



Punkt 10.

Godkendelse af opsamling på fordebat. Byudviklingsplan for Hals

2016-053895

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til byudviklingsplan for Hals i form af et kommuneplantillæg med miljørapport på baggrund af principperne beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

By- og Landskabsudvalget godkendte på mødet den 9. april 2015, pkt. 12 kommissorium og igangsætning af byudviklingsplan for Hals. Fordebatten blev afholdt i perioden 2. juni – 10. juli 2015. Kommunen har modtaget 5 skriftlige henvendelser.

- Henning Hansen
- Kristian Højsleth på vegne af Ivan Lentz Andersen
- Anders Jørgen Sønderstrup på vegne af Finn Jensen/Troels Vejby
- Calum
- Sundby-Hvorup Boligselskab, Hals Samråd, m.fl.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Henning Hansen vedrørende forslag om badeland.

Svar: **Taget til efterretning.**

Det er meget tvivlsomt, om der er grundlag, både økonomisk og brugermæssigt, for at lave et badeland i Hals. Der er ingen private investorer, der har vist interesse. Desuden har der været langstrakt forløb og dialog mellem kommunen og ejeren af Koldkær Svømmehal om svømmehallens fremtid.

2. Bemærkning fra Kristian Højsleth på vegne af Ivan Lentz Andersen vedrørende forslag til ny dagligvarebutik ved Aalborgvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

By- og Landskabsforvaltningen anbefaler, at dagligvarebutikker holdes i bymidten for at understøtte den øvrige handel og bylivet mm. her. Det anbefales som et centralt punkt i byudviklingsplanen, at akse Midtergade/Havnegade/Havnen fastholdes som "byens ryggrad". By- og Landskabsudvalget drøftede emnet på mødet den 13. august 2015.

3. Bemærkning fra Anders Jørgen Sønderstrup på vegne af Finn Jensen/Troels Vejby vedrørende forslag til boliger på Hals Camping (nordøst for Hals).

Svar: **Imødekommet.**

Ejeren af Hals Camping har i en årrække ønsket at nedlægge campingpladsen og omdanne den om til boligområde. Han har fået flere afslag. Campingpladsen er i mellemtiden solgt, men den nye ejer har samme ønske. Det er en mindre campingplads med ca. 130 pladser og enkelte hytter. På den ene side er det en af kommunens strategier at fastholde Hals som et turistknudepunkt i kommunen, og en bynær campingplads understøtter dette. Omvendt er det tvivlsomt, om campingpladsen er økonomisk rentabel på sigt. I dag stilles der store krav til størrelse og faciliteter på campingpladser. Samtidig er der mulighed for at bygge nogle forskellige boligtyper og forhåbentlig billigere boliger, som der er efterspørgsel på i Hals. Samlet set er det By- og Landskabsforvaltningens anbefaling, at campingpladsen omdannes til byudvikling. Nedlæggelse af campingpladsen kræver, at kommuneplanens turistpolitiske overvejelser revideres som en del af byudviklingsplanen for Hals.

4. Bemærkning fra Calum vedrørende forslag til nyt boligområde ved Jacob Severins Vej (vest for Hals).

Svar: **Ikke imødekommet.**

Da den nuværende udstykning ved Jacob Severins Vej blev sat til salg, blev grundene solgt relativt hurtigt. Gl. Hals Kommune forsøgte også at lave byudvikling for det pågældende areal, men blev mødt med veto fra staten. Problemet er, at arealet ligger inden for kystnærhedszonen, hvilket i praksis betyder, at så længe der findes egnede byudviklingsarealer bag eksisterende bebyggelse set fra kysten, så kan arealet ikke inddrages til byudvikling. En samtale med Erhvervsstyrelsen bekræftede, at dette stadig er holdningen. Det skal nævnes, at der er en planlovsændring på vej, som sandsynligvis betyder, at arealet kan inddrages til byudvikling på sigt. Ifølge udkastet til ny Planlov kræver det, at kommunen i næste Planstrategi udpeger området omkring Hals til et "udviklingsområde i kystnærhedszonen", at staten laver et landsplandirektiv for området, hvorefter der kan redegøres for at inddrage arealet i et kommuneplantillæg. Det er en proces, som sandsyn-



ligvis vil tage flere år. Samlet set er det By- og Landskabsforvaltningens anbefaling, at der satses på byudvikling mod øst som beskrevet i opsamlingen på fordebatten (se bilag).

5. Bemærkning fra Sundby-Hvorup Boligselskab, Hals Samråd, m.fl. vedrørende boliger på Idrætsalle og boligudvikling i Hals.

Svar: **Taget til efterretning.**

Sundby-Hvorup Boligselskab ønsker at opføre boliger på et areal ved Idrætsalle, hvor de har en forkøbsret. Hals Samråd, Hals Erhvervsforening m.fl. har sendt et brev, hvor de støtter Sundby-Hvorup Boligselskabs forslag. De understreger, at der er mangel på lejeboliger i Hals, og at der er behov for både private og almene boliger. Området er i den eksisterende kommuneplan udlagt til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Dette bør fastholdes i byudviklingsplanen for Hals. Lokalplan 5.40 fastsætter imidlertid anvendelsen af det pågældende delområde til åben-lav boligbebyggelse, så der skal laves en ny lokalplan for området. Hvorvidt der tildeles kvoter til at bygge almene boliger på Idrætsalle er en politisk beslutning.

I brevet står desuden, at der bør satses på "parcelhusgrunde vest for byen og Jacob Severinsvej, samt området nord/øst for rundkørslen". Siden brevet er forskellige mulige byudviklingsretninger for Hals analyseret og drøftet på offentlige og inviterede borgermøder. På det seneste møde var konklusionen, at der er størst lokal opbakning til en østlig udvikling. By- og Landskabsforvaltningens opsamling og anbefaling i forhold til byudvikling er nærmere beskrevet i opsamlingen på fordebatten (se bilag).

Øvrige input

Den officielle fordebat udgør kun en meget lille del af den samlede dialogproces om byudviklingsplanen for Hals. Der er siden midten af 2015 gennemført en række aktiviteter og processer for aktivt at inddrage byens borgere og interessenter i udarbejdelsen af planen, samt sætte fokus på byudvikling i Hals, bl.a.:

- Offentligt borgermøde og workshop den 2/6-2015. Ca. 150 deltagere. (Referat vedlagt som bilag.)
- Offentligt borgermøde den 7/1-2016. Ca. 175 deltagere.
- 6-7 møder og byvandring med Hals Samråd.
- Møde med lokale ressourcepersoner udpeget af samrådet.
- Møder med alle grundejere med potentiale for byudvikling.
- Løbende dialog med væsentlige interessenter, bl.a. Hals Skole, InfoCenter Hals (VisitAalborg) og Hals Golf Klub

Mange henvendelser og meningstilkendegivelser er på den baggrund løbende blevet behandlet og indgår som en integreret del af opsamlingen på fordebatten og processen indtil videre, vedlagt som bilag.

Samlet set anbefaler By- og Landskabsforvaltningen, at byudviklingsplanen for Hals laves med udgangspunkt i følgende principper (uddybet i opsamlingen):

- Kommuneplanrammerne gennemgås med henblik på at udnytte potentielle fortætningsmuligheder, typisk til mindre bynære boliger.
- Byen udvides mod øst.
- Campingpladsen inddrages til boliger.
- Det nye byudviklingsområde skal rumme forskellige boligtyper.
- Områder ved Ulstedvej nord for Bygmestervej laves til almindelige erhvervsområder.
- Detailhandelsstrukturen fastholdes uændret.
- Den grøn-blå struktur, økologiske forbindelser mm. tilpasses byudviklingen.
- Vejreservation nord om byen droppes.
- Fokus på etablering af stiforbindelser hvor muligt og relevant.
- Fokus på sammenbinding af by og havn, og forløbet Midtergade, Havnegade og havnen som "byens ryggrad".



Bilag:

Referat fra borgermøde 2. juni 2015

Bemærkninger i samlet PDF

Byudviklingsplan for Hals - Opsamling på fordebat og status