

KONSEKVENsutREDNING

KOMMUNEPLAN FOR MOSS 2019 – 2030

Innhold

Om konsekvensutredning	1
1.1 Formålet med konsekvensutredning og avgrensning av utredningskravet	1
1.1.1 Lovkrav	1
1.1.2 Forskriftskrav	1
1.1.3 Veileder for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel.....	2
1.2. Beslutningsgrunnlag	2
2 Metode	3
3 Hovedtrekk i konsekvenser	6
3.1. Oversikt over ikke konsekvensvurderte endringer	6
3.2 Oversikt over konsekvensvurderte endringer	7
Konsekvenser på planområdenivå:	7
Endringer i kommuneplanens arealdel samlet.....	8
Konsekvensutredning på delområdenivå.....	10

Om konsekvensutredning

1.1 Formålet med konsekvensutredning og avgrensning av utredningskravet

1.1.1 Lovkrav

PBL § 4-2 om planbeskrivelse og konsekvensutredning angir at for kommuneplaner med retningslinjer skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. Dette innebærer at kommuneplanens arealdel er omfattet av konsekvensutredningskravet og at utredningen skal være en del av planbeskrivelsen.

1.1.2 Forskriftskrav

KU- forskriften angir hvilke planer som omfattes av kravet til konsekvensutredning.

Kommuneplanens arealdel omfattes alltid av kravet til konsekvensutredning, og forskriften angir krav til utredning og dokumentasjon av virkninger som går utover de generelle kravene til planbeskrivelse.

Kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredninger vedrørende innhold og utforming av planforslag peker på at konsekvensutredningen skal:

- utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram
- være tilpasset plannivå
- være beslutningsrelevant
- ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne, men baseres på innhenting av ny kunnskap der det ikke foreligger kunnskap om viktige forhold

Behovet for ny kunnskapsinnhenting er definert i planprogrammet. Der det ikke er pekt på utredningsbehov i programmet, brukes eksisterende kunnskapsgrunnlag.

Om innslagspunkt for utredningskrav sier forskriften at konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av:

- nye områder for utbygging
- vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder

Konsekvensutredningen skal også gi en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene.

1.1.3 Veileder for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel

Veilederen T-1493 utdyper at det for kommuneplanens arealdel er KU-plikt for:

- alle nye områder til utbyggingsformål (ikke relevant i denne planrulleringen)
- endret utbyggingsformål
- båndlegging dersom hensikten er senere utbygging (ikke relevant i denne planrulleringen)
- endringer i bestemmelsene kan medføre utredningsplikt. Dette kan gjelde endringer som gir endrede utbyggingsbetingelser (eks bestemmelser som endrer rammene for utbygging i eksisterende byggesone)

Oppdatering av kommuneplankartet i henhold til regulering vedtatt mellom to rullinger av arealdelen omfattes ikke av kravet til konsekvensutredning.

Veilederen peker på at tilpasning til plannivå for kommuneplanen innebærer at konsekvensutredningen skal kjennetegnes av fokus på strategiske problemstillinger og tema, og besvare spørsmål knyttet til lokalisering og arealformål. Utredningen må få frem viktige miljø- og samfunnsverdier, virkningen utbygging kan få for disse verdiene og hva som kan gjøres for å avbøte negative virkninger. KU forskriften krever en beskrivelse av virkningene av de enkelte utbyggingsområdene og av de samlede arealbruksendringene i planen.

1.2. Beslutningsgrunnlag

Konsekvensutredningen utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommuneplan for Moss 2019-2030 og oppfyller utredningsplikten i planloven. Dokumentet beskriver og dokumenterer hvilke virkninger arealendringene i planforslaget gir for samfunn og miljø. Beskrivelse av planforslaget og kommunens begrunnelse for ulike valg fremgår i planbeskrivelsen.

Vedtatt planprogrammet foreslo at konsekvensutredningen skulle vise virkninger for miljø og samfunn for følgende områder:

- Nye utbyggingsområder
- Endret utbyggingsformål eller vestlig endring i utnyttelsesgrad
- Endringer i forhold til mulighet for utbygging i LNF

Videre står det i planprogrammet at; *«Beskrivelse av virkningene av de enkelte utbyggingsområdene hver for seg og av de samlede arealbruksendringene i planen (ihht KU-forskriftens krav) vil bli gjennomført.»*

Dette dokumentet beskriver og vurderer virkningene av endringer som foreslås av kommunen. De enkelte arealinnspill til kommuneplanen er vurdert i eget dokument.

Konsekvensutredningen skal få fram hvilke vesentlige miljø- og samfunnsverdier som blir berørt og hvilken virkning planforslaget kan få for disse verdiene. Vurderingene er tilpasset plannivået og beslutningsrelevans.

2 Metode

Konsekvensutredningen inneholder kommunens vurdering av virkningene av planforslaget sammenliknet med å ikke gjennomføre planforslaget. Når disse virkningene sammenliknes innebærer det at vi for ulike tema kan angi om planen har positiv, nøytral eller negativ konsekvens. I konsekvensutredningen blir vurderingene tilpasset og inndelt i nivåene:

- Grønn - Positiv eller nøytral konsekvens
- Gul - Svak - middels negativ eller usikker konsekvens
- Rød - Negativ eller sterk negativ konsekvens

Nullalternativet er definert som eksisterende kommuneplaner justert for nye reguleringsplaner.

Oppfølging av planprogram og KU- forskriften

Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel omfatter de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen. Konsekvensutredningen beskriver de virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk (arealformål eller bestemmelser) kan få for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger.

Kunnskapsgrunnlag og kriterier for verdisseting (Ny tabell)		
Tema og datagrunnlag	Hva skal vurderes	Kriterier for verdisseting
Naturmangfold Artsdatabanken Naturbasen Miljøregistrering i skog (MIS) Naturmangfoldplan Naturmangfold i plan; veileder KMD	Forvaltning av sårbare eller truede arter, fremmede arter, utvalgte naturtyper, områdevern, genetiske ressurser og bærekraftig bruk. Prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn i offentlige beslutninger. Fare for spredning av fremmede arter.	Grønn – Berører ikke eller skaper en forbedret situasjon for biologisk mangfold. Gul – Tap av skog og grønnstruktur som kan ha verdi for naturmangfoldet. Rød – Inngrep i naturtyper eller naturområder med registrerte sårbare eller truede arter eller prioriterte naturtyper.
Økosystemtjenester Naturbasen	Økosystemtjenester er goder og tjenester som vi får fra naturen; herunder forsyningstjenester (eks mat, vann), reguleringstjenester (f.eks. vannrensing, flom- og erosjonsbeskyttelse), kulturelle tjenester (eks opplevelser og rekreasjon) og støttende tjenester. Viktige reguleringstjenester som karbonbinding, flomdemping, erosjonskontroll og vannrensing er ikke omfattet av øvrige utredningstema.	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Svak eller middels negativ konsekvens Rød – Sterk negativ konsekvens
Miljømål nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål FNs bærekraftsmål, Parisavtalen,	Klimagassutslipp, rent vann, unngå forurensning, bevare naturmangfold.	Grønn – Reduksjon av klimagassutslipp Gul – Uendret situasjon, fare for tap av artsmangfold Rød – Økning av klimagassutslipp, tap av artsmangfold
Kulturminner og kulturmiljø Kulturminneplaner Askeladden Planregister Temakart	Automatisk fredede kulturminner, vedtaksfredede kulturminner, bevaringsverdige kulturminner, kulturlandskap eller kulturmiljø registrert i kulturminneplan eller	Grønn – Berører ikke fornminner, vernede eller fredede bygninger eller bygningsmiljø. Berører ikke kulturmiljø eller kulturlandskap.

KULA	bevart gjennom arealplaner etter plan- og bygningsloven.	Gul – Noe forringelse av vanlige forekommende kulturminner Noe berøring av mindre del av et regionalt sjeldent kulturminne Rød – Tap av lokalt- og regionalt viktige kulturverdier og tap eller forringelse av kulturmiljø og kulturminner som er viktige i nasjonal sammenheng.
Friluftsliv Temakart friluftsområder Naturbase	Allmenhetens ferdselsmuligheter, tilgangen til og nærhet til rekreasjons- og friluftsområder. Tilgjengelighet og universell utforming. Brukerfrekvens; opplevelseskvaliteter; symbolverdi; funksjon; egnethet; tilrettelegging; kunnskapsverdier; lydmiljø; utstrekning; tilgjengelighet; potensiell bruk.	Grønn – Berører ikke rekreasjonsområder, friluftsområder. Nye utbyggingsområder sikres god tilgang til rekreasjonsområder. Gul – Berører regionalt eller lokalt viktige områder eller utbygging i områder med begrenset tilgang til rekreasjonsmuligheter. Rød – Berører og forringer regionalt eller lokalt viktige og svært viktige områder. Dårlig tilgang til rekreasjonsmuligheter.
Landskap Temakart kulturlandskap Kommunekart og topograf	Det skal vurderes solforhold, terreng og beliggenhet. Det må vurderes eksponering og omfang av terrenginngrep ved utbygging.	Grønn – Forbedret eller uendret landskap. Egnert terreng og beliggenhet. Gul – Noe forringelse av terreng og landskap. Men terrengtilpassing er mulig. Rød – Ødeleggelse av terreng og landskap. Lite egnert til formålet ut fra terreng og beliggenhet.
Forurensning (utslipp til luft, klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy) T-1442 T-1520 Utkast til klimaplan Miljøkommune.no ROS-analyse Grunnforurensning (miljødirektoratet)	Forurensning av ulik art som støv og luktproblemer, utslipp til luft, jord og vann, landbruksforurensning, grunnforurensning og støy har stor betydning for om et område er egnet til utbyggingsformål. Hvorvidt arealendringsforslaget vil kunne skape forurensningsproblemer for omgivelsene.	Grønn – Redusert eller uendret forurensning av ulik art. Gul – Fare for forurensning eller lokalisering av bebyggelse som er følsom for forurensning i utsatte områder. Rød – Stor forurensningsfare, økt klimagassutslipp
Vannmiljø Miljødirektoratets database for vannmiljø	God økologisk og kjemisk tilstand for drikkevannskilde og alle vannforekomster (kystvann, brakkvann, ferskvann og grunnvann) Miljøtilstanden vurderes etter økologiske kriterier som blant annet forekomst av fisk, vannplanter, plankton, næringssalt og miljøgifter.	Grønn – Forbedret eller uendret vannkvalitet og miljøtilstand Gul – Fare for redusert økologisk og kjemisk vannkvalitet. Rød – Sterk negativ konsekvens for vannmiljø
Jordressurser (jordvern og mineralressurser) NGU AR5 – klassifiseringen Miljøregistrering i skog (MIS)	Kvalitet/verdisetting på dyrket mark, om arealet er dyrkbar mark, potensialet for eventuell bruk av kompensierende tiltak, som jordflytting,	Grønn – Forbedret eller uendret situasjon for landbruksinteresser i området. Gul – Berører dyrket mark eller skogsdrift, enten deler av et område med stor verdi eller hele områder av mindre verdi. Rød – Berører dyrket mark eller skogsdrift i vesentlig grad. Varig forringelse av landbruksareal med høy verdi
Transportbehov Byutredning Kartgrunnlag	Transportbehov; nærhet til kollektivtransport og sosial	Grønn – Sentral lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg

Kollektivtransport	infrastruktur, gang- og sykkelveisystem, energiforbruk og energiløsninger	Gul – Middels negativ eller usikker konsekvens Rød – Lokalisering av boliger, arbeidsplasser og publikumsbygg i områder uten god kollektivdekning og utenfor senterstrukturen
Beredskap og ulykkesrisiko DSB.no Helhetlig ROS (2020) Utrykningstid NVE atlas	Kommunen har en overordnet Risiko- og sårbarhetsanalyse, (ROS-analyse) vedtatt 2020. Det skal vurderes om planforslaget har betydning for temaer i kommunens ROS-analyse	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens for beredskap og ulykkesrisiko Gul – Svak eller middels negativ konsekvens for ulykkesrisiko Rød – Sterk negativ konsekvens
Virkninger som følge av klimaendringer Klimahjelperen (DSB) NVE atlas	Risiko ved havnivåstigning og stormflo, om utbygging er utsatt for havnivåstigning/stormflo	Grønn - Positiv eller nøytral konsekvens Gul - Middels eller usikker konsekvens Rød - Sterk negativ konsekvens
	Flom og overvann Flomfare langs vassdrag og overvannsproblematikk knyttet til styrtregn	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Usikker flom- og overvannsfare, økte utfordringer knyttet til overvannshåndtering i byggeområder Rød – Utbygging i områder med kartlagt fare for flom
	Skred – utbygging under marin grense eller i områder innenfor registrerte områder med økt fare for kvikkleireskred	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Nye byggeområder under marin grense. Rød – Nye utbyggingsområder innenfor områder med fare for større kvikkleireskred.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen Folkehelseoversikt FHI SSB	Helsefremmende stedsutvikling; støy, tilgang til rekreasjonsområder, luftforurensning, hvordan utbygging påvirker sosiale forskjeller i helse.	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Svak eller middels negativ konsekvens Rød – Sterk negativ konsekvens for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.
Tilgjengelighet for alle Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling Veileder- Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven	Universell utforming, stedsutvikling i tråd med prinsipper om aldersvennlig stedsutvikling. Tilgjengelighet langs sjøen og i strandsonen.	Grønn – Forbedret eller uendret tilgjengelighet Gul – Svak eller middels negativ konsekvens for tilgjengelighet Rød – Sterk negativ konsekvens for tilgjengelighet
Barn og unges oppvekstvilkår RPR for barn- og planlegging. Temaveileder barn og unge i plan- og byggesaker Barne- og ungdomsrepresentant, lokalkunnskap og innspill fra ungdomsråd/elevråd Fylkesdelplan	Nærhet til sosial infrastruktur, lekeplasser og rekreasjonsområder. Fravær av forurensning, støy, trafikkfare og andre helsefarer.	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Svak eller middels negativ konsekvens for barn- og unges oppvekstvilkår Rød – Tap av lekearealer, støyfølsom bebyggelse i rød støysone,
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet Estetikkveileder for Østfold	Visuelle kvaliteter i by- og tettsteder.	Grønn – Positiv eller nøytral konsekvens Gul – Svak eller middels negativ konsekvens Rød – Sterk negativ konsekvens

3 Hovedtrekk i konsekvenser

3.1. Oversikt over ikke konsekvensvurderte endringer

En del arealmessige endringer er ikke utredet i konsekvensutredningen. Det gjelder arealendringer som ikke er konsekvenspliktig fordi:

- De legger ikke til rette for nytt utbyggingsformål
- Endringen skjer som følge av godkjente reguleringsplaner
- De endrer en hensynssone uten tilknytning til utbygging
- Endringen har som mål å sikre eller tilbakeføre et område til LNF
- Endringen omfatter en tilpassing av formålsbruk mellom gamle kommuneplaner for Moss og Rygge, og gir ikke noen reell endring i utbyggingspotensialet.
- Endring fra bruk av BRA til BYA som bruk for utnyttelsesgrad i gamle Moss. Endringen er vurdert å ikke gi noen vesentlig endring, men i hovedsak ivaretar det de to kommunene har i dag. Se planbeskrivelsen for utdyping.

Tabell for framtidige utbyggingsarealer videreført fra eksisterende kommuneplaner		
KP eller PlanID	Navn på områder	Videreført fremtidige arealer fra tidligere kommuneplan.
KPR	Ekholt	Tjenesteyting 9,5 daa
KPR	Halmstad felt G/D I	Bolig 62,5 daa
KPR	Kallumjordet	Bolig 50,0 daa
KPR	Carlbergveien	Bolig 10,0 daa
KPR	Rørskogen	Næring 26,0 daa
KPM	Sjøhagen nord	Bolig 226 daa
KPM	Rykkinn, Kambo nord	Næring 171 daa
KPM	Patterød.	Næring 38 daa
KPR	Årefjorden B1	Bolig 9,5 daa
KPR	Støtvigjordet	Bolig 9,0 daa

Tabell for arealer som omdisponeres fra LNF formål til utbyggingsformål, som følge av tidligere godkjente reguleringsplaner				
KP eller PlanID	Navn på områder	Nye arealer lagt inn i daa	Nytt formål	Areal som er omdisponert fra LNF-formål siden forrige kommuneplanrullering
M256	Lillebaug	25,0 daa	Næring 20,0 daa Bolig 5,0 daa	25,0 daa
M275	Solliveien 33-35	1,2 daa	Bolig 1,2 daa	1,2 daa
M281	Fredskjærdegård	19,2 daa	Masseuttak Grønnstruktur	19,2 daa
M	Dobbeltspor Carlberg-Såstad	153,0 daa	Samferdsel jernbane	153,0 daa
369	Sandbukta	9 daa	Samferdsel jernbane	9 daa
168	Sjøhaug, Nordre Jeløy	40 daa	Fritids og turist	40 daa

Tabell for arealer utenfor langsiktig utbyggingsgrense, som omdisponeres fra LNF formål til utbyggingsformål (ny tabell)

KP eller PlanID	Navn på områder	Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa	Nytt formål	Areal som er omdisponert fra LNF-formål
Nye	Årefjorden Øst	24 daa	Bolig	24 daa
Nye	Støtvigenga	20 daa	Kombinert bolig og næring	20 daa

Tabell for arealer som tilbakeføres fra utbyggingsformål til LNF-formål

KP eller PlanID	Navn på områder	Tatt ut areal fra gjeldende arealdel i daa	Nytt formål	Areal som tilbakeføres til LNF
KPR	Halmstad/Eskelund	143,0 daa	LNF	143,0 daa
KPR	Feste-Dilling, eks jernbane	25,0 daa	LNF	25,0 daa
KPR	Vang B2	2,5 daa	LNF	2,5 daa
KPR	Kallumjordet	50,0 daa	LNF	50,0 daa
KPR	Ekholt	9,5 daa	LNF	9,5 daa

3.2 Oversikt over konsekvensvurderte endringer

Ut fra kravene til konsekvensutredninger i lov, forskrift og veileder har kommunen vurdert følgende deler av planforslaget utredningspliktig for konsekvenser:

Konsekvenser på planområdenivå:

Konsekvenser av areal- og transportstrategiene: Gjennom en transporteffektiv arealstrategi med fokus på fortetting og knutepunktutvikling skal Moss styrkes som regionscenter.

Energibruk og klimagassutslipp: Avgrensningen og prioriteringen av utbygging til sentrumsnære områder innebærer en mer effektiv areal- og transportbruk i kommunen. Dette vil kunne bidra til reduserte klimagassutslipp fra transport og miljøvennlig energibruk i bygg ved tilrettelegging for fjernvarme.

Grønnstruktur og friluftsliv: Vi sikrer friluftsområder, og videreutvikle en sammenhengende allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og Vansjø. Overordnede grønne strukturer i byområdet, marka og strandsonen skjermes for utbygging.

Naturmangfold: Den langsiktige arealstrategien legger i liten grad opp til nye arealbeslag, og berører ikke kjente forekomster av truet, nær truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Vassdrag: Strategien skjerner vernede vassdrag fra utbyggingspress.

Landbruk: Arealer med dyrket mark som legges ut til utbyggingsformål skal minimeres, og uregulerte framtidige byggeområder skal revurderes. Sammenliknet med gjeldende plangrunnlag vil man redusere omdisponeringen av dyrket mark ved å ta ut arealer som tidligere er frigitt til utbyggingsformål på dyrket mark.

Tilgjengelighet: Arealstrategiene legger opp til bevaring og bedre tilgjengelighet i strandsonen og fjerning av ulovlige stengsler.

Endringer i kommuneplanens arealdel samlet.

Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn		
Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale/regionale føringer		I tråd med regionale forventninger til planleggingen og fylkesplanen
Arealstrategi		I tråd med arealstrategien
Naturmangfold		Planforslaget legger ikke opp til nye utbyggingsområder som beslaglegger skog, strandområder eller kjente sårbare/truede arter eller prioriterte naturtyper.
Økosystemtjenester		Planforslaget minimaliserer nye naturinngrep, sikrer vannforsyning og matproduksjon i kommunen. Økte krav til overvannshåndtering og grønnstruktur vil legge til rette for en byutvikling som kan tåle større natur- og klimavariasjoner i fremtiden. Mange av transformasjonsområdene er tidligere industritomter med store grå flater der en transformasjon vil gi en positiv konsekvens for økosystemtjenestene.
Miljømål		Planen bygger opp under miljømålene om å redusere klimagasser, stanse tap av naturmangfold og prioritere klimatilpasning i alle nye utbyggingsområder.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder som berører automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø. Arealstrategiene legger opp til sterk transformasjon i eksisterende tettsteder, og spesielt i bysentrum vil kravet til høy arealutnyttelse kunne øke presset på kulturminner og kulturmiljøer i byen, spesielt når det gjelder å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljø.
Friluftsliv		Det legges ikke ut nye arealer til utbyggingsformål, og planforslaget medfører ikke inngrep i rekreasjonsområder, friluftsområder. Endrede utbyggingsområder til boligformål ligger i umiddelbar nærhet til større, sammenhengende rekreasjonsområder, men dette forutsetter at det prioriteres tilrettelegging for sykkel og gange fra boligområdene til turområdene.
Landskap		Det legges ikke ut nye arealer til utbyggingsformål som medfører inngrep i viktige kultur- eller naturlandskap. Transformasjonsområder har velegnet topografi som sikrer gode lys- og terrengforhold i nye utbyggingsområder. Bestemmelser og plankrav skal sikre eksisterende landskapselementer i transformasjonsområdene
Forurensning og klimautslipp		Avgrensningen og prioriteringen av utbygging til sentrumsnære områder innebærer en mer effektiv areal- og transportbruk i kommunen. Dette vil kunne bidra til reduserte klimagassutslipp fra transport og miljøvennlig energibruk i bygg ved tilrettelegging for fjernvarme.
Vannmiljø		Planforslaget innebærer ikke noen nye utbyggingsområder som vil kunne medføre negative konsekvenser for vannmiljø. Planforslaget skjermer vernet vassdrag fra utbyggingspress.
Jordressurser		Sammenliknet med gjeldende plangrunnlag vil man redusere omdisponeringen av dyrket mark med 160 daa i tillegg til det arealet som vil bli tilbakeført når eksisterende jernbane skal tilbakeføres til dyrket mark.
Transportbehov		Resultater fra byutredningen viser at forventet vekst vil kunne medføre en økning i transportbehovet og i personbiltrafikken, og at arealbruk alene ikke er tilstrekkelig for å oppnå 0-vekstmålet i

		persontrafikken. Noen av de prioriterte transformasjonsområdene er ikke ideelle for å redusere transportbehovet (f.eks. Osloveien)
Beredskap og ulykkesrisiko		Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder eller endret bruk i områder som er utsatt for risiko. Transformasjon lags Osloveien forutsetter at dagens høyspentrase er lagt ned.
Virkningsområder som følge av klimaendringer; Havnivåstigning og Stormflo Flom og overvann		Kommuneplanens arealdel opprettholder byggegrense på 2,5 moh, noe som ivaretar havnivåstigning og stormflo.
		Fortetting og transformasjon i sentrale områder kan gi utfordringer med økt andel tette flater og belastning på overvannsnett.
Skred		Fare for kvikkleireskred er kartlagt og implementert i planforslaget med hensynssoner og bestemmelser, som gir en redusert risiko sammenliknet med gjeldende plan. Ingen endringer i utbyggingsområder i områder med skredfare.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Planforslaget legger opp til en utvikling som fremmer grønn mobilitet, enkel tilgang til friluftsområder, en positiv utvikling og flere tilbud i utsatte bydeler, og en mer levende og attraktiv by, noe som samlet sett vil være positivt for befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen. Samtidig er det en økt risiko for flere boliger i støyuksatte områder.
Tilgjengelighet for alle		Nye utbyggingsområder prioriteres sentralt i områder med god infrastruktur, kollektivdekning og servicefunksjoner. Krav til tilgjengelighet De aller fleste nye boliger blir bygget med krav til tilgjengelighet, og de skal etableres i områder med enkel adkomst til servicefunksjoner og møteplasser.
Barn og unges oppvekstvilkår		Planforslaget viderefører strenge krav til etablering av leke- og uteoppholdsarealer i nye boligområder. Planen legger opp til en økt satsning på trygge gang- og sykkelveiforbindelser og utbygging i områder med god kollektivdekning, noe som er positivt for mobiliteten til barn- og unge. Kommunen har god skolekapasitet og barnehagedekning og er godt rustet for forventet befolkningsvekst.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		Planforslaget med bestemmelser innebærer ambisjoner om å videreutvikle en sterk grønnstruktur og stille strenge krav til visuelle kvaliteter i by- og tettsteder. Økt tetthet kan gi utfordringer vedrørende lys- vind og solforhold, og må sikres gjennom reguleringsplan.
<p>Samlet vurdering: Økt fokus på fortetting i sentrum og områdesentrene kan gi lokale utfordringer vedrørende støy- og svevestøv, men støtter opp mot langsiktig og effektiv samordnet areal- og transportplanlegging. Samordnet areal-, og transportplanlegging bidrar til å følge opp nasjonale klimamål. Økt innsats på byforming skaper bedre steder og gir muligheter for å utvikle et inkluderende samfunn. Vurderingene i konsekvensutredningen er gjort på et overordnet nivå. Ved tilpasning av hensynssoner og omdisponering i (område)reguleringsplaner skal konsekvensene bli vurdert gjennom reguleringsplanprosess. Å opprettholde nåværende byutviklingsstrategi vil og legge til rette for samordnet areal-, og transportutvikling i by- og områdesentrene, men på grunn av store arealreserver vil det ta lengre tid å etablere en tett by, enn ved foreslått ny strategi.</p>		

Konsekvensutredning på delområdenivå

Transformasjon av næringstomter langs Osloveien, Tigerplassen – Per Gynts vei og areal syd for Skredderveien

Innspill: 48, 52 og 73, og areal lagt inn av kommunen

Gnr/bnr: 3/1288 m.fl., 3/1301, 1781 og 3/1371, og 3/1311 m.fl.

Adresse/område:

Osloveien 45 m.fl., 59, 63 og Per Gynts vei 1, og 161 m.fl.

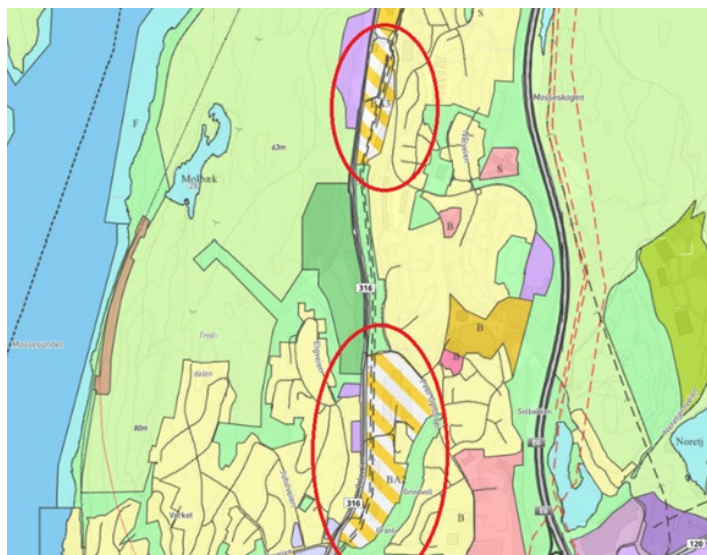
Dagens formål: Næringsbebyggelse

Foreslått formål: Kombinert formål med hovedvekt på bolig.

Arealstørrelse: ca 117 daa og 43 daa

Beskrivelse:

Næringsområder med varierende industri og lagervirksomhet



Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale/regionale føringer		I tråd med regionale forventninger til planleggingen og fylkesplanen
Arealstrategi		I tråd med arealstrategien
Naturmangfold		Området er bebygd og består i stor grad av harde flater og bebyggelse. Ingen kjente registrerte sårbare eller truede arter eller naturtyper.
Økosystemtjenester		Økte krav til overvannshåndtering og grønnstruktur vil legge til rette for en transformasjon som kan tåle større natur- og klimavariasjoner i fremtiden. Disse transformasjonsområdene er tidligere næringstomter med store grå flater der en transformasjon vil gi en positiv konsekvens for økosystemtjenestene.
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		Transformasjon her berører ikke automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø.
Forurensning og klimautslipp		Området kan være forurenset, og en transformasjon til boligformål krever undersøkelser av grunnen og eventuelt tiltaksplan.
Vannmiljø		Trolldalsbekken går gjennom området, og en transformasjon her vil muliggjøre at en større strekning kan åpnes og tilgjengeliggjøres som grøntdrag for befolkningen. Bekken omfattes på det nordre området av en hensynssone.
Jordressurser		Tiltaket berører ikke dyrket mark

Transportbehov		Transformasjonsområdet ligger med noe avstand til sentrum og jernbaneknutepunkt, og lokaliseringen er ikke ideell for å redusere transportbehovet. Området har god kollektivdekning når det gjelder buss, og det er sykkelavstand til bysentrum.
Ulykkesrisiko		Trolldalsbekken går i dag i rør på det søndre området. Det må ved utvikling vurderes om det er mulig å åpne bekken. Må eventuelt gjøres på en slik måte at overvann og flomrisiko håndteres på tilfredsstillende måte. Også på det nordre området overvann og flomrisiko håndteres på tilfredsstillende måte.
Virksomheter som følge av klimaendringer		En transformasjon av hele området gjør det mulig å finne helhetlige og gode løsninger for overvannshåndtering i området.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Dagens høyspentledning skal fjernes fra området. Planforslaget legger opp til å fjerne støyende og skjemmende næringsvirksomheter som ligger tett på eksisterende boligområder, noe som vil gi bydelen et løft. Boligområdet er utsatt for veistøy.
Tilgjengelighet for alle		De aller fleste nye boligene blir bygget med krav til tilgjengelighet, og området ligger langs primærrute for buss.
Barn og unges oppvekstvilkår		Planforslaget viderefører strenge krav til etablering av leke- og uteoppholdsarealer i nye boligområder. Planen legger opp til en økt satsning på trygge gang- og sykkelveiforbindelser og utbygging i områder med god kollektivdekning, noe som er positivt for mobiliteten til barn- og unge. Kommunen har god skolekapasitet og barnehagedekning og er godt rustet for forventet befolkningsvekst.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		En transformasjon av næringsarealene og fjerning av høyspentledningene vil gi et estetisk løft for hele området.
<p>Samlet vurdering: En transformasjon av næringsarealene og fjerning av høyspentledningene vil gi en positiv utvikling for hele området, med redusert støybelastning, utvikling av infrastruktur og grønnstruktur. Transformasjon av allerede bebygde arealer bygger opp under miljømålene om å redusere klimagasser og stanse tap av naturmangfold Tiltak for å redusere negative konsekvenser: Plankrav og generelle krav til hva som skal hensyntas ved regulering. Krav til områderegulering og felles planlegging for området og berørt infrastruktur. Krav til utredning av kapasitet på VA, spesielt avløpskapasitet. Trafikksikkerhet og bedring av tilgjengeligheten til blå og grønne strukturer skal prioriteres.</p>		

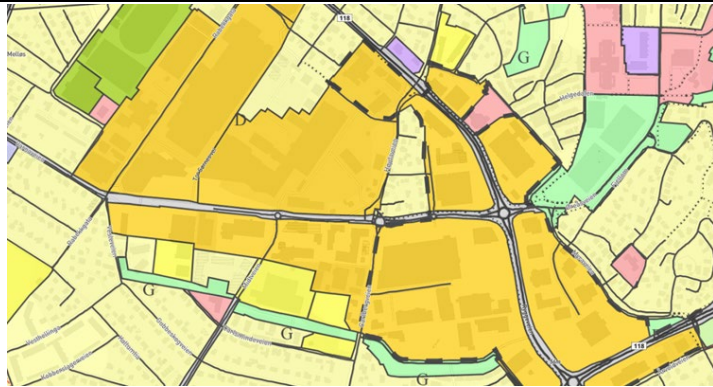
Transformasjon av næringsareal på Høyda

Adresse/område: Varnaveien m.fl.

Dagens formål: Næring

Foreslått formål: Bolig, kombinert formål

Beskrivelse: Endring fra næring til bolig og kombinerte formål på "gamle Rygge" siden av Varnaveien



Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale/regionale føringer		I tråd med regionale forventninger til planleggingen og fylkesplanen
Arealstrategi		I tråd med arealstrategien
Naturmangfold		Uendret
Økosystemtjenester		Økte krav til overvannshåndtering og grønnstruktur vil legge til rette for en transformasjon som kan tåle større natur- og klimavariasjoner i fremtiden. Disse transformasjonsområdene er tidligere næringstomter med store grå flater der en transformasjon vil gi en positiv konsekvens for økosystemtjenestene.
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		Steingjerder og bebyggelse i kulturminneplanen: må ivaretas i videre planlegging
Forurensning		Industriområde. Kan være forurenset grunn. Må redegjøre for luftforurensning ved etablering av bl.a. boliger
Vannmiljø		Ingen kjente utfordringer
Jordressurser		Tiltaket berører ikke dyrket mark
Transportbehov		Transformasjonsområdet ligger med noe avstand til sentrum og jernbaneknutepunkt, og lokaliseringen er ikke ideell for å redusere transportbehovet. Området har god kollektivdekning når det gjelder buss, og det er sykkelavstand til bysentrum.
Ulykkesrisiko		Ingen kjent ulykkesrisiko i området.
Virksomheter som følge av klimaendringer		Området er flatt og har mange harde flater. Utfordringer knyttet til flom ved styrtregn.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Transformasjon kan medføre utfordringer knyttet til støy, gode bokvaliteter i form av møteplasser, grønnstruktur og tilgang til nærturområder og rekreasjonsområder.
Tilgjengelighet for alle		De aller fleste nye boligene blir bygget med krav til tilgjengelighet, og området ligger langs primærrute for buss.
Barn og unges oppvekstvilkår		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. Boligbygging krever økt satsning på møteplasser og trygge gang- og

		sykkelveiforbindelser. Kommunen har god skolekapasitet og barnehagedekning og er godt rustet for forventet befolkningsvekst. Planforslaget viderefører strenge krav til etablering av leke- og uteoppholdsarealer i nye boligområder.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		Transformasjon vi kunne gi området et estetisk løft
<p>Samlet vurdering: Høyda 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. Arealrevende varehandel foreslås tatt ut her, og det åpnes for en større andel bolig.</p> <p>Tiltak for å redusere negative konsekvenser: Plankrav og generelle krav til hva som skal hensyntas ved regulering. Det skal igangsettes arbeid med kommunedelplan for å sikre god utvikling av området.</p>		

LNF med spredt næring for deler av Skallerød gård

Innspill 61

Gnr/bnr: 0104-1/3285 og 3286

Adresse/område: Reneflotveien, Nordre Jeløy
Skallerød gård

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: LNF med næring, gården som resurs

Forslagsstiller: Eidsvoll arkitekter v/ Erik Ruud
Siv. ark. MNAL pva grunneier Einar Kristen Aas

Beskrivelse:

Dyrka mark, skog, vedproduksjon.

Ønsker å videreutvikle vedproduksjon.



Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale-/regionale føringer		Transportkrevende lokalisering.
Arealstrategier		Transportkrevende. Gjelder landbrukseiendom.
Naturressurser		Noe skog, men det meste barmark eller utbygd
Verneområder		Registrert kulturminner innenfor eiendommen og tilgrensende områdene som ønskes benyttet. Regionalt viktig kulturlandskap.
Naturmangfold		Viktig naturtype, dam
Klimautslipp, forurensning		Transportkrevende lokalisering
Risiko		Ingen kjente
Miljøkvaliteter		Ikke vesentlig endring
Friluftsliv - turområder		Ikke vesentlig endring
Barn og unges oppvekstvilkår		Påvirkes ikke
Sjøarealer og kystnære områder		Påvirkes ikke

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:

Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense, men er en eksisterende landbrukseiendom med drift og tilknyttet næring. Landbrukseiendommen drives av eier på heltid, med intensiv grønnsak-produksjon på eget og innleid areal på nordre og søndre Jeløy. I tillegg drives betydelig ved-produksjon, basert på innkjøpt virke. Produksjonsforholdene mangler innendørs lokaler.

Det vurderes som akseptabelt å kunne legge LNF med næring på deler av eiendommen, se forslag til arealplankart, for å kunne opprettholde og til dels videreutvikle tilknyttet næring. Det tas ikke stilling til konkrete utbyggingsforslag i kommuneplan, dette må tas videre med plan- og byggesaksenheten.

Konklusjon:

Innspillet tas til følge.

Tiltak for å redusere negative konsekvenser:

Avgrensning av området som hensyntar naturmangfold, kulturminner, dyrket mark og tun.

Bestemmelser som styrer og begrenser næringsvirksomheten.

Omdisponering av LNF (jordbruksareal) og idrettsanlegg til bolig

Innspill 34 (207)

Gnr/bnr: 134/56 og 432

Adresse/område: Støtvigveien, Larkollen

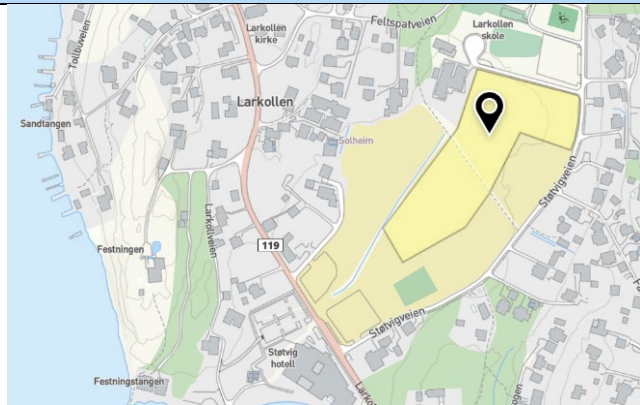
Dagens formål: LNF og idrettsanlegg

Foreslått formål: Bolig

Arealstørrelse: 20,0 daa

Forslagsstiller: Fische AS

Beskrivelse: Området har sentral beliggenhet mellom skole og Støtvig hotel. Området er ubebygget og består av dyrket mark, ligget brakk i ca 20år.



Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale/regionale føringer		Transportkrevende lokalisering, jordvern
Arealstrategi		Lokalsenter skal ikke prioriteres for nye utbyggingsområder i denne planperioden.
Naturmangfold		Ingen kjente truede/sårbare arter eller prioriterte naturtyper
Økosystemtjenester		Omdisponering av LNF, dyrket mark
Miljømål		Bilbasert, klimautslipp, men ingen negative miljøfaktorer i området.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte verneinteresser
Friluftsliv		Tilgang til natur og rekreasjonsområder
Landskap		Medfører fortetning i et utbygd område. Landskapsvirkninger må vurderes og håndteres gjennom reguleringsprosessen.
Forurensning		Ingen kjente
Vannmiljø		Bekkedraget må ivaretas
Jordressurser		Omdisponering av LNF, dyrket mark
Transportbehov		Område har nærmiljøfunksjoner, barneskole og rekreasjonsområder i gangavstand. Men kollektivdekningen er begrenset og området må anses bilbasert med tanke på arbeidsreiser og flere fritidsaktiviteter.
Ulykkesrisiko		Ingen kjente
Virkninger som følge av klimaendringer		3 moh, høyt grunnvann, kan være utsatt for havnivåstigning og stormflo. Lite drenerende masser, kjent overvannsproblematikk i området. SVV har registrert kvikkleirepunkt i/tett på planområdet. Planområdet ligger for øvrig under marin grense og krever geotekniske vurderinger ved regulering.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Bør kunne gi ett godt boligområde, som heller ikke har negative konsekvenser på omgivelsene.
Tilgjengelighet for alle		Området er relativt flatt og bør kunne gis en utforming som gir god tilgjengelighet for alle.
Barn og unges oppvekstvilkår		God skolekapasitet på barneskolen, kort skolevei og egnede leke- og rekreasjonsområder. For ungdomsskole og videregående må det tas buss.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		Omdisponeringen medfører utbygging på ett i dag ubebyggt areal, men boligbygging bør kunne gis en utforming med stedstilpasning.
Sjøarealer og kystnære områder		Fortetting i kystnært område

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:

Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense og området har dårlig kollektivtilknytning og middels tilgang til servicefunksjoner. Området er ikke prioritert når det gjelder nye utbyggingsområder for boliger. For andre områder med tilsvarende plassering er det vurdert at Moss har så mange sentralt beliggende utbyggings og transformasjonsområder at det ikke er nødvendig å legge ut nye utbyggingsområder på dyrket mark. For å oppnå fortetting og redusert transportarbeid er det ønskelig å utvikle de mer sentrale områdene.

Det er imidlertid ett utalt politisk ønske om noe vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene, og dette område foreslås lagt til boligbygging. En fortetting og økt bosetting på Larkollen kan bidra til å bygge opp under nærmiljøtilbudet.

Konklusjon:

Innspillet tas til følge.

Omdisponering av LNF (skog) til bolig

Innspill 13 (166)

Gnr/bnr: 185/2

Adresse/område: Årefjorden

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Bolig

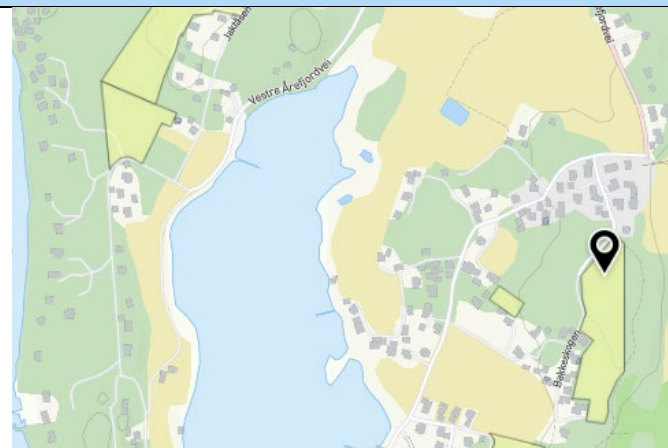
Arealstørrelse: 23,7 daa

Forslagsstiller: Katrine Bakke

Beskrivelse: I dag ett område med skog.

Foreslår å tilrettelegge for boligutbygging.

Samt at det vises til en utvikling av næringsgrunnet på gården Bakke Søndre.



Vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn

Tema	Konsekvens	Forklaring
Nasjonale/regionale føringer		Transportkrevende lokalisering, omdisponering av skog, strandsone
Arealstrategi		I strid med arealstrategiene når det gjelder transporteffektiv lokalisering og vernehensyn
Naturmangfold		Ingen kjente truede/sårbare arter eller prioriterte naturtyper, men skog er generelt ett viktig område for naturmangfold.
Økosystemtjenester		Skog gir oss rekreasjons områder og bidrar til opprettholdelse av biologisk mangfold.
Miljømål		Bilbasert, klimautslipp, men ingen negative miljøfaktorer i området.
Kulturminner og kulturmiljø		KULA, randsone landskapsvernområde. Det er registrert arkeologiske kulturminner i skogen øst for området.
Friluftsliv		God tilgang til natur og rekreasjonsområder, men innebærer og en nedbygging av mulig turområde.
Landskap		Muliggjør nedbygging av skogsteig i jordbrukslandskapet.
Forurensning		Ingen kjente
Vannmiljø		Øst for skogteigen går ett bekkedrag.
Jordressurser		Tar ikke jordbruksareal
Transportbehov		Barneskole og rekreasjonsområder i gangavstand, selv om det er relativt lang til skolen. Kollektivdekningen er begrenset og området må anses bilbasert med tanke på arbeidsreiser og flere fritidsaktiviteter.
Ulykkesrisiko		Ingen kjente
Virkninger som følge av klimaendringer		Ikke relevant. Over 400m fra Årefjorden, og i bakkant av eksisterende bebyggelse. Ca 22moh. Ingen kjent flomfare. Ingen kjent skredfare, men området ligger under marin grense og krever geotekniske vurderinger ved regulering.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		Bør kunne gi ett godt boligområde, men det er få nærmiljøfunksjoner i området.
Tilgjengelighet for alle		Området er noe kupert men bør kunne gis en utforming som gir god tilgjengelighet for alle. Bilbasert.

Barn og unges oppvekstvilkår		Relativt lang skolevei, tilgang til egnede lekearealer
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		Omdisponeringen medfører utbygging i en skogteig. Stedstilpasning må vurderes ved regulering.
Sjøarealer og kystnære områder		Fortetting i strandsonen

Samlet vurdering og eventuelle alternativer:

Området ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense og området har dårlig kollektivtilknytning og dårlig tilgang til servicefunksjoner. Området er definert som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) For andre områder med tilsvarende plassering er det vurdert at de ikke egner seg til utbygging. Også begrunnet med at Moss har så mange sentralt beliggende utbyggings og transformasjonsområder at det ikke er nødvendig å utvikle nye utbyggingsområder utenfor langsiktig utbyggingsgrense. For å oppnå fortetting og redusert transportarbeid er det ønskelig å utvikle de mer sentrale områdene. Det er imidlertid ett utalt politisk ønske om noe vedlikeholdsutbygging i lokalsentrene, og dette område foreslås lagt til boligbygging. Tiltaket bidrar til spredt boligbygging, men en viss fortetting i skolekretsen til Vang barneskole kan bidra til å opprettholde elevtallet.

En utvikling av næringsgrunnlaget på gården Bakke Søndre må eventuelt vurderes ut fra hva som er mulig innenfor «gården som ressurs», da gården ligger i LNF-området.

Konklusjon: Innspillet tas til følge.

I tillegg er endring i arealbruk for mindre områder vurdert å være ivaretatt gjennom dokumentet konsekvensutredning av arealinnspill.

Liste over innspill som er tatt helt eller delvis til følge:

Nr.	Kommune – Gnr/Bnr	Adresse	Forslagstiller	Foreslått formål	Konklusjon
6	0136 – 89/128	Carlbergveien 13, Høyda	Jansen arkitekter pva/Vari utvikling AS	Bolig	Innspillet tas til følge. Viktig å sikre etablering av turvei gjennom området.
7	0136 – 89/128	Løkkeveien, Høyda	Sameiet Carsminde Ekholt	Turvei	Innspillet skal ivaretas ved utvikling av Carlbergveien 13
21	0136 – 64/157	Storebaug 3-5, Årvoll	Veikroer eiendom AS	næring	Området kan transformeres i tråd med bestemmelser om lokalisering av næringsvirksomhet, men utbyggingsområdet bør ikke utvides.
30	0136 – 48/46	Bygdetunveien 124, Kirkegrenda	Arnt Ivar Veum	Bolig	Innspillet tas til følge.
44	0136 – 10/3 og 4	Halmstad	Tonholt, Rygge Boligutvikling	Bolig	Innspillet tas til delvis til følge.
46	0136 – 1/1	Roersveien, Lille Rygge	Kritt Arkitektur	Bolig eventuelt annet strøktjenlig	Innspillet tas til følge.
47	0104 – 4/520	Dillingøyveien, Dillingøy	Dillingøy AS v/Kjell Aanerud	tjenesteyting/ fritidsbebyggelse	Innspillet tas delvis til følge. Offentlig/privat tjenesteyting opprettholdes, men det legges ikke inn fritidsbebyggelse. Medfører ikke endring av dagens kommuneplan.
48	0104 – 3/1288 m fl	Osloveien 45 m fl, Granli, Tigerplassen	Metra og Multiconsult Pva/Kristiansen Holding as	Bolig	Innspillet tas delvis til følge, og området legges inn som transformasjons-/kombinertområde med krav om områderegulering. Forutsetning at høyspntledninger fjernes.
52	0104 – 3/1301 og 1781	Osloveien 63, Tigerplassen	Trolldalen eiendom og Bokløk	Bolig, evt storhandel	Innspillet tas delvis til følge, og området legges inn som transformasjons-/kombinertområde med krav om områderegulering. Forutsetning at høyspntledninger fjernes.

55	0104 – 3/2307	Patterød/ Mosseporten	Olav Thon Gruppen v/Jarle Brunsell	handel/nye konsept	Innspillet tas delvis til følge. Kravet om områderegulering bortfaller, men det åpnes ikke for handel. Det må tas særlig hensyn til resipienten i området og lokasjon i videre reguleringsprosess. Medfører ikke vesentlig endring av dagens kommuneplan.
56	0104 – 3/2078	Patterød/ Mosseporten	Gunnar Egge pva grunneier og G plan as	handel/nye konsept + noe bolig	Innspillet tas delvis til følge. Kravet om områderegulering bortfaller, men det åpnes ikke for handel. Langsiktig utbyggingsgrense oppretholdes. Det må tas særlig hensyn til resipienten i området og lokasjon i videre reguleringsprosess. Medfører ikke vesentlig endring av dagens kommuneplan.
61	0104 – 1/3285	Reneflotveien, Nordre Jeløy	Eidsvoll arkitekter pva/grunneier Einar Kristen Aas	LNF med spredt næring, gården som resurs	Innspillet tas til følge.
64	0136 -	Høyda	Link arkitektur og Tore Thorkildsen pva/tiltakshaver	Bolig	Innspillet tas til følge.
68	0104 - 1/2951	Sjøhaugveien, Sjøhaug	Sjøhaug naturistsenter SA:	dagens regulering – camping, badeområde, friorråde, bevertning	Innspillet tas til følge. Området er regulert i 1984, og skulle vært tatt inn ved forrige rullering. Konsekvenser er vurdert ved regulering.
73	0104 - 3/1371	Peer Gynts vei 1, Trolldalen	Contiga	bolig el. en kombinasjon av bolig og næring	Innspillet tas til følge, og området legges inn som transformasjons- /kombinertområde med krav om områderegulering.