

# ENDRINGER I AREALDELEN ETTER OFFENTLIG ETTERSYN/ETTERSYN/HØRING

## Forord

Dette dokumentet viser en oppstilling av de endringer som er gjort i arealdelen etter offentlig ettersyn, og før 2.gangs behandling. Endringer er for øvrig vist med **rød tekst** i de reviderte dokumentene. I bestemmelsene er tekst som er fjernet ~~rød tekst~~ med gjennomstrekning.

Dokumentet inneholder ikke en vurdering eller forklaring av endringen, disse er å finne i vurderinger knyttet til innspill, i planbeskrivelsen, i konsekvensutredning eller i sak.

## Innhold

<b>Endringer i bestemmelsene og retningslinjer</b>	<b>2</b>
Bestemmelser	2
Retningslinjer for hensynssoner	9
Endringer i bestemmelser etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	9
<b>Endringer i kart</b>	<b>11</b>
Arealformål	11
Endringer i arealformål etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	11
Bestemmelseslinjer	12
Hensynssoner	12
Endringer i hensynssoner etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	12
Temakart	13
<b>Endringer i planbeskrivelse</b>	<b>14</b>
Endringer i planbeskrivelsen etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	15
<b>Endringer i andre dokumenter</b>	<b>17</b>
Vedlegg 1: Konsekvensutredning av planforslaget	17
Endringer i Vedlegg 1 etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	17
Vedlegg 2: Konsekvensutredning av arealinnspill	17
Endringer i Vedlegg 2 etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:	18

## Endringer i bestemmelsene og retningslinjer

### Bestemmelser

#### 1.3 Forholdet mellom kommuneplan og eldre reguleringsplaner

Det er lagt til ett punkt: - *Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.*

#### 2.1 Plankrav

Ordlyden er justert: **Tiltak** som nevnt i pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

#### 2.2 Unntak fra plankrav

Det er lagt inn en forklarende setning; **Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:**

##### 2.2.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Det er lagt inn en ny underparagraf som fritar navigasjonsinstallasjoner fra plankrav.

#### 4.2 Veier, gateløp, el-forsyning mm

Det er lagt inn henvisning til kommunens VA-norm, samt vist til belysningsnorm også for private veier: ..... Gateløp, el-forsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forurensning. Slike anlegg skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gateløp på private veier, **og at disse bør bygges ihht kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.**

**Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl §18-1,2 ledd).**

.....

#### 4.3 Avfallshåndtering

Justering av ordlyd: Avfallshåndtering må etableres gjennom **enkle og** rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forurensning. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. I sentrumsområder og innenfor større ny byggeområder skal **utgangspunktet være** fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug, **vurderes.**

#### 5 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9, punkt 4)

Det er lagt inn ett ekstra ledd for å videreføre rekkefølge krav fra kommunedelplan for Halmstad:

..... **Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig.**

---

## 7 Lokalisering av arbeidsplasser

Ordlyden er justert: ..... Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et ~~mer~~ lokalt behov. ....

---

## 9 Universell utforming

Det er lagt til ett ekstra ledd: ..... Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

---

## 10 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Oppsettet er endret og det er gitt ett tillegg: Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.

### 10.1 Minste uteoppholdsareal

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m<sup>2</sup> kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.

### 10.2 Fellesområder til lek og opphold

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3 ~~eller smalere enn 5 m medregnes ikke i dekning av arealkrav, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.~~ Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrot Tesla.

---

## 11 Skilt og reklame

Det er lagt til ett ekstra ledd: ..... Reklame som retter seg mot de vegfarende, krever løyve fra vegmyndigheten, jf. vegloven § 33. Unntatt fra løyveplikten er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

---

## 12 Parkering

Det endret fra 15m<sup>2</sup> til 18m<sup>2</sup> pr.p-plass: ..... For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18m<sup>2</sup> BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal etter følgende bestemmelser .....

Mulig reduksjon i antall sykkelparkeringer for mindre leiligheter er fjernet: ... For boligbebyggelse skal det settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering, minst 2 plasser per boenhet. ~~For mindre leiligheter med maksimalt BRA på 60 m<sup>2</sup> avsettes 1 plass per boenhet.~~ For nærings- og publikumsbygg skal det avsettes plass til sykkelparkering. ....

Bestemmelse er supplert med tre ledd: Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker.

.....  
For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10% av plassene.

.....  
For øvrige formål, og ved regulering, skal kommunens til enhver tid gjeldende parkeringspolitikk legges til grunn. For sentrumsområder skal det angis maksimumsnorm for antall bilparkeringsplasser, mens det for sykkelparkering settes en minimumsnorm. Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

---

### 13.1 Flom

Det er lagt til ett ekstra ledd: Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging innenfor hensynssone for flom, i 20-meters beltet langs elver og bekker og innenfor arealer som kan være utsatt for flomfare, ihht. NVE's aktsomhetskart for flom.

---

### 13.2 Støy

Siste avsnitt er generelt og er flyttet opp (blir nytt avsnitt nr 2). Tabell 3 fra T-1442 skal være gjeldene, og henvisning er lagt inn. Det er rettet til Klima- og miljøverndepartementets.

Videre er det lagt til to ledd: ..... Dersom musikkrestauranter/diskotek eller lignende tillates nær boliger, skal det foreligge støyfaglig utredning som dokumenterer at de krav til lydisolasjon og lydnivå som følger av byggt teknisk forskrift kan tilfredsstilles.

Se punkt 24.4 vedrørende avvik fra anbefalingene i rød og gul sone. ....

Teksten knyttet til Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet er justert: ~~Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442 skal gjelde. Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker.~~ I behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell 6 5 i retningslinjen.

Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

---

### 14.2 Terrengtilpasning

Ordlyden er justert: ..... Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter ~~hoved~~ stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt ~~hoved~~ atkomst til større grøntområder/marka.

---

### 14.3 Estetisk redegjørelse

Justert ordlyd: ..... Alle **fasademessige** tiltak i **fasade** og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

---

### 15 Kvikkleire og marine avsetninger

Ordlyden er justert: I områder **under marin grense** der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller .....

---

### 16 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Det er lagt til ett ledd: ..... **Unntatt fra forbudet er anlegg til navigasjonsbruk, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd og § 11-11 nr 4.**

---

### 17 Bevaring av bygninger og kulturmiljø

Fylkeskonservator er erstattet med **regional kulturvernmyndighet.**

---

### 18 Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

Paragrafen er suppler og ordlyden justert: Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

**Det skal vurderes om reguleringsplan medfører et behov for (bidrag til) etablering av innfartsparkeringer ihht. kommunens til enhver tid gjeldende parkeringsstrategi/politikk.**

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

**Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.**

**I områder under marin grense skal det foreligge en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 7-2014 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.**

**Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.**

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved vesentlige naturinngrep, nybygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

Opplistingen er ikke uttømmende.

---

### **19 Bebyggelse og anlegg omfatter alle underformål**

Det er lagt inn et generelt krav (teksten justert): **Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, sentrumsformål, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, grav- og urnelunder.**

**Arealer for byggeformål skal utnyttes effektivt.**

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

20-24 er endret til underpukter av 19 (19.1-19.X)

---

#### **19.1 Bebyggelse og anlegg** Er lagt inn som underformål.

Med følgende tekst: Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreg, og områdene skal utvikles med høy kvalitet.

Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Nettverket av uterom og grønstrukturen skal være variert og sammenhengende, og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

---

#### **19.2 (tidligere 20) Byggeområde for boliger**

Delt opp i tekst for eksisterende boligområder (19.2.1) som er justert i ordlyd og tekst for fremtidige boligområder (19.2.2) som er ett nytt avsnitt.

##### **19.2.1 Eksisterende småhusområder**

.....  
Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med **minimum** 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei. .... Byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

##### **19.2.2 Fremtidige byggeområder**

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

---

#### **19.3 (tidligere 21) område for fritidsbebyggelse**

---

#### 19.4 (tidligere 22) byggeområder for næring

Det vise til punkt 7.

---

#### 19.5 (tidligere 23) Grav og unelunder

---

#### 19.6 (tidligere 24) Kombinert bebyggelse og anlegg

Teksten er justert: ..... Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg på områdene BA1 – BA3 skal det utarbeides en felles områdeplan for eiendommene og nødvendig tilhørende vei, kollektivfelt, gang-sykelvei og infrastruktur.

Infrastruktur rundt tigerplassen skal være regulert senest samtidig med felt BA2.

Ved videre planlegging av område BA3 skal Trolldalsbekken med hensynssone innarbeides og ivaretas.

---

#### 20 (tidligere 25) Grøntstruktur

---

#### 21 (tidligere 26) Landbruk, natur- og friluftsområder

Det er lagt inn ett tillegg: ..... Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

---

#### 21.2 Arealer for spredt næringsbebyggelse

Bestemmelse er revidert etter innsigelse. Formål og omfang er fastsatt og hensynet til matjord og kulturlandskap er hensyntatt i bestemmelsen:

Det kan legges til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet i eksisterende landbruksbygg, der dette ikke kommer i konflikt med de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder. Dette gjelder følgende virksomheter:

Carlberg gård: Forsamlingslokale, kafe, gårdsbutikk og mindre kunst- og håndverksverksted og utsalg.

Nærum gård: Datasenter.

Huggenes gård: Landbruksrelatert kontorvirksomhet.

Skallerød gård: Produksjon og lagring av ved.

Utvidelse av eller ny bebyggelse til næringsformål krever regulering. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar mark tillates ikke. Hensynet til verdifullt kulturlandskap skal vektlegges.

Bygninger for spredt næring må tilbakeføres til landbruksformål dersom godkjent eksisterende spredt næringsaktiviteten opphører.

---

#### 22 (tidligere 27) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

---

#### 22.2 (tidligere 27.2) Byggeområde for småbåthavner

Her er ett ledd fjernet: ..... ~~Kystverket er overordnet havnemyndighet og skal godkjenne alle nye tiltak i fiskerihavnen Rørvik, samt tiltak som kan være av betydning for fiskerihavnen.~~

---

### 22.3 (tidligere 27.3) Friluftsområder i sjø

Ordlyden er justert: I området må ikke iverksettes tiltak som vesentlig tilsidesetter hensynet til friluftsinnteresser. Sikkerhet for myke former for friluftsliv skal prioriteres. Bruk av vannskuter er ikke tillat. Kommunen legger til rette for å kanalisere utsetting av vannskuter til egnede områder, som f.eks. småbåthavner.

---

### 23 Sikringssone for drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt

Denne bestemmelsen er ny og knytter seg til ny hensynssone. Ordlyd: Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillat.

---

## 24 (tidligere 28) Støysone H210 og H220

---

### 24.2 (tidligere 28.2) Rød hensynssone for støy

Det er lagt inn krav om støyfaglig utredning i plan- og byggesaker.

---

### 24.3 (tidligere 28.3) Støy fra flere kilder

Ordlyden er justert: I utbyggingsområder som ligger i områder berørt av flere støykilder (som vegtrafikk- og flystøy m.v.) er det anbefalt en reduksjon av støygrensen med 3 dB, jf. grenseverdiene for støy i tabell 3 i T-1442/16. ....

---

### 24.4 (tidligere 28.4) Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone

Ordlyden er justert og det er lagt inn tilleggskrav i avvikssonen: ..... Alle boenheter med rom til støyfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes. ....

---

## 25 (tidligere 29) Faresone høyspenning H370

Faresonen er justert i kart, slik at den tilsvarer den faktiske byggeforbudssonen for eksisterende høyspentlinjer, og ordlyden i bestemmelsen er justert. I tillegg er det lagt inn to nye ledd: ~~Innenfor faresonen tillates det ikke oppført boliger eller bygg til varig opphold.~~ Innenfor faresonen er det byggeforbudsbelte og alle tiltak i terreng skal avklares med ledningseier

Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær faresonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebeltet eller om andre elektriske installasjoner.

Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

.....

---

## 26 (tidligere 30) Faresone brann- og eksplosjonsfare H350

---

### *27 (tidligere 31) Faresone skred*

---

### *28 Båndleggingssone H720*

Denne bestemmelsen er ny og knytter seg til ny hensynssone. Ordlyd: Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt forvaltningsmyndighet etter naturmangfoldloven.

---

### *29 Båndleggingssone H730*

Denne bestemmelsen er ny og knytter seg til ny hensynssone. Ordlyd: Innenfor båndleggingssonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak uten at det foreligger tillatelse fra regional forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven.

---

### *30 Sikringssone rundt tunnel H 190*

Denne bestemmelsen er ny og knytter seg til ny hensynssone. Ordlyd: Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

## **Retningslinjer for hensynssoner**

---

### *Hensynssone friluftsliv H530*

Det er lagt inn ett tillegg: Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

---

### *Hensynssone landskap H550*

Teksten her er delt opp i en generell tekst for alle H550 områder og en tilknyttet sonen for Vansjø.

## **Endringer i bestemmelser etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:**

---

### *5 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9, punkt 4)*

Det er lagt inn en tilføyelse i det ekstra leddet som administrasjonen la inn: ..... Framtidig boligområde på Eskelund, gbnr 110/3, 110/4, 111/3 og 111/17 skal ikke tas i bruk, herunder reguleres, før boligområder innenfor områdeplan for Gatu, Vårli, Solhøy er ferdig utbygd og bygging av eventuell toghensetting på Gon er igangsatt.

---

## 6.2 Avlastningsområde på høyda og Årvoll

Ordlyden i siste ledd er justert: .....

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ~~ta hensyn til~~ tilrettelegge for gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

---

## 8.2 Vassdrag

Det er gjort en tilføyning i første avsnitt: ..... Det skal ikke tilføres ikke-stedegne masser eller gjøres inngrep som endrer naturens preg langs eller i vassdrag.

.....

---

## 11 Skilt og reklame

Det er gjort en tilføyning i første avsnitt: ..... Skilt skal ikke hindre framkommelighet for gåene/syklende.

## Endringer i kart

Under følger en opplisting av de endringer som er gjort i kartet. I tillegg til de opplistede punktene er det gjort mindre justeringer av teknisk karakter, som ikke påvirker det juridiske innholdet.

### Arealformål

- Område avsatt til LNF med spred næring på Skallerød er redusert, med bakgrunn i innsigelse fra FM.
- Jernbane
  - Manglende arealformål er lagt inn på strekningen mellom Vestby grense og Kambo stasjon, i samsvar med regulering.
  - Ved Kambo stasjon er arealformålet Havn rettet til på deler av jernbanearealet mellom stasjon og innfartsparkering, i samsvar med regulering.
  - Ved Rygge stasjon er arealformål Tjenesteyting endret til baneformål, i samsvar med regulering.
- Horsens gate 8, gbnr 1/1340, er endret fra park til eksisterende boligbebyggelse, i samsvar med eksisterende situasjon.
- I Mossesundet mellom Hesselbergbrygga og Rosnes er friluftsområde i sjø rettet til havn, etter at dette feilaktig var blitt satt til friluft i utkastet til høring.
- Støtvigenga er endret fra framtidig til eksisterende
- Støtvig hotell og Refsnes Gods har fått formålet Fritids- og turistformål, ihht kartforskriften.
- Ved Støtvig hotell er det lagt inn friluftsområde, i samsvar med vedtatt regulering.
- Arealer/eiendommer ved følgende transformatorstasjoner er rettet til arealformål energianlegg, ihht kartforskriften:
  - Kambo, eiendommen gnr/bnr 3/1922
  - Moss, eiendommen gnr/bnr 2/1603
  - Jeløy, eiendommen gnr/bnr 1/2737
  - Melløs, eiendommen gnr/bnr 2/1291
  - Mosseporten, eiendommen gnr/bnr 3/2108 + 3/2109
  - Øreåsen, eiendommen gnr/bnr 168/60
  - Rygge, eiendommen gnr/bnr 188/33
  - Halmstad, eiendommen gnr/bnr 151/52
- Formålet på eiendommen med Konvensjonsgården er rettet til bebyggelse og anlegg, etter feilaktig å ha vært markert som bolig.
- Kommunal tomt på Ekholt i krysset Bredsandsveien/Hadelandsveien, gbnr 166/4, har fått formål friområde, i trå med dagens bruk.
- Gravplassen på Skarmyra er endret til grav- og urnelund, i samsvar med bruk.
- På Grindvold er det lagt inn ett område med formål friområde for å sikre den skogkledde kollen.

### Endringer i arealformål etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:

- Kallumjordet er foreslått omdisponert fra framtidig boligutbygging til LNF
- Deler av Støtvigjordet i Larkollen er foreslått omdisponert fra LNF (jordbruksareal) og idrettsanlegg til framtidig bolig (Innspill nummer 34)

- Deler av skogteig ved Årefjorden øst, Bakke gård gnr bnr , er foreslått omdisponert fra LNF (skog) til framtidig bolig (Innspill nummer 13)
- Ekholtjordet, gbnr 192/2 ca. 9 daa tilbakeføres til LNF
- Øreveien 70, Høyda omdisponeres fra næring til bebyggelse og anlegg. (Innspill nr: 64.)

### **Bestemmelseslinjer**

- Byggegrense mot sjø og Vansjø er supplert, slik at denne ligger inne i hele kommunen

### **Hensynssoner**

- Det er lagt inn sikringssone for drikkevannskilden og tilhørende nedbørsfelt – H110
- Det er lagt inn sikringssone H190 på tunellen Kambo-Sandbukta. Tilsvarende sikringssone på fremtidige nye jernbanetunneler.
- For eksisterende høyspentlinjer er faresonene H370 redusere i bredde, slik at de samsvarer med byggeforbudssonen.
- H400 er fjernet, da dette var en sikringssone som hang igjen fra eldre. Ikke lenger aktuell.
- Det er innarbeidet hensynssoner for flomsoner, 200års flom, tilknyttet Vansjø.
- På Årvolltangen er hensynssone H720 rettet til H560, da den ikke er vernet etter lov om naturvern.
- Flere steder er det ryddet i hensynssoner, ved at like hensynssoner er slått sammen. Av ulike grunner har hadde det dessverre oppstått en deling, eller mangel på sammenslåing i kartet som lå på høring. Gjelder H530 og H550, bl.a. ved Vansjø, Mosseskogen, søndre Jeløy.
- På Eldøya er hensynssone korrigert til H550, landskap
- Flere hensynssoner i Larkollen er korrigert til H570 (fra H710)
- Fire hensynssoner H570 fra kulturminneplanen, som var uteglemt, er lagt inn. Dette gjelder Bjerget, Klømmesten, Krabben på Jeløy og Gjerrebogen gård.
- Hensynssonen H570 på skarmyra er utvidet
- For Værne Kloster landskapsvernområde er hensynssonen korrigert til H720 (I gammel kommuneplan lå den som båndlagt framtidig vern.)
- På Mosseskogen er navnet på hensynssonen korrigert til H550 (fra 570)
- Ved Sponvika er hensynssonen H530 tilpasset formålet i reguleringsplanen.
- Hensynssonens nav er lagt inn i kartet (H530, H540, H550, H560, H570 mm)
- Hensynssonen for landskap H570 er utvidet mot syd, slik at den tar med seg Grefsrød/Granbakken, og mot øst for å ta med seg landskapet rundt Roer i henhold til temakart for kulturlandskap i fylkesplanen.

### **Endringer i hensynssoner etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:**

- På Gonskogen er det lagt inn hensynssone for naturmangfold og friluftsliv.

**Temakart**

- Langsiktig utbyggingsgrense på Mosseskogen er justert slik at noe mer areal ved Felleskjøpet/Eurofinns er satt av som arealer som kan vurderes til utbygging ved fremtidig rullering av kommuneplan. Det samme gjelder ett mindre areal mot Osloveien mellom Kilsbakken sør og eksisterende næring ved Osloveien.

## Endringer i planbeskrivelse

Under følger en oppstilling av de endringer som er gjort i planbeskrivelsen. Ny tekst og tillegg er for øvrig vist med **rød tekst** i planbeskrivelsen. I tillegg til de opplistede punktene er det gjort mindre justeringer av språklig karakter, som ikke påvirker innholdet.

- Planbeskrivelse har i starten en oppstilling av sentrale punkter og endringer i planforslaget. I denne er kun de mest vesentlige punktene endret/lagt inn. For øvrig vises det til dette dokumentet for endringer.
- **Kap. Planprosess og medvirkning** er justert med bakgrunn i prosessen etter høring.
- I kap. *Areal- og transportstrategier* er tabellen justert med bakgrunn i vedtatt samfunnsdel for kommuneplanen.
- I **kap. Senterstruktur** beskrives regionsenteret med bydeler, områdesentrene og lokalsentrene. Her er det lagt til tekst under, *Moss – det sentrale byområdet, Høyda, Jeløya, Østre bydel, og Kambo*, for å utdype beskrivelsen.
- I **kap. Næringsområder** er det lagt inn en ekstra setning til slutt. Den innebærer ingen faktisk endring.
- I **kap. Klimautslipp transport** er det lagt inn ett nytt avsnitt i starten, med bakgrunn i kommuneplanens samfunnsdel.
- I **kap. Kollektivtransport** er det lagt inn tekst for å beskrive noe av det det jobbes med i Viken.
- **Kap. Buss** er justert med bakgrunn i at beskrevet tiltak er gjennomført.
- I **kap. Behov for boliger** med boligbyggeprogram er tallene gjennomgått og justert med bakgrunn i de endringer vi kjenner til. Det er ikke foretatt en ny kjøring i Kompas.
- I **kap. Naturmangfold** er det lagt inn et avsnitt som beskriver bruken av hensynssoner i Mossemarka, før og nå, og begrunnet hvorfor innføringen av H 560 – naturmiljø ikke krever konsekvensutredning. Jf. innspill fra grunneierlaget, og Kambo gård.  
 ..... I Mossemarka er en av de største sammenhengende skogsområdet i kommunen. I **kommuneplan fra 2011 var hensynsone Friluftsliv H530 benyttet, men gitt beskrivelsen viktig natur frilufts område. Planbestemmelsene anga retningslinjer både for friluftsliv og naturmiljø, og planen må forstås dit hen at begge retningslinjer gjaldt for Mossemarka. Ved utarbeidelse av ny kommuneplan er det vurdert å være riktig å legge på hensynssonen for Naturmiljø (H560). Slik følger kommunen opp kartforskriften og tydeliggjøre hensynet til naturen i dette området. Den ekstra hensynssonen endrer ikke i vesentlig grad de vernehensyn som har ligget på området. Grunneiere har også tidligere skullet hensynta friluftstinteresser og naturmiljø. Forpliktelser ovenfor natur følger videre av naturmangfoldloven. ....**
- I **kap. Vassdrag** er det lagt inn ett avsnitt om drikkevannskilden, da det etter innspill fra Mattilsynet, og påfølgende dialog med MOVAR, er lagt inn hensynssone.  
 .....  
**Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Hovedinntaket ligger i Storefjorden og det er inntak på både 12 og 25 meters dybde, og er plassert i den delen av Vansjø med best råvannskvalitet. Det er etablert en ny hensynssone, Sikringssone for drikkevann (H 110) med tilhørende bestemmelser som skal ivareta råvannskilden og tilsigsområdene til Vansjø. Hensynssonen er lagt på Moss kommune sine arealer av tilsigsområde til, og Vansjø, hvor forurensning/tiltak kan ha risiko for å påvirke råvannskilden. Det er en plikt å beskytte råvannskilden mot forurensning, jf. Drikkevannsforskriften, og hensynssonen endrer ikke i vesentlig grad de hensyn som må tas ved tiltak innenfor området. Det lokale vannverket ved MOVAR har for øvrig veldig**

gode rensesystemer, og reserveforsyning, og er således veldig robust.

.....

- I **kap. Sjøområder** er grunnlaget for etablering av friområde i sjø i ett 200 m belte fra land utdypet, med bakgrunn i innspill fra Kystverket. Forbudet mot vannscooter er opprettholdt.
- I **kap. Arealregnskap** er en feil i andre avsnitt korrigeret; ..... Mosseregionen kan bruke totalt **8,4 km<sup>2</sup>** fra 2009 fram til år 2050, hvorav 3,1 km<sup>2</sup> i Moss. ....
- I **kap. Endringer i langsiktig utbyggingsgrense** er teksten under avsnittet om Mosseskogen justert, etter at noe mer areal er beholdt innenfor langsiktig utbyggingsgrense; ..... Med bakgrunn i disse vurderingene tas store deler av Mosseskogen ut fra langsiktig utbyggingsområde, og kun et mindre areal sør for Kilsbakken, **samt ett areal knyttet til næringsarealene ved Felleskjøpet/Eurofinns**, foreslås oppretthold. ....
- I **kap. Plankart punkt Hensynssoner** er det lagt til to punkt som følge av at to hensynssoner er tatt inn i kartet; **Sikringszone drikkevann (H110) og sikringszone tunell (H190)**
- I **kap. Bestemmelser** er korrigeret fra BRA til BYA i andre avsnitt, pga feil ved høring. Det presiseres at bestemmelsene var korrekte; ..... Gamle Moss og Rygge har benyttet ulikt styringsverktøy for utnyttelse i byggeområde for boliger. Henholdsvis BRA og BYA. Det har vært vurdert som riktig å benytte samme i hele nye Moss, og det er valgt å gå inn for **BYA**. ....
- **ROS-analyse** er en del av og ett eget kapittel i planbeskrivelsen. Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken er hele dette kapittelet gjennomgått og supplert. Alle suppleringer og tillegg er vist med rød tekst i planbeskrivelsen.  
Det er innarbeidet kildehenvisninger som viser hvor kunnskapsgrunnlaget, og metode for risiko- og konsekvens-vurdering er beskrevet nærmere innledningsvis. Ny beskrivelse av sannsynlighetskategoriene og konsekvens- kategoriene er lagt inn.  
De ulike underkapitlene er supplert med risikoreduserende tiltak, der det er aktuelt.  
Vannforsyning er tatt inn som ett nytt underkapittel under *Kritiske samfunnsfunksjoner og infrastruktur*.  
Storulykke er supplert med manglende bedrifter.  
Dambrudd, Klimautslipp, Radon og Luftforurensning er tatt inn som egne underkapitler.  
Det er supplert med ett underkapittel om *ROS på plandelsnivå*, der Skallerød, transformasjonsområdene ved Osloveien, og Høyda beskrives.
- «Gang- og sykkelveg» er endret til «anlegg for gående og syklende» der det er benyttet som en samlebetegnelse for ulike anlegg for gående og syklende.

### Endringer i planbeskrivelsen etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:

Det er gjort følgende tilføyelser/endringer, som i planbeskrivelsen er vist med rød tekst og gjennomstreking der noe er fjernet:

- **Innledning :**
  - Moss kommune erkjenner natur- og klimakrise og slik legitimerer virkemiddelbruk og prioriteringer for å holde oss innenfor naturens tålegrenser. Vi legger FNs bærekraftsmål og Parisavtalen til grunn for alle planer, vedtak og beslutninger.
  - Fokus på god bokvalitet og varierte boliger
  - Det er lagt vekt på å minimalisere omdisponering av LNF- /landbruks-, natur- og frilufts- områder til utbyggingsformål i arealplanen.

- **Areal- og transportstrategier** er det tilføyd: .  
Et viktig mål er samlokalisering av funksjoner i sentrene, med varierte boliger og mindre spredning av bebyggelse samt «kortreiste» arbeidsplasser.
- **Moss i Viken og Osloregionen:** Det vil være viktig at Moss, som del av Viken og Osloregionen, bevisst søker å bremse økt utpendling, som lett kan følge av bedre kommunikasjoner nordover, ved at kommunen aktivt bidrar og legger til rette for bærekraftig verdiskaping og virksomhetsetablering i Mossregionen, som gir lokale arbeidsplasser og inntekter.
- **Senterstruktur,**
  - Det er lagt inn to faktabokser om blå-grønn struktur og grønn mobilitet
  - **Jeløy:** Det vil ikke bli utviklet større utbygginger på Jeløy før det foreligger en tilfredsstillende løsning for kollektivtrafikken over kanalbrua.
  - **Halmstad:** Framtidige boligområder på dyrket mark og skog skal holdes på et minimum.
  - **Lokalsentrene:** For å opprettholde Larkollen som et levende lokalsenter, vil Moss kommune utrede boplikt for hele eller deler av Larkollen.  
Siste setning justert; Det foreslås kun begrensende arealer til utbyggingsformål i lokalsentrene, og framtidige arealer i tidligere kommuneplan er videreført til boligformål.
- **Næringsstruktur:**
  - Moss har viktig høyteknologisk leverandørindustri, som virksomhetene knyttet til Jeløy Næringspark, og det er avgjørende å legge til rette for at denne industrien, som gir betydelig verdiskaping, arbeidsplasser og inntekter, kan fortsette og utvikles, også med tanke på det grønne skiftet.
  - Det skal utarbeides en egen plan for opplevelsesnæringen i Mossregionen.
- **Handel:** Det er ønskelig å snu denne trenden og styrke detaljhandelen i sentrumskjernen.
- **Byutredning:** Lokal karbonavgift til fordeling (KAF) er tatt inn som et eksempel på ulike former for trafikantbetaling.
- **Jernbane:** Matjord er en knapp ressurs i Norge og Moss kommune vil arbeide for at hensettingsanlegget må ha dette som høyeste prioritet.
- **Bolig og nærmiljø:**
  - Beplantning som er til nytte for pollinerende insekter skal prioriteres ved etablering av nye boligområder.
  - Det er viktig at utbyggingen av boliger styres, slik at vi kan håndtere veksten og tilrettelegge for gode tjenester i takt med at kommunen vokser
- **Boligsosial planlegging:**
  - Moss kommune jobber for at det tas boligsosiale hensyn i nybygging og sentrumsutvikling. Det er et mål for det boligsosiale arbeidet å oppnå spredning i boligmassen, og at vanskeligstilte integreres i nye boligprosjekter. For å få det til kan kommunen bruke utbyggingsavtaler for å sikre variasjon i boligmassen, utleieboliger med kommunal tilvisningsrett eller kommunal forkjøpsrett.
  - Moss kommune mener at egnede boliger først og fremst er et grunnleggende behov for alle, og at alle nye boligprosjekt bør ha en boligsosial dimensjon.
- **Landbruk:** Kallumjordet (55 daa) er et av områdene som omgjøres fra utbyggingsformål til LNF-formål. Støtvigenga (20 daa) er lagt ut til utbyggingsformål.

- **Naturmangfold:** Vernebestemmelsene for mossemarka videreføres og langsiktig utbyggingsgrense rundt mossemarka ligger fast.
- **Vassdrag:** Det kan vurderes å øke bredden på kantvegetasjonen til 15 meter for å øke vannkvaliteten ytterligere. Dette utredes.
- **Arealregnskap:** Tabellene er justert med nye tall for de områdene som er omdisponert fra utbyggingsformål til LNF og fra LNF til utbyggingsformål.
- **ROS:** Det er utarbeidet ROS-analyse for Årefjorden Øst og Støtvigjordet.

## Endringer i andre dokumenter

### Vedlegg 1: Konsekvensutredning av planforslaget

Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken er hele dokumentet gjennomgått og supplert. Alle suppleringer og tillegg er vist med rød tekst.

- I metode kapitlet er det lagt inn en ny tabell som beskriver kunnskapsgrunnlaget og kriterier for verdisetting.
- Kap. *Konsekvenser på planområdenivå* er vesentlig supplert.
- Temaet samfunnssikkerhet og risiko er delt inn i 4 forskjellige kategorier (Beredskap og ulykkesrisiko og Virkninger som følge av klimaendringer med de tre underkategoriene; Havnivåstigning og stormflo, Flom og overvann, Skred) med henvisning til vurderingskriterier og kildehenvisning for kunnskaps- grunnlaget.
- Kap. *Konsekvensutredning på delområdenivå* er supplert under vurdering og tiltak for hver av de aktuelle områdene (Transformasjonsområder langs Osloveien, Høyda, Skallerød).

### Endringer i Vedlegg 1 etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:

- Tabellene i kap. 3 er justert og det er lagt inn en ny tabell; Arealer som omdisponeres fra LNF til utbyggingsformål i kommuneplan
- I kap. *Konsekvensutredning på delområdenivå* er det lagt inn to nye delområder (Deler av skogteig Årefjorden øst og deler av Støtvigjordet, Larkollen).

### Vedlegg 2: Konsekvensutredning av arealinnspill

Ved offentlig ettersyn og høring mottok kommunen mange innspill og anmodninger om revurdering av tidligere private innspill. I tillegg mottok kommunen noe nye private innspill.

Med bakgrunn i dette er hele dokumentet gjennomgått – feil er rettet og vurderinger er gjennomgått på ny og supplert der det er nødvendig. Administrasjonen har ikke funnet grunn til å endre konklusjon for noen av innspillene. Dokumentet er supplert med vurdering av de ny innkomne arealinnspillene. Alle suppleringer er vist med rød tekst.

- I metode kapitlet er det lagt inn en ny tabell som beskriver kunnskapsgrunnlaget og kriterier for verdisetting.

- Temaet samfunnssikkerhet og risiko er delt inn i 4 forskjellige kategorier (Beredskap og ulykkesrisiko og Virkninger som følge av klimaendringer med de tre underkategoriene; Havnivåstigning og stormflo, Flom og overvann, Skred) med henvisning til vurderingskriterier og kildehenvisning for kunnskaps- grunnlaget.

I kap. *Konsekvensvurdering av innspillene* er det lagt inn en generell vurdering for å forklare de vurderinger som ligger til hvert innspill; **Kommuneplanens samfunnsdel med areal- og transportstrategier ble vedtatt 13.februar 2020. Arealstrategiene bygger videre på tidligere kommuneplaner, og skal bygge opp under en areal- og transporteffektiv utvikling i kommunen, som er med på å skape en bærekraftig kommune med miljøvennlige transportløsninger, gode nærmiljøer og ivaretagelse av jordbruk og natur. Dette betyr at det jobbes for en sentralisering av bolig- og arbeidsplassutviklingen, der hovedtyngden av utvikling knyttes til kommunens sentrum. Utover dette er det lagt til rette for en utvikling i bygelen på Høyda, samt i områdesentrene Kambo og Halmstad. For lokalsentrene, Larkollen og Vang, kan det vurderes vedlikeholdsutbygging. Boligbyggingen i resten av kommunen begrenses. Dette er også med på å bygge opp under, og følge opp, strategiene som vektlegger vern av dyrket mark, kulturminner, kulturlandskap og natur(landskap), samt fokuset på bærekraftige transportløsninger.**

Mange av de private arealinnspillene, der det er ønske om å legge ut nye utbyggingsområder, er ikke i tråd med de vedtatte arealstrategiene. De griper gjerne inn i natur-, jordbruks- eller kulturområder, og flere ligger utenfor foreslått langsiktig utbyggingsgrense (kommunes «markagrense»), se eget temaart. Ofte vil de også med stor sannsynlighet medføre bilbruk.

På tross av at flere av natur/skogsområdene ikke har registrerte truende eller sårbare arter, og at de har lav bonitet, representerer de ett viktig innslag av naturlige naturområder og biotoper i et jordbrukslandskap. For naturmangfoldet er det således viktig at slike naturområder ivaretas. I tillegg representere de et viktig tilskudd til rekreasjon, lek og friluftsliv i nærområdene.

Hvert enkelt innspill er gitt en individuell vurdering, med bakgrunn i kommunens arealstrategier.

**Gårds- og bruksnummer er endret på grunn av kommunesammenslåingen. Alle gårdsnummer fra gamle Rygge er økt med 100, eks 85 er blitt 185, 1 til 101.**

#### **Endringer i Vedlegg 2 etter kommunestyrets vedtak 11.6.2020:**

- Ved 2.gangs politiske behandling ble det vedtatt og endre konklusjonen i to arealinnspill nr 13 og 34. Innspillene tas til følge og det er som følge av dette gjort endringer vedlegg 1, Konsekvensutredning, og i arealformål i kartet.