

KOMMUNEDELPLAN FOR MOSS SENTRUM



PLANPROGRAM

13.12.2022

MOSS KOMMUNE

PROSJEKTBESKRIVELSE			
Plannavn	Kommunedelplan for Moss sentrum (sentrumsplanen)		
Arkivsak ID	22/2466		
Plan ID	3002_2022 463		
Formål	Formålet med planarbeidet er å revidere den eksisterende sentrumsplanen fra 2015 og gjøre oppdateringer for å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav.		
Planavgrensning	Planen omfatter den mest sentrale delen av Moss. Området dekker et område som består av blant annet Verket i nord, Nesparken i øst, Moss Havn i sør og Jeløya i vest.		
Utredninger	Planen blir utforma som en kommunedelplan, men med detaljering av noen områder og formål. Som del av planarbeidet vil det bli gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og en konsekvensutredning (KU) av minst fem tema: naturverdier, landskap, nærmiljø og friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø og bolig- og næringsutvikling.		
Framdriftsplan	Forslag til planprogram	sommer	2022
	Kunngjøring/høring	sommer	2022
	Vedtak av planprogram	vinter	2022
	Utarbeiding av planforslag	...	2022 / 2023
	Høring av planforslag	sommer/høst	2023
	Egengodkjenning av plan	vinter	2023 / 2024
Organisering	Arbeidet er organisert med en prosjektgruppe ledet av Philip Dixon Sandberg. Styringsgruppe for arbeidet ledes av direktør for Plan, miljø og teknikk, Torunn Årset. Formannskapet er planutvalg for planarbeidet.		
Vedtak	Plan, bygg og teknisk – PBT-136/22 – 21.11.2022 Formannskapet – FSK-073/22 – 29.11.2022 Kommunestyret – KS-124/22 – 13.12.2022		

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Mandat	4
1.2	Formål med planarbeidet.....	4
1.3	Premisser for planarbeidet.....	4
1.4	Planavgrensning	5
1.5	Føringer som gjelder for planarbeidet	6
2	Planprosess.....	8
2.1	Organisering	8
2.2	Framdrift.....	8
2.3	Medvirkning.....	9
2.4	Oppsummering av medvirkning til planprogrammet.....	9
2.5	Behov for utredninger i planprosessen	10
2.6	Viktige tema i planprosessen	11
3	Beskrivelse av planområdet	14
3.1	Landskap og omgivelser	14
3.2	Arealbruk	14
3.3	Teknisk og sosial infrastruktur.....	14
4	Konsekvenser for miljø og samfunn	15
4.1	Naturverdier	15
4.2	Landskap.....	15
4.3	Nærmiljø og friluftsliv.....	16
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
4.5	Bolig- og næringsutvikling	16
5	Risiko og sårbarhet	17
6	Alternative planforslag	17
7	Oppfølging av planen	17

1 Innledning

1.1 Mandat

Rullering av kommunedelplan for Moss sentrum (sentrumsplanen) har vært en del av planoppgavene i kommunen sin planstrategi for valgperioden 2020 – 2024, vedtatt 23. mars 2021. Kommunestyret bad om gjennomføring av planarbeidet i 2022 men det lar seg ikke gjøre. For å sikre en god planprosess som sikrer tidlig og god dialog med alle involverte og interesserte er det lagt opp til en planprosess som strekker seg fram til andre halvdel av 2023/første halvdel av 2024.

1.2 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å revidere den eksisterende sentrumsplanen fra 2015 og gjøre oppdateringer for å sikre en kompakt, attraktiv, klimavennlig og helhetlig utvikling av sentrumsområdet i tråd med tidens krav.

Målet med planarbeidet er å gjøre bystrukturen sterkere, øke tilgjengeligheten for gående og syklende og legge til rette for gode relasjoner, opplevelser og byliv. Bystrukturen er viktigere enn enkeltobjektene, men enkeltobjektene bidrar til bystrukturen og sine omgivelser. Ingenting er noe uten noe annet og alt henger sammen med alt. Sentrumsplanen skal bidra til å videreutvikle en bystruktur med enkeltobjekter som bygger opp om en raus, tilgjengelig, sosial og miljømessig bærekraftig by. I det ligger det et potensial for å utforske design av resiliente og regenerative enkeltobjekter i bystrukturen.

1.3 Premisser for planarbeidet

De viktigste premissene for arbeidet med sentrumsplanen er at:

- Moss kommune har erkjent *natur- og klimakrise* og legger FNs bærekraftsmål og Parisavtalen til grunn for alle planer, vedtak og beslutninger
- Sentrumsplanen er en strategisk og *systemorientert* kommunedelplan
- Sentrumsplanen skaper eierskap til *hovedgrepene* gjennom involvering og medvirkning
- Sentrumsplanen er et grunnlag for *samarbeid* og samskapning av byliv og bybevegelser
- Sentrumsplanen legger opp til å *øke* antall boliger og arbeidsplasser i sentrum
- Sentrumsplanen bidrar til *utvikling* av fellesskap i bygården, nabolaget, bydelen og byen
- Sentrumsplanen sikrer *forutsigbarhet* for utvikling og investeringer
- Gang- og sykkelveinettet styrkes og bygges ut *sammenhengende*, trygt og helhetlig
- Gatebruksplan utarbeides parallelt for å sikre essensielle sammenhenger mellom nivåene, og gode *relasjoner* mellom bygg, byrom og gate
- Når byen blir mer kompakt, blir *byrommene*, universelle verdier og kvaliteter viktigere
- Rene næringsarealer skal i planprosessen vurderes regulert for å sikre at sentrum også i framtiden dekker behovet for en *variert* programmering og bruk av byen
- Prinsipper for god overvannshåndtering og flomveier (trinn 3) skal avklares i sentrumsplanen og sees i sammenheng med hovedplan VA
- Flere eldre og utdaterte reguleringsplaner skal oppheves

1.4 Planavgrensning

Planen skal avklare arealbruk innenfor planområdet. Det inkluderer blant annet tema som blå og grønne strukturer, bruk og vern av historiske bygninger og bymiljø, viktige siktlinjer, utnyttingsgrad, byggehøyder, mobilitet, sosial og teknisk infrastruktur, parkering og relasjonene mellom disse. Planavgrensninga skal justeres underveis i planprosessen – avhengig av hva som skjer i andre pågående planprosesser. Utgangspunktet for dette planområdet er avgrensingen til gjeldende sentrumsplan, men med utvidelser. Begrunnelsen for det er blant annet å ta høyde for at de parallelle prosessene kan påvirke sentrumsplanen og at analyseområdet bør være stort nok for å fange opp viktige elementer og sammenhenger i sentrumsområdet.



1.5 Føringer som gjelder for planarbeidet

Listen er ikke uttømmende, og vil trolig utvides i planens endelige dokumenter.

Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Regionale føringer

- Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med attraktivt friluftsliv
- Veien til et bærekraftig Viken – regional planstrategi 2020-2024
- Viken: plangrunnlag til nye fylker – regional plan for areal og mobilitet
- Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050»
- Regional plan for klima og energi i Østfold 2019 – 2030
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027
- Strategisk næringsplan for Mossregionen 2021-2024

Kommunale føringer

- Kommuneplanenes samfunnsdel 2030
- Kommuneplanens arealdel 2021-2032
- Planstrategi for Moss 2020-2024
- Kommunedelplan – Levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv 2020 – 2032
- Kommunedelplan for klima 2020 – 2030
- Kommunedelplan for naturmangfold (under arbeid)
- Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 2017 – 2029
- Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2019 – 2028
- Kulturplan for Moss kommune 2015 – 2026
- Humleplan for Moss kommune

Kunnskapsgrunnlag

- Universell utforming i planlegging
- Byrom – en idehåndbok
- In Search of Democracy 3.0
- Moss knutepunkt – resultater digital medvirkning
- Steds- og mulighetsanalyse for Moss sentrum
- Byutredning Moss
- Moss overvann sentrum: Kartlegging dagens situasjon

Reguleringsplaner

Disse reguleringsplanene ligger innenfor eller grenser planavgrensning i eksisterende sentrumsplan og skal fortsatt gjelde (med forbehold om justeringer i planprosessen):

- 3002_323 – Verket – vedtatt 29.04.2010
- 3002_327 – Skoggata bo- og servicesenter – vedtatt 13.12.2010
- 3002_337 – Kanalområdet nord – vedtatt 18.06.2012
- 3002_365 – Områdeplan for Verket, vedtatt 14.12.2015
- 3002_369 – Østfoldbanen VL (Ski-Moss, Sandbukta – Rygge grense – vedtatt 14.11.2016
- 3002_379 – Ibsenkvartalet – vedtatt 19.06.2017
- 3002_397 – Detaljreguleringsplan for Verket BK1A og BK2A – vedtatt 18.06.2019
- 3002_408 – Reguleringsplan for kvartalet Dronningens gate, Torggata, Th. Petersons gate

Pågående reguleringsprosesser

Disse reguleringsplanene ligger innenfor eller grenser til planavgrensning i eksisterende sentrumsplan. Lista under er slik den ser ut per dags dato og det vil naturlig nok bli flere endringer på denne i løpet av planprosessen etter hvert som ulike reguleringsplaner igangsettes og ferdigstilles.

- 3002_407 – Moss havn
- 3002_415 – Rådhusgata 3
- 3002_418 – Sterudkvartalet
- 3002_426 – Værftsgata
- 3002_429 – Detaljregulering for kvartalet Gudes gate – Prinsens gate
- 3002_451 – Kommunedelplan for RV. 19
- 3002_453 – Vogts gate 17
- 3002_460 – Detaljreguleringsplan Verket BK3A, BK3B og B3
- 20/103 – Detaljreguleringsplan Verket BK2B og 2C

Oppheving av eldre reguleringsplaner

Gjennom planprosessen skal flere eldre reguleringsplaner oppheves, blant annet for å gjøre saksbehandlingen enklere og mer forutsigbar. I mange saker kan det være uklart hva som gjelder av innhold i reguleringsplaner og kommuneplaner. De gamle reguleringsplanene er i liten grad tilpassa dagens sentrumsutvikling og det kan være mange grunner til at disse reguleringsplanene ikke lenger fungerer etter intensjonen. Revideringen av eksisterende sentrumsplan er en gylden anledning til å oppheve alle gamle og ikke-relevante reguleringsplaner som skaper utfordringer i saksbehandlingen. Bestemmelsene og intensjonene i de aktuelle reguleringsplanene skal gjennomgås for å sikre at eventuelle viktige elementer og føringer blir tatt med videre. Hensikten med dette omfattende arbeidet er å gjøre det enklere for grunneiere og tiltakshavere i framtiden, ved at det i hovedsak blir en oppdatert plan å forholde seg til. Behandlingen av plan- og byggesaker i sentrumsområdet vil også bli mer forutsigbar ved at det ikke blir motstrid mellom den nyeste og den mest detaljerte planen, samt at man unngår unødig tid- og ressursbruk på å avklare juridiske problemstillinger.

2 Planprosess

2.1 Organisering

Arbeidet er organisert i en prosjektgruppe på enhet for samfunnsutvikling, med Philip Dixon Sandberg som prosjektleder. Styringsgruppe for arbeidet ledes av direktør for plan, miljø og teknikk, Torunn Årset. Formannskapet er planutvalg for planarbeidet.

Referansegruppene i planprosessen er partnerskapet Byliv Moss, Moss i sentrum, Moss gårdeierforening, Mossregionens næringsutvikling, Moss industri- og næringsforening, Miljøløftet Moss, Moss kommunale eiendomsselskap KF, Moss havn KF, kommunal avdeling for plan, miljø og teknikk, de fire kommunale rådene (medvirkningsrådet for ungdom, eldrerådet, rådet for personer med funksjonsnedsettelse og flerkulturelt råd) og arkitekt- og rådgivningsmiljøet i Moss. Flere av disse er allerede samlet i partnerskapet Byliv Moss og vil involveres i prosessen i ulike former.

2.2 Framdrift

Følgende framdriftsplan er satt opp for planprosessen, med forbehold om at det vil komme justeringer som følge av nye elementer, kommunevalg, eller uforutsette hendelser i andre pågående prosjekter som har konsekvenser for og påvirker framdrift i denne planprosessen:

2022:

- Internt oppstartsmøte – uke 3
- Dialog internt og eksternt – uke 3 til 20
- Ferdig forslag til høringsutkast planprogram – uke 20
- Politisk behandling i formannskapet og seks ukers høring – uke 23
- Oppstart av analyser og utredninger – uke 33
- Endelig vedtak av oppdatert planprogram i kommunestyret – uke 50

2023:

- Regionalt planforum – 1. kvartal
- Medvirkningsmøter og verksted/workshop med referansegruppene – 1. og 2. kvartal
- Første utkast planforslag – 2. kvartal
- Planforslag til 1. gangs politiske behandling og seks ukers høring – 2. og 3. kvartal
- Alle innspill oppsummert og justeringer innarbeidet – 3. kvartal
- Plan justert og fremmet til 2. gangs politiske behandling – 4. kvartal

Dersom det blir aktuelt med 2. gangs høring siktes det mot endelig vedtak i 2. kvartal 2024.

2.3 Medvirkning

Gjennom planprosessen blir lagt opp til tidlig og kontinuerlig medvirkning og involvering av byens innbyggere. Referansegruppene og styringsgruppen vil orienteres underveis i prosessen. Det vil bli arrangert folkemøter, verksteder og medvirkningsmøter på ulike arenaer og i forskjellige former for å involvere innbyggere, politikere, eiendomsutviklere, grunneiere, næringsaktører, utbyggere med flere. Det legges opp til flere typer medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven, både formelle og mer uformelle varianter.

Ved høring og offentlig ettersyn av planprogrammet var det anledning til å sende inn formelle innspill i tråd med kravene fastsatt i plan- og bygningsloven. På dette tidspunktet var det først og fremst forutsetninger og rammene for den videre planprosessen som har vært vurdert.

I prosessen med utformingen av selve planforslaget vil det omtrent når de sentrale plangrepene er skissert opp – men før første utkast er ferdig – bli lagt opp til et folkemøte og forskjellige verksteder/workshops for å diskutere og ta imot innspill og konkrete forslag til arealbruk og annet planforslaget berører. Samtidig vil det bli invitert til særmøter med referansegruppene og direktemøter med utvalgte grupper, slik som ved planprogrammet. Bylab eller et åpent kontor i et tilgjengelig lokale vil bli brukt som supplement.

Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget blir det på nytt mulighet for å sende inn formelle innspill og merknader til de løsningene som blir foreslått i sentrumsplanens dokumenter.

Som del av den mer uformelle medvirkningen vil det fra og med høsten 2022 og fram til endelig vedtak avholdes syv åpne temamøter, der blant annet form, funksjon og brukbarhet vil bli belyst og diskutert fra ulike vinkler for å løfte diskusjonene rundt sentrumsutviklingen vekk fra de konkrete og enkle løsningene.

2.4 Oppsummering av medvirkning til planprogrammet

Dette avsnittet oppsummerer medvirkningsprosessene som har vært i forbindelse med utarbeiding av planprogrammet til sentrumsplanen.

Medvirkning i tidlig fase har vært viktig for å lage «oppskriften» til sentrumsplanen. Innspillene som har kommet inn i denne runden har blitt lagt til grunn for utformingen av planprogrammet.

Medvirkningsprosessen har involvert invitasjon til å komme med innspill i Moss Avis (15.03.22) og på kommunens nettside/facebook, dialog med de som var innom Bylab (19.03.22), interne møter med enhetene på plan, miljø og teknikk, gjennomgang i tverrfaglig forum for overvann, særmøter med forskjellige aktører i sentrum, uformelle kaffemøter, walk-and-talks, dialog med noen av referansegruppene og orientering for ledergruppa i PMT, i tillegg til innspillene som kom inn i høringsperioden (15.06.22 til 15.09.22). Se eget vedlegg med oppsummering og vurdering av disse.

Gjennom dialogen på de ulike medvirkningsarenaene har det kommet inn mange nyttige og interessante innspill til det videre planarbeidet. Alle formelle og uformelle innspill vi har fått til denne fasen blir tatt med videre i planarbeidet som del av kunnskapsgrunnlaget. Likevel har det vært nødvendig å sortere og differensiere innspillene noe. Eksempelvis fordi noen innspill handler om aktivitet og tiltak som ligger utenfor sentrumsplanens ansvarsområde og derfor må håndteres i andre prosesser, eller fordi problematikken tas opp i andre pågående planprosesser (i disse tilfelle har innspillene blitt videresendt til riktig mottaker/prosjekt).

2.5 Behov for utredninger i planprosessen

Som del av planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tillegg til en konsekvensutredning (KU) av relevante tema. Tema som er mindre relevante for sentrumsområdet vil bli vurdert på en enkel måte som del av den generelle skildringa av planens konsekvenser. Der kunnskapsgrunnlaget eller eksisterende utredninger er relativt nye vil det gjøres en vurdering av om det kan gjenbrukes. Det som er utreda nylig kan potensielt brukes om igjen om det ikke er behov for nye eller supplerende utredninger.

I tilknytning til planprosessen med sentrumsplanen skal det utarbeides en gatebruksplan for sentrum. Disse to prosjektene skal utformes samtidig og vil dra gjensidig nytte av hverandre. Den ene (sentrumsplanen) er mer overordnet enn den andre (gatebruksplanen). Samspillet mellom den overordnede strategiske sentrumsplanen og den mer konkrete gatebruksplanen vil bidra til at sentrumsutviklingen får forutsigbare rammer. Med et helhetlig, tverrfaglig, systematisk og langsiktig blick over hovedgrepene får man synliggjort viktige detaljer og sammenhenger i bystrukturen. Eksempelvis relasjonene mellom bygg, byrom og gate (fasadeterskelen). Det er ikke objektene i seg selv som er det viktige, men relasjonen objektene har til hverandre, hvordan de virker sammen, spiller hverandre gode og skaper et mangfoldig byliv som til slutt betyr noe.

For å få til dette helhetlige grepet som omfavner sentrumsutviklingens kompleksitet kreves det noen nye utredninger og undersøkelser i tillegg til eksisterende kunnskapsgrunnlag og ROS og KU. Det er først og fremst aktuelt med et sentrumsregnskap (1. utkast under arbeid) og kartlegging av byområdets økosystemtjenester, biologiske mangfold, vannveier/overvann, tekniske og sosiale infrastruktur. Et barne- og eldretråkk er også aktuelt i denne sammenheng, men det henger tett sammen med gatebruksplanen. Deler av disse kartleggingene vil gjennomføres gjennom klimasatsprosjektet vi fikk tilslag på av Miljødirektoratet og brukes som kunnskapsgrunnlag til sentrumsplanen.



2.6 Viktige tema i planprosessen

Langsiktige plangrep for en helhetlig utvikling

For at Moss sentrum skal være et attraktivt sted å være og oppholde seg på lang sikt er det viktig å ha søkelys på plangrep som styrker bystrukturen i dag, som står seg i framtiden. I et slikt perspektiv er bystrukturen viktigere enn enkeltobjektene, men enkeltobjektene bidrar til bystrukturen. Det beste for bystrukturen er sterke enkeltobjekter med gode relasjoner til sine omgivelser. Enkeltobjekter som bidrar til å bygge opp sine omgivelser gir hver for seg en positiv påvirkning på bystrukturen og bidrar til å styrke sentrum som en felles samskapningsarena for bybevegelser, transaksjoner og aktivitet.

Byens form er blitt til gjennom ulike aktørers interesser på forskjellige nivåer i et samspill, som er påvirket av tilsvarende beslutninger tatt i fortiden, basert på datidens antakelser om fremtidens behov og krav. Vi kan ikke kun ta utgangspunkt i at noe oppfattes mer eller mindre bra, harmonisk eller funksjonelt akkurat nå. Vi må vite hvor vi vil og hva som er målet. Vi må ta utgangspunkt i et eller flere framtidsscenarier – eksempelvis om 10 år – og bruke det som utgangspunkt når vi skal beslutte hvilke grep vi må ta i dag for å komme oss dit. Gjennom det perspektivet skal planprosessen dra oss gjennom en offentlig og mangfoldig drøfting rundt form, skala, tid, brukbarhet, byliv, forbindelser og relasjoner.

Tilrettelegging for nærings-, opplevels- og attraktivitetsutvikling

Nærings-, opplevels- og attraktivitetsutvikling er viktige fokusområder i videreutviklingen av Moss sin rolle som regionens kulturelle og kommersielle tyngdepunkt. Opplevels- og opplevelsesnæringene er essensielle for å øke Moss sentrum sin attraktivitet gjennom blant annet reiseliv, turisme, arkitektur, estetikk og felles møteplasser. Sentrumsplanen skal bygge opp under disse temaene og være et verktøy for styring av detaljhandel, kompetansearbeidsplasser og lokal verdiskaping i sentrum. Dette tema går på tvers av mange hensyn planprosessen skal gjennom.

Blå og grønne strukturer

Dette er områder som består av naturområder til lands og til vanns. Innenfor sentrumsplanens avgrensing er det ikke mye slikt areal igjen – på land – da sentrumsområdet i stor grad er utbygd. Desto viktigere er det å bygge opp om å bevare det som er igjen slik at mennesker, insekter og dyr kan bruke disse arealene til rekreasjon og friluftsliv til ulike tider av døgnet gjennom året. Når sentrum blir mer kompakt, blir byrommene og møteplassene desto viktigere. For å få tilbake noen av de naturlige tjenestene naturen tilbyr – som er redusert etter år med utbygging – er det aktuelt å vurdere tiltak som gjør byen mer planetpositiv, motstandsdyktig mot ekstremvær og bidrar til et nettpositivt biomangfold. Innenfor tematikken rundt blå og grønne strukturer ligger det et stort potensial i å se naturlige tjenester i sammenheng med utfordringer knyttet til overvann og flomveier. Det er gode muligheter for at nye byggetiltak kan gi mindre belastning på infrastrukturen over og under bakken, eller at nye tiltak i sjø kan bidra til å gjøre levevilkårene for marine arter langt bedre enn dagens anlegg eller konservative metoder kan tilby.

Sammenhengende gang- og sykkelveier

Sammenhengende, trygge og lett tilgjengelige gang- og sykkelveier er et livsviktig grep for å øke Moss sin opplevelsesverdi, øke andelen syklende, bidra positivt til folkehelsen og redusere bilbruk. På utsiden av sentrumsplanens plangrense er det flere gode og sammenhengende forbindelser for gående og syklende, men i sentrum er det en stor utfordring for syklende å finne trygge og lett tilgjengelige forbindelser uten å komme i konflikt med gående og/eller motoriserte kjøretøy. Det krever hyppige systemskift – fra vei til fortau, inn og ut av usammenhengende sykkelfelt, opp og ned fortauskanter og kryssing av gangfelt – som gjør det tungvint for mange å sykle til og fra sentrum. Det øker risikoen for ulykker og etablerer en høy terskel for å velge beina som framkomstmiddel. Sammenhengende gang- og sykkelveier er også et helhetlig grep for universell utforming.

Byliv og bybevegelser

Sentrumsplanen skal legge gode og fleksible rammer som gjør det enklere å iverksette tiltak for byliv og bybevegelser på kryss og tvers av byen, særlig med tanke på midlertidige bylivstiltak. Moss sentrum er i ferd med å etablere flere unike bydeler som tiltrekker seg mennesker til ulik tid av døgnet. Det er en utvikling sentrumsplanen skal oppmuntre til, for å videreutvikle og styrke byens brukbarhet og mangfoldige næringsgrunnlag. Det kan ikke være aktivitet hele døgnet overalt i sentrum, det spennende skjer ofte i mellomrommene og overgangene. Mye av det som handler om byliv og bybevegelser ligger utenfor det sentrumsplanen kan eller bør regulere. Men, for å skape aktivitet må vi legge gode rammer på et overordnet nivå, samtidig som vi videreutvikler det offentlig-private samarbeidet i Byliv Moss. Et samarbeid som er helt kritisk for å skape opplevelser, liv og røre til det beste for innbyggerne, nærings- og kulturlivet i Moss, jf. FSK-sak 056/21.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er ikke *en* ting og har ulike definisjoner. I denne sammenheng forstås det først og fremst som tilgang til allmenne eller felles goder i byen, eksempelvis møteplasser, torg, lekeplasser, friluftsområder, grønne områder og temaer relatert til rekreasjon og folkehelse. Et annet viktig element i sosial bærekraft er tilgang på bolig og/eller god bokvalitet. En helhetlig sentrumsplan med en planprosess som inkluderer kontinuerlig medvirkning med byens innbyggere er et viktig bidrag til å løfte kvaliteter som forbindes med sosial bærekraft. Derfor er det viktig å se sammenhenger og enkeltområder i en større kontekst, fra bygården, bydelen, byen til kommunen.

Boliger

Det er et behov for boliger i Moss sentrum. Hva slags type boliger det er behov for og hva det bør tilrettelegges for skal vurderes på et overordnet nivå gjennom planprosessen. Det skal også sees i sammenheng med kommunedelplan for bolig, som er en pågående planprosess. I deler av sentrum skal det bygges høyere, mer kompakt og klimavennlig. Når vi skal skape et variert boligtilbud for byens nye og eksisterende innbyggere er det blant annet viktig å se hvordan framtidige boligprosjekter kan skape gode nærmiljøer med tilgang til felles møteplasser, lekeområder og grøntområder. Flere boliger i sentrum er med på å styrke byens næringsgrunnlag og bidrar til flere bybevegelser. Det er et faktum at Moss sentrum har lav tetthet i sentrumskjernen, både når det gjelder bebyggelse og antall mennesker.

Viktige pågående prosjekter

I dag er det tre store infrastrukturprosjekter (bygging av ny jernbane, riksvei 19 og Kanalbrua/Helgerødgata) og flere privat initierte utbyggingsprosjekter i gang i sentrum. Disse prosjektene har stor betydning for sentrumsutviklingen i årene framover. I prosessen med denne sentrumsplanen er det et poeng å se disse i sammenheng for å forstå hva som skjer «i mellomrommene» der de møtes og/eller har felles utfordringer/interesser. Sentrumsplanen skal fasilitere samarbeid på sentrumsutviklingens premisser der det er mulig. Ulike tilnærminger og løsninger skal diskuteres til det beste for byen.

Andre tema

Underveis i planprosessen vil det garantert dukke opp tema og fokusområder som ikke er direkte omtalt i dette dokumentet. Innunder overskriftene ovenfor er det eksempelvis flere undertemaer som ikke er videre omtalt, blant annet historie, arkitektur, estetikk, gjenbruk, universell utforming, renovasjon og bymorfologi, som også er helt sentrale elementer i arbeidet. Helt konkret skal sentrumsplanen ta stilling til økt utnyttelse og høyder i sentrumskjernen, parkeringsstrategi og lokalisering av evt. permanente og midlertidige parkeringsanlegg, hvordan parker og byrom kan bidra til å skape gode løsninger for uteoppholds- og lekearealer i byen. Prosessen med sentrumsplanen er en dynamisk prosess med bred involvering av mange aktører, som på hver sin måte og fra sitt utgangspunkt vil være med å forme det endelige resultatet. Sentrumsutvikling er samspill og det tas høyde for at andre tema også kan bli del av den endelige sentrumsplanen. Hva de blir vil tiden vise.



3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter de sentrale sentrumsområdene i Moss og består av arealer i sjø og på land. Områdets ytre avgrensing følger omtrentlig Verket, Myra, Nesparken, Skarmyra, arealene rundt Moss havn og ny jernbanestasjon, en bit av Jeløya og sentrumsområdet langs Mossesundet.

3.1 Landskap og omgivelser

Fra naturens side er planområdet tydelig definert av Vansjø, Mossesundet, Værla, kanalen og Mosseelva. Det urbane Moss er i stor grad utbygd og omgitt av store naturområder med Mossemarka i øst, Jeløya i vest og jordbruksarealene i Rygge i sør. I Moss sentrum er fylkes- og riksveien gjennom byen en markant barriere og forbindelseslinje gjennom byen. Byggene i sentrum er av varierende alder og skala og bygningsmassen er i stor grad bygget lag på lag i ulike tidsperioder. Noen områder er tydelig definerte, andre mer varierte.

3.2 Arealbruk

Området er i stor grad utbygd og har en tydelig sentrumsstruktur. Det er stor variasjon i arealbruken og de fleste kategorier som er definert innenfor arealformålet «sentrumsformål» er representert. Store arealer i sentrum er brukt til infrastrukturformål og har et potensiale for annen arealbruk i framtiden. På nåværende tidspunkt vet vi lite om riksvei 19, men i løpet av planprosessen for sentrumsplanen vil mye avgjøres for framtidig trase i en prosess styrt av Statens vegvesen. Det arbeidet har direkte konsekvenser for hva vi kan legge til rette for gjennom sentrumsplanen.

Moss havn, Mølla og Moss Næringspark Jeløy er de tre eneste rendyrkede og gjenværende industriområdene i Moss sentrum. Ellers er tidligere tilsvarende områder transformert til leiligheter og næring, blant annet Glassverket og Verket (gamle Peterson) i nyere tid. Sentrum og Verket har de siste årene vokst mer sammen til et sentrumsområde med Mosseelva og Møllebyen imellom.

3.3 Teknisk og sosial infrastruktur

Moss sentrum er regionsenter og et kollektivknutepunkt som server et større omland med sine mangfoldige funksjoner. Det er en rivende utvikling i sentrum og per i dag er det flere prosjekter under planlegging. Innenfor planområdet finner vi flere offentlige og private kulturscener, en videregående skole, handel- og servicetilbud, mange kunnskapsintensive arbeidsplasser og flere typer boliger, med unntak av eneboliger som det er lite av i sentrum.

4 Konsekvenser for miljø og samfunn

Innenfor planområdet er det flere elementer og hensyn det er relevant å se på. Både for selve planområdet, men også der tiltak kan få konsekvenser for områder inntil eller utenfor plangrensen. Planprosessen skal sikre at de ulike elementene blir hensyntatt og balanserer de ulike interessene og verdiene opp mot hverandre. Sentrale elementer kan eksempelvis være virkninger av klimaendringer, folkehelse, siktlinjer i byen og mellom land og sjø, barn og unge sine interesser, næringsutvikling, boligbehov, kulturminner og kulturmiljø, transportbehov, ferdsel og trygghet i trafikken, traseer for myke trafikanter med mer.

For å ivareta disse hensynene er det flere tema som skal konsekvensutredes. Siden det er en overordnet og strategisk kommunedelplan er det foreløpig foreslått å utrede fem tema gjennom en full konsekvensutredning, mens flere andre tema blir vurdert og belyst gjennom planskildringa og ROS-analysen. Innspill til planprogrammet og planprosessen vil avgjøre om flere tema skal konsekvensutredes, men som et minimum skal disse fem temaene konsekvensutredes: naturverdier, landskap, nærmiljø og friluftsliv, opplevelsesverdier og bolig- og næringsutvikling.

4.1 Naturverdier

Planområdet er som tidligere omtalt i stor grad utbygd, men det er på tross av det registrert en god del biologisk mangfold i sentrumsområdet. Det gjelder særlig verdier knyttet til observasjon av fuglearter, men det er også et stort innslag av store og gamle trær i området. Naturtypene og artene i og i nærheten av planområdet omfatter hele spekteret av rødlistede arter (nær truet, sterkt truet og kritisk truet), ansvarsarter, fredede arter og prioriterte arter. Artene er sårbare for ulike typer inngrep og tiltak skal konsekvensutredes for påvirkning på biologisk mangfold.

Temaet skal konsekvensutredes. Planområdet er vurdert til ikke tilstrekkelig registrert og det er behov for ytterligere kartlegging av området i tillegg til det som er registrert av data i offisielle databaser (hovedsakelig Miljødirektoratets Naturbase og Artskart). Underpunkt for vurdering er naturverdier i sjø og vassdrag, biotoper og korridorer og sentrums økosystemtjenester.

4.2 Landskap

Sentrumsområdet er i hovedsak definert som et beskyttet indre småkupert kystslettelandskap med større by. Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har «innlandsegenskaper» i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Landskapet er urbanisert med bykjerne i større by. Landskapskarakteren er robust for utbygging, men punktvis tiltak med stort volum og stor høyde som ligger visuelt eksponert vil enkelt være synlig fra store deler av omgivelsene og skape fjernvirkninger.

Temaet skal konsekvensutredes. Planområdet skal deles opp i delområder som vurderes hver for seg og i form av samlet virkning. Underpunkt for vurdering er det nære landskapet, det store landskapsrommet og bylandskapet.

4.3 Nærmiljø og friluftsliv

Planområdet inneholder store verdier for nærfriluftsliv, lek, rekreasjon, idrett, snarveier, identitet og sosiale møteplasser. Det er mange kartlagte friluftsområder og turveier i og utenfor planområdet klassifisert som svært viktig med stor bruksfrekvens. Dette er områder som har stor verdi for byen, spesielt når den skal bli mer kompakt. Temaet vil omhandle barn og unge sine interesser, trafikktrygghet og universell utforming. Noen av de mest sentrale elementene innen folkehelse og sosial bærekraft vil dekkes under dette temaet.

Temaet skal konsekvensutredes. Planområdet er godt kartlagt for tema, men det vil være behov for medvirkningsprosesser, eldretråkk- og barnetråkkregistreringer for å avdekke faktisk bruk og opplevde verdier i planområdet. Underpunkt er blant annet friluftsliv, barn og unge, folkehelse, sosial bærekraft og tilgang til sjø og innsjø.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det store verdier knyttet til kulturminner og identitetsskapende elementer. Det er et bredt spekter av arkitektoniske epoker, flere automatisk freda kulturminner og tre kulturmiljøer av nasjonal interesse (Storgata, Møllebyen og Moss Verk). Det er også en rekke eldre bygg som er SEFRAK-registrert. Arkitekturen, estetikken, kulturminnene og kulturmiljøene skal tas hensyn til i byutviklingen. Ikke bare i form av direkte inngrep, men også i sammenhengen de opptrer i med sine relasjoner til byen. De gir kunnskap, opplevelser og mulighet for bruk og er ressurser for verdiskaping og god samfunnsutvikling.

Temaet skal konsekvensutredes. Planområdet er godt kartlagt for vurdering. Som kunnskapsgrunnlag skal Riksantikvarens database Askeladden og SEFRAK-registret benyttes sammen med kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Underpunkt for vurdering er kunnskapsverdier, opplevelsesverdier, bruksverdier (ref. [Veileder_verdisetting.pdf](#) (riksantikvaren.no)) og lesbarhet i omgivelsene.

4.5 Bolig- og næringsutvikling

Sentrum er en viktig arena for verdiskapning. I sentrumsplanen fra 2015 er det et mål at byen skal bygges innenfra og ut. I praksis har det vært lite eller ingen faktisk fortetting i sentrum siden den gang, men flere boligprosjekter er på planstadiet. I sentrumskjernen – innenfor riksvei 19 og avgrenset av kanalen i sørvest og Mosseelva i nordøst – bor det i dag ca. 2250 mennesker fordelt på ca. 1600 boliger. Isolert sett gir det et dårlig teoretisk kundegrunnlag for et variert opplevelsestilbud, serveringsnæringene og sentrumshandelen, men et stort potensial for å skape urbane boligområder med tilhørende opplevelser og kvaliteter, slik utbyggingen på Verket er et eksempel på.

Temaet skal konsekvensutredes. Planområdet er sentralt som besøksområde for handel, opplevelser, overnatting og reisende til og fra kollektivknutepunkt, i tillegg til rollen det har som boligområde. Underpunkt for vurdering er konsekvenser for lokalt næringsliv, boattraktivitet og bokvalitet. Dette inkluderer lokalisering av bolig- og/eller næringsareal, eksponering, infrastruktur, transport og tilgjengelighet. Inkludert i temaet er turisme og reiseliv som en sentral del av næringsgrunnlaget, men sysselsetting, næringstilrettelegging, bruksfrekvens og renovasjonsløsninger kan også være aktuelt.

5 Risiko og sårbarhet

ROS-analysen vil ta for seg ulike tema og basere seg på metodikken i Direktoratet for samfunnssikkerhet sin veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra 2018. Der det er utarbeidet relativt ferske kartlegginger og undersøkelser for relevante tema vil de brukes, ellers vil analysene basere seg på tilgjengelige offentlige registreringer og innspill fra sentrale aktører.

6 Alternative planforslag

Som del av prosessen vil det bli vurdert ulike alternativ for arealbruk i sentrumsområdet. Alternativene blir vurdert i samråd med styringsgruppen, gjennom medvirkningsrundene og hvordan de svarer på forskjellige behov som blir synliggjort i planarbeidet. Til slutt skal det leveres en helhetlig og gjennomtenkt plan til høring som synliggjør sammenhengende mellom de ulike temaene og denne revideringens hovedprioriteringer.

7 Oppfølging av planen

Siden forrige sentrumsplan ble vedtatt er jernbaneløsningen avklart og under utbygging, mens rv. 19 fortsatt er under planlegging med ulike korridorvalg. Disse to store infrastrukturprosjektene med en samlet investeringsramme på 20-25 milliarder er svært avgjørende for å sikre en bærekraftig og god sentrumsutvikling. I tillegg vil selvfølgelig forbindelsen til Jeløy med ny Kanalbro være viktig.

God kobling og samordning mellom rv. 19 – planleggingen, Sjøsideutviklingen og havneutviklingen er den mest konkrete problemstillingen i rulleringen av sentrumsplanen. I forrige runde var det Verket som var det store temaet. Nå er hovedpremissene der lagt og fokuset rettes mot Værla.

Transformasjonen av Kanalen Nord er viktig for å sikre en betydelig sentrumsutvikling og åpne byen mot sjøen, mens sentrumskvartalene Sterud, Dronningkvartalet, Gudesgate, Kongensgate og Bryggerikvartalet er sentrale for å forsterke og utvikle sentrumskjernen samtidig som de knytter indre sentrumskjerne og Verket sammen, i tråd med FN's bærekraftsmål og nasjonale forventninger.

De store infrastrukturprosjektene og de konkrete områdene nevnt over legger betydelige rammer for hvordan sentrumsplanen skal brukes og følges opp videre. Når sentrumsplanen vedtas, er det forhåpentligvis bred enighet om de store linjene og hovedgrepene. De store utviklingsprosjektene er trolig i hovedsak også landet, slik at det er forutsigbart hvilke muligheter og handlingsrom man har å forholde seg til.

Sentrumsplanen blir utformet som en overordnet kommunedelplan. Likevel vil noen områder trolig bli såpass detaljert at det kan være mulig å gå rett på byggesak fra denne planen. For disse områdene betyr det at detaljnivået vil gå utover det som er normalt for en kommunedelplan samtidig som all risiko og sårbarhet må avklares på dette plannivået da det ikke er adgang til å sitte igjen med uavklarte faremomenter på siste plannivå før byggesak.

Som del av planarbeidet skal flere gamle og utdaterte reguleringsplaner oppheves. Hensikten med det er å gjøre det enklere for grunneiere og tiltakshavere i framtiden, ved at det i hovedsak blir en oppdatert plan å forholde seg til. Behandlingen av plan- og byggesaker i sentrumsområdet vil også bli mer forutsigbar ved at det ikke blir motstrid mellom den nyeste og den mest detaljerte planen, samt at man unngår unødig tid- og ressursbruk på å avklare juridiske problemstillinger.