



Punkt 7.

Godkendelse af Lokalplan 9-4-103, tillæg til lokalplan 5.23, Boliger ved Færgevej, Vestpieren, Hals (2. forelæggelse)

2015-002639

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender:

- Lokalplan 9-4-103 endeligt med nedenstående ændringer.

Ændringer i lokalplan

Et kommende byggeris indflydelse på færgens drift har været tema i flere indsigelser, men lokalplan 9-4-103 ændrer ikke ved færgens oversigtsforhold mv. Med hensyn til disse forhold er lokalplan 5.23 stadig gældende.

Lokalplanens redegørelse

- Afsnittet om støj er revideret og konkretiseret i overensstemmelse med indsigelserne fra Erhvervsstyrelsen. Samtidig er der tilføjet et afsnit om støj fra erhverv.
- Indsigelser med baggrund i færgens drift har givet anledning til rettelse af illustration på side 6 i lokalplanen, hvor byggeriet langs Færgevej er trukket tilbage nord for lededyret.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 10.2 ændres til en mere konkret beskrivelse af, hvordan arealet kan sikres mod støjgener.
- I pkt. 12.1 tilføjes: "Det skal dokumenteres, at den i byggetilladelsen forudsatte støjisolering er udført – jf. bestemmelsens pkt. 10.2".

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 2 er boligstrengen mod Færgevej forkortet, så den holdes nord for lededyret og således at udsyn fra færgelejet ved udsejling sikres.

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Thomas Kastrup-Larsen, Mads Duedahl og Hans Henrik Henriksen var fraværende.

Beslutning:

Godkendt.

Hans Henrik Henriksen og Lars Peter Frisk var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget behandlede/godkendte startredegørelse i møde 5. februar 2015 (punkt 7).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde d. 9. august 2016 (punkt 5)

Magistratens møde d. 15. august 2016 (punkt 17)

Byrådets møde d. 22. august 2016 (punkt 21).

Forslaget har været offentliggjort i perioden fra d. 31. august til og med d. 26. oktober 2016.

En indsigelse fra Erhvervsstyrelsen har haft opsættende virkning. I perioden fra modtagelsen af Erhvervsstyrelsens indsigelse af 26. oktober 2016 og til frafald af indsigelse d. 22. november 2017 har der løbende været forhandlinger med Erhvervsstyrelsen. Støj fra færgen betragtes som erhvervsstøj, når færgen ligger i havn, men samtidig kræver en færge ikke en virksomhedsgodkendelse fra miljømyndighederne.

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanen, som er et tillæg til Lokalplan 5.23, har til formål at sikre en anvendelse til bolig og blandede bymæssige formål. Det betyder, at der bliver mulighed for at etablere boliger i stueetagen mod torvet og mod Færgevej som en forlængelse af den eksisterende boligstreng.

Anvendelsen vil ikke bryde grundlæggende med intentionerne i Lokalplan 5.23.

Ud over muligheden for at etablere boliger i stueetagen gælder bestemmelserne i Lokalplan 5.23, fortsat. Det gælder f.eks. planens bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende.

Formålet med Lokalplan 5.23 var at sætte gang i en havneudvikling, der kunne opfylde lokalbefolkningens behov i forbindelse med fritid, handel og boliger. Ifølge den eksisterende lokalplan fra 1995 måtte der dog kun indrettes boliger på 1. sal over en butik eller et værksted/udstillingslokale.

Lokalplanens indhold



Lokalplanområdet og resten af matr. nr. 222 ab, Hals By er beliggende på Vestpieren og står i dag ubebygget. Nord for området ligger torvet, mens der er eksisterende boliger ud mod Færgevej. Sydøst for lokalplanområdet findes restauranten "Havkatten".

Færgelejet for Hals-Egense Færgen ligger umiddelbart vest for Færgevej, og Færgevej er adgangsvej for trafik til færgen.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra vejen, Havnen.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 5.23, Hals Havn med omkringliggende arealer, der er gældende for området, ophæves med hensyn til anvendelsesbestemmelserne. I Lokalplan 9-4-103 tilføjes dog en bestemmelse om sokkelkote (pkt. 5.1), ligesom der er udformet bestemmelser vedrørende støj i afsnittet om Miljø (pkt. 10).

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

Godkendelse af lokalplan 9-4-103 betyder, at der kan blive behov for, at virksomheden Hals-Egense Færgen etablerer yderligere støjdæpende foranstaltninger i forbindelse med færgens ophold i havn. Forvaltningen har foretaget støjmålinger ved færgelejet, som viser, at dette også kan blive et behov i forhold til de sydligste af de eksisterende bygninger.

På baggrund af de foretagne målinger vurderes det, at der kan opnås en væsentlig støjreduktion ved, at færgens skrue ikke benyttes ved ophold i færgelejet, og broklapper/dækplader støjdæmpes med gummibelægninger mm.

Aalborg Kommune er i løbende dialog med færgeselskabet om, at disse støjdæpende tiltag indgår i den fremtidige drift og vedligehold af Hals-Egense færgen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Hugo Mortensen, Vestpieren 18, 9370 Hals hugomo@icloud.com
2. Erhvervsstyrelsen, Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø.
3. Søfartsstyrelsen, Carl Jacobsens Vej 31, 2500 Valby
4. Besætningen på Hals-Egense færgen v. Reinholdt Petersen, Lille Østergade 6, 9370 Hals: reinholdt.petersen@gmail.com
5. Kystdirektoratet v. fuldmægtig Britt Gadsbølle Larsen, Højbovej 1, 7620 Lemvig
6. Erhvervsstyrelsen, Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø.
7. KT Hals Havn, Lars Chr. Hansen lcsh@mail.tele.dk

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Hugo Mortensen vedrørende byggeri på den sydlige side af sømærket og helt ud til fortovs-kanten på Færgevej. Hugo Mortensen mener, at byggeri syd for sømærket vil berøve udsynet for de trafikanter, der kører i begge retninger ad Færgevej og langs kaj-kanten.

Svar: **Imødekommet.**

Byggefeltet i lokalplanens kortbilag og illustrationen s. 6 er justeret, således at det tydeligt fremgår, at byggeri skal holdes nord for sømærket. Vedrørende bebyggelsens omfang og placering gælder lokalplan 5.23 fortsat, således, at byggeri skal placeres i eller indenfor 2 meter fra byggefeltets afgrænsning mod vej eller plads.

2. Indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedrørende indholdet af kommuneplanrammen, som styrelsen ikke kan finde i PlansystemDK.

Svar: **Imødekommet.**



I det gældende plangrundlag for gl. Hals Kommune i Plansystem DK var planens link til rammerne 'døde'. Efter aftale med Erhvervsstyrelsen er planrammerne lagt ind som bogmærker i Kommuneplan 09. Erhvervsstyrelsens indsigelse (veto) er fratrukket ved skrivelse af 22.11.2017.

3. Indsigelse fra Søfartsstyrelsen v. Nautisk konsulent Flemming Sparre Sørensen vedrørende friholdelse af fyr og fyrlinjer. Søfartsstyrelsen gør opmærksom på, at der ikke må etableres forhold, der vanskeliggør observation eller brug af fyrlinjer.

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplan 9-4-103 omhandler alene anvendelsesændring af stueetagen til boligformål, og derudover er der tilføjet bestemmelser om sokkelkote og støj. Øvrige bestemmelser herunder fyrlinjer fremgår af lokalplan 5.23, som fortsat er gældende.

4. Indsigelse fra Besætningen på Hals-Egense færgen v. Reinholdt Petersen vedrørende byggeri syd for ledefyret, som vil berøve det frie udsyn fra færgen og hæmme radarens funktion.

Svar: **Imødekommet.**

Byggefeltet i lokalplanens kortbilag og illustrationen s. 6 er justeret, således at det tydeligt fremgår, at byggeri skal holdes nord for sømærket. Vedrørende bebyggelsens omfang og placering gælder lokalplan 5.23 fortsat.

5. Indsigelse fra Kystdirektoratet v. fuldmægtig Britt Gadsbølle Larsen, som bemærker, at byggeri tæt på kysten kan komme i fare for ødelæggelse af oversvømmelse, og at kommunen bør tage stilling til en laveste sokkelkote for nybyggeri. Direktoratet bemærker endvidere, at terrænændringer mv. på kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Svar: **Imødekommet.**

Der er for at imødekomme vandstandsstigninger i havet fastsat en laveste sokkelkote for ny bebyggelse i lokalplanens område på 2,58 m (DVR90), en 100 års hændelse og 1 m forventelig vandstigning de næste 100 år (pkt. 5.1). Redegørelse vedrørende eventuelle terrænændringer på kysten fremgår af lokalplanens redegørelse.

6.a Indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedrørende manglende redegørelse for støjpåvirkning og afskærmende foranstaltninger i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017". Indsigelsen går konkret på, at planforslaget ikke redegør for, om de vejledende grænseværdier for støj på facade kan overholdes, og om arealet til udendørs opholdsarealer på terræn eller altaner er påvirket af støj fra færgen, eller hvordan arealerne kan sikres mod støjgener.

Svar: **Imødekommet.**

Forvaltningen har fået foretaget en dokumentation af støjforholdene i lokalplanområdet, når Hals-Egense færgen opholder sig i færgeløbet. Disse målinger viser, at den nuværende drift af Hals-Egense færgen medfører overskridelser af de gældende støjgrænser for virksomhedsstøj i lokalplanområdet.

Det er samtidig bekræftet, at ændringer i brug af færgens skruer i færgeløbet og støjdæmpning af broklap (dæklader og hydraulik) samt bomme kan reducere det samlede støjbidrag med ca. 15 dB(A). Aalborg Kommune er i løbende dialog med færgeselskabet om, at disse støjdæmpende tiltag indgår i den fremtidige drift og vedligehold af Hals-Egense færgen.

Med udgangspunkt i disse støjdæmpende tiltag på færgedriften i færgeløbet og samtidig krav til bygherre om at udføre støjisolering af boliger og afskærmning af udendørsareal, vurderer Aalborg Kommune, at det vil være muligt at overholde de vejledende støjgrænser i lokalplanområdet. Det er på denne baggrund, at Erhvervsstyrelsens indsigelse (veto) er fratrukket ved skrivelse af 22.11.2017.

6.b Indsigelse fra Erhvervsstyrelsen vedrørende indholdet i kommuneplanramme 9.4.5 Hv1, som ikke kan ses i PlansystemDK, hvilket er i strid med Bekendtgørelse om det digitale planregister PlansystemDK § 3, stk. 1, pkt. 2.



Svar: **Imødekommet.**

Se svar til pkt. 2.

7. Indsigelse fra KT Hals Havn v. Lars Chr. Hansen vedrørende byggeri tæt på restaurant 'Havkatten', byggeriets højde og parkering. Lars Chr. Hansen mener, at byggeriet er voldsomt og foreslår et rekreativt miljø med borde og bænke osv. Endvidere spørger Lars Chr. Hansen om Hals by er blevet hørt.

Svar: **Delvis imødekommet.**

Byggefeltet i lokalplanens kortbilag og illustrationen s. 6 er justeret således, at byggeri holdes nord for sømærket, hvilket betyder en større afstand mellem nybyggeri og restaurant 'Havkatten'. Det er fortsat bestemmelserne fra lokalplan 5.23 som gælder vedrørende bebyggelsens omfang og placering, parkering mv. Arealet er privat ejet, og det er derfor op til ejerne og gældende bestemmelser, hvordan byggeretten udnyttes.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger og i den periode har offentligheden, herunder Hals' borgere, haft mulighed for at kommentere forslaget.



Bilag:

Lokalplan 9-4-103 tillæg til lokalplan 5.23, Boliger ved Færgevej, Vestpieren, Hals
Bemærkning og indsigelser i samlet PDF