurderes i de områdene som er farget rosa. I de mørke områdene vurderes det at en transformasjon kan skje på kort sikt. På tre av feltene foregår det reguleringsprosesser parallelt med arbeidet

med kommunedelplanen, disse er markert i figuren. I de områdene som er farget lys rosa vurderes det at en transformasjon kan gjennomføres på lengre sikt. Her er det i større grad nyetableringer/-investeringer, og det er heller ingen igangsatte planprosesser i disse områdene.

Nye gangforbindelser var i steds- og mulighetsanalysen skissert inn i illustrasjonen denne figuren er basert på. Disse er fjernet fra illustrasjonen og i stedet tatt inn i idéskisse for utviklingen av området og fremtidig tilrettelegging for fotgjengere og syklist.



Figur 30. Utviklings- og transformasjonspotensiale.



Figur 31. Skiltet sykkelrute på Ekholt.

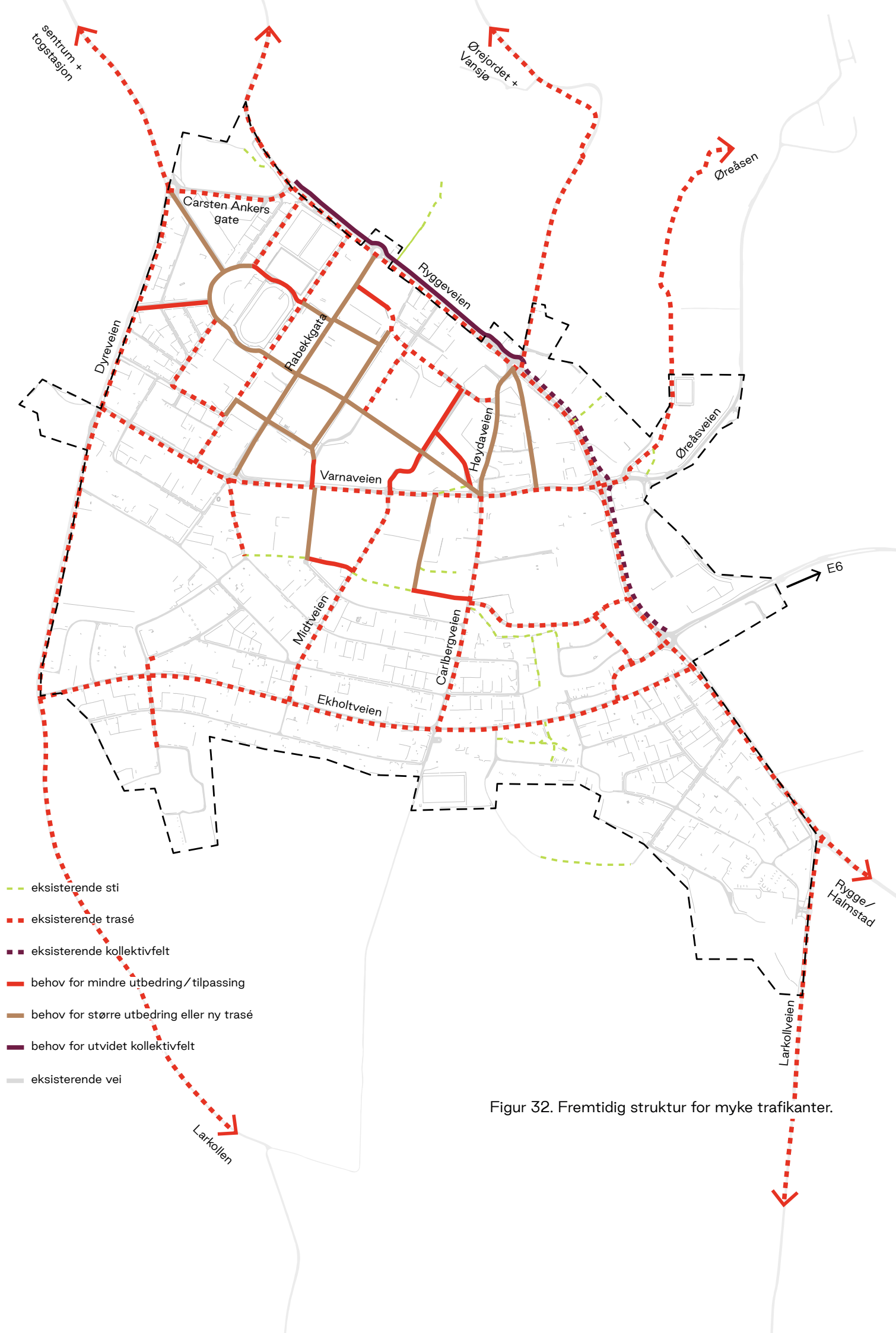
Helhetlig struktur for myke trafikanter

Stedsanalysen viser at det er et behov for å tilrettelegge bedre for fotgjengere og syklist. Figur 32 viser hvilke strekninger som bør opparbeides for å få en helhetlig struktur, samt hvor stort utbedringsbehovet er der det er eksisterende tilrettelegging. I tillegg er det en rekke tiltak som kan gjøres, dette være seg:

- Opprette nye traseer for fotgjengere og syklist. Disse bør knyttes sammen med eksisterende nett av gang- og sykkelveier og øvrige veier, og være direkte slik at flere etapper tas til fots eller med sykkel.
- Traseer for fotgjengere og syklist bør være atskilt fra øvrig trafikk, og nett for syklist bør opparbeides til høyest mulige standard.

- Gjøre utbedringer i eksisterende krysninger for å øke sikkerheten, for eksempel ved å etablere fotgjengeroverganger eller gjøre krysningene kortere, gi bedre siktforhold og redusere gangavstand.
- Legge til rette for opplevelser langs ferdselsårer, slik at det blir mer attraktivt å gå eller sykle. Dette kan være blågrønn struktur, møblering, ulik vegetasjon, ulike «rom», og så videre.

Det er forventet at en transformasjon av denne størrelsen vil ta lang tid. Det er derfor nødvendig å sikre at fotgjengere og syklist har et tilstrekkelig tilbud også i anleggsfasen, samt at det sikres alternative traseer/gode alternativer i de områdene der transformasjonen er ventet å kunne gjennomføres først på lengre sikt eller viser seg vanskelig å gjennomføre.



Figur 32. Fremtidig struktur for myke trafikkanter.

Helhetlig blågrønn struktur

Det er også et tydelig behov for å utbedre eksisterende grønnstruktur i området samt å tilrettelegge for og opparbeide ny blågrønn struktur. Utviklingen bør være helhetlig, og grønnstrukturen bør i størst mulig grad være sammenhengende. For å sørge for gode forhold for ny grønnstruktur er det lurt å ta vare på den eksisterende grønnstrukturen.

I *figur 33* er mulig lokalisering for nye parker og grøntområder skissert opp. Fire av områdene er lagt i utviklingsområder. Her kan parkene gjerne være av mer urban karakter. I noen av disse områdene er det i dag grønnstruktur, riktignok med varierende kvalitet. Grøntområdene er lagt i tilknytning eller i nærhet til mulige nye forbindelser for myke trafikanter. Et av de fremtidige grøntområdene er lagt til området foran Melløs stadion, som i dag er en kommunal parkeringsplass. Her er det muligheter for å anlegge et grøntområde som vil forskjønne omgivelsene. Det kan fungere som møteplass når det ikke benyttes til parkering, og kan bidra til å forbedre overvannshåndteringen i området.

Allébeplantning er stedstypisk og karakteristisk for hele kommunen. Dette bør bygges opp om og videreføres ved nyplanting, for eksempel i Rabekkgata. Det er i tillegg viktig å ta hensyn til rødlistede/sjeldne arter, pollinerende insekter og dyreliv ved beplantning.



Figur 33. Fremtidig grønnstruktur.

Prinsipp for overordnet struktur

Figur 34 viser en skjematisk fremstilling av prinsippene for overordnet struktur på Høydaområdet, basert på eksisterende kvaliteter og skisserte løsninger for overordnet grønnstruktur og sammenhengende nett for myke trafikanter.

Transformasjon til boligbebyggelse med innslag av handel, næring og service som tjener et lokalt behov er vist i sentralområdet.

De blå linjene viser primære bevegelseslinjer for myke trafikanter i området, til målpunkter og forbindelsene ut, og kollektivfeltet er forlenget i Ryggeveien.

Det skraverte området er det som i kommuneplanen ligger til avlastningsområde for arealkrevende handel.

Prinsipper for overordnet grønnstruktur, som vist i *figur 33*, er tatt med for å vise sammenhengen med hverandre, andre funksjoner (viktige målpunkter er markert med rødt omriss og fylte flater) og forbindelseslinjer.



Figur 34. Prinsipper for overordnet struktur.



Moss
kommune

Vedlegg

- Vedlegg 1: Støy
- Vedlegg 2: Blågrønne strukturer
- Vedlegg 3: Naturmiljø
- Vedlegg 4: Kulturmiljø
- Vedlegg 5: Bergarter
- Vedlegg 6: Løsmasser
- Vedlegg 7: Flom

Kartleggingen ble gjennomført av Rambøll i 2014. Det er gjort enkelte endringer i disse. Alle kart har blitt oppdatert med ny planavgrensning. Andre endring er som følger:

- Vedlegg 1: Rød og gul støysone sør for planområdet er fjernet. Denne var knyttet til gammel jernbanétrase og er dermed ikke lenger aktuell. Området berørte for øvrig ikke planområdet.
- Vedlegg 2: Det er gjort noen endringer der registreringer ikke stemmer overens med faktisk situasjon. Dette gjelder f.eks. plassen foran Melløs stadion, som var registrert som grønnstruktur (basert på reguleringsformål) og Vingparken.
- Vedlegg 3: Noe usikkerhet vedr. hvorvidt registreringene har noe verdi i dag. Enkelte registreringer er gjort så langt tilbake som 1999.

