



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
003/25	Formannskapet	30.01.2025
015/25	Kommunestyret	11.02.2025

Konsekvenser av foreslåtte endringer i Halmstadplanen

Kommunestyret- 015/25:

Vedtak:

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak. Det tas forbehold om endringer som følge av funn i naturkartleggingen før sluttbehandling av planen.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8 (kun gbnr 104/265), med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel (den del av eiendom 110/3 som i gjeldende KDP Halmstad er avsatt til fremtidig boligformål og som samsvarer med avsatt fremtidig boligformål på 100/3 i KPA Moss), legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynssone 570 skal fjerne fra Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer

- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokkvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynssone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Gjøre nødvendige endringer i planbeskrivelse, ROS og KU

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg	2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg
5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR (tabell)	5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.
7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD (hele punktet)	7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan
9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering	9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad.

<p>o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.</p>	<p>Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet.</p> <p>Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.</p>
<p>11.1 BEBYGGELSE</p> <p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>	<p>11.1 BEBYGGELSE</p> <p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>
<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.</p>	<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.</p>
<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.</p> <p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning.</p>	<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres</p> <p>Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med</p>

<p>Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	<p>stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p> <p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebtes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p>

<p>og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>	<p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>
<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: <i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p>

<p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	<p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>

<p>teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	
<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.	
--	--

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Formannskapet- 003/25:

Vedtak:

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8, med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel, legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynsone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjønet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer
- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynsone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
<p>2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg</p>	<p>2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg</p>
<p>5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR</p> <p>(tabell)</p>	<p>5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR</p> <p>B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.</p>
<p>7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD</p> <p>(hele punktet)</p>	<p>7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD</p> <p>Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan</p>
<p>9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)</p> <p>Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.</p>	<p>9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)</p> <p>Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad.</p> <p>Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet.</p> <p>Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.</p>
<p>11.1 BEBYGGELSE</p>	<p>11.1 BEBYGGELSE</p>

<p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>	<p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>
<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.</p>	<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.</p>
<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.</p> <p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og</p>	<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres</p> <p>Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>

<p>høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p> <p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>

<p>boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>	
<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: <i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>

<p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>

<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Innstilling fra Formannskapet - 30.01.2025 - 003/25

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8, med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel, legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynssone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer
- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynssone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Gjøre nødvendige endringer i planbeskrivelse, ROS og KU

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse	2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg	Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg
5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR (tabell)	5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.
7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD (hele punktet)	7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan
9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.	9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet. Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.
11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves	11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.	
<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.</p>	<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p> <p>4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.</p>
<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.</p> <p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres</p> <p>Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>

<p>nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrengingrep skal unngås</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p> <p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebtes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrengingrep skal unngås</p>
<p>16.2 SENTRUMSFORMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og</p>	<p>16.2 SENTRUMSFORMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>

<p>maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: <i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p>

<p>og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	<p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375)</p> <p>Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming</p> <p>Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn:</p> <p>2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>
<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1</p> <p>Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>

vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.	
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:</p> <p>BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monotoni.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Forslag til nye store arealdisponeringer og endring fra LNF til utbyggingsformål på Halmstad vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel og ikke på kommunedelplannivå.

Arbeidet med kommunedelplan for Halmstad stilles i bero inntil det er utarbeidet nytt forslag til kommuneplanens arealdel og dette forslaget har vært på høring.

Bakgrunn for saken:

Saken er en oppfølging av vedtak i formannskapet, der det ble bestilt en ny sak der kommunedirektøren skal vurdere konsekvensene av forslag til omfattende endringer og nye utredninger i arbeidet med ny kommunedelplan for Halmstad.

"Saken sendes tilbake og fremmes for ny behandling før høring. Dette for at Kommunedirektøren skal vurdere konsekvensene av følgende innspill:

Endringer i planbestemmelser i form av strykninger og tillegg av tekst i vedlagte PDF dokument kalt «Bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad forslag til vedtak fra posisjonen». (med gjennomstreking menes at teksten skal strykes. Hvis gjennomstrøket tekst skal erstattes er erstatningstekst lagt inn i kommentar).

Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» hvor det er lagt inn nye områder og/eller nye føringer for områder.

Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.

Hensynssone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.

Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.

Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.

I forslaget er det lagt opp til en maksgrense for parkeringsplasser, og frykten er at dette i fremtiden kan bidra til mangel på parkeringsplasser. Kommunedirektøren bes vurdere alternative bestemmelser som sikrer tilstrekkelig tilgang på parkeringsplasser.

Det legges inn i planens bestemmelser at inneklemt areal med dyrket mark på ca. 3 daa i sentrum, i tilknytning til Bygdetuneien 10, som er registrert med god jordkvalitet i jordkvalitetskartene fra NIBIO, reguleres for urbant hagebruk som del av boligformål, f eks kolonihager.

I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord.

Det utredes maksimal byggehøyde for Lille Rygge på 5 etasjer. Alternativ atkomstvei til Lille Rygge vurderes. Eksisterende vei er ikke egnet.

Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.

Det bes om at Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon."

Redegjørelse for saken:

Halmstad er et viktig områdesenter og et prioritert utviklingsområde i Moss kommune. Rullering av kommunedelplan for Halmstad ble bestemt gjennom vedtak i planstrategien for valgperioden 2020 - 2024, vedtatt 23. mars 2021. I verbalvedtak i økonomiplan 2022-2025 ble det bestemt at arbeidet med kommunedelplan for Halmstad skulle igangsettes så snart som mulig i 2022. Planprogram for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret 17.04.2023. I planområdet bor det ca. 3500 personer. Innenfor skolekretsen bodde det 5140 ved inngangen til 2024, hvorav ca. 800 barn opp til ungdomsskolealder. Det opprinnelige

planforslaget legger til rette for en befolkningsvekst på minst 1,5 % innenfor planområdet fram mot 2035. Veksten forventes å skje gjennom netto tilflytting.

Forslag til ny kommunedelplan for Halmstad er utarbeidet og planen ble fremmet til 1. gangsbehandling i formannskapet 24.10.2024. Der ble saken sendt tilbake til kommunedirektøren for å vurdere konsekvensene av en rekke innspill til endringer i planen. Saken gir en beskrivelse av mulige konsekvenser og ressursbehov dersom man vedtar foreslåtte endringer. Saken gir ikke en utredning av de foreslåtte endringene. Dette vil måtte gjøres før behandling og utlegges til offentlig ettersyn dersom endringene skal innarbeides.

Intern og ekstern medvirkning:

Det er viktig at kommunedelplanen er hele områdesenterets plan. For å oppnå dette er det viktig med en åpen planprosess, og det har vært fokus på å legge til rette for en omfattende og god medvirkning underveis. Det har vært lagt opp til flere typer medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven, både formelle og mer uformelle varianter. Ved varsel om oppstart ble det mottatt 13 innspill til planarbeidet. Vedlagt følger samleoversikt over mottatte innspill til planen. Innspillene i sin helhet er tilgjengelig via kommunens innsynsløsning, sak 21/8301. I perioden mai-juni 2023 etablerte prosjektet midlertidig Bylab i Halmstad, på Stasjonsveien 1, i samarbeid med «med hjerte for Halmstad». Der var det åpent plankontor for alle, og det ble arrangert temadager og temamøter med fokus på blant annet næringsdrivende, utbygging av hensettingsanlegg, turveisystem og rekreasjon, kulturmiljø, naturmangfold, lokalisering av barnehage med mer. Det har i tillegg vært gjennomført trykktvandringer, barnetråkk, åpent folkemøte, møte med frivilligheten, åpent møte om barnehage, og det har vært gjennomført mange møter med enkeltgrunneiere, utbyggere og berørte myndigheter om planarbeidet. I 2024 har det vært fokus på intern medvirkning med kommunens fagavdelinger og berørte myndigheter som forsvarsbygg og fylkeskommunen.

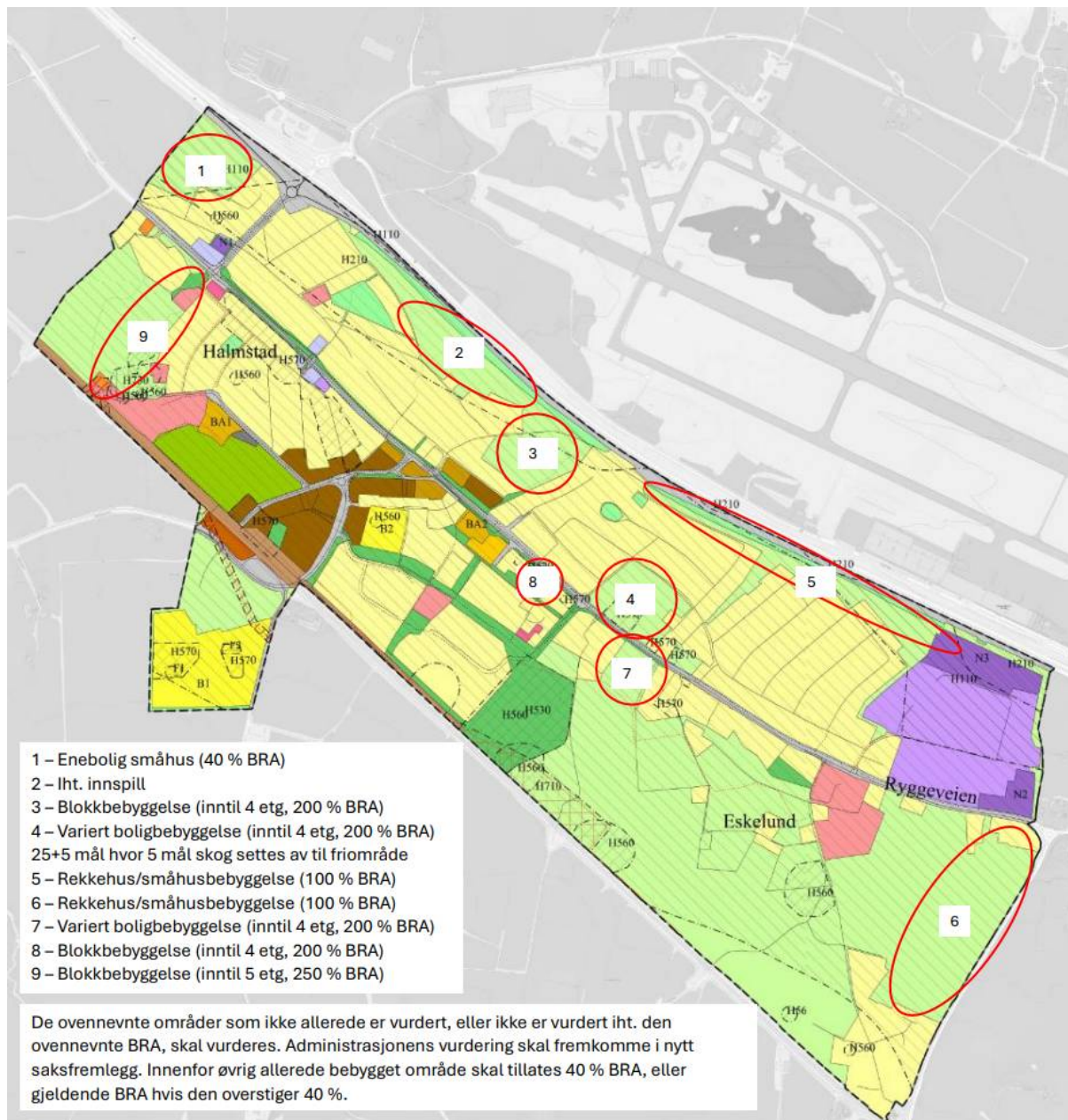
Vurderinger:

Kommunedirektøren har vurdere konsekvensene av innspill til endringer i kommunedelplan for Halmstad, og har følgende kommentarer/vurderinger til punktene i vedtaket:

Endringer i planbestemmelser i form av strykninger og tillegg av tekst i vedlagte PDF dokument kalt «Bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad forslag til vedtak fra posisjonen».

Endringene består i stor grad av reduksjon av kvalitetskrav til ny bebyggelse. Dette samtidig med at man ønsker tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokkvaliteten i et bestemt område innenfor planen. Forslaget medfører også svært høy utnyttelse i noen nye boligområder. Administrasjonen har per nå ikke gjort en vurdering av hver enkelt endring, men de totale endringene i bestemmelser og kart er samlet sett svært omfattende og medfører at konsekvensutredningen må gjennomføres på nytt.

Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» hvor det er lagt inn nye områder og/eller nye føringer for områder.



Område 1 - Enebolig småhus (40% BRA)

- Gbnr 150/1, omtrent 30 daa.
- Området er avsatt til LNF- areal i gjeldene KPA. Det er både rød og gul støvsone på hele området, ettersom det sitter tett på E6 og Rygge flystasjon.
- Støyvoll beslaglegger deler av området.
- Det er fredede kulturminner inne på området. Gipsenskogen- gravfelt, samt Gipsund-Bergkunst fra bronse-/jernalderen.
- Området er Skog. Skogen er Barskog og er merket med høy bonitet ifølge Kilden (NIBIO).

Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet. Området ligger i ytterkant av planområdet og innenfor rød flystøvsone. Området fungerer lydempende og skjermende for bebyggelsen i nærheten. Det er et stort mangfold av automatisk fredede kulturminner i dette området. Omfanget av kulturminner på området begrenser muligheten for bygging på området.

Område 2 - Iht. innspill

- Gbnr 101/45, omtrent 50 dekar
- Området er avsatt til LNF- areal og nåværende naturområde i gjeldene KPA. Området ligger i helhet i rød flystøysone, ettersom det sitter tett på E6 og Rygge lufthavn.
- Støyvoll mot E6 beslaglegger deler av området.
- Området er skog. Skogen er blandingskog med høy bonitet, samt barskog med middels bonitet ifølge Kilden (NIBIO).
- Området er flomutsatt ved ekstremværhendelser.

Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet. Det er stor vilje fra utbygger å legge til rette for et godt sosialt boligkonsept som kan dekke behov og bygge opp under mål i boligplanen. Det er likevel vurdert at det ikke er behov for å omdisponere dette arealet i denne planperioden, men området bevares som en arealreserve innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. Området ligger innenfor rød flystøysone og forsvarsbygg fraråder etablering av nye boliger her. Usikkerheten rundt framtidig støy fra flyplassen er stor, og dersom området skal kunne utvikles må det sikres at hensynet til støy kan bli forsvarlig ivaretatt.

Område 3 - Blokkbebyggelse (inntil 4.etg, 200% BRA)

- Gbnr 102/90, omtrent 30 dekar.
- Området er regulert til LNFR- areal i gjeldene KPA. Det er både rød og gul støysone på hele området, ettersom det sitter tett på E6 og Rygge lufthavn.
- Området er skog. Skogen er markert som barskog med høy bonitet ifølge Kilden (NIBIO).

Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet. Det er stor vilje fra utbygger å legge til rette for et aldersvennlig boligkonsept som kan dekke behov og bygge opp under mål i boligplanen. Området grenser mot rød flystøysone og forsvarsbygg fraråder etablering av nye boliger her før nye støysoner er utarbeidet. Usikkerheten rundt framtidig støy fra flyplassen er stor, og dersom området skal kunne utvikles må det sikres at hensynet til støy kan bli forsvarlig ivaretatt.

Område 4 - Variert boligbebyggelse (Inntil 4. etg, 200%BRA), 25+5 mål hvor 5 mål skog settes av til friområde

- Gbnr 104/3, ca 30 dekar.
- Området er regulert til LNFR- areal i gjeldende KPA. Det er både rød og gul støysone på hele området, ettersom det sitter tett på fylkesvei 118 og Rygge lufthavn.
- Deler av området er skog. Skogen er markert som barskog med høy bonitet ifølge Kilden (NIBIO).
- Jordbruksområdet er markert med «mindre god jordkvalitet» ifølge Kilden (NIBIO).

Området er jordbruksområde, samt noe skogareal, i nærheten av Rygge seniortun boligsameie. Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet.

Område 5 - Rekkehus/småhusbebyggelse (100% BRA)

- Gbnr 153/4, ca. 40 dekar.
- Området er regulert til LNF- areal, samt nåværende naturområde i gjeldende KPA. Det er både rød og gul støysone på hele området, ettersom det sitter tett på E6 og Rygge lufthavn.
- Støyvoll beslaglegger deler av området.
- Området er skog. Skogen er markert som barskog med høy bonitet på største delen av området. På øst-enden av området er 6 dekar markert som myr ifølge Kilden (NIBIO).

Området fungerer lyddeppe og skjermende for bebyggelsen i nærheten. Arealet består i hovedsak av en støyvoll mot E6. Restarealet langs støyvollen er smalt og framstår uegnet for fortetting. Det går en tursti langs støyvollen som man har fått flere innspill på i medvirkningsprosesser at bør bevares og videreutvikles nordover.

Område 6 - Rekkehus/småhusbebyggelse (100% BRA)

- Gbnr 115/2, ca. 70 dekar.
- Området er regulert til LNFR- areal i gjeldende KPA. Det er også gul støysone på hele området ettersom det ligger tett på fylkesvei 116, og Rygge lufthavn.
- Området er skog. Skogen er markert som barskog med høy bonitet ifølge Kilden (NIBIO).
- Det er et fredet kulturminne i nærheten av området som må hensyntas (Eskelund – Gravminne fra Jernalderen).

Området ligger langt unna sentrum og er utenfor kommunens langsiktige utbyggingsgrense. Området har en lite sentral plassering som ikke bygger opp om kommunens mål om transporteffektiv lokalisering nær målpunkter.

Område 7 - Variert boligbebyggelse (Inntil 4.etg, 200% BRA)

- Gbnr 109/3, ca 13 dekar.
- Området er regulert til LNFR- areal i gjeldende KPA. Det er også gul støysone på hele området ettersom det ligger tett på fylkesvei 118, og Rygge lufthavn.
- Jordbruksområdet er markert med «God jordkvalitet» ifølge Kilden (NIBIO).

Området består av dyrket mark med høy kvalitet. Området ligger innenfor langsiktig utbyggingsgrense og er avsatt til LNF-formål i gjeldende plan. Området har god tilgang til servicefunksjoner som skole og butikker, og har god tilknytning til kollektivnettet. Det er foreslått en svært høy utnyttelsesgrad, og det må utredes om bokvalitet kan ivaretas i forslaget.

Område 8 - Blokkbebyggelse (Inntil 4. etg, 200% BRA)

- Gbnr 104/13 og 104/36, ca. 5 dekar her.
- Området er regulert til nåværende boligbebyggelse i gjeldende KPA. Det er også gul støysone på hele området ettersom det ligger tett på fylkesvei 118, og Rygge lufthavn.
- Boniteten på området er registrert som uproduktiv skog («Impediment») ifølge Kilden (NIBIO).
- Det er allerede bebyggelse på området, men det er mulig å utnytte det ledige arealet til flere boliger.

Det er god mulighet for fortetting, med nærhet til sentrum. Det er viktig å vurdere høyden på byggene på en måte som ikke hindrer relativt gode solforhold/lysforhold for eksisterende bebyggelse. Det anbefales å gjøre en solforholdsanalyse med flere alternative

utbyggingsforslag her. Det er foreslått en svært høy utnyttelsesgrad, og det må utredes om bokvalitet kan ivaretas i forslaget.

Område 9 - Blokkbebyggelse (Inntil 5. etg, 200% BRA)

- Voldskogen er et område på omtrent 50 dekar.
- Området er regulert til LNF område i gjeldende KPA. Det er også gul støysone på hele området ettersom det ligger tett på fylkesvei 118, og Rygge lufthavn.
- Det er registrert naturtypen gammel lågurtospeskog med stor verdi i Voldskogen.
- Området er registrert som barskog med høy bonitet ifølge Kilden (NIBIO).
- Det er fredede kulturminner inne på området. Det er mange forskjellige registrerte kulturminner (Gravhauger) inne på et større gravfelt.

Området er skog og et populært turområde med turstier. Ved arealendring vil det påføre mer støy på den eksisterende og nye bebyggelsen. Nærboende, barehage og skole mister også tilgang på et attraktivt nærturområde med viktige kulturminner. Av hensyn til områdets naturverdier og verdi som nærturområde for barn og unge fraråder kommunedirektøren å gå videre med dette arealet til utbyggingsformål.

Samlet vurdering av arealendringene: Omdisponering av arealformål fra LNF formål (både skog og dyrket mark) er i strid med gjeldende arealstrategier og føringer i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, og vil kunne være krevende å endre på kommunedelplannivå.

Dersom kommunedelplanen skal legges ut på høring med de foreslåtte arealendringene vil det kreves at det gjennomføres konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsvurdering for områdene som omdisponeres, samt en samlet konsekvensvurdering for de totale endringene i planen. Forslagene gir vesentlig vekst og det vil være behov for ny trafikkanalyse, samt nye vurderinger av vann- og avløpssituasjonen, og overvann. I tillegg vil det være behov for støyutredninger. Dette krever vesentlige resurser i administrasjonen. I tillegg vil det bli behov for innkjøp av konsulentbistand, og det kan være behov nye kartlegginger i felt. Da kommuneplanens arealdel også skal rulleres vil det være hensiktsmessig å gjøre en samlet vurdering av arealbehov og konsekvensene for kommunen som helhet.

Dersom man ønsker å gå videre med flere nye utbyggingsområder anbefales det derfor å legge kommunedelplan for Halmstad i bero og utrede dette på overordnet plannivå, gjennom planprosess for kommuneplanens arealdel som er igangsatt. Omfattende omdisponeringer fra LNF til utbyggingsformål vil være svært vanskelig å få aksept for hos berørte myndigheter, og kan gi innsigelser som også vil kreve betydelig arbeid. Det kan være lettere å se på dette samlet sett for kommunen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Omfattende nye utredninger i arbeidet med kommunedelplan for Halmstad vil medføre forsinkelser i arbeidet med kommuneplanens arealdel, da det er de samme planressursene som jobber med begge planene.

Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.

Dette tilsier at kommunedelplanen bør avventes til revisjon av ny arealdel til kommuneplanen der det er gjort en ny gjennomgang av bestemmelser og kvalitetskrav.

Hensynssone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.

Dette kan gjøres dersom det ikke er ønskelig å sikre en bevaring av kulturmiljøene her.

Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.

Dialog foregår med fylkeskommunene på dette området. Forholdet vil bli fulgt opp som en egen sak.

Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjønnert, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.

Ansvar for støyskjermen ligger hos Østfold fylkeskommune, og kommunen har tatt opp temaet gjennom Miljøløftet og i dialogmøter med administrasjonen i ØFK.

I forslaget er det lagt opp til en maksgrænse for parkeringsplasser, og frykten er at dette i fremtiden kan bidra til mangel på parkeringsplasser. Kommunedirektøren bes vurdere alternative bestemmelser som sikrer tilstrekkelig tilgang på parkeringsplasser.

Dette innebærer i så fall en ny utredning av de trafikale forhold. Tema kan ses i sammenheng med en ny trafikkanalyse, som kreves dersom det er ønskelig å gå videre med utredning av nye boligområder.

Det legges inn i planens bestemmelser at inneklemt areal med dyrket mark på ca. 3 daa i sentrum, i tilknytning til Bygdetuneien 10, som er registrert med god jordkvalitet i jordkvalitetskartene fra NIBIO, reguleres for urbant hagebruk som del av boligformål, f eks kolonihager.

Dette kan innarbeides, men da mister man et sentralt utviklingsområde som kan styrke sentrumsfunksjoner og øke antall boliger i Halmstad sentrum.

I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord.

Det er avsatt et område til ny parkeringsplass i reguleringsplan for Gatu, Vårli, Solhøi. Dette er foreslått videreført i statlig reguleringsplan for hensetting som har vært på høring. Alternative plasseringer krever tilleggsutredning.

Det utredes maksimal byggehøyde for Lille Rygge på 5 etasjer. Alternativ atkomstvei til Lille Rygge vurderes. Eksisterende vei er ikke egnet.

Kommunedirektøren anbefaler å utrede dette i forbindelse med pågående detaljregulering for Lille Rygge.

Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokkvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.

Dette ligger ikke til arbeidet med kommunedelplan for Halmstad og må følges opp som en egen sak dersom dette blir vedtatt.

Det bes om at Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon

Dette kan innarbeides i planen.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Dersom forslag til nye utbyggingsområder skal utredes vil dette kreve tid og administrative ressurser i tillegg til at det må gjennomføres utredninger som kommunen må kjøpe eksternt, herunder trafikkanalyse og konsekvensutredning av virkninger for natur og kulturmiljø. Kommunen har ikke avsatt budsjettmidler til dette i 2025.

Oppsummering/konklusjon:

Forslag til nye store arealdisponeringer og endring fra LNF til utbyggingsformål bør ses på i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel og ikke på kommunedelplannivå. Dersom formannskapet ønsker å gå videre med vurdering av mange nye utbyggingsområder i Halmstad bør arbeidet med kommunedelplan for Halmstad legges i bero inntil det er utarbeidet nytt forslag til kommuneplanens arealdel og dette forslaget har vært på høring.

Silje Hobbøl
Fungerende kommunedirektør
Moss 26.01.2025

Kommunestyret 11.02.2025:

Behandling:

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre foreslått av Arild Svenson, Ny kurs Forslag til vedtak:

Vedtak fra Formannskapet for kommunedelplanen for Halmstad fremmes med følgende endringer:

Innledning tilføyes følgende: Det tas forbehold om endringer som følge av funn i naturkartleggingen før sluttbehandling av planen

Første kulepunkt endres til: Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart-forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8 (kun gbnr 104/265), med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel (den del av eiendom 110/3 som i gjeldende KDP Halmstad er avsatt til fremtidig boligformål og som samsvarer med avsatt fremtidig boligformål på 100/3 i KPA Moss), legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.

Tredje kulepunkt endres til: Hensynssone 570 skal fjerne fra Bankveien.

Ellers iht. vedtak fra formannskapets behandling 30.1.25

Forslag fra Arbeiderpartiet foreslått av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

Forslag til vedtak:

Kommunedelplan for Halmstad legges ut til offentlig ettersyn slik den ble fremmet av administrasjonen til 1. gangs behandling i formannskapet 24.10.2024.

Forslag til nye store arealdisponeringer og endring fra LNF til utbyggingsformål på Halmstad vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel og ikke på kommunedelplannivå.

Øvrige framlagte forslag følger saken på høringsrunden og behandles på egnet måte av administrasjonen og politisk behandling etter høringsrunden sammen med andre innkomne forslag. En slik behandling gjør det mulig å kvalitetssikre forslagene slik at en realisering av planen ikke blir utsatt unødige krav om konsekvensutredning av denne planen fra overordnet myndighet.

Protokolltilførsel fra Høyre foreslått av Jørn Roald Wille, Høyre

Vi er skeptiske til å tillate bebyggelse på område 110/3 (Trysilhus) og varsler at vi vil ta en endelig avgjørelse etter at saken har ligget ute på høring.

Votering:

Innstillingen fra formannskapet med endringer fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble satt opp mot forslaget fra Arbeiderpartiet. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 22 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Kristelig Folkeparti)

Protokolltilførsel fra Høyre:

Vi er skeptiske til å tillate bebyggelse på område 110/3 (Trysilhus) og varsler at vi vil ta en endelig avgjørelse etter at saken har ligget ute på høring.

Kommunestyret- 015/25 Vedtak:

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak. Det tas forbehold om endringer som følge av funn i naturkartleggingen før sluttbehandling av planen.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8 (kun gbnr 104/265), med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel (den del av eiendom 110/3 som i gjeldende KDP Halmstad er avsatt til fremtidig boligformål og som samsvarer med avsatt fremtidig boligformål på 100/3 i KPA Moss), legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynssone 570 skal fjerne fra Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer
- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynssone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Gjøre nødvendige endringer i planbeskrivelse, ROS og KU

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
<p>2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg</p>	<p>2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg</p>
<p>5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR (tabell)</p>	<p>5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR</p> <p>B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.</p>
<p>7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD (hele punktet)</p>	<p>7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD</p> <p>Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan</p>
<p>9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)</p> <p>Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.</p>	<p>9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)</p> <p>Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad.</p> <p>Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet.</p> <p>Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.</p>
<p>11.1 BEBYGGELSE</p> <p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>	<p>11.1 BEBYGGELSE</p> <p>2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndteking. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.-</p> <p>-</p> <p>For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.</p>
<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p>	<p>11.2 TERRENGTILPASNING</p>

<p>4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.</p>	<p>4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.</p>
<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.</p> <p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres</p> <p>Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p>

<p>skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>	<p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>
<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides</p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</p>

<p>med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	<p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>

<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnytting er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnytting er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Formannskapet 30.01.2025:

Behandling:

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre foreslått av Anette Mjelde, Ny kurs

Forslag til vedtak:

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8, med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel, legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynssone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer
- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynssone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Gjøre nødvendige endringer i planbeskrivelse, ROS og KU

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg	2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg
5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR (tabell)	5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.
7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD (hele punktet)	7.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

	Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan
9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.	9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet. Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.
11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.	11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.
11.2 TERRENGTILPASNING 4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.	11.2 TERRENGTILPASNING 4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.
13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570 2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.	13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570 2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses

<p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	<p>kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p> <p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p>

<p>fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>	<p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>
<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for</p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: <i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p> <p>1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>

<p>boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>
<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnyttning er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>

vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.	
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

Videresendelses forslag foreslått av Remi Alexander Sølvberg, Rødt

Saken sendes videre til Kommunestyret.

Forslag om kartlegging av biologisk mangfold før evt nedbygging av LNF områder foreslått av Benedicte Lund, Miljøpartiet De Grønne

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Protokolltilførsel fra Høyre foreslått av Jørn Roald Wille, Høyre

Vi er skeptiske til å tillate bebyggelse på område 110/3 (Trysilhus) og varsler at vi vil ta en endelig avgjørelse etter at sakene har ligget ute på høring.

Votering:

Kommunedirektørens forslag fikk ingen stemmer og falt.

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 6 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

Forslaget fra Miljøpartiet De Grønne ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Rødt ble enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel fra Høyre:

Vi er skeptiske til å tillate bebyggelse på område 110/3 (Trysilhus) og varsler at vi vil ta en endelig avgjørelse etter at sakene har ligget ute på høring.

Formannskapet- 003/25 Vedtak:

Kommunedelplanen for Halmstad legges ut på høring med følgende endringer:

Innledningsvis bemerkes at nedenstående forslag til vedtak er ekspansivt, begrunnet med at det er ønskelig å «gå bredt ut» i høringsrunden og motta innspill for dette, potensielt for så å justere før endelig vedtak.

- Endringer iht. vedlagte plankart kalt «KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen» område 2, 3 og 8, med tillegg av avsatt boligområde Eskelund gnr110 bnr 3 i kommuneplanens arealdel, legges ut på høring. Område 1, 4, 5, 6, 7 og 9 behandles i forbindelse med kommuneplanen. Høringene vil avklare om arealene vurderes aktuelt å inngå som fremtidig boligområder slik foreslått til sluttbehandling veid opp mot kommunens areal- og jordvern strategi.
- Det ønskes mest mulig føringer fra overordnet plan, dvs. kommuneplanen, eller tilpasning til lokale forhold, dvs. at detaljer tas i reguleringsplan.
- Hensynssone 570 skal fjerne fra Blomsholm og Bankveien.
- Det skal arbeides ovenfor SVV for etablering av miljøgate, nedsatt hastighet til 40km og flere fotgjengerfelt.
- Gjeldende støyskjerm mellom Bankveien og RV118 ønskes forskjøvnet, oppgradert eller erstattet med alternativ støyskjerm.
- I forbindelse med det tredje jernbanesporet ved togstasjonen på Halmstad og hensetningsanlegget i regi av Bane Nord, vil eksisterende parkeringsplass på sydsiden av jernbanesporet bli sterkt redusert eller mulig fjernet. Administrasjonen bes utrede muligheter for alternative parkeringsplasser knyttet til togstasjonen på Halmstad. Forutsetningen i utredningen er at dyrket mark ikke skal berøres. Alternativ parkering og eventuelt parkeringshus kan plasseres på område i tilknytning/nærhet til togstasjon som i dag er regulert til annet enn matjord
- Ved detaljregulering for Lille Rygge utredes maksimal byggehøyde på 5 etasjer
- Tiltak for å forbedre det visuelle inntrykket og bokvaliteten i området Bankveien og tilstøtende nærmiljø må vurderes. Det skal belyses hvordan kommunen kan gå frem for å motivere til oppgradering av boliger og utemiljø.
- Gonskogen får en egnet hensynsbestemmelse som sikrer skogens verdi som areal for naturmangfold og rekreasjon.

Kommunedirektøren kan gjøre følgende endringer før høring:

Fastsette avgrensning av byggeområdene i tråd med innspill.

Fastsette en bestemmelsesgrense for avvik fra rød støysone for område 2 og 3

Vurdere hensynssone for overvannshåndtering i område 2

Fastsette rekkefølgekrav om opparbeidelse av turvei i 2 og 3

Gjøre nødvendige endringer i planbeskrivelse, ROS og KU

Planbestemmelser endres som følger, hvor venstre kolonne er opprinnelig tekst, høyre kolonne er ny tekst:

Opprinnelig tekst	Endringer (NB: gjennomstreket tekst fjernes)
2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse	2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

Siste setning/avsnitt: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 2 nye boenheter per eiendom eller bygg	Siste setning/avsnitt, endres til: Utbygging / fortetting, eller bruksendring / hovedombygging med inntil 4 nye boenheter per eiendom eller bygg
5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR (tabell)	5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR B1 fjernes fra tabellen da det ikke skal gjelde Ryggeveien 375. Anmerking fjernes fra plankartet.
7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD (hele punktet)	7.2 FELLESONMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD Hele punktet erstattes med: Kommuneplanens føringer skal legges til grunn, men kan tilpasses i den enkelte reguleringsplan
9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser, korttidsparkering for varelevering o.l. I nye boligområder skal det tilrettelegges for korttidsparkering på terreng.	9 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5) Tekst under tabell for bilparkering, erstattes med: Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng, men det åpnes for parkering over terreng der det er mulig og hensiktsmessig. Ved plassering under terreng skal dette ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Tabellen knyttet til parkeringsplasser endres fra «maksimum» 1 plass per boenhet til «minimum» 0,8 plass per boenhet. Det skal sikres tilstrekkelig antall gjesteparkeringer/korttidsparkeringsplasser og HC-plasser og plasser for varelevering o.l. Det skal tilrettelegges for korttidsparkeringsplasser i terreng.
11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.	11.1 BEBYGGELSE 2 siste avsnitt fjernes: I områder til framtidig boligformål, bebyggelse og anlegg og sentrumsformål skal bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader. Takmaterialet skal være rød tegl eller båndtekkning. Som fasademateriale skal nyttes tremateriale, rødt tegl eller puss.- - For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.
11.2 TERRENGTILPASNING 4. avsnitt/setning: Store etablerte trær skal søkes bevart og det må begrunnes hvorfor det evt ikke er mulig å bevare.	11.2 TERRENGTILPASNING 4. avsnitt/setning, erstattes med: Store etablerte trær skal søkes bevart. Kommunen skal begrunne hvorfor trær ev. skal bevares. Begrunnelsen skal gjøres av arborist.

<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres.</p> <p>Siste avsnitt: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>	<p>13.4 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE INNENFOR HENSYNSSONE KULTURMILJØ - H570</p> <p>2. avsnitt, 1. setning, Tekst erstattes med: Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse vernede bygg skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres</p> <p>Siste avsnitt endres til: Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. Nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturmiljøet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal bør harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.</p>
<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>	<p>14 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID. (PBL § 11-9, PKT. 8)</p> <p>3. avsnitt slettes: Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>4. avsnitt: Nye bygninger skal ha en variert volum-, og</p>	<p>15 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.</p> <p>-</p> <p>4. avsnitt endres til: Nye bygninger skal tilstrebtes å ha en variert volum-, og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser</p>

<p>fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>	<p>unngås. Bebyggelsen skal ha god detaljering, med variasjon i fasade, gjennom god materialbruk og farger. Bebyggelsen, med unntak av bebyggelse i næringsområder, skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Takmaterialet skal være rød tegl. Som fasademateriale skal det benyttes tremateriale, tegl eller puss.</p> <p>-</p> <p>5. avsnitt: For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse. Alle boenheter skal være gjennomgående.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, 1. setning: Bebyggelsen skal søkes tilpasses terrenget, og større skjæringer, fyllinger og andre vesentlige terrenginngrep skal unngås</p>
<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>	<p>16.2 SENTRUMSFØRMÅL (PBL § 11-10)</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimalt tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 12 meter. Utnyttelsesgrad fastsettes gjennom regulering.</p>
<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom .</p> <p><i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i></p>	<p>16.3.1 Eksisterende boligbebyggelse</p> <p>1. avsnitt slettes: Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.</p> <p>5. avsnitt (siste), 1. setning slettes: Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom</p> <p>Slettes: <i>Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):</i> 1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p>

<p>1. Maksimale tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.</p> <p>2. Maksimale tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>	<p>2. Maksimale tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.</p>
<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering</p> <p>Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>	<p>16.3.2 Fremtidige boligområder</p> <p>1. avsnitt slettes: For felt avsatt til bolig skal det primært utvikles småhusbebyggelse. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.</p> <p>B1 (Lille Rygge) (skal ikke gjelde Ryggeveien 375) Innenfor feltet tillates oppført tett-lav bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og mindre leilighetsbygg. Det kan også tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller barnehage og mindre utendørs idrettsanlegg innenfor området.</p> <p>Utforming Endres til: Utnyttelse og høyde fastsettes gjennom regulering med BRA inntil 150 %.</p> <p>Endres til: Bebyggelsen skal fortrinnsvis organiseres i tun. Høyeste bebyggelse skal samles i senter av planområdet, ut mot randsonen skal høydene trappes ned. Fasadematerialet skal bør være teglstein og tre, med hovedvekt på trefasader.</p> <p>Landskapshensyn: 2. avsnitt slettes: Eksisterende etablerte trær skal beholdes</p>
<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt: Maksimale tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt</p>	<p>16.4.1 Fremtidige næringsområde N1 Høyder og utnyttelse</p> <p>2. avsnitt slettes: Maksimale tillatt gesimshøyde er 8 meter ved flatt tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på</p>

<p>tak. Eventuelt tillates saltaksbebyggelse med gesims/mønehøyde på maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnytting er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>	<p>maksimalt 7/10m. Maksimal grad av utnytting er 50% BYA beregnet fra brutto tomtestørrelse.</p> <p>3. avsnitt, 1. setning slettes: Mot vest skal det etableres skjermende vegetasjon i bredde på 4m langs eiendomsgrensen.</p>
<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>Siste avsnitt: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>	<p>RETNINGSLINJER FOR FORMÅL: BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL</p> <p>FARGESETTING OG UTFORMING</p> <p>1. avsnitt, slettes: Byggverk på 2 fulle etasjer eller mer skal ha et tydelig fasadeliv hvor det etableres designregler for utforming av 1 etasje med inngangsparti, hovedkropp og avslutning/tak.</p> <p>5. avsnitt, slettes: Lik fargebruk, og farger med lite eller manglende kulør, kan skape en pregløs monoton.</p> <p>-</p> <p>Siste avsnitt, slettes: Ved etablering av 4 boenheter eller mer skal det utarbeides en helhetlig fargepalett for prosjektet. Innenfor LNF-områder og hensynsone H 570 skal tradisjonelle landbruksfarger benyttes.</p>

Dersom areal som i dag ligger som LNF skal bebygges så må det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold, utført av uavhengig kompetent person.

Vedlegg i saken:

07.01.2025	Plankart til Kommunedelplan for Halmstad
07.01.2025	Bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad
07.01.2025	Planbeskrivelse - kommunedelplan for Halmstad
07.01.2025	ROS til kommunedelplan for Halmstad
07.01.2025	Konsekvensutredning av kommunedelplan for Halmstad
07.01.2025	Steds- og mulighetsanalyse Halmstad MK 24
07.01.2025	Samleoversikt innspill til Halmstadplanen
07.01.2025	Konsekvensutredning av arealinnspill
07.01.2025	Notat - Vurdering av naturmangfold Halmstad
07.01.2025	Konsekvensutredning av kulturminner - Kommunedelplan for Halmstad
17.01.2025	VA-plan Halmstad COWI 24
07.01.2025	Halmstad - Terrenganalyse
07.01.2025	Bestemmelser til kommunedelplan for Halmstad forslag til vedtak fra posisjonen
07.01.2025	KDP Halmstad plankart- forslag fra posisjonen