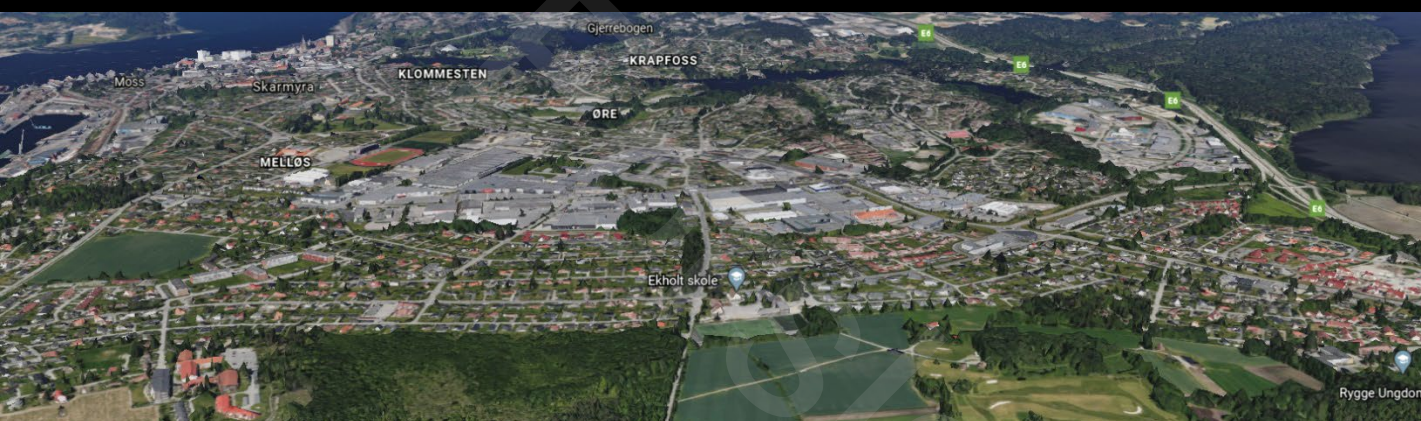


Planprogram for Kommunedelplan for Høyda



21.09.2020

Rev. 22.10.2020

Innhold

Innledning	2
Bakgrunn	2
Formålet med planarbeidet	2
Krav om konsekvensutredning	3
Planområdet	3
Høyda i Mosseregionen	3
Føringer og rammer for planarbeidet	6
Internasjonale føringer	6
Nasjonale føringer og rapporter	6
Regionale føringer	7
Kommunale planer og føringer	8
Grunnlagsdokumenter	9
Gjeldende reguleringsplaner	9
Reguleringsplaner under arbeid eller i oppstart	9
Redegjørelse for planen	10
Planalternativ	10
Sentrale tema og utredningsbehov i planarbeidet	10
Steds og mulighetsanalyse	11
Utredningstema	11
Konsekvensutredning	11
Andre viktige fagtema	14
Organisering og framdrift	15
Opplegget for medvirkning	16

Innledning

Bakgrunn

Høyda er det gamle grenseområdet mellom de gamle kommunene Rygge og Moss, med grense i Varnaveien. I den sammenslåtte kommunen er Høyda en viktig bydel i regionssenteret Moss. Bydelen består i dag av veletablerte boligområder som ligger rundt et sentralområde. Det sentrale Høydaområdet er ett gammelt industriområde som er i sterk transformasjon. I dag er det sammensatt av plasskrevende handel, "big box" handelskonsepter, mindre detaljhandel, kontorer, service- og tjenestefunksjoner, håndverksvirksomheter og i økende grad bolig. I tillegg til Moss sentrum og Mosseporten, er det blitt ett av tre store handelsområder som betjener Moss. Det er byens største handelsområde målt i omsetning.

Det foreligger en gammel kommunedelplan fra 2009 for området, men denne er utdatert og ikke i takt med hverken den utviklingen man ser eller ønsker. Gjennom forslag til ny arealdel til kommuneplanen er denne derfor ikke viderefør.

Ny arealdel legger overordnende føringer for området, som en flerfunksjonell bydel med økende andel boliger. Sentralområdet er bydelskjernen. Den sterke handelsetableringen på Høyda har vært en stor utfordring for utviklingen av Moss bysentrum, og det er ønskelig å styre videreutviklingen av handelsområdet til å omfatte etableringer som skal dekke lokale behov. Området som tidligere var avsatt til plasskrevende varer er redusert slik at det kun er lokalisert 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 og flere servicefunksjoner.

Med bakgrunn i dette er det sett ett behov for å utvikle en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda, med hovedfokus på gode bomiljøer og gode løsninger for infrastruktur.

Formålet med planarbeidet

Allerede i 2013/14 var det klart at det var ett behov for å se på utviklingen på Høyda på nytt, og det ble gjennomført en steds- og mulighetsanalyse (SMA) for Høyda (2014), for å kartlegge områdets muligheter og kvaliteter. Hovedproblemstilling i SMA for Høyda var definert slik: *«Hvordan Høydaområdet kan utvikles til en bydel med variert innhold, herunder ulike former for næring og tjenesteyting, kombinert med økt boligandel og et balansert handelstilbud.»*

Med bakgrunn i ny kommuneplan 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 myke trafikanter. Lags Varnaveien og Rabekkgata skal omfanget av servicefunksjoner som betjener bydelen vurderes. Det er videre vesentlig at utviklingen ikke gir større konkurranse med Moss sentrum.

Gi langsiktige føringer for:

- Trafikk – veisystem, sykkeltraseer, gangforbindelser
- Overordnet grøntstruktur og uteoppholdsarealer
- Overordnet bebyggelsesstruktur
- Overordnet formålsfordeling

Krav om konsekvensutredning

Plikten til konsekvensutredning følger av plan- og bygningslovens (PBL) § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

Formålet med kravet om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

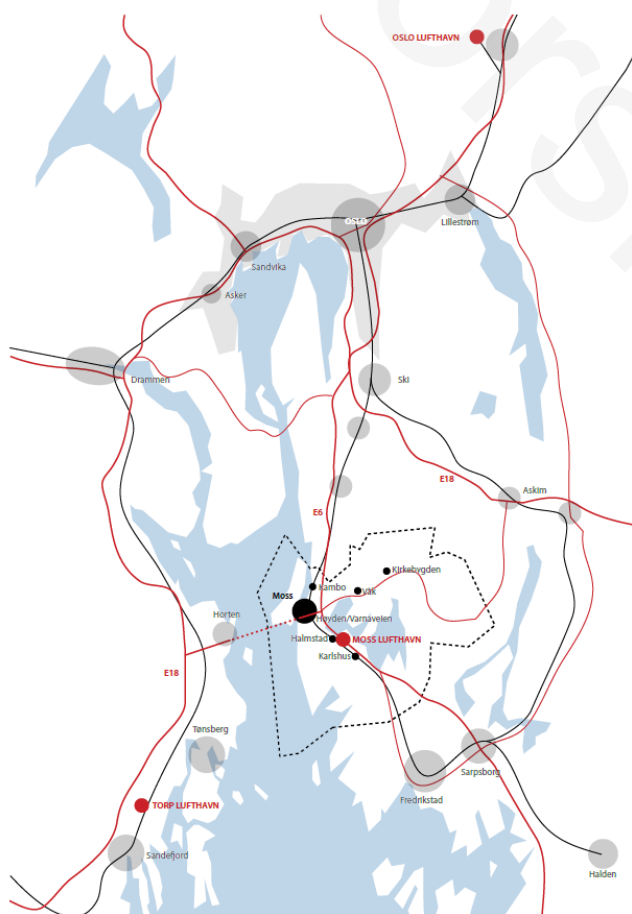
Kommunedelplan for Høyda utløser plikt til konsekvensutredning etter forskriftens § 6a. Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

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

Se videre om konsekvensutredning under kapittel om Sentrale tema og utredningsbehov i planarbeidet.

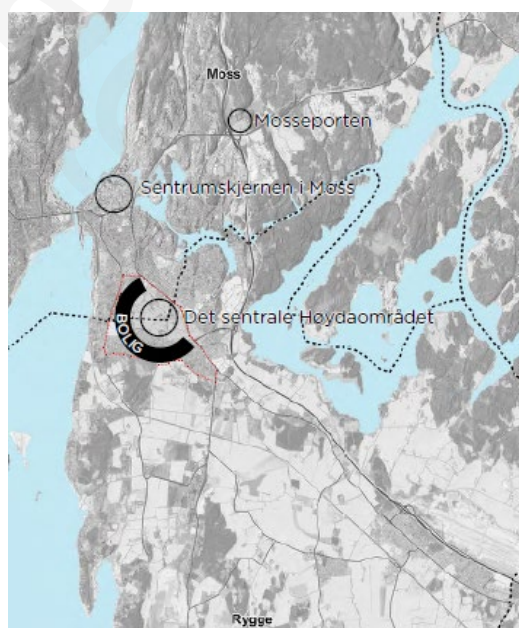
Planområdet

Høyda i Mossregionen



Figur 1 Mossregionen og Høyda sin plassering. Illustrasjonen er laget av Rambøll og hentet fra steds- og mulighetsanalysen fra 2014

Moss er by- og regionsenter i Mossregionen og et vekstområde i Viken og Osloregionen med høy bostedsattraktivitet. Høyden / Varnaveien ligger ca. 3 km fra sentrumskjernen i Moss og ca. 6.5 km fra Halmstad.

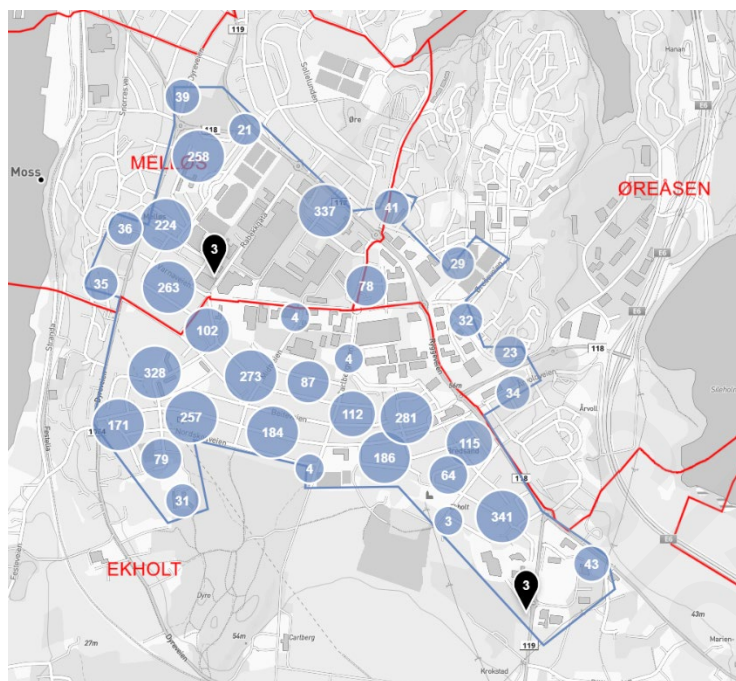


Figur 2 Høyda sin plassering i regionsenteret. Illustrasjonen er laget av Rambøll og hentet fra steds- og mulighetsanalysen fra 2014

Ved inngangen til 2020 hadde Moss 49 155 innbyggere. Fram mot 2030 er befolkningen forventet å øke med ca. 6000 personer til omtrent 55 000 innbyggere.

Boligbyggeprogrammet viser at Moss har potensiale for ca. 5000 nye boliger, fram mot 2030, innenfor eksisterende tettstedsområder gjennom planlagte utviklings- og transformasjonsprosjekter. Ca.1500 av disse planlegges på Høyda.

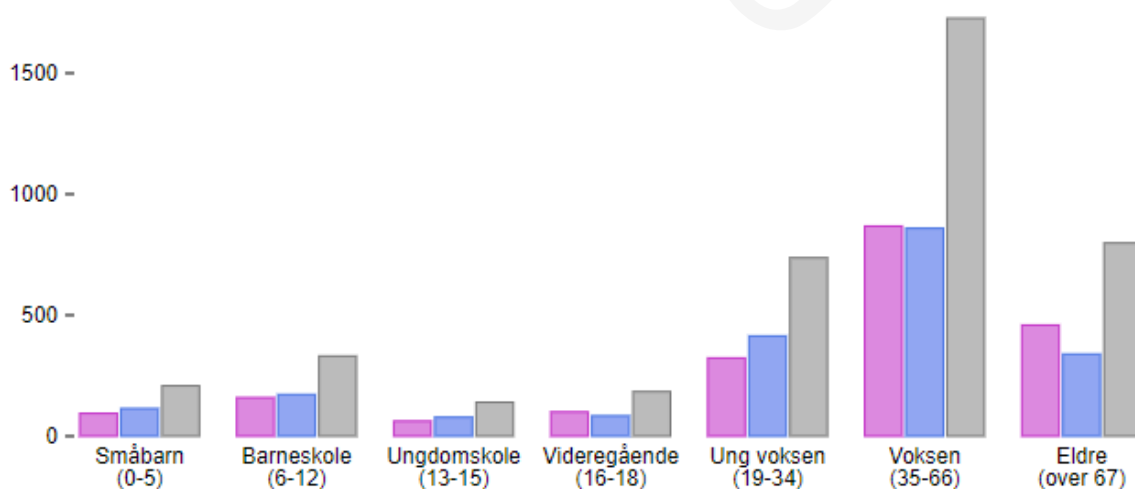
De fleste nye boligene planlegges som leiligheter i blokk og i konsentrert boligbebyggelse i sentrale områder, noe som svarer godt til forventet befolkningsvekst og økt levealder. Moss har fra før mange eneboliger i attraktive boligområder, og det vil fortsatt være et stort tilbud på brukte boliger for de som ønsker å bo i enebolig eller småhus.



Innenfor planområdet er ca. 4000 personer. Av disse er ca. 500 personer i barne- og ungdomsskolealder. Ca. 1/3 av barna innenfor skolekretsene Øreåsen, Ekholt og Melløs som har ca. 1500 barn og ungdom i alderen 6-15 år.

Ca. 2400 personer bor i ene- og tomannsboliger.

Figur 3 Befolkningen innenfor planområdet (Norkart 2020)



Figur 4 Figuren viser aldersfordelingen i befolkningen innenfor planområdet (Norkart 2020).

Demografien påvirkes av urbanisering, synkende fødselstall, økende migrasjon og at flere lever lenger. I 2030 er det estimert en økning av andel eldre over 67 år i Moss på 22 prosent. Flere eldre betyr mange muligheter og ressurser, samtidig som en aldrende befolkning vil øke press på kommunenes omsorgstjenester.



Figur 5: avgrensning av planområde

Planområdet omfatter det sentrale transformasjonsområdet på Høyda langs Varnaveien/Rabekkgata og Ryggeveien. I tillegg er det tatt med de omkringliggende enhetlige eneboligområdene og sentrale målpunkter som skoler, idrettsanlegg, parker og institusjoner. Disse er viktig å se i sammenheng med en helhetlig struktur for grøntområder, uteoppholdsarealer og mobilitet for gange og sykkel, det er vurdert at disse bør innlemmes i planområdet i første fase. I tillegg ligger det ett belte på østsiden av Ryggeveien med diverse næring og forretningsvirksomheter som det også er vurdert at bør innlemmes i planområdet. Planområdet er således i en første fase vesentlig utvidet i forhold til den gamle kommunedelplanen og SMA for Høyda. I løpet av arbeidet kan det vurderes å snevre området noe inn.

Føringer og rammer for planarbeidet

Gjeldende kommuneplan for Moss; kommuneplanens samfunnsdel Moss 2030 og kommuneplanens arealdel angir de overordnede rammer og premisser. I tillegg har kommunestyret vedtatt at Moss kommune skal legge FNs bærekraftsmål og Parisavtalen til grunn for alle vedtak og beslutninger.

Internasjonale føringer

FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Våre prioriteringer skal ta klimavennlige, sosiale og økonomiske hensyn, og en bærekraftig utvikling skal imøtekomme dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

Parisavtalen

Parisavtalen er en internasjonal forpliktende klimaavtale om å forhindre at kloden blir mer enn 2° C varmere. I tillegg er man enige om å prøve å begrense oppvarmingen til 1,5° C. Dersom vi klarer dette vet vi at vi vil spare samfunnet for store ødeleggelser, både i form av oversvømmelser, skred, ekstremvær og forfall av bygninger som ikke er klimatilpasset. Dersom vi ikke klarer 2-gradersmålet er konsekvensene så uoversiktlige at vi vil få problemer med å tilpasse oss. Utviklingen må skje innenfor de klima- og miljømål som Norge har sluttet seg til i Parisavtalen.

Nasjonale føringer og rapporter

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

I de nasjonale forventningene fra 2019 legger regjeringen vekt på at vi står overfor fire store utfordringer: Å skape et bærekraftig velferdssamfunn, å skape et økologisk bærekraftig samfunn, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og å skape et trygt samfunn for alle. De lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene, og planlegging er et av deres viktigste verktøy. Regjeringen har bestemt at FNs bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer.

Stortingsmelding om bærekraftige byar og sterke distrikt (2016-2017)

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-18-20162017/id2539348/>

Plan- og bygningsloven

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Naturmangfoldloven

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-06-19-100>

Folkehelseloven

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29>

Forskrift om konsekvensutredninger

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

NB!-registeret

<https://www.riksantikvaren.no/veileder/nb-registeret/>

<https://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=43a25b7d4d474f36ade60f9a69e620f0>

T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>

Rapporten «Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet»

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/teknologi-for-barekraftig-bevegelsesfrihet-og-mobilitet.-rapport-fra-ekspertutvalget---teknologi-og-fremtidens-transportinfrastruktur/id2662050/>

Regionale føringer

Forslag til regional planstrategi for Viken

<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regional-planstrategi/>

Regional planstrategi er den sentrale prosessen for utforming av nye mål og strategier for vikensamfunnet og Viken fylkeskommune. Regional planstrategi er det viktigste overordnede politiske styringsverktøy for samfunnsutviklingen, og den bestemmer hvilke regionale planer som skal utarbeides.

Planstrategien redegjør for regionale utviklingstrekk, fastsetter langsiktige samfunns mål og prioriterer hvilke spørsmål vikensamfunnet skal behandle i videre regional planlegging. Hensikten er å få alle gode krefter til å sette en felles kurs for utviklingen i fylket.

Gjennom prosessen med regional planstrategi har Viken utformet fem langsiktige utviklingsmål; - Natur, klima og planetens tålegrense, - God livskvalitet og like muligheter, - Grønn og rettferdig verdiskaping, - Omstilling og tillit, - Sammen skaper vi Viken

I tillegg til utviklingsmålene har Viken lagt vekt på de seks innsatsområdene som FN har pekt på som vesentlige for å kunne oppnå en bærekraftig utvikling: 1) Livskvalitet, velferd og like muligheter, 2) Bærekraftig og rettferdig økonomisk system, 3) Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring, 4) Redusert klimagassutslipp og energiomlegging, 5) Helhetlig by- og stedsutvikling, 6) Miljø, økosystem og biologisk mangfold.

Viken har utarbeidet flere mål for hvert av innsatsområdene.

Klima og miljø, folkehelse og samarbeid er tverrgående temaer som skal inkluderes i alle de regionale planene.

Det foreslås tre nye regionale planer, som vil erstatte fylkesplan for Østfold: - Økt livskvalitet, deltakelse og likeverd, - Kompetanse og verdiskaping, - Areal og mobilitet..

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050, vedtatt 22.08.2018

https://viken.no/f/p1/i22334297-190f-4b21-a4f5-a860ab72d49d/fylkesplan_2020_nyeurl.pdf

Fylkesplanen har to planbestemmelser som legger føringer for planområdet:

1. Regional planbestemmelse for lokalisering av handel, som omhandler lokalisering av større kjøpesentre og handelsområder.
2. Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter, som omhandler lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter etter ABC-prinsippet

Kulturminneplan for Østfold 2010-2022

<https://viken.preprod.acos.no/f/p1/i59cd6cfa-cd66-4b61-866e-8dd491895616/kulturminneplan-for-ostfold.pdf>

Fylkesdelplan for barn og unge

<https://viken.no/f/p1/i23e4ed17-ca94-4374-8e5e-c7d434ad6794/fylkesdelplan-barn-og-unge-i-ostfold.pdf>

Regional transportplan for Østfold

<https://viken.preprod.acos.no/f/p1/i34f34d33-bdb5-438a-89e4-36707d803ef0/regional-transportplan-2050-for-ostfold.pdf>

Regional plan for fysisk aktivitet

<https://viken.no/f/p1/i1406a775-bfe0-4f90-87f0-8d4c8dd436ae/regional-plan-fysisk-aktivitet-2018-2029-ostfold.pdf>

Kommunale planer og føringer

Intensjonsavtalen Moss Rygge 2016

Er en intensjonsavtale for å bygge nye Moss kommune (sammenslåingen av Moss og Rygge kommuner). Beskriver kommunens tredelte senterstruktur med lokalsentre, områdesentre og kommunesentre. Vektlegger en bevist holdning til utvikling av stedskvaliteter og urbane kvaliteter. Kommunesenteret er det sentrale byområdet i Moss og nordre del av Rygge. Her skal hovedtyngden av regionens tjenestetilbud, kulturtilbud, handelsaktiviteter m.m. ligge. Beskriver en funksjonsfordeling mellom bysentrum som er den gamle sentrumskjernen i Moss og avlastningsområde på Høyden/Varnaveien.

Forslag til Planstrategi 2020-2024

Det foreslås å rullere kommunedelplan for Høyda, i tråd med føringer i forslag til kommuneplan.

Kommuneplanens samfunnsdel, Moss 2030

Samfunnsdelen fokuserer på tre innsatsområder; levekår og folkehelse, klima og miljø, og verdiskapning og kompetanse, som utgjør elementene i bærekraftstrekanten. Det er utarbeidet hovedmål, delmål og strategier for hvert av innsats-områdene, samt strategier for areal- og transportplanleggingen.

For Høyda er det uttalt: Høyda er en bydel i sterk transformasjon med økende andel boliger. I transformasjonsprosjekter skal det legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale behov. Avlastningsområdet for arealkrevende varehandel skal avgrensas på en måte som ivaretar en god stedsutvikling for bydelen og de nye boligområdene.

Kommuneplanens arealdel

Ny arealdel for Moss kommune har når dette skrives akkurat vært ute på 2.gangs høring. Det er likevel funnet riktig å vise til føringer i den foreslåtte arealdelen.

Høyda beskrives som området Varnaveien, Melløs, Ekholt, Øreåsen og Ørejordet. Senteret i området er bydelskjernen som har sprunget ut fra industriområdet som lå på grensen mellom tidligere Rygge og Moss.

Den sterke handelsetableringen på Høyda har vært en stor utfordring for utviklingen av Moss bysentrum, og det er ønskelig å styre videreutviklingen av handelsområdet til å omfatte etableringer som skal dekke lokale behov.

Områdene avsatt til plasskrevende varer reduseres slik at det kun lokaliseres langs hovedveinettet for bil, langs Ryggeveien og på Årvoll, langs avkjøringen mot E6. Områdene langs Varnaveien og Rabekkgata er ikke lenger definert som et avlastningsområde da dette er et senter for en flerfunksjonell bydel med økende andel boliger. Det er et behov for å legge til rette for en mindre bilbasert utvikling langs Rabekkgata og Varnaveien, med flere møteplasser, bedre tilrettelegging for myke trafikanter og flere servicefunksjoner.

Dagens kommunedelplan for Høyda er i utakt med ønsket utvikling, og videreføres ikke. Det er ikke ansett å være vesentlige virkemidler i denne, som bør videreføres i kommuneplanen. Isteden ser kommunen at det er ett behov for å utvikle en ny kommunedelplan for de sentrale delene av Høyda. Dette for å se både den teknisk og den sosial infrastruktur i sammenheng.

Kulturminneplan for Moss og Rygge

Det er registrert flere automatisk fredet fornminner i området. I tillegg er det en del nyere tids kulturminner som er vernet gjennom plan- og bygningsloven og i kulturminneplanene. Bl.a. skal er steingjerder vernet gjennom kulturminneplanen for Rygge.

Skanembygget er vurdert verneverdig, men ved behandling av kulturminneplan er det konkludert med at dette skal vurderes nærmere ved regulering.

Samarbeidsavtalen Miljøløftet Moss

Målrettet satsing på kollektivtransport, sykkel og gange skal bidra til at mosseregionen blir en attraktiv og bærekraftig region hvor man kan reise effektivt og miljøvennlig. Mål om nullvekst i intern personbiltrafikk.

Grunnlagsdokumenter

Byutredningen, 2019
Steds- og mulighetsanalyser for Høyda-Varnaveienområdet
Boligbyggprogrammet og befolkningsprognoser
Friluftskartlegging med verdisetting 2019
Helhetlig ROS, Moss kommune 2019
Folkehelseoversikt: Mangfoldige Moss - Slik har vi det

Gjeldende reguleringsplaner

Se liste i vedlegg 1

Det er behov for en vurdering, i det videre planarbeidet, for å se på hvilke planer som skal videreføre i sin helhet og hvilke planer som bør oppheves eller der kommunedelplanen skal gjelde foran.

Reguleringsplaner under arbeid eller i oppstart

Innenfor planområdet er det flere grunneiere og utvikler som har planprosesser som er i oppstartsfase eller pågående. Det er derfor i det videre arbeidet nødvendig å se på muligheten for parallelle prosesser.

Kvartalet Høydaveien-Triovingveien
Sykkeltiltak Melløs Fv 119
Rabekkgata 4-6
Kallumveien - Rabekkgata

Redegjørelse for planen

Planalternativ

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.

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

0-alt: 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 ett 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.

Alternativet 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. Valgene skal synliggjøres gjennom plandokumenter med underlagsdokumenter.

Sentrale tema og utredningsbehov i planarbeidet

Planområdet er stort og omfatter en bydel innenfor regionssenteret, der store områder er godt etablert mens sentralområdet står ovenfor sterk transformasjon. Transformasjonen er allerede i gang, men det må forventes at utviklingen vil gå over lang tid og gjennom flere plan- og byggetrinn. Dette innebærer at kommunedelplanen må legge føringer både for det som skal skje på kort sikt og legge rammer for det som skal skje på lang sikt.

Med flere pågående prosesser i området må det i det videre arbeidet også sees på muligheten for parallelle prosesser, og i den sammenheng gjøres en vurdering av hvilket nivå de ulike vurderings- og utrednings-temaene skal ha i de ulike plannivåene.

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Videre sier forskriften at for kommunedelplaner kan konsekvensutredningen begrenses til å redegjøre for virkningene planen eller programmet kan få på et overordnet nivå. Unntak er der det i planen konsekvensutredes konkrete tiltak.

Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, som per 14.sep 2020 er på høring, er det utarbeidet en overordnet konsekvensanalyse. Konsekvenser av areal- og transportstrategien og kommuneplanens arealdel for miljø og samfunn er vurdert.

Det er videre gjort en konsekvensutredning på delområdenivå, der kommuneplanens arealdel legger til rette for en vesentlig endring i forhold til dagens situasjon. Dette gjaldt bl.a. det sentrale Høydaområdet. Ut ifra disse vurderingene er viktige tema for området; Miljø, kulturminner og kulturmiljø, transportbehov, virkninger som følge av klimaendringer, folkehelse, tilgjengelighet, barn og unges oppvekstvilkår

Steds og mulighetsanalyse

Det er gjennomført en steds- og mulighetsanalyse (SMA) for Høyda (2014), for å kartlegge områdets muligheter og kvaliteter. Analysen begynner å bli noen år gammel, men anses fortsatt veldig 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:

- Andelen og plassering av handel. Både plasskrevende og detalj handel. I dag har området mye handel som oppleves som bilbasert og som trekker kunder fra ett relativt vidt omland.
- Skal området gis ett sentralt byrom, og hva skal ett slikt byrom eventuelt romme av funksjoner?
- Er den angitt veistrukturen hensiktsmessig? En viktig forutsetning er at det skal skapes ett godt bo og oppvekstmiljø.

I tillegg er planområdet utvidet øst for Ryggeveien, og disse områdene må innlemmes i vurderingene.

Utredningstema

Konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel omfattes av krav til konsekvensutredning i KU-forskriften.

Konsekvensutredningen (KU) av kommunedelplanen omfatter de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging som samtidig innebærer endringer i forhold til dagens situasjon. KU skal beskrive de virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk (arealformål eller bestemmelser) kan få for miljø og samfunn. KU skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tabellen under tar for seg de tema som kan være aktuelle for utredning og angir hvilke kommunen mener bør inngå i KU, samt vurderinger som bør gjøres. For tema som bør inngå i KU kan det og være behov for vurderinger som ikke er direkte knyttet til KU.

Utredningstema	Ku-tema	Vurderinger som skal gjøres
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Kun dersom det skulle foreslås arealendringer som berører skog eller eksisterende parkområder.	Planområdet rommer ikke større naturmiljø som er vernet eller fredet, men det er kartlagt flere gamle trær/eik innenfor planområdet. Det skal vurderes hvordan dagens naturelementer kan inngå i en grøntstruktur i området. Det skal gjøres en vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Økosystemtjenester		Disse transformasjonsområdene er tidligere næringstomter med store grå flater der en transformasjon vil gi en positiv konsekvens for økosystemtjenestene. Det skal vurderes hvordan overvannshåndtering og grønnstruktur kan benyttes for å gi området en større tåleevne for natur- og klimavariasjoner i fremtiden.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		Transformasjon av allerede bebygde arealer bygger opp under miljømålene om å redusere klimagasser og stanse tap av naturmangfold. Det stilles krav til forsvarlig klimatilpasning i alle nye utbyggingsområder.
Kulturminner og kulturmiljø	X	Det er registrert verneverdige bygg og kulturminner i området i tillegg til flere forminner. Gjennom planarbeidet må området vurderes nærmere i forhold til verneverdige kulturminner og fornminner.
Friluftsliv		Planen vil ikke ha direkte innvirkning på friluftsliv, da den ikke berører eller legger til rette for transformasjon av friluftsområder. Ved utredninger og vurderinger av gange og sykkel, uteromstruktur og grøntstruktur er likevel tilgangen til friluftsliv vesentlig å vurdere.
Landskap		Planområdet er relativt flatt, men ligger på ett høydedrag som er del av raet som strekker seg gjennom kommunen. Terrenget heller svakt nedover både mot nord, vest og sør. Utenfor plan området øker helningen på terrenget. Selv om det kun er sentralområdet som skal transformeres bør derfor høyder vurderes i det videre planarbeidet.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)		I de gamle industriområdene kan det forekomme forurensning i grunnen, som må håndteres ved utvikling av de enkelte områdene. Bydelen preges i dag til dels av mye biltrafikk. Dette gir både støy og utslipp til luft. Gjennom planen er det ønskelig å legge til rette for en mindre bilbasert bydel, og transport og mobilitet er et vesentlig tema i det videre planarbeidet.
Vannmiljø		Vannmiljø berøres ikke direkte da planområdet ikke har direkte tilknytning til sjø eller vassdrag.
Jordressurser		Bruken av Kallumjordet avklares gjennom kommuneplanens arealdel, og planen vil således ikke berøre uavklarte jordverninteresser.

Samisk natur- og kulturgrunnlag		Planen berører ikke slike interesser.
Transportbehov	X	Transformasjonsområdet ligger med noe avstand til sentrum og jernbaneknutepunkt, men har god kollektivdekning når det gjelder buss, og det er sykkelavstand til bysentrum. Det vil bli gjort en gjennomgang av det som eksisterer av utredninger, tellinger og analyser, og med bakgrunn i dette gjøres supplerende trafikkanalyser. Transport og mobilitet er ett vesentlig punkt i planen og i planbeskrivelsen er det nødvendig å vurdere: - Veistrukturen og bruk av veisystemet Hovedveier, kollektivakser, lokalgater/boliggater, gjennomkjøring - Gående og syklende Sees i sammenheng både med veistruktur og blågrønn struktur - Universell utforming - Forbindelsene til viktige målpunkter som idrettsanlegg, skoler, og andre daglig gjøremål. Herunder også sentrum og jernbanestasjon. Høyda utvikling as sammen med Cowi as har jobbet med ett mobilitetskart/verktøy, og det må vurderes hvordan dette kan benyttes i det videre planarbeidet.
Energiforbruk og energiløsninger		Ved transformasjon av området må det sees på hvilke krav som skal legges inn knyttet til bl.a. fjernvarmetilknytning og ladeinfrastruktur.
Beredskap og ulykkesrisiko	X	Transformasjonen fra industri og næring til fokus på bolig forventes å ha en positiv effekt på beredskap og ulykkesrisiko. Det skal gjennomføres ROS-analyse ved hjelp av en forenklet sjekkliste basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder; "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging".
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	X	Området ligger høyt og er relativt flatt med mange harde flater. Utfordringer knytter seg derfor i hovedsak til flom ved styrtregn. Raet kan gi utfordrende grunnforhold, men med lite helning er det forhold som bør kunne løses ved utbygging.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen - folkehelse	X	Transformasjon kan medføre utfordringer knyttet til støy, gode bokvaliteter i form av møteplasser, grønnstruktur og tilgang til nærturområder og rekreasjonsområder. Planen vil legge føringer får både infrastruktur og overordnet uteromstruktur. Herunder vil det bl.a. være viktig å se på: • Utforming av boligområder, attraktive møteplasser på tvers av generasjoner,

		lekeplasser og tilgang til rekreasjon. Dette må sees i sammenheng både med blågrønn struktur, natur og tilrettelegging får gange og sykkel • Støy og forurensning • Universell utforming • Påvirkes noen grupper mer enn andre av kommunedelplanen? Et eventuelt behov for å gjennomføre en egen helsekonsekvensutredning (HKU) vil vurderes ved oppstart av planprogrammet.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		Området kan i dag oppleves som rotete og til dels vanskelig å finne fram i. Det er flere barrierer og forbindelsesårene er ikke tydelige. Ved transformasjon blir det vesentlig å legge god til rette for gange og sykkel. Tilgjengelighet til uteområder og ett tydelig gang- og sykkelveinett må utredes.
Barn og unges oppvekstsvilkår	X	Området er i stor grad basert på framkommelighet med bil, består av mange grå flater og har ikke umiddelbar tilgang på gode nærturområder og lekeplasser. Kommunen har god skolekapasitet og barnehagedekning og er godt rustet for forventet befolkningsvekst. Gjennom planarbeidet skal uteromstruktur og gode og trygge forbindelser til viktige målpunkter utredes.
Kriminalitetsforebygging		Ved transformasjon vil kriminalitetsforebygging være ett tema
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.		Transformasjon vi kunne gi området et estetisk løft. Kommunedelplanen vil ligge på ett overordnet nivå og vil kun ha se på kvalitet i de overordnende strukturene for mobilitet og opphold ute.

Andre viktige fagtema

Det er i tillegg flere vesentlige fagtemaer som må kartlegges og vurderes, men hvor det ikke er ansett å være ett behov for nye større utredninger. Dette arbeidet skal være med å danne grunnlaget for valg av funksjonsfordeling, struktur og tetthet/utnyttelse området, som blir det endelige planforslaget.

- Teknisk infrastruktur
 - Eksisterende utredninger kan legges til grunn
 - Overvannshåndtering må sees i sammenheng med blågrønn struktur
 - Rekkefølgebestemmelser og grunnlag for utbyggingsavtaler
- Arealbruk og bebyggelsesstruktur
 - Dette er utredet og vurdert i steds og mulighetsanalysen fra 2014. I det videre planarbeidet vil disse vurderingene gjennomgås og suppleres med bakgrunn i bl.a. føringene som er foreslått i kommuneplanens arealdel.
 - Sees i sammenheng med mobilitetsstrukturen og funksjonsfordeling.

- Funksjoner; bolig, handel, næring, tjenesteyting
 - Det er utredet og vurdert i steds og mulighetsanalysen fra 2014. I det videre planarbeidet suppleres dette med bakgrunn i nye føringer gitt gjennom bl.a. ny kommuneplan (vedtatt samfunnsdel og foreslått arealdel).
 - Forholdet til Moss sentrum er vesentlig. Og det blir viktig å gå inn på hvilken funksjon bydelen skal ha i regionssenteret.
 - Høyda som en bydel med ett godt lokalt tilbud.
 - Utviklings- og transformasjonspotensiale
- Lokale arbeidsplasser
Både fylkesplanen og foreslått arealdel til kommuneplanen gir føringer for etablering av arbeidsplasser i kommunen. Lokale arbeidsplasser har imidlertid ett sterkt fokus i kommunen, og det blir i det videre arbeidet viktig å se på hvordan planen tross overordnede føringer kan legge til rette for at arbeidsplasser opprettholdes og utvikles i kommunen. For en bydel som bør være levende både på dag og kveldstid, er det også viktig å få til en god funksjonsfordeling mellom bolig næring/arbeidsplasser.

Organisering og framdrift

Planarbeidet gjennomføres i hovedsak med egne krefter og midler. For utredning av særskilte fagtemaer vil det bli aktuelt med kjøp av eksterne tjenester. Utforming av plandokumentene vil gjennomføres internt med ekstern bistand etter behov.

Forslaget til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette skal senest skje samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet. Fristen for å avgi uttalelse skal ikke være kortere enn seks uker. Selv om høringen ikke gjelder selve planforslaget, men grunnlaget for et formelt planforslag som skal legges ut senere, vil det være viktig at statlige og regionale myndigheter og andre gir klare innspill til planprogrammet. Det er kommunestyret som har myndighet til å fastsette planprogrammet.

Framdriftsplan kommunedelplan for Høyda																													
	2020					2021										2022													
	aug	sep	okt	nov	des	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des
Utarbeide planprogram																													
Høring planprogram																													
Fastsetting av planprogram																													
Utredninger																													
Utarbeide planforslag																													
1. gangs behandling																													
Høring planforslag																													
Etterarbeid																													
Sluttbehandling																													

Opplegget for medvirkning

Det er viktig at kommunedelplanen er hele bydelens plan. For å oppnå dette er det viktig med en åpen planprosess, og det må legges til rette for omfattende og god medvirkning underveis. I tillegg til kunngjøring og invitasjon til innspill vil det bli invitert til aktiv medvirkning. På grunn av covid19, og smittevernregler, vil det nok være behov for å se på alternative medvirkningsarenaer, og det er ikke sikkert man kan gjennomføre alle ønskede tiltak. Kanskje kan de gjøres på alternativ vis.

Høyda er ett område i sterk utvikling, der særlig sentralområdet er preget av noen store aktører. Men i randsonene og rundt sentralområdet finnes flere småaktører og mange innbyggere. Det er ønskelig å få involvert alle disse gruppene i planprosessen, og gjerne noe på tvers slik at ulike grupper kan se hverandres ståsted.

Parallelt med kommuneplanarbeidet pågår det planlegging for flere store transformasjonsprosjekter innenfor planområdet. Det er viktig å sikre god medvirkning og dialog med utbyggere, grunneiere og næringsvirksomhetene i området.

Sektorene må gis anledning til å komme med innspill til planprogrammet, slik at viktige planoppgaver og aktuelle planbehov kan fanges opp og bli vurdert tidlig i planprosessen. Dette vil bidra til tidligere avklaring av planoppgaver, mindre risiko for å bruke planressurser til planer som ikke lar seg gjennomføre, og mer forpliktende deltagelse fra statlige og regionale myndigheter i planprosessene.

Den allerede utarbeidede steds og mulighetsanalysen kan tenkes som ett utgangspunkt for dialog med innbyggere, barn og unge, og mindre aktører.

- Workshop som ledd i kartleggingen av dagen situasjon og identifisering av interesser og behov, enten fysisk eller digitalt, avhengig av smittesituasjonen (covid19). Vi ønsker å nå de nye beboerne i sentralområdet, barn, unge og andre som bor i de etablerte boligområdene, næringsdrivende og utviklere i området. Det vil videre være av interesse å snakke med brukere av idrettsanlegg og eventuelle frivillige organisasjoner i området/nærområdet. Det er videre mange av kommunens fagavdelinger som bør involveres. Her er bl.a. internt planforum en viktig arena.
- Medvirkning på skoler og i barnehager i nærområdet for å fange opp innspill og bruk. Vurdere barnetråkk som verktøy på Melløs og Ekholt skoler.
- Oppfølgende med offentlige og private aktører, når planforslaget begynner og ta form
- Orienteringer til formannskapet om status i planarbeidet.

Det vil videre jobbes med mer detaljer for medvirkningsopplegg, samt sees på hvordan vi kan oppfordre til og gjøre oppmerksom på muligheten for deltagelse. (sms, plakater mm). Bruk av digitale medvirkningsverktøy skal vurderes og søkes benyttet.