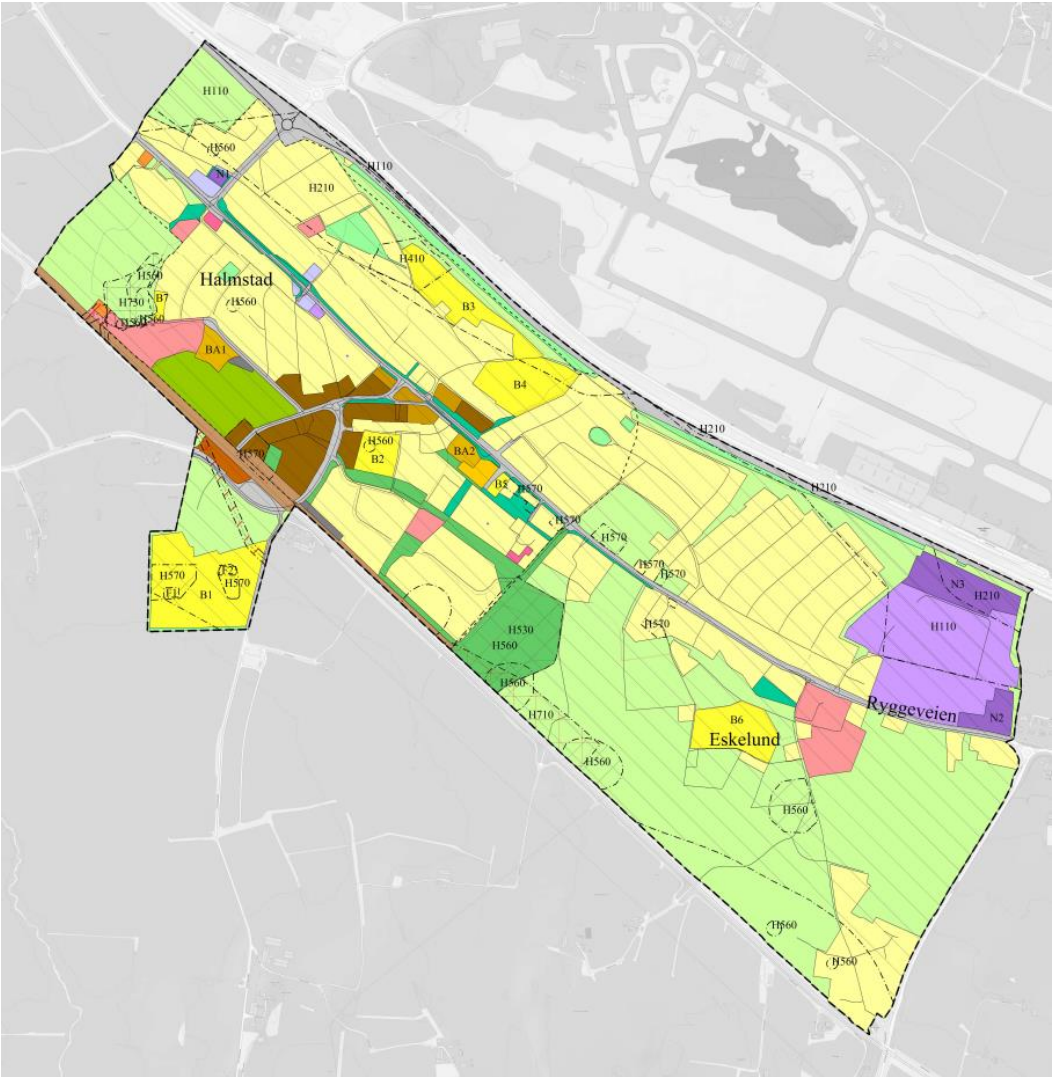

PLANBESKRIVELSE

KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD



1 Innledning

Bakgrunn og formål

Kommunedelplan for Halmstad skal legge rammene for en bærekraftig utvikling av områdesenteret i tråd med målene i kommuneplanen. Halmstad skal være et attraktivt boligområde og et naturlig senter for nærmiljøet.

Planen skal legge til rette for utvikling av gode lokalsamfunn, med en variert sammensetting av boliger, forbedret grønnstruktur, trygge nærmiljøer, møteplasser med kvalitet og tilrettelegging for grønn mobilitet.

Gjennom arbeidet med kommuneplanen ble det fastslått at dagens kommunedelplan («Kommunedelplan for Halmstad») er i utakt med ønsket utvikling. En steds- og mulighetsanalyse gjort av Rambøll og Dark arkitekter i 2014 har siden vært retningsgivende for utviklingen. Det er derfor behov for å utarbeide en ny kommunedelplan, der teknisk og sosial infrastruktur ses i sammenheng. Planen skal fastlegge de overordnede strukturene, og videre gi rammer og føringer for oppfølgende detaljplanlegging med gjennomføringshjemmel.

Lovgrunnlag:

Kommunedelplanen utarbeides med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandlings § 11- 5. Melding om oppstart er hjemlet i § 11-12. Utarbeidelse av planprogram ble gjort etter § 11-13 og § 4-1 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger (KU) av 21. juni 2017. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 17.04.2023. Planforslaget består av planbeskrivelse, plankart, konsekvensutredning og planbestemmelser. Resterende dokumentasjon er utfyllende og beskrivende bakgrunnsdokumentasjon.

Plankartet med planbestemmelse gir hjemmelen for å gå i gang med detaljert planlegging og utbygging, og hjemmelen for å avvise utbygging på arealer som ikke er avsatt til det. Planbeskrivelsen har ikke juridisk virkning, men skal være et utvidet saksframlegg for kommunedelplanen. Beskrivelsen gir utdypet informasjon om bakgrunnen for og innhold i planforslaget i større grad enn det plankart og bestemmelser gjør. Planbeskrivelsen skal også være veiledende ved praktisering av planen

Følgende strategier har vært førende for planarbeidet:



Definere og styrke sentrumsområdet



Øke tilgjengeligheten for gående og syklende



Skape rammer for gode bomiljøer og et variert botilbud



Bevare og sikre verdifulle arealressurser



Sikre og styrke en funksjonell og helhetlig grønnstruktur



Miljøtilpasse Fv.118 til områdesenteret

Halmstads historiske utvikling

Halmstad var tidligere definert som sentrum i Rygge, selv om ikke rådhuset eller andre offentlige bygg ligger her. Halmstad var det første stedet i kommunen som ble tett bebygget, fra siste halvdel av 1800-tallet. De første byggetomtene ble utskilt fra gården Halmstad, som derfor ga tettstedet navn. I skriftlige kilder er Halmstad i Rygge kjent fra 1723. Halmstad var husmannsplass under gården Huggenes frem til den ble skilt ut i 1787. Tettstedet utviklet seg sakte, men fikk mer fart da jernbanestasjonen kom, og senere da Lille-Rygge ble etablert som flyplass under krigen og ikke minst da Rygge hovedflyplass ble etablert midt på 1950-tallet.

Planavgrensning



Planavgrensning for kommunedelplan for Halmstad

Om planområdet

Kommunedelplanen gjelder området vist med avgrensning i kartet over.

Utgangspunktet for dette planområdet er den naturlige avgrensningen av tettstedet mellom E6 og jernbanelinjen, men med utvidelse som omfatter Lille Rygge.

I Halmstad er det få offentlige og publikumsrettede funksjoner. Det er noe spredt næring og handel langs Ryggeveien og ved stasjonen. Dagens situasjon med få og spredte funksjoner resulterer i en utvanning av sentrum og avhengighet til omkringliggende handelssteder og mye bilbruk.

I planområdet bor det ca. 3 420 personer. Innenfor skolekretsen bodde det 5 140 personer 01.01.2024, hvorav ca. 800 barn opp til og med ungdomsskolealder. Det forventes en årlig befolkningsvekst på 1,5 - 2 prosent innenfor planområdet.

2 Overordnede rammer og føringer

Gjeldende kommuneplan for Moss angir de overordnede rammer og premisser. Gjeldene samfunnsdel er «Moss 2030», vedtatt 13. februar 2020, og arealdelen ble vedtatt 23. mars 2021. I tillegg har kommunestyret vedtatt at Moss kommune skal legge FNs bærekraftsmål og Parisavtalen til grunn for alle vedtak og beslutninger. I dette planarbeidet er følgende bærekraftsmål spesielt vektlagt:

- 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn,
- 3 – God helse og livskvalitet,
- 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur,
- 13 – Stoppe klimaendringene.

De fire fokusområdene i arealstrategien ligger til grunn for planen. Disse er 1) boligbygging og nærmiljø, 2) vern av dyrket mark, kulturminner og kultur- og naturlandskap, 3) bærekraftige transportløsninger, og 4) næring og tjenesteyting.

Internasjonale og nasjonale føringer og rapporter

- [FNs bærekraftsmål](#)
- [Parisavtalen](#)
- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 \(Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023\).](#)
- [Retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon \(2022\).](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\).](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\).](#)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- [Meld. St. 18 \(2016-2017\) Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikt \(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017\).](#)
- [T 2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(Miljøverndepartementet, 2008\).](#)
- [Universell utforming i planlegging](#)
- [NBI-registeret.](#)
- [«Teknologi for bærekraftig bevegelsesfrihet og mobilitet» – rapport fra Ekspertutvalget \(Samferdselsdepartementet, 2019\).](#)
- Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord
- Relevante lover og forskrifter, herunder plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven, folkehelseloven, forskrift om konsekvensutredninger, forskrift om vannforsyning og drikkevann. Listen er ikke uttømmende.

Regionale føringer

- [Regional planstrategi for Viken 2020-2024, «Veien til et bærekraftig Viken» \(2020\).](#)
- [Fylkesplan for Østfold, «Østfold mot 2050» \(2018\).](#) Vesentlige bestemmelser:
 - Regional planbestemmelse for lokalisering av handel, som omhandler lokalisering av større kjøpesentre og handelsområder.
 - Regional planbestemmelse for lokalisering av arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter, som omhandler lokalisering av offentlige arbeidsplasser og/eller besøksintensive virksomheter etter ABC-prinsippet.
- [Kulturminneplan for Østfold 2010-2022 \(2010\).](#)
- [Fylkesdelplan barn og unge \(2009\).](#)
- [Regional transportplan for Østfold, «Østfold mot 2050» \(2018\).](#)
- [Regional plan for idrett 2018-2029, friluftsliv og fysisk aktivitet, «Østfold i bevegelse» \(2018\).](#)

Kommunale planer og føringer

- [Planstrategi for Moss 2020-2024.](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel, «Moss 2030» \(2020\).](#)
 - Fokuserer på tre innsatsområder, som sammen utgjør elementene i bærekraftstrekanten; levekår og folkehelse, klima og miljø, og verdiskapning og kompetanse. Det er knyttet hovedmål, delmål og strategier til disse.
 - Strategier for areal- og transportplanleggingen.
 - I transformasjonsprosjekter skal det legges vekt på å utvikle grønnstruktur, gode møteplasser og forbindelser for myke trafikanter. Nye funksjoner skal dekke lokale behov.
- [Kommuneplanens arealdel \(2020\).](#)
 - Dagens kommunedelplan for Halmstad er i utakt med ønsket utvikling og videreføres ikke.
 - Halmstad er definert som områdesenter i Moss. Moss skal videreføres med utgangspunkt i gjeldende senterstruktur, og med fokus på en transporteffektiv arealpolitikk. Hovedtyngden av den framtidige utviklingen skal skje i regionsenteret og områdesentrene, noe som gir grunnlag for god utnyttelse og utvikling av samfunnsmessig infrastruktur, reduksjon av utbyggingsareal, effektive transportløsninger og styrker mulighetene for reduksjon av klimautslipp.
 - Nye funksjoner skal dekke lokale behov.
 - God bokvalitet og varierte boliger.
 - Kollektivtransport, sykkel og gange.

- [Kulturminneplan for Moss 2017-2029 \(2017\)](#) og [Kulturminneplan for Rygge 2017-2029 \(2017\)](#).
- [Kommunedelplan for levekår og livskvalitet i et livsløpsperspektiv \(2021\)](#).
- [Kommunedelplan for klima 2020-2030 \(2021\)](#).
- [Strategisk næringsplan for Mosseregionen \(2023\)](#).
- Naturmangfoldplan for Moss (2024)
- Samarbeidsavtalen Miljøløftet Moss (2024).

Grunnlagsdokumenter

- Steds- og mulighetsanalyse for Halmstad (opprinnelig Rambøll og Dark arkitekter 2014; revidert av Moss kommune, 2024).
- Boligbyggeprogram og befolkningsprognoser for Moss kommune (Moss kommune, u.d.).
- Friluftskartlegging med verdisetting (Moss kommune, 2019).
- Helhetlig ROS (Moss kommune, 2024).
- Folkehelseoversikt «Mangfoldige Moss – Slik har vi det» (Moss kommune, 2023).
- Levekårskartlegging (Moss kommune 2022)
- Byutredning Moss (Miljøløftet Moss/Statens Vegvesen, 2019).
- Reisevaneundersøkelse for 2023
- Plan for hovednett for sykkeltrafikk Moss/Rygge 2018-2028 (SWECO, 2018).
- Terrenganalyse (COWI 2022)
- Vann- og avløpskapasitet i Halmstad (COWI 2024)

Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplaner i vedlegg A skal fortsatt gjelde foran kommunedelplanen, med enkelte unntak. Følgende formål og bestemmelser i kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner:

- Bestemmelser om overvann.
- Bestemmelser om støy (gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013).
- Formålet grønnstruktur langs veinettet med bestemmelser om beplantning.
- Bestemmelser om parkering.

Reguleringsplaner under arbeid

Enkelte områder har en planprosess som har løpt parallelt med arbeidet med kommunedelplanen. Dette gjelder følgende områder:

- Hensetting Halmstad

3 Planprosess og medvirkning

Planprogrammet ble justert etter vedtak ved 1. gangs behandling, og har vært på høring samtidig med at det ble varslet oppstart av planarbeidet. Det til varsel om oppstart er referert og kommentert av kommunens administrasjon i vedlegget «Sammendrag og vurderinger av høringsinnspill». Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 17.04.2023.

Etter vedtaket har det i arbeidet med kommunedelplanen blitt gjennomført en rekke arrangementer for medvirkning. Dette inkluderer følgende:

- Åpen Bydelslab Halmstad i Stasjonsveien mai-juni 2023
- Flere møter med utbyggere og velforening i området
- Barnetråkk på Halmstad barneskole november 2023
- Fokusgruppeintervjuer.
- Åpent møte august 2023.
- Trygghetsvandring, mars 2023.
- Møte med frivilligheten november 2023

Intern organisering:

- Plangruppe med fokus på bebyggelsesstruktur, høyde/tetthet/volum, forbindelseslinjer og funksjoner og bestemmelser.
- Internt planforum og temavise møter med, barnehage, idrett, VVA, byantikvar m.m.
- Kommunedelplanen foreslås lagt ut til offentlig ettersyn av formannskapet.

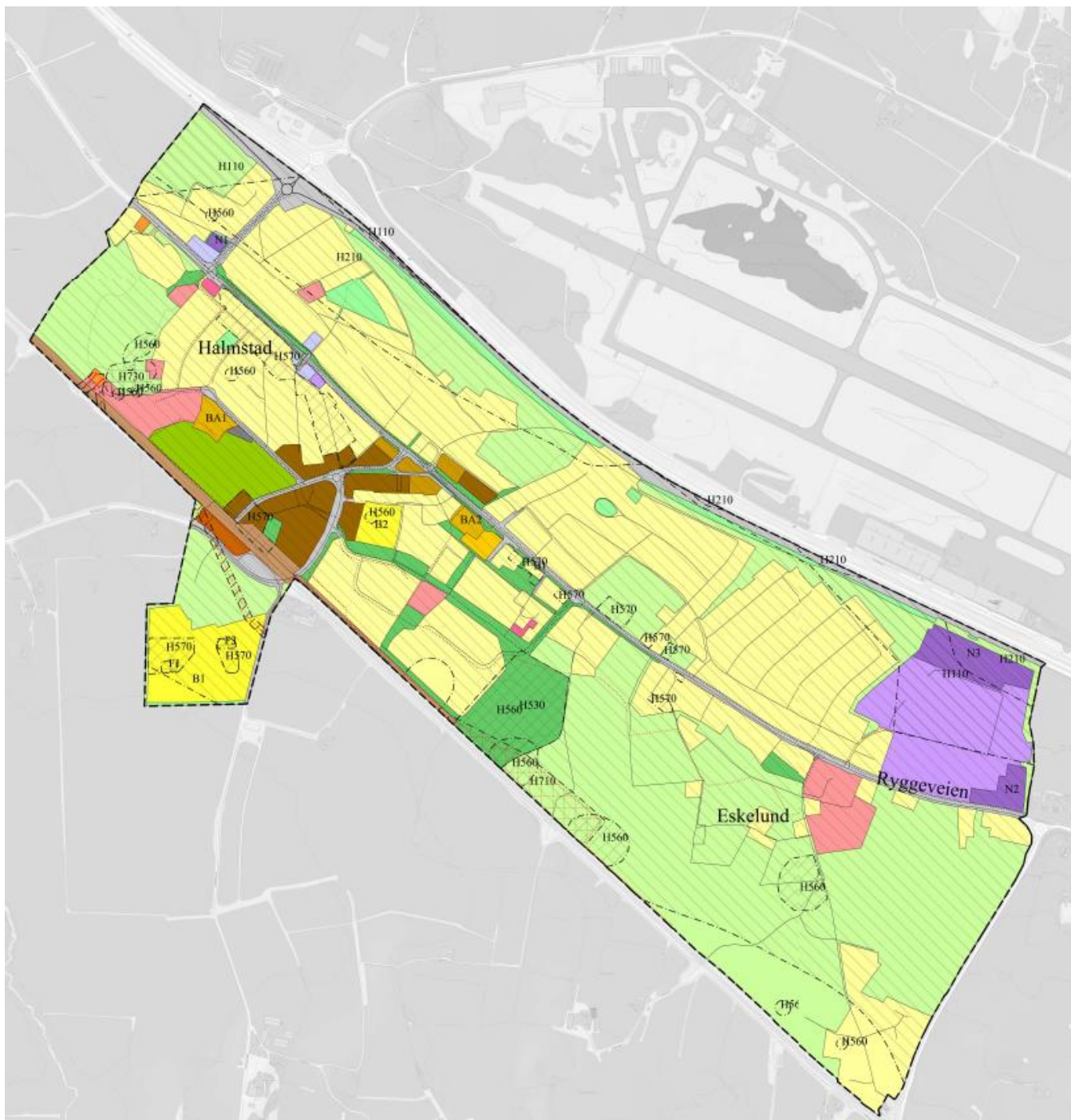
4 Planbeskrivelse

Mål for utviklingen av Halmstad

Kommunens visjon er «Mangfoldige Moss - skapende, varmere, grønnere». De grepene som tas i kommunedelplanen skal bygge opp under kommunens visjon og samfunns mål.

Planens mål, strategiske plangrep og områdeløsningene har en tidshorisont til 2040. Planen vil møtes av utviklingstrekk som kan gjøre det nødvendig å justere strategiske plangrep. Dette kan være endringer i regionale og nasjonale rammer, samt øvrige samfunnsmessige og teknologiske endringer, som eksempelvis utviklingen i e-handel eller innenfor smart teknologi som påvirker vår hverdag (hvordan vi reiser, handler og får utført tjenester), eller selvkjørende kjøretøy, både biler og kollektivtrafikk.

Planforslag - plankart



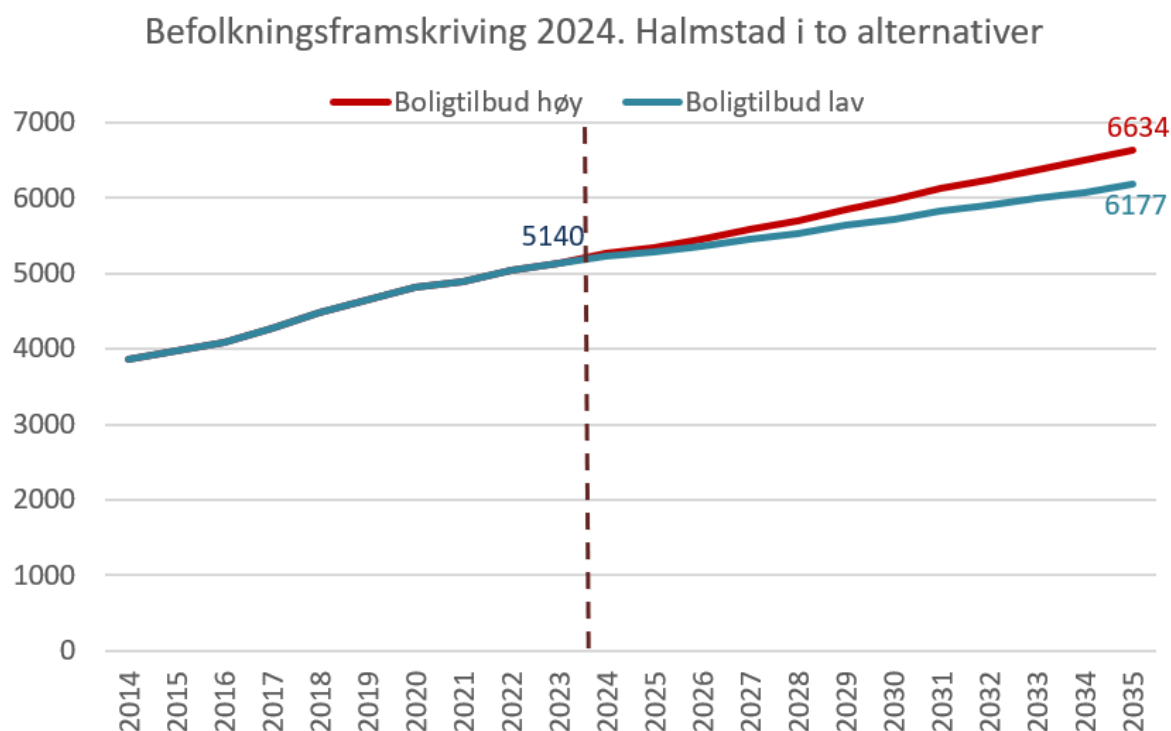
4.1 Boliger

Boligbehov

Moss er et vekstområde i Østfold, med høy bostedsattraktivitet. Det er høy innflytting til Moss, selv om arbeidsplassveksten har vært svakere enn for landsgjennomsnittet, med unntak av det siste året. Demografien påvirkes av urbanisering, synkende fødselstall, økende migrasjon og at flere lever lenger. Dette gir utfordringer blant annet knyttet til sysselsetting, helse og tjenestebehov. Veksten gir samtidig utviklingsmuligheter som kan bidra til å gjøre byen til et skapende, varmere og grønnere samfunn.

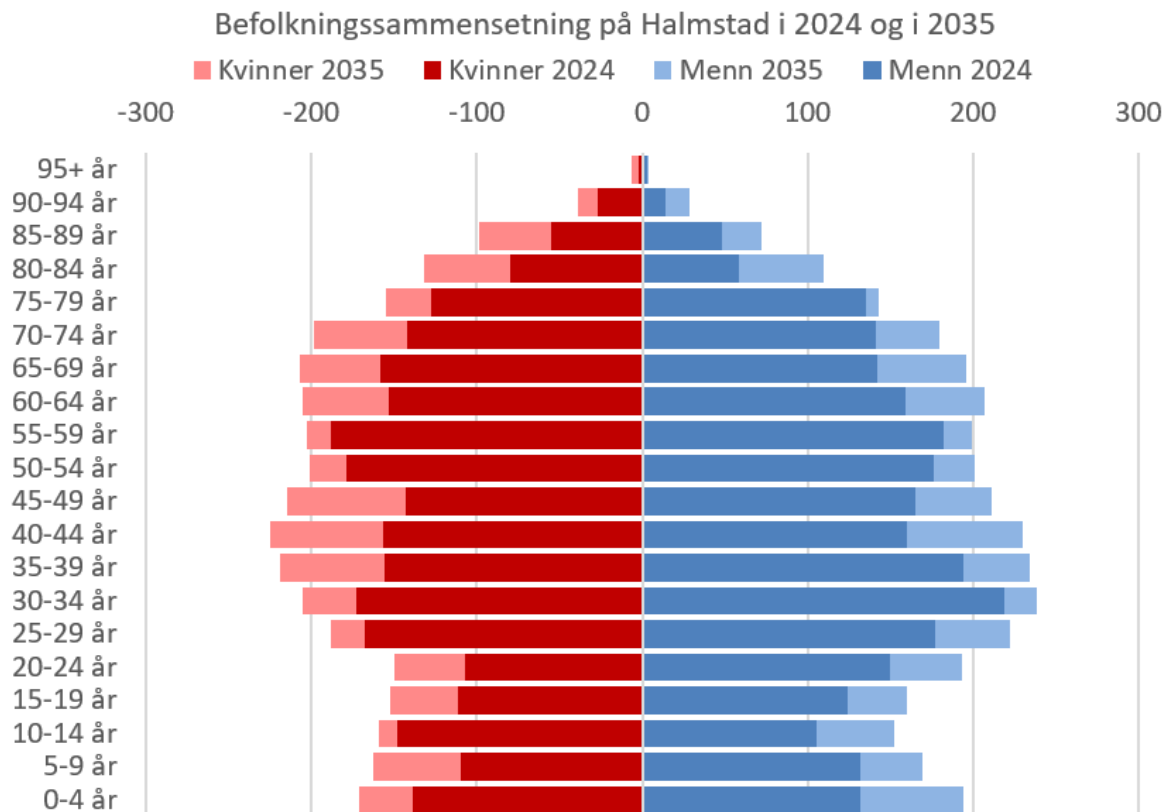
Befolkningsveksten i kommunen har de siste ti årene vært ca. 1 prosent. Det to siste årene var veksten høyere på 1,9 og 1,6 prosent. Dette var høyere enn landsgjennomsnittet, og mer enn SSBs og kommunens egne prognoser. Veksten er først og fremst et resultat av netto innflytting. I Halmstad er det høy andel interne innflyttere fra andre deler av kommunen.

Veksten forventes å skje gjennom netto tilflytting. Alternativet med høy boligbygging forutsetter bygging av ca. 800 nye boliger i perioden fram mot 2035. Alternativet med lav boligbygging forutsetter ca. 560 nye boliger. Det forutsettes videre at de nye boligene som planlegges har en variert sammensetning av ulike boligtyper.



Framskrivningene viser en vekstrate på 2,1 prosent for Halmstad med høy boligbygging og 1,5 prosent med alternativet som forutsetter en lavere boligbygging.

Så å si alle aldersgruppene vil ha vekst på Halmstad. Selv om aldringen også vil prege Halmstad, ser det ut til at den yngre befolkningen også vil ha en vekst som bidrar til en jevnere befolkningspyramide.



I Moss er det en befolkningsfordeling på ca. 2,1 personer per bolig, og trenden tilsier at andelen personer per boenhet vil kunne synke. Kommunen har som helhet potensiale for ca. 7000 nye boliger innenfor eksisterende tettstedsområder gjennom planlagte utviklings- og transformasjonsprosjekter fram mot 2035. Innenfor kommunedelplanområdet er det vurdert å være et utbyggingspotensial for ca. 800 - 1000 boliger på kort og mellomlang sikt.

I samfunnsdelen er det et mål om variasjon, kvalitet og kapasitet i boligbyggingen. De neste avsnittene tar for seg hvordan dette kan oppnås innenfor rammene av kommunedelplanen.

Typologi

Halmstad har stor variasjon og jevn fordeling av boligtypene eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leilighetsbygg og ulike typer blokker med leiligheter. I tillegg er det bygget institusjonsboliger for eldre, HVPU boliger og ungdomsboliger. Dette er et godt utgangspunkt for en variert befolkningssammensetning.

Det er god dekning av småhusbebyggelse i planområdet fra før, og det vil fortsatt være et stort tilbud på brukte boliger for de som ønsker å bo i enebolig eller småhus. Satsing på sentrale leiligheter og småhusbebyggelse vil svare godt til forventet befolkningsvekst og økt levealder, der vi vet det vil bli behov for flere tilgjengelige leiligheter og adkomster og uteområder med universell utforming som legger til rette for at folk kan bo trygt i sitt eget hjem så lenge som mulig. Samtidig er det ønskelig å tiltrekke seg flere barnefamilier og personer i etableringsfasen. Den første gruppen har vanligvis behov for større leiligheter/boliger og ønske om tilgang til eget grøntareal og større felles lekearealer/utearealer. Særlig de siste gruppene har ofte også behov for rimeligere leiligheter. For å legge til rette for en økning i disse segmentene (familier og etablerere) vil det derfor være et behov for større leiligheter, gjerne med utgang på bakkeplan.

Boligbebyggelsen skal være variert. Dette gjelder både byggehøyder, typologi, boligstørrelse, volumoppbygging, arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger. Bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Ved å bygge variert innenfor de ulike boligområdene kan man få en bredere sammensatt beboergruppe, og dette har flere positive virkninger.

Lokalisering av konsentrert boligbebyggelse i skolens nærområder, korte og trygge skoleveier gjør at barn i større grad går eller sykler til skolen, og det er mindre behov for å bli kjørt av foreldre. Dette vil derfor gi redusert personbiltrafikk og dermed bygge opp om nullutslippsmålet. I områdene B1-B7 skal minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde være minst 90 m² BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

I de store, enhetlige boligområdene rundt sentralområdet åpnes det for fortetting av nye boenheter, og det gjelder fritak fra plankrav for oppføring av inntil 4 nye boenheter. Det er i dag en tydelig struktur og godt etablerte nabolag, og dette ønskes ivaretatt. Fortetting i eksisterende boligområder kan tillates der dette kan gjennomføres med god tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren.

Tetthet og høyder

Det er mye som skal hensyntas innenfor temaet tetthet og høyder. Det er et uttalt mål, både nasjonalt og lokalt, om å bygge kompakte byer og tettsteder. I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging er det et mål at det skal bli tilrettelagt for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder. Det skal av hensyn til arealeffektivitet, reduserte klimagassutslipp og byspredning legges til rette for utbygging rundt kollektivknutepunkt også i områdesentrene. Dette vil også kunne styrke grunnlaget for levende tettsted, økt kollektivtransport, sykling og gange. I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om å utvikle områdesentrene med hovedvekt på kollektivknutepunktene slik at de blir kompakte og velegnet for miljøvennlig mobilitet.

Det er dermed, fortettingen tatt i betraktning, desto viktigere å legge til rette for god bokvalitet i nye boligområder. I kommuneplanens arealdel presiseres det at det i fortettingen stilles store krav til å ivareta og videreutvikle bokkvaliteter, og det er viktig å forsterke innbyggernes trivsel og tilhørighet samtidig som det fortettes. Bokkvaliteten er avhengig av både *boligkvalitet* og *stedskvaliteter*. Å tilrettelegge for god bokkvalitet innebærer da blant annet krav til god boligkvalitet og estetiske kvaliteter, gode uteområder, tilstrekkelig lysinnslipp, en menneskelig skala på bebyggelsen, tilfredsstillende støynivå, og nærhet til dagligfunksjoner inkludert sosial infrastruktur.

Halmstad ligger høyt, i et åpent og slakt hellende terreng. Tettstedet ligger veldig eksponert mot omkringliggende kulturlandskap. Inngrep i landskapsbildet skal minimeres. Det er ønskelig med en naturlig overgang til omkringliggende områder, både når det gjelder typologi og høyde/tetthet. Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende og naturgitte omgivelser. Byggverk skal også tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse. Endelig fastsettelse av høyder og utnyttelse skal fastsettes i reguleringsplan.

Boligsosial planlegging

Fortettingen og utviklingen av området må også ses i sammenheng med sosial bærekraft. Planprogram for ny kommunedelplan for bolig ble vedtatt av kommunestyret 21. juni 2022. Planen skal ta for seg boligpolitiske virkemidler som bidrar til gode boliger og bomiljøer for en mangfoldig befolkning med ulike behov.

Kommunen må ha tilstrekkelig og variert boligtilbud for en befolkningsutvikling og en mangfoldig befolkning i ulike livsfaser og med ulike behov. Ulike behov bør gjenspeiles i lokalisering, størrelse, utforming, samt tilrettelegging for ulike alternative boformer. Kommunen vil ha behov for å sikre gode boliger og bomiljø, også for innbyggere som av ulike årsaker er vanskeligstilte på boligmarkedet, enten de er unge nyetablerere, enslige forsørgere, har en funksjonsnedsettelse, barnefamilier

med lav inntekt, eller har sosiale og helsemessige utfordringer. Moss kommune jobber for at det tas boligsosiale hensyn i nybygging og sentrumsutvikling. For å få det til ønsker kommunen å bruke virkemidler som utbyggingsavtaler, utleieboliger med kommunal tilvisningsrett, kommunal forkjøpsrett eller ta i bruk egnede modeller for leie til eie.

Plangrep

- Det er plankrav for tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav a, d, og k.
- Områdene B1-B7 settes av til fremtidig boligformål.
- Utnyttelse og høyder:
 - Maksimal utnyttelsesgrad for sentrumsområdet boligområdene fastsettes gjennom regulering, med unntak av B7 der det gjelder unntak fra plankrav.
- Størrelse og variasjon:
 - Ingen boliger kan være mindre enn 45 m² ekskl. bod. Unntak for boliger med fellesløsninger.
 - Minst 15 % av boenhetene innenfor områdene B1-B6 skal være minst 90 m² BRA, minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.
 - Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i leilighetstyper.
- Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr.
- Fortetting i eksisterende boligområder kan tillates der dette kan gjennomføres med god tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur. Inntil 4 nye boenheter kan tillates uten krav til reguleringsplan.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal lekeplasser, større parkanlegg og overordnet grønnstruktur være sikret opparbeidet i henhold til fordeling i tabell i planens bestemmelser. Det samme gjelder offentlige gater med tilhørende gang- og sykkelveisystem samt nye gang- og sykkelveiforbindelser.

4.2 Handel, næring og tjenesteyting

Funksjonsfordelingen skal skje i tråd med ABC-prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser. Hensikten med dette er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Besøksintensive virksomheter og nylokalisering av større offentlige arbeidsplasser skal legges til Moss sentrum.

Det er flere større sentrale næringstomter i sentrum med lav bebyggelse som egner seg til transformasjon. Det vil i områdene avsatt til sentrumsformål være åpning for utadrettet næring, kontor, detaljhandel og tjenesteyting, i tillegg til bolig.

Det videreføres næringsformål på Rørskogen og langs Flyplassveien. I N1 på Flyplassveien er det planlagt ny næringsbebyggelse til verksted, service og kontorfunksjoner. Dette vil frigjøre transformasjonsområder til sentrumsformål tett på jernbanestasjonen, og planforslaget legger til rette for flytting av næring uten krav til detaljregulering av N1. Det er tatt inn bestemmelser som skal sikre styring av høyde, utnyttelse, god tilpasning til terreng og nabobebyggelse. N2-N3 er ubebygde eller lavt utnyttet næringsareal i Rørskogen som egner seg til fortetting av eksisterende eller ny næring.

- Bebyggelse og anlegg:
 - Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer.
 - Det tillates idrett og tjenesteyting i område BA1
 - Det tillates næring og tjenesteyting innenfor områdene BA2. Endelig formål skal fastsettes gjennom detaljregulering.
- Næringsformål:
 - Det tillates oppført næringsbebyggelse på N1 uten krav til detaljreguleringsplan.
 - Det tillates næringsbebyggelse i to etasjer, og stilles krav til utnyttelsesgrad, terrengtilpasning og vegetasjonsskjerming mot vei og nabobebyggelse.
- Sentrumsformål
 - Det vil i områdene avsatt til sentrumsformål være åpning for utadrettet næring, kontor, detaljhandel og tjenesteyting, i tillegg til bolig.
- Fremtidig boligbebyggelse:
 - Tjenesteyting som helse-/omsorgsinstitusjon eller tilsvarende tillates.

4.3 Infrastruktur og grønn mobilitet

Et av hovedmålene i kommunedelplanen er å legge til rette for gående og syklister. Dette målet ligger også i kommuneplanens samfunnsdel. Det er i samfunnsdelen definert et mål om at vi innen 2030 skal ha redusert klimagassutslippene med 60 prosent sammenliknet med nivået i 2016. Gjennom Miljøløftet Moss har kommunen forpliktet seg til at all vekst i persontrafikken skal tas gjennom gange, sykkel og kollektive løsninger. De nasjonale føringene om knutepunktutvikling er et av de sterkeste virkemidlene for å få til dette; det innebærer en kompakt byutvikling og fortetting nært kollektivknutepunkter.

Dersom utbygging utenfor sentrum konsentreres til områder med et godt kollektivtilbud, det vil si tett på jernbanestasjoner eller med kort gangavstand til hovedlinjer for buss, kan dette i noen grad forhindre økt biltrafikk. Det er da viktig at

områdene utformes slik at bruk av kollektivtilbudet fremstår som det foretrukne alternativ, det vil si at forbindelser til buss og tog prioriteres foran biltilgjengelighet, blant annet med de korteste traseene.

Reisevaneundersøkelser for Moss viser at det er tydelig at jo mer sentralt man bor, jo mer miljøvennlig reiser man. Selv om andelen som har tilgang til sykkel er høy i Moss (sammenliknet med Oslo og resten av Viken), er sykkelandelen i kommunen kun syv prosent. Dette er altså langt fra målet om en sykkelandel på 20 prosent, men likevel en økning fra tidligere andel på fem prosent. Tallet er høyere på hverdagsreiser enn på reiser man gjør i helgen. De viktigste drivkreftene bak endring i transportmiddelbruk er å inneha førerkort for bil, tilgang til bil, gratis tilgang til parkering på arbeidsplassen, og svært god tilgang til kollektivtransport. De tre første faktorene fører til økt bilbruk og færre reiser med andre transportmidler, tilgang til parkering på arbeidsplassen er spesielt viktig. God kollektivtilgang vil føre til færre bilreiser og flere kollektivreiser og gang- og sykkelreiser.

Hovedtransportsystem

Gjennom Halmstad går det tre større kommunikasjonslinjer: E6, Ryggeveien (RV118) og jernbanen. E6 er forbundet med sentrum via Flyplassveien og Ryggeveien. Ryggeveien er den lokale hovedfartsveien som forbinder sentrene i regionen - Moss, Halmstad, Karlshus og Fredrikstad (se figur 12).

Den mest trafikkerte delen av Ryggeveien, fra Flyplassveien til Saltnesveien, hadde ÅDT på 9 900 i 2022. E6 nordover har en ÅDT på 42 500 i 2022.

Miljøtilpassing av fv 118:

Fotgjengerfelt

Flere av dagens kryssinger har dårlig belysning, mangler opphøyd gangfelt over veistrekning med høy årsdøgntrafikk og høy hastighet. Veistrekking har også og har feil bruk av skilting som kan hindre sikt og skape forvirring og farlige trafikksituasjoner. Det bør tas en gjennomgang av alle fotgjengerkryssinger i sentrum.

Visuelle kvaliteter

Fylkesveien er den sentrale nerven gjennom Halmstad og har stor betydning for stedsidentitet og er det strekke hvor flest ferdes. Strekke bærer preg av mange elementer med dårlig vedlikehold og lav kvalitet på materialbruk. Det ligger et stort potensial i å heve trivsel og den visuelle opplevelsen av å ferdes langs fylkesveien dersom man styrker grønnstrukturen, bedrer vedlikeholdet og skifter ut elementer langs veistrekking med kvalitetsmaterialer.

Gående og syklende

Det er ensidig gang- og sykkelvei langs hele strekningen gjennom Halmstad, men enkelte områder mangler et tilbud for gående og syklende for å krysse eller ferdes langs fylkesveien, spesielt ved Lønnerhagen er det mange boliger uten tilbud.

Grønnstruktur

Grønnstruktur har stor betydning for de visuelle opplevelsene langs veinettet, og en styrking av grønnstrukturen kan heve stedsidentiteten, de visuelle kvalitetene og gjøre det mye mer attraktivt å gå og sykle gjennom området. Mange veikryssinger er unødvendig store og utflytende, og etablering av grønnstruktur og tydeligere avgrensninger mellom veiareal og areal for gående og syklende kan skape bedre trafiksikkerhet og trivsel.

Fartsgrenser

Det er stor trafikkbelastning og høy hastighet på fylkesveinettet gjennom Halmstad. Det er ønskelig å vurdere å senke hastigheten langs flere av stekkenene, spesielt strekket gjennom det sentrale området av Halmstad som har 50 sone i dag. Denne bør senkes til 40.

Kryss

Flere kryss og avkjøringer fra til kommunal vei bør utbedres med tydeligere avgrensninger mellom areal for gående og syklende og kjørevei, samt styrket grønnstruktur. Dette gjelder først og fremst avkjøring til Stasjonsveien i syd og den søndre avkjøringen til Bankveien.

Parkering

Parkeringspolitikken og tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter og kollektivtrafikk er viktig for å bidra til en mer balansert reisemiddelfordeling.

Krav til parkeringsdekning i nye områder er fastsatt etter tabell i retningslinjene, men kan tilpasses de konkrete prosjektene gjennom reguleringsplanlegging. Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng eller i parkeringshus. Det skal være nødvendig ladeinfrastruktur til hver parkeringsplass i nye boligområder. I øvrige områder stilles det krav om nødvendig ladeinfrastruktur til 30 % av plassene. Det stilles også krav til tilstrekkelig sykkelparkering. Detaljene for dette er beskrevet i tabell i planbestemmelsene. Sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.

Kollektivtransport

Jernbanestasjonen Rygge ligger sentralt i Halmstad, mindre enn 500m fra Ryggeveien. Jernbaneprosjektet dobbeltspor Sandbukta – Moss – Såstad er under utbygging, og det vil gi sammen-hengende dobbeltspor på Østfoldbanen frem til Haug i Råde kommune. Når dobbeltsporet er ferdig bygd kan antall avganger til/fra Moss dobles til fire tog i timen hele dagen, og fem i rushtiden. For å få til dette trengs det nye parkeringsplasser for inntil 16 tog. BaneNOR planlegger å bygge

togparkeringsanlegg i Halmstad, og det er lagt inn en hensynssone for framtidig togparkering.

Rygge stasjon er i dag en tospors stasjon med to sideplattformer. I forbindelse med prosjektet bygges stasjonen om til en trespors-stasjon på grunn av ventesporet til hensettingsanlegget som skal etableres i samme område.

Regionalbusser går langs Ryggeveien mellom Moss og Sarpsborg/Fredrikstad. Lokalrute 200 Moss-Larkollen går tre ganger om dagen gjennom Halmstad, langs Ryggeveien, forbi Rygge stasjon mot Larkollen. Bussholdeplasser er hovedsakelig plassert langs Ryggeveien eller langs E6. Bussene går mot Moss og Fredrikstad. Kollektivtransport. Eksisterende busslinjer er illustrert i figur 9. Busslinjene følger hovedveisystemet som beskrevet i forrige avsnitt.

Expressbussene fra Østfoldbyene til Oslo og Gardermoen går langs E6 med stoppested langs avkjøringen. Bussene har avgang omtrent hver time dagtid på hverdager, med halvtimes avganger midt på dagen.

Sykkel og gange

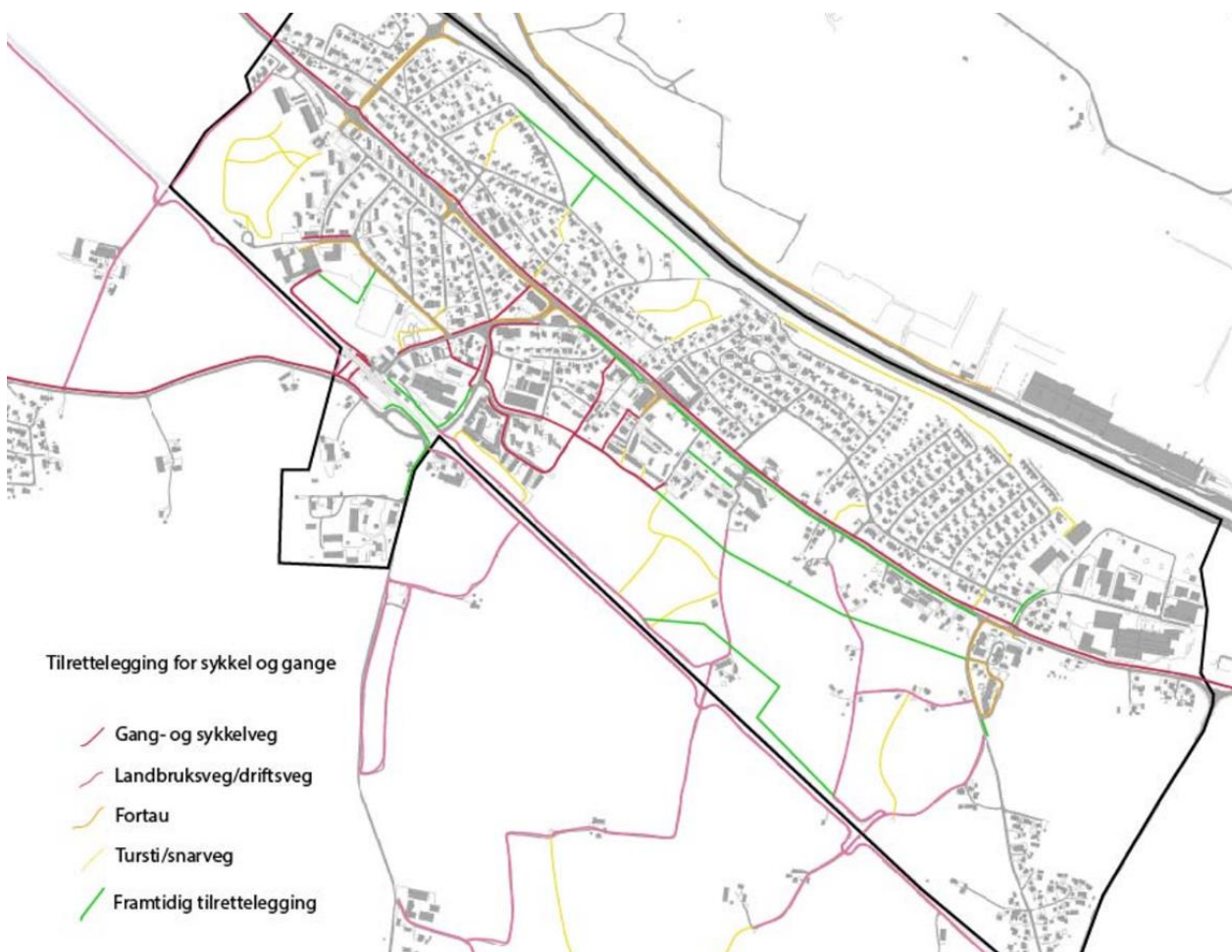
Kartlegging av eksisterende gang- og sykkelnett innenfor planområdet viser at det i dag er varierende tilrettelegging for fotgjengere og syklistene. Det er noen brutte strekninger der fortau eller gang- og sykkelvei fortsetter på motsatt side av veien eller stopper fullstendig. Dette fører til at fotgjengere og syklistene enten må krysse veien, ofte med en omvei, eller gå i utrygge og uoversiktlige områder for å komme seg videre. Det er også store bygninger, stengsler, og så videre som fungerer som barrierer for myke trafikanter.

Gang- og sykkelveier langs fylkesveinettet er i sykkelplanen prioritert som del av hovedsykkelnettet. I denne planen er det lagt opp til noe boligutbygging i området. Målpunktene i og utenfor området vil bli benyttet av både beboere og den øvrige befolkningen, og det er viktig å sikre god tilknytning til lokale målpunkter omkringliggende områder, i tillegg til hovednettet for sykkel. Forbindelsen fra boligområdene til togstasjon og Halmstad skole er spesielt viktig. For at gange og sykkel skal være et enkelt, trygt og naturlig valg i hverdagen, er det viktig og ønskelig med flere direkte traseer til disse målpunktene. Gang- og sykkelveiene bør danne et finmasket nett.

Linjer med grønn farge **Feil! Fant ikke referanseilden.** viser en prinsippskisse for gang- og sykkeltraseer som bør oppgraderes eller opparbeides for å få et godt gang- og sykkelnett i og ut av området. Traseene, merket i plankart som samferdselslinjer (fremtidig tilrettelegging for gange og sykkel), skal opparbeides i tilknytning til grønnstruktur med beplantning, belysning, belegg, lekeapparater, etc. slik at de blir attraktive, en del av den overordnede grønnstrukturen, og en del av overvannshåndteringen i området. Det er utarbeidet rekkefølgekrav som sikret opparbeiding av disse traseene. Dette skal videreføres i detaljreguleringer.

Plangrep

- Tilrettelegging for myke trafikanter:
 - Prioriterte traseer for fotgjengere og syklister skal opparbeides etter samferdselslinjene i plankartet. Konkret innpassing kan tilpasses prosjektene, med utgangspunkt i målpunkter.
 - Fortau og gang- og sykkelveier skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Estetisk utforming og høy kvalitet på materialer skal vektlegges langs Ryggeveien og Stasjonsveien.
 - Tiltak langs gater og veier skal plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs



strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det, så langt det er mulig, plantes trær.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal veier med tilhørende trebeplantning og gang- og sykkelveisystem samt nytt gang- og sykkelveiforbindelser med grøntbelte være sikret opparbeidet i henhold til fordelingen i tabell i bestemmelsene. Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan. Det kan inndeles i trinnvise rekkefølgekrav der dette er hensiktsmessig.
- Biltrafikk og parkering:
 - Det er vist styrket grønnstruktur langs Ryggeveien. Dette er ikke til hinder for å gjennomføre samferdselstiltak innenfor arealene, men viser hvor det bør styrkes vegetasjon langs veien.
 - Stasjonsveien er foreslått stengt i syd, og delvis omgjort til gang- og sykkelvei.
 - Parkeringsdekning er fastsatt etter tabell i planretningslinjene og skal fastsettes gjennom regulering.
 - Sykkelparkering er fastsatt etter tabell i planretningslinjene. Sykkelparkering skal være under tak og være låsbare. Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng eller i parkeringshus.

4.4 Møteplasser og blågrønne strukturer

Park, byrom og grøntområder

Grønnstrukturen har mange viktige funksjoner. For det første har den en verdi for naturmangfoldet. Velfungerende økosystemer og forflytningssoner øker sjansene for at planter og dyr klarer å tilpasse seg et endret klima. Grønnstrukturen har også funksjon som forbindelseslinje mellom byggesonen og naturområder utenfor. Samtidig kan den brukes som nærturområder. Den fjerde funksjonen er overvannshåndtering i området. Naturpregete områder og sammenhengende vegetasjonsbelter er en velegnet naturbasert løsning for å beskytte mot økte mengder overvann og andre virkninger av et endret klima. Grønnstruktur er også viktig som møteplasser.

Kommunen har som mål å ivareta og videreutvikle grønnstrukturen. Friluftslivets posisjon skal tas vare på og videreutvikles ved å ivareta allemannsretten, bevare og tilrettelegge viktige friluftslivsområder og stimulere til økt friluftaktivitet for alle.

Sosiale møteplasser

Stedstilørighet, tilknytning til andre mennesker og trygghet i nærmiljøet er viktig i planleggingen av sosialt bærekraftige lokalsamfunn. Trivsel, trygghet og tilhørighet skapes i små og store møter og samvær med andre mennesker - i både formelle og uformelle fora. Det være seg i for eksempel organiserte aktiviteter, frivillig aktivitet eller mer fysiske møteplasser som er tilgjengelig for alle beboere og besøkende. Å legge til rette for en sosialt bærekraftig utvikling i planområdet er viktig i et folkehelseperspektiv. Aktivitetsparken, idrettsparken, nyopprettet ungdomsklubb i Bankveien, kafe i Ryggeveien og Lageret pub er oppgitt å være viktige møteplasser i nærområdet. Det er viktig å ivareta eksisterende og utvikle nye sosiale møteplasser i videre utvikling av Halmstad.

Idrett og lek

Idretts- og lekearealer er konsentrert rundt Halmstad skole. Rygge Idrettspark omfatter blant annet hovedbane med kunstgressbane, klubbhus, idrettshall og aktivitetspark med tuftepark. Av andre idrettstilbud kan nevnes midlertidig turnhall for Moss turn i næringsbygg på Rørskogen og treningsentre i sentrumsområdet. Innenfor byggeområde BA1, ved siden av Halmstad skole, er det tillatt å etablere ny bebyggelse til idrettsformål.



Plangrep

- Park, byrom og grøntområder:
 - Områdene GP skal settes av til park og opparbeides som parker med lek, parkmessig vegetasjon, møblering og oppholdssoner.
 - Det skal være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon, insektsvennlig beplantning og gode solforhold i oppholdssoner. Verdifull vegetasjon og

eksisterende trær skal bevares og sikres ved regulering. Arealene skal utformes på en måte som fremmer infiltrasjon og fordrøying av overvann. Det er tillatt med torghandel og kommersielle aktiviteter i grønnstrukturen i sentrum.

- Områdene G og eksisterende og fremtidige sammenhengende traseer langs vei og gang- og sykkeveinettet settes av til arealformålet grønnstruktur. Det er dette hovedformålet som vises i plankartet. Bruk og nyanserte underformål skal konkretiseres i reguleringsplan etter underformålene som beskrevet i bestemmelsene. Der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering, kan arealene flyttes noe. Innenfor arealene skal det kunne tillates nødvendige tiltak til samferdselsformål.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal større parkanlegg og overordnet grønnstruktur være sikret opparbeidet i henhold til fordelingen i tabell i bestemmelsene. Bestemmelse som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan.
- Det stilles krav til etablering av kvartalslekeplass og nærlekeplass i forbindelse med nye utbyggingsområder til boligformål.

4.5 Arealressurser

Landskap

Området rundt Halmstad er preget av åpne flater og lite skog. Jernbanen danner en tydelig grense i området og markerer et skille mellom bebygde arealer og kulturlandskapet. Sør for jernbanen befinner jordbruksarealene med størst verdi seg, da de er store driftsenheter og sammenhengende landbrukseiendommer. Her utgjør jorder og steingjerder et fint mosaikklandskap sammen. Området nord for jernbanen består av jorder med blandet bebyggelse mellom. Her er det ulike typer boliger, småbruk, næringsbebyggelse mm.

De få skogområdene som fins består av blandingsskog, granskog eller løvskog. Disse har en stor verdi og bør tas vare på. Planområdet grenser til KULA-område for Værne kloster i sørvest. Området er en viktig

representant for herregårdslandskapene i Norge og inneholder et bredt spenn av kulturminner.

Nord for området ligger innsjøene Vansjø, og sjøen ligger i syd. Kureåa renner fra Vansjø i nord til Kurefjorden i syd, med et vannskille ved E6. Bekkedraget er tydelig i landskapet med sin frodige kantvegetasjon. Den renner i nord-sydgående retning vest for Halmstad. Kureåa anses i likhet med øvrige blå felter som spesielt viktige naturområder da de rommer et stort biologisk mangfold.

Friluftsområder

Det er et mål å sikre alle god tilgang til friluftsområder. Moss har gjennomført en kartlegging og verdsetting av alle friluftsområdene i Moss i 2019. Det er fra før registrert en grønnkorridor og leke- og rekreasjonsområder. For Halmstadbeboerne er Vansjøområdet spesielt populært som utfartssted. Det samme er området rundt kirken, blomsterveiene og pilgrimsveien. Innenfor fokusområdet i Halmstad fins det ingen større sammenhengende områder som utmerker seg til å bedrive tradisjonelt friluftsliv. Det er enkelte små, fragmenterte skoger i området, disse er spesielt viktige som en del av barn og unges oppvekstmiljøer, i tillegg til generelt tur og rekreasjonsbruk. Det bør etableres flere rekreasjonsområder innenfor fokusområdet, forbundet med lokalt gangsystem og lett tilgjengelig for eksisterende boligområder. Dette både som attraktive tur- og oppholdsområder i hverdagen og for å stimulere til mindre bilbruk. Eksisterende rekreasjonsområder må tilgjengeliggjøres.

Planforslaget legger ikke til rette for en utbygging av kartlagte friluftsområder. Friluftskartleggingen er benyttet som kunnskapsgrunnlag for å vurdere dekning av leke- og rekreasjonsarealer i planområdet og behov for etablering av ny grønnstruktur, turveier og areal for opphold og lek. Det er avsatt arealer til opparbeidelse av nye parker og grøntområder til rekreasjonsformål og utpekt eksisterende områder med potensiale for videreutvikling til rekreasjonsformål.

Det er satt av arealer til grønne forbindelseslinjer. Disse er tilknyttet eksisterende grønnkorridorer. Gangveisystemet gjennom området er knyttet til nye og eksisterende parkområder for å legge til rette for opplevelser og grønne rom gjennom området. Trygge, sammenhengende og attraktive gang- og sykkelveisystemer vil også forbinde nye boligområder bedre sammen med friluftsområder og nærturterreng utenfor planområdet.

Naturmangfold

I naturmangfoldplan for Moss (2024) er det en målsetting om en effektiv forvaltning av arealene, med et spesielt fokus på skog, hav og innsjøer, slik at tap av artsmangfold stanses.

Nedbygging er den største trusselen mot naturmangfoldet, og transformasjon og fortetting, slik denne planen legger opp til, er derfor et viktig grep også for naturmangfoldet. Kvaliteten på naturområdene må også være god nok. Dette innebærer innsats for å bekjempe invaderende arter.

Det er registrert naturtypen gammel lågurtospeskog med stor verdi i Voldskogen. Naturmangfold vurderes til stort der andelen store trær er utslagsgivende. Andelen liggende død ved er lav (1-2 per daa). Ingen rødlistearter ble registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før. Lokaliteten har en størrelse på 4000m². Det er ikke

registrert trær med spesielt livsmedium og området er ikke i bruk. Osp er dominerende treslag

Det er registrert 11 store/hule eik innenfor planområdet. 3 av disse ligger i tilknytning til planområde for hensetting. Det er registrert tre dammer med stor verdi ved Goenskogen, Gon gård og på øvre Eskelund.

Det er registrert tre dammer med svært viktig verdi innenfor planområdet. Det er opplyst om at det er påviste rødlistearter i alle tre dammene, herunder liten salamander, men registreringene er 15 år gamle og rødlisteartene er ikke beskrevet eller registrert særskilt.

Innenfor planområdet er det flere registreringer av arter av stor forvaltningsinteresse. De fleste registreringene gjelder eldre registreringer av observasjon av fugler (ikke hekkeplasser) og har begrenset verdi for planarbeidet. Det er beskrevet at det er funn av spissnutefrosk og liten salamander i tilknytning til vanningsdammene. I tillegg er det et funn av misteltein innenfor det nye boligområdet på Gatu, samt en alm og flere asketrær.

Det er mange registreringer av fremmede arter med svært høy risiko, spesielt langs Ryggeveien og i randsonen mellom Rørskogen industriområde og boligbebyggelsen. Det er blant annet registrert kanadagullris, parkslirekne, hagelupin, kjempebjørnekjeks og mange flere.

Det er utarbeidet et notat for vurdering av planforslaget etter naturmangfoldloven, se eget notat, som vedlegg til planbeskrivelsen.

Vassdrag

Her foreligger det verneplan. Vansjø er drikkevannskilde/råvannskilde for kommunene Moss, Vestby, Råde og Våler, og er reservevannkilde for Sarpsborg og Fredrikstad kommuner.

Planområdet omfatter ikke vassdrag, men omfatter nedbørsfelt til vannsjø og nedbørsfelt som kan påvirke utslipp til Kureåa og Gunnarsbybekken. Kureåa renner fra raet, i rør under riksveien, forbi Rygge kirke der bekken kommer ut i friluft, til den renner ut i Kurefjorden. Den er ikke noen naturlig utløpsbekk fra Vansjø, men grunneierne har bygget en pumpestasjon ved Vansjø som pumper vann over i bekken. Dermed kan alle med strandlinje til bekken bruke vann derfra til å vanne jordene uten at bekken går tørr. Vinterstid stanses pumpeanlegget.

I dag er Kureåa som en bekk, men er stor nok til at ørreten trekker opp for å gyte. Kureåa er belastet med kloakkutslipp som kan ødelegge fremtiden som ørretbekk om utslippene av kloakk til bekken får fortsette

Landbruk

Kommuneplanen har som mål at den årlige omdisponeringen av dyrket mark skal reduseres til et minimum. Stortinget fastsatte i 2023 nytt og forsterket jordvernmål som sier at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar innen 2030.

Innenfor planområdet ligger det større arealer med dyrket mark, der det er vedtatt regulering for utbygging videreføres arealer på dyrket mark til utbyggingsformål (Vårli og Smed Grønvolds vei). Et av de frittliggende jordbruksarealene på Eskelund er foreslått omgjort fra boligområde til LNF-område i forslag til kommunedelplan. Dette utgjør et areal på ca. 18 daa. Det meste av arealet har svært god kvalitet og egner seg til dyrking av både korn og grønnsaker.

Planforslaget legger til rette for nedbygging av dyrket mark på til sammen 20 daa, ca. 17 daa på Eskelund, gbnr 110/3 og ca. 3 daa i tilknytning til Bygdetuneien 10. Arealene er registrert med god jordkvalitet i jordkvalitetskartene fra NIBIO.

Luftforurensning

Ved lokalisering av ny eller utvidelse av eksisterende luftfølsom bebyggelse skal luftkvalitet vurderes. Retningslinje T-1520 skal legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokal luftforurensning. Det er ikke etablert målestasjon for luftforurensning i planområdet. Luftkvaliteten i Moss måles ved Kransen og parametere som måles er svevestøv (PM 2,5 og PM10) og NOx. Det er foretatt målinger i perioden 2011-2012 samt i 2016-2020. Et fåtalls timer er det målt høyt innhold av svevestøv ved målestasjonen på Kransen i måleperiodene. På tross av dette har luftkvaliteten i Moss vært innenfor lovpålagte grenseverdier. Kommunen har ikke utarbeidet luftsonekart. Området ligger høyt og fritt, og det legges til grunn at området har god luftutskiftning. Kommunen planlegger for nullvekst i personbiltransporten og en omlegging til fossilfri transport, noe som vil bidra til å begrense økning i luftforurensning i området. Det er tatt med en bestemmelse om at bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, i størst mulig grad tilfredsstiller anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

Forurensning i grunnen

I de gamle gartneri- og industriområdene kan det forekomme forurensning i grunnen, som må håndteres ved utvikling av de enkelte områdene. Det er noen kjente forekomster av grunnforurensning i området, og det er risiko for forurenset grunn i

flere av transformasjonsområdene hvor det tidligere har vært og er industri og annen næringsvirksomhet. Ved planlegging av byggverk skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn. Innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn, og i andre områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal reguleringsplaner sikre at det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Eventuell grunnforurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften del 1, kapittel 2.

Plangrep

- Verdifulle arter og naturtyper er avsatt til LNF-formål eller grønnstruktur og sikret gjennom bestemmelser til planforslaget.
- Naturtypene eik, dam og gammel lågurtospeskog er vist med hensynssone særlig hensyn bevaring av natur.
- En eiendom på Eskelund er foreslått tilbakeført til LNF-formål.
- Det er tatt inn bestemmelse som skal sikre at bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges ihht Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

4.6 Kulturminner

Kulturminnene representerer en unik verdi. Ved en bevisst holdning til hva vi skal bevare kan vi ta vare på byens egenart. Det nasjonale målet for kulturminneforvaltningen er at mangfoldet av kulturminner skal tas vare på som bruksressurser og som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Et lokalt mål for kulturminnevernet er at kulturarven i Moss skal forvaltes slik at den sikrer en bærekraftig utvikling og verner kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap som dokumentasjon av fortiden og en ressurs for fremtiden. Kulturminnevernet har en viktig posisjon som identitetsskaper og er en ressurs i by- og stedsutviklingen.

Det er kulturminneplan for Rygge (ny plan fra 2017), som legger føringer for kommunedelplanen. Kommunen har det største ansvaret for å sikre kulturminner i egen kommune, og har et særskilt ansvar for kulturminner av lokal verdi. Plan- og bygningsloven er det fremste virkemiddelet.

Planområdet grenser til KULA-område for Værne kloster i sørvest. Området er en viktig representant for herregårdslandskapene i Norge og inneholder et bredt spenn av kulturminner. Kirken, kapellet, kirkegården og Bygdetunet ligger kort unna Halmstad sentrum, men er et miljø av stor betydning i Rygge. Kirken er fra 1100 tallet en av landets eldste og vakreste middelalderkirker. Kirken ligger på en høyde i landskapet, og er både et kulturminne og et landemerke.



Avgrensning av KULA for Værne klosterområdet- kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse

De større gårdene har hatt bosetninger helt tilbake til oldtiden og middelalderen og utgjør i likhet med de gamle steingjerdene en del av det verdifulle kulturlandskapet. Det fine bygningsmiljøet rundt stasjonen består av originale stasjonsbygninger og det gamle Rygge Meieri. Den gamle Stasjonsveien var opprinnelig belagt med brostein, men dette er nå asfaltert over.

Strekningen fra Grønvold til Solhøitunet ligger ved Ryggeveien. Ryggeveien var den gamle Fredrikshaldske kongevei som forbandt Norge med Europa, og som allerede i steinalderen var en naturlig ferdselsåre. Derfor finnes det i dette strekket og område mange fornminner og spor etter at isen trakk seg tilbake.

Foruten fornminnene i dette område finnes det i dag nyere tids bebyggelsen fra 1800 tallet og fram til i dag. Gårder og husmannsplasser med dyrka jord var vanlig for noen ti år tilbake. Bildet er i ferd med å endre seg. Nye, moderne bygg blir i disse tider reist i stort tempo langs Ryggeveien. For å kunne ivareta Halmstads gamle stedsidentitet og vise til historien og tidsdybden fra forrige århundre er det foreslått at en tar vare på prioriterte eiendommer med bevaringsverdi fra Grønvold smie til Solhøitun.

Eiendommene her som enkeltobjekter ved Ryggeveien utgjør et kulturmiljø og er historiebærende for deler av «gamle» Halmstad. Eiendommene er gitt hensynssone bevaring av kulturmiljø i planforslaget.

Vernekategori 1 gjelder for kulturminner og -miljøer som ligger innenfor områder som er vurdert til å være av nasjonal betydning av Riksantikvaren (KULA- og landskapsvernområder). Vernekategori 2 gjelder for kulturminner av høy lokal verneverdi. Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret. Alle nye tiltak innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner som er avmerket som vernekategori 1 eller 2 skal tilpasses eksisterende bygninger og områdets historiske trekk. Fullstendig oversikt over kulturminner finnes i vedlegg B til bestemmelsene til kommunedelplan for Halmstad.

Plangrep

- Hensynssone H570 kulturmiljø og bygg i vernekategori F, 1 og 2 er videreført fra kommuneplanens arealdel.
- Ny hensynssone H570 er foreslått på flere eiendommer langs Ryggeveien

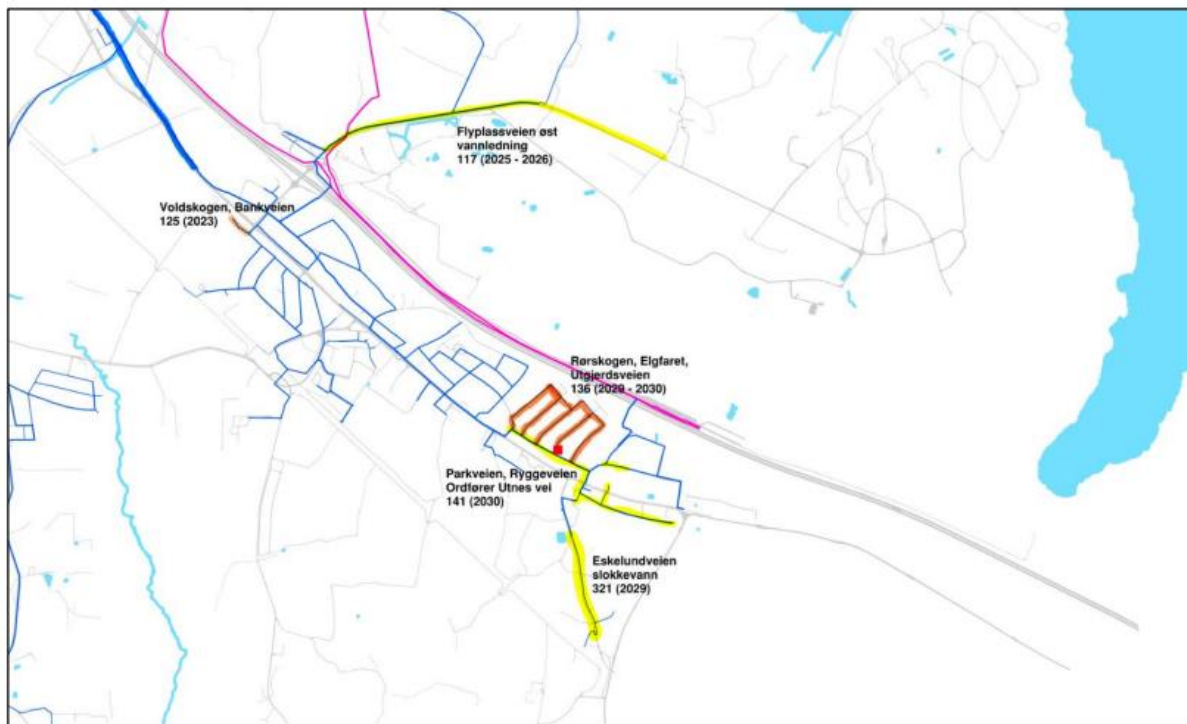
4.7 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Bygning til opphold for mennesker skal ha forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrenser i tettbygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.

Vannforsyningssystemet på Halmstad har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere etableringen av aktuelle nye byggeprosjekter, og den økte belastningen de medfører. Både med tanke på trykkforhold og slokkevannskapasitet.

Forbindelse skal etableres mellom ledningsendene i Gatuveien og Fasanveien. For øvrig synes det ikke å være behov for forsterkninger på anlegget.



Figur 4: Planlagte tiltak på vannledningsnettet i Halmstad til og med 2030 (fra Tiltaksplanen).

Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.

Avløpsnettet har tilstrekkelig kapasitet i normalsituasjonen/ved tørrvær både nåværende og fremtidige avløpsmengder i forbindelse med forventet utbygging. Ved litt kraftig nedbør (for eksempel ved et to-årsregn med varighet 12 timer som faller etter en våt periode, som simulert) går hovedtraséene fulle noen steder, uten at ledninger blir vesentlig trykksatt. Systemet klarer seg ok, men det har begrenset restkapasitet.

Det at avløpsledninger går fulle er i seg selv ikke noe problem. Kjellergulv skal normalt ligge 90 cm over nivå topp rør, slik at man har en viss sikkerhetsmargin. Fulle rør er imidlertid et signal om at man ligger på kapasitetsgrensen og at man ikke har mye å gå på kapasitetsmessig. Ytterligere utbygging vil forverre situasjonen, uten at man direkte kan si at den er den utløsende faktor eller at den vil skape u håndterbare problemer. Årsaken til kapasitetsproblemene er innlekking av fremmedvann, altså utette ledninger og kummer. En alternativ strategi kan være å kartlegge kilder og arbeide målbevisst for å redusere andelen fremmedvann.

De planlagte saneringstiltakene i området kan redusere andelen fremmedvann noe, men hvor mye er usikkert og ligger uansett noen år frem i tid. Det er noe usikkerhet i

beregningene for avløp, i og med at modellen er grovkalibrert og at det mangler noe høydedata for ledningsnett i området. I videre oppfølging av planen bør det gjennomføres innmåling og finkalibrering av avløpsmodellen, etterfulgt av nye beregninger. Dette vil gi mer presise analyser og vurderinger for videre planlegging og utbygging.

Overvann

Overvann er vann som renner på overflaten av tette flater ved nedbør eller is- og snøsmelting. Mengden og utfordringen med overvann er størst i byer og tettsteder med høy andel tette flater, og utfordringene vil forsterkes ved økt utbygging og klimaendringer

MORSA-området har en felles overvannsveileder. Denne er utarbeidet basert på gjeldende lovverk og forskrifter for overvann, og er forankret i overordnede planer. Det henvises derfor til overvannsveilederen og gjeldende VA-norm i planbestemmelsene. Målet med overvannsveilederen er å sikre kapasiteten på det offentlige avløpsnett, samt redusere flomskader, forurensing av vassdrag og overbelastning av renseanleggene. Tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnett utgjør en betydelig belastning, og ved mye nedbør inntreffer overbelastninger.

Det er gjennomført en terrengeanalyse av det sentrale Halmstadorrådet.

Karleggingen er terrengebasert og viser nedbørsfelt, drenslinjer og hvilke områder som er utsatt for oversvømmelser ved ekstremnedbørshendelser.

Infrastrukturaneleggene E6, Ryggeveien og jernbanen er barrierer for overvann, og de mest utsatte områdene ligger i tilknytning til disse. Jernbaneundergangene er spesielt utsatt for oversvømmelser. Områdene ved Rørskogen industriområde ved E6 og utbyggingsområdene Vårli og hensettingsanlegget på Goen er spesielt utsatt for flom ved en ekstremnedbørhendelse. Enkelte eiendommer langs Ryggeveien, Vesthellinga og gårdsplassen mellom bebyggelsen på Halmstad skole er utsatt for oversvømmelser.

Sørvest for jernbanen leder overvannet videre til Kureåa. Kureåa er viktig for naturmangfoldet, og er en av bekkene hvor ørret går opp for å gyte. Bekken er spesielt sårbar for forurensing, og det er viktig å begrense utslipp av forurenset overvann til bekken, både fra landbruket og fra urbane områder. Videreføring av overvann til sårbare bekker gjør det nødvendig å håndtere mest mulig av overvannet på egen eiendom, og det bør settes strenge krav til nye tiltak.

3-trinnsstrategien skal legges til grunn som det overordnede prinsippet for overvannshåndtering og bidra til å oppfylle kommuneplanens føringer for å legge til rette for bl.a. naturbaserte og/eller flerfunksjonelle overvannstiltak for å motvirke effekten av fortetting og nedbygging av arealer.

Overvannsløsninger skal baseres på 3-trinnsstrategien med fokus på lokal håndtering av overvann på egen tomt. 3-trinnsstrategien vil bidra til å sikre bedre vannkvalitet i overvannet som ledes til vassdrag og fjord.

Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomten enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Sikker avkjørsel fra offentlig veg skal ivaretas i detaljregulering.

Plangrep

- Bestemmelsene knyttet til overvann i kommuneplanen er i hovedsak videreført i bestemmelsene i kommunedelplanen.
- Rekkefølgekrav knyttet til teknisk infrastruktur: før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert eller utbedret.
- Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan. Det er tatt inn bestemmelser om at vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1 annet ledd).
- Bestemmelse som skal sikre tilfredsstillende tilgang til brannvann for nye byggverk.

4.8 Sosial infrastruktur

Helsetjenester

Forslag til ny boligpolitisk plan ligger til grunn for arbeidet med kommunedelplanen. Det er igangsatt et arbeid for å utrede kommunens framtidige behov for funksjonsbygg. Det tillates bebyggelse for helse- og omsorgsinstitusjoner innenfor områdene som er avsatt til sentrumsformål og tjenesteyting. På Eskelund er det regulert en tomt på ca. 6 daa til tjenesteyting/omsorgsboliger. Dette er i privat eie. Det vil også kunne tillates funksjonsbygg for helsetjenester innenfor områder avsatt til boligformål.

Skole

Agenda Kaupang har utredet skolekapasitet i Moss for kommunen i 2021. Konklusjonen er at kommunen har tilstrekkelig skolekapasitet for de neste 10 årene.

Maksimal skolekapasitet er omtrent 1300 høyere enn dagens elevtall. Plankapasiteten er 700 større enn dagens elevtall. Kapasitetsmangel i enkelte områder kan løses ved å endre skolekretsgrensene. I Halmstad er det god kapasitet i barneskolen til å møte forventet befolkningsvekst. Det kan være utbedringsbehov av skolen, men det er vurdert å være avsatt tilstrekkelig areal til å dekke behovet for eventuelle framtidige utvidelser/oppgraderinger av Halmstad skole. Det er ikke egen ungdomsskole i Halmstad og elever her sogner til Rygge ungdomsskole.

Barnehage

Befolkningsprognoser (COWI) for kommunen viser en vekst blant barn i alderen 1-5 år. Halmstad har allerede mangel på barnehageplasser lokalt, og utbygging i planområdet vil medføre økt behov for barnehageplasser i framtiden. Det er regulert areal til ny barnehage i reguleringsplan for Gatu, Vårli og Solhøy. I tillegg er det avsatt areal for mulighet for bygging av ny kommunal barnehage i tilknytning til Halmstad skole og på Lille Rygge.

Plangrep

- Det tillates etablert barnehage innenfor areal avsatt til framtidig boligformål B1, innenfor BA1 og i områder avsatt til tjenesteyting.
- Omsorgs- og funksjonsbygg tillates innenfor utbyggingsområder til boligformål, i sentrumsområdene og innenfor områder avsatt til tjenesteyting.

KU og ROS-analyse

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen (vedlegg 1 til planen) utgjør en viktig del av beslutningsgrunnlaget for kommunedelplan for Høyda og oppfyller utredningsplikten i planloven. Dokumentet beskriver og dokumenterer hvilke virkninger arealendringene i planforslaget gir for samfunn og miljø.

Tema som er konsekvensutredet er definert gjennom vedtatt planprogram for Halmstad. Det er i tillegg utarbeidet en egen KU-rapport for kulturmiljø.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for kommunedelplan for Halmstad, som eget vedlegg til planbeskrivelsen (vedlegg 2). ROS-analysen ser på de risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet, endringer i risiko og sårbarhet som følge av planlagt utbygging og mulige konsekvenser av

utbyggingen for omkringliggende områder. Detaljeringsnivået er tilpasset plannivået, og det gis videre føringer for fremtidig planlegging. Det er også vurdert om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger. Det er identifisert følgende risiko- og sårbarhetsforhold som er vurdert i ROS-analysen for kommunedelplan for Halmstad:

- Kvikkleireskred
- Vind, ekstremvær
- Urban flom – nedbør
- Skogbrann
- Kritisk infrastruktur – samferdselsårer
- Svikt i vannforsyning, avløp- og overvannshåndtering
- Støy

Risiko- og konsekvensbegrensende tiltak og virkninger for planen er beskrevet i ROS-analysen.

5 Plankart

Kommunedelplanens fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Arealformål

Kommunedelplanen viser arealformål delt opp i følgende hovedformål og underformål.

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål
Arealformålet videreføres fra kommuneplanen i området langs Stasjonsveien og deler av Ryggeveien.
- Boligbebyggelse
Områder for eksisterende boligbebyggelse er i hovedsak videreført fra overordnet plan, KPA. Framtidig boligområder er lagt på områder for transformasjon og nye byggeområder.
- Tjenesteyting
Formålet omfatter kommunens formålsbygg, rådhus, skoler, barnehager med

mer. Det er ikke lagt inn nye arealer til formålet i planforslaget, men et område i tilknytning til Halmstad barneskole er avsatt til bebyggelse og anlegg, med både mulighet for barnehage eller idrettsanlegg.

- Næringsbebyggelse
Arealformålet videreføres på Rørskogen og langs Flyplassveien. Det er ikke lagt inn nye arealer i planforslaget.
- Idrettsanlegg
Formålet videreføres fra tidligere kommuneplaner. Formålet omfatter her fotballbaner og idrettsanlegg i tilknytning til Halmstad Idrettspark.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Underformål: veg, bane, hovednett for sykkel

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet omfatter hovedveger, jernbanelinje og hovedforsyningsnettet for elektrisk kraft. Prioriterte traseer for sykkel i sykkelplanen er lagt inn som framtidig tilrettelegging for gange- og sykkel.

Nr. 3 Grønnstruktur

Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker

Parker, grøntområder og viktige nærturområder i tilknytning til tettbebyggelsen.

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

Omfatter areal for naturområder, landbruksområder og kulturlandskap. Kommunen har vedtatt forbud mot videre spredt utbygging i LNF-områdene utover det som er direkte knyttet til stedbundet næring.

Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde for å ivareta det hensynet sonen viser. Hensynssoner er ment som et verktøy som synliggjør hvilke spesielle hensyn som må tas i forbindelse med planlegging og tiltak. I kommunedelplan for Høyda er hensynssoner brukt for:

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220)

Sone med særlig hensyn til

- Friluftsliv (H530)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone

- Båndlegging

Linjer

Samferdselslinjer

- Eksisterende og framtidig samlevei og adkomstveg
- Eksisterende og framtidig gang- og sykkelveinett
- Jernbane

Bestemmelsesselslinjer

- Sentrumsområde ihht T-1442 (avvik fra anbefalingene i rød og gul støysone)

6 Planbestemmelser

I bestemmelsene er det lagt vekt på å videreføre hovedoppbygningen i gjeldende kommuneplan slik at det sikres en god sammenheng mellom de to plannivåene. Innspill fra fagmyndigheter er forsøkt ivaretatt i bestemmelsene.

Det er tatt inn nye bestemmelser som legger føringer for høyde og utnyttelsesgrad i transformasjonsområdene. Det er også tatt inn føringer for parkeringsdekning og kvalitetskrav til ny bebyggelse og nye anlegg i områder med reguleringsplankrav. Mange av kommunens gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen. Disse er listet opp i eget vedlegg.

Vedlegg til planbestemmelser

- Vedlegg A til bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad: liste over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommuneplan.
- Vedlegg B til bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad: oversikt over kulturminner i vernekategori 1 og 2.
- Vedlegg C Kartvedlegg, rekkefølgekrav gang- og sykkelveier

Plandokumenter med vedlegg

- Plankart for kommunedelplan for Halmstad
- Planbestemmelser og retningslinjer
 - Vedlegg A: Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde
 - Vedlegg B: Kulturminner, vernekategori 1 og 2
 - Vedlegg C: Kartvedlegg, rekkefølgekrav gang- og sykkelveier
- Planbeskrivelse
 - Vedlegg 1: KU
 - Vedlegg 2: ROS-analyse
 - Konsekvensvurdering av arealinnspill
 - Sammenstilling og vurdering av innkomne innspill
- Fagutredninger/kunnskapsgrunnlag
 - Steds- og mulighetsanalyse, Moss kommune 2024 (revisjon av Rambølls analyse fra 2014)
 - Vann- og avløpskapasitet COWI 2024
 - Overvann
 - Konsekvensutredning av kulturmiljø Halmstad
 - Vurdering etter naturmangfoldloven