



AREALSTRATEGI for MOSS

2025 – 2050

Foto: Vibeke Arnesen

Revidert etter vedtak 1.gangs behandling. Kommunestyret 17.06.2025

BAKGRUNN

Moss kommune har en sentral plassering på Østlandet med gode forbindelser til Follo og Oslo nordover, de andre Østfoldbyene sørover og Vestfold med fergeforbindelse. Dette tilsier at Moss vil få vekst også i den kommende kommuneplanperioden. Sammen med kommunens begrensede areal og viktige posisjon innenfor matproduksjon, krever dette en bevisst holdning til vekst og utbygging, både innenfor bolig og næring. Det skal legges til rette for god byutvikling, gode nærområder og ivareta viktige ressurser.

Moss har flere områder med stort transformasjonspotensial. Riktig utvikling av disse vil i stor grad kunne dekke kommunens arealbehov for nye boliger, næring og tjenesteyting. Det ligger gode muligheter i å videreutvikle by- og tettstedsområdene til kompakte og attraktive steder for beboere, besøkende og næringsliv. Gjenbruk av allerede bebygde arealer gir redusert transportbehov, samtidig som man unngår nedbygging av dyrket mark, verdifull natur og grønne lunger. Arealbruken skal legges til rette for en bærekraftig utvikling og vekst, som skaper en attraktiv kommune.

Med et stadig økende press på arealer er det avgjørende å planlegge for fremtiden på en måte som tar hensyn til både dagens behov og kommende generasjoners muligheter. Vi vil derfor særlig legge vekt på differensiert arealforvaltning, fortetting og bevaring av høykvalitets dyrkbar jord.

UTBYGGINGSMØNSTER, SENTERSTRUKTUR OG VEKSTFORDELING

Utarbeidelse av kommunens arealregnskap skal belyse kommunes arealbehov til boligbygging, næring, infrastruktur og tjenesteyting i et femtiårs-perspektiv lagt til grunn 1 % årlig befolkningsframskriving.

Moss har, og skal ha, en senterstruktur som bidrar til utvikling av gode lokalsamfunn og nærmiljø, der daglige gjøremål kan nås ved å gå, sykle eller bruke kollektivtilbud. Dette betyr en fortsatt satsing på Moss by som region- og kommunesenter, og Halmstad og Kambo som områdesentre. I tillegg er det viktig å ha lokalsentre, som Larkollen og Vang, som bidrar til å skape gode nærmiljøer ved å gi et tilbud der folk bor. Skoler og idrettsarenaer er viktige arenaer, særlig for barn og unge. Det skal sees på hvordan disse kan utvikles som nærmiljøarenaer, med flerbruk.

Det skal stimuleres til høy arealutnyttelse nært nær kollektivtransportåre, spesielt ved kommunens tre jernbanestasjoner, og gjenbruk av allerede bebygde arealer. Det skal sikres gode arealer til offentlig tjenesteyting. Kommuneplanen skal vise avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende arealer.

Arealregnskapet skal også belyse muligheten for utvikling i lokalsentrene, særlig Vang og Larkollen, og bl.a. legges til rette for et mer variert boligtilbud, lokale servicetilbud og småskala næringsvirksomhet. Det skal også synliggjøres hvorvidt Moss har flere områder med stort transformasjonspotensial, og belyse hvordan riktig utvikling av disse vil kunne dekke kommunens arealbehov for nye boliger, næring og tjenesteyting.

MOSS BY- OG REGIONSENTER

Moss sentrum skal videreutvikles til et levende og attraktivt senter for opplevelser, kultur, handel og service bl.a. gjennom økt arealutnyttelse. Kulturelt særpreg og kulturhistoriske verdier skal opprettholdes. Tilknytningen til fjorden skal forsterkes, og arealer langs den blågrønne strukturen skal utvikles med tanke på tilgjengelighet og tilbud. Gode forbindelser og sammenheng med Verket i nord og den nye bydelen som skal utvikles rundt togstasjon i sør skal sikres. Ved utvikling av bydelen rundt togstasjon og planlegging av Rv19 skal sikkerhet og områdets potensial for utvikling til en bydel som rommer gode boliger, arbeidsplasser og møteplasser som gir befolkningen/allmenheten tilgang til sjøen vektlegges.

Moss som regionssenter favner videre enn sentrumsområdet, og inkluderer Høyda. 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.

HALMSTAD

Områdesenteret skal videreutvikles som et kollektivknutepunkt med høy utnyttelse. Sentrumsfunksjoner bør lokaliseres nærmere stasjonsområdet, med det gamle bygningsmiljøet som identitetsskaper. Utviklingen av Halmstad skal ta hensyn til en eventuell økt militær aktivitet på Rygge flyplass, jordbruksarealene som er viktige for matsikkerhet, nærmiljøkvaliteter og økosystemtjenester.

KAMBO

Områdesenteret skal utvikles med høy utnyttelse og målfunksjoner nært jernbanestasjonen. Dagens handelsområde rundt "Kambosenteret" opprettholdes som lokaltilbud. Ved og i den gamle karosserifabrikken, legges det vekt på næring og funksjon som gjør at den verneverdige bebyggelsen kan bevares og videreutvikles. Utvikling av gode nærmiljøer og forbindelser for myke trafikanter vil være sentralt.

LOKAL- / NÆRSENTRE

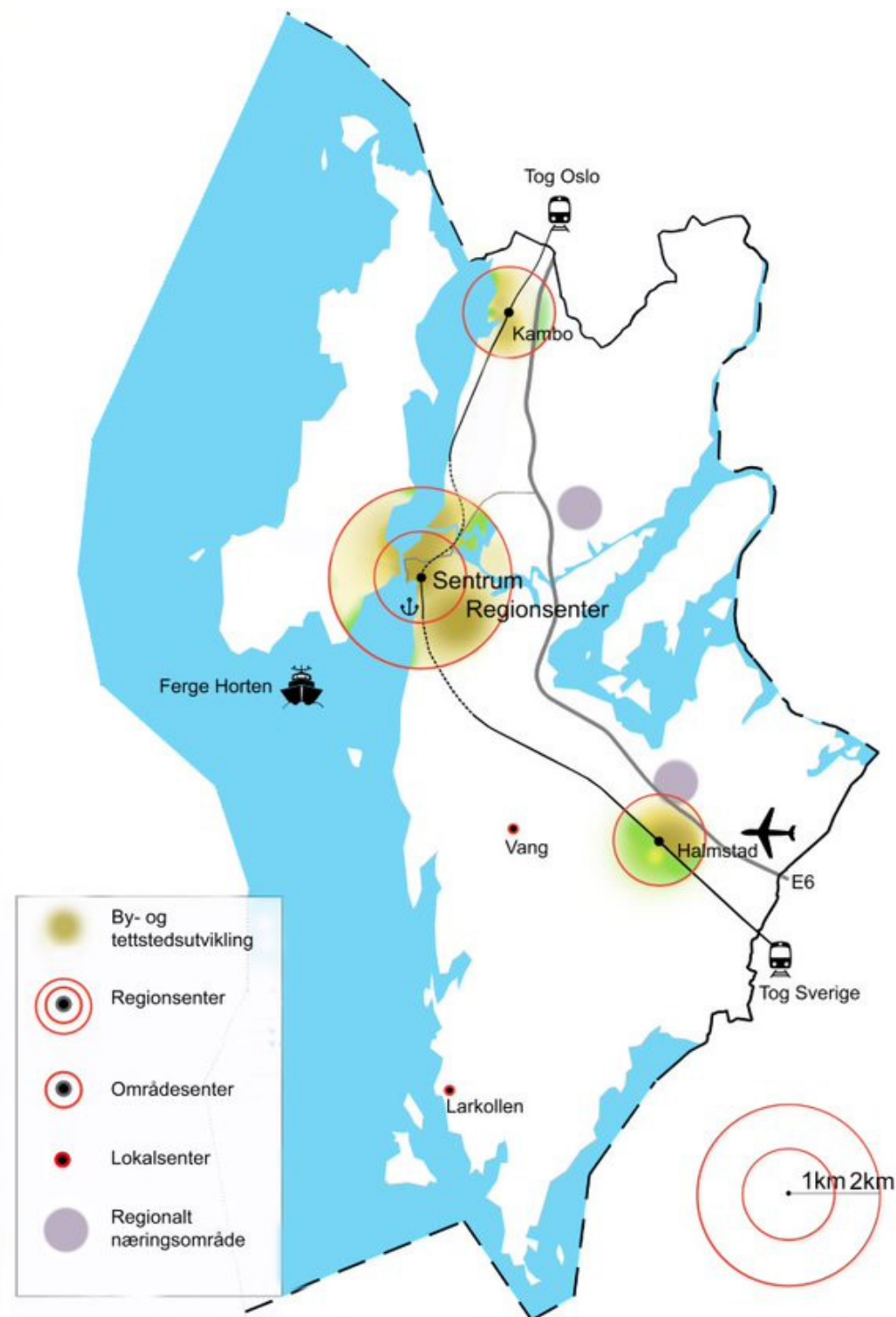
I tillegg til by- og områdesentrene, har Moss en struktur som rommer tettsteder, som Larkollen, og bydeler, som Jeløy og Krapfoss, samt mindre boliggrender som Vang og Fuglevik. Dette er områder som i ulikt omfang bør ha lokaltilbud som bidrar til et godt nærmiljø og en enkel hverdag.

I det oppfølgende arbeidet med kommuneplanens arealdel skal det sees på muligheten for å peke ut områder som får en større fleksibilitet i formål, i form av tilrettelegging for lokale tilbud.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

Omkring, og mellom, de utbygde områdene i kommunen ligger landbruksarealer, natur og kulturlandskap. Disse arealene skal gi rom for landbruket, utøvelse av friluftsliv som er viktig for folkehelsen, naturmangfoldet, historien, og beredskapen i kommunen. En god del av fritidsbebyggelsen, særlig i gamle Moss ligger i disse områdene.

I LNF-områdene er vern og ivaretagelse viktig, samtidig som det skal tilrettelegges for drift og friluftsliv. I det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel skal langsiktig utbyggingsgrense vurderes. Hensiktsmessig formålsbruk for fritidsbebyggelsen skal vurderes. Det skal åpnes for å tilrettelegge for alternativ bruk av landbruksbygg.



BOLIGBYGGING

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.

I lokal- og nærsentre skal det vektlegges å opprettholde områdenes karakter, samtidig som det skal sees på muligheten for å gi et variert boligtilbud som gjør det mulig å bo godt gjennom store deler av livet. I enkelte lokalsentre og boliggrrender er det i dag flere fritidsboliger. Disse skal merkes gult i kartet slik at de kan omgjøres til helårsboliger. På denne måten kan vi i større grad kan bygge opp under et attraktivt og aktivt nærmiljø gjennom hele året.

STRANDSONEN

Det innføres differensierte byggegrenser i strandsonen.

NÆRINGSUTVIKLING

Det er viktig for Moss å legge til rette for et variert næringsliv som bidrar i samfunnsutviklingen. Moss kommune skal legge til rette for en bred tilnærming til næringsutvikling. Regionsenteret og allerede nedbygde områder med mulighet for god tilgjengelighet skal prioriteres. Det skal stimuleres til transformasjon av gamle lite hensiktsmessig utnyttede areal med god lokalisering. Samtidig skal det vurderes hvordan servicetilbud og lokale næringsdrivende kan etableres for å støtte opp om lokalsamfunnene.

ABC-prinsippet skal være førende ved arbeidsplassetableringer, men stedbundet næring skal kunne vurderes lokalisert uavhengig av dette prinsippet. (Se faktaboks om ABC-prinsippet i dokumentet arealregnskap.)

Lokal handel og servicetilbud som støtter opp under nærmiljøet skal kunne etableres i utpekte områder i områdesentre, bydeler og lokal- og nærsentre. Deler av Høyda har hatt en viktig funksjon for plasskrevende varehandel. Det er ønskelig å fortsatt bygge opp under en samlet lokalisering av slik handel langs Ryggeveien og ut mot Årvoll på Høyda. Samtidig er det naturlig med en begrenset etablering av slik handel også på Kambo.

Moss er i en særstilling med mye areal med høy kvalitet for matproduksjon, og landbruket og landbrukstilknyttet næring er særlig viktig. Moss har en viktig posisjon i det nasjonale beredskapsbildet, med Rygge militære flyplass. I kommunen som helhet, og spesielt i arealene tett på flyplassen er det ønskelig å stimulere til flyplassrelatert næring, som bygger opp under, eller drar direkte nytte av aktivitetene på flyplassen.

INFRASTRUKTUR

Boligbygging og næringsutvikling er avhengig av tilfredsstillende sosial infrastruktur, som skole, barnehage, idrettsarenaer, og helsetjenester, og teknisk infrastruktur, som vann og avløp, vei, energi og digitale tjenester. Infrastruktur må være tilpasset den belastningen som påføres av samfunn. Den tekniske infrastrukturen må i tillegg være tilpasset et endret klima.

Når kommunen i det oppfølgende arbeidet med kommuneplanens arealdel prioriterer og vurderer graden av utvikling i ulike områder skal derfor behov og mulighet for utvikling, vedlikehold og oppgradering av infrastruktur vurderes. I dette inngår ressurs- og kostnadsvurderinger.

Kommunen ønsker utvikling av bærekraftig infrastruktur, som tilrettelegger for miljøvennlige transport- og energiløsninger. Slike løsninger skal søkes utviklet i samarbeid med næringslivet, offentlig virkemiddelapparat og øvrige aktører, med mål om å redusere fremtidige investerings- og driftskostnader for kommunen.

Næring, verdiskaping og attraktiv by

- Vi utvikler et levende bysentrum og sikrer tilrettelegging for næringslivet i sentrumsområdene, spesielt teknologibaserte bedrifter, kulturnæring, overnatting, servering og handel- og service.
- Vi sikrer gode rammebetingelser for opplevelsesnæringen, landbruk- og matproduksjon.
- Vi legger til rette for utvikling tilknyttet det forsvarstekniske miljøet ved Rygge Flystasjon.
- Vi planlegger for høy utnyttelse av næringsområder og stiller krav til næringslivet om bedre arealutnyttelse og riktig lokalisering av virksomheter (*ABC)

Boligbygging og nærmiljø

- Vi legger til rette for en boligbygging som balanserer vekst, sosial og teknisk infrastruktur og naturens tåleevne.
- Vi sørger for et variert boligtilbud og funksjoner i alle deler av kommunen, som understøtter befolkningens behov for et praktisk hverdagsliv i alle livsfaser.
- Vi sikrer at alle boligområder i Moss utformes med kvaliteter som fremmer livskvalitet; fysisk aktivitet, estetikk, naturopplevelser, sosial deltakelse og privatliv.
- Vi legger til rette for at sentrum og områdesentre regulert for boligformål skal åpnes for høyere og mer kompakt bebyggelse.
- Vi legger til rette for boligbygging på inneklemte tomter.

Natur, kulturmiljø og friluftsliv

- Vi opprettholder verneområdene våre og sikrer de største natur- og friluftsområdene.
- Vi bevarer natur, inkludert strandsonen, kulturlandskap og dyrket mark. Hensynet til disse skal veie tungt i alle beslutninger, samtidig som vi legger til rette for bærekraftig bruk og utvikling.
- Vi sikrer en helhetlig blågrønn struktur, av hensyn til både friluftsliv og økosystemtjenester.
- Kulturmiljø og nærnatur skal benyttes som en identitetsskaper og ressurs i by- og stedsutviklingen.

Bærekraftig infrastruktur og energi

- Vi sikrer god og tilstrekkelig vannforsyning og velfungerende og miljøvennlige avløpsløsninger i hele kommunen.
- Alle trafikanter og næringstransport skal sikres god framkommelighet, og vi tilrettelegger for myke trafikanter og et godt kollektivtilbud som et bærende premiss i utviklingen.
- Vi samarbeider for å sikre tilstrekkelig og miljøvennlig energiforsyning, og legge til rette for mer fornybar energiproduksjon. Natur skal vektlegges i beslutningene.

Trygg kommune

- Vi jobber for et klimarobust samfunn gjennom kunnskapsbasert planlegging, drift og forvaltning og vi velger naturbaserte løsninger.
- Arealer for utbygging skal sikres mot naturfare, herunder skred, erosjon, flom, og ekstremværhendelser.
- Forsvarets arealbruksinteresser skal ivaretas i arealplanleggingen.
- Vi sikrer framtidig matproduksjon gjennom å øke det totale arealet matjord, ha god forvaltning av marine ressursområder og bidra til ren Oslofjord. Vi fremmer etablering av parsellhager og urbant landbruk.
- Redusere sårbarheten i samfunnskritiske funksjoner som elektronisk kommunikasjon, vannforsyning og transport



Moss
kommune