



Punkt 5.

Godkendelse af kommuneplantillæg 9.015 Byudviklingsplan for Hals med miljørapport (1. forelæggelse)

2016-053895

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 9.015.
- miljørapporten for Kommuneplantillæg 9.015.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Byudviklingsplanen for Hals fastlægger retningen og målene for Hals' fremtidige udvikling. Byudviklingsplanen indeholder en revision af kommuneplanens rammer og retningslinjer for Hals i overensstemmelse med målene for byen.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget på møde 9. april 2015 (punkt 12).

Fordebatten var i perioden 2. juni til 10. juli 2015.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget på møde 8. december 2016 (punkt 10).

Borgermøde

Der afholdes borgermøde om planforslaget den 26. september 2018 kl. 19-21 på Hals Skole.

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 22. november 2018 og Byrådet den 10. december 2018.

Link til digitale planer

[Kommuneplantillæg 9.015](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

I kommuneplanens Hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 - er Hals udpeget som én af 11 oplandsbyer med vækstpotentiale. Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes byudviklingsplaner for hver oplandsby i form af kommuneplantillæg.



Befolkningstallet i Hals har i en årrække ligget stabilt omkring 2.500. Med nye initiativer og planer forventer kommunen, at byen vil opleve en befolkningstilvækst de kommende år. Hals har med udgangspunkt i store natur- og landskabskvaliteter, et attraktivt by- og havnemiljø og samtidigt et stærkt turistknudepunkt alle muligheder for at vokse befolkningsmæssigt. Hals er samtidigt den største by i denne del af kommunen.

I de sidste 10 år har egentlig byudvikling været begrænset til ét areal, som ligger knap så attraktivt bl.a. langt fra vandet og tæt på et erhvervsområde. Målet med byudviklingsplanen er at åbne for nye arealer til byudvikling. Det har været et lokalt ønske at se på byens sammenhæng og skabe rummelighed til en udvikling af byen tættere for fjorden og byens centrum.

Kommuneplantillæggets indhold

Indholdet og retningen i byudviklingsplanen bygger på input fra de offentlige borgermøder på Hals Skole den 2. juni 2015 og 7. januar 2016. Siden har der været dialog med en række væsentlige interessenter om muligheder og løsninger i Hals, herunder: grundejere i og omkring Hals by, sommerhusejere, Samråd, Erhvervsforeningen, VisitAalborg, statslige myndigheder, potentielle bygherrer, virksomheder, golfklubben, boligselskab m.fl.

Udvalgte elementer fra byudviklingsplanen:

- Strategisk fokus på bosætning, især børnefamilier, udvikling af mødesteder og sikring af Hals' historiske strukturer. Men der er også fokus på nærheden til Limfjorden og de grønne og rekreative kvaliteter i og omkring Hals, ikke mindst hvordan de "kittes sammen" med stiforbindelser.
- Ændring af byudviklingsretning fra "nord-planen" til byudvikling mod øst og fortætning omkring bymidten.
- Omdannelse af Hals Camping til boligområde.
- Udlæg af ejendommen Nordmandshage 35 til boligområde.
- Der er fortsat byggemuligheder i Lokalplan 5.43 (del af "nord-planen") (Ved ophævelse af planen vil kommunen være erstatningspligtig.)
- Omdannelse af dele af Østpieren. Det konkrete indhold og proces skal fastlægges i en kommende selvstændig planproces.
- Den tidligere genbrugsstation og området umiddelbart nord for ved Ulstedvej omdannes til regulær erhvervsområde.
- Bymidteafgrænsningen for butikker fastholdes med fokus på Midtergade, Havnegade og Vestpieren.
- Mulighed for butikker, som sælger pladskrævende varer, i erhvervsområderne Bygmestervej og Bisnapkratvej.
- Udpegning af nyt mødested i form af et aktivitetsområde i den østlige del af havnen (hænger sammen med de 15 mio. kr. som byrådet har afsat til fritid, sport og oplevelser i Hals-området.)
- Udpegning af område langs Skrивeren til skovrejsning i form af bynær skov.
- Reservation af nye stiforbindelser, bl.a. forbindelse fra Golfstien over Hals Camping til bymidten.
- Vejreservation til omfartsvej nord om Hals tages ud af planlægningen.
- Revision af alle kommuneplanrammer (fra gl. Hals Kommune til Aalborg Kommuneplan-koncept). Den grundlæggende gennemgang og revision af alle kommuneplanrammer i Hals betyder, at der er lavet masser af små tilpasninger, som det vil være for omfattende at redegøre for. Der er fx for nogle kommuneplanrammer tilføjet bestemmelser om landskabelig tilpasning mod det åbne land, beskyttelse af kulturmiljøer, erhvervsområdernes visuelle fremtræden ligesom bebyggelsesprocenten er hævet en smule for nogle områder.

Byudviklingsplanen skal følges op med konkrete lokalplaner og kommunale projekter, men også private byggeprojekter. Med hensyn til de private investeringer er formålet, at der udvikles og tydeliggøres potentielle investeringsmuligheder. Men også at der gives investeringssikkerhed ved, at kommunens planlægning er langsigtet og strategisk.

Kommuneplantillæg 9.015 består af:

- Nyhedsbrev og vejledning for kommuneplantillæg
- Byudviklingsplan for Hals (strategidelen som desuden er vedlagt som bilag i en grafisk opsat udgave.)
- Redegørelse



- Baggrund og formål
- Forudsætninger for planen
- Beskrivelse af ændringer i forhold til gældende planlægning
- Miljørapport
- Reviderede retningslinjer
- Nye kommuneplanrammer

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan, men kan også læses som en pdf. Kortene i Aalborg Kommunes digitale kommuneplan fungerer således, at den nye planlægning vises ovenpå gældende planlægning. Det kan gøre ændringer svære at se – ikke mindst når der er tale om omfattende ændringer, som i dette tilfælde. Fx viser kortene i de enkelte kommuneplanrammer de gældende rammenumre fra gl. Hals Kommune og ikke de nye numre. Der henvises til før og efter-kortene i redegørelsen.

Sideløbende med byudviklingsplanen er der, som en del af puljen på 28 mio. kr. til oplandsbyerne, etableret konkrete projekter, som kan understøtte byudviklingsplanen, bl.a. nye træer langs Havnegade og Midtergade, fornyelse af Torvet og udsætning af får på Skansen. De ideer til byudviklingsprojekter, som borgere og andre er kommet med i løbet af processen med byudviklingsplanen er samlet i "Katalog over byudviklingsprojekter i Hals" (vedlagt som bilag).

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Det er vurderet, at forslag til kommuneplantillæg 9.015 er omfattet af loven, da byudviklingsplanen for Hals ikke kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer af eksisterende planer. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er berørte myndigheder hørt.

I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med redegørelsen for kommuneplantillægget.

Økonomi

Gennemførelsen af kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Byudviklingsplan for Hals (grafisk opsat)

Forslag til kommuneplantillæg 9.015 med miljørapport

Hals - Katalog over byudviklingsprojekter - web udgave