



Punkt 10.

Godkendelse af Lokalplan 9-4-104 Erhverv, Ulstedvej, Hals (2. forelæggelse)

2017-049606

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 9-4-104 endeligt uden ændringer.

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

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 6. september 2018 (punkt 3)

Magistratens møde 17. september 2018 (punkt 5)

Byrådets møde 24. september 2018 (punkt 6)

Forslaget har været offentliggjort i perioden 28. september til og med 26. oktober 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 ændre anvendelsesmulighederne i området, så ønsket om at etablere erhverv kan realiseres.

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.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 5.26 Offentligt område vest for Hals og Lokalplan 5.35 Område til erhvervsformål; planteskole i Hals. Planerne udlægger området til henholdsvis genbrugsstation og planteskole. Med denne lokalplan ophæves de eksisterende lokalplaner helt.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

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.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Søren Fanøe Knudsen, Søhesten 25, 9370 Hals

Henvendelsen er behandlet nedenfor.

1. **Bemærkning** fra Søren Fanøe Knudsen vedrørende forventede støjgener og øget trafik.

Svar: **Taget til efterretning.**

Der tages højde for støj fra erhverv i lokalplanens bestemmelser, da der kun må etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-4. Virksomhederne skal desuden overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis støj og luftemission.

Taget lokalplanens størrelsen i betragtning er det vurderet, at lokalplanen ikke vil skabe en væsentlig øgning af trafikken på Ulstedvej.



Ang. fartdæmpende foranstaltninger er strækningen blevet medtaget i prioriteringen af veje, som kunne have behov for noget fartdæmpning. Der er dog andre steder, der har mere alvorlige problemer, og som derfor vil blive prioriteret først. Dvs. at der her og nu ikke er planer for at lave fartdæmpende foranstaltninger på Ulstedvej.



Bilag:

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

Bilag - LP 9-4-104 - PDF af indsigelse