



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 9-4-105 Boliger, omdannelse af Hals Camping, Hals (1. forelæggelse)

2017-058987

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 9-4-105.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 4,5 ha. Der kan etableres ca. 60 boliger fordelt på tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Adgang til området skal ske fra Vejdybet, og princippet for de interne veje er et loop i den sydlige del af området med åben-lav bebyggelse og stikveje op til tæt-lav området mod nord. Det nye boligområde bindes desuden sammen med Hals by via stiforbindelser, der kobler sig på eksisterende infrastruktur, bl.a. Golfstien. Derforuden arbejder planen med at sikre og bruge de eksisterende grønne strukturer og kvaliteter, heriblandt et bevaringsværdigt dige.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget på møde den 20. marts 2019 og Byrådet den 8. april 2019

Link til digitale planer

[Lokalplan 9-4-105](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at omdanne arealet, hvor Hals Camping har ligget, til et nyt boligområde. Lokalplanen er en opfølgning på byudviklingsplanen for Hals (kommuneplantillæg 9.015) og skal understøtte byudviklingen i Hals. Derfor skal planen sikre, at det nye boligområde kobles sammen med den eksisterende by og gør brug af de landskabelige og rekreative kvaliteter, der findes i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for boliger i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse for at understøtte nye bosætningsmuligheder i Hals.

Bebyggelse kan opføres i max. 2 etager, max. 8,50 m højt. Dog må bebyggelse nærmest Strandvejen max. opføres i 1 etage, max. 6,00 m højt pga. støj. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om placering af bebyggelse. Langs Vejdybet er der fastlagt en byggelinje 7,00 m fra vejskel. Dette er for at kunne sikre den eksisterende skovbyggelinje ca. 15 m fra skovbryn mod øst og ca. 30 m fra skovbryn mod nord. Dette understøttes desuden ved at have grønne arealer ud mod vejen, der er fri for bebyggelse. Derfor er der fastlagt en byggelinje 10,00 m fra skel mod golfbanen. Dette er for at sikre en grøn og rekreativ overgang fra boligområdet til golfbanen.



Arkitektonisk stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse opføres med facader i teglsten eller skifer, alternativt træ hvis bebyggelsen fremstår med en nutidig arkitektur. Enkelte elementer kan dog udføres i andre materialer. Herforuden skal tage udføres som sadeltage eller fladt tag. For den tæt-lave bebyggelse gælder, at der skal sikres et sammenhængende udtryk gennem valg af bebyggelsesform, taghældning og tagudformning. Der kan laves mindre variationer med materialer og farver.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der et dige, som skal bevares. Diget er med til at skabe et grønt bånd øst-vest gennem området. Beplantningen i diget er bevaringsværdigt. Herforuden er der udpeget enkeltstående større træer fra den gamle campingplads, som også skal bevares. Langs Strandvejen og Vejdybet skal beplantning bevares for at fastholde den grønne ankomst til området. Der skal etableres yderligere beplantning langs Vejdybet, og hvor der er huller langs Strandvejen, for at fastholde vejenes grønne karakter.

Der skal udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere. Lokalplanen indeholder bestemmelser om opholdsarealernes udformning og indretning.

Et vigtigt element for planen er at lade Golfstien gå ind gennem området. Denne sti forbinder området med de rekreative omgivelser såsom skov og kyst. Golfstien skal føres langs med diget som en særlig rekreativ oplevelse. Stien skal desuden være offentligt tilgængelig, ligesom det er tilfældet med stierne på golfområdet.

Lokalplanen skal sikre, at vejadgang sker fra Vejdybet, og at der skabes forbindelser til Hals by ved at koble sig på eksisterende infrastruktur.

Lokalplanområdet ligger lige syd for Strandvejen, som er en af de overordnede veje i Hals, der skaber forbindelse til omverdenen. Vejen er derfor temmelig trafikeret, og trafikstøjen herfra er over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der etableres støjafskærmning ud mod Strandvejen. Støjafskærmningen må max. være 2,50 m høj grundet den visuelle påvirkning af området og skal placeres bag eksisterende beplantning.

Spildevand kan tilsluttes spildevandsledningen i Strandvejen. Da spildevandssystemet ligger relativt højt, skal der etableres en spildevandspumpestation for at forsyne området. Der reserveres areal til pumpestationen i den nordvestlige del af lokalplanområdet.

Grundet en høj grundvandsstand i området skal regnvand med stor sandsynlighed håndteres på overfladen. Der skal derfor etableres LAR-løsninger inden for lokalplanens område. Dette kan være i form af regnbede og regnvandsgrøfter eller et regnvandsbassin.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 5.19, Offentligt, rekreativt område - Golfbanen, der udlægger området til henholdsvis golfbane og campingplads. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 9-4-105 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi



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



Bilag:

Udkast til Lokalplan 9-4-105 Boliger, omdannelse af Hals Camping, Hals