

Arealregnskap for Moss 2025

Dokumentet er under arbeid og vil suppleres og videreutvikles som underlag til kommuneplanens arealdel.

Versjon	dato	Kommentar
En	08.05.2025	Første utkast. Vedlegg til 1.gangs behandling av forslag til langsiktige arealstrategier, Moss

Innhold

Innledning	3
Innbyggertall og befolkningsframskriving i dag og i 2040.....	5
Boligbyggeprogram 2040.....	5
Befolkningsvekst, resultat av framskrivninger (2040)	7
Demografisk utvikling og flyttemønster	9
Boligtyper og husholdninger.....	10
Usikkerhet i framskrivingene	10
Næringsutvikling	11
Moss frem mot 2125	14
Arealbehov for bolig og virksomheter i planperioden.....	16
Boligbehov	16
Arealbehov for boliger	16
Arealer til sosial infrastruktur	17
Arealbehov for virksomheter/næring	17
Faktorer som påvirker arealbruk.....	18
Fare og aktsomhetsområder	18
Vern	20
Klimatilpasning	21
Arealer til utvikling	22
Arealreserver for bolig og virksomheter i gjeldende planer	23
Antatte planreserver	23
Transformasjons-/fortettpotensial for bolig	24
Transformasjons-/fortettpotensial for virksomheter	25
Planrevisjon (planvask).....	26
Vurdering av reservene	26
Økonomi	27
Kilder	28

Innledning

Kommuneplanen er kommunens overordnede strategiske styringsdokument og inneholder mål og retningsvalg for kommunens utvikling. Kommuneplanen er forankret i plan- og bygningsloven og utarbeides vanligvis for en periode på 12 år. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. I tillegg til å prioritere og sette mål for samfunnsutviklingen i kommunen, skal samfunnsdelen angi langsiktige arealstrategier for kommuneutviklingen. Disse er førende for arealdelen som er juridisk bindende og fastsetter hovedtrekkene i arealdisponeringen i kommunen. Arealdelen definerer rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes.

En arealstrategi i samfunnsdelen er viktig for å klargjøre kommunestyrets langsiktige arealpolitikk og hvordan nasjonale og regionale føringer og mål skal følges opp. Når arealstrategien legges til grunn for revisjon av kommuneplanens arealdel, bidrar dette til at areal- og samfunnsutviklingen ses i sammenheng. (Kilde: Kommunal- og distriktsdepartementet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027)

Hvordan vi bruker arealene våre er stadig blitt en større diskusjon, noe som bygger på det økte fokuset på viktigheten av natur og jordbruksarealer. Det er kommet et tydeligere krav om at kommunene skal utarbeide arealregnskap.

Ved kunngjøring av nye statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og klima og miljø uttalte klima- og miljøminister Tore O. Sandvik – «*Summen av bit-for-bit-nedbygginga av naturen er eit problem som vi må ta på alvor. Samstundes må vi erkjenne at nedbygging kan ha mange gode formål, som til dømes arealbruksendringar for sjukehus, barnehagar og skular. Kommunane er sjølve best eigna til å fatte slike avgjerder, men regjeringa vil no gi dei betre verktøy og kunnskap til dette i dei statlege planretningslinjene. Endringane inneber at kommunane så langt som mogleg skal unngå nedbygging av karbonrike areal, og at dei skal ha vurdert alternative areal og belyst konsekvensane av nedbygginga.*»

I Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 6.3 står det at; «*Det bør utarbeides arealregnskap som del av kunnskapsgrunnlaget i kommuneplanarbeidet. Dette gir kommunene redskap for å sette seg mål for å redusere nedbyggingen av landbruks- og naturområder.*» Videre sier Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 at samfunns- og arealplanleggingen må bygge på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag, og det er forventet at kommunene skal ha en gjennomgang av sine arealreserver der behov og arealenes funksjon i dag vurderes ("planvask").

Arealregnskap er en oversikt over kommunens arealer, i form av faktisk arealbruk – altså dagens arealbruk, uavhengig av planstatus – og/eller planlagt arealbruk – altså eksisterende eller framtidig arealbruk basert på arealformålene i et plankart. (Kilde: Kommunal- og distriktsdepartementet Veileder for Arealregnskap i kommuneplan)

Med bakgrunn i dette utarbeider Moss kommune dette dokumentet som tar for seg; Innbyggertall og befolkningsframskriving, demografisk utvikling, næringsutvikling, boligbehov og arealbehov til bolig og virksomheter i kommuneplanperioden, samt transformasjon og fortettpotensial, og arealreserver i gjeldende planer. Det er i tillegg gjort refleksjoner rundt endringer og behovet 100 år fram i tid.

Dokumentet skal gi grunnlag for om nødvendig å legge inn arealreserver for en kommuneplanperiode, til 2040, i kommuneplanens arealdel.

Innbyggertall og befolkningsframskriving i dag og i 2040

Framskrivningene for Moss utarbeides ved hjelp av prognoseverktøyet Kompas, (kommunenes plan og analysesystem), som framskriver folkemengden og boligmengden med utgangspunkt i detaljerte lokale historiske data og lokale planforutsetninger.¹ Befolkningsframskrivingene er beregninger av hvordan befolkningen utvikler seg framover, gitt ulike forutsetninger om fruktbarhet, dødelighet, innvandring og utvandring, boligbygging og flytting. Komponentene i framskrivingene er aldring, tilvekst og avgang:

Aldring: Befolkning og boliger blir ett år eldre for hvert år.

Tilvekst: Nye boliger bygges, folk flytter inn og barn fødes.

Avgang: Noen boliger forsvinner, folk flytter ut og folk dør.

Kompas viser bolig- og befolkningsstatistikk på kommunenivå og i grunnkretser som kan settes sammen til plansoner, som for eksempel skolekretser og levekårssoner. Vi bruker ofte to ulike modeller som vi sammenligner for å få best mulig grunnlag for å vurdere vekst og boligbehov:

1. Boligtilbudsmodell: I tillegg til naturlig vekst basert på aldring, fødsler og dødsfall, inngår antall ledigstilte boliger og boligbyggeplaner som gir et samlet boligtilbud for plansonene. En bolig blir ledig for innflytting enten ved at husholdninger flytter til en annen bolig eller ved dødsfall. Ekstern og intern flytting til de enkelte plansonene er fordelt i aldersgrupper og husholdningsstørrelse for hver boligtype.
2. Trendflyttingsmodell: Denne tar utgangspunkt i lokale historiske flyttemønstre og framskriver disse. Trendflyttingsmodellen kan bidra til å kvalitetssikre resultater fra boligtilbudsmodellen.

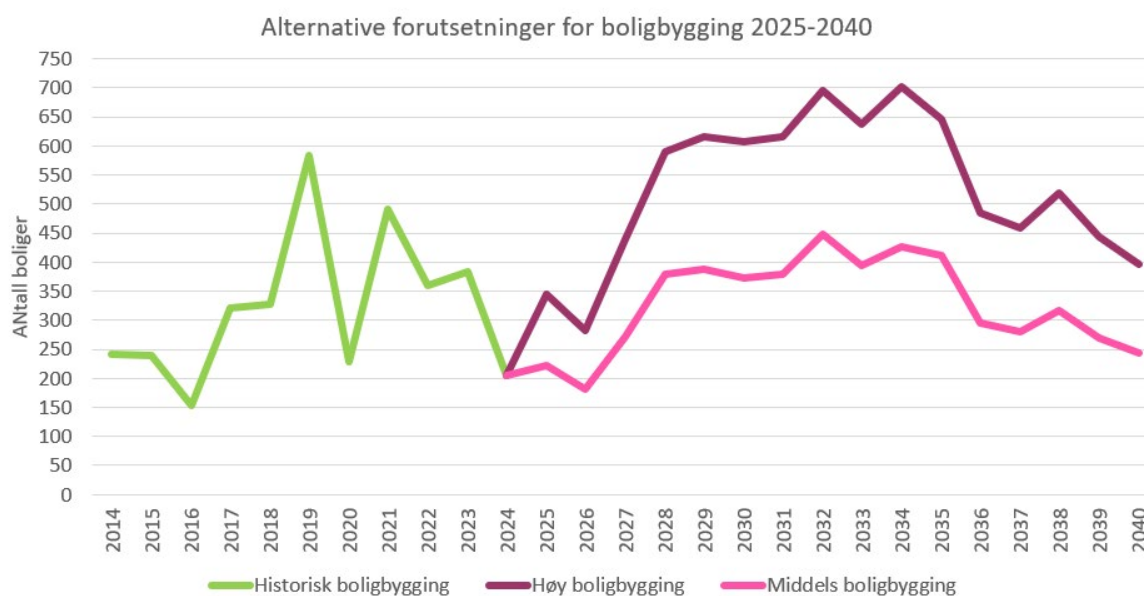
Boligbyggeprogram 2040

I boligtilbudsmodellen lages alternative forutsetninger for boligbygging. Ved en gjennomgang av vedtatte og igangsatte arealplaner per februar 2024, har vi summert opp til 8480 boliger som vil kunne stå ferdig i perioden 2025 til 2040. Dette tilsier et gjennomsnitt på 530 nye boliger per år. I tillegg ligger det en mulig rest på opp mot 3000 boliger i disse planene, som ikke er lagt inn i perioden frem til 2040.

Erfaringsmessig tar boligbygging lenger tid enn planlagt. I perioden 2014 til 2024 var boligbyggingen gjennomsnittlig 326 boliger per år. Det er mange faktorer som kan være årsak til dette, som bl.a. markedet, økonomi, tid det tar å regulere med mer. Det gjør at vi anser det som sannsynlig at det kan ta lenger tid å bygge ut den boligreserven som ligger der. Det er derfor nødvendig å sammenlikne boligtilbudsmodell og trendflyttingsmodell når vi skal finne mest mulig realistiske framskrivninger av befolkningsveksten, og behovene i kommunen, får så eventuelt å gjøre justeringer i

¹ Kilde: [KOMPAS - KOMPAS-Forum](#)

modellen. Som et eksempel er boligprognosene som legges til grunn i skolebehovsanalysen i 2025 justert ned til 60 prosent av det høye alternativet for skolekretser med omfattende planer for boligbygging. Det gjelder skolekretsene Bytårnet, Melløs, Verket, Nøkkeland, Halmstad og Ramberg. Årlig gjennomsnittlig boligbygging i Moss i dette alternativet er 330 frem til 2040. Denne prognosen brukes som prognose for skolebehov.

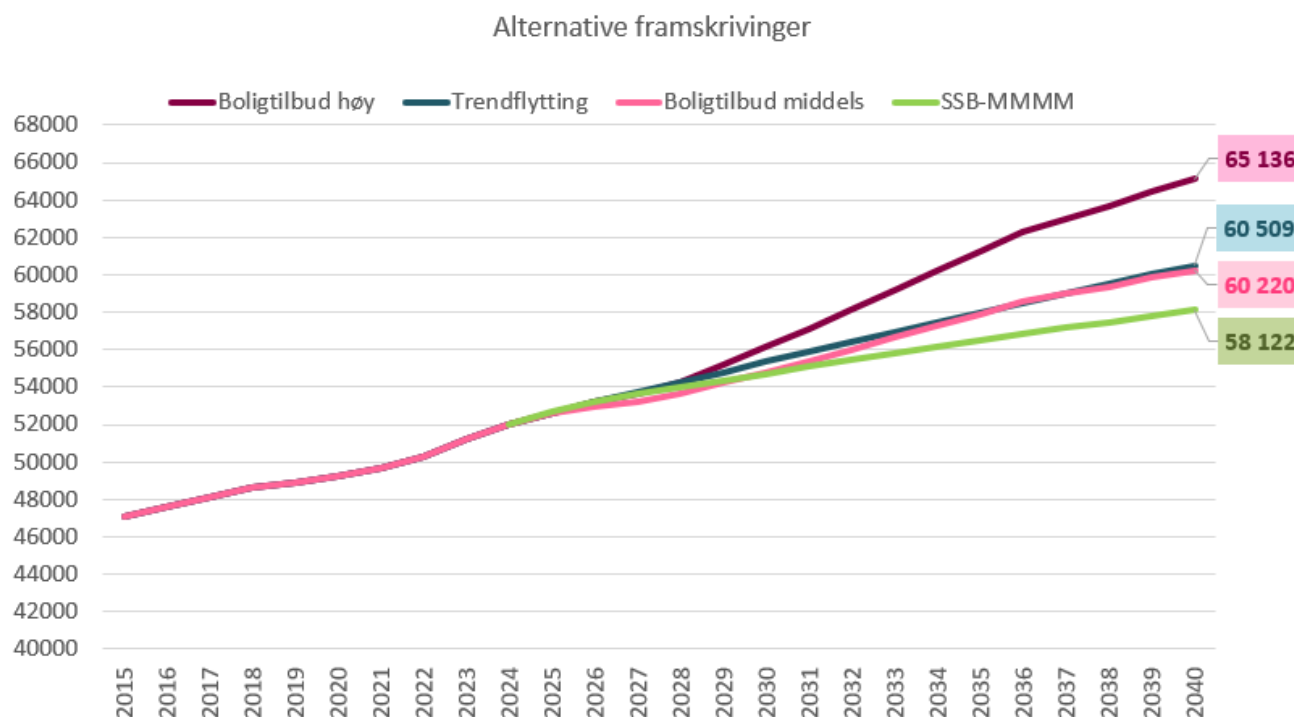


Figur 1: Viser alternativene høy og lav boligbygging (lav = 60 % av høy boligbygging i sonene Melløs, Bytårnet, Verket og Nøkkeland og Halmstad).

Med bakgrunn i ønsket utvikling har det vært lagt til rette for boligvekst i by- og regionsenteret og i områdesentrene i kommunen, og vi ser dette gjenspeile seg i at hovedtyngden av den planlagte boligbyggingen vil skje i skolekretsene Melløs, Bytårnet, Verket, Nøkkeland og Halmstad. Det er fortrinnsvis blokkleiligheter som planlegges. Andelen eneboliger og småhus (rekkehus og tomannsboliger) utgjør ca. 16 prosent.

Befolkningsvekst, resultat av framskrivninger (2040)

I foreløpige framskrivninger fra april 2025, har vi brukt boligtilbudsmodellen med alternativene høy og middels boligbygging (middels = 60 % av høy boligbygging i sonene Melløs, Bytårnet, Verket, Nøkkeland og Halmstad). I tillegg kjørte vi en trendflyttingsmodell. I diagrammet under sammenlignes alternativene med SSBs hovedalternativ for Moss.



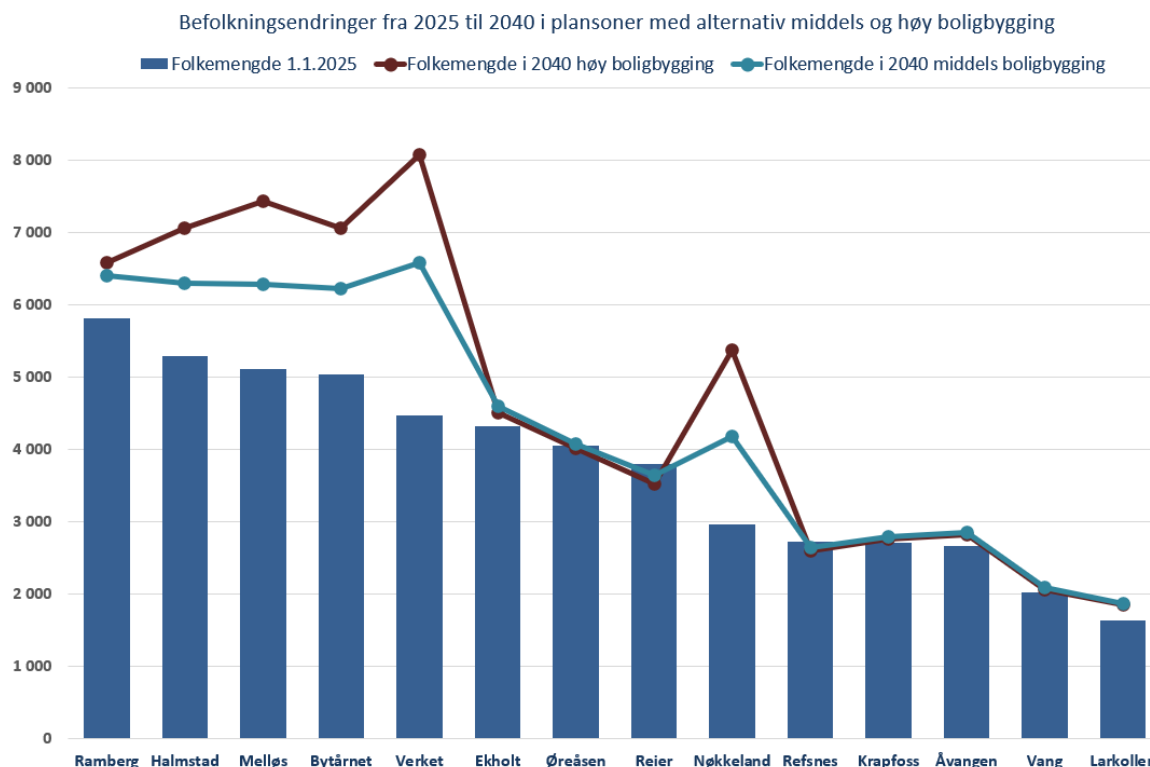
Figur 2: Alternative befolkningsframskrivninger for Moss 2025.

Det høyeste alternativet viser en årlig gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,4 prosent. Alternativet med middels boligbygging og trendalternativet antar en vekst på 0,9 - 1 prosent. SSBs hovedalternativ har en lavere vekstrate.

Ut ifra erfaring mener vi det er riktig å bruke trendflyttingsmodellen kombinert med boligtilbudsmodellen med middels boligbygging. Disse synes å gi det mest realistiske bildet med tanke på dagens situasjon i boligsektoren og den historiske utviklingen. Østfold fylkeskommune har anbefalt at Statistisk sentral byrå (SSB) sitt middelalternativ generelt bør legges til grunn i østfoldkommunene. Vi mener imidlertid at SSBs mellomalternativ ligger for lavt med hensyn til sentraliseringstendensen og beliggenheten i regionen.

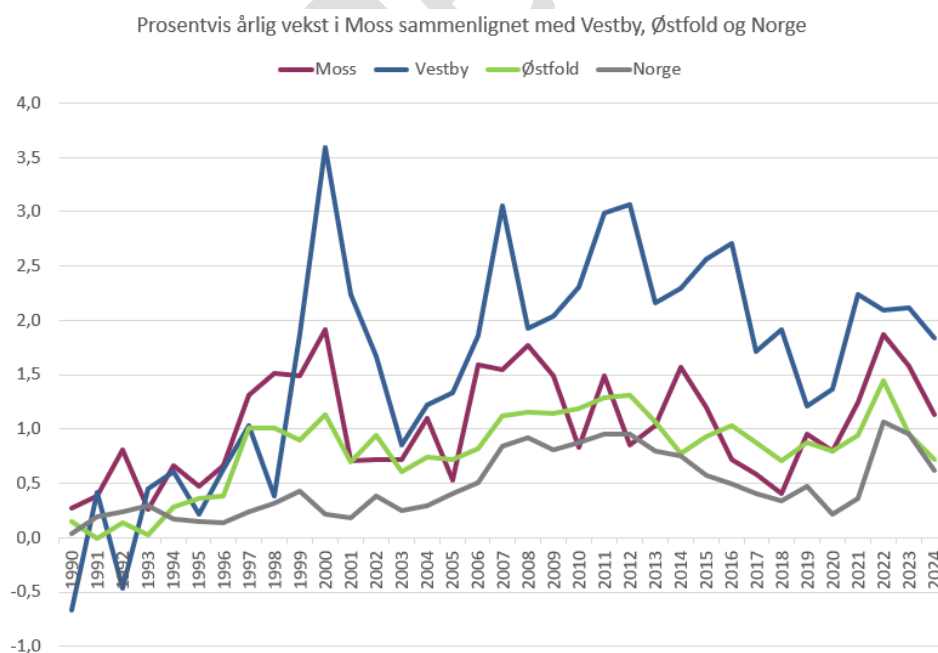
Dagens utbyggingsmønster med by-, område-, lokal-sentre og boligområder gjør at veksten fordeler seg ulikt i kommunen. Figuren under viser hvordan befolkningen fordeler seg på skolekretsene i kommunen i dag, og hvordan den forventes å være i

2040. Det er en vekst i nesten alle skolekretsene, og som forventet vil det bo flest tilknyttet by- og regionsenteret og områdesenterne.



Figur 3: Alternative framskrivninger med høy og middels boligbygging perioden 2025-2040, i skolekretser

Diagrammet under viser den prosentvise veksten bakover i tid for Moss sammenlignet med nabokommunen Vestby, Østfold fylke og Norge. Moss har hatt en lavere vekst enn Vestby, men tidvis høyere enn de andre Østfoldkommunene og landet.



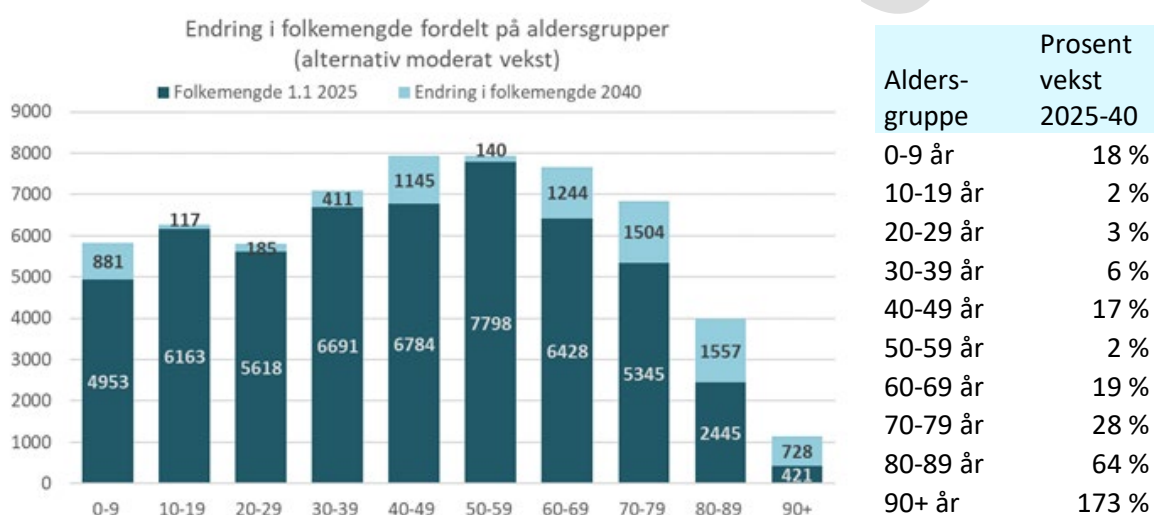
Figur 4: Historisk vekstrate fir Moss sammenlignet med Vestby, Østfold og landet.

Demografisk utvikling og flyttemønster

Historiske hendelser som babyboom i etterkrigstida, kvinner i utdanning, teknologisk og medisinsk utvikling, innvandring, flyktningstrømmer og pandemi har skapt bølger i demografien. Dette preger også Moss og gir forutsetninger for befolkningsutviklingen framover. Allerede merkes en utvikling med en aldrende befolkning og fødselsunderskudd. Tendensen til sentralisering har vart lenge. Som et knutepunkt for samferdsel i regionen og nærhet til Osloregionen, påvirker dette Moss. Økonomiske konjunkturer har også satt spor i demografien, arbeidsmarkedet, boligutvikling og flyttemønster.

De eksterne innflytterne til Moss kommer fortrinnsvis fra samme region og fra Oslo, samt fra utlandet. Den interne mobiliteten har generelt vært på høyt nivå, og særlig når boligbyggingen har vært høy. Mange som flytter, flytter innenfor samme område eller skolekrets.

Moss har størst vekst i de eldste aldersgruppene, nærmere 3800 flere av innbyggere vil være over 70 år i 2040.

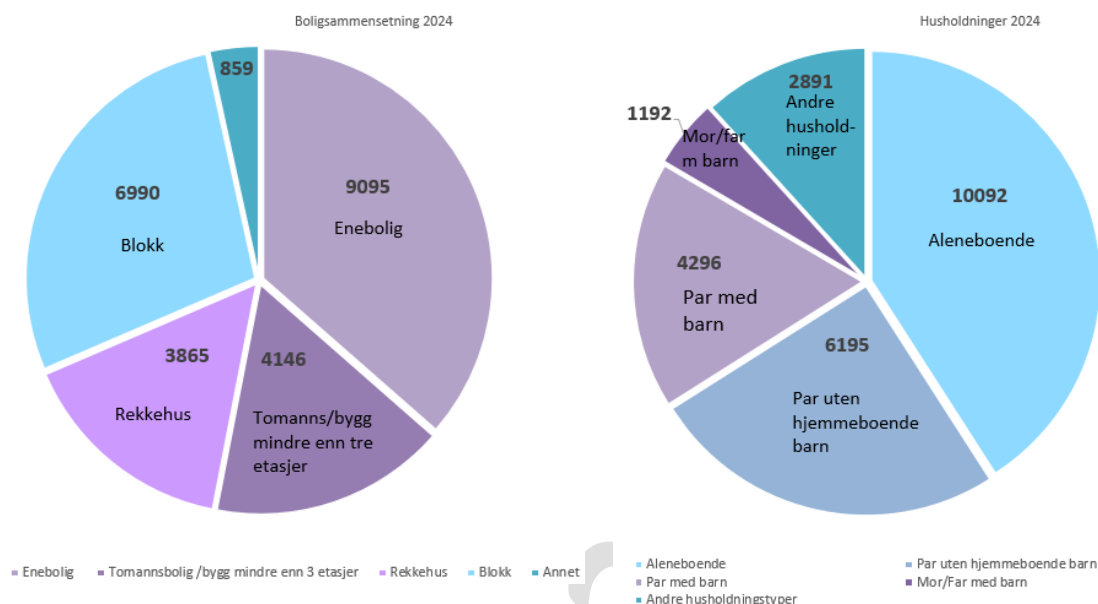


Figur 5: Viser endring i folkemengde i antall. Tabellen viser prosentvis vekst.

Boligtyper og husholdninger

Moss har per 2024 24955 boliger. En høy andel er småhusbebyggelse med 9095 eneboliger, 4146 tomannsboliger og 3865 rekkehus. 6990 boliger er blokkleiligheter.

66 prosent av husholdningene er enten aleneboende eller par uten hjemmeværende barn. 22 prosent av husholdningene er par eller mor/far med barn 0-17 år.



Usikkerhet i framskrivingene

Det er mange faktorer som gjør befolkningsframskrivingene usikre, både globalt og regionalt. I nyere tid har særlig innvandringen vært vanskelig å anslå. Det knytter seg usikkerhet til fødselstallene. Samlet fruktbarhet har gått ned, men i de siste framskrivingene har SSB forventet en økning igjen. Foreløpig har det vist seg å være riktig.

Når det gjelder innflytting til Moss, har SSBs tidligere framskrivinger for Moss vist for lav vekst. Trolig er sentraliseringen sterkere enn forventet. Lokale framskrivinger med bruk av Kompas-modellene mener vi vil gi et riktigere fremtidsbilde.

Jo mindre geografiske områder vi deler kommunen i og jo kortere estimeringsperiode, desto større usikkerhet. En lengre estimeringsperiode gir vanligvis mer pålitelige sannsynligheter, med mindre det er tydelig trendbrudd i enkelte områder.

Estimeringsperioden er satt fra 2014 til 2024.

Selv om det er usikkerhet knyttet til geografiske områder og fremtidig boligbyggetakt, er det likevel hensiktsmessig å vurdere hvor i kommunen veksten vil komme. Det er viktig for å dimensjonere tjenester og infrastruktur. Framskrivinger kan også benyttes til å vurdere konsekvensene av alternativ boligbyggetakt og -boligmengde i et område.

Næringsutvikling

Næringslivet skaper arbeidsplasser, bidrar med utvikling av samfunnet og økte inntekter til kommunen. Tilgangen på arbeid er en viktig drivkraft for menneskers valg om hvor de skal bosette seg.

Hovedmålet i strategisk næringsplan for Mossregionen er: Mossregionen er en foretrukken og attraktiv region for mennesker og bærekraftige bedrifter ved Oslofjorden. God og tilstrekkelig tilgang på næringsarealer og infrastruktur spiller en viktig rolle i næringsutviklingen. Rambøll, på vegne av mossregionen, har nylig gjennomført en kartlegging av arealreservene for arealkrevende virksomheter i mossregionen. Det er begrenset med arealreserver igjen i de mest attraktive næringsområdene til etablering av nye, store næringer. I rapporten anbefales det å utvikle eksisterende næringsområder langs transportaksene framfor tilrettelegging av nye, mindre næringsområder. Mange næringer innenfor opplevelsesnæring, handel, kontor og service kan integreres i sentrale transformasjonsområder. Arealbehovene antas først og fremst å knytte seg til arealkrevende næringer i et regionalt perspektiv.

I 2021 gjennomførte NHO og KS en evaluering av 17 norske kommuner, og undersøkte hva som kjennetegnet steder som arbeidet godt med næringsutvikling. Rapporten viser at kommuner som gjør det godt ser næringsutviklingsarbeid som en del av arbeid for gode lokalsamfunn. Næringsutvikling er også en kilde til positiv befolkningsutvikling.

Kommunene som lykkes godt med næringsutvikling tar også utgangspunkt i egen kommunes geografiske og næringsmessige fortrinn og utfordringer.

Lokale fortrinn og behov i næringslivet

I Mossregionen har den største veksten i antall ansatte de siste årene vært innenfor godstransport (2017 – 2024). Videre har veksten også vært høy innenfor teknisk vitenskapelige tjenester, tele/IKT, øvrig verkstedindustri og næringsmiddelindustri. Tall fra Brønnøysundregistrene og Telemarksforskning viser også en god vekst innen overnatting, servering, landbruk og andre tjenester.

NHO Viken og Oslo hevder at næringslivet i regionene er spesielt opptatt av tilgangen på relevant kompetanse, samferdsel, krafttilgang og forenkling. Mer konkret pekes det på tilrettelegging for næringslivet i sentrumsområder, forbedring av kollektivtransport og prioritering av arbeid for strategisk veiutbygging.

NHOs medlemmer mener at kommunene i større grad bør oppmuntre bedrifter til å utvikle nye, grønne produkter og tjenester, og at offentlige aktører bør jobbe med utvikling av infrastruktur for bærekraft (tilrettelegge for miljøvennlige transport- og energiløsninger). NHO mener at god boligbygging, barnehager, skoler og servicetilbud tiltrekker både folk og bedrifter.

Kommuner som er opptatt av effektiv forvaltning og økonomistyring, tilrettelegging for bedriftene gjennom tilgang på kompetanse, fornybar energi, god infrastruktur og tjenestetilbud, vil vinne kampen om fremtidens næringsetableringer.

Det er ønskelig med en utvikling innen næringslivet som bidrar positivt til utviklingen av by og tettstedene våre, som bygger opp under de kvalitetene kommunen har, og som gir et bredt spekter av arbeidsplasser.

ABC-prinsippet - «rett virksomhet på rett sted».

ABC-prinsippet handler om å legge til rette for optimal lokalisering av virksomheter ut ifra målsettinger om å minimere transportbehovet og øke tilgjengeligheten med alternative transportmidler til bil. Planer utarbeidet i henhold til ABC-prinsippet vil gi forutsigbarhet for arealutviklere og næringsaktører, og gode vilkår for trafikkavvikling.

HOVEDKATEGORI	LOKALISERING	BEGRUNNELSE
Kontorvirksomheter	A-områder	Mange ansatte pr. m ²
Offentlig adm., regional rekkevidde	A-områder	Mange ansatte og/eller mange besøkende, ofte fra en hel region.
Service, detaljhandel og kultur	A-områder (B-områder med god kollektivdekning)	Virksomheter som tiltrekker seg besøkende fra en hel region. Gjelder detaljhandel, men ikke plasskrevende varer.
Offentlig adm., lokal rekkevidde	B-områder	Middels store virksomheter med færre besøkende sammenlignet med A-virksomheter.
Omsetning med plasskrevende varer	B- og C-områder	Virksomheter som omsetter plasskrevende, varer der det ofte er behov for bruk av bil for å frakte varer. Gerne færre ansatte pr. m ² sammenlignet med normal detaljvarehandel.
Industri	C-områder (B-områder for lett industri, med lite godstransport)	Virksomheter med få ansatte og besøkende.
Engros- og transport	C-områder	Virksomheter med få ansatte og besøkende.
Daglig service	Alle områdetyper	Dagligvarebutikker og nærservice.
Primærnærings	Uklassert	Få ansatte og ingen besøkende.

Næringslivets tilgang på ren energi

Omlegging til lavutslippssamfunnet krever at næringslivet går bort fra fossilt brensel til fordel for fornybar energi. Elektrisitet er ofte det foretrukne valget, både fordi den er produsert på vannkraft og fordi det er en svært effektiv energibærer. Fordi store industriaktører elektrifiserer seg, transporten går over til strøm og vi har en vekst i befolkningen, som også har behov for strøm, går vi nå mot et strømunderskudd. I tillegg til at vi må finne flere måter å produsere mer fornybar energi, må strømnettet oppgraderes for å føre strømmen frem til alle som skal ha den. Med lemfeldig arealforvaltning vil disse behovene kunne kreve store arealer. Det er viktig å velge smart i prosjektene som blir foreslått slik at vi får mest mulig kraft på minst mulig nedbygd areal, og slik at vi ikke legger opp til næringer som krever mer energi enn vi klarer å føre frem.

Moss frem mot 2125

Jo lenger frem vi ser i tid jo vanskeligere blir det å forutse både vekst og behov i kommunen. Ser vi 100 år tilbake i tid ser vi at det har skjedd mange store og vesentlig hendelser både globalt, nasjonalt og lokal som i stor grad har påvirket og preget hvordan vi lever, jobber og bor. Hvilke slike hendelser som vil komme vet vi ikke, men det er likevel nyttig og prøve å se framover og reflektere rundt hva vi vet.

I dag ser mange internasjonale og nasjonale framskrivninger frem mot 2100, når de ser i et langt perspektiv.

Når vi jobber med arealene som er tilgjengelig i Moss må vi ha med oss disse faktorene. Hensiktsmessig utnyttelse av de arealene vi setter av og tar i bruk i denne kommuneplanperioden må vurderes opp mot mulige fremtidige behov, og det må vurderes om kommunen har arealer det kan være aktuelt å bruke i et lenger perspektiv.

Befolkningsvekst

Hva angår befolkningsvekst forventer man internasjonalt en utflating og kanskje og en nedgang i vekst. Nasjonalt forventer også SSB lavere vekst de neste tiårene, men det er mange faktorer som påvirker og vekst/nedgang vil være ulik i landsdeler og kommuner.

Moss har en sentralbeliggenhet nær Oslo, og dersom dagens flyttemønstre og sentralisering opprettholdes er det trolig at Moss fortsatt vil kunne ha en befolkningsvekst dersom det tilrettelegges for det.

Forutsetter vi at Moss vokser med 1% i året, så vil Moss ha 140 000 innbyggere i 2125. Dette vil gi et økt boligbehov, men arealbehovet til boligbygging vil være avhengig av hvilke boligtyper vi trenger og velger å bygge. I dette perspektivet må vi og ha med oss bo- og livskvalitet.

Næring

Hvilke næringer som vil være viktig og dominerende i 2125, hvilket arealbehov de vil ha og hvor de vil ønske å lokalisere seg er vanskelig å forutse. Vi hører at mange av de jobbene dagens barn og unge kommer til å arbeide i kanskje ikke finnes i dag. For å kunne legge til rette for fremtidens næring er det viktig både med fleksibilitet og endringskompetanse. I den sammenheng er samarbeidet og det arbeidet som legges ned i forbindelse med næringsutvikling i Mosseregionens interkommunale politiske råd (MIPR) vesentlig.

Andre faktorer

Klimaendringer:

Vi vet i dag at klimaet er i endring, og at selv om vi klarer å redusere klimagassutslippene så vil det fortsatt endre seg vesentlig. Hvor store konsekvensene vil være avhenger av hvor mye klimaet endrer seg og av samfunnets evne, mulighet og vilje til å ta hensyn og aktivt tilpasse seg disse endringene.

Hovedfunnene er beregnet ut fra dagens klimabilde, som er fortsatt raskt økende klimagassutslipp. Dette er klimaendringene som vil berøre Norge fram mot slutten av århundret:

- Årstemperatur: Økning på ca. 4,5 °C (spenn: 3,3 til 6,4 °C)
- Årsnedbør: Økning på ca. 18 prosent (spenn: 7 til 23 prosent)
- Styrtregneepisodene blir kraftigere og vil forekomme hyppigere
- Regnflommene blir større og kommer oftere
- Snøsmelteflommene blir færre og mindre
- I lavtliggende områder vil snøen bli nesten borte i mange år.

Landbruk/matproduksjon:

Med endret klima vil vekstsesongen i Norge utvides med mellom én og to måneder innen 2050. Blir utslippene av klimagasser høye kan vekstsesongen bli opptil tre måneder lenger i 2100. Lengre vekstsesong vil gjøre det mulig å øke avlingene og å dyrke nye vekster. Men det forventes og at endringene kan gi mer uforutsigbarhet, og dermed et mer krevende landbruk. Utover dette forventes følgende endringer for norsk landbruk og matproduksjon:

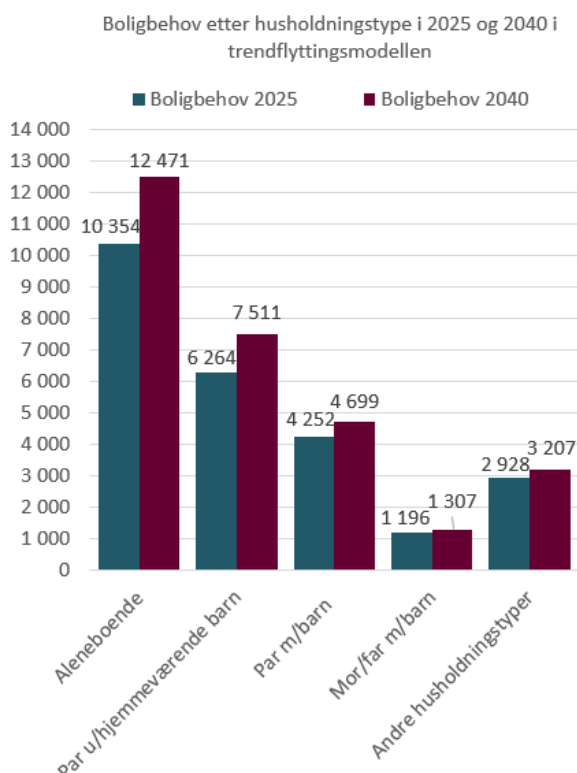
- Mer ekstremvær
- Lengre vekstperiode, større avlinger
- Mer krevende
- Daglengden blir ikke endret og er begrensende faktor for type vekster
- Flere skadegjørere
- Mer jordpakking
- Behov for mer klimatilpasning: drenering og grøfting

Det geopolitiske bildet

De siste årene har vi opplevd store endringer i det geopolitiske bildet, med krig i Europa, endringer i NATO, og endringer i toll og handel. Dette sammen med blant annet klimaendringer kan bidra til å endre flyttemønstrene i verden og tilgangen på ulike varer gjennom import og eksport. Disse endringen vil kunne medføre store endringer i løpet av de neste 100 årene.

Arealbehov for bolig og virksomheter i planperioden

Boligbehov



Figur 6: boligbehov etter husholdningstype i 2025 og 2040

Endringer i boligbehovet fra 2025 til 2040 beregnes ut fra endringer i befolkningsmengde, kjønns- og alderssammensetning og husholdninger. I trendflyttingsmodellen beregnes boligbehovet til å bli 4200 flere boliger i 2040.

Som diagrammet viser, vil det være størst endringer i boligbehovet blant aleneboende og par uten hjemmевærende barn.

Over 3300 av beregnet boligbyggebehov på 4200 vil være knyttet til aldersgruppene over 60 år.

Arealbehov for boliger

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (des. 2024) understreker viktigheten av å utnytte fortettpotensialet i eksisterende boligområder før man legger til rette for utvidelse av nye områder.

Dagens boligbyggeprogram og befolkningsframskrivninger viser at vi innenfor det vi har planlagt og planlegger har et potensial for vesentlig flere boliger enn det vi har behov for i kommende kommuneplanperiode. Boligbehovet som framkommer av sannsynlig befolkningsvekst, tilsier at vi etter den kommende perioden fortsatt vil ha et potensial på 4000 til 7000 boliger.

Mye av det som bygges er leiligheter, men ifølge den demografiske utvikling er også det riktig.

Det vil også bygges noe småhusbebyggelse, og leiligheter tilpasset barnefamilier, og vi forventer at det fristilles eksisterende småhusbebyggelse, slik at det og vil være et godt tilbud til barnefamilier.

Det er således ikke et konkret behov for nye arealer til boligbygging, hverken i kommende kommuneplanperiode eller i den neste. Allikevel er det nødvendig å se

nærmere på om vi i deler av kommunen kan ha et behov for nye arealer, eller å tenke nytt om allerede avsatte arealer for å underbygge lokalmiljøet og eksisterende sosiale infrastruktur.

Suppleres i det videre arbeidet for KPA.

Arealer til sosial infrastruktur

I kommunalområdet Kultur, oppvekst og aktivitet jobbes det med en gjennomgang av skolebehov, og skolenes tilstand. Norkonsult utarbeider en rapport om fremtidig skolestruktur i Moss våren 2025. Rapporten er, når dette skrives, ikke behandlet, men konkluderer foreløpig at det er vedlikeholds- og utbedringsbehov på flere skoler. Det vil bli behov for å utvide kapasiteten i skolekretsene Bytårnet, Verket og Nøkkeland mot 2040.

På kort sikt (0-5 år) anbefales å avklare arealplan og boligbygging i alle skolekretser før endelig dimensjonering og skolekretsgrenser fastsettes. På lang sikt (5+ år) anbefales å klarlegge og utvikle tomteareal som møter kravene til arealbehov for større skoler, planlegge og gjennomføre utvidelser. Geografiske og demografiske analyser bør gjøres videre for å sikre nok kapasitet til veksten og mer fremtidsrettede anlegg som tilpasses den økende elevmassen og aldrende befolkning.

Behovet for barnehageplasser følger samme mønster geografisk med størst vekst på Høyda, i sentrumsområdet og nordre bydel fram mot 2040. Fremtidig barnehagebehov vurderes i kommunalområdet Kultur, oppvekst og aktivitet med det samme prognosegrunnlaget.

Resultater fra disse arbeidene vil innarbeides i arealregnskapet, og vil gi et vesentlig grunnlag for å vurdere behovet for å avsette areal til skole og barnehage. Det vil videre gi innspill til vurderingen av boligbehov.

I kommunalområdet Helse og mestring er det gjennomført vurderinger av behovet for pleie- og omsorgsboliger. Dette vil innarbeides som grunnlag for å vurdere arealbehovet og lokalisering av slike boliger i KPA.

Arealbehov for virksomheter/næring

Arealbehovet for næringer påvirkes av mange faktorer, og vil være styrt både av hvilke næringer som søker seg til regionen, hvilke næringer som vil vokse i fremtiden, samt hvilke arealer regionen kan tilby. En annen viktig faktor er hvilke andre tilbud regionen kan tilby, og hva næringene etterspør.

I rapporten fra Rambøll, 2024, ser vi at det anbefales å utvikle eksisterende næringsområder langs transportaksene framfor tilrettelegging av nye, mindre næringsområder. Samtidig er det en god del av de næringene som gir mange arbeidsplasser i forhold til hvilket areal de trenger, som kan integreres i sentrale transformasjonsområder. **Suppleres i arbeidet med KPA.**

Faktorer som påvirker arealbruk

I tillegg til konkrete behov for arealer til bolig og næringsutvikling, samt sosial og teknisk infrastruktur som understøtter denne utvikling, er det en rekke andre forhold som påvirker mulig arealbruk.

Fare og aktsomhetsområder

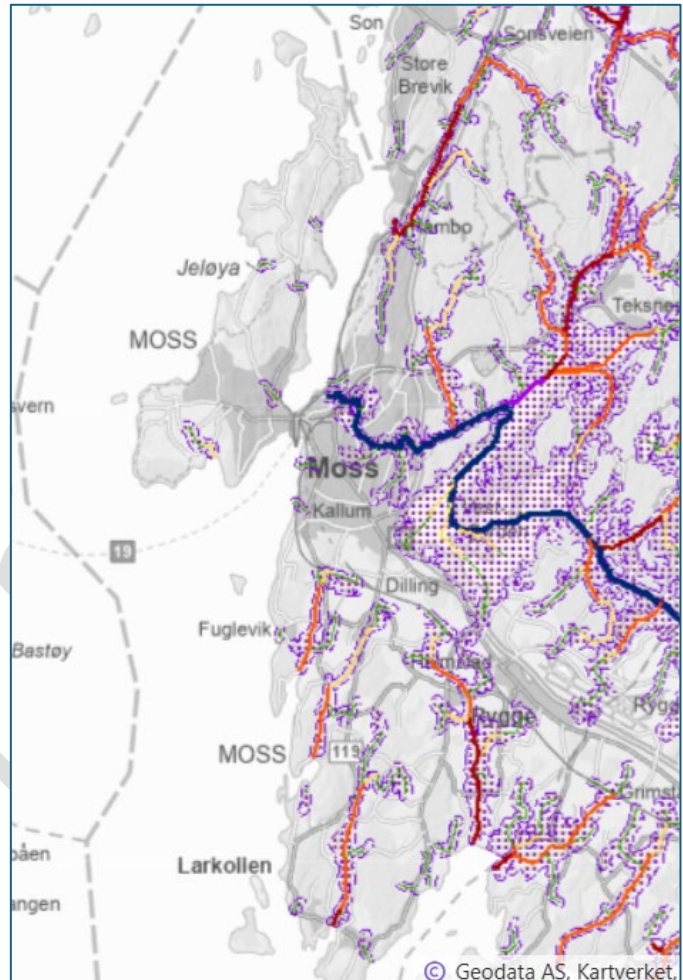
Flom

Morsavassdraget har sitt utløp til fjorden gjennom Moss, og flere steder i kommunen har vi mindre vassdrag og bekker. Tilliggende områder til disse kan være utsatt for flom i perioder av året, og med et endret klima øker risikoen for flomhendelser. Dette må vi hensynta i utviklingen av kommunen både slik at vi ikke bygger konstruksjoner og bygninger som står i fare for å bli skadet, og slik at vi kan håndtere flomvannet på en best mulig måte. Dette legger begrensninger på bruken av arealer tett opp mot vassdrag og bekker.

I tillegg vet vi at kraftigere regnskyll, gjerne i kombinasjon med mye tette flater, gir økende grad av overvannsflom i tettbygde områder. Overvannsflommer tar den letteste veien og kan gjøre stor skade på infrastruktur og bygninger i tillegg til å bidra til forurensning av sjø og vann hvor det renner ut. I planleggingen av bruken av arealer må vi derfor sørge for å sette av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for overvannet. Der det er mulig gjøres dette best med naturbaserte løsninger, som i tillegg kan bidra til rensing av vannet, samt bidra til rekreasjon, folkehelse og økt biologisk mangfold.

Havnivåstigning

Med økte temperaturer stiger havnivået. Selv om vi i vårt område fortsatt har en landhevingsprosess som til dels oppveier for havnivåstigningen, så vil vi over tid oppleve at kystnære områder oversømmes, særlig ved stormflo. Dette må hensyntas og vil kunne sette begrensninger for hvordan vi bruker arealene langs kysten.



Figur 7: kartutsnitt som viser aktsomhetsoner for flom tilknyttet vassdrag og bekker i Moss. Kilde NVE Atlas.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har laget veileder for hvordan havnivåstigning og høye vannstander skal ivaretas i samfunnsplanleggingen.

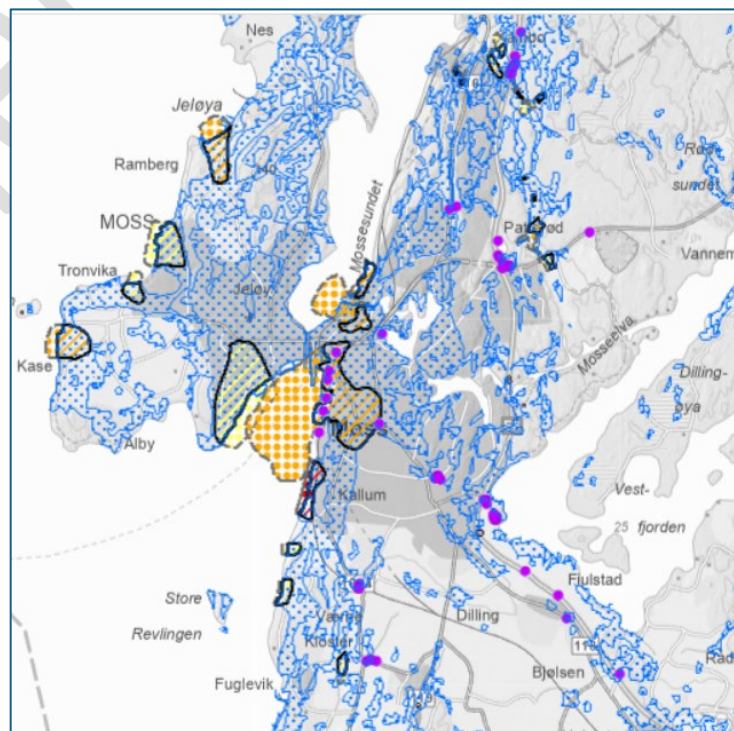


Figur 8: Kartutsnitt som viser øvre estimat stormflo 2150, Larkollen. Kilde: NVE Atlas

Skredfare

Skredfare rommer flere mulige hendelser forårsaket av terreng, grunnforhold og løsmasser, alt fra steinsprang, jordskred og kvikkleireskred til snøskred. I Moss har vi terreng og grunnforhold som kan forårsake flere av disse hendelsene, noe som må hensyntas i arealforvaltningen, slik at vi utvikler kommunen på en trygg måte.

Moss kommune ligger under marin grense. Dette betyr at vi har marine avsetninger over hele kommunen, og dette gir potensial for marin leire og



Figur 9: Kartutsnitt som viser fare og aktsomhetssoner for kvikkleire i Moss. Kilde NVE Atlas.

kvikkleire. Det er gjennomført flere undersøkelser og kartlegginger som har gitt oss kunnskap om konkrete fareområder, og NVE har gjennomført analyser som viser hvor det er risiko for at det kan være fareområder.

Vern

Jordvern/matproduksjon

Jordbruk er en viktig næring i Moss, som krever vesentlig arealer. I tillegg legger forslaget til jordvernstrategien, som er på høring og offentlig ettersyn nå, opp til at arealet til matproduksjon skal økes i Moss. Det betyr at det ikke er rom for å bruke arealer som dyrkes i dag til noe annet formål. I tillegg må det i årene fremover gjøres mer for å ta i bruk områder som i dag ikke brukes til dyrking. Mer areal til matproduksjon vil styrke Moss evne til å omstille seg i takt med endrede forutsetninger.

Naturvern

Alt i alt er 4,4 % av vårt areal naturvernet. Dette tallet tar ikke med kulturlandskapsvern. Det er internasjonalt forpliktet målsetting i Norge om å oppnå 30 % vern, både av terrestrisk natur og marin natur. Ikke alle skal verne like mye, men Norge har vernet uforholdsmessig mye høyfjell, og har behov for mer vern av andre naturtyper. Lavlandsskoger har vært spesielt trukket frem og tilordnet et system som hadde til hensikt å møte dette behovet. Ordningen har hatt varierende suksess fordi den er basert på frivillighet fra grunneiere.

Moss kommune har ansvar for mye spesiell natur i nasjonal målestokk. Derfor har vi et ekstra ansvar i å beskytte areal der det er forekomster av nasjonal eller regional betydning, og sikre at forekomstene har tilstrekkelig areal til å besørge deres livsgrunnlag. Det betyr at vi må påregne å sette av mer areal til natur, og finne en måte å sikre disse arealene på.

Kulturminnevern

Bosettingen i Moss startet tidlig, og kulturminnene hos oss er som en historiebok som forteller både om Norges historie om den lokale Mossehistorien. Vi er forpliktet å ta vare på kulturarven vår, både det som er automatisk vernet og et representativt utvalg av kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Noe av dette kan medføre at det er vanskelig å bruke arealet til noe annet. Andre ganger vil ny bruk av gamle minner være forenelig og kan ha den synergieffekten at den gjør Moss mer attraktiv som turistmål og besøkskommune.

Friluftsliv

I en kommune med flere folkehelse- og levekårsutfordringer, er det en lavthengende frukt å sørge for at det finnes tilstrekkelig arealer for alle å kunne utøve friluftsliv på. I tillegg til å være en billig og enkel måte for innbyggerne å bygge opp sin fysiske og psykiske helse, er det viktig for bosteds- og besøksattraktivitet. Ved å sikre områder til friluftsliv, vil man også kunne sikre naturområder mot nedbygging og ivareta naturlige

buffere mot en rekke tekniske utfordringer når klimaendringene gjør seg mer gjeldende. Små og store friluftsområder som ligger i rimelig nærhet til boligområder, og som har varierende grad av tilrettelegging er lurt å sikre for fremtiden.

Klimatilpasning

Flere av områdene som er omtalt over påvirkes av klimaendringene, og det å tilpasse seg klimaendringene vil ha noe å si for hvordan vi ivaretar disse områder i arealforvaltningen. Men, klimatilpasning kan også være hvordan vi bruker eksisterende naturområder, eller anlegger nye, for å beskytte arealer vi utvikler fra farer og ulemper som klimaendringene kan gi.

Under arbeid

Arealer til utvikling

Kommunal- og distriktsministeren uttalte i et innlegg i Kommunal rapport, 09.01.2025; «Et viktig grep er at kommunene i mye større grad enn tidligere skal finne ut om de kan bygge på allerede bebyggt areal, istedenfor å «kappe nytt land».» Dette finner vi også igjen i de statlige planretningslinjene.

Dette betyr at vi er nødt til å se på en bedre utnyttelse av allerede bebygde arealer og eksisterende infrastruktur, samtidig skal vi vurdere om vi har behov for og om vi har nye arealer å ta i bruk.

Kart og kartdata er avgjørende for effektiv kommunal planlegging, beredskap og krisehåndtering. Mer ekstremvær, en uforutsigbar geopolitisk situasjon og økt behov for boligbygging stiller stadig høyere krav til presise kartdata. Vi trenger kartdata for effektiv arealplanlegging, bygge trygge boliger og veier, hjelpe nødetatene å finne frem raskt og til å forutsi fremtidig havnivåstigning. Ekstremvær, skred, flom og sabotasje mot infrastruktur har vist hvor viktig presise og oppdaterte kartdata er for rask respons og forebygging. (Kartverkets statusrapport for kart- og kartdata om sikkerhet og beredskap, februar 2025)

Moss kommune jobber med å kartlegge arealreserver i gjeldende planer, samt vurdere mulige transformasjonsområder og områder som er egnet for fortetting/økt utnyttelse innenfor dagens utbygde områder. Dette gjelder både bolig- og næringsarealer. Videre ses det på hvordan kommunen kan stimulere til ønsket endring og om ønsket fortetting medfører behov for endret/ny regulering. Dette er et pågående arbeid, og de påfølgende avsnittene vil suppleres gjennom sommeren og høsten som følge av dette arbeidet.

Arealreserver for bolig og virksomheter i gjeldende planer

Antatte planreserver

Moss kommune har fått gjennomført to analyser som ser på antatte planreserver i kommunen. Utgangspunktet er antatte planreserver i form av ubebygde arealer avsatt til utbygging i regulering og/eller kommuneplanens arealdel. Analysene viser tomteareal, og sier ikke noe om potensialet for bruksareal eller prosent bebygd areal. Transformasjon og fortetting av allerede bebygde arealer er ikke en del av disse analysene (f.eks. Verket), og det må derfor gjøres egne vurderinger av dette potensialet.

Analysene som er gjennomført av de tre fylkeskommunene som var Viken², gir det mest korrekte anslaget. Se figur 10.

For bolig framkommer en antatt planreserve på 807 dekar.

Suppleres i arbeidet med KPA.

For næring framkommer en antatt planreserve på 646 dekar.

Suppleres i arbeidet med KPA.

Analysene indikerer videre at antatte planreserver er i konflikt med ca. 200 dekar dyrka jord, ca. 16 dekar myr, og ca. 56 dekar naturtype områder med KU-verdi (KU-verdi vil si naturtypelokaliteter med verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø).

Analysen bestilt av Holt & Winge i samarbeid med NorKart fanger opp mange arealer som ikke er reelle utbyggingsreserver, men er den analysen som bidrar til å gi en indikasjon på areal med transformasjons- og/eller fortettpotensial, gjennom å vise store ubebygde flater (hovedsakelig grå flater i form av parkerings- og manøvreringsarealer).

Antatte planreserver

Analysene undersøkt hvor store arealer som er avsatt til framtidig utbygging i gjeldende arealplaner etter plan- og bygningsloven, men som ennå ikke er bygget ut.

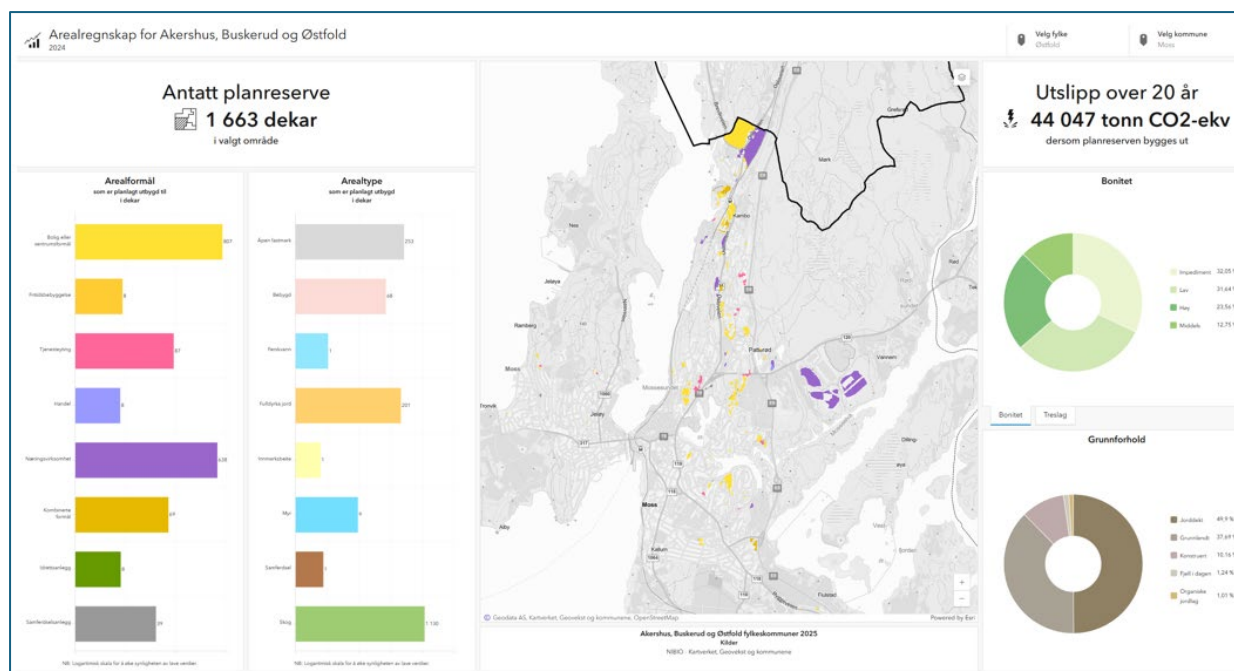
Utbyggingsreservene omfatter både hele planområder som ennå ikke er bygd ut, og til dels ledige byggearealer i områder som er delvis bebygd.

Metoden benyttet av NorKart bygger på NINA-rapport 2310, Planlagt utbyggingsareal i Norge, men er videreutviklet.

Det finnes ikke en fasit på hvordan utbyggingsreserve skal beregnes, men metoden gir et estimat basert på datagrunnlaget.

Analysene ser ikke på hvilket potensial som ligger i transformasjonsområder.

² [Arealregnskap](#) for Akershus, Buskerud og Østfold fylker, er et pilotregnskap som er under utvikling i samarbeid med kommunene, og som skal danne grunnlag for utvikling av arealregnskap for kommunene.



Figur 10: Antatte planreserver i Moss, i form av ubebygde arealer avsatt til utbygging. Figuren viser reserver innen ulike formål, samt hvilken arealtype reservene har i dag, eksempelvis skog. Kilde Akershus fylkeskommune.

Transformasjons-/fortettingspotensial for bolig

Ser vi på boligbyggeprogrammet og hvor boligreservene er lokalisert, ser vi og at store deler av reserven er i form av transformasjons og fortettingspotensial.

Det ligger flere transformasjonsområder inne i dagens kommuneplan. Noen av disse er ferdig regulert, andre er i reguleringsprosess. I hovedsak dreier dette seg om transformasjon til områder med hovedvekt på boligformål.

Suppleres i arbeidet med KPA.

Liste over arealer kommer

I tillegg har Moss ytterligere arealer hvor det er et stor potensiale for boligutvikling ved transformasjon.

Suppleres i arbeidet med KPA.

I tillegg til transformasjon har kommunen et potensial for boligbygging i form av fortetting i småhusområder.

Suppleres i arbeidet med KPA.

Ser man langt fram kan det også være aktuelt å se på muligheten for å transformere småhusområder for å utnytte de vesentlig mer. Dette er det imidlertid ikke behov eller

grunnlag for å gjøre i denne kommuneplanrulleringen, da det foreløpig er godt med boligreserver.

Transformasjons-/fortettingspotensial for virksomheter

Transformasjon til næring synes mindre aktuelt, men det kan være aktuelt å se på om arealer avsatt til transformasjon fra næring til bolig likevel bør opprettholdes som næring.

Det er mer aktuelt å se på fortetting eller endringer i bruken i eksisterende næringsområder. I mange næringsområder ser man en tendens til at det bygges med en relativ lav utnyttelse i form av lave bygg, og at store deler av arealet er parkerings og manøvrerings arealer. Dette ser vi både i gamle og nye områder avsatt til næring. Særlig i de eldre næringsområdene, hvor bygningsmassen også begynner å bli utdatert, er det aktuelt å vurdere hvordan kommunen kan stimulere til økt utnyttelse.

Suppleres i arbeidet med KPA.

Liste over aktuelle arealer kommer

Planrevisjon (planvask)

Som del av kommuneplanprosessen skal kommunene gjennomgå områder avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel/kommunedelplaner og eventuelt regulert for å sikre at planporteføljen er oppdatert og i tråd med dagens behov og krav.

Områder/planer som ikke er i henhold til dagens behov og krav skal vurderes opphevet. Eventuell videreføring skal begrunnes, og vil kunne kreve utredninger (KU).

Statlige planretningslinjer for klima og energi, stiller og krav om at; *Kommuneplanens arealdel må brukes aktivt for å oppnå en samlet arealdisponering som ivaretar hensynet til et klima i endring. I planprogrammet skal det gjøres en vurdering av om hensynet til et endret klima innebærer behov for oppheving eller revisjon av gjeldende reguleringsplaner.*

Moss kommune har i den anledning deltatt inn i flere "kartprosjekter" i løpet av året. Prosjektene benytter og utvikler kartverktøyer som skal gi oss bedre kunnskap for å vurdere hvilken funksjon kommunens arealer har i dag, og således gi et bedre grunnlag for å vurdere konsekvensen av arealendringer. (Prosjektene: økosystemtjenester, arealregnskap, "planvask", karbonrike arealer og klimagasskalkulator, areal- og naturregnskap)

Vurdering av reservene

Administrasjonen vil jobbe med å sammenstille all kunnskap og gjøre en vurdering av arealene på bakgrunn av denne kunnskapen og arealbehovene som kartlegges, i det videre arbeidet med KPA.

Økonomi

Det jobbes for å se på økonomiske konsekvenser av ulik arealbruk, med tanke på investeringsbehov og ressursbruk. Suppleres

Under arbeid

Kilder

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, 2023

Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025

[KOMPAS - KOMPAS-Forum](#)

[Arealregnskap](#) for Akershus, Buskerud og Østfold fylker 2024, nettside mai 2025

ANALYSE AV UTBYGGINGSRESERVER Beskrivelse av metode og leveranseprodukter fra Norkart, 2024

RAPPORT KARTLEGGING AV UTBYGGINGSRESERVER MOSS KOMMUNE, 2024

Suppleres.

Under arbeid