



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 9.015 Byudviklingsplan for Hals med miljørapport (2. forelæggelse)

2016-053895

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 9.015 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

- I kommuneplanramme 9.4.B7 Omdannelse af Hals Camping tilføjes bestemmelsen: "Bebyggelse skal holdes min. 10 m fra golfbanen."
- I kommuneplanramme 9.4.B8 Nordmandshage tilføjes bestemmelsen: "Beplantningsbælte mod golfbanen skal så vidt muligt bevares."
- I retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder ændres afgrænsningen af skovrejsningsområdet langs Skiveren til ikke at omfatte et mindre område udpeget som beskyttet mose efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

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.



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 i møde 9. april 2015 (punkt 12).

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

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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 16. august 2018 (punkt 5).

Magistratens møde 20. august 2018 (punkt 5).

Byrådets møde 27. august 2018 (punkt 3).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 31. august til 26. oktober 2018.

Borgermøde

Der har været afholdt borgermøde om planforslaget den 26. september 2018 kl. 19-21 på Hals skole.

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 en byudviklingsplan 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 muligheden for 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 på 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 regulært 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 Skiveren 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 mange små tilpasninger, som det vil være for omfattende at redegøre for. Der er f.eks. for nogle kommuneplanrammer tilføjet bestemmelser om landskabelig tilpasning mod det åbne land, beskyttelse af kulturmiljøer, erhvervsområdets 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. F.eks. 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.

Miljøvurdering af planer

Der er lavet en miljørapport, som har været i offentlig høring sammen med planen. I forbindelse med den endelige godkendelse af planen er der lavet en sammenfattende redegørelse, jf. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)":

Sammenfattende redegørelse

Integrering af miljøhensyn i planen:

Planen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er miljøhensyn også vurderet på et overordnet niveau og ud fra en helhedsbetragtning for hele byen. I forbindelse med byudviklingsplanen er det forsøgt at skabe mulighed for at udvikle byen på en bæredygtig måde set i forhold til en lang række faktorer som placering af nye arealudlæg, udnyttelse af eksisterende byområde til andre formål, landskab og nærhed til kysten, kulturmiljø, trafikstruktur, naturinteresser og klimaforhold. Miljørapporten har medvirket til at afdække disse relevante miljøforhold i relation til forskellige bindinger i byen.

Behandling af udtalelser indkommet i offentlighedsfasen:

I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet seks bemærkninger af forskellig karakter.

Miljøstyrelsen påpeger, at der kan være en konflikt mellem bynær skov og beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette har som beskrevet neden for givet anledning til en konsekvensrettelse, hvor skovrejsningsområdet langs Skiveren tilpasses.

Hals Golf Klub påpeger, at der kan være en konflikt mellem boliger og vildfarne golfbolde. Det har resulteret i krav om henholdsvis byggelinjer og bevaring af beplantning i de relevante kommende boligområder.

Hals Samråd påpeger bl.a. nye erhvervsgrunde og planlægning for Østpieren som vigtige for at sikre udvikling i Hals. Kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer, men det er centrale punkter i udviklingsplanen.

Valg af plan ud fra de behandlede alternativer:

Miljørapporten beskriver to alternativer; 0-alternativet og byudvikling mod vest.

0-alternativet er ikke valgt, da Hals er udpeget som en oplandsby med særlig byvækstpotentiale i kraft af byens beliggenhed og kvaliteter. Det er derfor et politisk ønske fortsat at kunne udbygge byen. Det har derfor været nødvendigt at gennemføre denne planproces med fokus på en strategisk byudviklingsplan, som peger på nye udviklingsmuligheder, og som forhåbentligt får sat en positiv vækst og udvikling i gang i Hals by.

Den store udfordring ved byudvikling mod vest er kystnærhedszonen, som hele Hals by er omfattet af. Planlægning i kystnærhedszonen kræver en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Gl. Hals Kommune forsøgte i flere omgange at få udstykket området vest for Jacob Severins Vej til boliger, men fik nej fra staten. Begrundelsen var bl.a., at udgangspunktet for byudvikling er størst mulig afstand fra kystlinjen, fortrinsvis bag eksisterende by og eventuelt uden for kystnærhedszonen. Dette var bl.a. en af baggrundene for nord-planen.



Den moderniserede planlov fra 2017 giver kommunerne mulighed for at ansøge Erhvervsministeren om udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. I oktober 2017 har Aalborg Kommune sendt en ansøgning til ministeren med udgangspunkt i "Tillæg til Planstrategi 2016", som byrådet har vedtaget. I ansøgningen indgår arealerne vest for Hals. Der er således en chance for, at der kan ske byudvikling mod vest for Hals på sigt. På nuværende tidspunkt er det kun muligt at bygge mod øst. Desuden er arealerne mod øst meget attraktive i forhold til bl.a. nærhed til skov og adgang til havet.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen:

Byudviklingsplanen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er der ikke planer om at iværksætte konkrete overvågningsprogrammer. Realiseringen af byudviklingsplanen kræver opfølgende detailplanlægning. Derfor vil opfølgning og eventuel lovovervågning ske i forbindelse med udarbejdelse og administration af lokalplaner, ved administration af sektorlovgivning og ved VVM-screening eller miljøkonsekvensrapport for større bygge- og anlægsprojekter.

Økonomi

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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Hals Strand Camping v. Anette Dahl og Poul Borup
2. Miljøstyrelsen
3. Hals Samråd v. Ulla Larsen
4. Hals Ro- & Kajakklub v. Steen Lund Sømod
5. Hals Golf Klub v. Hans Henrik Fløe
6. SuperBrugsen Hals' bestyrelse v. Tove Borg.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Hals Strand Camping vedrørende mulighed for mindre campingpladser i kommuneplanens retningslinjer. Indsiger mener ikke, at der skal gives mulighed for mindre pladser på under 100 enheder.

Svar: **Taget til efterretning.**

Som en del af byudviklingsplanen omdannes Hals Camping til boligområde, bl.a. efter ønske fra ejeren, da campingpladsen er meget lille efter 2018-standard. Denne ændring kommer konkret til udtryk gennem ændring af kommuneplanrammen for området og konsekvensrettelser i kommuneplanens retningslinjer, i dette tilfælde retningslinje "10.2.2 Rammer for campingpladser." Som beskrevet i redegørelsen til planforslaget er retningslinjen "På campingpladser, der ligger langs det regionale, rekreative cykel- og vandrerutenet og i tilknytning til bysamfund med dagligvareservice men uden for de særligt værdifulde naturområder, kan op til 30% af det tilladte antal campingenheder anvendes til hytter, jf. nedenstående skema." taget ud af kommuneplanen, da den direkte referer til Hals Camping (og kun Hals Camping).

De øvrige retningslinjer for campingpladser, som bl.a. siger: "Campingpladser skal normalt have en størrelse på mellem 100 og 500 enheder." er der ikke ændret på. Det kan virke selvmodsigende, at Hals Camping omdannes til boliger, da den er for lille, mens kommuneplanens retningslinjer fortsat muliggør små campingpladser på ned til 100 enheder. Der er sat gang i en samlet revision af kommuneplanens retningslinjer. Retningslinjerne for bl.a. campingpladser revideres og opdateres i denne forbindelse. Der forventes et forslag til revision af kommuneplanen klar medio 2019.

2. Indsigelse fra Miljøstyrelsen vedrørende Naturbeskyttelseslovens § 3. Miljøstyrelsen mener, at det bør fremgå af planen, hvordan det § 3-beskyttede moseområde ved Skiveren berøres ved at udpege området til skovrejsning

Svar: **Imødekommet.**



Som beskrevet i redegørelsen til kommuneplantillægget udpeges arealerne omkring Skiveren som et bynært skovrejsningsområde, da det vurderes at være positivt for den biologiske mangfoldighed, indbyggernes rekreative muligheder og den grønne struktur. Dele af strækningen er allerede i dag skov. En meget lille del af området er i dag udpeget som beskyttet mose efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Udpegningen af nyt bynært skovområde reduceres, så det ikke omfatter § 3-området.

3 a. Indsigelse fra Hals Samråd vedrørende flere fiskerhuse på Østpieren.

Svar: **Taget til efterretning.**

Byudviklingsplanen for Hals faststår, at der skal gennemføres en selvstændig planproces for fremtidens Østpier. Input om flere fiskerhuse tages med i denne proces.

3 b. Indsigelse fra Hals Samråd vedrørende håndhævelse af skiltepolitik. Påpeger at neonfarvede skilte på fortovene og beachflag ikke pynter i bybilledet og det maritime udtryk.

Svar: **Taget til efterretning.**

For Hals Bymidte gælder bevarende Lokalplan 542. Den fastlægger, at skilte skal udføres som facadeskilte eller udhængsskilte med relativt præcise bestemmelser. For havnen gælder lokalplan 5.23. Denne indeholder bestemmelsen 8.22 "*Al skiltning og opsætning af reklamer skal godkendes af byrådet.*", dvs. en meget restriktiv regulering. Hvis man som borger opdager ulovlige forhold, bedes man rette konkret henvendelse til kommunen.

3 c. Indsigelse fra Hals Samråd vedrørende renovering af moler og broer på havnen.

Svar: **Taget til efterretning.**

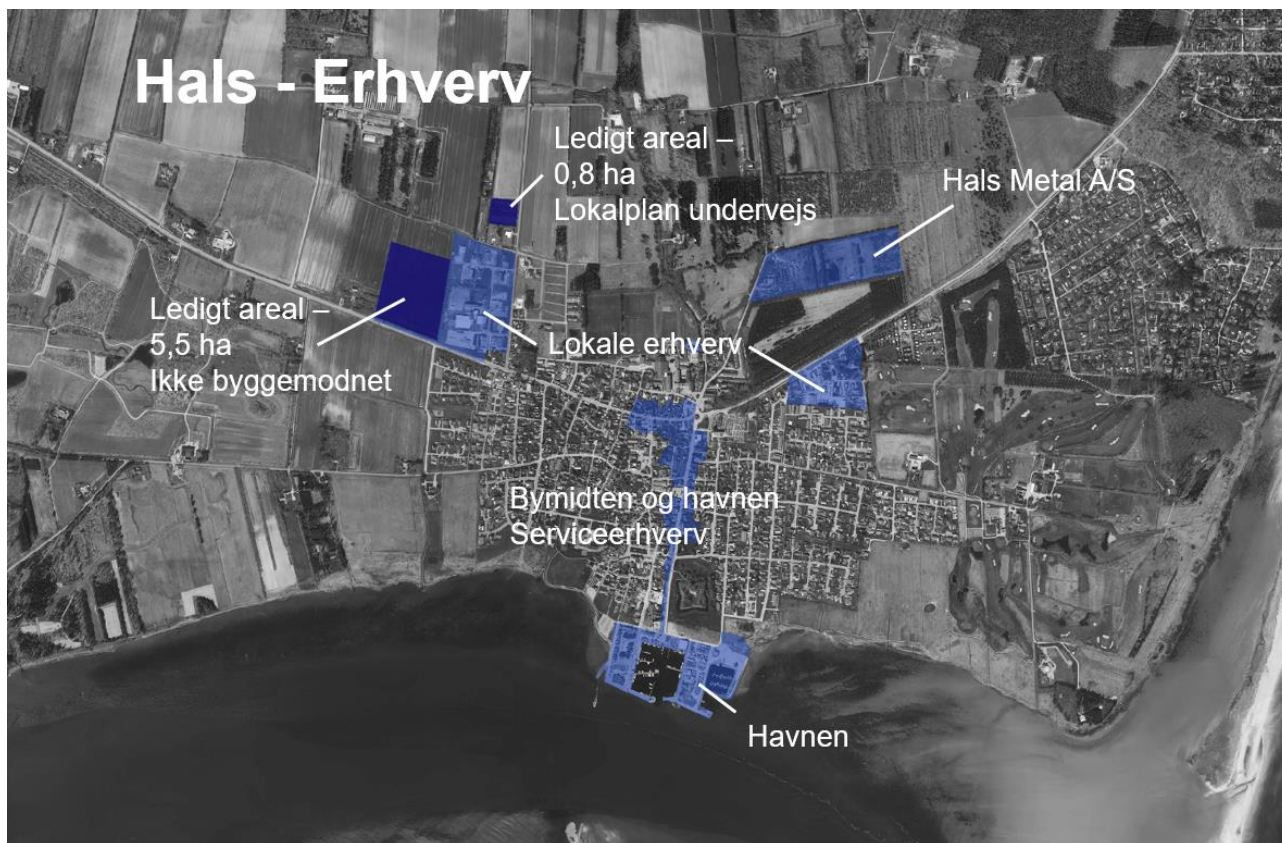
Moler og broer vedligeholdes løbende af Aalborg Kommune, Aalborg Havn og de foreninger, der ejer eller har en brugsret over enkelte broer, jf. aftaler og kontrakter. Der pågår for tiden en dialog om vedligehold af beddingsbroen.

3 d. Indsigelse fra Hals Samråd vedrørende flere arealer til udstykning af flere små erhvervsgrunde.

Svar: **Taget til efterretning.**

Byudviklingsplanen omdanner arealet nord for den tidligere genbrugsstation på Ulstedvej til almindeligt erhvervsområde. Efter ønske fra grundejer er der sideløbende med byudviklingsplanen lavet en lokalplan for området. Byrådet godkendte forslag til lokalplan 9-4-104 den 24. september 2018. Der er tale om knap 8.000 m², som giver mulighed for et par erhvervsgrunde.

De store erhvervsudvidelser i Hals findes vest for erhvervsområdet Bygmestervej. Her er ca. 57.500 m² udlagt til erhverv i kommuneplanens rammer. Området er privatejet og ikke lokalplanlagt. Hvis der er efterspørgsel på erhvervsgrunde, kan grundejer kræve, at kommunen udarbejder en lokalplan for området, da arealet er udlagt til erhverv i kommuneplanens rammer. Det vurderes, at dette areal er tilstrækkeligt i forhold til erhvervsudvikling i Hals de næste mange år.



3 e. Indsigelse fra Hals Samråd vedrørende Østpieren. Foreslår en helhedsplan for Østpieren og jollehavnsområdet for at koordinere aktiviteter.

Svar: **Taget til efterretning.**

Som beskrevet fastslår Byudviklingsplanen for Hals, at der skal gennemføres en selvstændig planproces for fremtidens Østpier. I budget 2017 afsatte Aalborg Byråd 15 mio. kr. specifikt til at understøtte fritidslivet og turismen i Hals-området. By- og Landskabsforvaltningen og Sundheds- og Kulturforvaltningen samarbejder om udmøntning af pengene til projekter. I Hals er det besluttet, at der skal etableres et aktivitetsområde i den østlige del af havnen med fokus på fritid, sport og oplevelser. Der arbejdes også på en sammenbinding af havnen øst-vest langs Færgevej, der gør det oplagt for fodgængere at bevæge sig på tværs af havnen. Projekterne understøtter Byudviklingsplanen og en omdannelse af Østpieren. Projekterne koordineres med den kommende planlægning for Østpieren i det omfang, at det er relevant.

4. Indsigelse fra Hals Ro- & Kajakklub vedrørende Østpieren. Klubben gør opmærksom på, at klubben både har faciliteter i Hals Søsportscenter (fællesrum og badefaciliteter) og på Østpieren (fællesrum og opbevaring af alt materiel (kajakker, robåde, sikkerhedsudstyr, trailer mm.). Klubben påpeger, at der er god udsigt og plads på Østpieren, hvilket betyder, at mange borgere "vender pieren" på gåben, cykel, knallert eller bil. Ønsker fortsat offentlig tilgængelighed på Østpieren.

Svar: **Taget til efterretning.**

Tages med som input i den kommende planproces for Østpieren, hvor Hals Ro- & Kajakklub er en af de lokale interessenter, som skal inddrages. I den forbindelse skal det afklares, hvad der skal ske med de nuværende lejere på Østpieren. Ro- og kajakklubben skriver selv, at det kunne give mening at samle deres aktiviteter ved Søsportscenteret på sigt. Forudsætter at der etableres opbevaringsmuligheder til både mv.

5 a. Indsigelse fra Hals Golf Klub vedrørende kommuneplanramme 9.4.B7 og 9.4.B8. Forslår byggeplaner og et beplantningsbælte på 5 meter mellem golfbanen og de kommende boligområder.

Svar: **Imødekommet.**



"Kommuneplanramme 9.4.B8 Nordmandshage" er i dag omkranset af et beplantningsbælte. Som beskrevet i rammen, skal bevaringsværdien af beplantningsbæltet vurderes i forhold til natur og landskab i forbindelse en kommende lokalplan for boligområdet. Hvis muligt vil det være hensigtsmæssigt at bevare beplantningsbæltet. Derfor foreslås det, at det skrives ind i rammen, at beplantningsbæltet mellem boligområdet og golfbanen så vidt muligt skal bevares.

I dag er der ingen beplantning mellem golfbanen og "kommuneplanramme 9.4.B7 Omdannelse af Hals Camping" langs Golfstien. Det kommende boligområde grænser op til en golfbane med flade, åbne vider. For at sikre flest mulige udsigt vil det ikke være hensigtsmæssigt med et beplantningsbælte. I arbejdet med lokalplan 9-4-105 for Hals Camping er der stillet bestemmelser om en byggelinje på 10 m til golfbanen for bl.a. at mindske risikoen for skader fra vildfarne golfbolde. Denne bestemmelse foreslås tilføjet i kommuneplanrammen.

5 b. Indsigelse fra Hals Golf Klub vedrørende stiforbindelse mellem Golfstien og Nordmandshage. Frygter at en ny sti langs golfbanens vestlige kant vil medføre fare og en indskrænkning af anvendelsen af golfbanen, nærmere bestemt Pay & Play banen. Foreslår at stien lægges langs Vejdybet.

Svar: **Taget til efterretning.**

Golfstien ender i dag blindt i et erhvervsområde. Derfor ændrer byudviklingsplanen for Hals på linjeføringen, så den føres igennem Hals Camping, ned til Nordmandshage og videre til bymidten. Denne linjeføring stammer tilbage fra en stiplan fra gl. Hals Kommune. Stien gennem campingpladsen sikres i forbindelse med lokalplan for området og etableres i forbindelse med opførelsen af boligområdet. Forbindelsen mellem campingpladsen og Nordmandshage er sikret gennem en stireservation i byudviklingsplanen og etableres i forbindelse med opførelsen af et boligområde på ejendommen Nordmandshage 35 (kommuneplanramme 9.4.B8) og i forbindelse med aftaler med golfklubben. Kommunen har gode erfaringer med stier, der løber i kanten af en golfbane uden væsentlige problemer. F.eks. løber Golfstien i dag langs den nordlige kant af Pay & Play banen. Denne strækning flyttes ind på campingpladsens område. I stedet kommer en stiforbindelse langs den vestlige kant. Den præcise vilkår mv. aftales i forbindelse med detailplanlægning og anlæg af stien.

6. Indsigelse fra SuperBrugsen Hals' bestyrelse vedrørende midtbyafgrænsning. Synes det er vigtigt at holde fast i, at dagligvare- og udvalgswarebutikker udvikles inden for den eksisterende bymidteafgrænsning for at holde bymidten aktiv.

Svar: **Taget til efterretning.**

En af overskrifterne i Byudviklingsplanen for Hals er "Fokus på bymidten og Midtergade", og det handler netop om at bruge butikker til at skabe liv i bymidten.



Bilag:

Kommuneplantillæg 9.015 politisk behandling

Byudviklingsplan for Hals endelig (grafisk opsat)

Bemærkninger i samlet PDF