



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
031/25	Hovedutvalg for byutvikling, samferdsel og næring	26.11.2025
144/25	Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	01.12.2025
090/25	Formannskapet	04.12.2025
174/25	Kommunestyret	16.12.2025

Rullering av kommuneplanen - langsiktig arealstrategi

Kommunestyret- 174/25:

Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar *Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050* med følgende endringer og tillegg:

Punktet settes inn i innledning, punkt under punkt «LOKAL/NÆRSENTRE» side 3, etter første avsnitt:

1.1 Vang og Larkollen som langsiktige utviklingsområder

Vang og Larkollen skal inngå som langsiktige utviklingsområder innenfor en flersentrert arealstruktur. Utbygging i Vang og Larkollen skal i hovedsak baseres på fortetting, transformasjon og bruk av allerede bebygde eller omdisponerte arealer eller arealer knyttet til disse. Utviklingen skal bygge på eksisterende infrastruktur, inkludert skole og lokale tjenester, styrke lokalsamfunnene, bidra til balanse mellom utvikling og naturkvaliteter, og legge til rette for bolig- og næringsutvikling som oppfyller nasjonale krav til klima, natur og mobilitet. Utbygging skal bidra til funksjonelle lokalsamfunn, med god tilgjengelighet for gange og sykkel og redusert transportbehov.

Dette skal ikke forstås som spredt utbygging etter statlige planretningslinjer, men som del av et helhetlig grep som avlaster sentrum, reduserer press på dyrka jord og muliggjør klimavennlige byggematerialer og lokale tjenester.

Endelig avgrensning og krav fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Erstatter tredje setning andre avsnitt under punkt «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3, og første kulepunkt under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» side 5 oppdateres tilsvarende:

1.2 Grønn grense – avklaring i arealplanen

Grønn grensen skal følge strategiens prinsipper, men endelig avgrensning fastsettes gjennom kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at grønn grensen ikke er juridisk bindende før arealplanen er vedtatt.

Legges til som nytt punkt etter «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3:

1.3 Integrering av jordvern, selvforsyning og arealregnskap

Jordvern, selvforsyning og arealregnskap skal være sentrale styringsverktøy i arealpolitikken. Dette innebærer at:

- a. jordvern vurderes i et langsiktig perspektiv og kobles til kommunens vekst og utvikling, samt klima- og naturhensyn.
- b. lokal matproduksjon inngår som del av kommunens beredskap og relevante strategier
- c. arealregnskap og arealbudsjetten brukes aktivt som grunnlag ved vurdering av nye utbyggingsområder og transformasjon

Punktet erstatter punkt «STRANDSONEN» side 4:

1.4 Differensiert byggegrense i strandsonen

Det skal utredes bruk av differensierte byggegrenser for strandsonen i kommuneplanens arealdel. Formålet er at grensen skal gjelde eksisterende bebyggelse og nødvendige funksjoner. Den differensierte byggegrensen skal gjelde eksisterende bebyggelse som ikke kan anses ulovlig etablert. Manglende dokumentasjon i kommunens arkiv er ikke tilstrekkelig for å fastslå ulovlighet. Innenfor FDV-rammen for eksisterende bebyggelse og brygger kan det tillates utskifting av materialer, reparasjoner, teknisk oppgradering, mindre rehabilitering innenfor opprinnelig fotavtrykk, sikringstiltak og tilbakeføring til opprinnelig utforming, forutsatt at tiltakene ikke medfører økt volum, areal, utfylling i sjø eller økt privatisering.

Ved fastsettelsen skal vurderingen av naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenn tilgjengelighet baseres på kjent kunnskap, og ikke trenge konsekvensutredning.

Legges til som nytt første avsnitt under «NÆRINGSUTVIKLING» side 4:

1.5 Næringsutvikling – ikke bare transformasjon

Framtidig næringsutvikling skal ikke baseres utelukkende på transformasjon. Kommunen skal også vurdere nye næringsområder der det er god tilgjengelighet og potensiale for lokal arbeidsplassutvikling. Endelig avgrensning skal fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Nytt punkt under «boligbygging» på side 4:

1.6 Utvikling, fortetting og eplehageutbygginger i hele kommunen

Arealstrategien skal legge til rette for utvikling og fortetting der det finnes egnet infrastruktur, inkludert tilknytning til kollektivtransport, skole, handel og etablerte gang- og sykkelforbindelser. Det skal åpnes for eplehageutbygginger og mindre fortettingsprosjekter for å utnytte eksisterende arealer effektivt, uten at dette reduserer viktige grønnstrukturer. Dette skal konkretiseres i kommuneplanens arealdel.

Kulepunkt 2 under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» på side 5 endres til:

1.7 Vi sikrer de største natur- og friluftsområdene, og bevarer natur, inkludert strandsonen, sjø og vassdrag, kulturlandskap og dyrket mark. Myr og sumpskog skal i hovedsak vernes i henhold til nasjonale føringer. Utvikling av områder med skog av høy bonitet begrenses til tilfeller der behovet er særlig godt begrunnet. Hensynet til disse verdiene skal veie tungt i alle beslutninger, samtidig som vi legger til rette for bærekraftig bruk og utvikling.

Punktet erstatter fjerde kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.8 Vi øker framtidig matproduksjon ved å sikre det totale areal dyrka jord med høy kvalitet, ha god forvaltning av marine ressursområder og bidra til ren Oslofjord. Tilgrensende jordområder, som har dyrkingspotensial og gode driftsforhold gjennom arrondering, søkes tillagt/supplert dyrka jord med høy kvalitet.

Legges til som nytt kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.9 Vi legger til rette for urbane landbruksprosjekter med ulike formål, organisering og drift, ved å fremme etablering av parsellhager og urbant landbruk.

2. Kommunestyret ber administrasjonen oppdatere strategidokumentet i tråd med de politiske endringene i punkt 1.1 – 1.9

3. Den reviderte arealstrategien erstatter areal- og transportstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel (2020).

4. Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige redaksjonelle justeringer, herunder kart- og tekstmessige avklaringer, samt å innarbeide endringer og tillegg i punkt 1.1-1.9 i endelig dokument.

Formannskapet- 090/25:

Vedtak:

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling. Forslagene/innspillende fra PBT og Formannskapet følger saken, sammen med kommunedirektørens notat.

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk- 144/25:

Vedtak:

Saken sendes videre til formannskapet uten innstilling. Eventuelle forslag som fremmes følger saken videre til formannskapet.

Hovedutvalg for byutvikling, samferdsel og næring- 031/25:

Vedtak:

1. Langsiktig arealstrategi for Moss 2025-2050 vedtas.
2. Den nye arealstrategien erstatter areal- og transportstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel - Moss 2030, fra 2020.
3. Administrasjonen kan foreta redaksjonelle endringer og legge inn ny strategi i Kommuneplanens samfunnsdel, som erstatning for den gamle.

Innstilling fra Formannskapet - 04.12.2025 - 090/25

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling. Forslagene/innspillende fra PBT og Formannskapet følger saken, sammen med kommunedirektørens notat.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Langsiktig arealstrategi for Moss 2025-2050 vedtas.
2. Den nye arealstrategien erstatter areal- og transportstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel - Moss 2030, fra 2020.
3. Administrasjonen kan foreta redaksjonelle endringer og legge inn ny strategi i Kommuneplanens samfunnsdel, som erstatning for den gamle.

Bakgrunn for saken:

Gjeldende kommuneplan for Moss er fra februar 2020 (samfunnsdel med langsiktig arealstrategi) og mars 2021 (arealdel).

I planstrategien (2024) ble det bestemt at langsiktig arealstrategi for Moss kommune og kommuneplanens arealdel skulle rulleres. Planprogram av 11.02.2025 følger opp planstrategien og sier at arealstrategien skal utarbeides og fastsettes med eget politisk

vedtak før politisk behandling av arealdelen. Dette da langsiktig arealstrategi er førende for kommuneplanens arealdel.

Med bakgrunn i ovenstående er det utarbeidet forslag til ny langsiktig arealstrategi for Moss. Denne ble 1.gangs behandlet den 17.06.2025, og har ligget ute på høring og offentlig ettersyn med frist 15.september.

Redegjørelse for saken:

Kommuneplanens samfunnsdel for Moss er vedtatt i 2020. Denne rommer mål og strategier for kommunen innenfor innsatsområdene levekår og folkehelse, miljø og klima og verdiskapning og kompetanse, samt langsiktige areal- og transportstrategier. Kommuneplanens arealdel er vedtatt i 2021.

Arealstrategien skal klargjøre kommunestyrets langsiktige arealpolitikk og hvordan nasjonale og regionale føringer og mål skal følges opp, sikre at vi forvalter kommunens arealer i tråd med målene i samfunnsdelen, og ivaretar samfunnsbehovene. Når arealstrategien legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel, bidrar dette til at areal- og samfunnsutviklingen ses i sammenheng.

Med bakgrunn i planprogrammet (2025) har administrasjonen foretatt en evaluering av dagens langsiktige arealstrategier. Nytt kunnskapsgrunnlag som naturmangfoldplanen, boligpolitisk kommunedelplan, strategisk næringsplan for Mosseregionen og det arbeidet som pågår i Mosseregionens interkommunale politiske råd (MIPR), ny helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Moss, klimatilpasningsstrategi, forslag til ny jordvernstrategi, samt kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for disse dokumentene, har vært viktig.

Kommunedirektøren foreslo i juni ny langsiktig arealstrategi for Moss kommune, som består av en beskrivende del og strategier for fem satsningsområder. Denne ble 1.gangs behandlet i Kommunestyret og lagt på høring og offentlig ettersyn med frist 15.09.2025.

Langsiktig arealstrategi for Moss 2025 - 2050 er revidert etter høringen. I vedlagt dokument er ny tekst vist med rødt.

Når langsiktig arealstrategi vedtas, så vil den være førende for det videre arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel, og for å sile innkomne arealinnspill.

I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel er det viktig med god kunnskap om kommunens behov og arealer, og administrasjonen har startet arbeidet med å utarbeide et arealregnskap. Dette skal samle kunnskap om kommunens arealer, om befolkningsutvikling og boligbehov, næringsutvikling og arealbehov, og behov for vern og faresikring. Vedlagt ligger et oppdatert utkast til arealregnskap. Det vil jobbes videre med arealregnskapet etter vedtak av arealstrategien, og det ferdigstilles parallelt med kommuneplanens arealdel.

Intern og ekstern medvirkning:

I utarbeidelsen av forslag til ny langsiktig arealstrategi for kommunen, har administrasjonen hatt fokus på den interne medvirkningen. Enhet for samfunnsutvikling ledet arbeidet, med en overordnet arbeidsgruppe på tvers av fagområdene i kommunalområdet Plan, miljø og teknikk, og mindre arbeidsgrupper.

28.04.2025 ble det avholdt et politisk verksted der det ble lagt opp til noe diskusjon og innspill i grupper, etter presentasjon av deler av det omfattende kunnskapsgrunnlaget og administrasjonens forslag til nye langsiktige arealstrategier.

Forslaget ble bearbeidet og 1.gangs behandlet juni 2025.

Etter vedtak i kommunestyret 2025, ble vedtatt endringer innarbeidet og forslaget lagt på offentlig ettersyn og høring med frist 15.09.2025.

Under høringen ble det avholdt et åpent møte i Samfunnssalen den 28.08.2025, for å informere om langsiktig arealstrategi på høring, og prosess.

Moss kommune har mottatt 21 innspill som knytter seg til forslag til ny arealstrategi. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg, sammen med 4 innspill som er mottatt tidligere i prosessen. I tillegg er innspillene i sin helhet samlet i ett vedlagt dokument.

Etter høringsfristen er det avholdt et politisk verksted der det ble informert om strategien og høringsinnspill.

Når ny arealstrategi for kommunen er vedtatt vil administrasjonen jobbe videre med arealregnskap og utarbeidelse av forslag til ny arealdel for kommunen, og det vil utarbeides en egen medvirkningsplan for denne fasen.

Samtidig med høring av arealstrategien ble det åpnet for å komme med arealinnspill til kommuneplanens arealdel. Kommunen har mottatt ca. 60 arealinnspill, og disse vil vurderes i forbindelse med utarbeidelsen av forslag til ny arealdel. Arealinnspill, som eventuelt ønskes innarbeidet i arealdelen, vil kunne kreve konsekvensutredning og vurdering av alternativ, avhengig av omfang og dagens arealbruk og kunnskap. Det foreslås derfor at det gjennomføres et nytt politisk arbeidsverksted og fremmes en egen prinsippavklaringssak knyttet til arealinnspillene, når Langsiktig arealstrategi for Moss er vedtatt.

Vurderinger:

Ved utarbeidelse av forslag til ny langsiktig arealstrategi for kommunen vurderte administrasjonen dagens langsiktige arealstrategi opp mot de to utbyggingssenarioene som ble skissert i planprogrammet. Med bakgrunn i at det har skjedd mye siden kommunen sist rullerte kommuneplanen ble det vurdert at det var riktig å foreslå en revidert langsiktig arealstrategi.

Moss kommune har en sentral plassering på Østlandet, med gode forbindelser inn og ut av kommunen, og vi forventer at Moss vil få vekst også i den kommende kommuneplanperioden. Dette sammen med kommunens begrensede areal og viktige posisjon innenfor matproduksjon krever en bevisst holdning til vekst og utbygging, både innenfor bolig og næring. Kommunen skal legge til rette for god byutvikling, gode nærområder og ivareta viktige ressurser. Dette krever at vi i kommunen skaper en god balanse og har en bevisst holdning til veksten. Vi må passe på at veksten ikke går på bekostning av andre viktige verdier som må ivaretas for å skape gode levekår for innbyggerne.

Forventninger og føringer både fra stat og fylkeskommune legger fortsatt opp til at kommunene skal jobbe for arealeffektivitet og gode mobilitetsløsninger. Klima og miljø har blitt enda viktigere, og bærekraftig utvikling er vesentlig. I tillegg har Moss kommune selv jobbet mye med å kartlegge og sikre de verdiene vi har gjennom bl.a. naturmangfoldplan og forslag til jordvernstrategi.

Forslaget til langsiktig arealstrategi som har vært på høring legger til rette for å opprettholde senterstrukturen og utbyggingsmønsteret vi har i kommunen i dag. Den åpner imidlertid for noe mer utbygging utenfor regionssenteret og de to områdesentrene Kambo og Halmstad. Til 1.gangs behandling var kommunedirektøren tydelig på at det er et behov for å gå grundigere inn i vurderingen av arealer, og kommunens behov, før man tar endelig stilling til vekstfordeling i kommunen, mellom by, områdesentre og lokalsentre. Den reviderte arealstrategien som foreslås her muliggjør fortsatt at kommunen kan jobbe videre med dette i arbeidet med utforming av ny arealdel. Moss har en struktur som i tillegg til by- og områdesentrene rommer tettsteder av ulik karakter, og en viktig del av det videre arbeidet vil være å se på hvordan disse bør utvikles for å gi gode lokalsamfunn og nærmiljø, der daglige gjøremål kan nås ved å gå, sykle eller bruke kollektivtilbud.

Til 1.gangs behandling ble det i saken trukket frem at dagens arealstrategi angir en tydelig vekstfordeling mellom region, område og lokalsentre, og at det etter offentlig ettersyn og til sluttbehandling kunne bli aktuelt å se på en slik tydeliggjøring også i forslag til ny arealstrategi. Kommunedirektøren mener det vil være riktig å jobbe mer med vekstfordelingen i kommunen gjennom videre arbeid med arealregnskap parallelt med utarbeidelsen av forslag til ny arealdel. Med bakgrunn i mottatte høringsinnspill mener kommunedirektøren at det likevel vil være riktig å foreta noen justeringer som tydeliggjør den langsiktige arealstrategien.

Høringsinnspillene er vedlagt i sin helhet. Det samme er dokument med sammendrag og kommentarer.

Generelt kan det sies at høringsinnspill fra myndigheter og statlige aktører er positive til mye av det som ligger i forslaget som lå på høring. Det er en klar forventning om at kommunen skal følge opp nasjonale føringer og retningslinjer. Det vises bl.a. til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, nye planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025), nye planretningslinjer for klima og energi (20.12.2024), og forsterket fokus på jordvern og beredskap. Det knytter seg således en forventning til samordnet areal- og transportplanlegging, at naturfarer, klima og klimatilpasning hensyntas i planleggingen, og at matjord, natur og forsvarrets interesser ivaretas. Det er videre kommet innspill på at kommunen burde spisse og tydeliggjøre strategien, i tillegg er det ønsker og anbefalinger om enkelte presiseringer eller teama som bør med. Dette er til dels etterkommet, samtidig som det har vært et ønske fra administrasjonen om ikke å gå for langt i detaljering. Natur og kultur er to av områdene som løftes særlig frem i uttalelsene, og vi blir utfordret på tydeligere å følge opp Naturmangfoldplanen til kommunen, samt være tydeligere på at verneverdige bygg, kulturmiljøer og kulturminner skal ivaretas. Mange av innspillene fra private og organisasjoner uttrykker også viktigheten av kommunens naturområder og "bymarker", og ivaretagelse av disse, selv om vi og har mottatt et innspill som uttrykker at kommunen må bygge ned noe natur og landbruksjord for å få vekst.

Endringer med bakgrunn i innspillene, og som har til hensikt og tydeliggjøre arealstrategien er vist i vedlagt dokument, Langsiktig arealstrategi for Moss 2025-2050. I dokumentet er ny tekst rød. Videre er de største endringen omtalt nærmere under, knyttet til satsningsområdene.

I tillegg til innsatsområdene omtaler den langsiktige arealstrategien utbyggingsmønster og vekstfordeling, både med tanke på boligutvikling, næringsutvikling og vern. Denne delen har også et arealstrategikart. Dette kartet er nå foreslått oppdatert slik at det gjenspeiler det som ligger i arealstrategien. Utover endring av kart er det foreslått en endring i denne delen, som omtales under satsningsområde Natur, kulturmiljø og friluftsliv.

Trygg kommune

Med det endrede geopolitiske bildet og et klima i endring mener kommunedirektøren at det er nødvendig å sette søkelys på beredskap i samfunns- og arealplanleggingen. De foreslåtte arealstrategiene skal bidra til å utvikle en kommune som er robust overfor klimaendringer, som tar hensyn til naturfarer, og sikrer matsikkerhet og forsvarrets interesser.

Forsvaret er positive til punkt om at deres arealbruksinteresser skal ivaretas, men understreker at det er vesentlig at dette følges opp og at også støy er et viktig punkt. Videre er det flere innspill som støtter opp om at kommunen har natur, klima og matproduksjon med i strategien. Statsforvalteren understreker at utbygging bør styres bort fra fareområder, bl.a. slik at man unngår å måtte flomsikre.

Det ligger i lovverket at utbygging skal sikres mot naturfarer. Generelt vil det være best å styre utbygging bort fra områder med naturfarer, og å unngå store sikringstiltak, men det er ikke alltid det kan la seg løse. Det er imidlertid viktig både for kommunen og utbyggere hvilke forutsetninger som ligger til grunn.

Det foreslås en endring som tydeliggjør at arealer for utbygging skal vurderes med bakgrunn i kunnskap om naturfarer og klimatilpasning.

Bærekraftig infrastruktur og energi

Moss kommune har et nullvekstmål for intern personbiltrafikk, og transport og mobilitet er viktig i utviklingen av kommunen. I tillegg er bolig- og næringsutvikling også avhengig av annen teknisk infrastruktur og energi. De foreslåtte arealstrategiene skal bidra til å sikre god mobilitet, og hensynta teknisk infrastruktur for vann- og avløp og energi i videreutviklingen av kommunen.

Særlig Elvia sitt innspill påpeker viktigheten av å benytte eksisterende infrastruktur, for å begrense behovet for arealinngrep for strømmettet. Elvia påpeker videre at dette kan innebære prioriteringer i hvor og når man bygger. Dette vil selvfølgelig også gjelde annen infrastruktur som vann og avløp og samferdselsanlegg. I tillegg vil det og være behov for å vurdere kapasitet i dagens infrastruktur. Det er ikke alle infrastrukturtiltak som kan pålegges utbyggerne av nye områder, og både etablering av nytt og oppgradering av gammelt vil kreve resurser fra kommunen.

Det foreslås en endring av punkt en for å tydeliggjøre at arealer for utbygging må planlegges slik at de kan sikres infrastruktur og nyttiggjøre eksisterende. I tillegg foreslås en oppdeling av punkt to for å øke lesbarheten.

Næring, verdiskaping og attraktiv by

En attraktiv by med et variert og godt tilbud er vesentlig for næringsutviklingen generelt. Moss ønsker å legge til rette for et variert næringsliv og en bred tilnærming til næringsutvikling som bidrar i samfunnsutviklingen. I tillegg har administrasjonen vært opptatt av at Moss er i en særstilling med mye areal med høy kvalitet for matproduksjon, og at Moss har en viktig posisjon i det nasjonale beredskapsbildet, med Rygge militære flyplass. De foreslåtte arealstrategiene skal bidra til utviklingen av en attraktiv by, sikre gode rammebetingelser for opplevelsesnæringen, landbruket og miljøet ved Rygge militære flystasjon, og som bidrar til riktig lokalisering og høy arealutnyttelse ved næringsetablering.

Innspillene støtter en god sentrumsutvikling, og prinsippet om rett næring på rett sted. Fiskeridirektoratet er opptatt av de marine resursene, og at matproduksjon ikke bare skjer i jordbruket. I utgangspunktet mener administrasjonen at dette favnes av arealstrategien, under dette tema og tema Trygg kommune. Det er likevel foreslått en mindre justering.

Boligbygging og nærmiljø

Moss ønsker vekst og fortetning i regionssenteret og områdesentrene. Her kan det i stor grad videreutvikles uten at det er behov for å beslaglegge arealer med dyrka mark eller natur. Samtidig ønsker vi levende lokal- og nærsentre med et variert boligtilbud, som gjør det mulig å bo godt gjennom store deler av livet, og der innbyggerne har nærhet til mye av det de trenger i hverdagen. Innbyggerne skal kjenne tilhørighet og det er viktig å opprettholde områdenes karakter. De foreslåtte arealstrategiene legger til rette for en boligbygging som balanserer vekst, sosial og teknisk infrastruktur, og som bidrar til variert boligtilbud, et praktisk hverdagsliv, og god bokvalitet.

Nye planretningslinjer legger vekt på samordnet areal- og transportplanlegging, og at det bør fortettes og transformeres i allerede utbygde områder før det legges til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging av nye. Flere innspill støtter en videreutvikling og fortetting av regionssenteret og områdesentrene, men viktigheten av kvalitet understrekes. Statsforvalteren stiller spørsmål til hva kommunens ønsker for Larkollen og Vang vil kunne innebære. Statsforvalteren er samtidig tydelig på at kommunen viser at man har tilstrekkelig med boligarealer i den kommende planperioden, og at de derfor legger til grunn at det ikke åpnes opp for flere boligområder.

Kommunedirektøren mener det ikke er behov for vesentlige endringer i strategiene under dette tema, og har bare foreslått noen mindre justeringer. Det vil jobbes videre med vekstfordeling og utvikling i kommunen gjennom arealregnskap og utarbeidelse av arealdelen.

Natur, kulturmiljø og friluftsliv

Arealene mellom og omkring de utbygde områdene skal gi rom for landbruket, utøvelse av

friluftsliv som er viktig for folkehelsen, naturmangfoldet, historien, og beredskapen i kommunen. Den sentrale plasseringen til Moss gjør at kommunen utsettes for utbyggingspress. Det er derfor foreslått arealstrategier som legger til rette for bevaring av natur, friluftsområder, kulturmiljøer og dyrka mark.

Det er flere innspill som knytter seg til hvordan kommunen følger opp egen Naturmangfoldplan, og hvordan vi ivaretar "bymarkene" og grønne lunger. Ikke bare for naturens skyld, men også for helse og livskvalitet for en økende befolkning som stadig må dele på mindre natur og friluftsanser.

For bedre å få fram kommunens holdning er det foreslått å legge inn et punkt om grønn-grense, og å tydeliggjøre natur som skal ivaretas, samt noe endring i punktene for å tydeliggjøre og fjerne unødvendig tekst.

I dag har Moss kommune en langsiktig utbyggingsgrense som skal ivareta jordbruksanser, viktig natur og friluftsområder i kommunen. Denne vises i temakart som følger kommuneplanens arealdel. Vi ser av innspill at ivaretagelse av denne kunne vært tydeliggjort bedre i arealstrategien, samt at det kan være hensiktsmessig å endre begrepet. Begrepet langsiktig utbyggingsgrense kommer fra tidligere arbeid med fylkesplan i Østfold. I Akershuskommunene benyttet man i stor grad begrepet grønn-grense, der man ikke har markagrensen som er knyttet til Markaloven for Oslo med nabokommuner. Kommunedirektøren mener dette er et begrep som bedre favner det kommunen ønsker å oppnå, og foreslår derfor en strategi om at vi innarbeider begrepet grønn-grense. Grønn-grense vil erstatte dagens langsiktige utbyggingsgrense, og vi mener at vi svarer ut flere av innspillene ved å legge inn grønn-grense i arealstrategikartet, samt å legge inn at grønn-grense (dagens langsiktige utbyggingsgrense) rundt Moss tettsted (Jeløy, sentrum, Krapfoss, og nordover til og med Kambo) og Halmstad. Grensen skal ikke utvides. I arbeidet med arealdelen bør det utarbeides en grønn-grense for Larkollen. Bebyggelsen knyttet til Vang skole ligger så spredt at det er vurdert at en grønn-grense her ikke er hensiktsmessig.

I tillegg er det, i det som er blitt punkt to under "Natur, kulturmiljø og friluftsliv", foreslått å ta inn at myr og sumpskog ikke skal bygges ned, samt at det skal ikke legges ut nye utviklings-områder på områder med skog av høy bonitet. Kommunedirektøren mener den foreslåtte presiseringen tydeliggjør kommunens ønske om å ivareta natur som er viktig for rekreasjon, naturmangfold og karbonlagring (klima). Ivaretagelse av skog av høy bonitet vil imidlertid komme i konflikt med to av arealene som de folkevalgte, i arbeidet med planstrategien, foreslo at skulle vurderes lagt ut til boligutbygging. Dette betyr at det vil måtte gjøres en grundig vurdering, i det videre arbeidet med arealregnskap, arealinnspill og arealdelen, av hvorvidt det vil være riktig å legge ut disse arealene til utbygging nå.

Videre er de to siste punktene justert for å tydeliggjøre ivaretagelsen av både nærnatur og verneverdige bygg og kulturmiljøer.

Ved 1.gangs behandling ble det i tekstdelen i arealstrategien lagt inn et avsnitt om strandsonen. Hvor det står at det innføres differensierte byggegrenser i strandsonen. Statsforvalteren skriver til dette i sitt innspill at; *"I utgangspunktet er det byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. I de Statlige planretningslinjene for en differensiert forvaltning av strandsonen gis det klare føringer for planleggingen i 100-metersbeltet og for Oslofjorden skal byggeforbudet praktiseres strengt. Vi mener kommunen må være varsom med bruk av annen byggegrense, og kun benytte dette når det er sikkert at allmenne interesser ikke blir skadelidende. Detaljert fastsetting av annen byggegrense bør vurderes gjennom reguleringsplaner. Dette arbeidet vil også kreve grundige utredninger, for å sikre at det er tatt særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8."* Kommunedirektøren ser at det vil være behov, i det videre arbeidet med arealdelen, for å jobbe med hvordan vi kan håndtere strandsonen, men foreslår ingen endring i strategien.

På kommuneplannivået er mange av bærekraftsmålene relevante.

Bærekraftsmål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn og 17. Samarbeid for å nå målene

Vi må sørge for at vi legger til rette for en utvikling og utbygging i kommunen som er med på å gjøre byene og lokalsamfunnene våre inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. For å nå dette målet bør vi legge til rette for samarbeid.

2. Utrydde sult og, 13. Stoppe klimaendringene (og tilpasse til de endringene som kommer)

Vi må sørge for at vi utvikler en trygg kommune, som ivaretar matsikkerhet, som er klimarobust og håndterer naturfarer.

3. God helse og livskvalitet, 6. Rent vann og gode sanitærforhold

Hvordan vi utvikler og bygger ut påvirker livskvalitet og folkehelse, gjennom omgivelsene vi skaper og hvilket hverdagsliv vi legger til rette for.

7. Ren energi til alle og 9. Industri, innovasjon og infrastruktur

Infrastruktur og energi er noen av bærebjelkene når vi planlegger utvikling og utbygging.

14. Livet i havet, 15, Livet på land

Utvikling og utbygging krever areal, og vi vet at arealendringer er en av de største truslene for natur.

Konsekvenser for klimabudsjettet

Statlige planretningslinjer for klima og energi er tydelige på at kommunene skal strekke seg mot nullutslipp i hele sin virksomhet, og legge til rette for "arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak- og lagring og støtter omstilling til lavutslippssamfunnet". Hvilken vekst kommunen legger til rette for, hvilket utbyggingsmønster og hvilke næringer kommunen legger til rette for vil kunne ha konsekvenser for klimabudsjettet.

Konsekvenser for klimabudsjettet vil måtte vurderes i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel, samt i oppfølgende reguleringsplaner.

Oppfølging av rettigheter til personer med funksjonsnedsettelse (CRPD)

Langsiktige arealstrategier ligger på et overordnet nivå, og legger ikke detaljerte føringer for utforming av arealer. CRPD vil tas opp ved behandling av arealplaner.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Hvilken vekst kommunen legger til rette for, hvilket utbyggingsmønster, og hvordan man eventuelt velger å styre eller ikke styre utbyggingen vil ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Boligbygging og næringsutvikling er avhengig av tilfredsstillende sosial infrastruktur, som skole, barnehage, idrettsarenaer, helsetjenester, teknisk infrastruktur, som vann og avløp, vei, energi og digitale tjenester. Denne infrastruktur må være tilpasset den belastningen som påføres av samfunn og i økende grad også klima. Utvikling av infrastruktur og tjenestetilbud vil på sikt ha konsekvenser for årsbudsjetter og handlingsplaner.

Hvor mye som kan bygges ut i et område før det kreves oppgradering av eksisterende infrastruktur, eller etablering av ny, vil være avhengig av hvilken kapasitet det er på teknisk infrastruktur i dag. For sosial infrastruktur beror det både på områdets egen kapasitet, men og nærhet til kapasitet i andre områder.

Når kommunen i det oppfølgende arbeidet med kommuneplanens arealdel prioriterer og vurderer graden av utvikling i ulike områder må også mulige økonomiske konsekvenser vurderes. Forholdsmessige kostnader kan dekkes av utbyggere, men kommunen må påregne at det også vil kreve en betydelig kommunal finansiering å legge til rette for vekst.

Oppsummering/konklusjon:

Det har skjedd mye siden kommunen sist rullerte kommuneplanen. Det geopolitiske bildet har endret seg, klimaet er i endring og kommunen har gjennom flere store planarbeider fått mye ny kunnskap. Samtidig er det kommet nye forventninger, føringer og retningslinjer fra staten. Kommunedirektøren anbefaler derfor ny langsiktig arealstrategi.

Kommunedirektøren mener det er viktig å få til en balansert vekst som understøtter en bærekraftig utvikling av kommunen.

Arealstrategien består av en beskrivende del og strategier for satsningsområder. Forslaget tar ikke endelig stilling til valg av utbyggingssenario. Arealstrategien slik den er foreslått nå gir anledning til å gå grundigere inn i vurderingen av arealer og kommunens behov før man tar endelig stilling til vekstfordeling i kommunen, mellom by, områdesentre og lokalsentre. I dagens arealstrategi angis en tydelig vekstfordeling mellom region, område og lokalsentre. Kommunedirektøren mente ved 1.gangs behandling, at det ville være riktig å jobbe videre med valg av senario inn mot sluttbehandling av arealstrategien og utarbeidelsen av arealdelen, og anbefalte samtidig at det etter offentlig ettersyn og til sluttbehandling ble vurdert en spissing/tydeliggjøring av de punktvisse arealstrategiene i forslag til ny arealstrategi.

På bakgrunn av innspill er det foretatt en spissing/tydeliggjøring av de punktvisse arealstrategiene i forslag til ny arealstrategi, men arealstrategien gir fortsatt rom for å jobbe med vekstfordelingen i det videre arbeidet med arealdelen,

Revidert forslaget til ny langsiktig arealstrategi anbefales vedtatt.

Silje Hobbel
konstituert kommunedirektør
Moss 13.11.25

Kommunestyret 16.12.2025:

Behandling:

Alternativt forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre foreslått av Arild Svenson, Ny kurs

Forslag - Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050

1. Kommunestyret vedtar *Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050* med følgende endringer og tillegg:

Punktet settes inn i innledning, punkt under punkt «LOKAL/NÆRSENTRER» side 3, etter første avsnitt:

1.1 Vang og Larkollen som langsiktige utviklingsområder

Vang og Larkollen skal inngå som langsiktige utviklingsområder innenfor en flersentrert arealstruktur. Utbygging i Vang og Larkollen skal i hovedsak baseres på fortetting, transformasjon og bruk av allerede bebygde eller omdisponerte arealer eller arealer knyttet til disse. Utviklingen skal bygge på eksisterende infrastruktur, inkludert skole og lokale tjenester, styrke lokalsamfunnene, bidra til balanse mellom utvikling og naturkvaliteter, og legge til rette for bolig- og næringsutvikling som oppfyller nasjonale krav til klima, natur og mobilitet. Utbygging skal bidra til funksjonelle lokalsamfunn, med god tilgjengelighet for gange og sykkel og redusert transportbehov.

Dette skal ikke forstås som spredt utbygging etter statlige planretningslinjer, men som del av et helhetlig grep som avlastar sentrum, reduserer press på dyrka jord og muliggjør klimavennlige byggematerialer og lokale tjenester.

Endelig avgrensning og krav fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Erstatter tredje setning andre avsnitt under punkt «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3, og første kulepunkt under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» side 5 oppdateres tilsvarende:

1.2 Grønn grense – avklaring i arealplanen

Grønn grensen skal følge strategiens prinsipper, men endelig avgrensning fastsettes gjennom kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at grønn grensen ikke er juridisk bindende før arealplanen er vedtatt.

Legges til som nytt punkt etter «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3:

1.3 Integrering av jordvern, selvforsyning og arealregnskap

Jordvern, selvforsyning og arealregnskap skal være sentrale styringsverktøy i arealpolitikken. Dette innebærer at:

- a. jordvern vurderes i et langsiktig perspektiv og kobles til kommunens vekst og utvikling, samt klima- og naturhensyn.
- b. lokal matproduksjon inngår som del av kommunens beredskap og relevante strategier
- c. arealregnskap og arealbudsjetten brukes aktivt som grunnlag ved vurdering av nye utbyggingsområder og transformasjon

Punktet erstatter punkt «STRANDSONEN» side 4:

1.4 Differensiert byggegrense i strandsonen

Det skal utredes bruk av differensierte byggegrenser for strandsonen i kommuneplanens arealdel. Formålet er at grensen skal gjelde eksisterende bebyggelse og nødvendige funksjoner. Den differensierte byggegrensen skal gjelde eksisterende bebyggelse som ikke kan anses ulovlig etablert. Manglende dokumentasjon i kommunens arkiv er ikke tilstrekkelig for å fastslå ulovlighet. Innenfor FDV-rammen for eksisterende bebyggelse og brygger kan det tillates utskifting av materialer, reparasjoner, teknisk oppgradering, mindre rehabilitering innenfor opprinnelig fotavtrykk, sikringstiltak og tilbakeføring til opprinnelig utforming, forutsatt at tiltakene ikke medfører økt volum, areal, utfylling i sjø eller økt privatisering.

Ved fastsettelsen skal vurderingen av naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenn tilgjengelighet baseres på kjent kunnskap, og ikke trenge konsekvensutredning.

Legges til som nytt første avsnitt under «NÆRINGSUTVIKLING» side 4:

1.5 Næringsutvikling – ikke bare transformasjon

Framtidig næringsutvikling skal ikke baseres utelukkende på transformasjon. Kommunen skal også vurdere nye næringsområder der det er god tilgjengelighet og potensiale for lokal arbeidsplassutvikling. Endelig avgrensning skal fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Nytt punkt under «boligbygging» på side 4:

1.6 Utvikling, fortetting og eplehageutbygginger i hele kommunen

Arealstrategien skal legge til rette for utvikling og fortetting der det finnes egnet infrastruktur, inkludert tilknytning til kollektivtransport, skole, handel og etablerte gang- og sykkelforbindelser. Det skal åpnes for eplehageutbygginger og mindre fortettingsprosjekter for å utnytte eksisterende arealer effektivt, uten at dette reduserer viktige grønnstrukturer.

Dette skal konkretiseres i kommuneplanens arealdel.

Kulepunkt 2 under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» på side 5 endres til:

1.7 Vi sikrer de største natur- og friluftsområdene, og bevarer natur, inkludert strandsonen, sjø og vassdrag, kulturlandskap og dyrket mark. Myr og sumpskog skal i hovedsak vernes i henhold til nasjonale føringer. Utvikling av områder med skog av høy bonitet begrenses til tilfeller der behovet er særlig godt begrunnet. Hensynet til disse verdiene skal veie tungt i alle beslutninger, samtidig som vi legger til rette for bærekraftig bruk og utvikling.

Punktet erstatter fjerde kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.8 Vi øker framtidig matproduksjon ved å sikre det totale areal dyrka jord med høy kvalitet, ha god forvaltning av marine ressursområder og bidra til ren Oslofjord. Tilgrensende jordområder, som har dyrkingspotensial og gode driftsforhold gjennom arrondering, søkes tillagt/supplert dyrka jord med høy kvalitet.

Legges til som nytt kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.9 Vi legger til rette for urbane landbruksprosjekter med ulike formål, organisering og drift, ved å fremme etablering av parselhager og urbant landbruk.

2. Kommunestyret ber administrasjonen oppdatere strategidokumentet i tråd med de politiske endringene i punkt 1.1 – 1.9
3. Den reviderte arealstrategien erstatter areal- og transportstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel (2020).
4. Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige redaksjonelle justeringer, herunder kart- og tekstmessige avklaringer, samt å innarbeide endringer og tillegg i punkt 1.1-1.9 i endelig dokument.

Tilleggsforslag fra Kristelig Folkeparti foreslått av Kasy Børve Galgalo, Kristelig Folkeparti

nytt kulepunkt under Natur, kulturmiljø og friluftsliv:

- Vi tar vare på nærskog.

Forslag fra Arbeiderpartiet foreslått av Irene Hetmann Landgren, Arbeiderpartiet

Langsiktig arealstrategi for Moss kommune vedtas, med følgende endringer:

Side 3 - Strandsonen, Det innføres differensierte byggegrenser i strandsonen - punktet strykes.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Arbeiderpartiet fikk 22 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti) og falt.

Alternativt forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 22 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti).

Tilleggsforslaget fra Kristelig Folkeparti fikk 22 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet og Kristelig Folkeparti) og falt.

Kommunestyret- 174/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar *Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050* med følgende endringer og tillegg:

Punktet settes inn i innledning, punkt under punkt «LOKAL/NÆRSENTRE» side 3, etter første avsnitt:

1.1 Vang og Larkollen som langsiktige utviklingsområder

Vang og Larkollen skal inngå som langsiktige utviklingsområder innenfor en flersentrert arealstruktur. Utbygging i Vang og Larkollen skal i hovedsak baseres på fortetting, transformasjon og bruk av allerede bebygde eller omdisponerte arealer eller arealer knyttet til disse. Utviklingen skal bygge på eksisterende infrastruktur, inkludert skole og lokale tjenester, styrke lokalsamfunnene, bidra til balanse mellom utvikling og naturkvaliteter, og legge til rette for bolig- og næringsutvikling som oppfyller nasjonale krav til klima, natur og mobilitet. Utbygging skal bidra til funksjonelle lokalsamfunn, med god tilgjengelighet for gange og sykkel og redusert transportbehov.

Dette skal ikke forstås som spredt utbygging etter statlige planretningslinjer, men som del av et helhetlig grep som avlastar sentrum, reduserer press på dyrka jord og muliggjør klimavennlige byggematerialer og lokale tjenester.

Endelig avgrensning og krav fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Erstatter tredje setning andre avsnitt under punkt «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3, og første kulepunkt under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» side 5 oppdateres tilsvarende:

1.2 Grønn grense – avklaring i arealplanen

Grønn grensen skal følge strategiens prinsipper, men endelig avgrensning fastsettes

gjennom kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at grønn grensen ikke er juridisk bindende før arealplanen er vedtatt.

Legges til som nytt punkt etter «LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)» side 3:

1.3 Integrering av jordvern, selvforsyning og arealregnskap

Jordvern, selvforsyning og arealregnskap skal være sentrale styringsverktøy i arealpolitikken. Dette innebærer at:

- a. jordvern vurderes i et langsiktig perspektiv og kobles til kommunens vekst og utvikling, samt klima- og naturhensyn.
- b. lokal matproduksjon inngår som del av kommunens beredskap og relevante strategier
- c. arealregnskap og arealbudsjetten brukes aktivt som grunnlag ved vurdering av nye utbyggingsområder og transformasjon

Punktet erstatter punkt «STRANDSONEN» side 4:

1.4 Differensiert byggegrense i strandsonen

Det skal utredes bruk av differensierte byggegrenser for strandsonen i kommuneplanens arealdel. Formålet er at grensen skal gjelde eksisterende bebyggelse og nødvendige funksjoner. Den differensierte byggegrensen skal gjelde eksisterende bebyggelse som ikke kan anses ulovlig etablert. Manglende dokumentasjon i kommunens arkiv er ikke tilstrekkelig for å fastslå ulovlighet. Innenfor FDV-rammen for eksisterende bebyggelse og brygger kan det tillates utskifting av materialer, reparasjoner, teknisk oppgradering, mindre rehabilitering innenfor opprinnelig fotavtrykk, sikringstiltak og tilbakeføring til opprinnelig utforming, forutsatt at tiltakene ikke medfører økt volum, areal, utfylling i sjø eller økt privatisering.

Ved fastsettelsen skal vurderingen av naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og allmenn tilgjengelighet baseres på kjent kunnskap, og ikke trenge konsekvensutredning. Legges til som nytt første avsnitt under «NÆRINGSUTVIKLING» side 4:

1.5 Næringsutvikling – ikke bare transformasjon

Framtidig næringsutvikling skal ikke baseres utelukkende på transformasjon. Kommunen skal også vurdere nye næringsområder der det er god tilgjengelighet og potensiale for lokal arbeidsplassutvikling. Endelig avgrensning skal fastsettes i kommuneplanens arealdel.

Nytt punkt under «boligbygging» på side 4:

1.6 Utvikling, fortetting og eplehageutbygginger i hele kommunen

Arealstrategien skal legge til rette for utvikling og fortetting der det finnes egnet infrastruktur, inkludert tilknytning til kollektivtransport, skole, handel og etablerte gang- og sykkelforbindelser. Det skal åpnes for eplehageutbygginger og mindre fortettingsprosjekter for å utnytte eksisterende arealer effektivt, uten at dette reduserer viktige grønnstrukturer. Dette skal konkretiseres i kommuneplanens arealdel.

Kulepunkt 2 under «Natur, kulturmiljø og friluftsliv» på side 5 endres til:

1.7 Vi sikrer de største natur- og friluftsområdene, og bevarer natur, inkludert strandsonen, sjø og vassdrag, kulturlandskap og dyrket mark. Myr og sumpskog skal i hovedsak vernes i henhold til nasjonale føringer. Utvikling av områder med skog av høy bonitet begrenses til tilfeller der behovet er særlig godt begrunnet. Hensynet til disse verdiene skal veie tungt i alle beslutninger, samtidig som vi legger til rette for bærekraftig bruk og utvikling.

Punktet erstatter fjerde kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.8 Vi øker framtidig matproduksjon ved å sikre det totale areal dyrka jord med høy kvalitet, ha god forvaltning av marine ressursområder og bidra til ren Oslofjord. Tilgrensende jordområder, som har dyrkingspotensial og gode driftsforhold gjennom arrondering, søkes tillagt/supplert dyrka jord med høy kvalitet.

Legges til som nytt kulepunkt, side 6, under Trygg kommune:

1.9 Vi legger til rette for urbane landbruksprosjekter med ulike formål, organisering og drift, ved å fremme etablering av parsellhager og urbant landbruk.

2. Kommunestyret ber administrasjonen oppdatere strategidokumentet i tråd med de politiske endringene i punkt 1.1 – 1.9

3. Den reviderte arealstrategien erstatter areal- og transportstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel (2020).

4. Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige redaksjonelle justeringer, herunder kart- og tekstmessige avklaringer, samt å innarbeide endringer og tillegg i punkt 1.1-1.9 i endelig dokument.

Formannskapet 04.12.2025:

Behandling:

Forslag fra Ny Kurs og Venstre foreslått av Anette Mjelde, Ny kurs

Forslag til politisk vedtak – Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050

1. Kommunestyret vedtar *Langsiktig arealstrategi for Moss 2025–2050* med følgende presiseringer som skal inngå som en integrert del av strategien:

a) Vang og Larkollen som langsiktige utviklingsområder

Vang og Larkollen skal inngå som langsiktige utviklingsområder innenfor en flersentrert arealstruktur. Utviklingen skal bygge på eksisterende infrastruktur, styrke lokalsamfunnene, og legge til rette for bolig- og næringsutvikling som oppfyller nasjonale krav til klima, natur og mobilitet. Dette forstås ikke som spredt utbygging etter SPR, men som del av et helhetlig grep som avlastet sentrum, reduserer press på dyrka jord gjennom balanse mellom utvikling og vern, samt legger til rette for lokale tjenestetilbud.

b) Strandsonen (erstatte tekst om strandsonen, side 4)

Det skal etableres en differensiert byggegrense i strandsonen som kun omfatter eksisterende lovlig bebyggelse og tilhørende nødvendige funksjoner.

Grensen skal ikke åpne for ny bebyggelse, men kun tydeliggjøre rammer for vedlikehold og mindre tilpasninger.

Alle nye tiltak skal fortsatt behandles i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8 og kreve reguleringsplan.

c) Integrering av jordvern, selvforsyning og arealregnskap

Arealstrategien skal oppdateres slik at jordvern, selvforsyning og arealregnskap inngår som førende elementer i den samlede arealpolitikken.

Dette innebærer at:

- jordvern vurderes i et langsiktig perspektiv og kobles til kommunens utviklingsbehov, klima- og naturhensyn
- selvforsyning og lokal matproduksjon inngår som en del av kommunens beredskap og miljøstrategi
- arealregnskap og arealbudsjett brukes aktivt som styringsverktøy ved vurdering av nye utbyggingsområder og transformasjon

d) Grønn grense og videre behandling i arealdelen

Grønn grense skal følge føringene i arealstrategien, men endelig fastsetting av avgrensning og juridisk binding skjer gjennom kommuneplanens arealdel. Grønn grense anses derfor ikke som endelig før dette behandles og vedtas som del av arealdelen.

e) Trygg kommune (erstatte fjerde kulepunkt side 6)

Endres til: Vi øker framtidig matproduksjon ved å sikre det totale arealet dyrka jord med høy kvalitet og tilgrensende jordområder, som har dyrkingspotensial og gode driftsforhold gjennom arrondering. Vi fremmer etablering av parsellhager og urbant landbruk. Vi har god forvaltning av marine ressursområder og bidrar til ren Oslofjord.

f) Natur, kulturmiljø og friluftsliv (erstatte andre kulepunkt side 5)

Vi sikrer de største natur- og friluftsområdene, og bevarer natur, inkludert strandsonen, sjø og vassdrag, kulturlandskap og dyrket mark. Myr og sumpskog skal ikke bygges ned, og det skal ikke legges ut nye utviklingsområder på områder med skog med store naturkvaliteter. Hensynet til disse verdiene skal veie tungt i alle beslutninger, samtidig som vi legger til rette for bærekraftig bruk og utvikling.

g) Langsiktig næringsutvikling

Arealstrategien skal legge rammer for både transformasjon og framtidige nye næringsarealer der dette er nødvendig for å sikre etableringsmuligheter, arbeidsplasser og kommunens langsiktige verdiskaping. Endelige avklaringer skjer i kommuneplanens arealdel.

h) Trygg kommune (nytt kulepunkt side 6)

Vi legger til rette for urbane landbruksprosjekter med ulike formål, organisering og drift.

2. Kommunestyret ber administrasjonen oppdatere strategidokumentet i tråd med de politiske endringene i punkt 1 a-h.

3. Den reviderte arealstrategien erstatter areal- og transportstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel (2020).

4. Administrasjonen gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige redaksjonelle justeringer, herunder kart- og tekstmessige avklaringer, samt å innarbeide presiseringene i punkt 1 i endelig dokument.

Alternativt forslag foreslått av Michael Torp, Fremskrittspartiet

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling. Forslagene/innspillende fra PBT og Formannskapet følger saken, sammen med kommunedirektørens notat.

Votering:

Forslaget fra Ny Kurs og Venstre fikk 2 stemmer (Ny Kurs og Venstre) og falt.

Kommunedirektørens opprinnelige forslag ble satt opp mot alternativt forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs, Venstre. Alternativt forslag ble vedtatt mot 6 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne og Kristelig Folkeparti).

Formannskapet- 090/25 Vedtak:

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling. Forslagene/innspillende fra PBT og Formannskapet følger saken, sammen med kommunedirektørens notat.

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk 01.12.2025:

Behandling:

Forslag fra Høyre, Ny Kurs og Fremskrittspartiet til videre behandling i Formannskapet. foreslått av Per Christian Saastad, Høyre

Forslag til endringer i vedtak – Langsiktig arealstrategi for Moss 2025 til 2050

Langsiktig arealstrategi for Moss 2025-2050 vedtas med følgende endringer.

1. Grønn grense og forholdet til arealplan

Grønn grense skal følge føringene i arealstrategien, men endelig fastsetting og juridisk avklaring av grønn grense skal skje gjennom kommuneplanens arealdel. Grønn grense skal dermed ikke anses som endelig bindende før den er vedtatt som del av arealplanen.

2. Skog med høy bonitet, myr og sumpskog

Strategiens føringer for skog med høy bonitet, myr og sumpskog skal ikke praktiseres som generelle absolutte forbud. I særskilte tilfeller skal slike arealer kunne vurderes for utvikling når det foreligger klare og tungtveiende samfunnshensyn. Jordvern, naturhensyn og klima skal fortsatt vektlegges tungt i slike vurderinger, endelige grenser fastsettes ved behandling av arealplanen.

3. Larkollen og Vang som utviklingsområder med krav i arealplan

Vang og Larkollen skal inngå som langsiktige utviklingsområder innenfor en flersentrert arealstruktur. Utviklingen skal bygge på eksisterende infrastruktur, styrke lokalsamfunnene, bidra til balanse mellom vekst og jordvern, og legge til rette for bolig og næringsutvikling som oppfyller nasjonale krav til klima, natur og mobilitet.

Dette forstås ikke som spredt utbygging etter statlige planretningslinjer, men som del av et helhetlig grep som avlaster sentrum, reduserer press på dyrka jord og muliggjør

klimavennlige byggematerialer og lokale tjenestetilbud.

Endelige rammer, krav og avklaringer for bolig, næring og infrastruktur i disse områdene skal fastsettes gjennom kommuneplanens arealdel.

4. Differensiert byggegrense i strandsonen.

Det skal etableres en differensiert byggegrense i strandsonen som kun omfatter eksisterende lovlig bebyggelse og tilhørende nødvendige funksjoner. Grensen skal ikke åpne for ny bebyggelse, men kun tydeliggjøre rammer for vedlikehold og mindre tilpasninger. Alle nye tiltak skal fortsatt behandles i tråd med plan og bygningsloven § 1 8 og kreve reguleringsplan.

5. Næringsarealer og framtidig næringsutvikling

Strategien skal ikke ensidig basere framtidig næringsutvikling på transformasjon innenfor dagens strukturer. Kommunen skal også kunne vurdere behovet for nye næringsarealer i et langsiktig perspektiv for å sikre framtidige etableringsmuligheter og arbeidsplasser.

6. Absolutte formuleringer og detaljstyring

Formuleringer i strategien som fremstår som absolutte forbud eller svært detaljerte bindinger skal gjennomgå med sikte på å myke opp unødvendig detaljstyring. Strategien skal gi overordnede retninger og ikke binde framtidig politisk handlingsrom mer enn nødvendig.

7. Utvikling og fortetting langs hovedårer med god infrastruktur

Arealstrategien skal legge til rette for utvikling og fortetting langs hovedårer med god kollektivtilgjengelighet og eksisterende infrastruktur som skole, handel, gang og sykkelvei. Slike områder skal kunne vurderes for økt arealutnyttelse og fortetting der dette gir grunnlag for bærekraftig utvikling og gode lokalsamfunn. Endelig avklaring av omfang, rammer og krav skal fastsettes gjennom kommuneplanens arealdel.

8. Statlige innspill og innsigelsespunkter

Kommunestyret ber administrasjonen gjennomgå alle statlige innspill punkt for punkt og innarbeide nødvendige presiseringer og vurderinger i tråd med lovverk, statlige planretningslinjer og faglige krav uten at dette endrer styringsflertallets overordnede utviklingsretning.

9. Arealstrategien skal oppdateres slik at jordvern, selvforsyning og arealregnskap inngår som førende elementer i den samlede arealpolitikken.

Dette innebærer at:

- jordvern vurderes i et langsiktig perspektiv og kobles til kommunens vekstbehov, klima og naturhensyn
- selvforsyning og lokal matproduksjon inngår som en del av kommunens beredskap og miljøstrategi
- arealregnskap og arealbudsjetten brukes aktivt som styringsverktøy ved vurdering av nye utbyggingsområder og transformasjon

10. Trygg kommune – matproduksjon, jordvern og marine ressurser

Teksten på siste side under Trygg kommune fjerde kulepunkt, endres til følgende:

Vi øker framtidig matproduksjon ved å sikre det totale arealet dyrka jord med høy kvalitet og tilgrensende jordområder, som har dyrkingspotensial og gode driftsforhold gjennom arrondering. Vi fremmer etablering av parsellhager og urbant landbruk. Vi har god forvaltning av marine ressursområder og bidrar til ren Oslofjord.

11. Fullmakt til redaksjonelle tilpasninger

Administrasjonen gis fullmakt til å innarbeide disse endringene i endelig strategi med nødvendige kart og tekstmessige tilpasninger.

12. Ikrafttredelse og oppheving av tidligere strategi

Den nye arealstrategien erstatter Areal og transportstrategi i kommuneplanens samfunnsdel Moss 2030, vedtatt i 2020, fra det tidspunkt den nye arealstrategien trer i kraft.

Tilleggsforslag fra Miljøpartiet De Grønne foreslått av Kristin Lind-Larsen, Miljøpartiet De Grønne

Tilleggpunkt: Tidligere fremlagt jordvernstrategi vedtas sammen med langsiktig arealstrategi

Forslag fra Venstre, Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs foreslått av Erik Iversen, Venstre

Saken sendes videre til formannskapet uten innstilling. Eventuelle forslag som fremmes følger saken videre til formannskapet.

Forslag fra Rødt foreslått av Einar Sneve Martinussen, Rødt

Arealstrategien sendes tilbake til administrasjon for innarbeiding av:

- A) Arealnøytralitet
- B) Strandsoneforvaltning i tråd med lovverket
- C) Tydelig forbud mot nedbygging av karbonrike arealer
- D) fjerning av åpning for nye byggeområder i LNF i Vang/Larkollen.

Votering:

Tilbakesendelsesforslaget fra Rødt fikk 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne) og falt.

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Venstre. Venstres forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk- 144/25 Vedtak:

Saken sendes videre til formannskapet uten innstilling. Eventuelle forslag som fremmes følger saken videre til formannskapet.

Hovedutvalg for byutvikling, samferdsel og næring 26.11.2025:

Behandling:

Tilbakesendelsesforslag fra Sosialistisk Venstreparti, Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Rødt foreslått av Nina Mari Wagner, SV- Sosialistisk Venstreparti

Arealstrategien sendes tilbake til administrasjon for innarbeiding av:

- A) Arealnøytralitet
- B) Streng strandsonepraksis
- C) Tydelig forbud mot nedbygging av karbonrike arealer
- D) fjerning av åpning for nye byggeområder i LNF i Vang/Larkollen.

Votering:

Tilbakesendelsesforslaget fikk 4 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Senterpartiet) og falt.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 3 stemmer (Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Senterpartiet)

Hovedutvalg for byutvikling, samferdsel og næring- 031/25 Vedtak:

1. Langsiktig arealstrategi for Moss 2025-2050 vedtas.
2. Den nye arealstrategien erstatter areal- og transportstrategi i Kommuneplanens samfunnsdel - Moss 2030, fra 2020.
3. Administrasjonen kan foreta redaksjonelle endringer og legge inn ny strategi i Kommuneplanens samfunnsdel, som erstatning for den gamle.

Vedlegg i saken:

10.11.2025	Arealstrategi for Moss 2025
10.11.2025	Arealregnskap under arbeid
	Samledokument - høringsinnspill
	Sammendrag med kommentarer - private og organisasjoner
10.11.2025	Sammendrag med kommentarer - myndigheter og statlige aktører