



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
108/20	Plan, bygg og teknisk	06.10.2020
067/20	Formannskapet	08.10.2020

Planprogram for kommunedelplan for Høyda

Formannskapet- 067/20:

- Det varsles oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.
- Forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda datert 21.09.2020 legges ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser § 11-13.
- Punktet om gjennomkjøring av Høydavegen tas ut
- Kartet i planprogrammet i nåværende form tas ut.

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» fra Ekspertutvalget - teknologi og fremtidens transportinfrastruktur, skal legges inn og omtales som en av referansene under nasjonale føringer i planprogrammet.

Plan, bygg og teknisk- 108/20:

- Det varsles oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.
- Forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda datert 21.09.2020 legges ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser § 11-13.
- Punktet om gjennomkjøring av Høydavegen tas ut
- Kartet i planprogrammet i nåværende form tas ut.

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» fra Ekspertutvalget - teknologi og fremtidens transportinfrastruktur, skal legges inn og omtales som en av referansene under nasjonale føringer i planprogrammet.

Rådmannens forslag til innstilling:

- Det varsles oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.
- Forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda datert 21.09.2020 legges ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser § 11-13.

Bakgrunn for saken:

Høyda er en viktig bydel i regionssenteret 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 rekke ført til en sterk handelsetablering, som er en stor utfordring for utviklingen av Moss bysentrum, men i dag ser vi at boligandelen er i vekst.

Kommuneplanens samfunnsdel (februar 2020) legger føringer for at det i transformasjonsprosjekter på Høyda skal legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale behov. Videre skal avlastningsområdet for arealkrevende varehandel avgrenses på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene.

Samfunnsdelen følges opp i forslag til ny arealdel til kommuneplanen, som nå har vært på 2.gangs høring, der avlastningsområdet for plasskrevende varehandel innskrenkes og det gis nye føringer den videreutviklingen av Høyda som en flerfunksjonell bydel med økende andel boliger. I forslaget til ny arealdel er det beskrevet at; «*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. Isteden ser kommunen at det er et behov for å utvikle en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda.*»

Ved utarbeidelse av kommunedelplaner stiller Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-2 og forskrift for konsekvensutredning krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

Med bakgrunn i dette er det utarbeidet forslag til planprogram, men en nærmere vurdering av konsekvensutredningsplikten, for ny kommunedelplan for Høydas sentralområde og omkringliggende boligområder

Redegjørelse for saken:

Det er nå ved oppstart satt av ett stort planområde som omfatter det sentrale transformasjonsområdet på Høyda langs Varnaveien/Rabekkgata og Ryggeveien, og de omkringliggende enhetlige eneboligområdene, samt sentrale målpunkter. I løpet av planarbeidet kan det vurderes å snevre området noe inn.

Med bakgrunn i kommuneplanens samfunnsdel og foreslått arealdel er den sentrale problemstillingen hvordan Høydaområdet kan videreutvikles på en måte som skaper en bydel med et variert lokaltilbud og attraktive og gode bomiljøer. Det betyr å legge til rette for en mindre bilbasert utvikling, med flere møteplasser, og bedre tilrettelegging for gående og syklende. Langs Varnaveien og Rabekkgata skal omfanget av servicefunksjoner som betjener bydelen vurderes. Det er videre vesentlig at utviklingen ikke gir større konkurranse med Moss sentrum.

Kommunedelplanen skal gi langsiktige føringer for:

- Trafikk – veisystem, sykkeltraseer, gangforbindelser

- Overordnet grøntstruktur og uteoppholdsarealer
- Overordnet bebyggelsesstruktur
- Overordnet formålsfordeling

Videre skal behovet for rekkefølgekrav vurderes i det videre planarbeidet, og eventuelt innarbeides.

Krav om konsekvensutredning

Kommunedelplan for Høyda utløser plikt til konsekvensutredning etter forskriftens § 6a. Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II

Konsekvenser av planforslaget vil bli beskrevet i forhold til dagens situasjon (0-alternativet).

Alternativene vil kun omhandle sentralområdet, som er transformasjonsområdet. Det vurderes ikke vesentlige endringer i de etablerte område rundt sentralområdet. Disse er med for å kunne se helheten i bydelen, og for å kunne gi føringer som stadfester dagens bruk og utforming.

Alt. 0: Videreføring av dagens situasjon/gjeldende plangrunnlag

En kommunedelplan som ikke er i samsvar med dagens utvikling, og de føringene som foreslås i den nye arealdelen til kommuneplanen. Flere reguleringer som ikke samsvarer med føringene i kommunedelplanen.

Dette er et alternativ som gir mye usikkerhet rundt hvilken utvikling det kan og vil gi. Vil med stor sannsynlighet gi flere planer som ikke er i samsvar med overordnet plan, samt dispensasjoner.

Alt. 1: En videre utvikling av området med transformasjon med fokus på boligfortetting.

Folkehelseperspektivet er viktig og myke trafikanter (gående og syklende) skal vektlegges i utviklingen av infrastrukturet. Handel nedskaleres over tid for i større grad å tilpasses bydelens lokalbehov, men i tråd med forslaget til kommuneplanens arealdel opprettholdes ett avlastningsområde for storvarehandel langs Ryggeveien. Eksisterende boligområder rundt sentralområdet skal opprettholdes.

I tillegg til mange eksisterende planer i området er det flere grunneier/utviklere som ønsker å starte opp eller som har pågående prosesser i området (Kvartalet Høydaveien - Trioingveien, Sykkeltiltak Melløs Fv 119, Rabekkgata 4-6, Kallumveien – Rabekkgata). Det må således i det videre arbeidet vurderes hvorvidt disse skal settes på vent eller om det er ønskelig og mulig med parallelle prosesser.

Intern og ekstern medvirkning:

Planprogram for Høyda har vært drøftet på internt planforum og planmøte. Videre er Høyda næringsutvikling informert om arbeidet i møte.

Planprogrammet vil legges ut på offentlig høring, samtidig som det varsles en formell oppstart av planarbeidet, og dette gir mulighet for innspill både til planprogrammet, men også til å komme med tidlige innspill til selve planen.

Planprogrammet legger videre opp til en bred medvirkningsprosess i det videre planarbeidet, der det er ønskelig å få involvert bredt (næringsdrivende og utviklere i området, nye beboerne i sentralområdet, barn, unge og andre som bor i de etablerte

boligområdene. Det vil videre være av interesse å snakke med brukere av idrettsanlegg og eventuelle frivillige organisasjoner i området/nærområdet). Jf. forslag til planprogram

Vurderinger:

Det er gjennomført en steds- og mulighetsanalyse (SMA) for Høyda (2014), for å kartlegge områdets muligheter og kvaliteter. På tross av at analysen begynner å bli noen år gammel og dekker et noe mindre område anses den fortsatt relevant og forutsettes benyttet som et viktig grunnlag for videre utredninger og planarbeid. Det må imidlertid foretas nye vurderinger og drøftinger av enkelte av hovedgrepene som foreslås – som andel og plassering av handel, sentralt bydelsrom og veistruktur.

Alternativ 1 angir ikke en konkret andel av hverken bolig, handel, næring eller småskala industrier. Gjennom det videre planarbeidet med konsekvensutredning vil konsekvensene av ulike alternative løsninger for prosjektet bli beskrevet. Dette skal danne grunnlaget for valg av funksjonsfordeling, struktur og tetthet/utnyttelse området, som blir det endelige planforslaget.

Planen bør utformes slik at den gir mulighet til å styre videreutviklingen av området til en bydel med gode bo- og oppvekstsvilkår. Området er i dag sterkt preget av handel som både medfører mye bilbruk og som er i konkurranse med Moss sentrum. Det er ønskelig at man over tid kan nedskalere handelen i deler av området til å omfatte etableringer som skal dekke lokale behov. Bedrifter med plasskrevende varer, som gjerne er bilbasert og trekker kunder fra et videre omland, bør over tid lokaliseres til område avsatt i kommuneplanens arealdel. Det vil si langs hovedveinettet for bil, langs Ryggeveien og på Årvoll langs avkjøringen mot E6. Langs Varnaveien og Rabekkgata er det behov for å legge til rette for en mindre bilbasert utvikling, med flere møteplasser, bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Andel og plassering av servicefunksjoner og arbeidsplasser må vurderes i det videre planarbeidet.

Flere av FNs bærekraftsmål er relevant i det videre planarbeidet. Transformasjon av allerede bebygde arealer bygger opp under miljømålene om å redusere klimagasser og stanse tap av naturmangfold. I utviklingen av en bydel med et variert lokaltilbud og attraktive og gode bomiljøer er de ulike folkehelseaspektene vesentlige.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Planarbeidet vil i hovedsak utføres med kommunens egne ressurser, men det vil kunne være behov for å innhente konsulentbistand på enkelte områder.

Oppsummering/konklusjon:

Dagens kommunedelplan for Høyda (2009) anses å ikke være i takt med ønsket utvikling av området. Det anbefales at denne oppheves. Det bør utarbeides en ny kommunedelplan som legger overordnende føringer og som ser på behovet for rekkefølgekrav. Det anbefales således at forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda legges ut på høring og offentlig ettersyn. Etter høringen bearbeides planprogrammet med sluttbehandling og fastsetting i Bystyret.

Samtidig med høring av planprogrammet varsles det oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.

Formannskapet 08.10.2020:

Behandling:

Votering:

Innstillingen fra plan, bygg og teknisk ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet- 067/20:

- Det varsles oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.
- Forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda datert 21.09.2020 legges ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser § 11-13.
- Punktet om gjennomkjøring av Høydavegen tas ut
- Kartet i planprogrammet i nåværende form tas ut.

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» fra Ekspertutvalget - teknologi og fremtidens transportinfrastruktur, skal legges inn og omtales som en av referansene under nasjonale føringer i planprogrammet.

Plan, bygg og teknisk 06.10.2020:**Behandling:**

Tilleggspunkt fremmet av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

3. Punktet om gjennomkjøring av Høydavegen tas ut
4. Kartet i planprogrammet i nåværende form tas ut.

Tilleggsforslag fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» fra Ekspertutvalget - teknologi og fremtidens transportinfrastruktur, skal legges inn og omtales som en av referansene under nasjonale føringer i planprogrammet.

Votering:

Kommunedirektørens forslag med tilleggsforslagene fra AP og Ny Kurs ble enstemmig vedtatt.

Plan, bygg og teknisk- 108/20:

- Det varsles oppstart av ny kommunedelplan for Høyda, og oppheving av gammel kommunedelplan fra 2009.
- Forslag til planprogram for kommunedelplan for Høyda datert 21.09.2020 legges ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser § 11-13.
- Punktet om gjennomkjøring av Høydavegen tas ut
- Kartet i planprogrammet i nåværende form tas ut.

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» fra Ekspertutvalget - teknologi og fremtidens transportinfrastruktur, skal legges inn og omtales som en av

referansene under nasjonale føringer i planprogrammet.

Torunn Årset, Kommunalsjef
Moss 21.09.2020

Vedlegg i saken:

24.09.2020 Planprogram for kommunedelplan for Høyda_forslag 21.9.2020
24.09.2020 Reguleringsplaner i planormådet_vedlegg 1 21.9.2020