



**Punkt 5.**

**Godkendelse af lokalplan 9-4-104 Erhverv, Ulstedvej, Hals (1. forelæggelse)**

2017-049606

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 9-4-104.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Helle Frederiksen og Per Clausen var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,2 ha. Området har tidligere været begrænset i anvendelsen til henholdsvis genbrugsstation og planteskole. Med denne plan bliver det muligt at etablere blandet, let erhverv i området.

### Tidsplan

*Forventet endelig godkendelse*

Planen forventes godkendt samtidigt med byudviklingsplanen for Hals (kommuneplantillæg 9.015), dvs. på By- og Landskabsudvalgets møde den 22. november 2018 og byrådets møde den 10. december 2018.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 9-4-104](#)

### Oversigtskort





## Formål og baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere erhverv i området. De foregående lokalplaner tillod dog kun, at arealet blev anvendt til henholdsvis genbrugsstation og planteskole. Arealet til genbrugsstation er bebygget, mens arealet til planteskole er ubebygget. Denne lokalplan vil muliggøre blandet, let erhverv i området.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for blandet, let erhverv i den nordlige del af Hals. Intentionen er at give plads til nye virksomheder, som er lokalt forankrede i byen.

Da lokalplanområdet ligger op til det åbne land, indeholder planen bestemmelser, der skal sikre de landskabelige kvaliteter. Området skal således afskærmes af beplantningsbælter der er min. 6 meter brede. Der findes allerede eksisterende beplantningsbælter mod syd og sydøst, som skal bevares, mens der skal etableres nye mod nord.

Tæt på lokalplanområdet findes et eksisterende boligområde. For at undgå miljøkonflikter kan der kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-4 i området. Virksomhederne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis støj og luftemission.

For at sikre at ny bebyggelse ikke er til gene for omgivelserne, er der fastsat bestemmelser for højder, materialer og skiltning.

## 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. Screening findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

## Økonomi

En del af lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug (og kan benyttes til planteskole efter nuværende lokalplan). Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet, har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 9-4-104 Erhverv, Ulstedvej, Hals