



Tillæg 9.015 Byudviklingsplan for Hals med miljørapport

Aalborg Byråd godkendte den 10. december 2018 kommuneplantillæg nr. 9.015 Byudviklingsplan for Hals.

Planen består af:

- [Byudviklingsplan for Hals \(grafisk opsat\)](#)
- [Byudviklingsplan for Hals \(digital udgave\)](#)
- [Redegørelse og miljørapport til tillæg 9.015](#)
 - Baggrund og formål
 - Forudsætninger for planen
 - Ændringer i forhold til gældende planlægning
 - Miljørapport
- [Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Retningslinje 3.1.1 Nyt boligbyggeri](#)
- [Retningslinje 4.1.1 Nye erhvervsområder](#)
- [Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)
- [Retningslinje 11.2.4 Skovrejsning](#)
- [Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier](#)
- [Retningslinje 11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab](#)
- [Retningslinje 11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab](#)
- [Retningslinje 13.1 Veje](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B1 Villabyen](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B2 Engvej, Sølystvej, Jacob Severins Vej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B3 Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B4 Fiskerbyen](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B5 Rosenvænget og Skovgårdsvej](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B6 Søhesten, Ulstedvej m.fl.](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B7 Omdannelse af Hals Camping](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.B8 Nordmandshage](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.C1 Bymidte](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.C2 Vestpieren](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.D1 Aalborgvej og Østergade](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.D2 Rosenvænget](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.F1 Lystbådehavnen](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.F2 Jollevavn](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.F3 Hals Golfbane](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.F4 Strandvejen](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.F5 Nyt område ved Strandvejen](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.H1 Bygmestervej](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.H2 Bisnapkratvej](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.H3 Hals havn](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.I1 Skovgårdsvej](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.O1 Kirke og kirkegård](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.O2 Hals Skole og idrætsanlæg](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.O3 Fjordparken](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.O4 Bisnap](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.R1 Hals Skanse](#)

- [Kommuneplanramme 9.4.R2 Hals Skanse forplads](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.R3 Strandpark](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.R4 Børnenes Jord](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.R5 Skiveren](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.T1 Færgeleje](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.T2 Vandværk](#)
- [Kommuneplanramme 9.4.T3 Rensningsanlæg](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Alex Tolstrup, tlf. 9931 2085.

Høring af kommuneplanforslag

Du kan læse om processen indtil offentliggørelse af planforslaget under "Baggrund og formål" i redegørelsen.

I perioden 31. august til 26. oktober 2018 har planforslaget været fremlagt i offentlig høring. Kommunen modtog seks bemærkninger/indsigelser af forskellig karakter. Alle henvendelser er behandlet politisk i forbindelse med godkendelsen af kommuneplantillægget. Et par af bemærkninger har givet anledning til mindre justeringer.

I offentlighedsfasen blev afholdt et borgermøde på Hals Skole den 26. september 2018.

Miljøvurdering

Der er lavet en miljørapport 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)". Denne kan ses i redegørelsen.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 11. januar 2019**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på <http://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via <http://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 14. juni 2019.



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

Byudviklingsplan for Hals



Visionen for Hals er, at byen skal være et godt sted at leve, arbejde og besøge. Hals har et særligt potentiale som bosætningsby på grund af byens attraktive placering ved hav og fjord, et attraktivt købstads- og havnemiljø og mulighed for en tryk opvækst i en velfungerende by.

Hals er den største og vigtigste by i denne del af kommunen, både for indbyggere og turismen i området. Derfor er det vigtigt, at byen rummer alle de nødvendige servicetilbud indenfor handel, fritid, kultur, skole, børnepasning og ældrepleje.

Denne byudviklingsplan har 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.

Ambitionen er, at denne byudviklingsplan skal angive udviklingsretningen for Hals i mange år fremover. Aalborg Kommune vil følge op på byudviklingsplanen med konkrete lokalplaner, projekter og tilladelser. Men der skal også private investorer og lokal opbakning til, at Hals kommer ind i en positiv udviklingsspiral.

+ Identitet og sammenhæng

Hals' bykvaliteter som en lille, gammel købstad ved vandet skal bevares. Identiteten og sammenhængskraften i byen skal styrkes ved at koble by og havn bedre sammen og samtidig omdanne områder af midtbyen med respekt for købstadsstrukturen og det bevaringsværdige kulturmiljø. Det kommer både indbyggere og turister til gode.

Men det handler også om at tænke nyt i Hals og håndtere de demografiske udfordringer. Flere børnefamilier og fælles fodslag om udviklingen er vigtige strategiske elementer.

Historiske kvaliteter og Hals' identitet skal bevares



- Den historiske bymidtestruktur, herunder vejstrukturen skal bevares.
- Byomdannelse skal ske med respekt for det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Skansen, havnen og bykernen.
- Bymidten og havnen skal bindes bedre sammen – visuelt og funktionelt.
- Hals Skanses historiske betydning skal fortsat kunne aflæses i det fysiske landskab.

En gennemgang af Hals' historie og kulturmiljøer afslører, at Hals har fået en bymæssig, topografisk og befolkningsmæssig profil, som man ikke kender fra andre byer af tilsvarende størrelse.

Kort fortalt er opførelse af den første Hals Skanse i midten af 1620'erne som forsvarsværk baggrunden for udviklingen af såvel by som havn. For at forstå Skansens centrale rolle i denne udvikling er det vigtigt at bevare de forhold, som var baggrund for opførelse af Skansen. Det gælder eksempelvis muligheden for at betragte indsejlingen til Limfjorden fra Skansens volde og muligheden for at betragte Skansen fra havneområdet.

For så vidt angår havnen, har den været under løbende udvikling og forandring. Omvendt er det netop denne udvikling og forandring, man kan aflæse i havnens struktur. Eksempelvis er restaurant Havkatten placeret på det område, som udgjorde molehovedet på den første Hals Skibsbro fra 1655. Byens og havnens udvikling har altid været forbundne. Men i dag er den fysiske sammenhæng, selvom afstanden er lille, ikke så god, som den kunne være.

Ser man på et luftfoto, er Hals by i dag en meget blandet bebyggelse, der udelukkende holdes sammen af gadestrukturen. Kort fra 1800-tallet viser, at vejstrukturen stort set er uændret frem til i dag, med undtagelse af mindre ændringer af Midtergade. Hvis man oplever gaderummene i Hals på gadeplan, virker byen mere systematisk, men stadig uforudsigelig. Farver, former, materialer veksler hele tiden, og oplevelsen af "Hvordan mon der ser ud om næste gadehjørne?" er noget af den identitet, som skal bevares.

Der er store potentialer i at omdanne og forny en række huse i og omkring bymidten. Der skal bare tages hensyn til det udpegede kulturmiljø. Et velbevaret kulturmiljø er med til sikre Hals' identitet, højne huspriserne i byen, og tiltrække turister.

Flere børnefamilier



- Der skal arbejdes på at tiltrække flere børnefamilier til Hals, så demografien bliver mindre skæv.
- Familielivet sættes i fokus ved, at der skabes et velfungerende samspil mellem byens hverdagsfunktioner: Boliger, skole, institutioner, fritidsaktiviteter, rekreation, indkøb mv.
- Der skal mere fokus på Hals som bosætningsby.
- Der skal være mulighed for både at købe nyt hus eller gammelt hus til rimelige penge i Hals.

For mange er Hals et ”pensionist-paradis” – med rette. Det er et overskueligt lokalsamfund med fjord, natur og indkøb tæt på. Der er plads til golf, og pulsen er lavere end i Aalborg, - hvis man ser bort fra sommeren, hvor byen fyldes med turister.

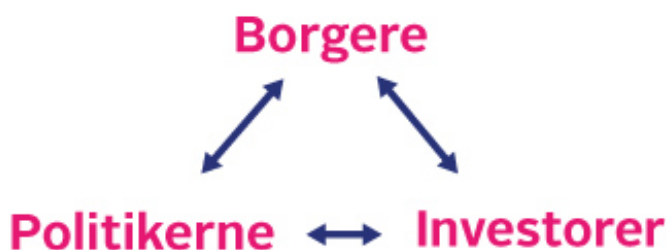
Men Hals har også mange af de kvaliteter, som børnefamilier efterspørger. Her er natur, luft, plads og et lille samfund, som er trygt, hvor man kender legekammeraterne og legekammeraternes forældre. Der er skole, butikker, restauranter, og så får man flere m² for pengene end i eksempelvis Aalborg. Dertil kommer, at på Aalborg Kyst ved Hals og Hou findes nogle af Nordeuropas fineste og mest børnevenlige strande.

Hals konkurrerer med kommunes øvrige oplandsbyer fx Klarup og Vestbjerg om børnefamilierne. Afstanden til Aalborg bliver ofte nævnt som en udfordring. Men Nibe har i rejsetid kun marginalt kortere til Aalborg centrum end Hals, og der flytter børnefamilier til Nibe. Hals er cirka halv størrelse af Nibe, men byerne har mange af de samme bosætningskvaliteter.

I en by som Hals er børnefamilier særligt vigtige. De holder gang i skolen, idrætsforeningerne og er ofte med til at generere vækst både konkret i form af fødsler, men også nye tilflyttere.

Hvad kan man gøre? Som kommune kan man sørge for, at der er grunde til salg, at bussen kører til Aalborg og uddannelsesinstitutionerne, at byen har en velfungerende skole, at der er fritidstilbud til de unge, at der er kulturtilbud osv. Men erfaringerne fra mange andre byer er, at lokale ambassadører og tilflytter-netværk er mindst lige så vigtige. Og her spiller de lokale kræfter en væsentlig rolle.

Fælles fodslag om byudviklingen



- Det er en fælles opgave at fortælle og formidle den gode historie om Hals.
- Vi skal snakke Hals op – ikke ned.
- Medborgerskab er en forudsætning for at skabe en levende by. Det er derfor vigtigt, at borgere i Hals føler et fælles ansvar for at løfte byen.
- Der skal findes fælles fodslag ift. udviklingen blandt borgere, investorer og politikere.

Udviklingen i Hals har stået meget stille de sidste 10 år. Indbyggertallet falder, og indbyggerne bliver ældre. Derfor er der behov for ”at tage skeen i den anden hånd” og gøre noget aktivt for at vende udviklingen. Det handler om at komme ind i en positivt spiral, hvor udvikling avler mere udvikling. Det er bl.a. det, som sker i

Aalborg og kommunens øvrige oplandsbyer. I Hals kan det bl.a. handle om at tænke nyt og prøve andre indsatser.

Man har ikke altid været enige om udviklingen i Hals. Hvis man skal skabe udvikling i Hals er der dog brug for, at der findes fælles fodslag blandt borgere, investorer og politikere. Det er politikerne, der skal træffe både populære og upopulære beslutninger, investorerne som skal være med til at finansiere udviklingen, og borgerne - både nye og eksisterende - som skal understøtte og leve med udviklingen.

I Hals' situation, som ligger uden for de primære vækstområder, men med potentialer, er investorerne en vigtig partner. Det er dem, som skyder penge i konkrete projekter, og har brug for investeringssikkerhed. Det handler således om at finde løsninger og strategier, som både tilgodeser investorerne og borgernes vision og ønsker for området.

Aalborg Byråd har med denne byudviklingsplan og penge på budgettet til opgradering af byrum taget første skridt til at sætte en positiv udvikling i gang. Udviklingsplanen skal følges op med konkrete lokalplaner og projekter og private byggeprojekter.

Støttestrejpunkt for Aalborg Kyst og turistudvikling i balance



- Hals skal fortsat være et støttestrejpunkt for turismen på Aalborg Kyst.
- Hals skal rumme servicefaciliteter, indkøb mm. for turisterne på Aalborg Kyst.
- Der skal arbejdes for flere og bedre oplevelsesmuligheder i Hals.
- Dagsturister skal ses som potentielle tilflyttere.
- Turistudviklingen skal tilpasses lokalsamfundet.
- Byen og områdets muligheder skal synliggøres for turister.

I de sidste 50 år har turisme og Hals' udvikling været tæt forbundne. Hver sommer drager tusinder af turister mod området omkring Hals. Havet og børnevenlige strande er de store trækplastre. Aalborg Kyst har én af Danmarks største kolonier af sommerhuse med ca. 4.000 sommerhuse mellem Hals og Hou og ca. 1.000 syd for fjorden. Både i det fysiske landskab og i beskæftigelsen fylder turismen meget i Hals.

Hals har som den klart største by i området en vigtig rolle som støttestrejpunkt eller gateway for Aalborg Kyst. Her er der servicefaciliteter, indkøbsmuligheder, restauranter osv. Mange turister slår dog også et smut forbi Hals for at opleve det autentiske by- og havnemiljø. Men den udprægede følelse er, at der ikke er ret meget at give sig til udover at købe en is eller øl på havnen. Der skal være plads til at skabe flere og bedre oplevelsesmuligheder, som kan tiltrække og fastholde turister i længere tid, end det er tilfældet i dag.

I dag er turistmængden massivt koncentreret ved butikkerne på havnen, mens det bymæssige centrum (i den ældre by) ikke i samme grad besøges af turisterne. Der skal arbejdes med en udligning af dette forhold ved at skabe bedre forbindelse mellem de to dele. Derudover er der fortsat reserveret et areal nord for Strandvejen øst for præstegården til turismeformål af mere opfattende karakter, hvis sådanne skulle opstå. Der mangler fortsat aktiviteter og attraktioner til gråvejrsdagene og til de turister, der efterspørger aktivitet og fysisk udfordring. Sådanne aktiviteter kan placeres her.

Nye turisttiltag skal understøtte det autentiske by- og havnemiljø i Hals. En turistudvikling, der overtrumfer lokalsamfundet, lokalbefolkningen og de bevaringsværdige miljøer, vil ødelægge turistaktiviteterne i Hals. Det vil som flere steder ved Vestkysten skabe øde og tomme spøgelsesbyer i vinterhalvåret. I Hals findes det i mindre grad, men tydeligt illustreret ved isboderne på havnen, som lukker helt ned uden for sæsonen. En afbalanceret og

bæredygtig turistudvikling kan sikre helårsfunktionerne i byernes dagligvare- og detailhandel og øvrige servicetilbud.

Når det er sagt, er alle turister, herunder dagsturister, en potentiel tilflytter. Mange turister og tilflyttere efterspørger de samme kvaliteter; natur, adgang til vandet, indkøbsmuligheder, en hyggelig by osv. Nye byudviklingsprojekter skal derfor ses og udvikles med dette i baghovedet.

Sammenlignet med andre områder har Hals-området en overflod af overnatningsmuligheder, men færre attraktioner. Der ligger seværdigheder i området – både for historie-, kultur- og naturinteresserede, men de ligger spredt. Turistorganisationen VisitAalborg skal derfor fortsat have fokus på at synliggøre byen og områdets muligheder.

+ Det gode hverdagsliv

Hals rummer mange af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens og oplandets borgere; bl.a. butikker, skole, bibliotek, børnehaver og restauranter. Der er desuden et aktivt fritidsliv, som der er grund til at værne om.

Et godt hverdagsliv kræver medborgerskab og lokale løsninger. Det gode hverdagsliv skabes ikke kun for borgerne, men også i særdeleshed af borgerne.

Fokus på bymidten og Midtergade



- Aksen gennem den ældre by (Midtergade, Havnegade og havnen) skal være byens "rygrad".
- Aktiviteter, der skaber liv i byen, skal fortsat centrereres her, så de enkelte elementer kan forstærke hinanden, så bybilledet bliver levende og mere synligt.
- Både dagligvare- og udvalgswarebutikker skal udvikles inden for den eksisterende bymidteafgræsning (se kort).
- Stueetagen i udvalgte bygninger og ejendomme langs Midtergade skal fortsat primært bruges til butikker eller servicevirksomheder med kundestrømme.
- Offentlig service og fritidsaktiviteter skal placeres og indrettes, så de bidrager mest muligt til skabelse af byliv.
- Bymidten og havnen skal bindes bedre sammen – visuelt og funktionelt.

Det er intentionen, at Hals skal fremtidssikres som en aktiv, attraktiv og levende by. Bymidten spiller en vigtig rolle i lokalsamfundet, fordi den både er et uformelt samlingssted for indbyggerne, men også byens visitkort for besøgende og turister. Især dagligvarebutikker, fritidsfunktioner og institutioner kan være særlige drivere for skabelse af byliv på grund af deres store kundestrømme. Derfor er der særlig opmærksomhed på placering af og indretning af disse funktioner, så de er med til at skabe byliv i kombination med et indbydende og attraktivt bymiljø.

Erfaringer fra dagligvarebranchen viser, at en discountbutik på ca. 1.000 m² dagligt genererer ca. 500-1.000

kunder alt efter type, beliggenhed mv. Og der er en betydelig sammenhæng og kundeflow mellem dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Hvis en dagligvarebutik lukker i bymidten eller flyttes ud til indfaldsvejene, medfører det erfaringsmæssigt lukning af 2-4 udvalgswarebutikker. Det er derfor vigtigt, at fokusere placeringen af butikker, så de forstærker hinanden.

Hals har flere butikker end antallet af indbyggere tilsiger. Dette skyldes naturligvis de mange sommerhuse nord for byen og turister om sommeren. Det er positivt og en driver for udvikling og omsætning i byen. Det har den negative konsekvens for bylivet, at der er en del sæsonbetingede butikker fx isbutikker, som holder lukket i vinterhalvåret. Dette er et grundlæggende vilkår, som skal huskes i planlægningen.

I de seneste år er der en tendens til, at der er kommet flere butikker på havnen og flere ”huller” i Midtergade. Havnen og bymidten har hver deres styrker, og det er vigtigt at de komplementerer hinanden. Derfor skal der arbejdes på at skabe en bedre sammenhæng mellem de to. I lokalplanen for Hals Midtby er der forbud mod, at stueetagen i visse bygninger og ejendomme anvendes til boligformål. Det betyder fx, at en tom butik ikke kan ombygges til bolig, men fortsat skal anvendes til butikker eller servicevirksomhed med kundestrømme. Denne strategi er med at sikre handelsstrøget og oplevelser langs hele Midtergade, så man kan se fra butik til butik.

Attraktive mødesteder



- For at styrke de sociale relationer er det vigtigt at skabe naturlige steder at mødes i det offentlige rum.
- Mødestederne skal være vedkommende, anvendelige og tilgængelige for alle - børn, unge og ældre - alle med forskellige behov og interesser.
- Byens rekreative tilbud skal favne bredt og give mulighed for rekreation året rundt.
- Muligheder for at være fysisk aktiv i byens rum og rekreative områder samt tilstødende landskaber skal løbende forbedres.
- Fleksible byrum og inventar og multifunktionelle byrum skal være med til at skabe nye mødesteder.

Byliv skabes af mennesker, som er sammen. Og gode mødesteder i byen er med til sikre byens sammenhængskraft. Hals skal signalere venlighed, imødekommenhed og sociale muligheder. Det handler om at skabe byliv og mødesteder, der besøges af mange forskellige mennesker. Tilstedeværelsen af mennesker signalerer, at her er der rart at være. Den fyldte restaurant og den næsten tomme restaurant formidler to helt forskellige budskaber.

Skoleområdet med skole, skolefritidsordning, børnehave, hal, boldbaner, idrætsanlæg, klubhus m.v. skal fortsat være et klart omdrejningspunkt for familier med børn. Placeringen nord for Aalborgvej betyder dog, at området hænger dårligt sammen med bymidten. Der skal gøres en indsats for at formidle de muligheder, der findes i området fx via bedre skiltning eller grønne sammenhænge.

Torvet har historisk været et vigtigt knudepunkt og samlingssted i byen. Det skal det fortsat være. Torvet skal være et byrum, hvor der både er plads til torvedage og uformelle aktiviteter, hvor man har lyst til at opholde sig - både for en stund og i længere tid.

Børnenes Jord og Skansen er to grønne, uformelle mødesteder, som begge skal være mere synlige mødesteder i byen fx via bedre skiltning og fysisk adgang. På Skansen bør man desuden tænke i flere oplevelsestilbud. Det kan fx være vinteraktiviteter i form af julestue. Denne opgave skal evt. løftes af museet og lokale kræfter.

Størst potentiale for nye og bedre mødesteder er på havnen og områderne omkring. På Hals Havn er der i dag meget begrænsede muligheder for ophold i det offentlige rum. Det betyder, at havnen bliver et sted, hvor man går i stedet for et sted, hvor man opholder sig. Der er lavet et opholdsareal ved iskioskerne på Vestpieren, men flere ”døde” byrum skal aktiveres og der skal skabe flere og bedre opholdsmuligheder på havnen. Dette gælder bl.a. på den sydligste del af Vestpieren og i den østlige del af havnen, så man også får aktiveret denne del af havnen.

+ Udvikling og omdannelse

Nye boligområder og omdannelse i bymidten skal være med til at tiltrække tilflyttere til Hals. Byen skal rumme forskellige boligtyper og -former til forskellige behov og generationer. Det skal både være muligt for børnefamilien at bygge sit eget parcelhus og for singlen at få en lejlighed centralt i byen.

Lokale erhverv skal have mulighed for at slå sig ned i Hals.

Byudviklingsprincipper



- Byudvikling mod nord – ”Helhedsplan for Hals Nord” fra 2006 droppes.
- Hals skal rumme forskellige boligtyper og -former til forskellige behov. Også gerne forskellige prisklasser.
- Der skal være byggegrunde til salg i Hals.
- ”Huller” i byen skal bebygges og evt. fortættes.
- Ca. 1/3 af de nye boliger skal findes ved fortætning og fornyelse hovedsageligt i og omkring bymidten.
- Ca. 2/3 af de nye boliger skal findes ved udlæg af nye boligområder.
- Boligtyper skal blandes for at opnå en blandet befolkningssammensætning.

Gode boliger spiller en vigtig rolle for det gode hverdagsliv og byens attraktion for tilflyttere. Der er bygget 145 boliger i Hals de sidste 12 år, og vi forventer mindst et lignende antal boliger de næste 12 år.

Der foregår løbende en fortætning og fornyelse af boliger i og omkring Hals bymidte – typisk til mindre boliger som er centralt placeret tæt på byens handelsliv. Fornyelse og udfyldning af huller i bebyggelsen på fx Vestpieren og Havnegade er fortsat en strategi. Ved at øge boligudbuddet i midtbyen dannes basis for et generationsskifte i de parcelhusområder, der i dag beboes af 60+ generationen, og som måske har lyst til en nemmere og mindre bolig. Kort sagt at få gang i flyttekæden. Men også børnefamilier og enlige, der sætter pris på et byliv i mindre skala, kan finde det attraktivt at bosætte sig i midtbyen. Der skal være opmærksomhed på ikke at skabe en opdelt by, hvor fx alle seniorer bor i samme område. Boligtyper skal blandes for at skabe en bedre fordeling af befolkningsgrupperne.

”Helhedsplan for Hals Nord” fra 2006 med byudvikling mod nord er aldrig blevet en succes og droppes derfor. En af grundudfordringerne er, at Aalborgvej udgør en stor psykologisk barriere, der nærmest afskærer den nordlige del af Hals fra at være en integreret del af byen. En forudsætning for planen var flytning af Hals Metal A/S og efterfølgende oprensning af jorden, men det er ikke sket, og det ligger ikke i kortene, at metalsmelteriet flytter foreløbig. Etablering af en ny omfartsvej var også en forudsætning. Disse to forudsætninger betyder nogle dyre

grunde, som der ikke er økonomisk grundlag for i Hals. Udfordringen er, at nord-planen ikke slår på Hals' styrker omkring nærhed til hav og fjord.

Men det er strategien, at der skal være plads til byudvikling på bar mark i Hals, så der er noget forskelligt ”på hylderne” for potentielle tilflyttere. Der udlægges derfor nye boligområder mod øst – nærmere beskrevet i næste afsnit ”Nye boligområder”.

Nye boligområder



- Hals Camping omdannes til boligområde.
- Ejendommen Nordmandshage 35 inddrages til byudvikling i form af boliger.
- De to nye boligområder skal indeholde blandende boligtyper til forskellige målgrupper.
- De to nye boligområder skal udnytte nærheden til golfbanen og naturområder og udvikles i respekt hermed.
- Boligområde nord for Laksestræde (Lokalplan 5.43) fastholdes.

Baggrunden for Hals nord-planen er blandt andet, at udvidelsesmulighederne i Hals er begrænsede. Hele Hals ligger inden for kystnærhedszonen, og det giver nogle begrænsninger i forhold til byudvikling. Man er derfor tvunget til at kigge på alternative muligheder for bosætning. Blandt andet derfor omdannes Hals Camping til boligområde.

Både Hals og Aalborg Kommunes politik har i mange år været at fastholde campingpladsen som campingplads for at understøtte turisten i Hals-området. Forskellige former for overnatningsmuligheder er altid et plus. Men udviklingen inden for camping går mod større og større enheder, fordi gæsterne efterspørger flere og bedre faciliteter. Efter 2018 standard er Hals Camping en meget lille campingplads. Den har tilladelse til 170 pladser – i praksis er der plads til ca. 130 pladser. Belægningsraten har i en årrække været under 50 %, og i starten af 2018 meddelte campingpladsen, at den lukker – med forventning om at blive omdannet til boliger.

Ejendommen Nordmandshage 35, som ligger syd for Hals Camping, inddrages også til nye boliger. Det kan lade sig gøre at bygge boliger på stedet, fordi grunden ligger bag den eksisterende bebyggelse Korsholm. Det forudsætter dog stadig, at der redegøres for eventuel påvirkning af kystlandskabet.

Fælles for de to nye boligområder er, at de ligger på bykanten op ad golfbanen med nærhed til hav, fjord og natur. Det skal både udnyttes men også tages hensyn til i lokalplanlægningen. Bl.a. skal Golfstien føres igennem boligområderne, så man får en bedre forbindelse mellem by og naturområder.

Der skal være plads til børnevenlige parcelhuse, men der kan også eksperimenteres med boformer, der er mindre arealkrævende, men som samtidig kan opfylde mange af de fordele, der efterspørges ved parcelhusbyggeri. Eventuelt kombineret med flere fælles faciliteter, som kan være med til at øge fællesskabsfølelsen i området. Der skal også være plads til mindre boliger i form af tæt-lav byggeri. Når man kigger på den nuværende befolkningssammensætning og forventningerne til udvikling i demografien, tyder alt på, at der er behov for flere ældrevenlige boliger i Hals. Ambitionen for de nye boligområder er at skabe nogle mindre, velfungerende og blandede boligområder, der kan supplere den eksisterende boligmasse.

Alle perspektivområder i Hals nord-planen tages ud af planlægningen. Et mindre område nord for Laksestræde (Lokalplan 5.43) fastholdes dog. Da området er lokalplanlagt, er der en byggeret for grundejerne. Det udløser derfor en økonomisk erstatning, hvis kommunen ønsker at droppe området. En del af området er kommunalt ejet, men der er ikke planer om at byggemodne området foreløbig.

Østpieren skal i spil



- Der skal ske en byomdannelse af Østpieren syd for Renden.
- Den fremtidige anvendelse, struktur og arkitektur skal fastlægges i en selvstændig planproces.
- Der skal tages hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø omkring havnen.
- Motorværkstederne, fiskeriet og området omkring Lille Jomfru Ane Gade skal bevares og beskyttes.
- Eventuelle miljøkonflikter skal kortlægges, og den konkrete planlægning for området skal tilpasses, så miljøkonflikter undgås.
- Der skal findes nye placeringer for eksisterende funktioner på Østpieren.

Historisk set har udviklingen af Hals by altid været forbundet med udviklingen af Hals Havn – og omvendt. I de sidste mange år har udviklingen i både by og havn stået stille. Når man kigger på demografisk sårbarhed og udfordringer såsom fødselsrate, dødsrate, nettotilflytning, andel børn, andel ældre og fordelingen mellem kvinder og mænd, slår Hals-området ud på alle parametre. Som nævnt tidligere er der derfor behov for ”at tage skeen i den anden hånd” og gøre noget nyt og aktivt for at vende udviklingen. Og her er havnen en mulighed, da den er et af byens største aktiver.

Hals Havn giver liv i byen. Skibe der skal repareres, fiskere der skal ud og fange fisk – både erhvervsmæssigt og i fritiden - samt fiskerhuse giver liv og en stemning af levende havn. Om sommeren er der særlig aktivitet på og i havnen med lystbåde, iskiosker, restauranter og turister i det hele taget. En aktiv og levende havn med ”noget at kigge på” er både et aktiv for byens indbyggere, potentielle tilflyttere og turister. Det skal bevares.

Men der er potentiale for at skabe mere liv. Store dele af Østpieren bruges til oplag af lystbåde i vinterhalvåret, men arealerne står tomme om sommeren. Ikke ligefrem den bedste udnyttelse af nogle af bedste og mest attraktive arealer i Hals. Anvendelsen af hele Østpieren er i den nuværende planlægning fastsat til havneformål, dvs. erhverv med en ”naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen” eller offentlige funktioner ”som har naturlig tilknytning til havnen og farvandet”. Men der er intet, der tyder på, at der kommer havnerelateret erhverv, såsom en fiskefileteringsfabrik til Hals. Derfor bør disse arealer omdannes til andre formål.

Omdannelse af Østpieren er så væsentligt et skridt for udviklingen i Hals, at det skal gribes rigtigt an. Der skal derfor tilrettelægges en planproces og plan, som både indbyggere, politikere og potentielle investorer kan se sig selv i. Her bør man søge inspiration fra processer i andre byer, men der kan både være tale om arkitektkonkurrencer og nedsættelse af en havnegruppe, hvor man inviterer interessenter ”med ind i maskinrummet”.

Erhverv og pladskrævende butikker



- Overordnet set fastholdes den nuværende erhvervsstruktur.
- I bymidten og på Vestpieren skal der være plads til "byerhverv", såsom servicevirksomheder, kontorer og butikker.
- I erhvervsområderne ved Bygmestervej og Bisnapkratvej skal der være plads til lokale erhverv og butikker med pladskrævende varer.
- Store erhvervsudvidelser skal ske vest for Bygmestervej.
- Såfremt Hals Metal flytter eller lukker, skal der arbejdes på at udfase erhvervsområdet ved Skovgårdsvej.

Som beskrevet i afsnittet "Fokus på bymidten og Midtergade" er det fortsat strategien, at stueetagen i udvalgte bygninger og ejendomme i Midtergade som udgangspunkt ikke må anvendes til boligformål. Det sikrer plads til butikker eller servicevirksomheder med kundestrømme. Placeringen af denne type virksomheder i bymidten er med til at skabe byliv. Mange virksomheder ønsker at være en del af byens liv, og miljømæssigt kan en lang række virksomheder i dag fint indpasses i bymiljøet. Det kan endda være med til at give nyt liv til byen og optimere udnyttelsen af eksisterende infrastruktur og servicetilbud.

Butikker der forhandler pladskrævende varer såsom byggemarkeder, biler og både kan placeres i erhvervsområderne Bisnapkratvej og Bygmestervej. Der er god vejadgang, og arealerne har god synlighed fra de overordnede veje.

Der laves nogle planmæssige justeringer, så området omkring den tidligere genbrugsplads nord for Bygmestervej konverteres til et almindeligt erhvervsområde på samme vilkår som Bygmestervej. Det giver plads til et par nye virksomheder. Vest for Bygmestervej ligger et større kommuneplanlagt område, som kan lokalplanlægges og byggemodes, hvis der skulle være behov for mere lokalt erhvervsareal. Området vil komme til at fungere som byport, dvs. byens ankomst.

Erhvervsområdet Skovgårdsvej ligger ikke optimalt. Det giver en masse lastbilkørsel forbi Hals Skole og igennem byen. Hvis Hals Metal flytter eller lukker, skal der arbejdes for at afvikle Skovgårdsvej som erhvervsområde.

Erhvervssituationen på havnen og Østpieren er beskrevet i afsnittet "Østpieren skal i spil."

+ Grønne og rekreative kvaliteter

De mange landskabs- og naturværdier i og omkring Hals er vigtige for både indbyggere, tilflyttere og turister. De giver rige muligheder for rekreative oplevelser og fritidsaktiviteter såsom traveture, cykelture, fiskeri, badning mv. Der skal dog skabes en bedre sammenhæng mellem de rekreative områder og bedre stiforbindelser ud i naturen. Gode sammenhængende naturområder er også vigtige for den vilde flora og fauna i området.

Rekreative kvaliteter i Hals by



- De interne grønne områder i Hals by skal sikres og udvikles til rekreation, fritidsaktiviteter og mødesteder for byens borgere.
- Grønne elementer skal være med til at binde byens funktioner, mødesteder og rekreative elementer bedre sammen.
- Adgangen til Limfjorden, specielt omkring havnen, skal forbedres.
- I nye boligområder skal der stilles krav til kvalitative opholdsarealer.
- I nye boligområder og ved byfortætning og omdannelse skal der tages hensyn til klimaforandringer.

Inde i Hals by er der en række grønne elementer, hvor Skansen, Børnenes Jord, det gamle gadekær, kirken og skole- og idrætsområdet er de væsentligste. Der lægges vægt på at videreføre disse kvaliteter. Med de grønne områders centrale beliggenhed har de en unik mulighed for at fungere som omdrejningspunkter for bylivet.

Skansen som et eksempel er et vigtigt grønt element i bybilledet, men de potentielle forbindelser mellem byen, havnen og Skansen udnyttes ikke. I stedet ligger Skansen som et særskilt element. Ved aktivt at integrere området med aktiviteter, som ikke nødvendigvis kun forholder sig til stedets historie, kan der skabes opmærksomhed og udnyttelse af de historiske fortællinger. En stiforbindelse til havnen vil også give en bedre sammenhæng, både fysisk og visuelt.

Hals er placeret helt unikt ved udmundingen af Limfjorden ved Kattegat. Desværre er der ved byen få muligheder for at ”mærke vandet”. Trappen ved P-pladsen i den vestlige del af havnen er stort set den eneste mulighed for at komme helt tæt på vandet. I det østlige hjørne af havnen, som ligger ubrugt hen, kan der skabes helt unikke oplevelsesmuligheder, hvor vand og land forenes. Som beskrevet i afsnittet "Attraktive mødesteder" er det strategien, at der her udvikles et nyt mødested, der sætter fokus på fritid, sport og oplevelser.

Det forventes, at klimaet ændres, hvilket vil betyde havvandsstigning, forhøjelse af grundvandsspejl, mere vand i vandløb og øget nedbør. Der er derfor behov for, i højere grad end tidligere, at håndtere regnvand lokalt. Håndtering af regnvand handler primært om forsinkelse og nedsivning af regnvand. Det er ønsket, at forsinkelses- og nedsivningsbassiner samtidig kan indgå som et rekreativt element i byområdet og nye boligområder.

Rekreative kvaliteter og landskab omkring Hals



- Der skal være en sammenhængende grøn struktur rundt om Hals, som består af større og mindre grønne områder, skovarealer, vandløbsarealer og beskyttet natur, som forbindes af grønne kiler og stiforbindelser.
- Der skal være bynære rekreative områder, som appellerer til gå-, løbe-, cykel- og ridetur.
- Der skal sikres en god tilgængelighed til de rekreative områder fra byens boligområder, ikke mindst strandene langs Aalborg Kyst.
- Udsigtskig skal bevares og understøttes.
- Den biologiske mangfoldighed i de grønne

områder skal styrkes.

Hals er omgivet af vand, grønne enge, skove og plantager samt bynære golfbaner. Flere af områderne ligger dog som isolerede øer. Derfor er det ønsket at skabe en sammenhængende grøn struktur, som både består af menneskeformet og plejet landskab og mere vild natur. Den vilde naturs mangfoldighed er trængt. En lang række vilde planter og dyr, der tidligere var almindelige, er i dag i stærk tilbagegang. Derfor vil det give mening målrettet at give mere plads til det vilde dyre- og planteliv, dvs. en øget biologisk mangfoldighed - også i Hals-området.

En måde at skabe sammenhængende natur på er nye skove. Fx er der udpeget skovrejsningsområder nord for byen, der forbinder de grønne områder og idrætsfaciliteter ved skolen med Hals Mose nord for byen. Skove har flere formål. Dels bidrager skove til biodiversitet og medvirker til luftrensning og reduktion af CO₂. Men skove er også vigtig friluftssaktivitet for mange danskere. Især bynære skove har et potentiale for gå-, løbe-, cykel- og rideture og bidrager dermed til bedre helbred, både fysisk og mentalt.

Men det er ikke alle steder, at der skal plantes skov. Noget af det særlige i Hals, og mange andre kystbyer, er de lange kig ud over vandet. Derfor skal større sammenhængende beplantning undgås nær kysten. Tilsvarende er der i lokalplanen for havnen indsat begrænsninger for højden på byggeri for at sikre udsigtskigget fra Skansen.

Forbindelserne ud i naturen omkring Hals skal forbedres. Nordsøstien, som følger kysten til badestrandene, og stien til Hals Mose (også kaldet sti 7, som nu er genoprettet) er de vigtigste stier ud i landskabet og naturen, som derfor skal passes på og bevares. "Starten" på stierne og sammenhængen mellem by og land er vigtig. Der skal derfor gøres en indsat for at lave en mere direkte kobling af Nordsøstien til havnen, som er et naturligt mødested i byen.

Da campingpladsen omdannes giver det mulighed for at lave en ny stiforbindelse, som forbinder stien til Hals Mose mod nord via Præsteskov, Nordsøstien og havet mod øst via Golfstien og Nordmandshage og boligområderne mod syd. Samlet set er det målet at skabe sammenhængende korridorer for flora og fauna, og give befolkningen mulighed for at bevæge sig mellem de grønne områder i et sammenhængende stinet med varierede landskabelige oplevelser.

Mobilitet

Der skal sikres god tilgængelighed mellem bolig, arbejdspladser, uddannelse, indkøb og fritidsfaciliteter. Gang og cykel skal være den primære transportform på de korte distancer.

Færgeforbindelsen Hals-Egense har en særlig rolle i forhold til Hals' udvikling.

Overordnet infrastruktur



- Aalborgvej og Strandvejen er byens overordnede veje, som skaber forbindelse til omverdenen. Her prioriteres fremkommelighed.
- Østergade skaber forbindelse til havnen og fungerer som en fordelingsvej for biltrafikken.
- På mange mindre gader, men specielt langs forløbet Midtergade/Havnegade og på havnen, skal færdsel ske på de bløde trafikanter betingelser.
- Strandvejen har en særlig rolle som forbindelse mellem Hals og sommerhusområdet nordpå.
- Det skal være nemt at cykle eller gå til bussen, indkøb, offentlig service og fritidsaktiviteter.
- Færgeforbindelsen Hals-Egense skal fortsat være en vigtig forbindelse over Limfjorden og udgøre et alternativ til Limfjordstunnelen.

Hals har den gode egenskab, at den ikke er større end, at alle steder i byen ligger inden for en overskuelig afstand, hvilket giver gode forudsætninger for at øge brug af cykel eller gang til dagligdags ærinder. Nogle boligområder har gode stiforbindelser, men der findes ikke et større sammenhængende stisystem i byen. Til gengæld betyder den historiske vejstruktur med smalle krogede vejforløb, at her afvikles færdslen på de bløde trafikanter betingelser. Dette gælder ikke mindst på Midtergade/Havnegade, som er byens handelsgade. På lange lige vejforløb gennem boligområder, hvor huse har direkte adgang ud til vejen, skal fartdæmpende foranstaltninger sikre, at biltrafikken kører med passende lav hastighed gennem området.

Fra Hals skal der fortsat være gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med offentlig transport eller i bil. Etablering af omfartsvej nord om byen er ofte blevet drøftet i Hals. En sådan vej vil aflaste Aalborgvej og Strandvejen for gennemkørende biltrafik og være med til at aflaste byområdet for biltrafik. Den vil desuden afhjælpe den psykologiske barriere, som Aalborgvej udgør, og få den nordlige del af Hals, herunder skolen, til at hænge bedre sammen med resten af byen. Omfanget af den gennemkørende trafik i Hals er dog ikke så stor, at den kan berettige en omfartsvej. Trafikken i Hals er meget sæsonafhængig. Om sommeren er der masser af turister i sommerhusene, mens trafikken er forholdsvis begrænset i resten af året. Hertil kommer, at det er trafikken gennem byen, som er med til at skabe liv og omsætning i byens butikker og restauranter, hvilket prioriteres meget højt. Planerne om en omfartsvej droppes, og den nuværende vejstruktur fastholdes.

På havnen skal der være plads til flere forskellige typer trafik. Færgevej er forbindelsen til Hals-Egense færgen og havnens virksomheder. Det er samtidigt forbindelsen mellem den vestlige og østlige del af havnen. Derfor skal både både biltrafik og lette trafikanter kunne færdes langs vejen. Derfor planlægges en opgradering af vejforløbet. Langs kajkanterne prioriteres offentlighedens adgang, så man kan gå tur langs havnekajen.

I forhold til bosætning bør man slå på, at Hals-Egense færgeforbindelsen er et alternativ til Limfjordstunnelen. Hvis man bor i Hals og tager færgen over fjorden, er der relativ kort afstand til fx det nye universitetshospital i Aalborg.

Redegørelse for tillæg 9.015, Byudviklingsplan for Hals med miljørapport



+ Baggrund og formål

Byudviklingsplanen skal definere en klar identitet, struktur og sammenhængskraft for Hals og sikre synergi og helhed i fremtidige initiativer i området. Det gælder både målrettet og optimeret anvendelse af offentlige ressourcer, men også private investeringer.



I kommuneplanens Hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 - er Hals udpeget som én af 11 oplandsbyer med vækstpotentiale. Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes byudviklingsplaner for hver oplandsby i form af kommuneplantillæg.

Befolkningstallet i Hals har i en årrække ligget stabilt omkring 2.500. Kommunen håber og forventer dog, at Hals vil opleve en befolkningstilvækst de kommende år. Med store natur- og landskabskvaliteter, et attraktivt by- og havnemiljø og samtidigt et stærkt turistknudepunkt har Hals alle muligheder for at vokse befolkningsmæssigt. Hals er samtidigt den største by i denne del af kommunen.

I de sidste 10 år har 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 der laves et "servicetjek" på eksisterende planlægning; Har vi arealer til byudvikling? Ligger arealerne de rigtige steder? osv. Det har været et lokalt ønske at se på byens sammenhæng og skabe rummelighed til en udvikling af byen.

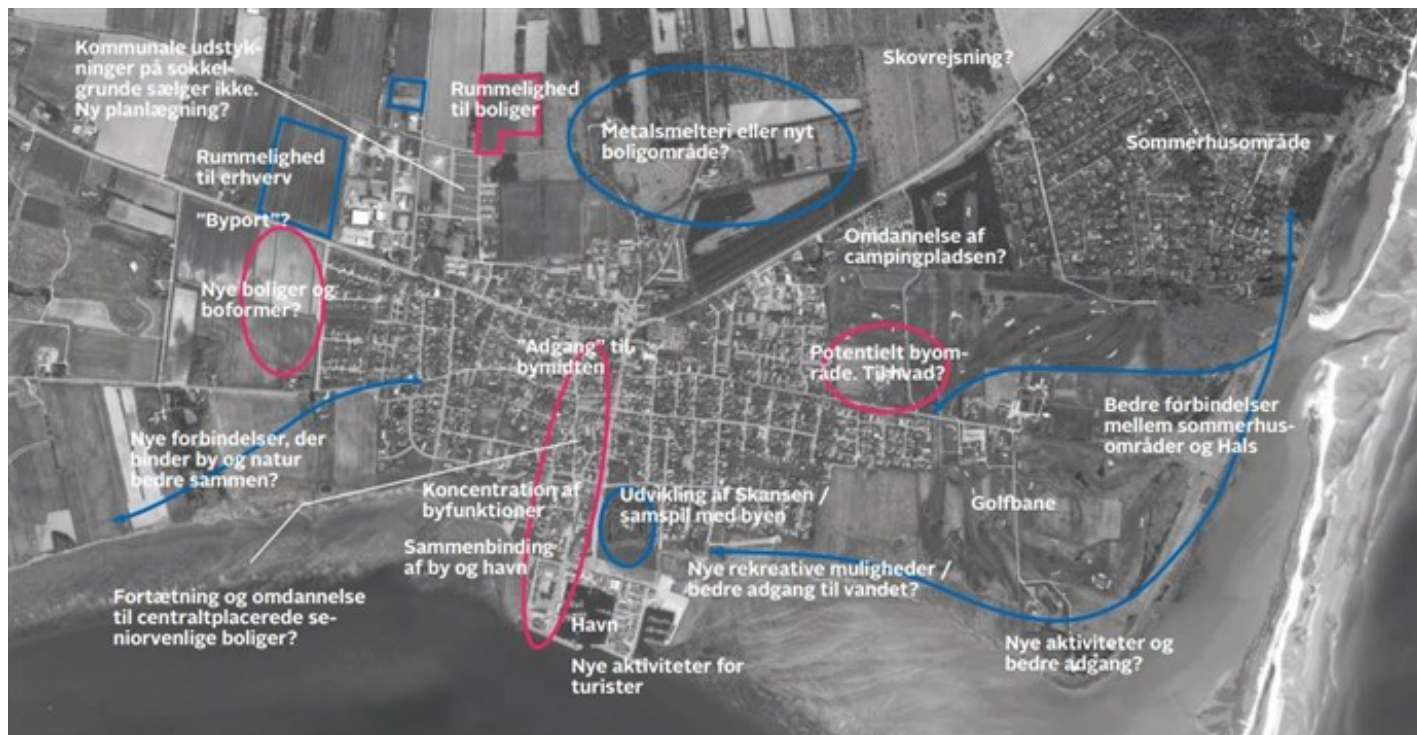
Byudviklingsplanen skal følges op med konkrete lokalplaner og kommunale projekter, men også private byggeprojekter. Med hensyn til de private investeringer er formålet, at der udvikles og tydeliggøres potentielle investeringsmuligheder. Men også at der gives investeringssikkerhed ved, at kommunens planlægning er langsigtet og strategisk.

Kommuneplanprocessen hidtil

Arbejdet med byudviklingsplanen startede i 2015, hvor der blev lavet en analyse af Hals' demografi, funktioner, struktur og karakter. Størstedelen af analysen er samlet i [dette debatoplæg](#).

Derefter var første skridt et borgermøde på Hals Skole den 2. juni 2015. Formålet med borgermødet var at skabe åbenhed om planen og processen, og give borgere og interessenter mulighed for at bidrage med ideer og nye perspektiver.

Størstedelen af borgermødet var tilrettelagt som en workshop, hvor ca. 150 lokale borgere og interessenter kom med deres ønsker og forslag til en ny byudviklingsplan. Der var en god og positiv stemning på mødet. [Du kan se kommunens oplæg fra borgermødet her](#), og en [opsummering af de mange input her](#).



Uddrag fra debatoplægget.

Næste offentlige møde var den 7. januar 2016 i forbindelse med, at borgmester Thomas Kastrup-Larsen flyttede Borgmesterkontoret til Hals i en uge. Borgmesteren var sammen med rådmænd for By- og Landskabsforvaltningen Hans Henrik Henriksen vært for et borgermøde på skolen, hvor cirka 175 halsboere drøftede byudvikling og visioner for området.

[Du kan se kommunens oplæg fra borgermødet her.](#)

Siden har der været dialog med en række væsentlige interessenter om muligheder og løsninger i Hals, herunder: En række grundejere i og omkring Hals by, sommerhusejere, samråd, erhvervsforening, VisitAalborg, statslige myndigheder, potentielle bygherrer, virksomheder, golfklubben, boligselskab m.fl.

Som opsamling på processen godkendte By- og Landskabsudvalget den [8. december 2016 \(punkt 10\)](#) principperne for en ny byudviklingsplan for Hals. Du kan se en opsamling på processen og principperne [her](#).

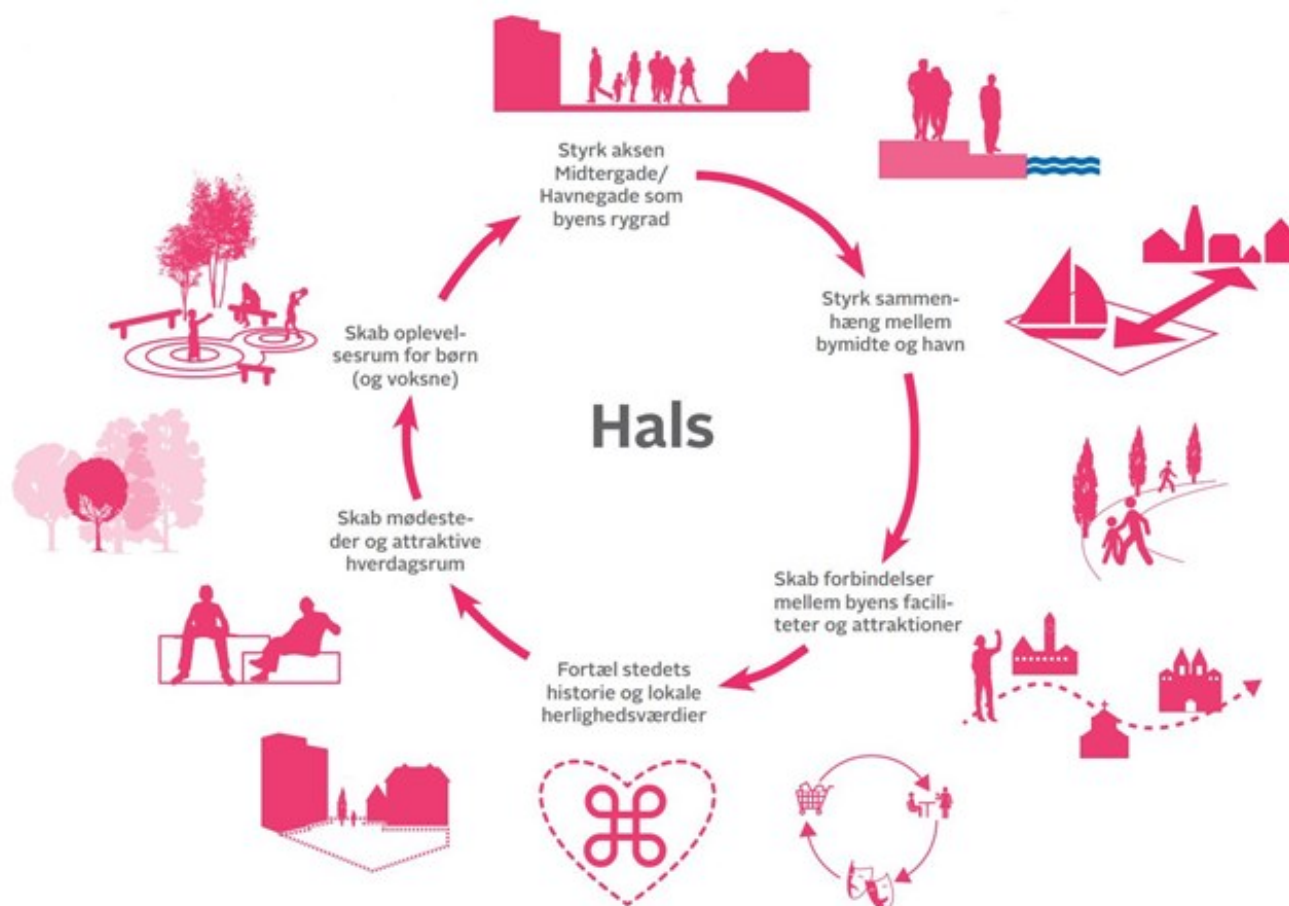
Byudviklingsprojekter

Sideløbende med byudviklingsplanen er der dukket en række idéer til projekter op, som kan understøtte byudviklingsplanen for Hals. Disse ideer er samlet i [Katalog over byudviklingsprojekter i Hals](#).

Da Hals er én af 11 oplandsbyer til Aalborg, som Aalborg Kommune vurderer har et særligt vækstpotentiale for bosætning, har byen mulighed for at søge en særlig kommunal pulje på 28 mio. kr. til realisering af anlægsprojekter.

Primo 2018 er følgende projekter udført:

- Nye træer langs Havnegade og Midtergade for at skabe sammenhæng langs handelsstrøget og bedre sammenhæng mellem by og havn samt mere hensigtsmæssig drift.
- Design og indkøb af byinventar og bænke, der er sat op flere steder i byen.
- Design og indkøb af henvisningsskilte mm.
- Udsætning af får på Skansen.
- Nyt opholdsareal på Havnen.
- Fornylse af Torvet.



Anbefalinger fra Kataloget over byudviklingsprojekter.

I budget 2017 afsatte Aalborg Byråd 15 mio. kr. specifikt til at understøtte fritidslivet og turismen i Halsområdet. By- og Landskabsforvaltningen samarbejder med Sundheds- og Kulturforvaltningen om udmøntning af pengene til projekter, der både er lokal opbakning til, og som kan understøtte byudviklingen.

Der er fokus på at lave et aktivitetsområde i den østlige del af havnen med fokus på fritid, sport og oplevelser. Hals er placeret helt unikt ved udmundingen af Limfjorden ved Kattegat. Desværre er der ved byen få muligheder for at "mærke vandet". Derudover er det en udpræget følelse, at der ikke er ret meget at give sig til på havnen – udover at købe en is eller øl. Specielt aktiviteter for børn har været et lokalt ønske.

Derudover arbejdes der med en sammenbindingen af havnen øst-vest langs Færgevej, der gør det oplagt for fodgængere at bevæge sig på tværs af havnen. Dette skal sammen med ovennævnte aktivitetsområde være med til at skabe liv i den østlige del af havnen omkring Jollehavnen.

Den 4. september 2017 var der borgermøde med udgangspunkt i projektskitser, som COWI har udarbejdet. Der arbejdes videre med projektet i 2018-19.

+ Forudsætninger

Under Forudsætninger beskrives den nuværende situation i Hals; hvilke muligheder og udfordringer står byen overfor? Kapitlet indeholder en kortlægning af indbyggertal, boliger, mødesteder, erhverv mm. Men der sættes også fokus på de planmæssige bindinger i form af eksempelvis kystnærhedszonen og fredninger, der sætter rammer for, hvilke byudvikling der kan finde sted i Hals.

Historiske strukturer

Hals nævnes første gang i islandske sagaer i forbindelse med dens placering ved indsejlingen til Limfjorden. Men lige så længe der har været mennesker på Hals-egnen, lige så længe har man sejlet fra stedet og anvendt det nære

farvand og kysten som en naturhavn.

Hals' placering ved den østlige indsejling til Limfjorden har givet byen en særlig geografisk og psykologisk betydning, som har indvirket på byens identitet, befolkningsforhold og topografi.

I 1626 besluttede konge og rigsråd at opføre et fæstningsanlæg ved Hals. I dag er Hals Skanse Danmarks bedst bevarede enkeltskanse fra renæssancetiden; et enestående, kulturhistorisk levn.

Byen fik købstadsprivilegier i 1656 og etablering af havn, lodsstation og toldsted betød, at Hals havde en befolkningssammensætning med en "overklasse af verdensmænd", bestående af toldembedsmænd, købmænd, garnison mv., som man ikke kender fra byer af tilsvarende størrelse. Endnu står en del af toldvæsnetts bygninger i byen, der kendes ved, at de er større og højere end de fleste andre huse.

Man ønskede at etablere en ny, stor fæstnings- og handelsby her; et bymæssigt centrum for hele Vendsyssel, til afløsning af aktiviteterne i Aalborg, Sæby, Hjørring m.v. Købstadsprivilegierne for Hals indeholdt ikke blot de almindelige rettigheder til at drive handel og håndværk. Enhver, der henvendte sig til bystyret i Aalborg, kunne få udpeget en gratis grund i Hals og skattefrihed i 20 år. Også på det byplanmæssige område fik disse planer konsekvenser, idet en af de ingeniører, som i 1650'erne arbejdede på Hals Skanse, tillige udstak planer for forløb af torv og gader i Hals. Det nuværende Hals Torv med udgående gader er et direkte resultat af renæssancetidens bestræbelser.

Trods de store planer i 1600 og 1700-tallet og internationale forbindelser lykkedes det aldrig at få gang i en succesfuld byudvikling i Hals, til dels pga. Aalborgs dominans med en række stærke købmænd, og til dels pga. de krige og ødelæggelser, som byen, havnen og i særdeleshed skansen tiltrak.

Efter år 1900 tiltog fiskeriet væsentligt og var sammen med havnerelaterede erhverv drivkraften bag en kraftig udvikling i Hals. Hals fik aldrig jernbaneforbindelse, men i 1961 blev Hals-Egense færgefart etableret - en anden milepæl i byens historie. Som mange andre byer voksede byen voldsomt arealmæssigt i 1960 og 1970'erne med opførelse af parcelhuskvarterer øst og vest for bymidten.

I dag er Hals en lille, gammel fiskerby med flere seværdigheder, havnemiljø, lystbådehavn og en gammel bydel. Hals har en hyggelig og spændende midtby med gamle boligkvarterer med tætte byhuse og smalle snoede gader. Gadestrukturen er stort set bevaret siden midten af 1800-tallet. På trods af en meget blandet bebyggelse fremstår Hals alligevel som et helstøbt bymiljø. Det skyldes især de karakteristiske byrum, der i højere grad minder om en lille købstad end om landsbyens mere åbne rum. De gamle bygninger, gadeforløb og bymiljøer er af stor værdi for Hals.

Byfunktioner og mødesteder

Offentlig og privat service samt idræts- og fritidstilbud er vigtige funktioner i en by og udgør samtidig mødesteder i byen. Områderne til offentlige formål i Hals er beliggende i byens yderkant. Det giver en masse plads, men det betyder også, at mange af byens naturlige mødesteder ligger uden for centrum. Skoleområdet mod nord rummer skole, skolefritidsordning, børnehave, hal, boldbaner, idrætsanlæg, klubhus m.v. og er et klart omdrejningspunkt for familier med børn.

Hals Bibliotek er sammen med byens tre dagligvarebutikker naturlige mødesteder i bymidten. Torvet og havnen er centrale mødesteder i det offentlige rum. Brugen af disse varierer naturligt meget henover året. Børnenes Jord, som er en legeplads vest for bymidten, bliver brugt af bydelens børn og dagplejemødre, men ligesom Skansen er der potentiale for, at disse kunne være mere synlige mødesteder i byen.



Byens størrelse taget i betragtning, og sammenlignet med andre byer, er Hals velforsynet med indkøbsmuligheder, tøjbutikker, spisesteder mv. Dette skyldes bl.a. de mange turister, der skaber en større købekraft end byens størrelse berettiger til. Aalborg Kommunes detailhandelsanalyse fra 2018 opgør handelsbalancen for dagligvarer i Hals til 180-190 %.

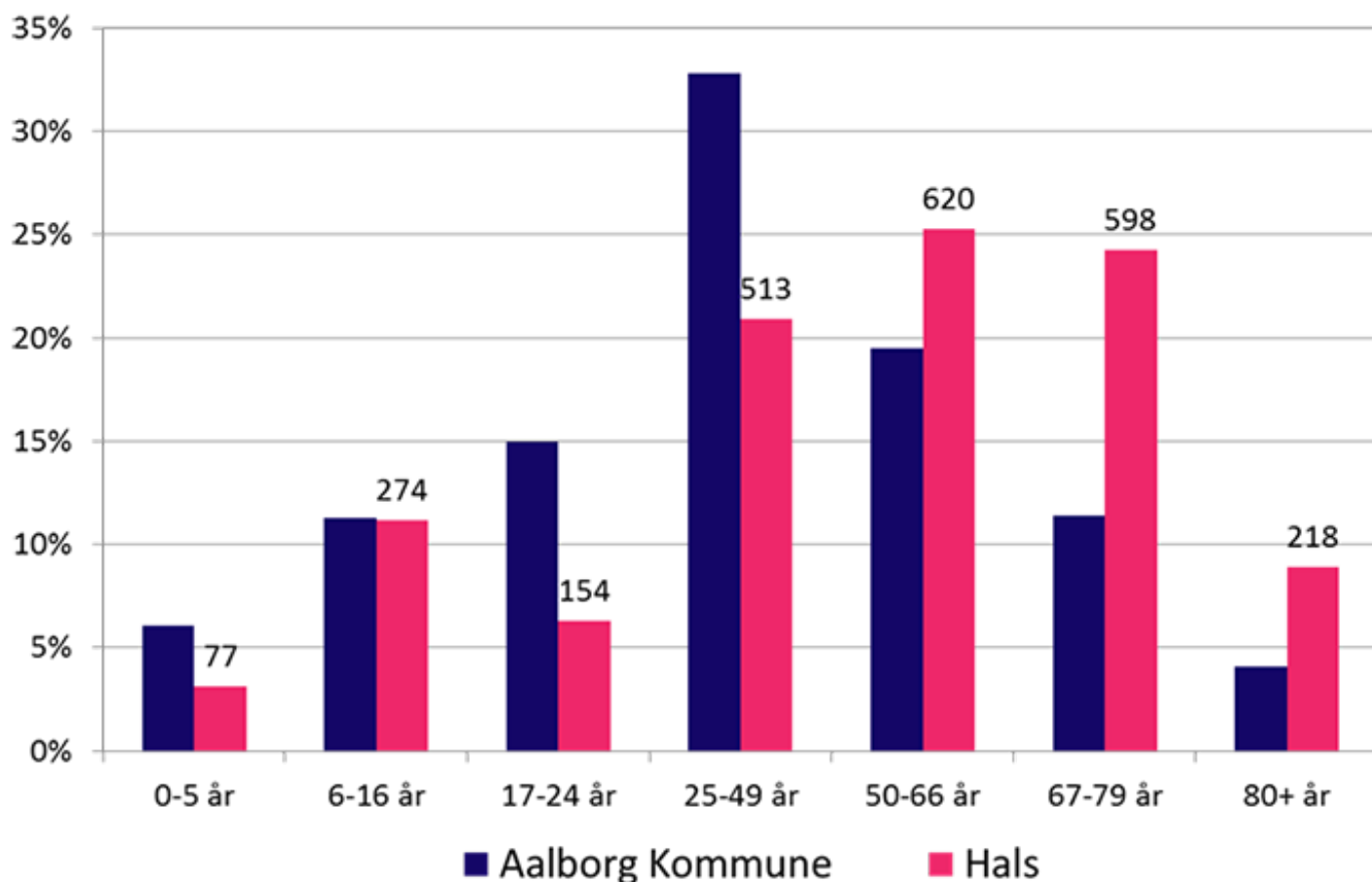
I Hals er akse gennem den ældre by (Midtergade, Havnegade og havnen) byens handelsstrøg. Aktiviteter, der skaber liv i byen, er bevidst centreret her, så de enkelte elementer kan forstærke hinanden, så bybilledet bliver levende og mere synligt. Dette kommer tydeligt til udtryk om sommeren, hvor Midtergade og Torvet lukkes af for biler otte onsdage, og gaderne omdannes til torvemarked. Et tilløbsstykke for både handlende og turister.

Borgerne

Borgernes sammensætning og udviklingen i antal borgere har stor indflydelse på hvilken type byudvikling, der skal planlægges for i en by som Hals. Befolkningstallet har de sidste 10 år ligget stabilt omkring 2.500.

Aalborg Kommune har dog et håb og forventning om, at Hals vil opleve en befolkningsmæssig tilvækst de kommende år. Således er forventningen i Aalborg Kommune Befolkningsprognose 2018, at befolkningstallet

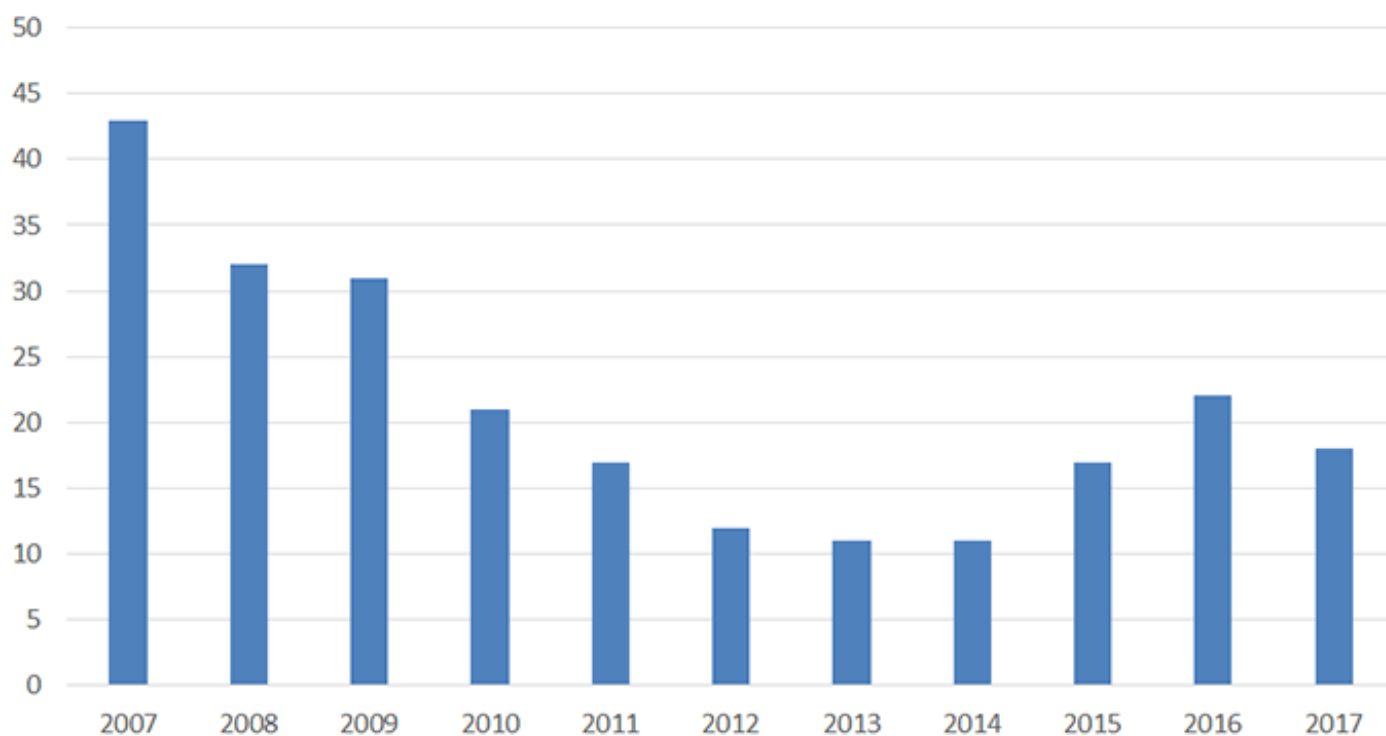
stiger til 2.730 i 2029, dvs. en befolkningsstigning på ca. 8 % over 12 år. Det bygger bl.a. på de kvaliteter ift. bosætning, der er beskrevet i de øvrige afsnit.



En af de store udfordringer i Hals er en stor overrepræsentation af ældre indbyggere. Det gælder både, når man sammenligner med et gennemsnit af Aalborg Kommune (figuren) og andre oplandsbyer.

Andelen af børnefamilier er nogenlunde ens med kommunegennemsnittet, men meget under byer af tilsvarende størrelse. Situationen aflæses tydeligt i antallet af fødsler i Hals. Hvor der for 10 år siden blev født ca. 50 børn i Hals Sogn hvert år, har dette tal været helt nede og runde omkring de 10 (se figur). I de seneste år er tallet dog opadgående.

Levendefødte i Hals Sogn



I Hals bor der relativt få med en mellemlang eller lang uddannelse sammenlignet med kommunen og andre oplandsbyer.

I en undersøgelse af bosætning fra 2012 blev respondenterne i Hals og omegn spurgt ind til deres valg af bolig. Nedenfor er listet de vigtigste faktorer i forbindelse med valg af bolig:

- Bolig med have eller terrasse/altan
- Tæt på naturen/grønne områder
- Område uden sociale problemer eller kriminalitet
- Gode vilkår og muligheder for børn
- Tæt på dagligvarebutik(er)
- Ugeneret af trafikstøj eller støj fra naboer

Boliger

Bystrukturen kan tydelig aflæses i typen og alderen på boliger og bygninger i Hals, se figurer. De ældste huse er lokaliseret i midtbyen, som også er byens historiske centrum. Der er sidenhen bygget parcelhuse på begge sider af bymidten.

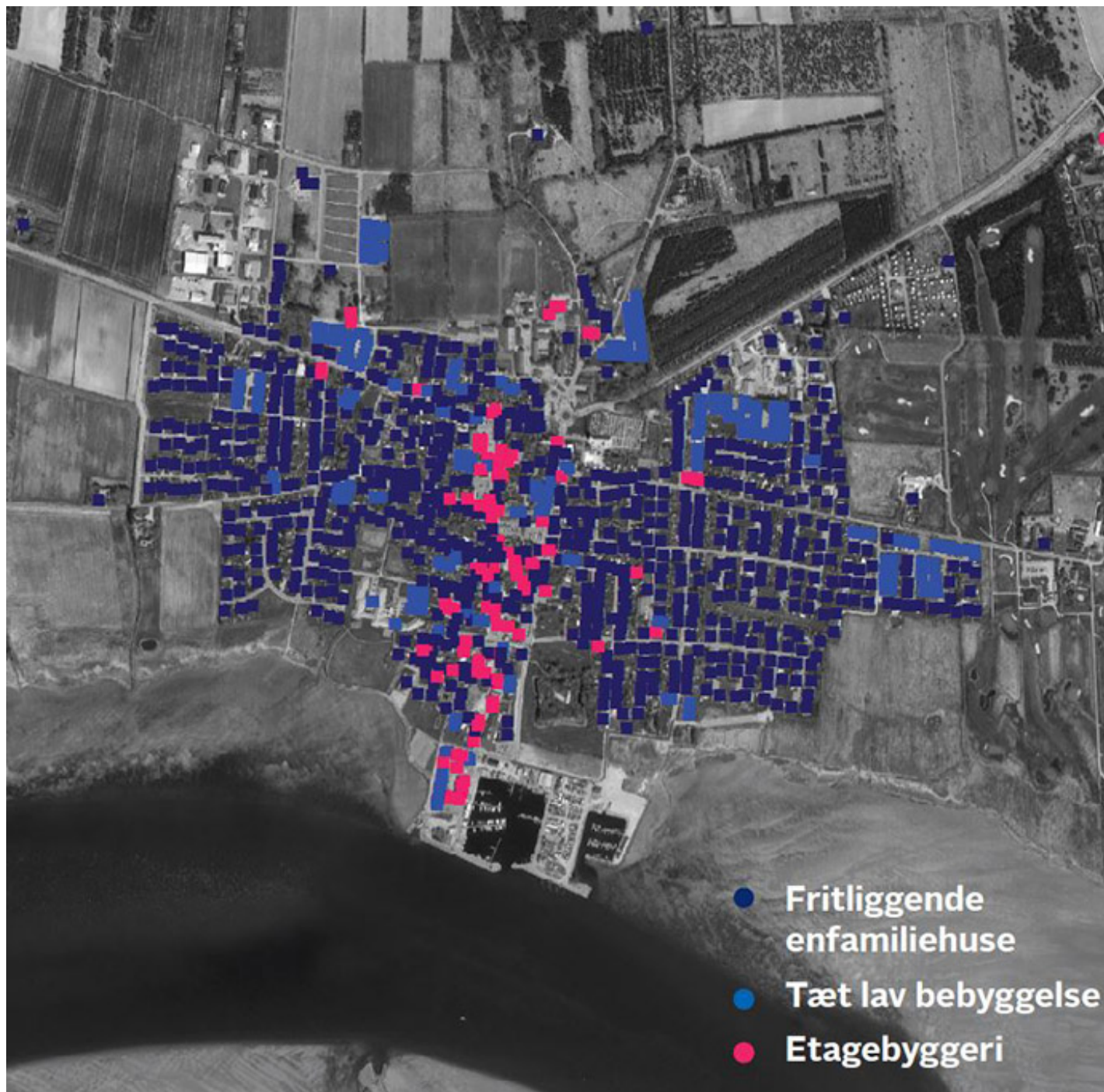


Hals består hovedsageligt af parcelhuse (59 %) og række-/kæde-/dobbelthuse (24 %). 17 % er etageboliger i Hals. Til sammenligning er 44 % af alle boliger i Aalborg Kommune etageboliger.

Selvom de fleste ejer deres eget parcelhus eller rækkehus i Hals, er der en del lejeboliger. Andelen af lejeboliger er lavere end for Aalborg Kommune generelt. Men sammenlignet med andre mindre byer er der en pæn andel lejeboliger.

Sundby-Hvorup Boligselskab har almene boliger spredt på flere adresser i Hals. Der er fortrinsvis tale om forskellige rækkehustyper, nogle er nye andre ældre. Det betyder, at der er en bolig for enhver smag og et bredt udvalg af lejepriser.

Der er dog lange ventelister på lejeboliger. Og når man tager befolkningsudviklingen med flere ældre in mente, er der brug for flere tæt-lave boliger. Gerne tæt på centrum.



Sammenlignet med kommunens 10 øvrige oplandsbyer med særligt byvækstpotentiale ligger byens huspriser i den lave ende. Dette til trods for nærhed til vand og natur. I Hals-området ligger byen dog i den høje ende. Du kan dog få et betydeligt billigere hus i en af de mindre byer og landsbyer i denne del af kommunen.

Ifølge en undersøgelse er 75 % af borgerne i Hals og omegn meget tilfredse med deres nuværende boligområde. 24 % er tilfredse, og kun 1 % er utilfredse. De unge har en tendens til at være mere utilfredse med deres bolig.

I de sidste 12 år – i perioden 2006-17 - er der opført 144 boliger i Hals. Den seneste større udstykning er Jacob Severins Vej fra 2005 i den vestlige del af byen, så der er bygget mange boliger i 2005 og 2006. Siden da har der kun været ganske få grunde til salg til nybyggeri på Ulstedvej/Søhesten. Derimod er der løbende lavet boligforbedringer og fortætning på enkeltgrunde.

Primo 2018 er der følgende rummelighed til boliger i Hals:

- På Idrætsalle er der plads til ca. 15 tæt-lave boliger (almen boligprojekt på vej)
- På Ulstedvej/Søhesten er ca. 10 ubebyggede parcelhusgrunde

- Lokalplan 5.43 giver mulighed for udstykning af 22 boligparceller nord for Hals (ikke byggemodnet eller etableret vejadgang)



Det kan være svært at vurdere boligbehovet de næste 12 år. På den ene side er befolkningstallet stort set status quo i løbet af de sidste 12 år, selvom der er opført 144 boliger i samme periode. Dette hænger bl.a. sammen med, at boligbehovet og antal m² per indbygger stiger, hvilket udløser nye boliger. Omvendt er Hals udpeget som én af 11 oplandsbyer med et særligt vækstopotentiale i kommuneplanens hovedstruktur "Fysisk Vision 2025", hvilket betyder, at befolkningsprognosen tror på en betydelig befolkningsudvikling, som beskrevet tidligere.

Hvis man tager udgangspunkt i boligbyggeriet de sidste 12 år og tror, at der som minimum bliver bygget samme antal boliger de næste 12 år, så mangler der rummelighed til $144 - 10 - 15 - 22 = 97$ boliger.

Erhverv

Erhvervsområderne i Hals ligger spredt i byens udkant. I den eksisterende planlægning er der ledige erhvervsarealer i den nord-vestlige del af byen, som endnu ikke er udnyttet, men heller ikke byggemodnet. Placering mod vest er at foretrække, da trafikken til og fra erhvervsområdet belaster byen og ferie-/fritidsområderne mellem Hou og Hals mindst muligt. Området ud til Aalborgvej kan bruges til virksomheder, som har behov for profilering.

Hals Metalsmelteri nord for byen ligger på flere måder uhensigtsmæssigt. Der er gener fra den tunge trafik til og fra smelteriet - dels ved skolen og dels igennem byen. Derudover er der en konsekvenszone på 200 m omkring virksomheden. Inden for denne må der ikke etableres forureningsfølsomme funktioner f.eks. boliger, fritidsfunktioner eller lignende. Dette vanskeliggør udviklingen af bolig- og fritidsområder i den nordlige del af Hals.



Som i mange andre byer der er forholdsvis mange jobs placeret i servicevirksomhederne i og omkring bymidten.

Havnen er meget blandet med hensyn til erhverv. Vestpieren er omdannet til en blanding af boliger, service og butikker. De tre isbutikker er særlig tydelige i gadebilledet - ikke mindst om sommeren. Ved Østpieren ligger et par motorværksteder, og denne del af havnen rummer også fiskere og fiskehuse. Selvom hele Østpieren er udlagt og reserveret til havneerhverv, bruges en stor del af arealet til bådoplag om vinteren.

Turisme

Hver sommer drager tusinder af turister mod området omkring Hals. Havet og fjorden er de store trækplastre. Men den spændende havneby med et autentisk bymiljø trækker også.

Ifølge VisitNordjylland (2014) omsætter turismen i Hals og omegn for 582 mio. kr. i alt. Det svarer til, at turismen skaber 464 fuldtidsstillinger. Både i det fysiske landskab, men også i beskæftigelsen fylder turismen meget i Hals.

Størstedelen af omsætningen er ikke-kommerciel, dvs. folk der bruger eget sommerhus og endagsturister. Men de store sommerhusområder langs kysten nord for byen med ca. 4000 sommerhuse (heraf ca. 20 % til kommerciel udlejning) og ca. 1000 sommerhuse ved Egense syd for Limfjorden giver næring og liv til byen.

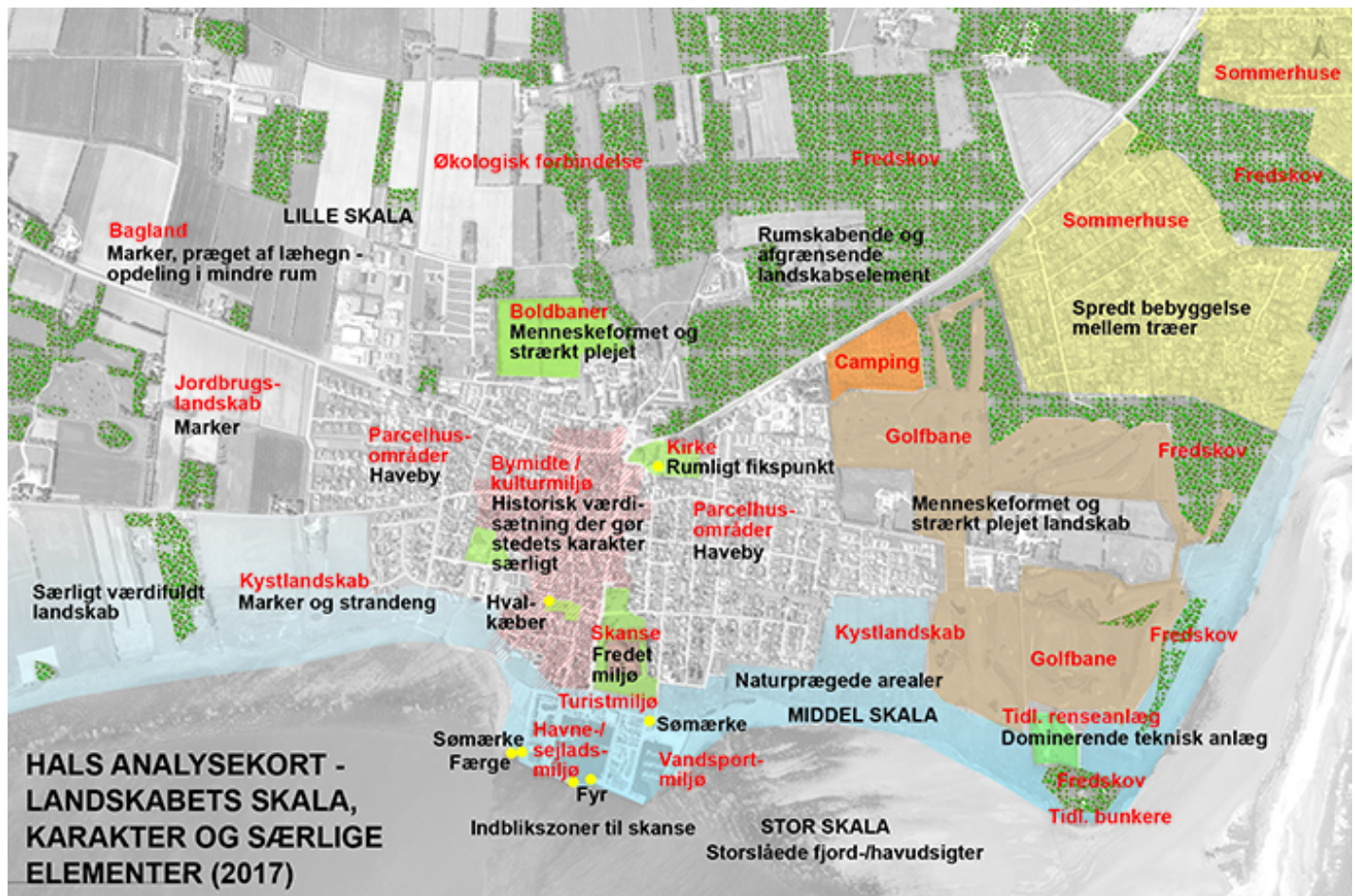
Dagligvarebutikkerne lokker turisterne til byen. Men når der ikke er arrangementer, såsom Skånsespillet eller torvedage, er den udprægede følelse, at der ikke er ret meget at give sig til udover at købe en is eller øl på havnen. Der er et stort potentiale i at udvikle flere spændende aktiviteter i Hals by. Sommerhusområderne udgør et kæmpe potentiale for aktiv og helårsturisme i Hals.

Landskab, natur og rekreative kvaliteter

Hals ligger på hævet stenalderhavbund. Kystlandskabet viser, hvordan området er blevet skabt og nogle af de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet. Områderne omkring Limfjorden er derfor udpeget som geologisk interesseområde, se kortet. Det betyder, at mulighederne for at opleve, forske og undervise i de geologiske processer skal bevares.



Hals er byen, hvor man har mange stærke naturværdier på tæt hold. Byen er omkranset af vand og åbne arealer, der støder op mod store skovområder - Hals Sønderkov, Hals Nørreskov, Hals Mose, Trekanten og Koldkærskoven. Selve Hals by har også en række små grønne oaser, såsom Børnenes Jord og det gamle gadekær. Ikke mindst Hals Skanse har potentiale for at være et ”bypark”.



De naturskabte værdier giver både borgerne og de besøgende i Hals-området rige muligheder for rekreative oplevelser og fritidsaktiviteter såsom traveture, cykelture, jollefiskeri, lystfiskeri, badning m.v. Paradoksalt nok findes der kun få gode stier, der forbinder byen med den omkringliggende natur, såsom Nordsøstien og Hals Mosesti (Sti 7). Her er et tydeligt udviklingspotentiale.

Aalborg Kommune har lavet en grøn-blå struktur, der skal binde landskabsbånd og naturperler sammen. Grønne kiler og forbindelser er vigtige for dyr og planter, da de fungerer som økologiske spredningskorridorer. Men det er også vigtigt at binde naturområder sammen for at sikre og udvikle de rekreative muligheder f.eks. traveture. Rygraden i den grøn-blå struktur er de økologiske forbindelser og de særligt værdifulde naturområder, se kort.



Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord udgør ét stort sammenhængende naturområde, hvor bl.a. store flokke af trækfugle holder til.

I Natura 2000-området skal der sikres en gunstig bevaringsstatus for områdets forskellige naturtyper og arter. I praksis betyder det, at området skal beskyttes mod nye aktiviteter, også uden for områderne, der kan skade naturen i områderne. Myndighederne er derfor underlagt skrappe krav og betingelser, når de skal træffe afgørelser eller vedtage planer, der kan påvirke Natura 2000-områder.



Kyst og klima

Hvis man bor ud til vandet eller en strand, må man ikke bygge eller indrette sig ligeså frit, som man må andre steder i landet. Formålet med beskyttelsen er at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne.

Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Udgangspunktet for kystnærhedszonen er, at den skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten, f.eks. havne.

For at planlægge for nye arealer og funktioner i kystnærhedszonen, kræver det en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering, og at udviklingen foregår væk fra kysten. I Hals betyder det bl.a., at byudvikling som udgangspunkt skal foregå bag den eksisterende by ind i landet.

Strandbeskyttelseslinjen omfatter strandbredden og arealet op til 300 meter bag strandbredden - i sommerhusområder dog kun 100 meter eller mindre.

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Man må f.eks. ikke opføre bebyggelse, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet.

Der gælder dog en række umiddelbare undtagelser fra forbuddet, som man kan læse mere om på Kystdirektoratets hjemmeside. Desuden kan Kystdirektoratet i nogle tilfælde gøre en undtagelse – altså give dispensation - til byggeri eller andre ændringer af tilstanden, hvis det er til fordel for almenvellet.



Klimaet ændrer sig – og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorisont – og her og nu er de øgede nedbørsmængder den største udfordring. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima.

En stigende vandstand i havet øger sandsynligheden for, at lavtliggende kystområder oversvømmes ved kraftig storm og kraftig regn. Dette er ikke mindst relevant i Hals, hvor 2/3 af byen ligger i kote 2,5 m eller lavere.

Klimaændringerne vil foruden stigende havvandstand også bevirke øget nedbør og mere ekstreme regnskyl især om vinteren. Denne nedbør ender for størstedelens vedkommende i vores åer og vandløb. Dette vil yderligere øge sandsynligheden for oversvømmelse af de kystnære områder, som ligger ved åernes og vandløbenes udløb.

I områder med høj risiko for oversvømmelse (se kortet) er det vigtigt at forholde sig til klimapåvirkninger og eventuelle klimatilpasningsløsninger, når man planlægger for nye anvendelser og aktiviteter.



Kulturarv og kulturmiljø

Kommunerne skal passe på de værdifulde kulturmiljøer, så oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøerne bevares.

I Hals er havneområdet og forbindelserne fra havnen til byen, Skansen, det åbne land, vandet m.v. udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Det betyder, at der ved fremtidigt byggeri skal tages hensyn, så området som helhed ikke mister de kulturhistoriske spor. Dette er bl.a. sikret i en bevarende lokalplan for bymidten i Hals, hvor der også er udpeget enkeltbygninger og træer, som er bevaringsværdige.

Den militære del af kulturmiljøet; Skansen er fredet. Fredede fortidsminder er beskyttet mod ændringer. Ved

ethvert anlægsarbejde, indgreb, tilføjelse m.v. er der tale om ændringer, der kræver dispensation hos Kulturstyrelsen. Det er underordnet, om der er tale om en permanent eller midlertidig ændring.



Mobilitet og forbindelser

De trafikale forhold i Hals er domineret af, at byen gennemskæres af to overordnede og meget trafikerede gader; Aalborgvej/Strandvejen i øst-vest gående retning og Færgevej/Østergade i nord-syd gående retning. Desuden forbinder Hals-Egense færgen den østligste del af Aalborg Kommune på tværs af Limfjorden.

Etablering af omfartsvej er ofte blevet drøftet i Hals. I forbindelse med Helhedsplanen for Hals Nord fra 2006 blev der reserveret et areal til en mulig fremtidigt omfartsvej nord om byen.

Hals har en lille busstation liggende centralt i byen. Metrolinje 1D kører fra Hals via Aalborg centrum til Skalborg. I dagtimerne på hverdage er der halv times drift, mens bussen kører hver time om aftenen og i weekender.

Midtergade, Havnegade og Havnen er "oplevelsesgader", hvor færdsel foregår på de svage trafikanters præmisser. Det øvrige lokale vejnet i byen har forskellig udformning alt efter, om vi bevæger os i den gamle

bydel eller i de nyere boligområder. Gaderne er i de fleste tilfælde indrettet, så hurtigtgående trafik ikke er et stort problem. Det er en særlig oplevelse at færdes i de krogede gadeforløb i de gamle kvarterer. Nogle kvaliteter som bør sikres i fremtiden.

Som nævnt under de rekreative muligheder, er der kun få gode rekreative stier og cykelstier i og omkring Hals. De kan med fordel forbedres og udbygges, så man let kan opleve de mange stærke naturværdier i Hals-området på tæt hold. Mange forbindelser kræver, at man har et godt lokalkendskab for overhovedet at finde dem.



+ Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen udarbejdes som et tillæg til kommuneplanen. Her beskrives, hvilke konkrete ændringer der er foretaget i forhold til i den gældende kommuneplan.

Ny byudviklingsplan

Byudviklingsplanen erstatter den hidtidige bybeskrivelse for Hals i Aalborg Kommunes kommuneplan.

Byudviklingsplanen skal binde kommuneplanens overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" sammen med de konkrete retningslinjer og rammer for lokalplanlægning.

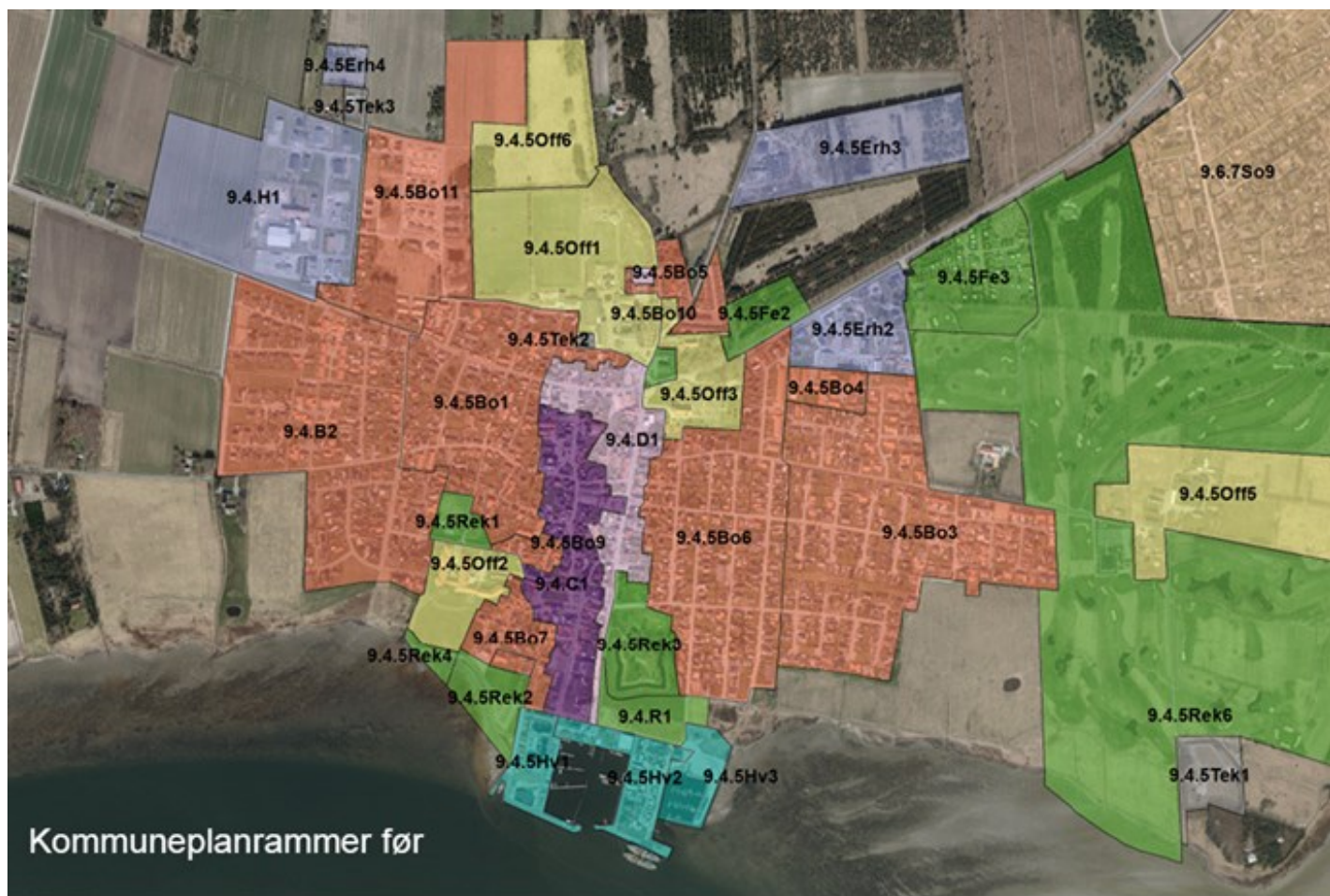
Rummelighed til nye boliger

Som beskrevet under "Forudsætninger" er der i dag rummelighed til ca. 47 nye boliger i Hals – fordelt på parcel- og tæt-lav boliger. Dette kommuneplantillæg udlægger to nye boligområder og muliggør dermed etablering af yderligere ca. 95 boliger afhængig af hvilken boligtype, der vælges på det enkelte areal. Den samlede rummelighed er herefter ca. 142.

Kommuneplanens [Bilag M](#) indeholder en oversigt over restrummeligheden for nyudlæg til boliger i kommunen. Bilag M opdateres med ovennævnte oplysninger.

Ændringer af kommuneplanrammer

Byudviklingsplanen har udløst nye kommuneplanrammer og justeringer af de gældende rammer. Nedenfor ses kort med eksisterende og nye.



Grundlæggende er alle kommuneplanrammer blevet ændret. De eksisterende rammer er lavet i gammel Hals Kommune, og som en del af dette kommuneplantillæg, er rammerne konverteret over i Aalborg Kommunes

koncept for kommuneplanrammer.

Det betyder bl.a., at en række rammer har skiftet anvendelse. Fx er golfbanen ændret fra ”Rekreative formål” til ”Ferie- og fritidsformål” (ramme 9.4.F3). Den praktiske anvendelse, byggemuligheder mv. er dog ikke ændret. Tilsvarende er boldbanerne nord for skolen ændret fra ”offentlige formål” til ”rekreative formål” (ramme 9.4.R5), og rammerne for Hals Havn er ændret til en blanding af ”tekniske anlæg” (færgelejet), ”centerformål” (Vestpieren), ”erhverv” (Østpieren) og ”ferie- og fritidsformål” (fritidshavnen), da Aalborg Kommuneplan ikke opererer med ”havneerhverv” som en hovedkategori. Indholdet i rammerne er dog forsøgt holdt så uændret som muligt.

Den grundlæggende gennemgang og revision af alle kommuneplanrammer i Hals betyder, at der er lavet masser af små tilpasninger, som det vil være for omfattende at redegøre for. Der er fx for nogle kommuneplanrammer tilføjet bestemmelser om landskabelig tilpasning mod det åbne land, beskyttelse af kulturmiljøer, erhvervsområders visuelle fremtræden ligesom bebyggelsesprocenten er hævet en smule for nogle områder. Tilsvarende er nogle rammer slået sammen, mens andre er opdelt. I det følgende er det kun egentlige og væsentlige ændringer, som er beskrevet.

Alle boligrammer

For alle boligrammer er bebyggelsesprocenten for åben-lav hævet fra 25% til 30%, bebyggelsesprocenten for tæt-lav hævet fra 35% til 40%, og det maksimale etageantal fra 1½ til 2. Dette sker for at være i overensstemmelse med Bygningsreglementet. Ifm. Bygningsreglementet 2010 blev standard bebyggelsesprocenterne og beregningsreglerne ændret; fx medtages en overdækket terrasse nu i bebyggelsesprocenten og en udnyttet tagetage tæller en fuld etage.

9.4.B7 Omdannelse af Hals Camping

Området har tidligere været brugt som campingplads. Hals Camping lukkede for sidste sæson den 17. september 2017. Området er derfor ændret til boligområde. Målet er, at området skal fungere som et attraktivt boligområde med en blanding af nye parcelhuse og tæt-lave boligbebyggelser. Arealet er ca. 4,5 ha, og det skønnes, at der er plads til 50-60 boliger afhængig af konkret fordeling mellem parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Området skal samtidigt være med til at skabe bedre forbindelse mellem Hals by og naturområderne og golfbanen mod øst. Der stilles derfor krav om stiforbindelser gennem området.

De turistmæssige konsekvenser ved denne ændring er der redegjort for i afsnittet ”Befolkningens levevilkår og materielle goder” i Miljøvurderingen.

9.4.B8 Ved Nordmandshage

Området udlægges til boligområde og inddrages dermed til byudvikling. Området kan både bruges til åben-lave boliger og tæt-lave boliger. Gerne i en blanding med plads til forskellige målgrupper. Arealet er ca. 3,5 ha, og det skønnes, at der er plads til ca. 40 boliger afhængig af konkret fordeling mellem parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Området ligger i dag i landzone med by mod vest og syd, og golfbane mod øst og nord. Der ligger en gårdejendom på arealet i dag. Området ligger inden for kystnærhedszonen med boliger foran. Placering inden for kystnærhedszonen er redegjort for i afsnittet ”Landskab” i Miljøvurderingen.

9.4.H1 Bygmestervej

Den tidligere genbrugsstation (tidligere ramme 9.4.5Tek3) er ændret fra ”tekniske anlæg” / ”genbrugsplads” til erhvervsformål og er derfor lagt til erhvervsrammen for erhvervsområdet Bygmestervej. Genbrugsstationen er lukket for flere år siden og bruges i dag til erhverv. Så der er tale om en tilpasning efter faktiske forhold.

Området umiddelbart nord for (tidligere ramme 9.4.5Erh4) er ændret fra ”erhvervsområde i form af planteskole” til et almindeligt erhvervsområde og er også slået sammen med rammen for Bygmestervej-området. Der er intet, der tyder på, at der kommer en planteskole eller lign. i Hals, mens der er efterspørgsel på et mindre erhvervsareal, som er nemt at bygge modne.

9.4.H2 Bisnapkratvej / 9.4.B3 Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.

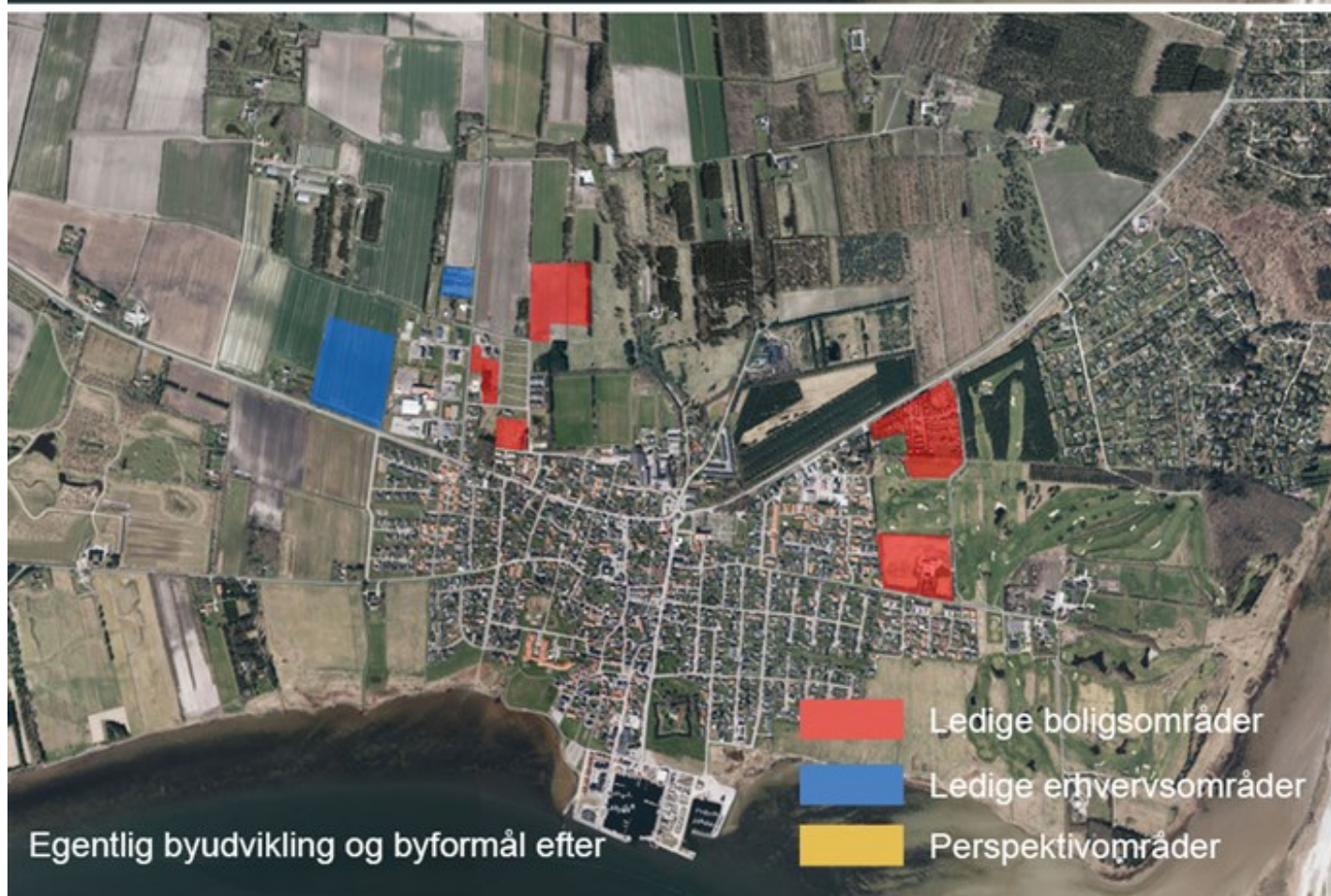
I den tidligere ramme 9.4.5Erh2 var der mulighed for at etablere boliger i erhvervsområdet. Der er lavet tilpasninger i afgrænsningen mellem erhvervsrammen og boligrammen ved siden af (9.4.B3), så rene boliger er flyttet over i boligrammen. I den nye erhvervsramme 9.4.H2 er der fortsat mulighed for boliger, men kun i forbindelse med erhverv. På grund af nærheden til boliger er støj en potentiel udfordring for erhvervsområdet. Derfor skal en lokalplan præcisere hvilke erhverv, der miljømæssigt kan indpasses i området.

Endelig er ”Butikker til særlig pladskrævende varegrupper” tilføjet som en anvendelse. Det passer godt ind i erhvervsstrukturen for Hals. Desuden består størstedelen af erhvervsområdet i dag af en tømmerhandel.

Ændringer af retningslinjer

Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål / 3.1.1 Nyt boligbyggeri / 4.1.1 Nye erhvervsområder
Allerede udbyggede områder udgår af udpegningen og nye bolig- og erhvervsområder, som beskrevet ovenfor i ”Ændringer af kommuneplanrammer”, er tilføjet som planlagte byudviklingsområder.

Perspektivområder for byudvikling nord for Hals udgår også. Dette er en konsekvens af, at Hals nord-planen droppes (beskrevet i afsnittet ”Udvikling og omdannelse” i Byudviklingsplanen).



Retningslinje 7.1.4 Særlig pladskrævende varer

Erhvervsrammen 9.4.H2 Bisnapkratvej er udpeget til også at rumme særligt pladskrævende varer. Som

beskrevet under rammerne, består området primært af en tømmerhandel. Derudover er udpegningen af område til særlig pladskrævende varegrupper udvidet til at omfatte hele 9.4.H1 Bygmestervej. Der er god vejadgang, og specielt arealerne ud til Aalborgvej og Ulstedvej har god synlighed. Der ligger allerede bådforhandlere i området. Det passer fint med erhvervsstrukturen i Hals, at området også kan bruges til butikker, som forhandler særlig pladskrævende varer fx biler og både.



Selve teksten i retningslinjen og tilhørende bemærkninger er desuden opdateret og ændret, så de stemmer overens med definitionerne for pladskrævende varer og bestemmelser i den gældende Lov om planlægning.

(Bestemmelserne ændring detailhandel blev ændret med den "Moderniserede Planlov" fra juni 2017.)

Retningslinje 10.2.2 Rammer for campingpladser

Hals Camping fjernes fra kortet over campingpladser i kommunen. 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."* referer direkte til Hals Camping (og kun Hals Camping.) Denne retningslinje tages derfor ud af kommuneplanen.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder

Udpegningen af øvrige landområder er reduceret med de to nye boligområder, som er beskrevet ovenfor i *"Ændringer af kommuneplanrammer"*. Ifølge retningslinjen skal *"hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne."* Hals Golfbane er derfor også taget ud af udpegningen, da arealet specifikt er udpeget til golfbane i kommuneplanen. Kortet viser udpegningen af de *"Øvrige landområder"* før og efter.



Retningslinje 11.2.4 Skovrejsning

Som en del af den grøn-blå struktur i kommuneplanen, er der i den eksisterende planlægning udpeget en grøn kile

langs Skiveren nord for byen. Denne del er nu også udpeget som bynært skovrejsningsområde. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift, men et signal om, at kommunen vil arbejde for, at der kommer skov på sigt. Udpegningen er i overensstemmelse med byudviklingsplanens mål om, at der "skal være en sammenhængende grøn struktur rundt om Hals, som består af større og mindre grønne områder, skovarealer, vandløbsarealer og beskyttet natur, som forbindes af grønne kiler og stiforbindelser." Samtidigt skal der "være bynære rekreative områder, som appellerer til gå-, løbe-, cykel- og rideture." Området omkring Skiveren er i dag til dels, men har potentiale til at blive sådan et bynært rekreativt område. Se desuden næste afsnit om rekreative stier.



Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier

Det er et af målene i byudviklingsplanen at skabe bedre forbindelser mellem byen og landskabet omkring. For det

første er udpegningen af rekreative stier opdateret, så de eksisterende rekreative stier i selve Hals by er kommet med i udpegningen, jf. kortet.

Derudover er stien langs Skiveren til Hals Mose nord for byen, også kaldet sti 7, nu genoprettet, og der er lavet aftaler med lodsejere på ny. Hele stien til Hals Mose er taget med i det rekreative stinet (kortet viser kun den del af stien, som ligger nær Hals.) Der er også forbindelser til sommerhusområdet nord for Hals.

Endelig er Golfstien optaget som reaktiv sti. Golfstien stopper i dag ved Vejdybet (ved Hals Camping). Derfor er der udpeget et planlagt stiforløb over campingpladsen langs golfbanen ned til Nordmandshage, og et stiforløb over campingpladsen gennem Præsteskovene til Hals Mose-stien og skoleområdet, jf. kort. Planlagt sti betyder, at kommunen i forbindelse med konkret planlægning, myndighedsbehandling og drift af kommunale arealer vil arbejde for etableringen af stien. Fx sikres det i lokalplanen for omdannelse af Hals Camping, at der føres en sti med offentlig adgang henover området. Med disse ændringer skulle der gerne sikres et mere sammenhængende rekreativt stinet med mulighed for ”loops”.

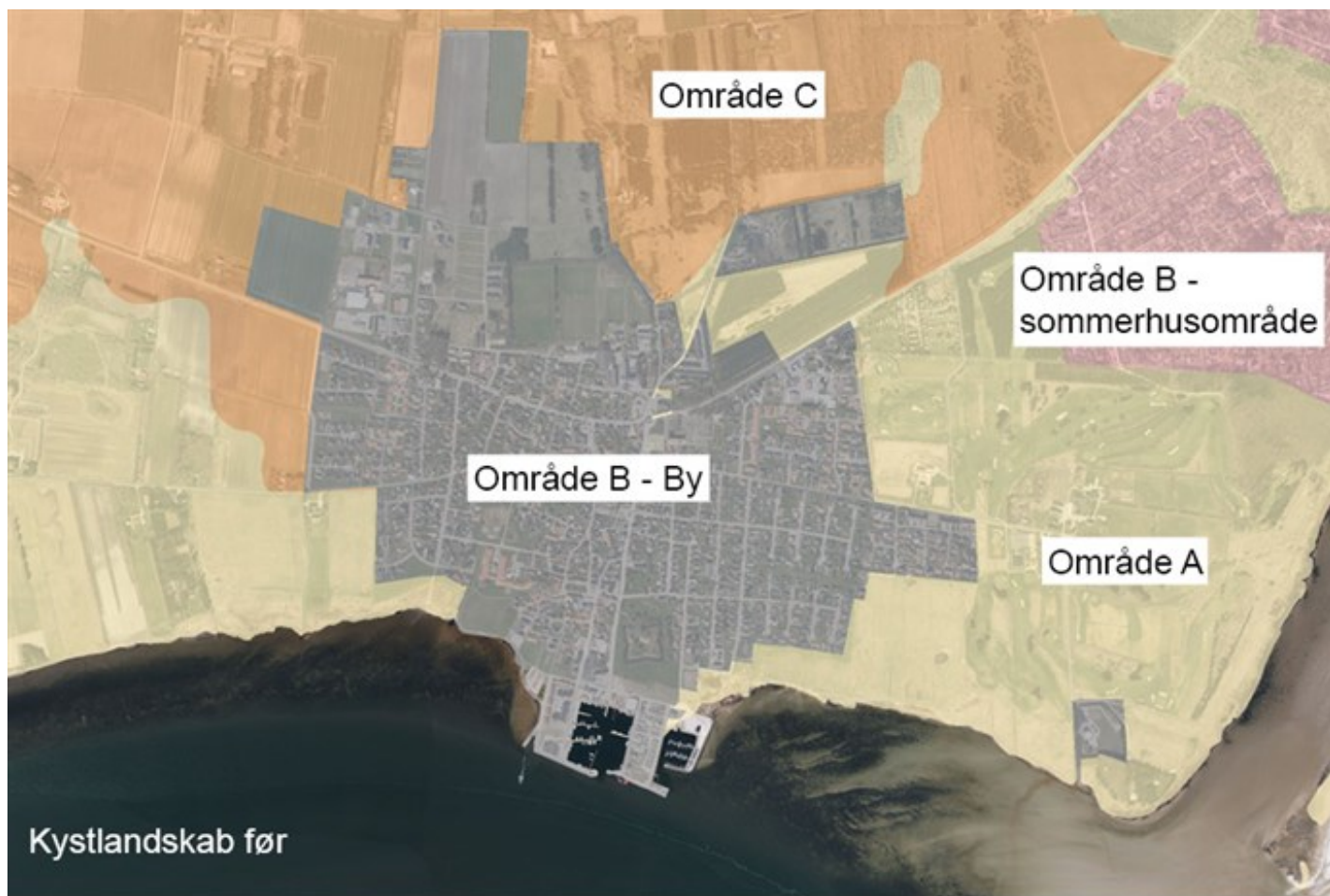


Kystnærhedszonen dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster, og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Der må kun inddrages nye arealer i byzone, eller planlægges for arealer i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Dette kommuneplantillæg inddrager et nyt areal til boligområde og konverterer en campingplads i landzone til boligområde. De planlægningsmæssige begrundelser for at inddrage disse arealer fremgår af afsnittet ”Landskab” i ”Miljøvurderingen.”

Aalborg Kommuneplan inddeler kystnærhedszonen i tre dele; Det nære kystlandskab (Område A), Planlagt kystlandskab (Område B) og Kystlandskab (C). Jf. retningslinje 11.4.1 Område A skal udpegninger inden for Område A ”*som hovedregel friholdes for byudvikling [...]*”

Som en konsekvens af de nye boligområder ændres udpegningen for disse arealer fra Område A til Område B. Derudover er der lavet en række faktuelle rettelser i zoneinddelingen i byen og omkring havnen. Ændringer er vist på nedenstående kort.

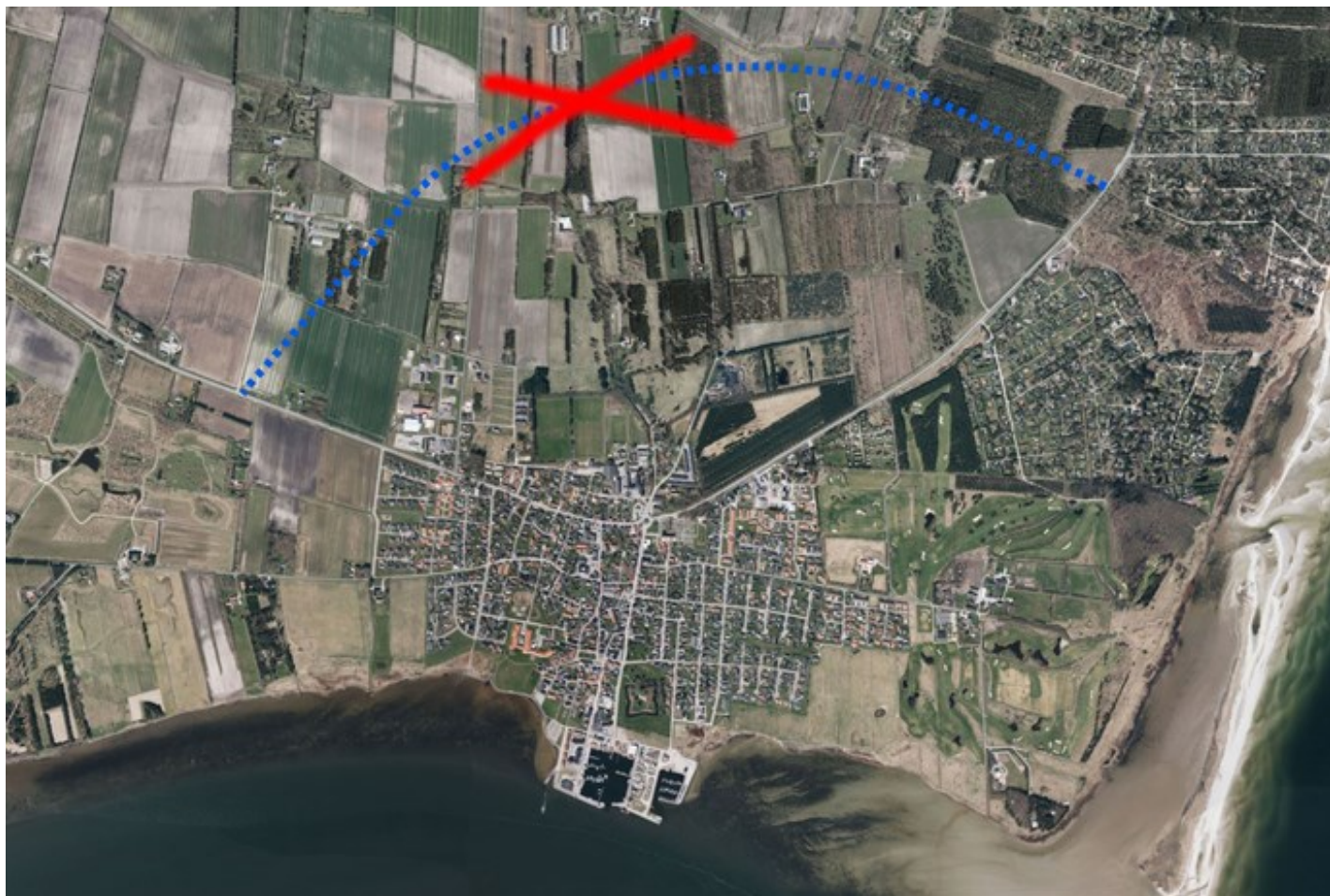


Den moderniserede planlov fra 2017 giver kommunerne mulighed for at ansøge Erhvervsministeren om udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. Med udpegning af udviklingsområder inden for

kystnærhedszonen får byrådet mulighed for at udvikle byer, landsbyer og områder i det åbne land uden at tage særlige hensyn til nærhed til kysten. I udlagte udviklingsområder "ophæves" kravet om særlig funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for kystnærhed for planer og projekter. Udviklingsområder skal placeres uden for områder med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Aalborg Kommune har fremsendt ønsker om udviklingsområder omkring Hals til ministeren. De konkrete ønsker fremgår af [Tillæg til Planstrategi 2016](#).

Retningslinje 13.1 Veje

Som beskrevet tidligere satses der ikke længere på Hals nord-planen, som bl.a. indebærer en ny omfartsvej nord om byen. Der er både fordele og ulemper ved omfartsvejen som beskrevet i afsnittet "Mobilitet" i Byudviklingsplanen. Konsekvensen er, at udpegningsen af vejreservationen fjernes fra Retningslinje 13.1 Veje.



+ Miljørapport

Byudviklingsplanen for Hals vil medføre ændringer af plangrundlaget for et større område, nemlig hele Hals by. Derfor er der lavet en miljørapport af kommuneplantillægget.

Hvad er en miljørapport?

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Når der, som i dette tilfælde, udarbejdes en miljørapport, fastlægges det nærmere indhold (afgrænsning) af

miljørapporten i forhold til, hvilke miljømæssige forhold der især forventes påvirket, og hvilke faktorer der bør undersøges nærmere, enten for at udelukke en påvirkning eller for at fastslå påvirkningens omfang og karakter. Dette sker i samarbejde med berørte myndigheder.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten følger høringsperioden for den tilhørende plan – i dette tilfælde kommuneplantillæg.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

Planens formål og indhold

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommuneplantillæg 9.015 Byudviklingsplan for Hals. Idet kommuneplantillægget fastlægger strategi og nogle rammer på overordnet niveau for byudvikling i Hals, skal miljøvurdering også foretages på et overordnet niveau. De steder, hvor kommuneplantillægget indeholder mere konkret planlægning fx nyudlæg er det muligt at lave en mere konkret miljøvurdering.

Indhold og hovedformål

Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg.

Forhold til anden planlægning

Der henvises til afsnittet "Forudsætninger" i redegørelsen til dette kommuneplantillæg, hvor eksisterende planlægningsmæssige bindinger herunder kystnærhedszone, klimaforhold og fredninger gennemgås.

Ændringer i forhold til gældende planlægning

Byudviklingsplanen for Hals medfører en række ændringer af det gældende plangrundlag på by-, retningslinje og rammeniveau. De konkrete ændringer er beskrevet i redegørelsens afsnit "Ændringer i forhold til gældende planlægning."

Afgrænsning af miljørapporten

I henhold til miljørapportens første fase har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljørapporten. Høringen forløb i perioden 22. september til 20. oktober 2017.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen: Erhvervsstyrelsen, Landbrugsstyrelsen, Miljøstyrelsen, Miljøstyrelsen Nordjylland, Naturstyrelsen, Naturstyrelsen Himmerland, Trafikstyrelsen, Region Nordjylland, Forsvarets Ejendomsstyrelse, Miljø- og Fødevarerministeriet, Beredskabscenter Aalborg, Nordjyllands Historiske Museum, Aalborg Havn, Aalborg Kommune (Miljø- og Energiforvaltningen, By- og Landskabsforvaltningen, Skoleforvaltningen, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen, Borgmesterens Forvaltning, Forsyningsvirksomhederne, Sundhed- og Kulturforvaltningen)

Følgende parter sendte input til miljørapportens indhold i høringsfasen:

- Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen
- Aalborg Kommune, Park & Natur
- Aalborg Kommune, Trafik & Veje

Aalborg Kommune, Miljø- og Energiforvaltningen gør opmærksom på, at der er ført miljøtilsyn på Østpieren i Hals, og at planlægning for boliger her formodentlig vil udgøre en miljøkonflikt. Dette kommuneplantillæg indeholder ingen konkrete ændringer af plangrundlaget for Østpieren – kommuneplanrammer er uændrede. Men i kapitlet om byudviklingsplan for Hals er det beskrevet som en strategi, at Østpieren skal skifte anvendelse fra ren havneerhverv, og at det skal ske ifm. en kommende særlig planproces. De potentielle miljøkonflikter vurderes, og evt. håndteres, i den kommende konkrete planproces for Østpieren.

Aalborg Kommune, Park & Natur gør opmærksom på, at der ligger et Natura 2000-område tæt på, at der løber et beskyttet dige gennem Hals Camping, og at der skal tages hensyn til EU-habitatdirektivets bilag IV-arter. Nærheden til Natura 2000 og områdets dyreliv er redegjort for i det følgende. Det beskyttede sten- og jorddige

ved Hals Camping er beskrevet og sikret i kommuneplanrammen, dvs. der skal tages hensyn i den konkrete lokalplanlægning for området.

Aalborg Kommune, Trafik & Veje gør opmærksom på, at den fremtidige vejbetjening af de nye boligområder og den forventede mertrafik bør vurderes. Derudover bør miljørapporten indeholde vurderinger af trafiksikkerhed og fremkommelighed, især for de lette trafikanter vedkommende.

På baggrund af ovenstående er miljørapportens fokusområder følgende:

- Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, herunder Natura 2000 og Bilag IV-arter.
- Landskab, med fokus på nærhed til kysten.
- Arkitektur og kulturarv, med fokus på kulturmiljøet i Hals bymidte og havn.
- Befolkningens levevilkår og materielle goder, herunder trafik og turisme.
- Menneskers sundhed, med fokus på trafiksikkerhed, støj og rekreation.
- Klimatiske faktorer.

Emner som ikke har været relevante at have fokus på i forhold til ændringerne i kommuneplanen på dette overordnede strategiske niveau, og på baggrund af det mindre omfang af nye arealudlæg, er:

- Jordbund og jordarealer.
- Luft.
- Arkæologisk og arkitektonisk arv.
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker.
- Ressourceeffektivitet.

Ikke teknisk resumé - hovedkonklusioner af miljørapporten

Udgangspunktet for dette kommuneplantillæg er at fastlægge en ny byudviklingsplan for Hals.

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Hals, skal miljøvurderingen også foretages på et overordnet niveau.

Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om en overordnet vurdering af forhold der kan have en indvirkning på miljøet og hvilke miljøforbedrende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med den kommende detailplanlægning.

De væsentligste forhold som er miljøvurderet er:

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Hals grænser op til et såkaldt Natura 2000-område, som er et natur- og fuglebeskyttelsesområde. Fugle eller andre dyr bliver dog ikke påvirket af kommunaleplantillægget i væsentlig omfang.

Landskab

Hals ligger ved kysten, hvor der gælder særlige regler for placering af byer og anlæg. De nye boligområder ligger bag ved eksisterende boliger, hvilket betyder, at de ikke kan ses fra vandet.

Arkitektur og kulturarv

Hele Hals bymidte og havn er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, som skal beskyttes. Der er taget hensyn til dette i kommuneplantillægget, da kommuneplanrammerne for de enkelte bydele og kvarterer indeholder bestemmelser om bevaring af kulturmiljøet.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Der ligger i dag en reservation til en ny vej nord om Hals. Denne reservation tages ud planlægningen. Fordelen ved en omfartsvej er, at trafik uden direkte ærinde i byen ledes udenom, og at byen dermed aflastes for unødigt biltrafik. Ulempen ved en omfartsvej er, at den er dyr, og at gennemkørende trafik ikke gør ophold i byen, hvorved byen risikerer at miste noget af sit liv og omsætning, som trafikken er med til at skabe.

Kommuneplantillægget omdanner Hals Camping til et boligområde. Det har dog en marginal betygnings for den samlede turisme i området. Omvendt giver det plads til et attraktivt boligområde.

Menneskers sundhed

De to nye boligområder ligger tilpas langt væk fra skydebanen for Hals Skytteforeningen, men der kan være trafikstøj fra Strandvejen. Dette vurderes nærmere i forbindelse med en lokalplan for området.

Kommuneplantillægget tager hånd om færdsel for de lette trafikanter, bl.a. ved at sikre et sammenhængende stisystem. Dette er også positivt i forhold til friluftslivet, da det giver bedre forbindelser mellem by og natur, hvilket kan påvirke menneskers sundhed, både fysisk og mentalt.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Ikke relevant i Hals.

Klimatiske faktorer

Hals Havn og dele af bymidten har mere end 5 % risiko for oversvømmelse hvert år. Det skal der tages hensyn til i den videre planlægning.

Miljøvurdering

Udgangspunktet for miljøvurderingen er et meget bredt og omfattende miljøbegreb. Som nævnt er miljøvurderingen lavet på et overordnet niveau, da kommuneplantillægget fastlægger rammer for byudvikling i Hals på overordnet niveau.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 14, Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, som grænser helt op til Hals by ved havnen. Kommuneplantillægget indeholder ingen konkrete ændringer omkring havnen, som kan påvirke Natura 2000-området.

Det eneste nyudlæg til boliger, ramme 9.4.B8 Ved Nordmandshage, og omdannelse af Hals Camping ligger begge ca. 1 km fra Natura 2000-området. I kraft af afstanden, vurderes dette kommuneplantillæg hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter og dyreliv

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Nyudlægget til boliger, ramme 9.4.B8 Ved Nordmandshage, og omdannelse af Hals Camping ligger i udbredelsesområdet for flere landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Af disse arter vurderes områderne at indgå som fouragerende og ledelinje for flagermus. Især diget og trærækken på Hals Campings sydlige del anvendes med stor sandsynlighed som ledelinje for områdets bestand af flagermus. Kommuneplanrammen siger, at sten- og jorddiget skal bevares.

Herudover vurderes kommuneplantillægget uden væsentlig betydning for arter og naturtyper omfattet af

EU-habitatdirektivet.

Grøn-blå struktur

Kommuneplantillægget udpeger arealerne omkring Skiveren som et bynært skovrejsningsområde. Overordnet vurderes mere bynær skov at være positiv i forhold til den biologiske mangfoldighed i området.

Der stilles desuden krav til, at der etableres grønne sammenhængende friarealer i forbindelse med de nye boligområder.

Beskyttet natur §3

Udover ovennævnte ændrer kommuneplantillægget ikke planlægningen for områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.



Landskab

Kystnærhedszonen

Hele Hals ligger inden for kystnærhedszonen. Det åbne danske kystlandskab er enestående i Europa. Det er en national interesse at bevare de åbne danske kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet.

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Udgangspunktet for nye byzonearealer er, at de skal lokaliseres væk fra kysten og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Planlægningsmyndigheden skal i fornødent omfang belyse mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen. Ved planlægningen i kystnærhedszonen skal der tages størst mulig hensyn til landskab og natur. Samtidig skal planlægningen afvejes imod andre væsentlige miljøinteresser og bymæssige værdier ud fra en planlægningsmæssig helhedsbetragtning.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Hals er den største by i denne del af kommunen. Samtidigt er Hals i kommuneplanens hovedstruktur (Fysiske Vision 2025) udpeget som en oplandsby med særligt byvækstpotentiale. Det betyder, at der er brug for arealer til byvækst. Og hele Hals ligger inden for kystnærhedszonen, så det er ikke muligt at finde en placering til boliger uden for.



Nyudlægget til boliger, ramme 9.4.B8 Ved Nordmandshage, ligger inden for kystnærhedszonen. Området har boligområder syd og vest for og golfbane nord og øst for landværts. På den måde er området allerede omkranset af bymæssige formål. Der er ingen væsentlige natur og landskabsmæssige interesser på området. Som det ses af kortet ligger området bag det eksisterende boligområde Korsholm. Samtidigt er området helt fladt, og der kan kun opføres bebyggelse på op til 8,5 m, jf. kommuneplanrammen. Det betyder, at området ikke kan ses fra kysten. På billedet ses bebyggelsen Korsholm set fra kysten. Det er bag denne, at nyudlægget ligger.



Geologi

Hele Hals-området er udpeget som geologisk interesseområde, jf. kommuneplanens retningslinje 11.3.14 Geologiske beskyttelses- og interesseområder. Det vurderes ikke, at kommuneplantillæggets ændringer vil tilsløre eller ødelægge de landskabelige træk eller den geologiske dannelse, der er grundlaget for udpegningen.

Fredninger

Hals Skanse ligger som et større fredet areal midt i Hals. Hvor udsigtslinjer tidligere var sikret i lokalplan og servitutter, er de nu også beskrevet i kommuneplanens rammer for de relevante områder. Det er en del af strategien i byudviklingsplanen, at Skansen på sigt skal hænge bedre sammen med byen og bruges mere aktivt som et rekreativt bynært område. Eventuelle påvirkninger af miljøet og fredningen vurderes i forbindelse med de konkrete tiltag, fx i forbindelse med anlæggelse af en sti mellem havn og Skanse.

Landskabelig værdi

Hals ligger i et smukt landskab med både kystlandskabet mod syd og øst, samt en "grøn ryg" udenom byen mod vest og nord. I byudviklingsplanen lægges der særlig vægt på byens overgang mod det åbne land, samt områdernes fremtræden langs store veje og i erhvervsområder for at sikre et harmonisk og attraktivt landskabsbillede. Desuden er der fokus på grønne kvaliteter og sammenhænge, der gavner både natur og friluftsliv.

Arkitektur og kulturarv

Byudviklingsplanen har stor fokus på bymidten og Midtergade. Det er her, at aktiviteter der skaber liv, skal placeres, herunder mødesteder. Dermed vil planen på sigt medføre en positiv påvirkning i forhold til bymiljøet. Samtidigt er det strategien, at ca. 1/3 af de nye boliger skal findes ved fortætning og fornyelse primært i og omkring bymidten.

Hele Hals bymidte og havn er udpeget som et værdifuld kulturmiljø. Derfor står der i de relevante kommuneplanrammer, at ny bebyggelse skal udformes under hensynstagen til de historiske bymiljøer, for at bevare det helstøbte bymiljø. Ligeledes står der, at de rumlige og arkitektoniske kvaliteter langs Midtergade og Havnegade skal sikres i lokalplaner vha. byggelinjer eller lignende.

I dag findes der allerede en lokalplan, som i vid udstrækning tager hånd om det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Hals bymidte. Da der ikke ændres på denne eller rammer herfor, vurderes der ikke at være væsentlige ændringer.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Fremkommelighed og trafik

Kommuneplantillægget indebærer, at vejreservationen nord om Hals droppes og tages ud af planlægningen. Vurderingen er, at trafikbelastningen på Aalborgvej ikke har eller sandsynligvis kommer til at nå et niveau, der berettiger etablering af en omfartsvej, der ikke er uden udfordringer. Trafikken i Hals er meget sæsonafhængig. Om sommeren er der masser af turister i sommerhusene, mens trafikken er forholdsvis begrænset i resten af året. Hertil kommer, at det er trafikken gennem byen, som er med til at skabe liv og omsætning i byens butikker og restauranter, hvilket prioriteres meget højt.

Det forventes, at 50-60 boliger på Hals Camping-området med en blanding af åben lav og tæt-lav boliger vil generere ca. 270 kørsler om dagen (køreture pr. døgn). Det er mere end campingpladsen tidligere genererede. Området skal vejbetjenes fra Vejdybet, som har god kapacitet og adgang til det overordnede vejnet. Dette betyder, at der ikke forventes væsentlige trafikale påvirkninger.

Etablering af ca. 40 boliger på ejendommen Nordmandshage 35, med en blanding af åben lav og tæt lav boliger, vil forventeligt generere ca. 200 kørsler om dagen (køreture pr. døgn). Området får vejadgang fra Nordmandshage, som er en lokal vejforbindelse i den østlige del af Hals. Det vurderes, at en del biltrafik fra boligområdet vil benytte Vejdybet fremfor at køre gennem byen. Det betyder, at der ikke forventes væsentlige trafikale påvirkninger.

Trafikpåvirkninger i forbindelse med omdannelse og fortætning vurderes fra sag til sag, men forventes klaret via det eksisterende vejnet.

Der er gode muligheder for at benytte cykel som transportmiddel i de to nye boligområder, da der er under 1 km til skole, indkøb mm.

Turisme

Som beskrevet under "Ændringer af kommuneplanrammer" i "Ændringer i forhold til gældende planlægning" har det naturligvis nogle konsekvenser for turismen at omdanne Hals Camping til boliger. I det følgende redegøres for de turistmæssige konsekvenser.

VisitNordjylland fik i 2014 udarbejdet "Turismens økonomiske betydning i kystdestination Hals", som er det seneste og bedste vidensgrundlag, vi har. Analysens formål var at give en status for turismens direkte og afledte økonomiske og beskæftigelsesmæssige betydning for kystbydestinationen Hals. Kystbydestinationen Hals skal forstås bredt og dækker hele den strækning og område, som Aalborg Kommune og VisitAalborg i dag kalder Aalborg Kyst, dvs. fra nord for Hou til syd for Lille Vildmose.

I 2014 blev der omsat for 582 mio. kr. på forskellige overnatningsformer i "Kystdestination Hals". Heraf udgjorde camping 41 mio. kr., svarende til 7 %. Den altovervejende overnatningsform er sommerhuse, enten eget eller lejet, idet personer i sommerhuse samlet set står for 63 % af turismeomsætningen. Det er betydeligt mere end Aalborg Kommune, Nordjylland og Danmark. Det kommer tydeligt til udtryk i landskabet med ca. 4.200 sommerhuse nord for Hals og ca. 1.000 syd for fjorden.

Undersøgelsen inkluderer fem campingpladser – tre syd for Limfjorden; Egense Strand Camping, Dokkedal Camping og Frydenstrand Camping – og to nord for; Hals Strand Camping (Lagunen) og Hals Camping. Af de to nordlige campingpladser er Hals Strand Camping klart den største med ca. 400 pladser. Hals Camping, der nu er lukket, havde til sammenligning ca. 130 pladser. Campingpladsen havde tilladelse til at udvide op til 170 pladser, men belægningen har i en årrække ligget under 50 %.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at Hals Camping har stået for 1-2 % af den samlede overnatning i

”Kystdestination Hals”. Det betyder, at nedlæggelse af campingpladsen ikke vil ændre på turismebilledet i området, som primært består af egne og lejede feriehuse og en mindre del endagsturister.

Med til vurderingen hører, at en del af de tidligere campister på Hals Camping sandsynligvis vil søge til Hals Strand Camping, som er i gang med at udvide med bl.a. et udendørs badeland med åbning sommeren 2018.

Menneskers sundhed

Støj

Begge de nye boligområder ligger inden for støjkonsekvenszonen for skydebanen for Hals Skytteforening. Der er tale om en ”opmærksomhedszone” og skytteforeningen har ifm. deres miljøgodkendelse redegjort for, at grænseværdien på 66 dB er overholdt ved de nærmeste naboer med de tilladte skydetider. Da de nærmeste boliger ligger tættere på skydebanen end de to nye boligområder, vurderes der ikke at være et miljømæssigt problem.

Området Hals Camping vurderes at være belastet af støj fra Strandvejen. Størrelsen af problemet og evt. afværgeforanstaltninger håndteres i forbindelse med en lokalplanproces for området, jf. bestemmelserne i kommuneplanrammen for området.

Trafiksikkerhed

I forhold til sikker skolevej er det en udfordring, at Hals Skole ligger nord for Strandvejen/Aalborgvej, mens de to nye boligområder ligger syd for (ligesom størstedelen af byen i øvrigt). Det betyder, at alle børn skal krydse en større vej.

Forhold omkring sikre skoleveje og forbindelser for lette trafikanter og de nye boligområder vil i dette kommuneplantillæg blive imødekommet ved at stille krav i rammerne om, at der etableres stiforbindelse gennem de to boligområder, som kobler op på Nordmandshage og det øvrige stinet.

Fortætning i bymidten kan være en udfordring i forhold til trafiksikkerhed, da bymidten består af en meget gammel vejstruktur med smalle krogede gadeforløb. Eventuelle problemer skal håndteres fra sag til sag.

Friluftsliv og rekreative interesser

Umiddelbart vurderes kommuneplantillægget at have en positiv påvirkning på de rekreative muligheder i Hals. Det er en del af byudviklingsplanen, at der skal sikres sammenhæng mellem de rekreative områder og bedre sammenhæng mellem by og naturområderne udenfor. Ikke mindst adgangen til Limfjorden, specielt omkring havnen, skal forbedres. Dette sikres bl.a. gennem udpegning af rekreative stier og reservationer til nye stiforbindelser, der skal være med til at binde sammen.

En bedre kobling til naturen via stier vil give mulighed for flere og mere varierede landskabsoplevelser, hvilket kan bidrage til et sundere liv, herunder forebyggelse mod stress, diabetes, overvægt og lignende livsstilssygdomme. Desuden understøtter bedre friluftsmuligheder menneskenes naturlige forbundenhed med naturen, fx ved hjælp af et bedre stinet.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Hele Hals ligger uden for områderne med drikkevandsinteresser.

Limfjorden, vandløb, søer og vådområder

Det vurderes ikke, at kommuneplantillægget indeholder ændringer, der påvirker Limfjorden eller vandløb.

Klimatiske faktorer

Klimaet ændrer sig - og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havvandsstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorisont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima, herunder stigende grundvandsstand og vandstanden i havet.

Som en konsekvens af øgede og voldsommere regnmængder er det relevant, i øget omfang, at forholde sig til håndtering af regnvand.

Klimaændringerne lægger et stort pres på kloaksystemerne. Der er derfor behov for, i højere grad end tidligere, at regnvand håndteres via forsinkelse eller nedsivning.

Begrebet Lokal Anvendelse/afledning af Regnvand (LAR) har været kendt i Danmark siden starten af 1990'erne. Det dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med, eller erstattes af, forskellige teknikker til afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer. LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning.

Som beskrevet i afsnit ”Kyst og klima” under ”Forudsætninger” har arealerne ved fjorden og lidt af bymidten mere end 5 % risiko for oversvømmelse hvert år. Det er ikke noget, der påvirker de to nye boligområder. Men det er klart noget, man skal have fokus på i en kommende planproces for Østpieren på havnen.

For alle kommuneplanrammer, som er i risikozonen, er der tilføjet bestemmelser om, at en kommende lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. kommuneplanens [retningslinje 2.1.6](#).

Alternativer

Miljørapporten skal beskrive og evaluere rimelige alternativer. Alternativer ligger i alle de fravalg, der er foretaget i processen.

0-alternativet

0-alternativet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer, som de var. Dette indebærer bl.a., at Hals Nord-planen fortsat skal være gældende med rammer og perspektivområder. Som beskrevet tidligere har byudviklingen været meget begrænset de sidste 10 år. En periode som både indeholder finanskrisen, men også stor vækst i Aalborg Kommune i de sidste år. Der er dog intet, som tyder på, at udviklingen i Hals pludselig vil ændre sig. Vurderingen af 0-alternativet er således, at der ikke ville være sket væsentlige ændringer i Hals.



Men Hals er udpeget som en oplandsby med særlig byvækstpotentiale i kraft af byens beliggenhed og kvaliteter, så der er et politisk ønske om 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. Som forhåbentligt får sat en positiv vækst og udvikling i gang i Hals by.

Byudvikling mod vest

I forbindelse med fordebatten er der både investorer og borgere, som har foreslået at bygge mod vest. Det vil være en naturlig udbygning af parcelhusene ved Jacob Severins Vej, som er den seneste udbygning af Hals fra 2006. Området er rimelig vellykket og populært. Nogle af de positive ting ved denne byudviklingsretning er, at man allerede har veje og anden infrastruktur, og at det kunne give mulighed for at lave en mere spændende ankomst til byen fra vest. En anden fordel ved byudvikling mod vest er, at så kunne man beholde campingpladsen til ferie-/fritidsformål.



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, der bygger på:

- at behovet for bebyggelsen og dens kystnærhed skal foreligge.
- at udgangspunktet for en lokalisering er størst mulig afstand fra kystlinjen fortrinsvis bag eksisterende by (og eventuelt uden for kystnærhedszonen).
- at lokaliseringen skal afvejes imod andre væsentlige natur-, miljø- og rekreative hensyn (lokaliseringsalternativer).
- at placering og udformning forudsætter størst mulig hensyntagen til landskab og natur.

Gammel Hals Kommune forsøgte i flere omgange at få udstykket området til boliger, men fik nej fra staten. (Dette var bl.a. en af baggrundene for nord-planen.) Den store forskel fra byudvikling mod øst (Hals Camping og Nordmandshage 35) og byudvikling mod vest er, at arealerne mod øst ligger bag eksisterende bebyggelse.

Den moderniserede planlov fra 2017 giver kommunerne mulighed for at ansøge Erhvervsministeren om udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. Med udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen får byrådet mulighed for at udvikle byer, landsbyer og områder i det åbne land uden at tage særlige hensyn til nærhed til kysten. I udlagte udviklingsområder "ophæves" kravet om særlig funktionel og planlægningsmæssig begrundelse for kystnærhed for planer og projekter. Udviklingsområder skal placeres uden for områder med særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.

Aalborg Byråd har vedtaget [Tillæg til Planstrategi 2016](#), hvor arealerne vest for Hals indgår som et ønske til udviklingsområder inden for kystnærhedszonen. Tillæg til Planstrategi 2016 udgør grundlaget for Aalborg Kommunes ansøgning til Erhvervsministeren om udpegningen af udviklingsområder, sendt oktober 2017. Hvis Erhvervsministeren godkender ansøgningen, skal ministeren medtage arealet i et Landsplandirektiv. Først

herefter kan kommunen planlægge for arealerne.

Der er således åbnet op for, at der muligvis kan ske byudvikling mod vest i Hals på sigt.

Placering af butikker i byens udkant / udvidelse af bymidten

I løbet af planprocessen er der flere developere og enkelte borgere, som har ønsket at placere en dagligvarebutik ved ankomsten til Hals ved de overordnede veje, primært Aalborgvej, men også Strandvejen har været nævnt. Byudviklingsplanen fastholder, at butikker skal placeres i bymidten og udvider ikke bymidteafgrænsningen for butikker.

Etablering af en ny dagligvarebutik i byens udkant ved de overordnede veje vil gøre det lettere for billister og turister med campingvogne. Omvendt vil det blive længere og mere besværligt for de fleste cyklister og fodgængere. Og jævnfør Aalborg Kommuneplans retningslinjer om butikker, er det målet i Aalborg Kommune at prioritere fodgængere og cyklister i de lokale områder.

Der er tre dagligvarebutikker i Hals i dag. Aalborg Kommunes detailhandelsanalyse fra 2018 viser, at der ikke er omsætningspotentiale for en fjerde butik. Derudover viser erfaringer fra dagligvarebranchen, at en discountbutik på ca. 1.000 m² dagligt genererer ca. 500-1.000 kunder alt efter type, beliggenhed mv. Og der er en betydelig sammenhæng og kundeflow mellem dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Hvis en dagligvarebutik lukker i bymidten eller flyttes ud til indfaldsvejene, medfører det erfaringsmæssigt lukning af 2-4 udvalgswarebutikker. Det er derfor vigtigt, at fokusere placeringen af butikker, så de forstærker hinanden. Og det er Aalborg Byråds klare mål at fastholde og udvikle butikslivet omkring bymidten.

Afbødende foranstaltninger og overvågning

Generelt er miljøvurdering en proces, der gennemføres løbende i forbindelse med arbejdet med kommuneplantillægget, så der opstår færrest mulige interessekonflikter.

Byudviklingsplanen for Hals er udarbejdet som et kommuneplantillæg - en form for en områderevision - der angiver fremtidsperspektiverne for byens udvikling i de kommende 12 år.

Planens indhold bevæger sig på et overordnet visionært niveau, hvor det ikke giver mening at beskrive afbødende foranstaltninger og overvågningsprogrammer.

Byudviklingsplanen bliver fulgt op af konkrete lokalplaner og projekter. I processen med disse planer, vil arbejdet med de valgte fokusområder i miljørapporten blive videreført.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige godkendelse af kommuneplantillægget, og efter den offentlige høring, skal der efter §13 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foreligge en 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 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 givet anledning til en konsekvensrettelse, hvor skovrejsningsområdet langs Skiveren tilpasses, som § 3 området tages ud af udpegningen.

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. 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 er meget attraktive i forhold til bl.a. nærhed til skov og adgang til havet.

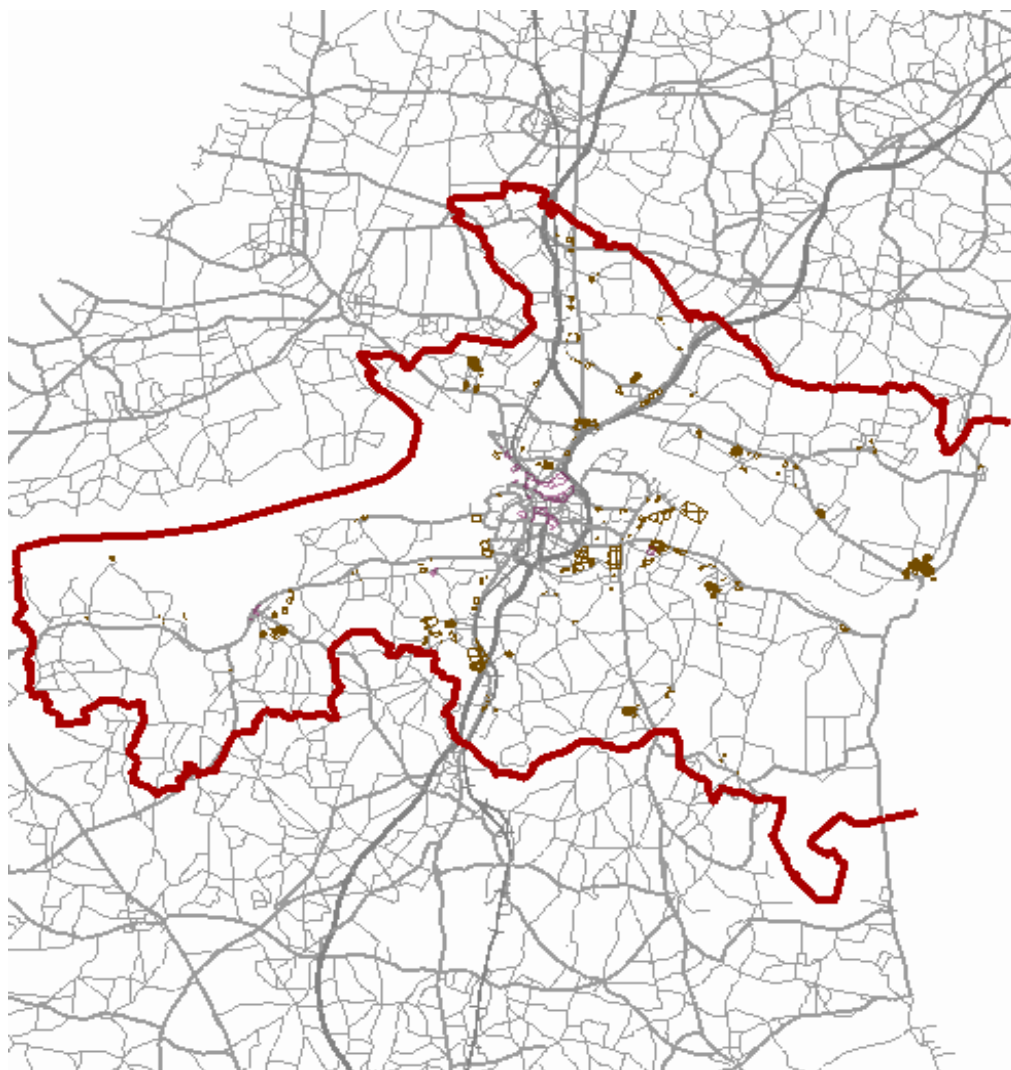
Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger af planen

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.

27-08-2018



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er omlandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

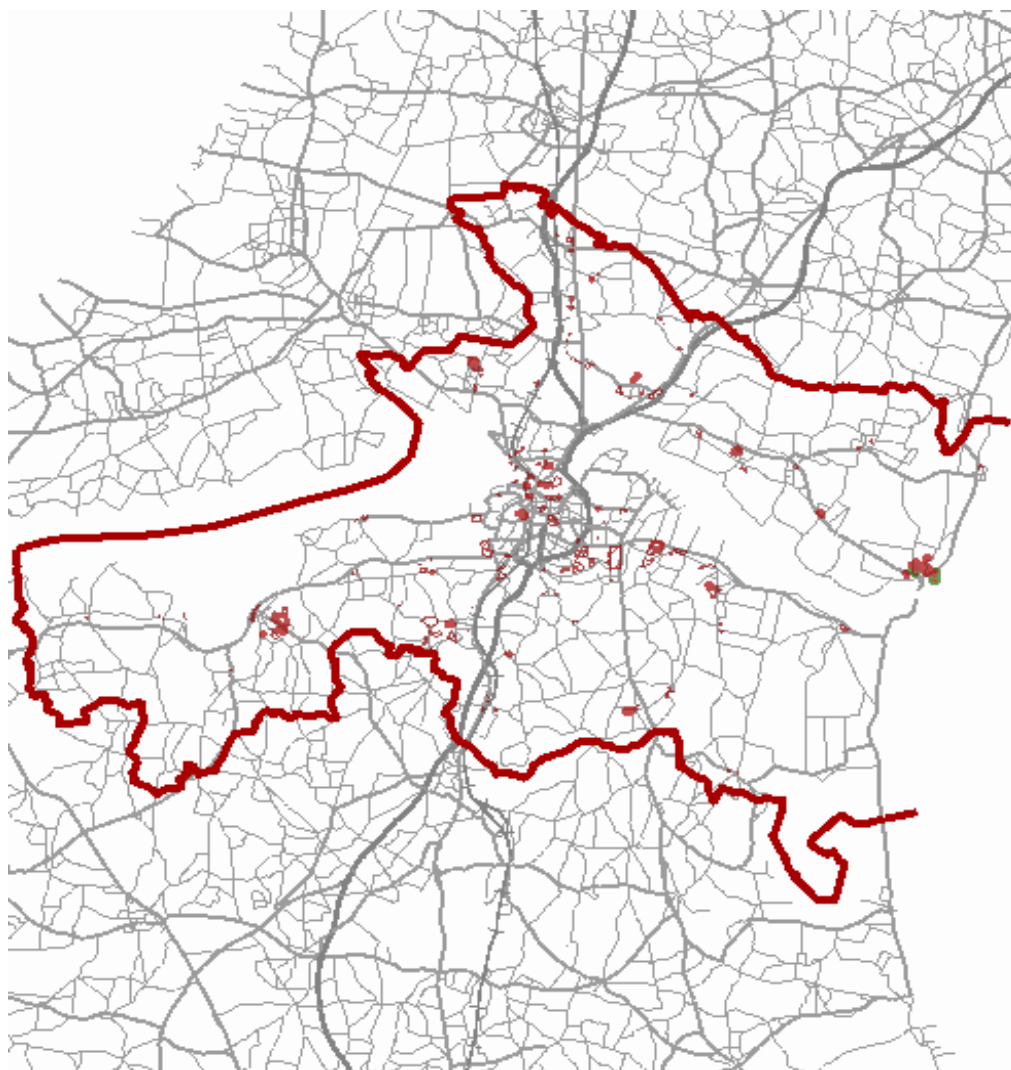
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Øvrige omlandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

27-08-2018



3.1.1 Nyt boligbyggeri



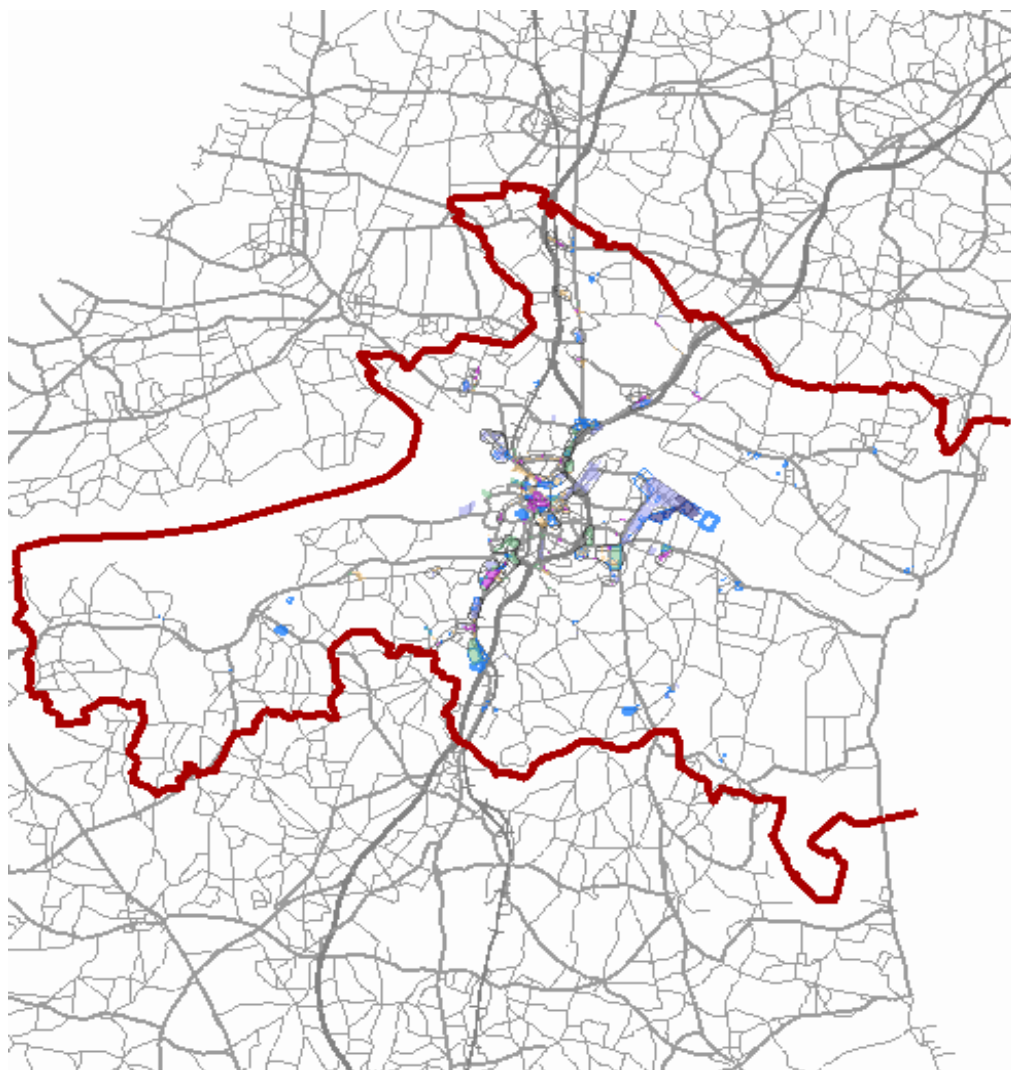
- Nyt boligbyggeri kan lokalplanlægges i områder udlagt til formålet. (Se [kommuneplanrammerne](#) og [bilag J](#)). Nyt boligbyggeri opføres primært i større samlede områder. Perspektivområder planlægges først udbygget efter 2020 og er ikke rammeplanlagt.
- Boligområderne skal placeres og indrettes så der er let adgang til dagligvarebutik, skole og børnepasning, grønne områder og rekreative faciliteter samt kollektiv trafik.
- Større områder, der indgår i boligprogrammet samt perspektivområder, udpeges på kortet.

Bemærkninger til retningslinien

Gennem planlægningen sikres en hensigtsmæssig boligudbygning. Selv ved en stagnerende befolkningstilvækst kan behovet for at opføre boliger i nye områder være til stede. Dels for at imødekomme en efterspørgsel på nye boliger og dels fordi den gennemsnitlige husstandsstørrelse i mange år har været stadigt faldende (færre børn, flere enlige og ældre).



4.1.1 Nye erhvervsområder



Nye erhvervsområder byggemodnes etapevis og under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Den specifikke anvendelse i de enkelte erhvervsområder fastlægges i kommuneplanrammerne ud fra deres egnethed for trafikale belastning og inddeles i:

- Områder til virksomheder med stor godstransport.
- Områder til virksomheder med stor persontransport.
- Områder til virksomheder med stor persontransport og publikumsorienterede funktioner.
- Områder med begrænset trafikale belastning af hensyn til bymiljøet.

Bemærkninger til retningslinien

En etapevis udbygning af kommuneplanlagte arealer, kan sikres på to måder:

- Lodsejeren fastlægger gennem sin byggemodning, hvor og hvordan han vil påbegynde området. Ved kommunale byggemodninger giver metoden god kontrol.
- Større erhvervsarealer underopdeles i flere rammeområder. Efter Planlovens § 11b, stk.1, pkt. 12 kan byrådet i kommuneplanen fastlægge rammer for rækkefølgen af arealernes anvendelse.

Den specificerede anvendelse i forhold til transport, publikumsorienterede funktioner og bymiljø fremgår specifikt af kommuneplanens rammer, by- og bydelsbeskrivelser.



Områder med nærhed til forskning og innovation.



Fokusområder for iværksætteri og innovation.

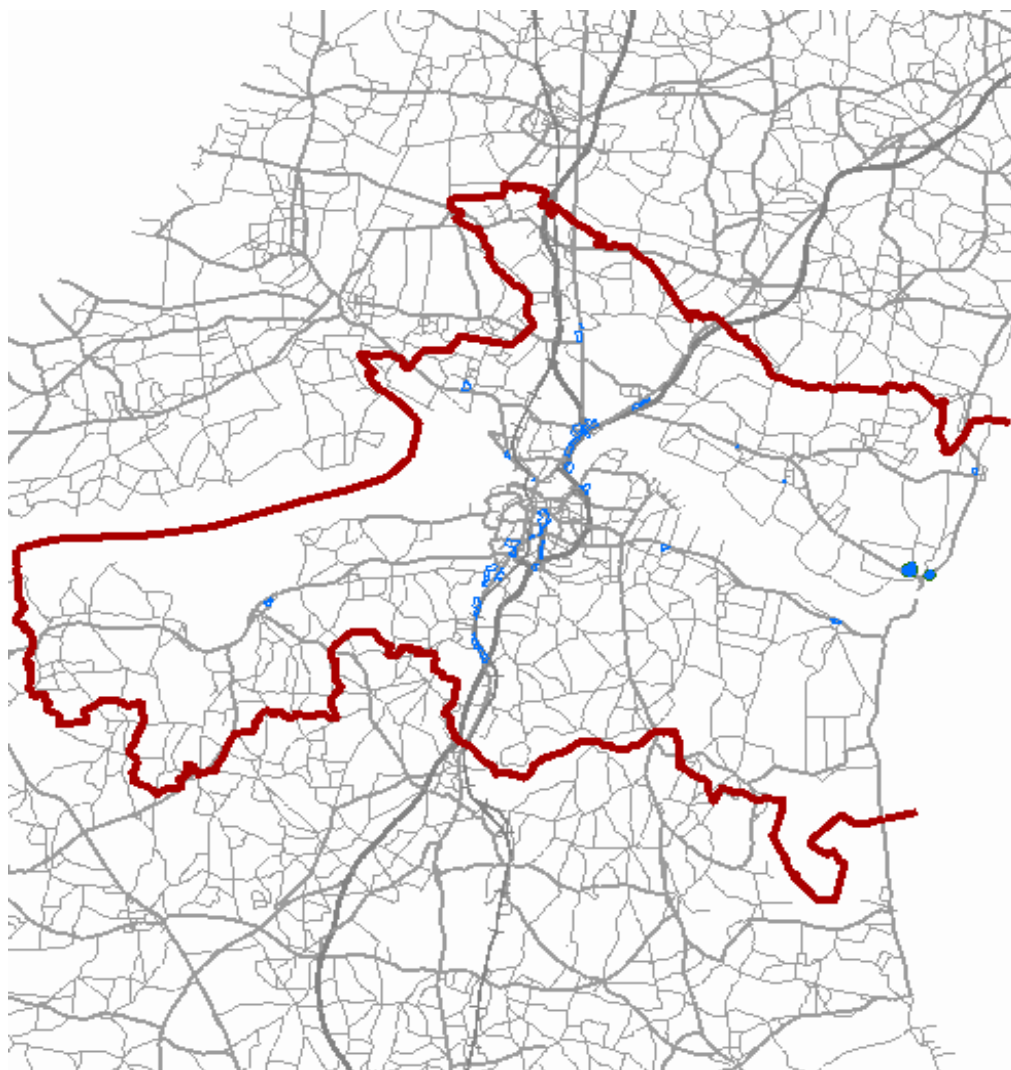


Områder med stor synlighed.

26-08-2018



7.1.4 Særlig pladskrævende varer



- Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, kan placeres indenfor områderne på ovenstående kort.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m² med mindre, der står andet i kommuneplanrammen for det enkelte område.

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper skal placeres, hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd, Håndværkerkvarteret og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

Planloven indeholder ingen størrelsesgrænse for udvalgswarebutikker. Det er op til kommunerne at fastsætte en maksimal butiksstørrelse for udvalgswarebutikker i de enkelte områder udlagt til

Særlig pladskrævende varer:

Det drejer sig om butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, fx:

- motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne og trailere
- planter og havebrugsvarer

detailhandel. Butiksstørrelserne for butikker med særligt pladskrævende varer fremgår af den enkelte kommuneplanramme.

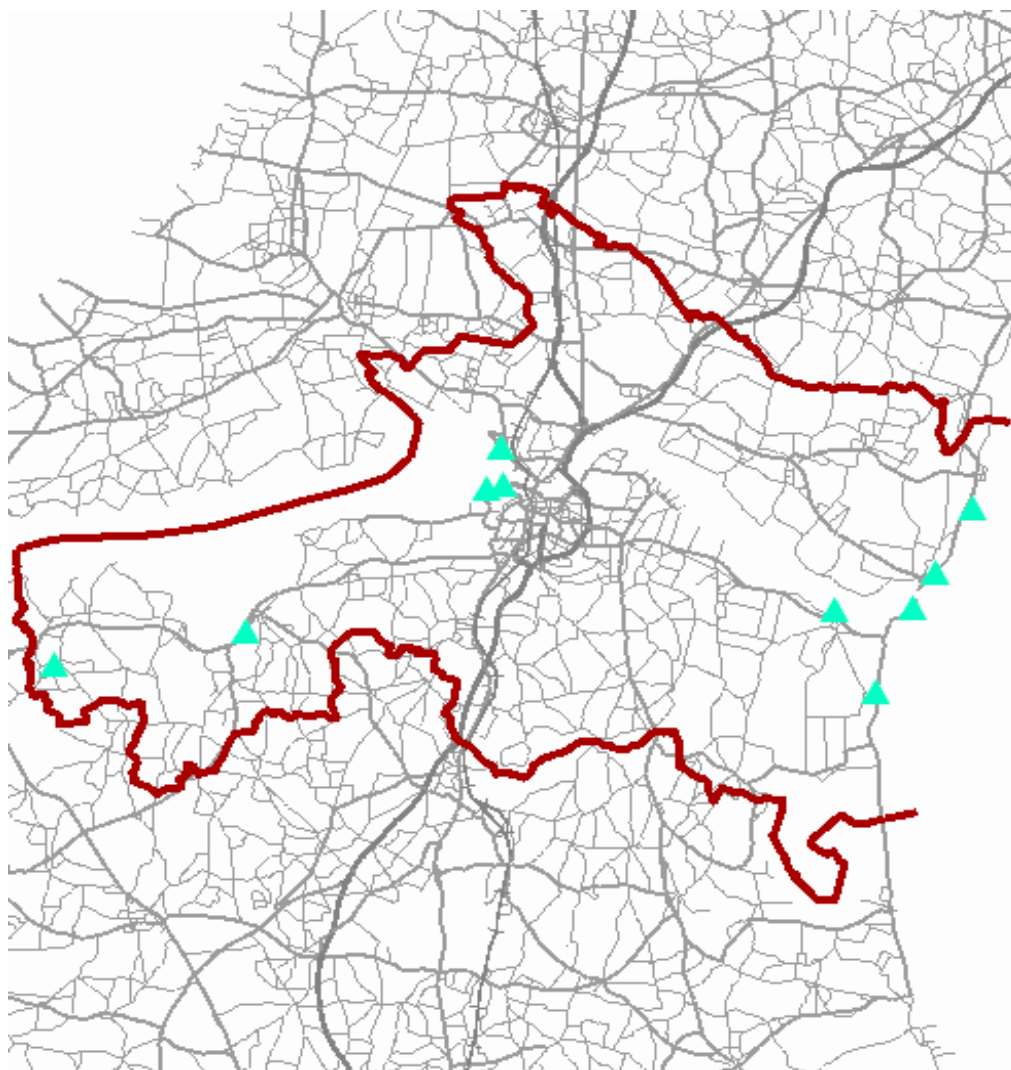
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens § 5t).

- tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer
- møbler
- ammunition og eksplosiver.

27-08-2018



10.2.2 Rammer for campingpladser



- Nye campingpladser skal som ferie- og fritidsanlæg af regional betydning lokaliseres i overensstemmelse med [retningslinie 10.1.3](#), og der skal foreligge en dokumentation af behovet.
- Campingpladser skal normalt have en størrelse på mellem 100 og 500 enheder. Hvor der foreligger ganske særlige omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre eller større kapacitet, vil beliggenheden indgå som et væsentligt element.
- Vintercampering kan kun tillades på campingpladser uden for de særligt værdifulde naturområder (jf. afsnit [11 Det åbne land](#)). Vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne kan kun finde sted på særligt afgrænsede arealer til formålet. Disse arealer skal placeres, så campering og opbevaring ikke virker unødigt skæmmende i landskabet.

Bemærkninger til retningslinien

Maksimumgrænsen for campingpladser er fastsat som en afvejning af hensynet til at kunne etablere økonomisk bæredygtige enheder og i de fleste tilfælde uden at tilsidesætte afgørende regionale interesser. Enkelte steder vil en udvidelse ud over maksimumgrænsen kunne accepteres, fx med baggrund i ønsket om at kvalitetssikre eksisterende anlæg frem for at anlægge nye campingpladser.

Med henblik på at støtte udviklingen i landdistrikterne åbnes begrænset mulighed for etablering af campingpladser med en kapacitet på mindre end 100 enheder, jf. campingreglementet § 2, stk. 3, nr. 3. Byrådet mener, at en tilknytning til en fiskepark eller et forsøg som en økologisk campingplads er eksempler på en særlig begrundelse, hvis kommuneplanens lokaliseringskriterier i øvrigt er opfyldt, herunder tilknytning til et bysamfund med dagligvareforsyning og ingen problemer i forhold til særlige landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresser. Muligheden for mindre campingpladser forbeholdes de turisme- og friluftsområder, hvor der fortrinsvis satses på naturturisme.

Bestemmelsen om vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne er en konsekvens af campingreglementet, hvor der lægges vægt på beskyttelsen af de særligt værdifulde landskabs- og naturområder. Selve indretningen af campingpladsen med særligt afgrænsede arealer til vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne skal ske ud fra en analyse af landskabet i næromgivelserne, så blandt andet smukke udsigter ikke skæmmes. Afskærmende beplantning kan ofte bruges til at få arealerne indpasset på en harmonisk måde.

Normen for hytter på en campingplads er 15% af det tilladte antal campingenheder. Muligheden for at øge antallet af hytter op til 30% kan udnyttes på nye eller eksisterende campingpladser, der ligger i tilknytning til det regionale, rekreative cykel- og vandrerutenet, og hvor hensynet til de regionale landskabs- og naturinteresser samt dagligvareforsyning i de små bysamfund er varetaget. Flere hytter kan være med til at forlænge turistsæsonen og understøtte ønsket om en bred vifte af overnatningsmuligheder i turisme- og friluftsområderne.



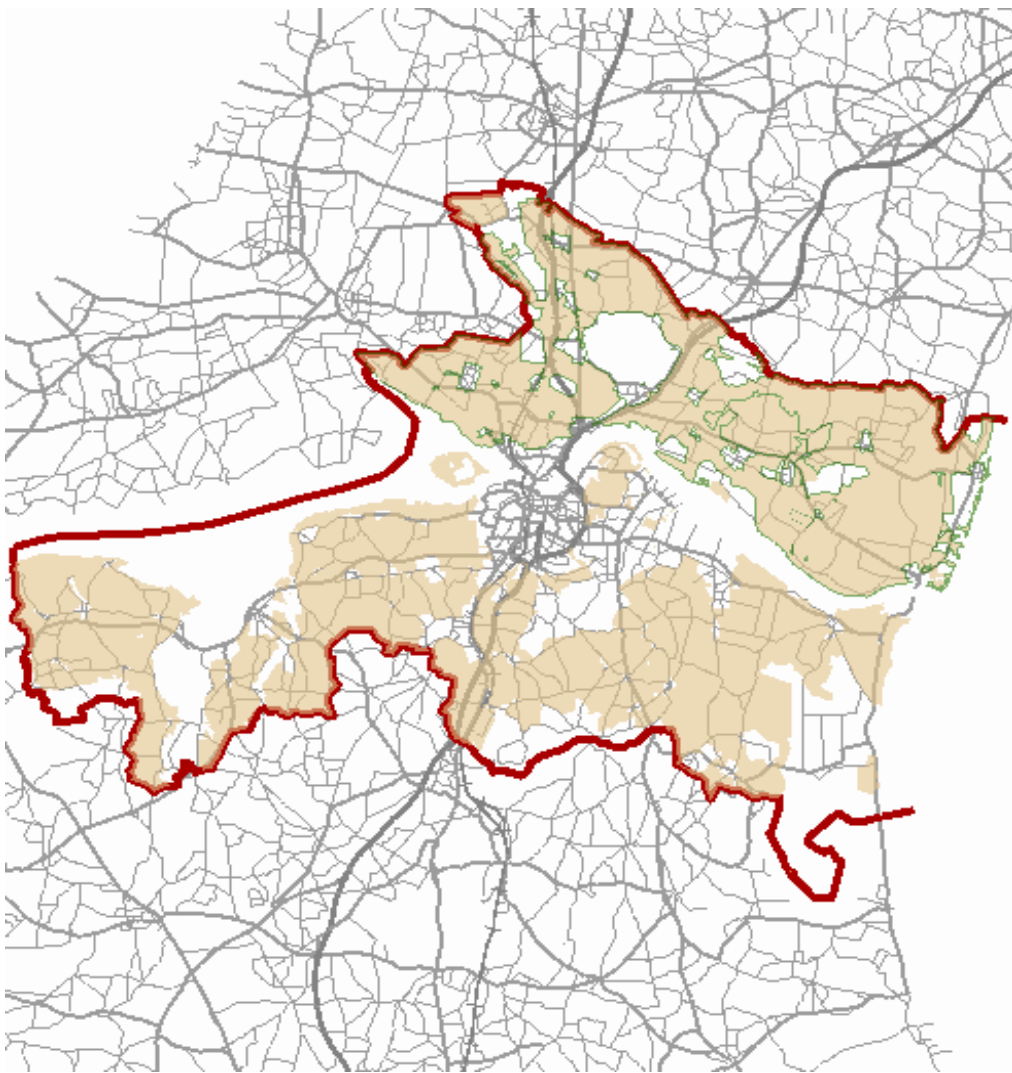
Campingliv



Campingliv



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,



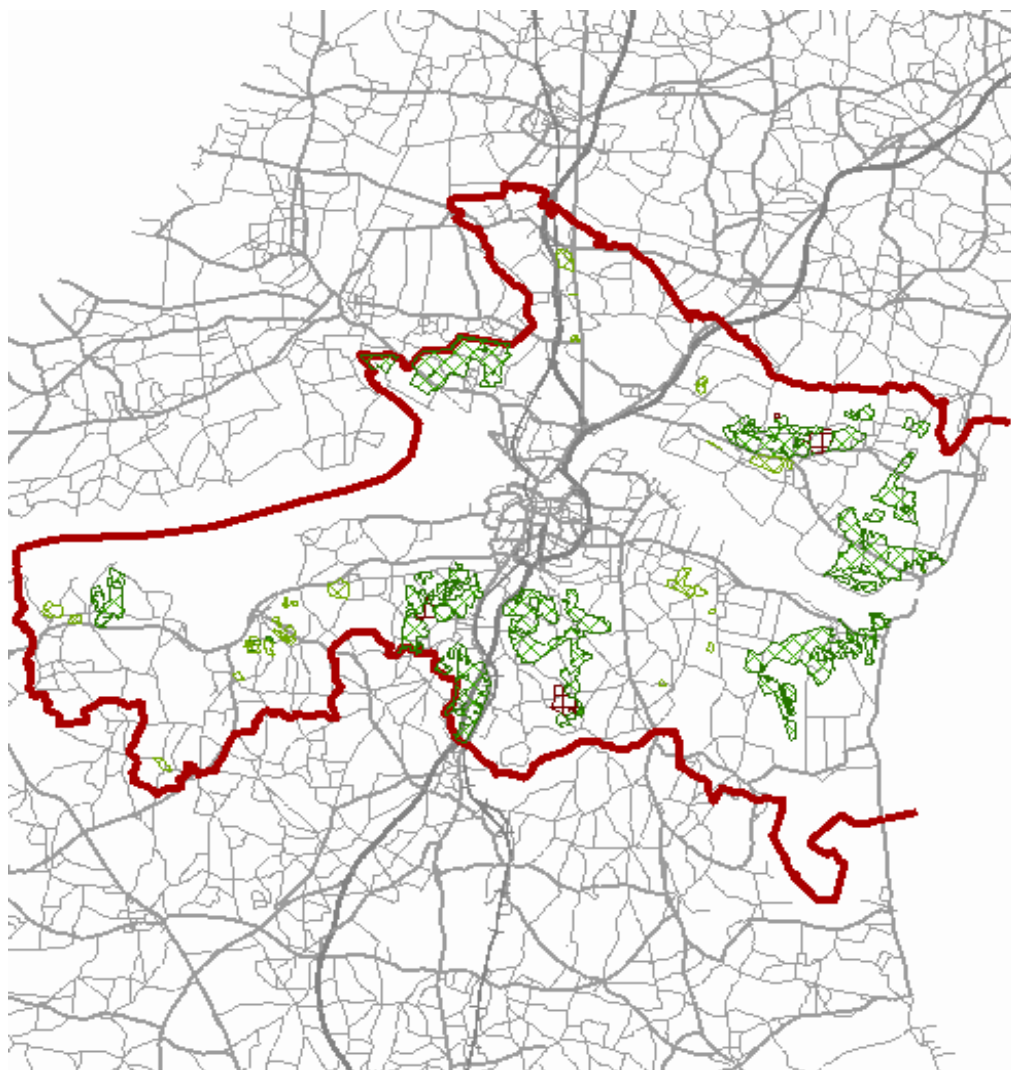
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

27-08-2018



11.2.4 Skovrejsningsområder



- På ovenstående kort er vist områder udpeget til skovrejsningsområder.
- Inden for områder udpeget til bynær skovrejsning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning eller som ikke er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse til skov. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift eller for etablering af vandforsyningsanlæg.

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet at det eksisterende skovareal skal øges til 12% af kommunes areal. Skovrejsningsområderne skal styrke sammenhæng og tilgængelighed for friluftsliv og natur og som en vigtig del af Grøn-blå Struktur.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftssaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO₂- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

Udpegningen af skovrejsningsområder i kommuneplanen er sket, dels som større samlede skovområder, og dels som mindre bynære områder.

De større samlede skovrejsningsområder er overvejende udlagt på morænebakker for at fremhæve kontrasterne i landskabet.

Byrådet lægger vægt på, at skovrejsning i områder med særlige drikkevandsinteresser er en varig sikring af rent drikkevand til fremtidens borgere i Aalborg Kommune.

De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

Byrådet anbefaler, at der skabes god adgang til de nye skove, og at der søges sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.

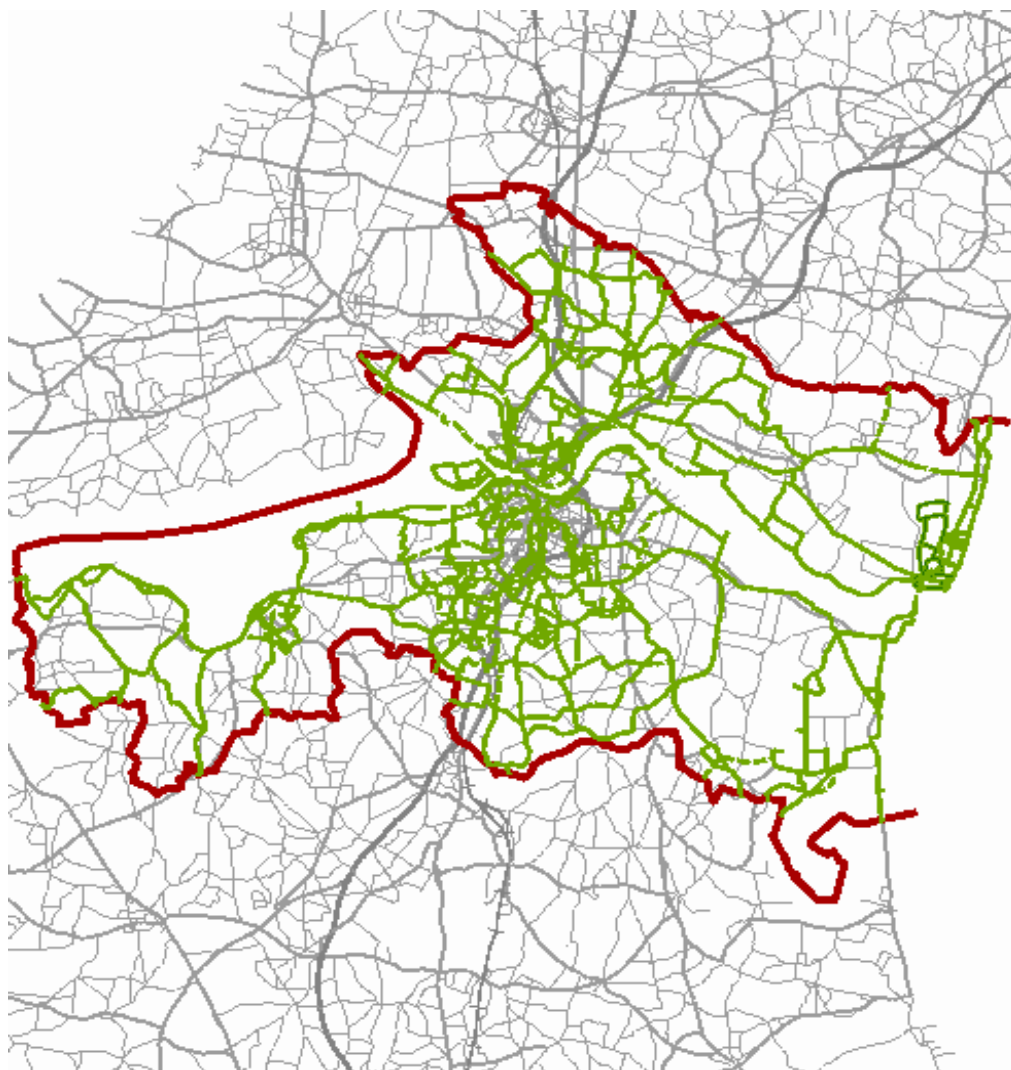


Samlet skovområde

27-08-2018



11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrereative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodeses nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandreruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnede rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i [retningslinie 13.2](#) om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.

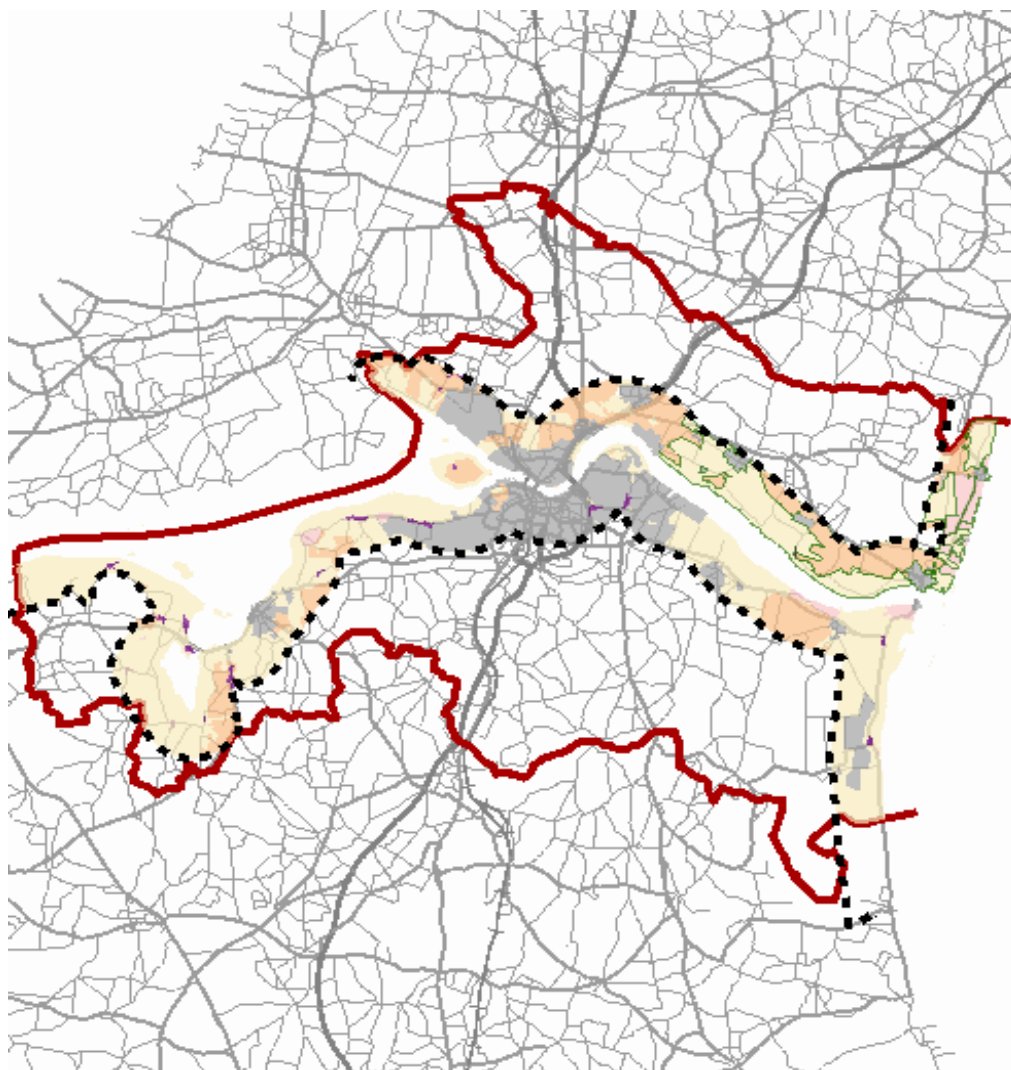


Cykelsti

27-08-2018



11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab



- Område A (det gule område) på ovenstående kort, skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding mv. Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes.
- Derudover kan der i beskedent omfang tillades byggeri i landsbyer, udvidelse af eksisterende campingpladser, råstofindvinding og byggeri til fiskerierhverv, hvor der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Bemærkninger til retningslinien

Som hovedregel omfatter det nære kystlandskab:

- Fredede områder, nationale beskyttelsesområder, internationale fuglebeskyttelsesområder, særlige værdifulde naturområder, øvrige særligt værdifulde landskaber, geologiske interesse- og beskyttelsesområder, kirkebeskyttelseszoner og kulturgeografiske beskyttelsesområder.
- Områder med høj landskabelig kvalitet og sårbare områder, der opfattes som en del af kyst- eller fjordlandskabet, selvom der ikke er visuel kontakt med kysten – eksempelvis indlandsklitter og rimme-/dobbelandskaber vest for Hou og nord for Høstemark og lignende.
- Småarealer i tilknytning til områder med høj beskyttelsesværdi.
- Områder mellem punktvis bebyggelser i landskabet.
- Åbne, uberørte landskaber, grønne kiler eller større sammenhængende områder uden markante landskabelige værdier, men med visuel kontakt til kysten, og som ikke ligger i tilknytning til eller er præget af større tekniske anlæg eller byudvikling.



Luftfoto af Nibe.

Inden for område A kan der som hovedregel ikke planlægges for byudvikling og ferie-/fritidsanlæg af regional betydning. Arealudlæg til sådanne formål kan kun indpasses efter fornyet kommuneplanlægning. Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder, hoteller, campingpladser, fritidshavne mv., jf. [kommuneplanens afsnit 10 Turisme og fritid](#).

Særlige typer anlæg kan dog etableres inden for område A, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, og hvis det sker uden at tilsidesætte landskabelige eller naturmæssige hensyn.

Det drejer sig blandt andet om:

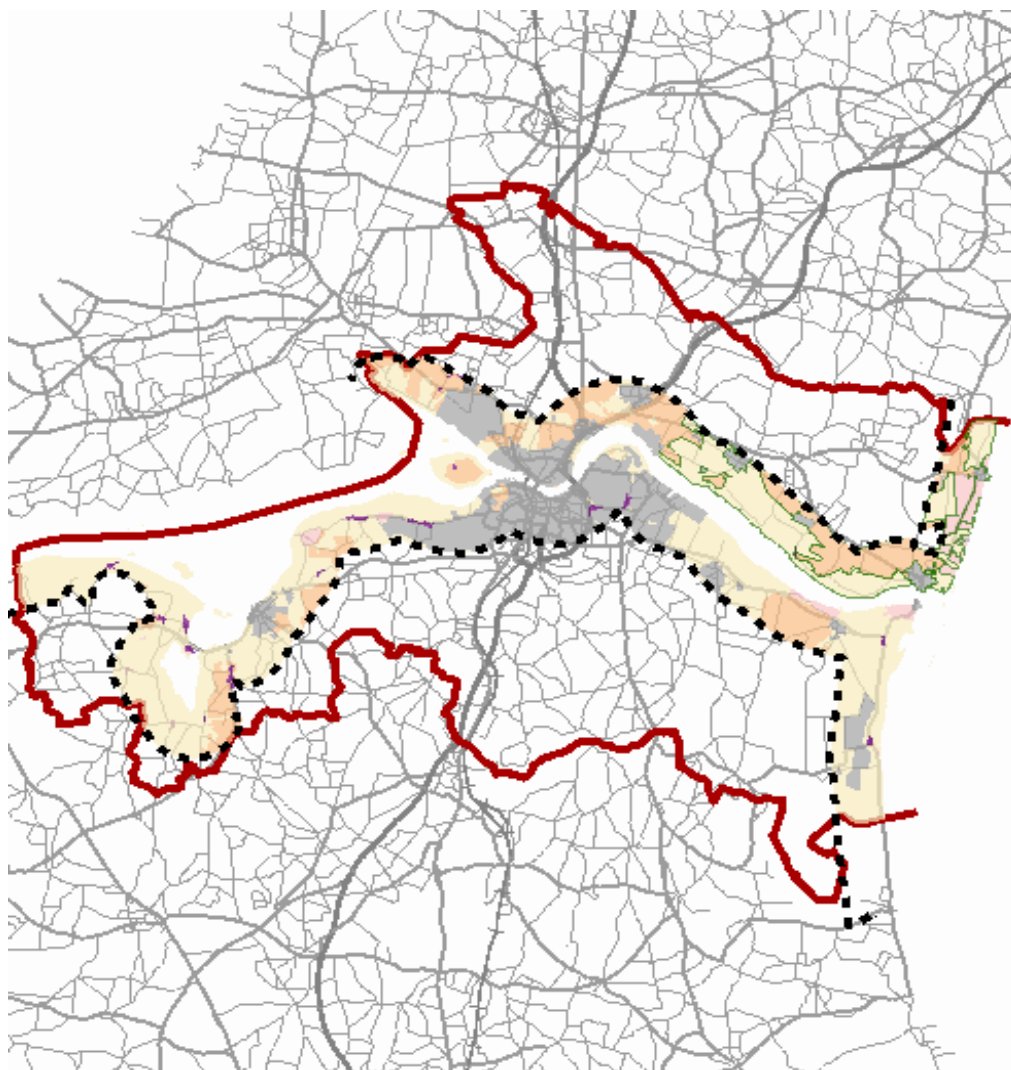
- Etablering af støttepunkter/mindre, rekreative anlæg i områder af stor naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi, jf. [retningslinie 11.3.2](#).
- Aktiviteter, der sigter på formidling af væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier, vil kunne etableres inden for eksisterende bygningsrammer, hvis det er foreneligt med hensynet til arealinteresserne og er planlægningsmæssigt og funktionelt begrundet.
- Begrænset landværts byggemulighed efter konkret vurdering i form af huludfyldning i mindre landsbyer, som ikke er særskilt afgrænset eller omfattet af landzonelokalplan. For særskilt afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte landsbyer kan der ske mindre byudvikling, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Udvidelse af eksisterende campingpladser, jf. [retningslinie 11.4.2](#).
- Planlagt kystlandskab - hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.
- Nye arealer til råstofindvinding i begrænset omfang og til lokal forsyning.
- Faciliteter der er nødvendige for fiskerierhvervet.

Retningslinien er ikke til hinder for, at eksisterende bygninger kan udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinier.

27-08-2018



11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab



- Område B omfatter planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker, jf. ovenstående kort. Det enkelte areal kan kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.
- Herudover omfatter område B landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller er entydigt afgrænset i kommuneplanen. Inden for afgrænsningen kan der fortsat ske en begrænset udvikling, jf. ovenstående kort.

Bemærkninger til retningslinien

Det planlagte kystlandskab omfatter allerede planlagte arealreservationer og områder, der kræver nærmere planlægning, samt tracéer eller områder uden markante, regionale landskabs- eller naturinteresser. Det drejer sig typisk om almindelige natur- eller jordbrugsområder og bynære områder uden markante landskabs- eller naturinteresser.

Lokalplanforslag for byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal indeholde en redegørelse for påvirkningen, ifølge Planlovens §16 stk. 4.

Område B omfatter følgende anvendelser:

- Kommuneplanramme (bolig, erhverv og offentlige formål)
- Afgrænsningsby eller lokalplanlagt by i landzone
- Særlige ferie- og fritidsanlæg
- Graveområder
- Vindmølleparker
- Sommerhusområder
- Tekniske anlæg
- Campingpladser
- Havne og lufthavne

Retningslinien betyder, at arealer udlagt til et formål ikke kan udnyttes til andet formål.

Fremtidig byudvikling søges drejet væk fra kysten for at sikre så lange, åbne kyststrækninger som muligt og lokaliseres derfor i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Eventuel overførsel til område B sker i forbindelse med revision af kommuneplanen og kan komme på tale, hvor eksisterende rammer er udnyttet fuldt ud, eller hvor eksisterende arealudlæg tilbageføres til område A eller C. Forslag til ændringer vil primært skulle fremsættes i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres landværts eksisterende anlæg eller byzone, jf. [retningslinie14.1.2](#).

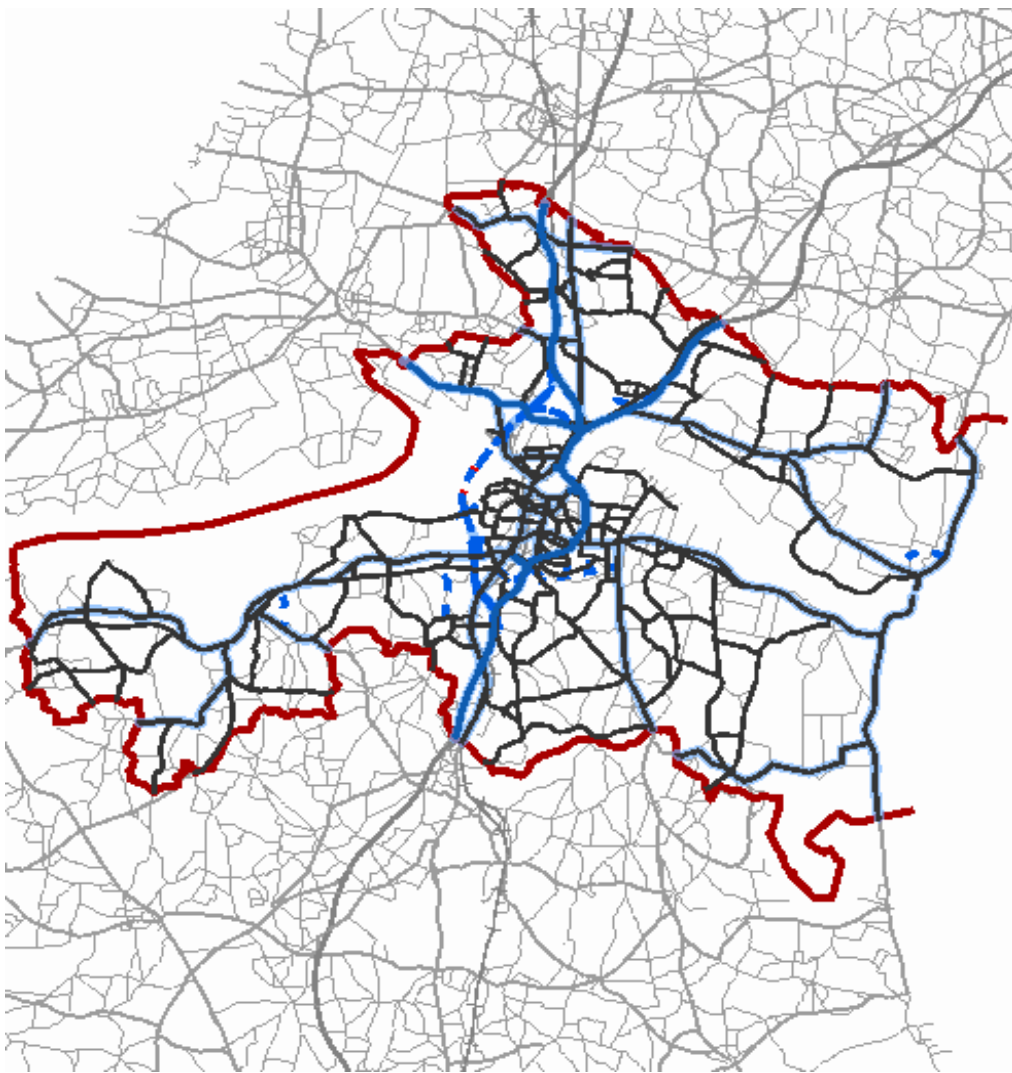
Eksisterende campingpladser kan udvides, hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.

I områder præget af intensiv udnyttelse med visuel kontakt til kysten foretages samlet planlægning for udnyttelse, oprydning og forbedring.

27-08-2018



13.1 Veje



Arealreservationer til nye veje og vejudvidelser

Linjeføringer og planlægningszoner for reservation af vejanlæg er vist på kortet. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye vejanlæg.

I henhold til målene for infrastruktur og trafik skal der sikres areal til planlagte veje.

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser.

Der reserveres følgende:

- En korridor til en ny motorvejs-vestforbindelse fastsat ud fra Vejdirektoratets tinglyste byggelinjer for vejprojektet (se kort)
- En 50 meter bred korridor til forbindelsen mellem den nye motorvejsforbindelse ved Mølholmsvej og Aalborg Vestby ved Nørholmsvej.
- En 25 meter bred korridor til Skelagervejs forlængelse til Ny Nibevej.
- En korridor i variabel bredde til anlæg af tilslutningsanlæg ved Mariendal Mølle samt forbindelsesveje til Hobrovej via Dallvej, Skelagervejs forlængelse med tilslutning til Ny Nibevej samt linjeføringsvariant for

anlæggets forløb fra Ny Lufthavnsvej til eksisterende tilslutningsanlæg til motorvejen E39 ved Vestbjerg.

- En korridor i variabel bredde til forlægning af Høvejen mod nord.
- Areal i henhold til tinglyste byggelinjer til etablering af Egnspanvej.
- En korridor i variabel bredde til etablering af tilslutning af Stigsborgkvarteret til Borgmestersvinget.

Der skal endvidere sikres mulighed for etablering af de på kortet angivne overordnede veje.

Bemærkninger til retningslinien

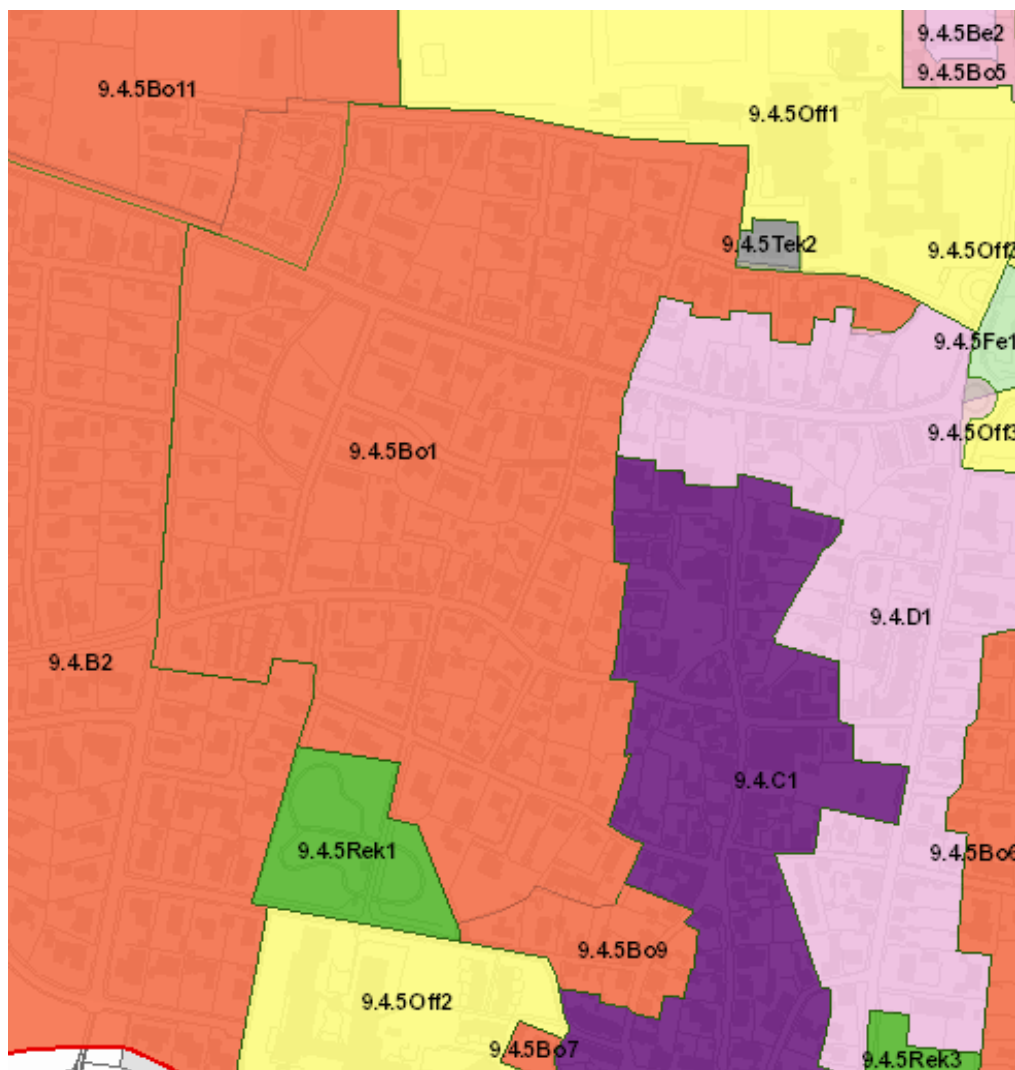
En del af projekterne vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse.

Retningslinjen forpligter ikke Byrådet økonomisk, og der er hermed ikke taget stilling til, hvornår de enkelte anlæg skal gennemføres.

26-08-2018



9.4.B1 Villabyen



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav*/etage)

* Grunde på min. 2.000 m² kan omdannes til tæt/lav boligbebyggelse.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Området er et blandet boligområde, der udgøres af primært ældre boligbebyggelser blandet med nyere boliger i den vestlige del.

I området findes stadig uregelmæssige gader med spændende og oplevelsesrige gaderum. En del huse ligger fortsat med facaden i gadelinien.

Anvendelse

Området tildeles rollen som boligområde med primært åben/lav boliger. Der er mulighed for at lave boligmæssig fortætning af området ved sammenlægning af større, ældre villagrunde til tæt/lav boliger. Der skal dog stadig tages hensyn til bevaringsinteresserne, som er knyttet til gadeforløb og bygningers placering.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området rummer en række bevaringsinteresser knyttet til gadeforløb og bygningers placering. Den østlige del af området nær bymidten er udpeget som en del af det værdifulde kulturmiljø i Hals. Der er flere bevaringsværdige bygninger og træer.

Området fremstår overordentlig homogent. Byrummet tættest på bymidten er karakteristisk ved, at der ikke bruges høje hegn og hække, hvilket giver området en meget åben karakter.

De få grønne områder såsom gadekæret er vigtige rekreative elementer.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
tæt og bymæssigt.

Ny bebyggelse skal
udformes under
hensynstagen til de
historiske bymiljøer.

Trafik - Veje og stier

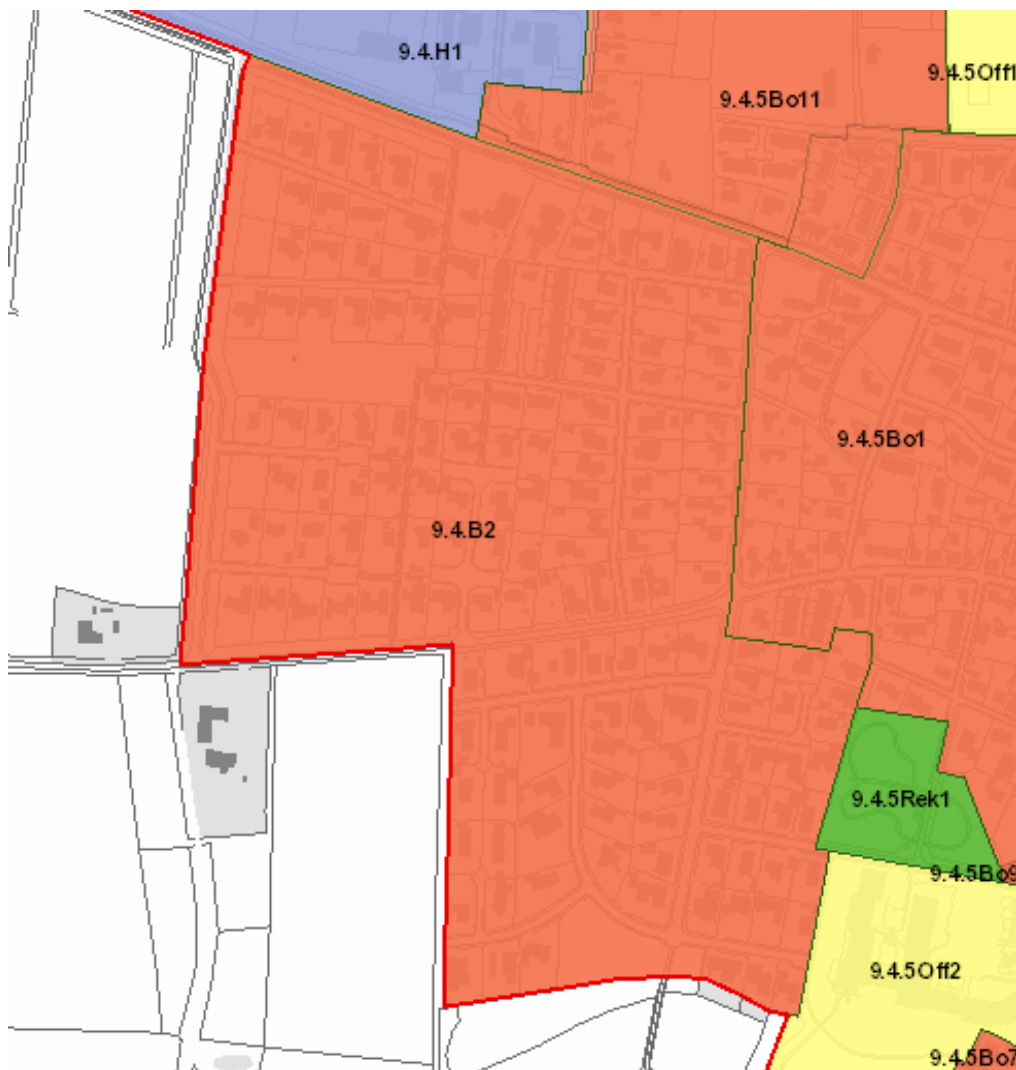
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone.

**9.4.B2 Engvej, Sølystvej, Jacob Severins Vej m.fl.****Mål**

Området ligger tæt ved kysten, og der skal derfor i udbygningen af området tages særligt hensyn til, at flest mulige får udsyn til fjorden.

Anvendelse

Området består overvejende af nyere parcelhusområder opbygget delvist omkring vejssystemer med blinde veje. Grundene er overvejende moderne, store grunde på over 700 m².

Der er ingen planer om at ændre på området.

Byggemuligheder**Anvendelse**

Boliger (åben-lav)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Der skal sikres udsigt over Limfjorden for flest mulige.

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

I forbindelse med en evt. dræning af området, kan der komme krav om okkerrensning.

Området "Sølyst" nærmest Limfjorden er fastlagt ved en deklaration fra 1968. Denne deklaration er tinglyst servitutstiftende og indeholder bl.a. en række bestemmelser om friholdelse af forhaver langs visse gader m.v. for at sikre udsigt mod syd over Limfjorden.

Miljø

Området er udpeget som okkerpotentielt, hvilket betyder, at der i forbindelse med en evt. dræning af området kan komme krav om okkerrensning. Størrelsen af et evt. fremtidigt okkerrensningsanlæg afhænger af analyseresultater af jordbunden i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Størstedelen af området er i byggestil præget af en udbygning over en relativ kort årrække (10-15 år) med afskærmende beplantningsbælter.

Teknisk forsyning

Området ligger meget lavt. Man skal derfor i kommende planlægning være opmærksom på terrænregulering og klaokeringsforhold.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Beplantningsbælte
langs Aalborgvej og
Jacob Severins Vej
skal bevares.

Trafik - Veje og stier

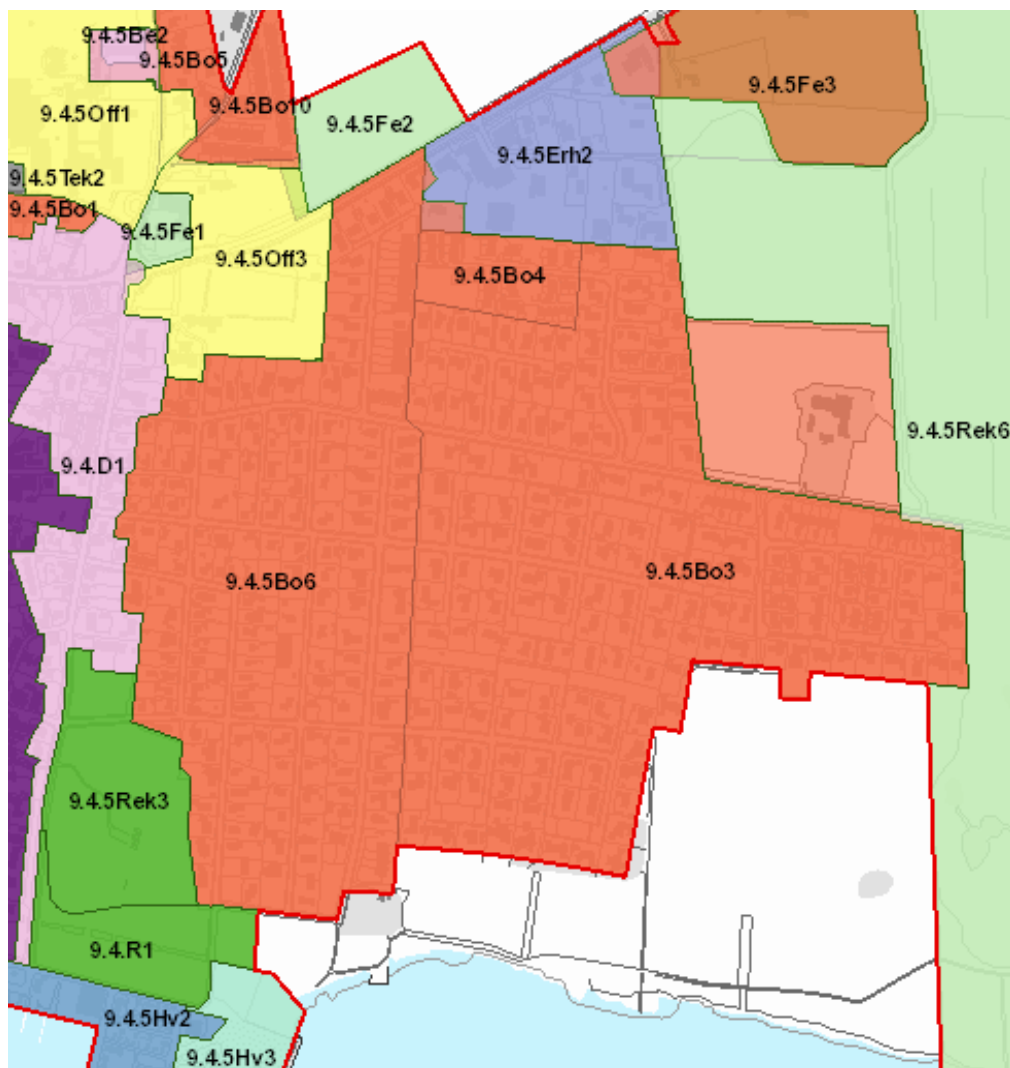
Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone.

**9.4.B3 Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.****Anvendelse**

Boliger (åben-lav/tæt-lav*)

* Grunde på min. 2.000 m² kan omdannes til tæt/lav boligbebyggelse

Større fortætninger skal ske på baggrund af en lokalplan.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Området skal fungere som et velfungerende boligområde.

Anvendelse

En stor del af området udgøres af fortrinsvis ældre parcelhuse i udstykninger med lige villaveje, der skærer hinanden i 4-benede vejkrøds. Hertil kommer nyere parcelhusområder og tæt-lav boligbebyggelser, opbygget omkring vejssystemer med blinde veje.

Der skal være mulighed for boligforbedringer og fortætning inden for området. Nogle steder er der mulighed for en boligmæssig fortætning ved sammenlægning af større, ældre villagrunde.

Inden der kan foretages større fortætningsprojekter skal hele området vurderes, og de samlede muligheder for fortætning skal klarlægges.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er omfattet af bevaringsinteresser i forhold til kirken. I disse interesser indgår større træer og beplantninger i området samt oplevelse af kirkebygningen fra naboområderne. Som følge heraf skal det sikres, at der ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan forhindre eller skæmme oplevelsen af Hals Kirke.

Hals Skanse er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §18. Som udgangspunkt må der ikke ske ændringer indenfor en afstand på 100 meter fra Skansen. Eventuelle ændringer i nærheden af Skansen skal have en sådan karakter, at oplevelsen af Skansen ikke forringes.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Del af området er omfattet af kirkebeskyttelseslinje.

Del af området omfattet af fortidsmindebyggelinje omkring Hals Skanse.

Overgangen mod det åbne land skal tage hensyn til både udsigt og indpasning i landskabsbilledet.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Planlægning skal sikre stiforbindelser for at binde byen tættere sammen med naturen.

Teknisk forsyning

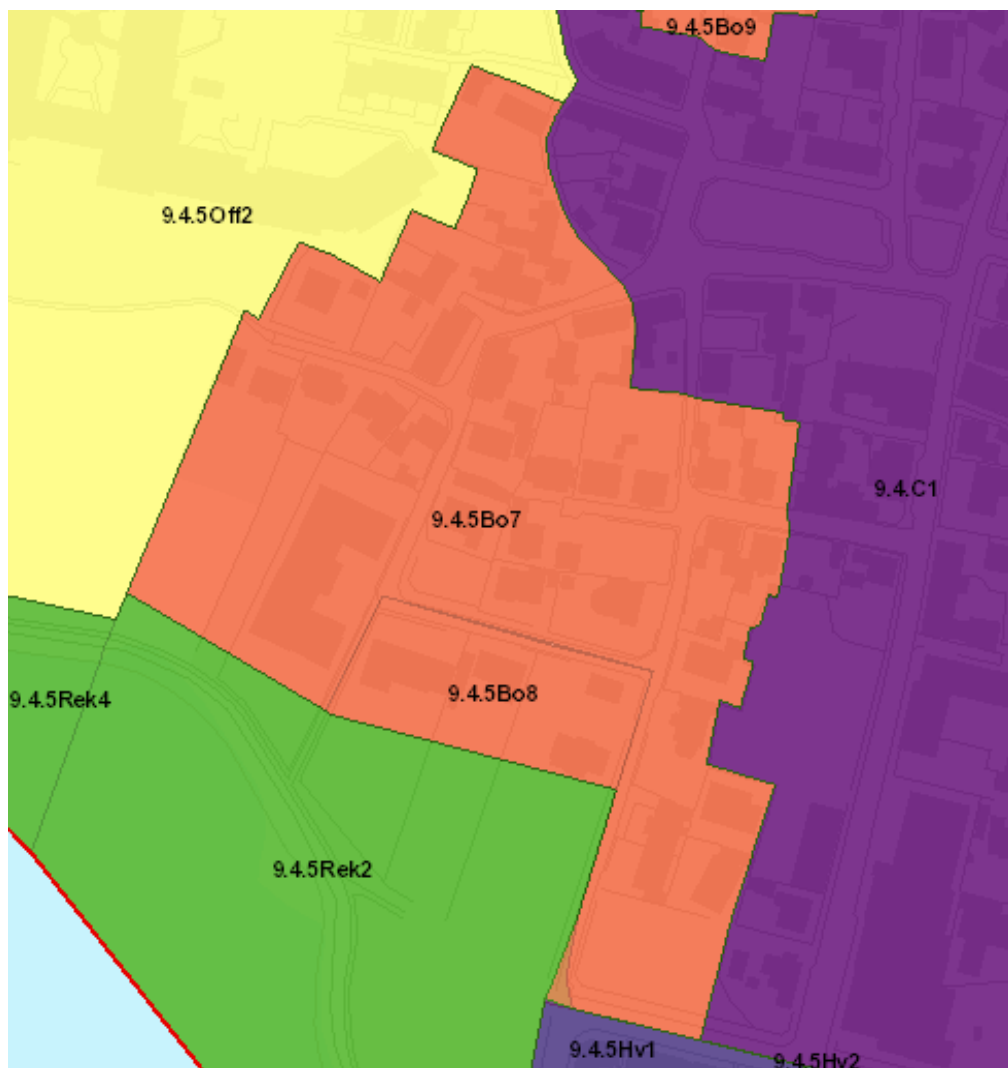
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone.



9.4.B4 Fiskerbyen



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: Max. 3

Højde: Max. 10 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. [retningslinje 2.1.6.](#)

Mål

Området har tidligere haft tilknytning til fiskerierhvervet. I dag fungerer det som et ældre, selvgroet boligområde med bevaringsinteresser.

Byggemuligheder

Området skal videreføres og udvikles som typisk fjordby-område med fortrinsvis små lave huse og enkelte lidt større og højere huse. I dette område findes nogle af de smukkeste og karakteristiske huse og gadeforløb i Hals. Byggeskikken med huse placeret i gadelinien eller med små forhaver søges bevaret.

Væsentlige ændringer i bebyggelsens udformning skal fastsættes i overensstemmelse med en nøjere planlægning for området, hvor der tages hensyn til bevaringsværdige bygninger, kvarterer og gadebilleder i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Fiskerbyen består af flere af de ældste boligområder ned mod fjorden. Bebyggelsen er overvejende homogen, men enkelte ny- eller ombyggede bygninger skiller sig ud. Enkelte gader har særlige karaktertræk samt bevaringsværdige træer.

Toldbodvej er karakteristisk ved en række ens, 2½ etages bygninger i den østlige ende, der markerer sig stærkt i bybilledet og i bybilledet set fra fjorden. Disse bygninger danner et særegent, karakteristisk bymiljø, og er en del af det udpegede værdifulde kulturmiljø i Hals.

Trafik - Veje og stier

Vejstrukturen i Hals bymidte fremstår generelt oprindelig og velbevaret. Derfor må der ikke anlægges nye veje i området.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå
tæt og bymæssigt.

Ny bebyggelse skal
udformes under
hensynstagen til de
historiske bymiljøer.

Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Der må ikke anlægges
nye veje i området.

Teknisk forsyning

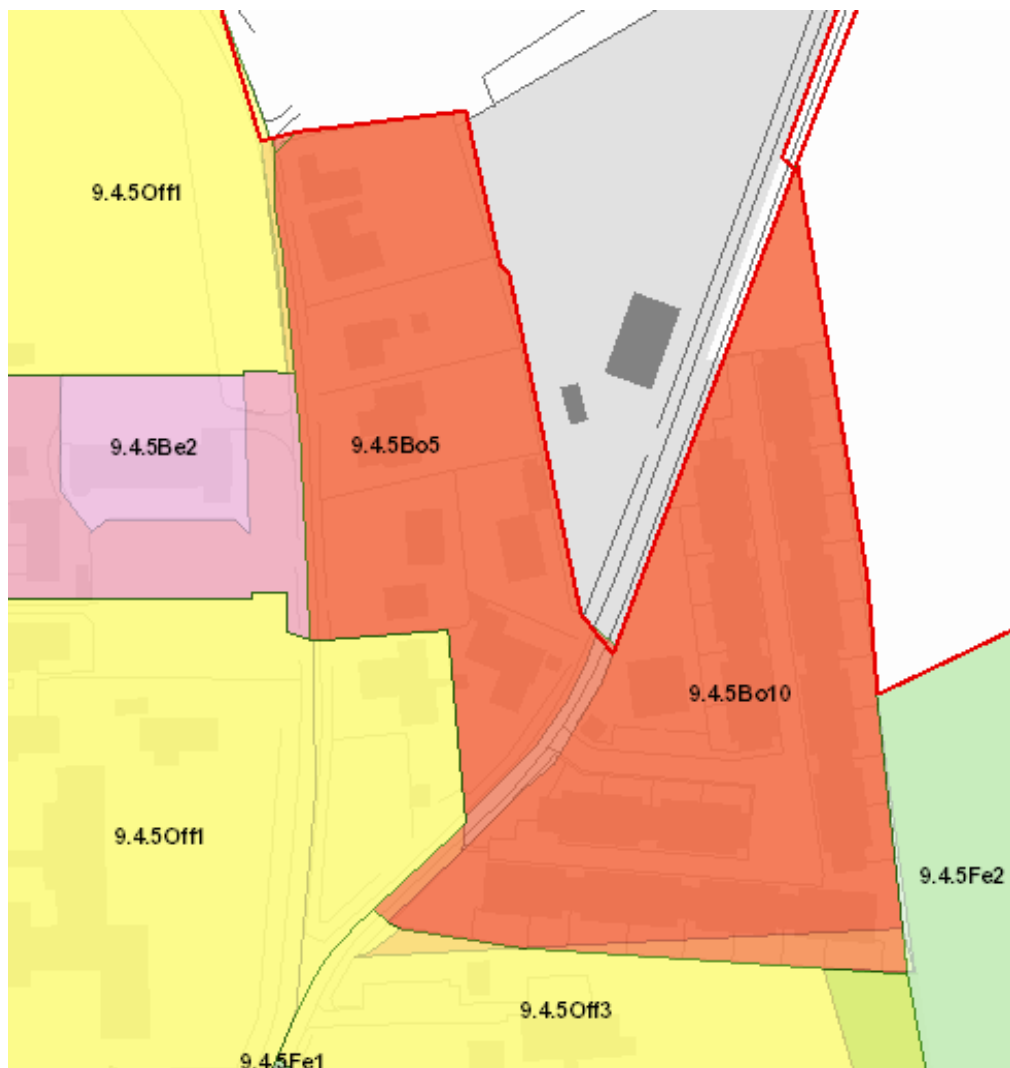
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.B5 Rosenvænget og Skovsgårdsvej



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Store og bevaringsværdige træer og beplantninger i kanten af området skal bevares.

Mål

Området skal fungere som et mindre selvstændigt boligområde.

Trafik - Veje og stier

Hals Mose Sti går gennem området. Det er byens rekreative forbindelse til Hals Mose nordpå.

27-08-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Overgangen mod det
åbne land skal være
indpasset i
landskabsbilledet.

**Trafik - Veje og
stier**

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

**Teknisk
forsyning**

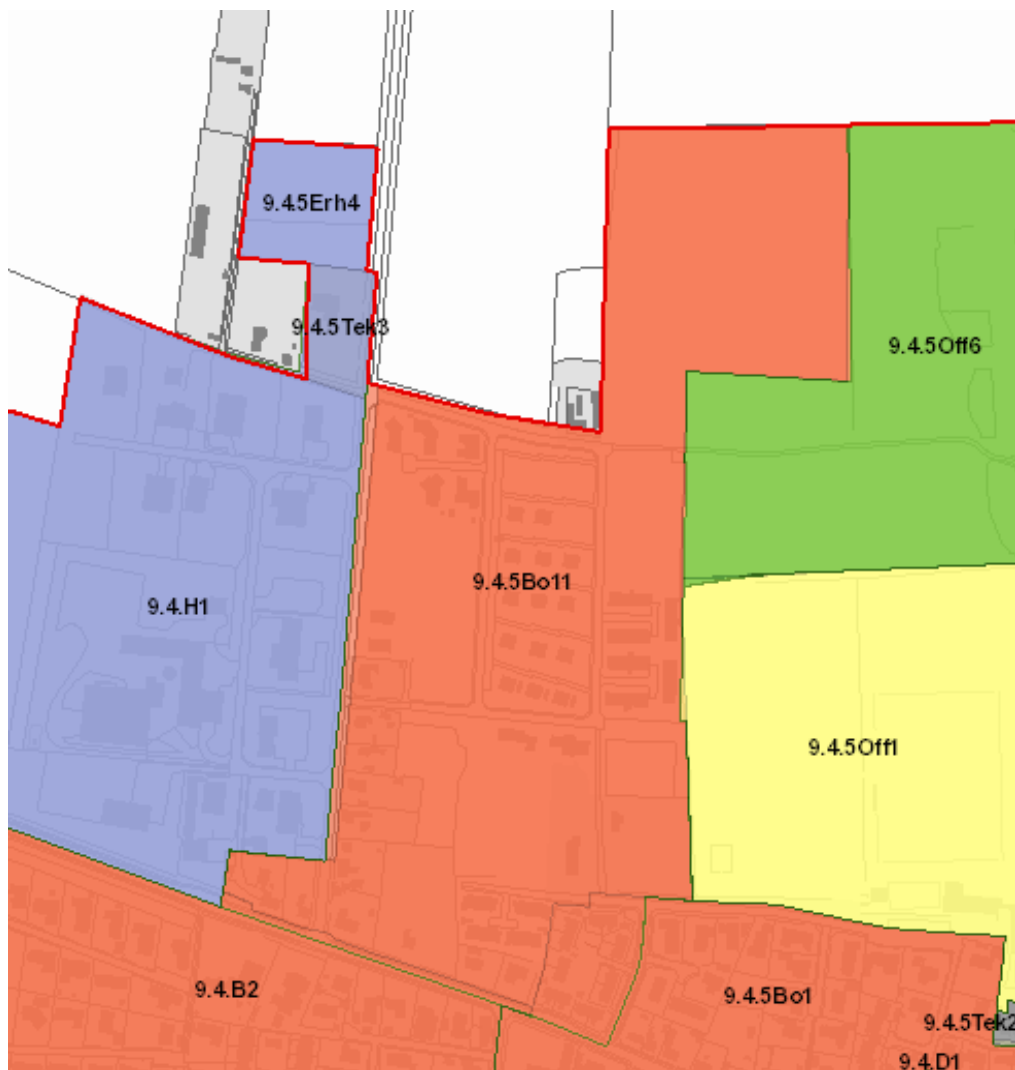
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone skal
overføres til byzone.



9.4.B6 Søhesten, Ulstedvej m.fl.



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Boligområdet er oprindeligt planlagt som første etape på en større udvidelse af byen mod nord. Disse planer er sidenhen skrinlagt.

Anvendelse

Området består primært af nye parcelhuse og tæt-lave boligbebyggelser, blandet med ældre boliger fra 1950'erne og -60'erne langs Aalborgvej og Ulstedvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger tæt på det åbne land med mange naturkvaliteter. Der skal derfor sikres en naturlig sammenhæng med grønne kiler og naturområder i det åbne land, både ift. dyr- og plantelivet samt friluftslivet.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Overgangen mod det åbne land skal være indpasset i landskabsbilledet.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Der skal sikres stiforbindelse mellem Søhesten og Idrætsalle.

Teknisk forsyning

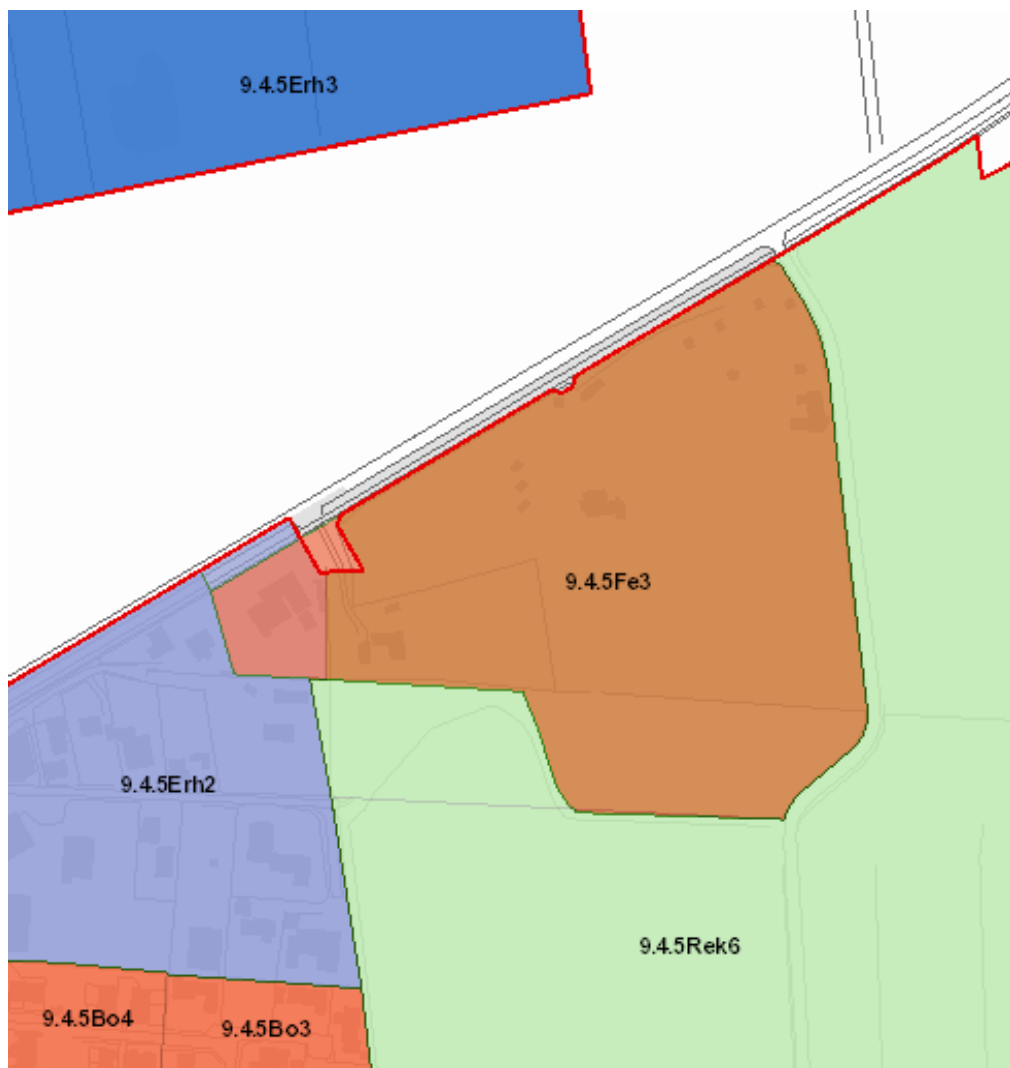
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.B7 Omdannelse af Hals Camping



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 40 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: Min.
10% for åben-lav og
min. 15% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Grænseværdier for støj
fra trafik, se
[retningslinje 13.3](#).

Mål

Målet er, at området skal fungere som et attraktivt boligområde med en blanding af nye parcelhuse og tæt-lave boligbebyggelser. Området skal samtidigt være med til at skabe bedre forbindelse mellem Hals by og naturområderne og golfbanen mod øst. Det er desuden vigtigt, at området langs Strandvejen fremstår flot, da det er "byens port" og ankomst fra øst.

Anvendelse

Området skal være et blandet boligområde med plads til forskellige målgrupper. Har tidligere været brugt til campingplads.

Miljø

Området er belastet med støj fra Strandvejen. Den nordligste del af området kan ikke anvendes til boliger uden støjdæmpende tiltag.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området grænser op til en golfbane med flade, åbne vider. En lokalplan skal sikre, at flest mulige får udsigt. Kombineret med indpasning i landskabet.

En lokalplan skal desuden sikre en flot afrunding af byen med en visuel markering af byens bebyndelse. Der er meget kort afstand mellem området og det kæmpe sommerhusområde langs Strandvejen nord på. Der skal være en tydeligt markering af, hvor byen starter, og sommerhusområdet slutter.

Der løber et beskyttet dige igennem området sydlige del. Diget kan udover en kulturhistorisk interesse også have betydning som levested for flora og fauna.

Trafik - Veje og stier

Området ligger på bykanten. Det er derfor vigtigt, at der sikres stiforbindelser mellem byen og ud i de omkringliggende naturområder.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Det beskyttede sten- og jorddige i områdets sydlige del skal bevares.

By- og landskabsrummet ved "Byens port" skal være tydeligt.

Overgangen mod det åbne land og golfbane skal tage hensyn til både udsigt og indpasning i landskabsbilledet.

Bebyggelse skal holdes min. 10 m fra golfbanen.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Området skal vejbetjenes fra Vejdybet.

Der skal sikres stiforbindelse mellem Hals by og naturområderne mod øst (Golfstien).

Der skal sikres stiforbindelse til Strandvejen.

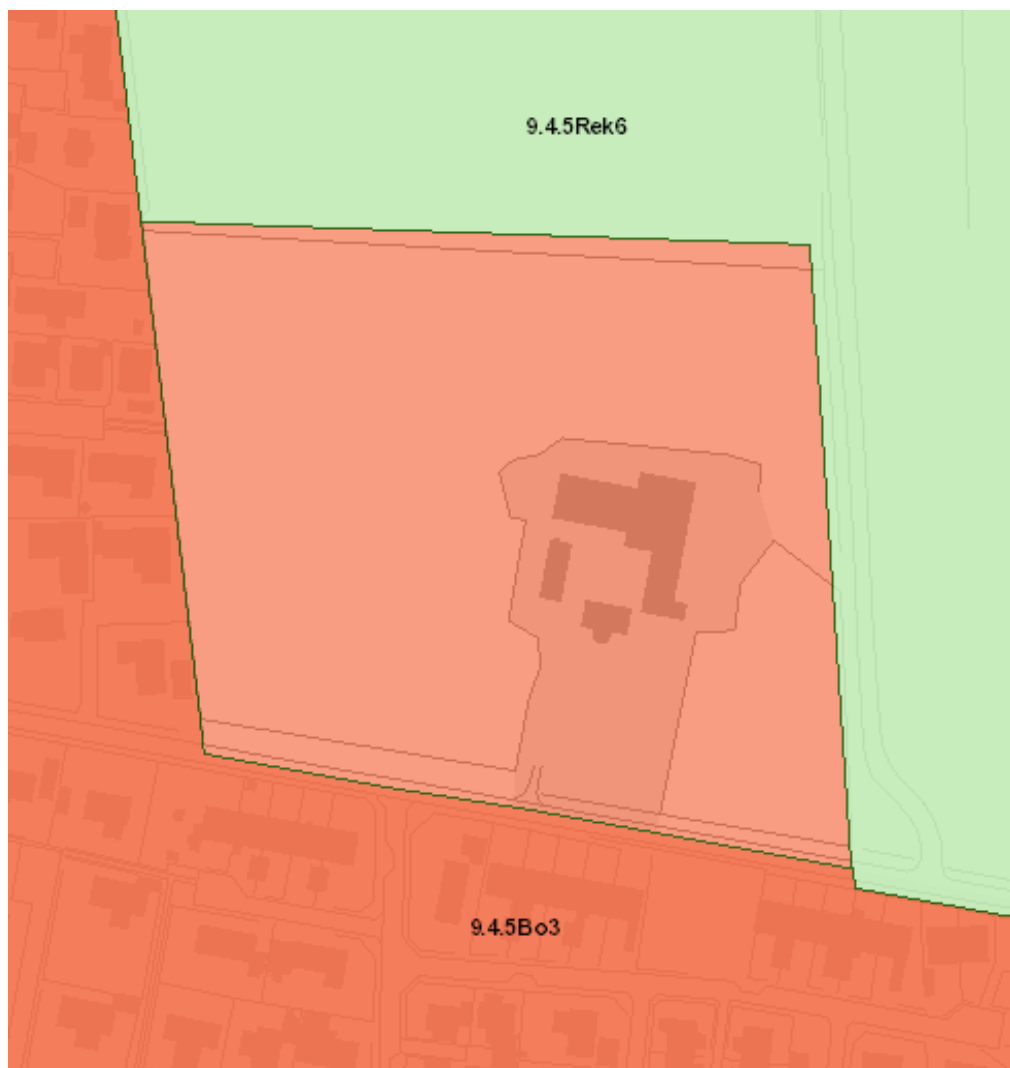
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone skal overføres til byzone.



9.4.B8 Nordmandshage



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:

Max. 30 for åben-lav

Max. 40 for tæt-lav

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: Min. 10% for åben-lav og min. 15% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Mål

Målet er, at området skal fungere som et attraktivt boligområde med en blanding af nye parcelhuse og tæt-lave boligbebyggelser.

Anvendelse

Området kan både bruges til åben-lave boliger, tæt-lave boliger eller lave etagebebyggelse. Gerne i en blanding med plads til forskellige målgrupper.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området grænser op til en golfbane med flade, åbne vider. En lokalplan skal sikre indpasning i landskabet. I denne sammenhæng skal der tages stilling til eksisterende beplantningsbælternes bevaringsværdi, herunder ift. naturværdier og landskabelige

oplevelser.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Overgangen mod det åbne land og golfbane skal tage hensyn til både udsigt og indpasning i landskabsbilledet.

Beplantningsbælte mod golfbanen skal så vidt muligt bevares.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag E](#).

Området skal vejbetjenes fra Nordmandshage.

Der skal sikres stiforbindelse langs den vestlige del af området fra Nordmandshage, så der skabes sammenhæng mellem byen og områderne nordfor.

Teknisk forsyning

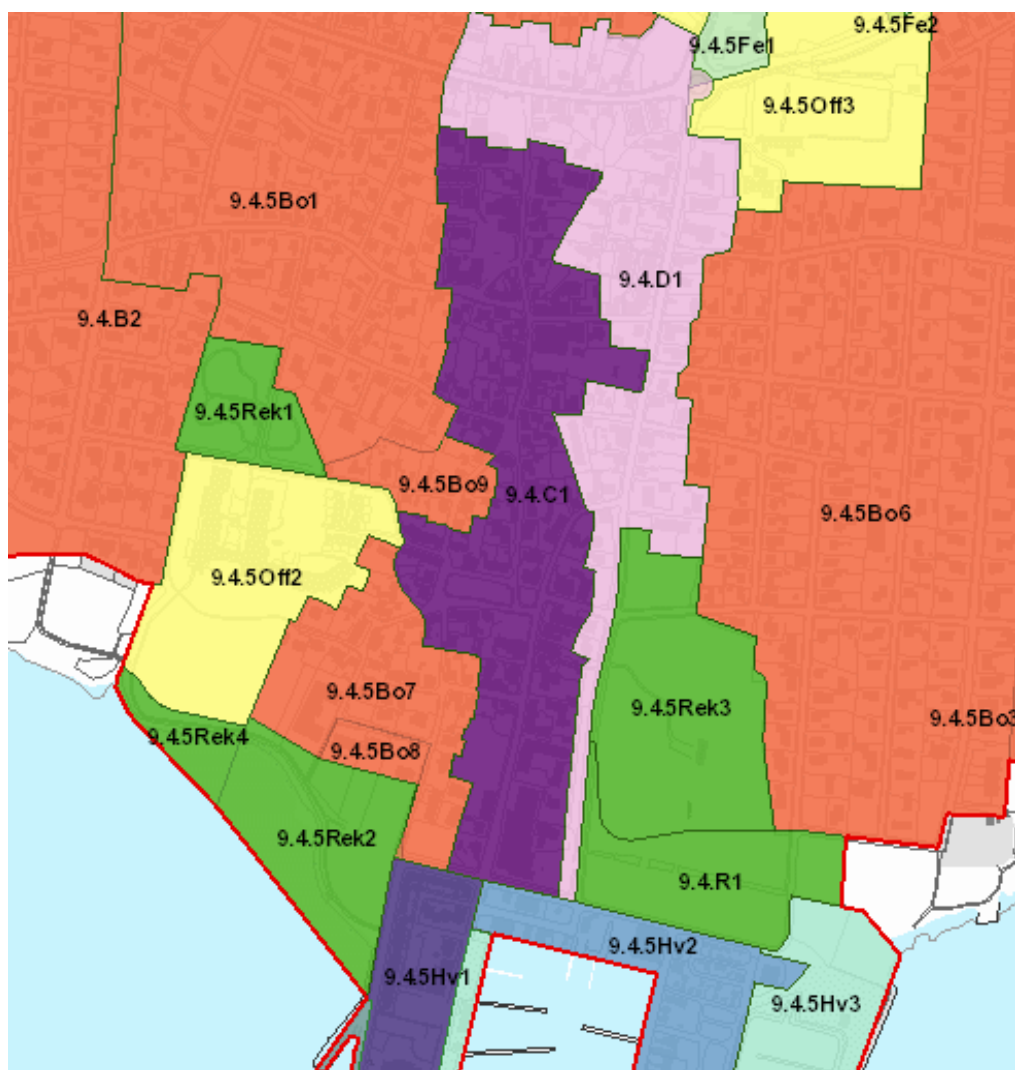
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone skal overføres til byzone.



9.4.C1 Bymidte



Mål

Området er et butiks- og centerområde og skal fastholdes som byens handelsstrøg. Inden for området kan der etableres større og mindre butikker, arbejdende værksteder med tilhørende salg, servicefunktioner med publikumssøgning, restauranter, mindre spisesteder, samlingslokaler m.v.

Områdets afgrænsning følger den afgrænsede bymidte for butikker i Hals.

Området skal bevare karakteren af dansk småby/Limfjordsby. Det er målet at opretholde et passende antal boliger inden for området.

Samtidig er den ældste del af Hals udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Det medfører, at bevaringshensyn skal inddrages i forbindelse med planlægning i byen

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Butikker
Restaurant o.l.
Hotel o.l.
Klinikker mv.
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.3](#)

En lokalplan skal sikre, at stueetagen i udvalgte bygninger og ejendomme reserveres til butikker eller servicevirksomheder med kundestrømme.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 80

Etager: Max. 2,5

Højde: Max. 10,0 m

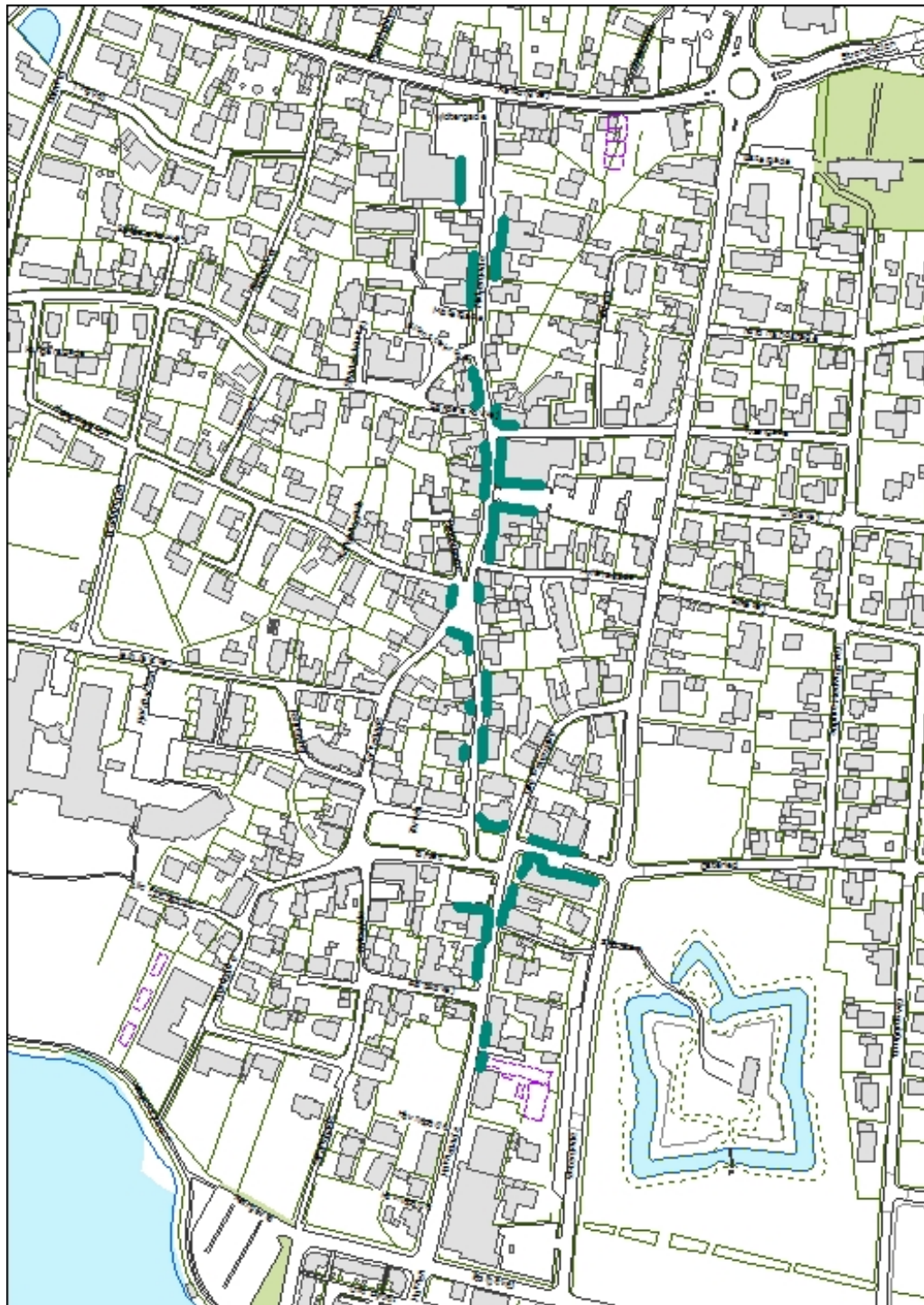
Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

For at sikre handelsstrøget og oplevelser langs hele Midtergade bør stueetagen i visse bygninger og ejendomme ikke anvendes til boligformål. Det betyder fx, at en tom butik ikke kan ombygges til bolig, men fortsat skal anvendes til butik eller servicevirksomhed med kundestrømme.

Byrådet skal kunne dispensere herfra, når det overfor byrådet kan dokumenteres, at det ikke er muligt at afhænde eller udleje den tomme butik/lokale til anden side.



*Stueetagen i de markerede bygninger og ejendomme må ikke anvendes til boligformål.
[Se detaljer i pdf-version.](#)*

Større butiksenheder skal tilpasses områdets bystruktur.

Byggemuligheder

Området er temmelig tæt bebygget - i den centrale del flere steder i 2½ etager.

Arkitektur - Byrum og landskab

En stor del af området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Bebyggelsen i Hals midtby fremstår meget blandet - både stilmæssigt og i forhold til højder, størrelser og opførelsesår. Særligt de centrale gader Midtergade og Havnegade samt Torvet er således præget af stor forskellighed i bygningsmassen, mens der i de tilstødende områder er bedre sammenhæng i bybilledet. Flere af gaderne omkring bymidten danner karakteristiske nærmiljøer med stor charme og sammenhængskraft. Det gælder især Torvegade, Lille Østergade og Kongensgade, men også Sønderskovvej og området omkring Toldbodvej.

Havnegade har især betydning for bymidten, fordi den udgør den strukturelle og visuelle forbindelse til havnen.

På trods af den noget blandede bebyggelse fremstår Hals alligevel som et karakteristisk og ret helstøbt bymiljø. Det skyldes især de karakteristiske byrum, der minder mere om en lille købstad end om landsbyens mere åbne rum.

Det er derudover klart, at bevaringsværdierne i midtbyen primært kobler sig til det, der definerer byrummene: Bebyggelsestætheden, bebyggelsens placering i forhold til gadelinien, og den overordnede ensartethed i højder og volumen.

For at understøtte byrummet bør ny bebyggelse følge gadelinien.

Endelig er en række træer udpeget som bevaringsværdige. Det er typisk store, gamle træer, som har en markant placering i byrummene, og derfor er med til at give rummene karakter. De grønne elementer, herunder træerne, er med til at berige byrummet og at binde hovedgaden bedre sammen med havnen.

Trafik - Veje og stier

Gadestrukturen er stort set bevaret fra midten af 1800-tallet, og må i sig selv betragtes som bevaringsværdig. Derfor må der ikke anlægges nye veje i området.

Gadenettet er trafiksaneret og velegnet til blandet færdsel på de svage trafikanters betingelser.

Der bør etableres en stiforbindelse langs Hals Å, der forbinder Midtergade med byens centrale rundkørsel. Åen er rørlagt på hele strækningen, men åens oprindelige forløb kan imidlertid stadig aflæses i bebyggelsesstruktur, skellinier mm.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå tæt og bymæssigt.

De rumlige og arkitektoniske kvaliteter langs Midtergade og Havnegade skal sikres i lokalplaner vha. byggelinjer eller lignende. Som hovedreglen skal bebyggelse følge gadelinjen.

Ny bebyggelse skal udformes under hensynstagen til de historiske bymiljøer.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og butiksfacader i Hals bymidte.

Midtergade, Havnegade og Torvet skal have et grønt præg, der understøtter sammenhængen med havnen.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Der må ikke anlægges nye veje i området.

Der skal sikres en stiforbindelse langs Hals Å.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



9.4.C2 Vestpieren



Mål

På Vestpieren ønskes skabt en blandet, tæt og oplevelsesrig bebyggelse. Der skal både være plads til boliger og butikker, hoteller, restauranter, liberale erhverv mv., som bl.a. understøtter turismen.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med plads til havneboliger, fritidsboliger, hoteller, restauranter, mindre butikker og servicebygninger for havnen.

Langs vejen Havnen skal der være publikumsorienterede funktioner, dvs. ingen boliger, i stueetagen.

Byggemuligheder

Anvendelse

Boliger (tæt-lav, etage)
Butikker*
Restaurant o.l.
Hotel o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg**

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bruttoetageareal:
Max. 750 m² pr. dagligvarebutik og max. 750 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.3](#)

** Til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocenten fastsættes ud fra en konkret vurdering og reguleres ved byggefeltet

Etager: 2½

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf.

På store dele af Hals Havn stilles der særlige krav til reduceret højde af hensyn til fyrlinier og udsigtslinjer fra Hals Skanse. På særligt deklarationsbelagte arealer under fyr- og båkelinier må bygningshøjden ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder.

Bebyggelsesprocenten i området fastsættes ud fra en konkret vurdering og skal reguleres ved angivelse af byggefeltet i en lokalplan.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er i dag omfattet af bevaringsinteresser omkring ældre bebyggelser til fiskeri, bådebyggeri m.v. Ny bebyggelse på havnearealerne skal i størrelse og proportioner tilpasses bebyggelsen i Hals by og anlæggene på Hals Skanse.

Ny bebyggelse skal som hovedregel danne sluttet gadebebyggelse som i de gamle danske byer og som i den ældste del af Hals by.

I området er der store potentiale for at aktivere byrummene og gøre dem mere attraktive, herunder ift. den flotte beliggenhed ved Limfjorden og mulige forbindelser på tværs af havnen.

27-08-2018

[retningslinje 2.1.6.](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge bestemmelser for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet.

Byrum skal understøtte sammenhængen med Havnegade/Midtergade, samt iscenesætte og udnytte den attraktive beliggenhed ved Limfjorden.

Der skal indtænkes udsigtslinjer i den konkrete planlægning.

Trafik - Veje og stier

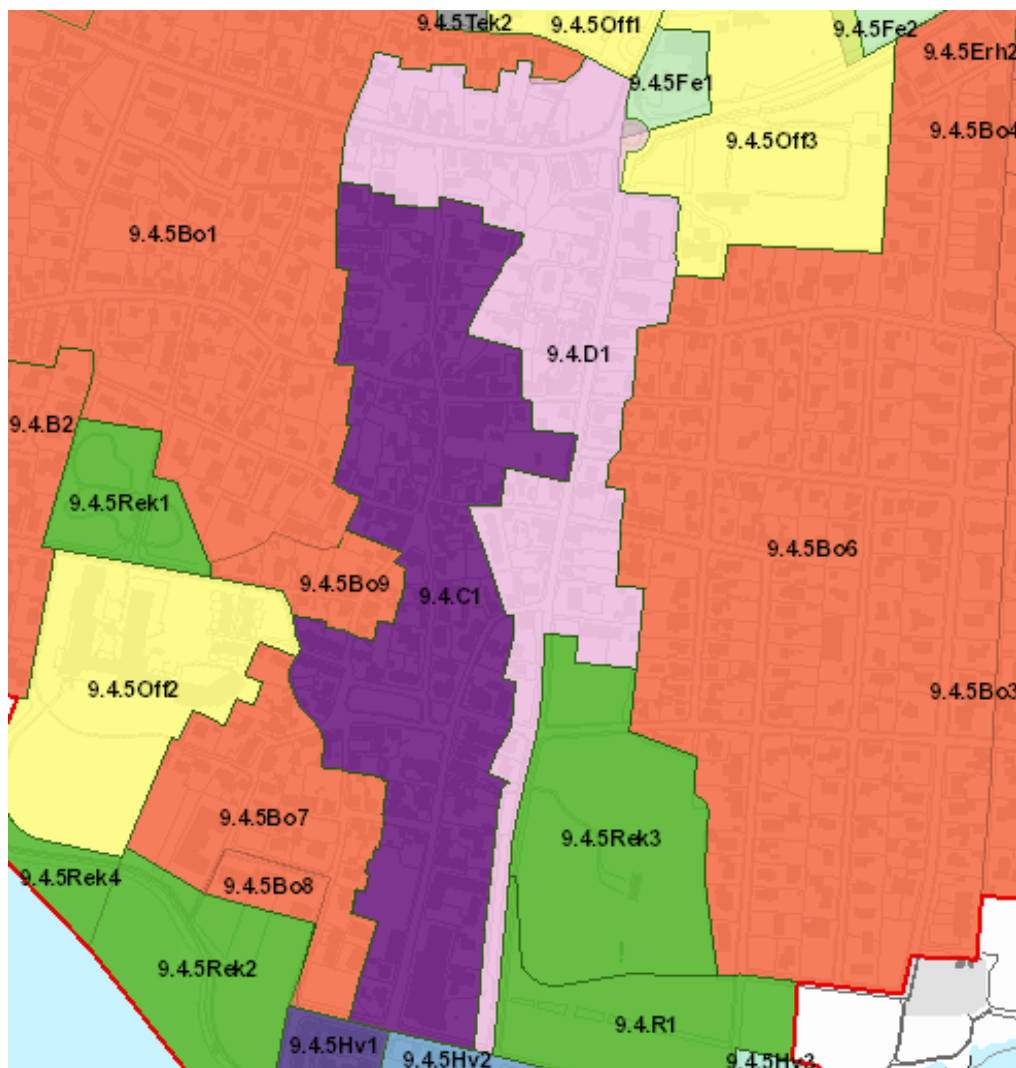
Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning Fjernvarmepligt

Zoneforhold Byzone



9.4.D1 Aalborgvej og Østergade



Mål

Området tildeles rollen som service- og boligområde langs den centrale trafikakse Østergade og langs Aalborgvej.

Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til blandet bolig og erhverv, fortrinsvis service, offentlige formål, og liberale erhverv.

Området er velegnet til funktioner, der kræver god synlighed og trafiktilgængelighed. Området er dog ikke egnet til mindre butikker, idet der må regnes med standsningsforbud på dele af Østergade.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)
Service
Klinikker mv.
Kontorer
Hotel o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative anlæg
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.
Benzinsalg*
Mindre butikker til salg af egne produkter**

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Boliger: Max. 60
Erhverv: Max 60

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 10,0 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2](#).

Af hensyn til helhedsvirkningen skal ny bebyggelse under hensynstagen til de tilgrænsende historiske bymiljøer. Området er desuden for mange det første og måske eneste indtryk af Hals by.

Østergade fungerer som omfartsvej for trafikken til Havnen. Mod syd er byrummet præget af det åbne område ved Skansen, mens den nordlige del er tættere bebygget. Bebyggelsen er ret uhomogen både stilistisk og i forhold til højde og størrelse. Den primære kvalitet i byrummet er det lange kig, som er unikt i midtbyen.

Ålborgvej er karakteristisk ved at bebyggelsen ligger i eller tæt ved gadeskellet, og er forholdsvis tæt. Bebyggelsen fremtræder overvejende homogen, men der er som andre steder også eksempler på bygninger, der skiller sig markant ud.

Området er omfattet af bevaringsinteresser i forhold til kirken. I disse interesser indgår større træer og beplantninger i området samt oplevelse af kirkebygningen fra naboområderne. Som følge heraf skal det sikres, at der ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan forhindre eller skæmme oplevelsen af Hals Kirke.

Områdets bevaringsværdier er sikret i en lokalplan, herunder ift. rumlige og arkitektoniske kvaliteter. Desuden kendetegner bevaringsværdige træer området.

Trafik - Veje og stier

Der må accepteres en vis trafikintensitet på Østergade. Specielt i sommermånederne.

Parkering skal ske på egen grund for at sikre fremkommeligheden.

Der bør etableres en stiforbindelse langs Hals Å, der forbinder Midtergade med byens centrale rundkørsel. Åen er rørlagt på hele strækningen, men åens oprindelige forløb kan imidlertid stadig aflæses i bebyggelsesstruktur, skellinier mm.

27-08-2018

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå tæt og bymæssigt.

De rumlige og arkitektoniske kvaliteter langs Østergade og Aalborgvej skal sikres i lokalplaner vha. byggelinjer eller ligende.

Ny bebyggelse skal udformes under hensynstagen til de historiske bymiljøer.

Omfattet af kirkebeskyttelseslinje.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Parkeringsanlæg, se [retningslinje 13.12](#)

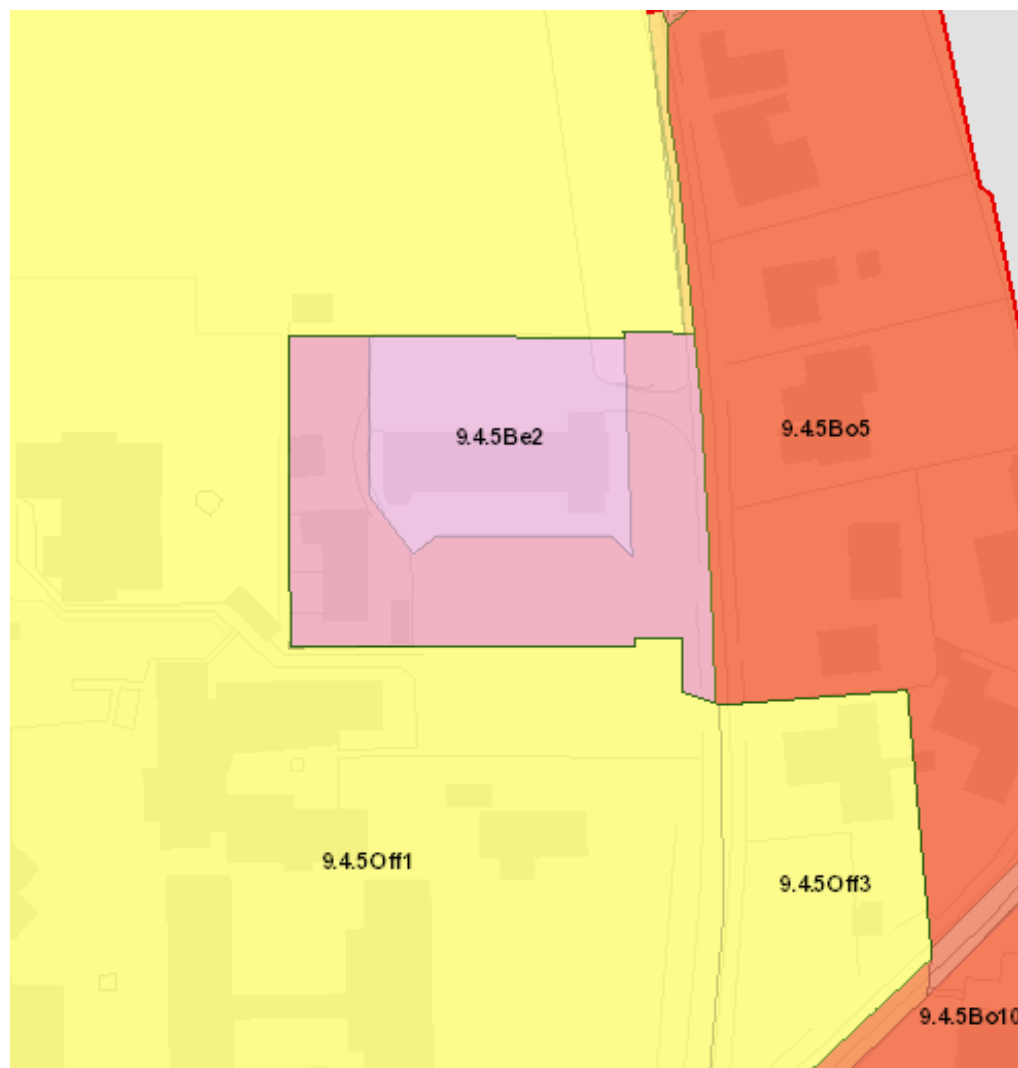
Der skal sikres stiforbindelse langs Hals Å.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt



9.4.D2 Rosenvænget



Mål

Målet er, at "Det gamle Sygehus" ved Rosenvænget og de omkringliggende arealer kan bruges til boliger og serviceformål.

Miljø

Der skal tages hensyn til de offentlige formål, som grænser op til området.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Service
Klinikker mv.
Kontorer
Hotel o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative anlæg
Tekniske anlæg*
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 60

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Opholdsarealer: I overensstemmelse med [retningslinje 6.1.2.](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

27-08-2018

Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F.](#)

Teknisk forsyning

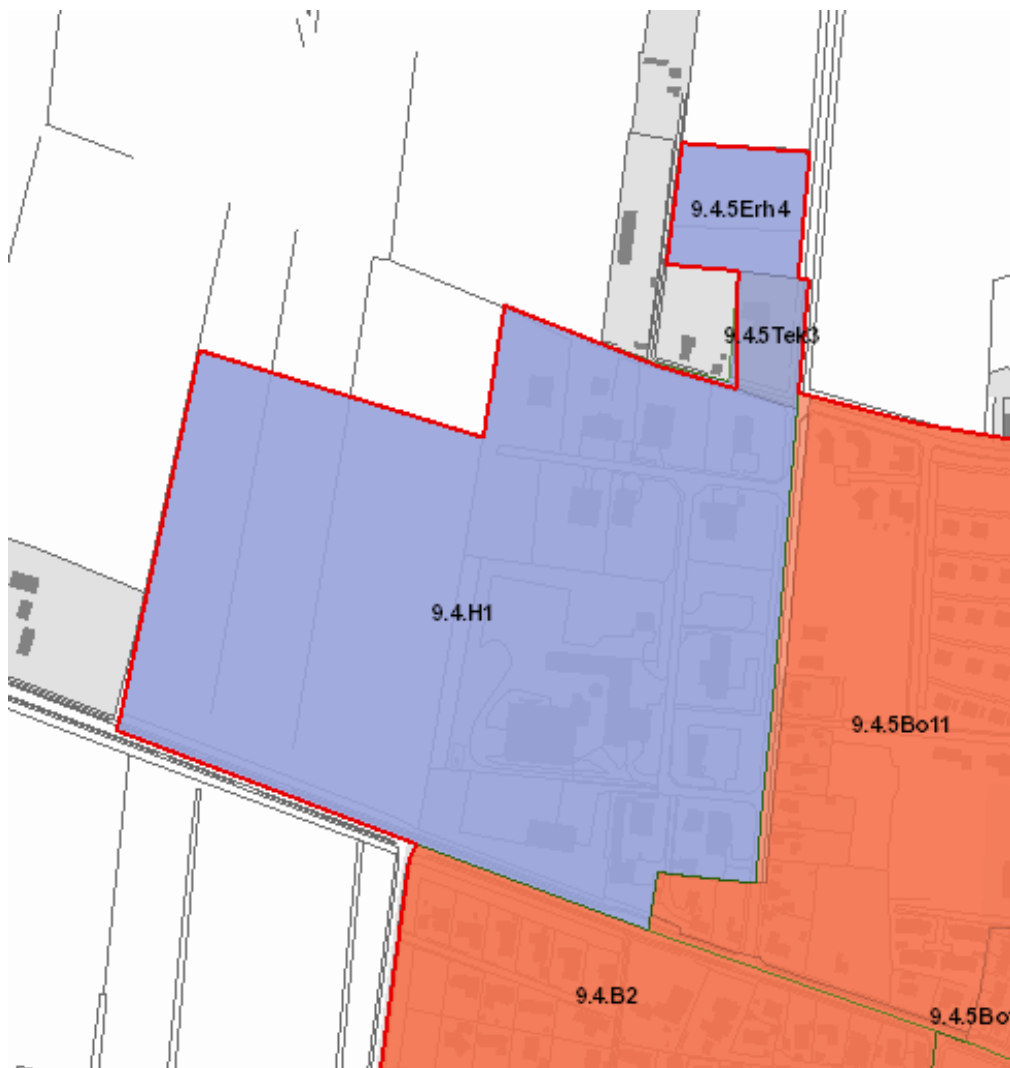
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone skal overføres
til byzone.



9.4.H1 Bygmestervej



Mål

Området ved Bygmestervej tildeles rollen som det erhvervsområde i Hals, hvor de relativt større og mere arealkrævende virksomheder vil være velplacerede. Området rummer i dag bl.a. Hals Varmeværk og en nedlagt genbrugsstation.

Anvendelse

Der er god vejadgang, og specielt arealerne ud til Aalborgvej og Ulstedvej har god synlighed. Området kan derfor også bruges til butikker som forhandler særlig pladskrævende varer fx biler og både.

Der kan ikke etableres boliger i området - heller ikke i tilknytning til erhverv.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Tekniske anlæg
Transport o.l.
Engroshandel o.l.
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Benzinsalg***

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 3.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 45

Etager: Max. 2

Højde: Max. 10 m
Miljømæssigt eller produktionsmæssigt nødvendige bygningselementer dog max. 15 m.

Miljø

En lokalplan skal sikre en flot afrunding af byen med en visuel markering af byens bebyndelse. Desuden skal den nye bykant fremstå harmonisk i landskabet, herunder især mod nord, vest og nordøst.

Området skal fremstå attraktiv, herunder mod veje og det åbne land.

De æstetiske krav til udformningen af bebyggelse og udearealer prioriteres højest langs Aalborgvej og Ulstedvej.

Det skal undersøges i en lokalplan, hvorvidt eksisterende læhegn kan indgå i en fremtidig områdedisponering. I denne sammenhæng skal der tages stilling til eksisterende beplantnings bevaringsværdi, herunder ift. naturværdier og landskabelige oplevelser.

27-08-2018

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

I forbindelse med en evt. dræning af området, kan der komme krav om okkerrensning.

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling. Ingen udendørs oplag langs Aalborgvej.

Overgangen mod det åbne land skal være indpasset i landskabsbilledet, bl.a. med beplantningsbælter.

"Byporten" skal fremstå som en tydelig og attraktiv ankomst til Hals.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Zoneforhold

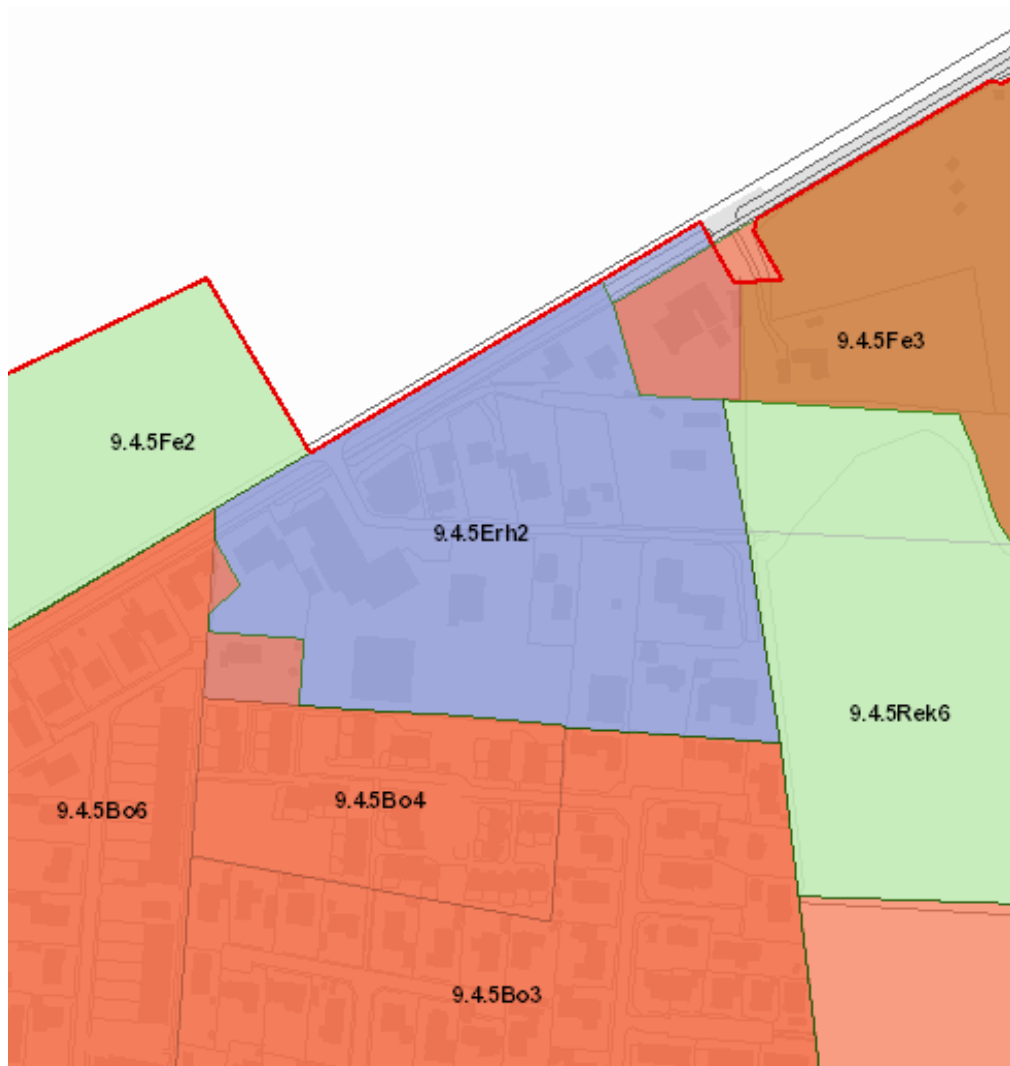
En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

9.4.H2 Bisnapkratvej



Mål

Områdets formål er at fungere som lokalt erhvervsområde.

Anvendelse

Området er udlagt til mindre og lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed.

I området kan der etableres erhverv med tilhørende bolig.

Området er fuldt udbygget.

Miljø

På grund af nærheden til boliger er støj en potentiel udfordring for erhvervsområdet. En lokalplan skal præcisere hvilke erhverv, der miljømæssigt kan indpasses i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Tekniske anlæg
Transport o.l.
Engroshandel o.l.
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Benzinsalg***
Boliger (kun i forbindelse med erhverv)

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 5.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.4](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

*** Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.7](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 45

Etagér: Max. 2

Højde: Max. 10 m
Miljømæssigt eller produktionsmæssigt nødvendige bygningslementer dog max. 15 m.

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Området skal fremstå attraktiv mod Strandvejen.

27-08-2018

En lokalplan skal fastlægge de præcise anvendelser.

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling.

Forarealer mod Strandvejen skal fremstå grønne.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning

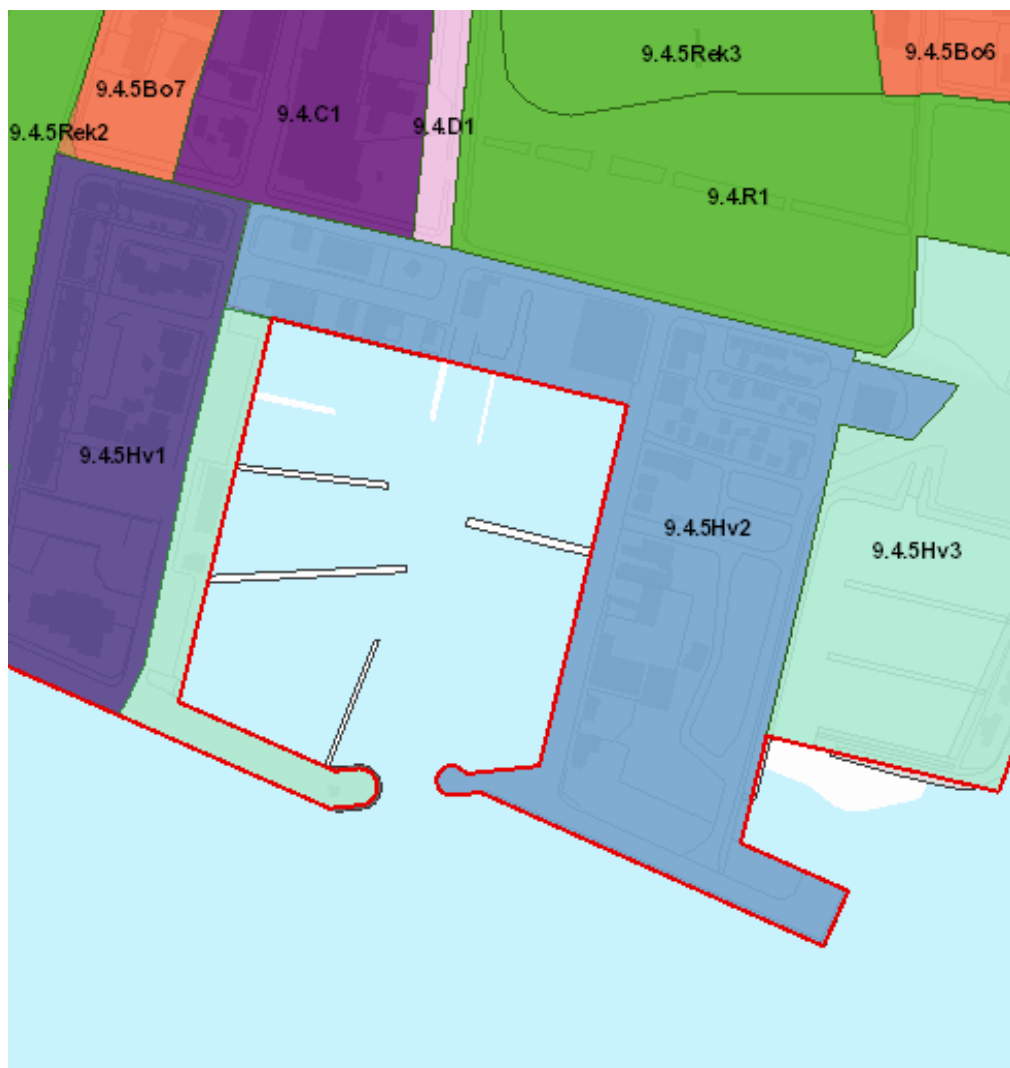
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.H3 Hals havn



Mål

Området består af Østpieren og arealet mellem havnebassinet og Færgevej.

Anvendelse

Området udlægges til traditionelle havneformål. Fortsat anvendelse af havnen og dens landarealer til fiskeri og havnerelaterede erhverv er indarbejdet i lokalplanen for området.

Byggemuligheder

Reduceret højde i specielle zoner af hensyn til fyrlinier og Hals Skanse.

Anvendelse

Havnerelaterede erhverv indenfor følgende kategorier:
Værksteder o.l.
Mindre industri
Service
Fritidsformål
Rekreative formål
Hotel o.l.
(vandrerhjem)
Restaurant o.l.
Mindre butikker til salg af egne produkter*
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50 (for området under et)

Etagér: 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-4, se [Bilag A](#)

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. [retningslinje 2.1.6](#).

27-08-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet.

Trafik - Veje og stier

Krav til parkering fastsættes ud fra en individuel vurdering.

**Teknisk
forsyning**

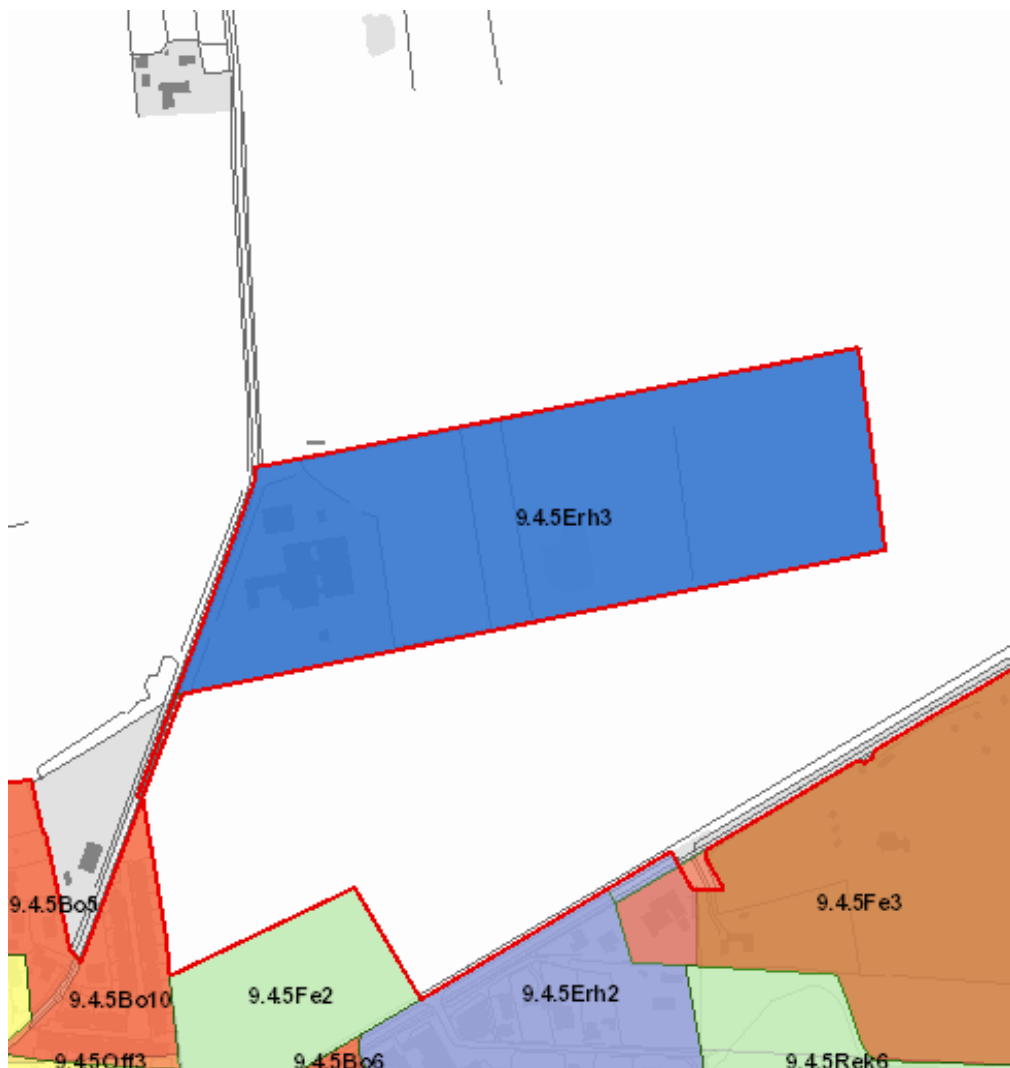
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.I1 Skovgårdsvej



Mål

Området rummer i dag et metalsmelteri.

Anvendelse

Området er udlagt til lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Anvendelse

Mindre industri
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Engroshandel o.l.
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40

Etager: Max. 2

Højde: Max. 10 m
Miljømæssigt eller
produktionsmæssigt
nødvendige
bygningselementer dog
max. 15 m og i
enkelte tilfælde op til
max. 40 m.

Miljø

Miljøklasse 3-5, se
[Bilag A](#)

I forbindelse med
en evt. dræning af
området, kan der
komme krav om
okkerrensning.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge bestemmelser om afskærmende beplantning og for skiltning og udendørs udstilling.

Trafik - Veje og stier

Parkering fastsættes ud fra en individuel vurdering.

Parkering skal kunne rummes på egen grund.

Zoneforhold

Byzone



9.4.F1 Lystbådehavn



Mål

Målet er at give plads for alle til at opleve og opholde sig på havnen i kombination med lystbåde-/gæstehavn.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål med plads til opholdsarealer, servicebygninger til sejlere og klubhuse til sejlklubber m.v.

Byggemuligheder

Området skal friholdes fra unødigt bebyggelse.

På store dele af Hals Havn stilles der særlige krav til reduceret højde af hensyn til fyrlinier og udsigtslinjer fra Hals Skanse. På særligt deklaraationsbelagte arealer under fyr- og

Anvendelse

Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål
Restaurant o.l.
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocenten fastsættes ud fra en konkret vurdering og reguleres ved byggefelter

Etagér: 2

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. [retningslinje 2.1.6](#).

båkelinier må bygningshøjden ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder.

Bebyggelsesprocenten i området fastsættes ud fra en konkret vurdering og skal reguleres ved angivelse af byggefeltet i en lokalplan.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er i dag omfattet af bevaringsinteresser omkring ældre bebyggelser til fiskeri, bådebyggeri m.v. Ny bebyggelse på havnearealerne skal i størrelse og proportioner tilpasses bebyggelsen i Hals by og anlæggene på Hals Skanse.

Byrum skal understøtte sammenhængen med Havnegade/Midtergade, samt iscenesætte og udnytte den attraktive beliggenhed ved Limfjorden.

Der skal tages hensyn til udsigtslinjer.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet.

Byrum skal understøtte sammenhængen med Havnegade/Midtergade, samt iscenesætte og udnytte den attraktive beliggenhed ved Limfjorden.

Der skal indtænkes udsigtslinjer i den konkrete planlægning.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

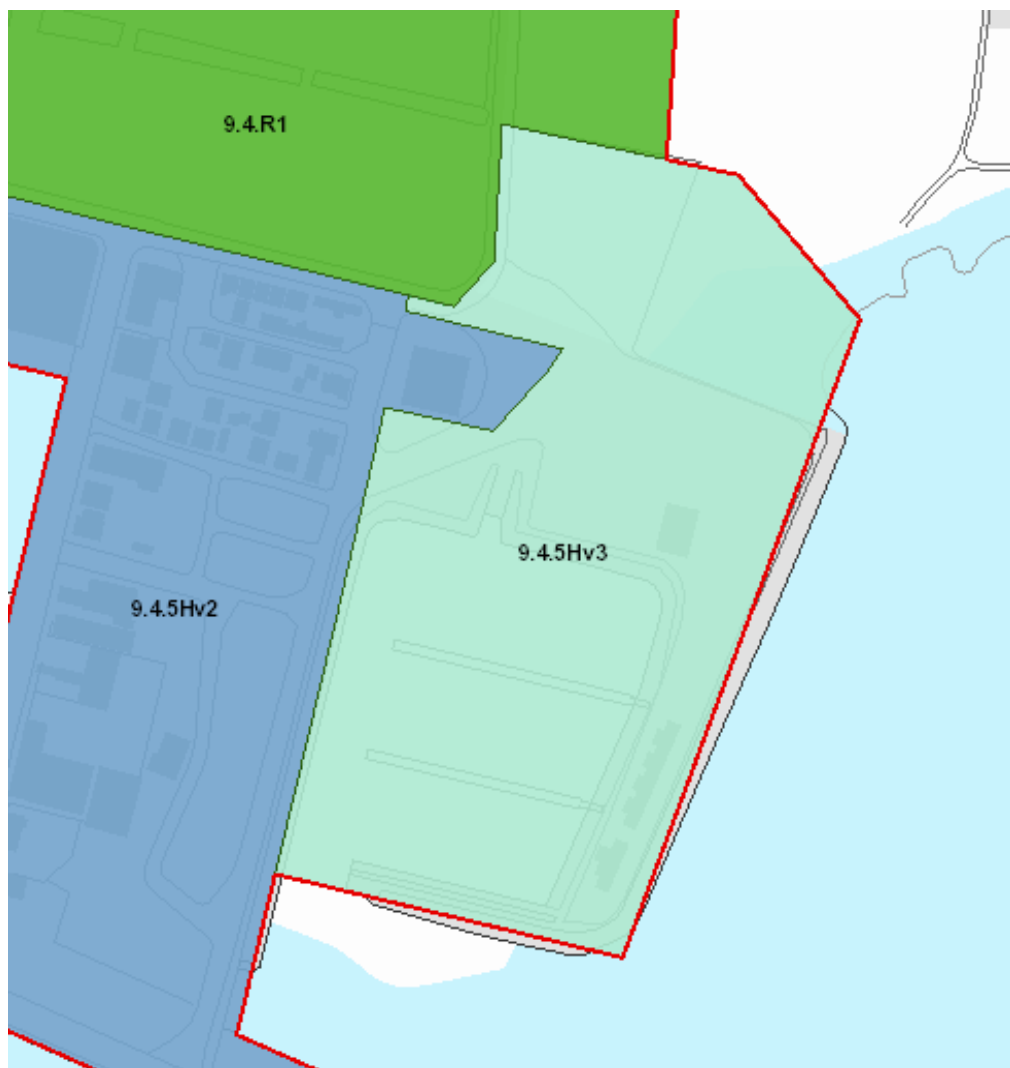
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.F2 Jollehavn



Mål

Området skal bruges til jollehavn med tilhørende redskabshuse langs bassinkanten. Derudover skal der være plads til opholds- og fritidsformål med tilknytning til vandet fx sejl- og roklubber og oplag af både.

Hytter og øvrige bygninger må ikke indrettes med henblik på beboelse eller overnatning.

Byggemuligheder

Bebyggelsen i området skal reguleres ved angivelse af byggefelter i en lokalplan, ud fra et princip om, at der skal skabes udsigtsmuligheder, dvs. ingen lange ubrudte bebyggelser.

Af hensyn til udsigtslinjer fra Hals Skanse og fyrlinjer er højden på byggeri kraftig reduceret.

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg*

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Til områdets egen forsyning

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocenten fastsættes ud fra en konkret vurdering og reguleres ved byggefelter

Etager: 1½

Højde: Max. 4,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Delvis omfattet af strandbeskyttelseszone.

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. [retningslinje 2.1.6](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

I området er der store potentiale for at aktivere byrummene og gøre dem mere attraktive, herunder ift. den flotte beliggenhed ved Limfjorden og mulige forbindelser på tværs af havnen.

Trafik - Veje og stier

Nordsøstien løber langs vandet fra Hals Havn mod øst. Det er en vigtig overordnet rekreativ forbindelse. Derfor er det vigtig, at der er en direkte og naturlig forbindelse mellem havn og sti.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal fastlægge bestemmelser for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet.

Der skal indtænkes udsigtslinjer i den konkrete planlægning.

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Der skal sikres stiforbindelse mellem havnen og Nordsøstien.

Teknisk forsyning

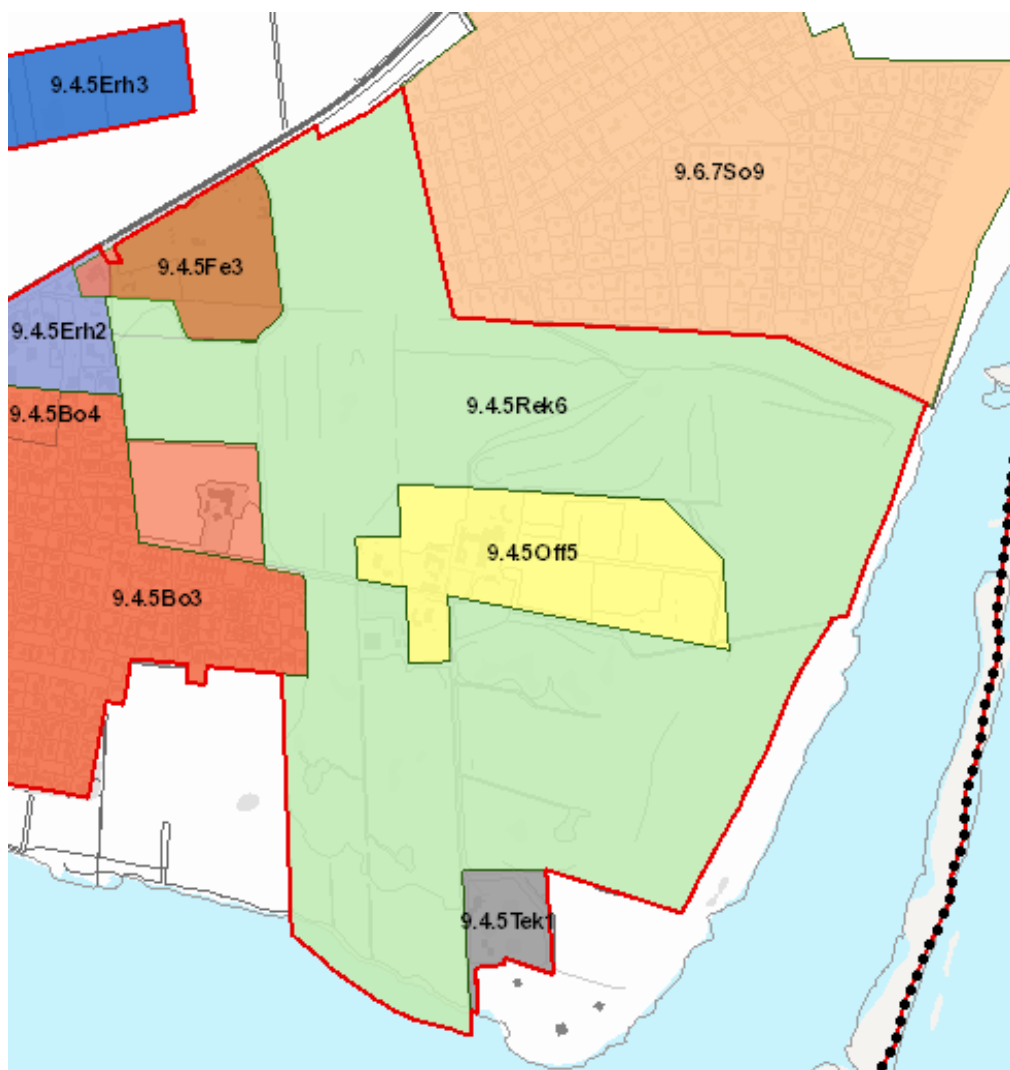
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.F3 Hals Golfbane

**Anvendelse**

Kulturmiljø
Rekreative formål
Fritidsanlæg
Naturområder
Tekniske anlæg

Byggemuligheder

Højde: Max 8,5 m

Der må kun opføres byggeri, som er direkte knyttet til anvendelsen til golfbane og naturområde.

Mål

Målet er at sikre en attraktiv, velbeliggende og velfungerende golfbane.

Anvendelse

Området omfatter arealerne ved Hals Golf Klub.

Området må kun anvendes til rekreative formål som golfbane, stier, naturområder m.m.

Byggemuligheder

Der må kun opføres bebyggelse og laves anlæg, som er nødvendige for driften til golfbane. Bebyggelsens præcise omfang skal fastsættes med byggefelter i en lokalplan for området.

Miljø

Der er flere steder arealer, der er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven.

Trafik - Veje og stier

Stien Nordsøstien, som løber langs vandet, er en vigtig rekreativ forbindelse. Det samme er stierne, som krydser golfbanen og forbinder byen med havet og Nordsøstien i øst.

27-08-2018

Trafik - Veje og stier

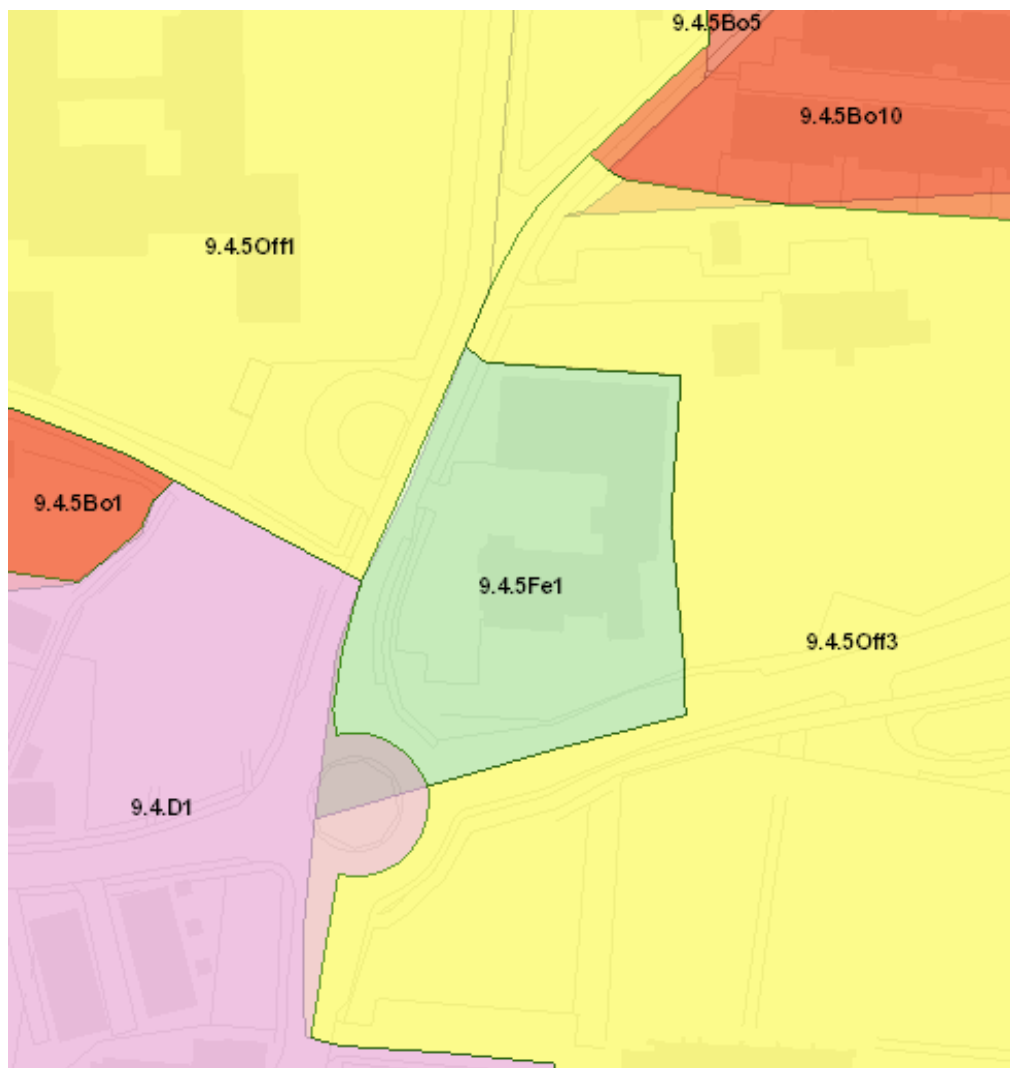
Der skal sikres stiforbindelse langs vandet og på tværs af området.

Zoneforhold

Landzone



9.4.F4 Strandvejen



Anvendelse

Restaurant o.l.
Hotel o.l.
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 50

Etager: Max 2,5

Bebyggelseshøjde: Max
8,5 m

Mål

Målet er at sikre området, som ligger meget centralt i Hals, til ferie- og fritidsformål.

Anvendelse

Området omfatter det tidligere alderdomshjem, der er ombygget til bl.a. restaurant og bowlinghal.

Området må bruges til ferie- og fritidsformål, der kan understøtte turismen i Hals.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er omfattet af bevaringsinteresser i forhold til kirken. I disse interesser indgår oplevelsen af kirkebygningen fra naboområderne. Som følge heraf skal det sikres, at der ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan forhindre eller skæmme oplevelsen af Hals

Kirke.

Området skal fremstå attraktiv, især mod Strandvejen. Derfor stilles der æstetiske krav til udformningen af udearealer langs Strandvejen.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Omfattet af
kirkebebeskyttelseslinje.

Der skal sikres et
forareal med
rumskabende og
varierede grønne
elementer mod
Strandvejen.

Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse
med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

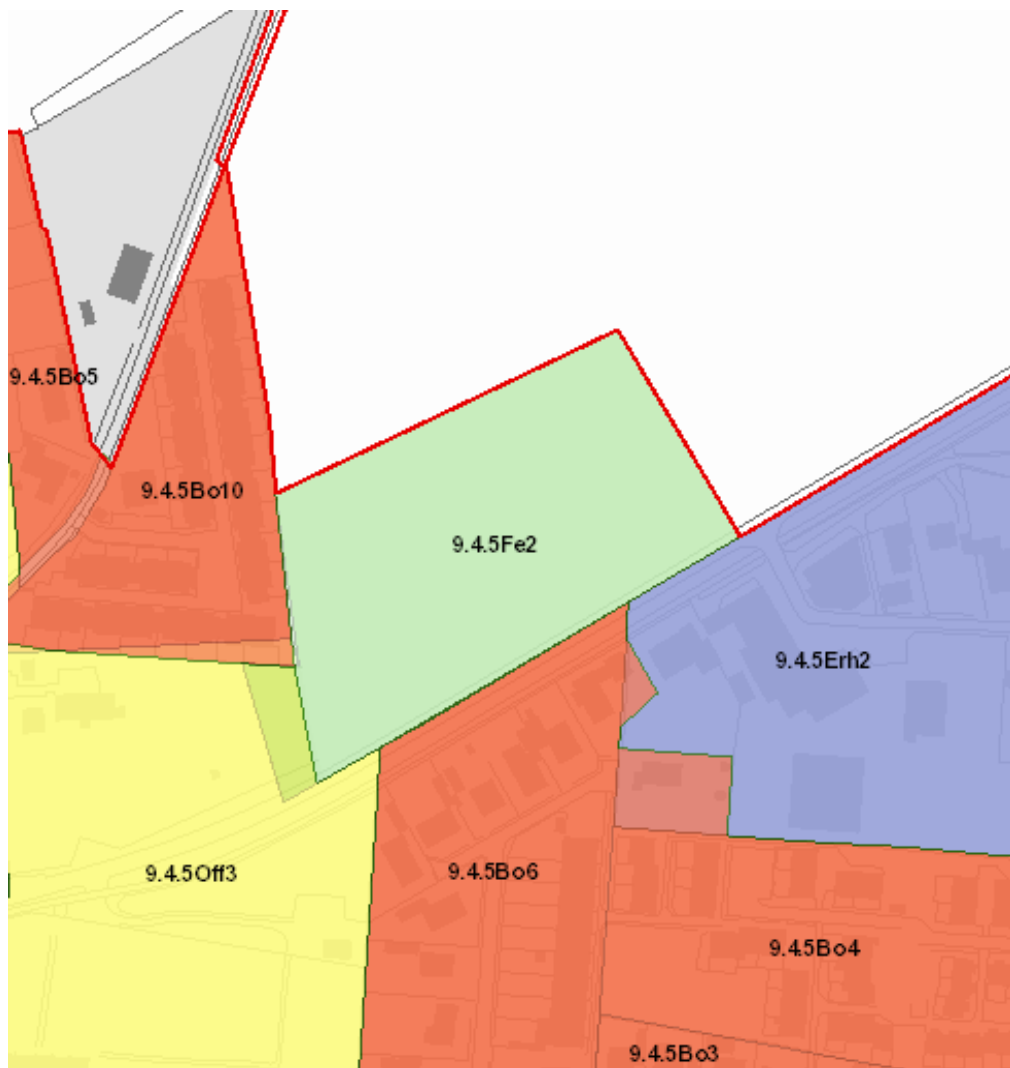
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.F5 Nyt område ved Strandvejen



Anvendelse

Ferieformål
Fritidsanlæg
Kulturelle formål
Hotel o.l.
Butikker ved
trafikanlæg og
lignende*
(inkl. turistattraktioner)
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i
[retningslinie 7.1.7](#).

Byggemuligheder

Etager: Max 2

Bebyggelseshøjde:
Max 8,5 m

Mål

Formålet med området er at understøtte turismen i Hals. Området er reserveret til arealkrævende ferie-/fritidsfaciliteter, der ikke kan indpasses i den eksisterende bymidte eller havn.

Arkitektur - Byrum og landskab

Dele af området er omfattet af bevaringsinteresser i forhold til kirken. I disse interesser indgår oplevelsen af kirkebygningen fra naboområderne. Som følge heraf skal det sikres, at der ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan forhindre eller skæmme oplevelsen af Hals Kirke.

Området skal fremstå attraktiv, herunder især mod Strandvejen. Derfor stilles der æstetiske krav til udformningen af udearealer langs Strandvejen.

Der skal tages stilling til eksisterende beplantningens bevaringsværdi, herunder ift.

naturværdier og landskabelige oplevelser.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Del af området er
omfattet af
kirkebyggelinje.

Der skal sikres et
forareal med
rumskabende og
varierede grønne
elementer mod
Strandvejen.

Overgangen mod det
åbne land skal være
indpasset i
landskabsbilledet.

Trafik - Veje og stier

Parkering i
overensstemmelse
med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

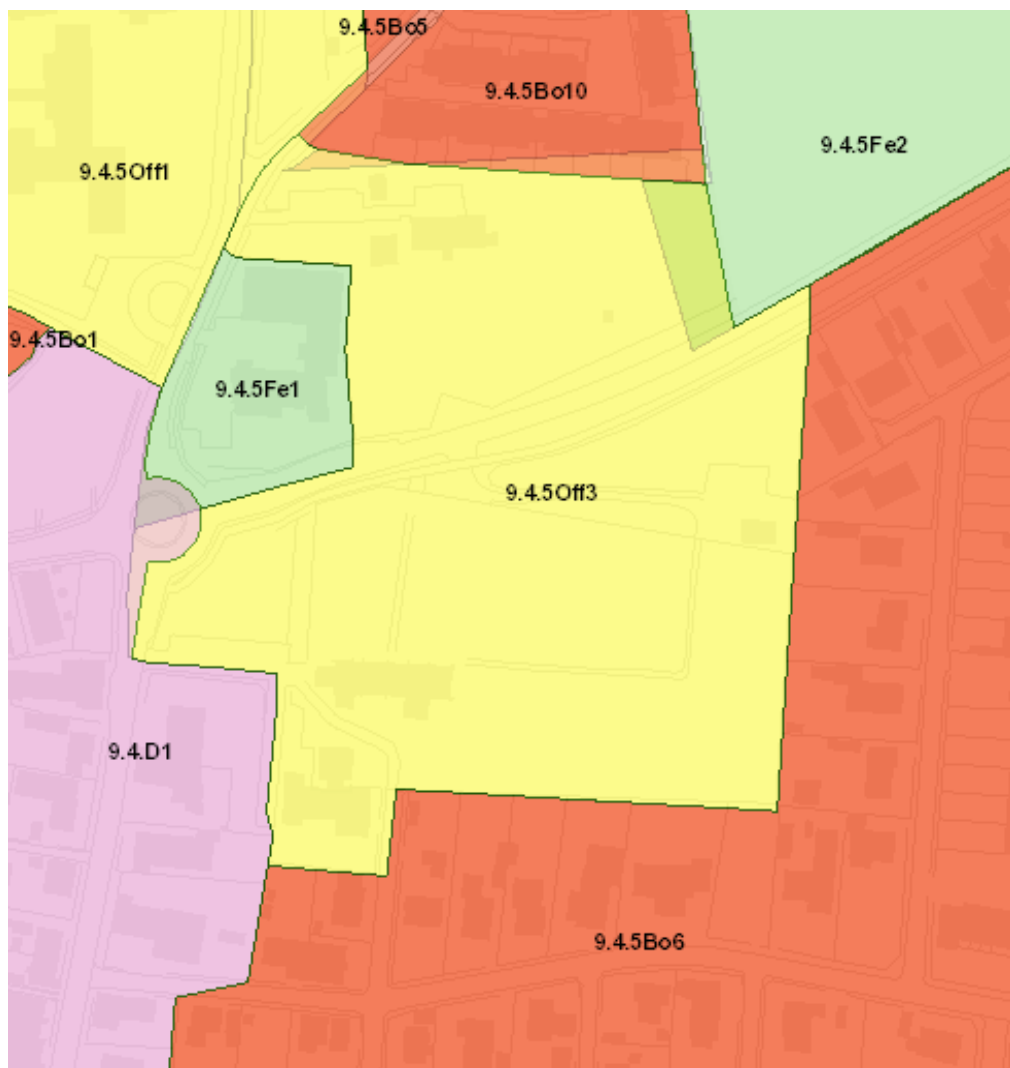
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone skal
overføres til byzone



9.4.O1 Kirke og kirkegård



Anvendelse

Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 30

Etageantal: Max 2,5
(kirken undtaget)

Højde: Max
8,5 (kirken undtaget)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Området udgøres af Hals Kirke med tilhørende kirkegård, parkering m.v. samt nord for Strandvejen den tilhørende præstegård med konfirmandlokale.

Anvendelse

Der lægges ikke op til yderligere bebyggelse i området, men naturlige eller nødvendige udvidelser af allerede eksisterende funktioner vil kunne finde sted.

Byggemuligheder

Området er omrattet af bevaringsinteresser i forhold til kirken. I disse interesser indgår større træer og beplantninger i området samt oplevelse af kirkebygningen fra naboområderne, herunder fra det åbne land.

Som følge heraf skal lokalplanlægningen sikre, at der ikke opføres bebyggelse eller anlæg, der kan forhindre eller skæmme oplevelsen af Hals Kirke. Hals Kirke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19, der ikke tillader bygningshøjder over 8,5 m. inden for en afstand af 300 m fra kirken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdig markant beplantning præger området og vejrummet og bidrager til stedts særlige identitet.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdig
beplantning skal
sikres.

Trafik - Veje og stier

Parkering fastsættes ud
fra en individuel
vurdering.

Kobling til det
rekreative stisystem
skal sikres.

Teknisk forsyning

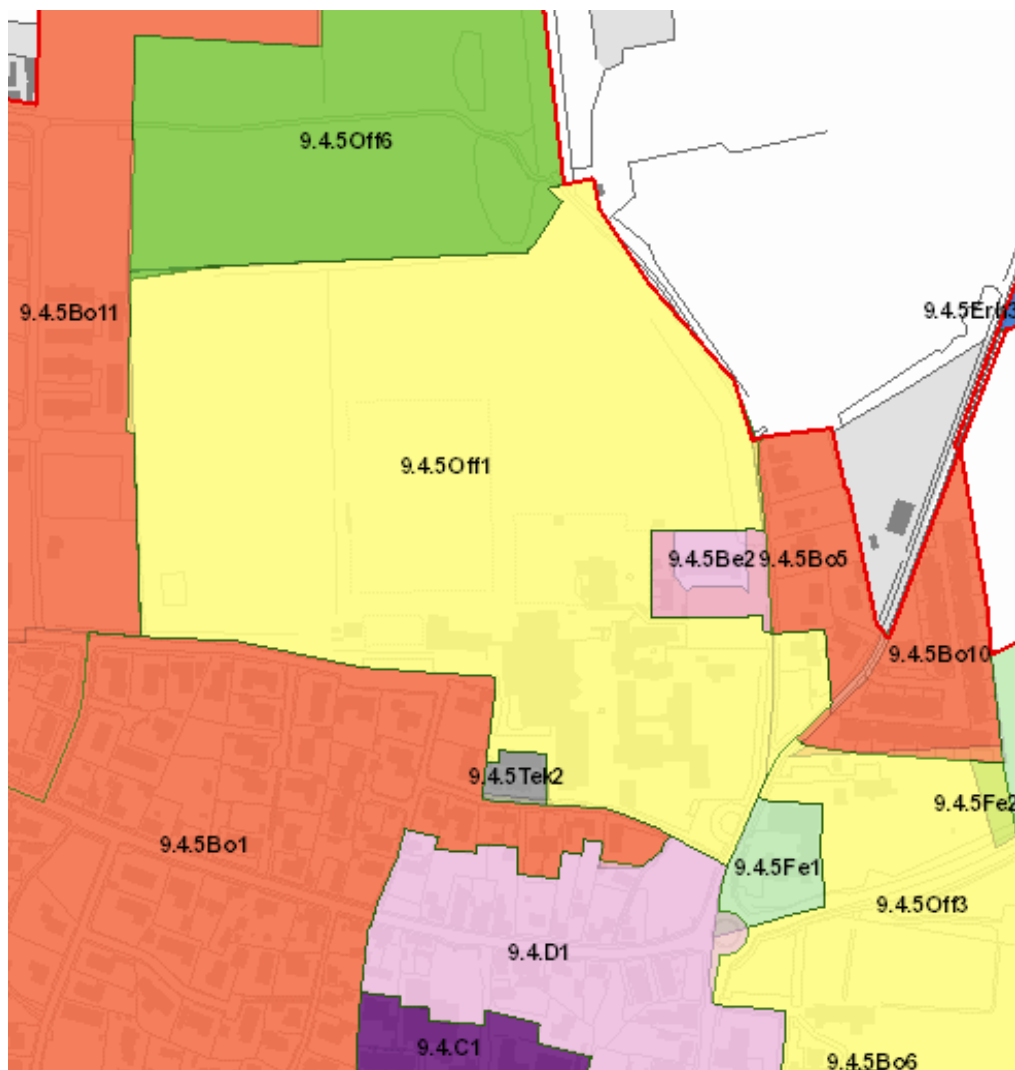
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone skal
overføres til byzone



9.4.O2 Hals Skole og idrætsanlæg



Anvendelse

Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 40

Etageantal: Max 2,5

Højde: Max 8,5
(mulighed for højde op
til 12,5 m)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at sikre plads og udvidelsesmuligheder for Hals Skole og Hals Forenede Sportsklubber med tilhørende idrætsbaner, idrætshal m.v. Der er også en børnehave og en spejderhytte ved Rosenvænget.

Trafik - Veje og stier

Der skal udlægges tilstrækkeligt med parkeringsarealer til funktionerne i området.

27-08-2018

Trafik - Veje og stier

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Kobling til det rekreative stisystem skal sikres.

Teknisk forsyning

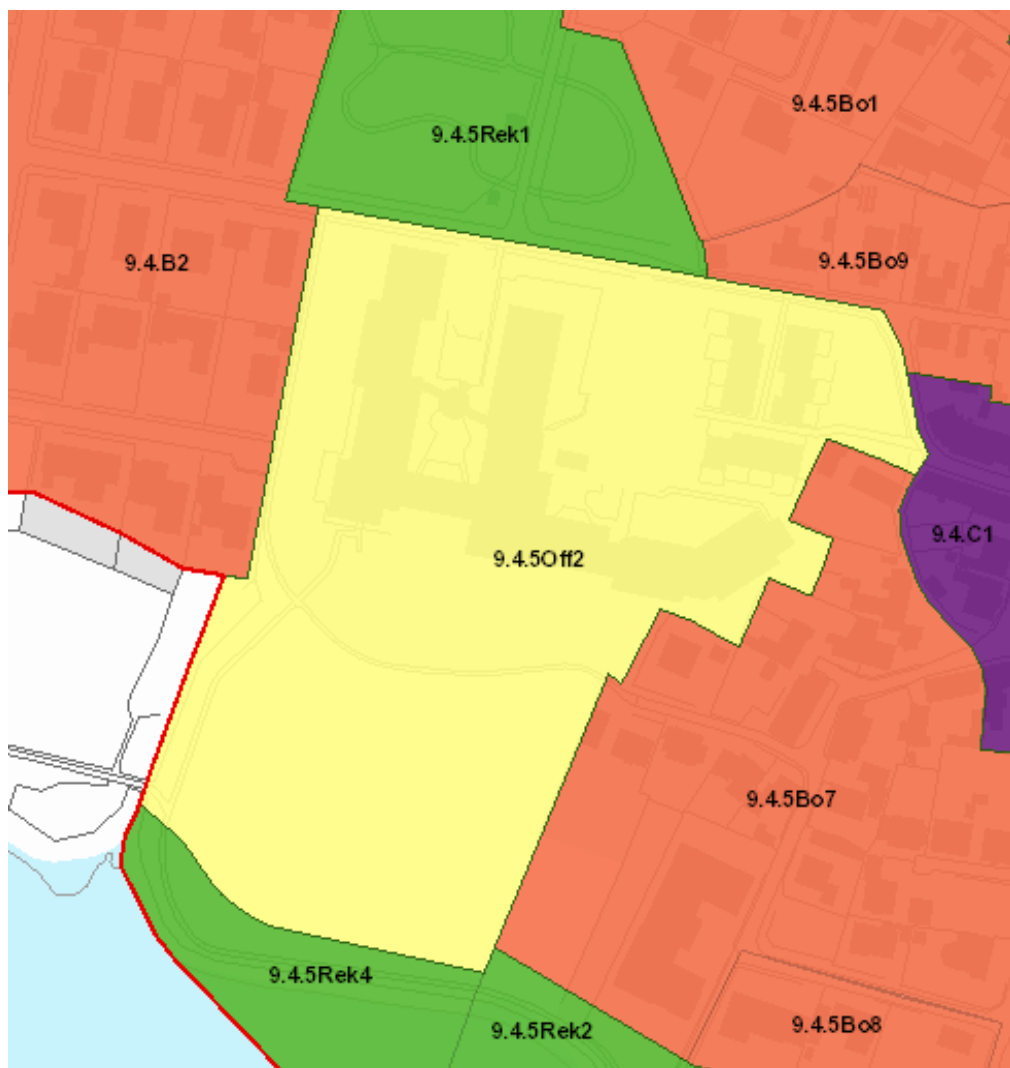
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.O3 Fjordparken

**Anvendelse**

Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 40

Etageantal: Max 2

Højde: Max 8,5

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Målet er at sikre plads til et velbeliggende plejehjem med tilhørende funktioner.

Anvendelse

Området rummer i dag plejehjemmet Fjordparken og et antal beskyttede boliger. I området findes desuden et større friareal, der giver udsigt fra plejehjemmet mod syd over Limfjorden.

Evt. ny bebyggelse i området skal være til udbygning af tilbudene til ældre i Hals by og omegn. Eksempelvis et antal ældreboliger som tilbygning til plejehjemmet.

Området er udlagt til offentlige formål og tæt-lav bebyggelse til boligformål for ældre og for personer med et særligt behov for pleje og omsorg.

Byggemuligheder

Ved placering og planlægning af evt. ny bebyggelse skal udsigtsmulighederne fra det nuværende plejehjem respekteres i videst muligt omfang.

Trafik - Veje og stier

Det er vigtigt at bevare stien mellem det grønne område "Børnenes Jord" og Limjorden, som løber i den vestlige del af området.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Der skal tages hensyn til udsigtslinjer samt kystlandskabets særlige karakter.

Trafik - Veje og stier

Stien ned til vandet i den vestlige del af området skal bevares.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

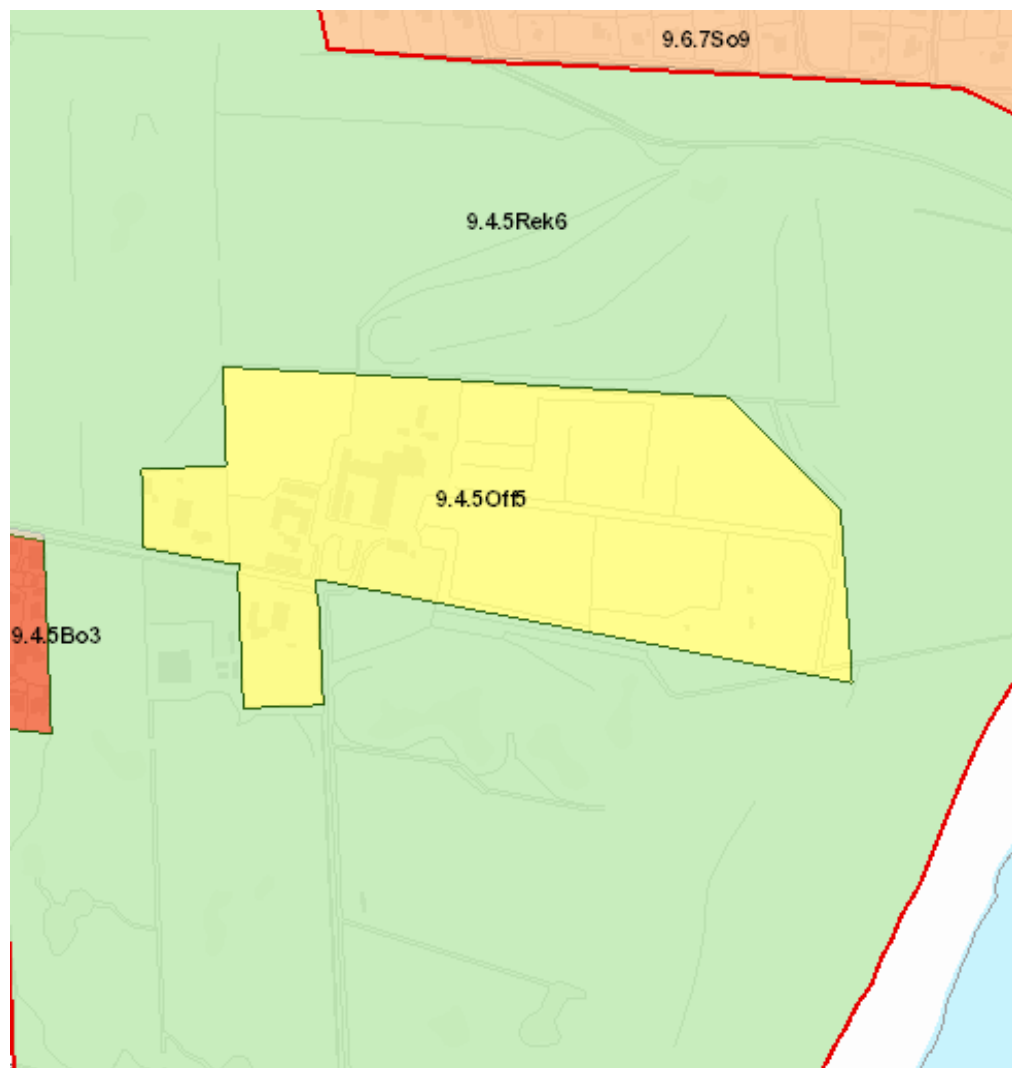
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone



9.4.O4 Bisnap



Anvendelse

Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 30

Etageantal: Max 2,5

Højde: Max 8,5

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Anvendelse

Området er udlagt til offentlige formål, og det omfatter efterskolen Bisnapgård og naturbørnehaven Østerladen.

Arkitektur - Byrum og landskab

En lokalplan skal sikre, at bebyggelse indpasses i det flade landskab med golfbane og natur omkring.

27-08-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Der skal tages hensyn til udsigtslinjer samt områdets fremtræden i landskabsbilledet.

**Trafik - Veje og
stier**

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

**Teknisk
forsyning**

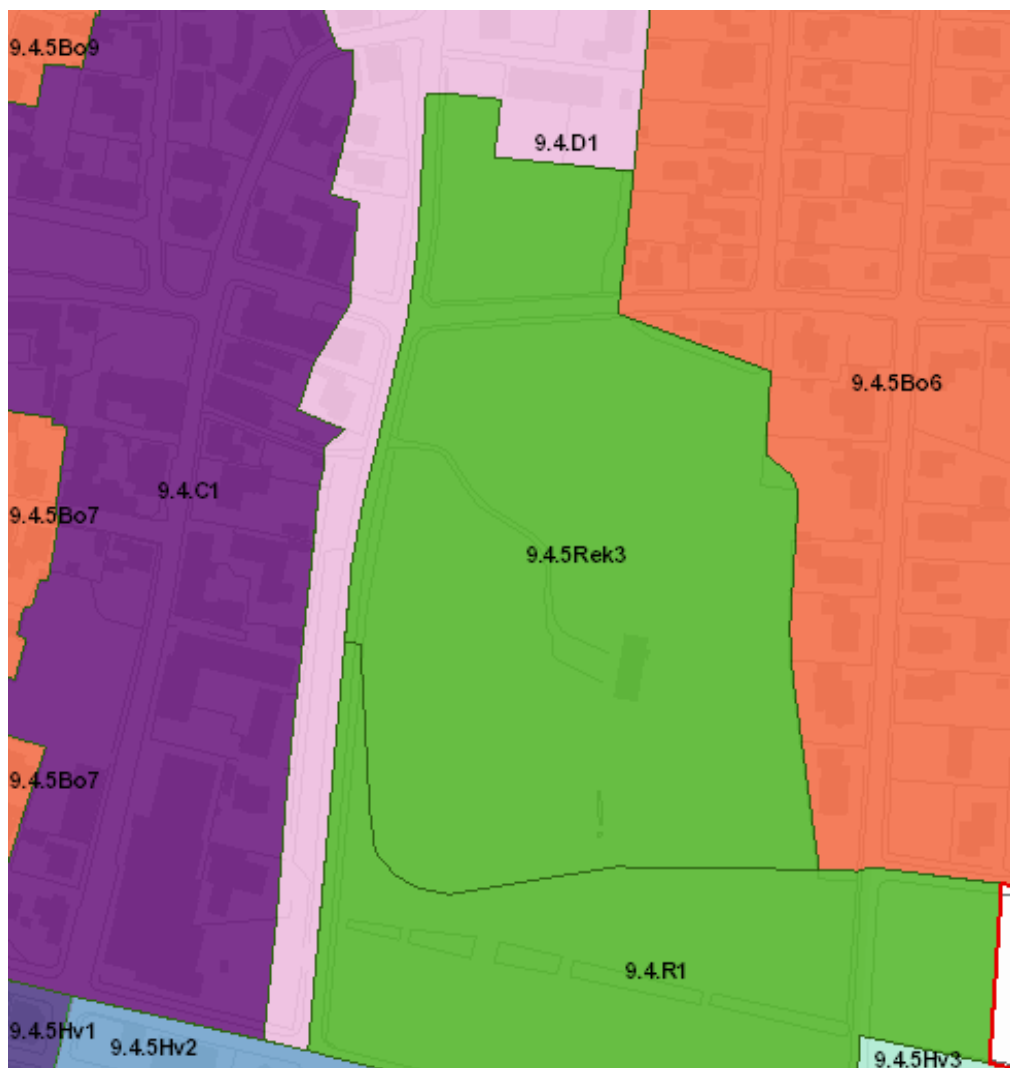
Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone



9.4.R1 Hals Skanse



Anvendelse

Kulturmiljø
Rekreative formål
Fritidsanlæg
Naturområder
Tekniske anlæg *

Anvendelsen er specificeret

i [Bilag A](#).

* Til området egen forsyning.

Byggemuligheder

Etager: 2

Højde: Max 8,5 m

Der kan ikke etableres egentlig bebyggelse.

Mål

Målet er at sikre Hals Skanse som kulturhistorisk og naturmæssigt område. Med andre ord fastholde "status quo" for området.

Anvendelse

Området, der rummer den historiske Hals Skanse, er udlagt til grønt område med volde og grave. Det gamle krudtmagasin fra 1677 og tøjhus, som blev opført mellem 1801 og 1810, fungerer som museum.

Hele området er fredet. Hals Skanse hævdes at være Danmarks bedst bevarede enkeltskanse fra renæssancetiden. Voldene står stort set som ved færdiggørelsen i 1654.

Området har betydning som park og rekreativt område for såvel lokale beboere som for turister. På arealerne kan der afholdes kulturelle arrangementer, byfester m.v.

Byggemuligheder

Hals Skanse er fredet, og arealerne inden for en afstand af 100 m fra Skansen skal friholdes for bebyggelse, beplantning, skure og master m.v.

Derudover skal udsigtsmulighederne fra Hals Skanse opretholdes i videst muligt omfang.

Udover museumsaktiviteter må ny bebyggelse ikke finde sted.

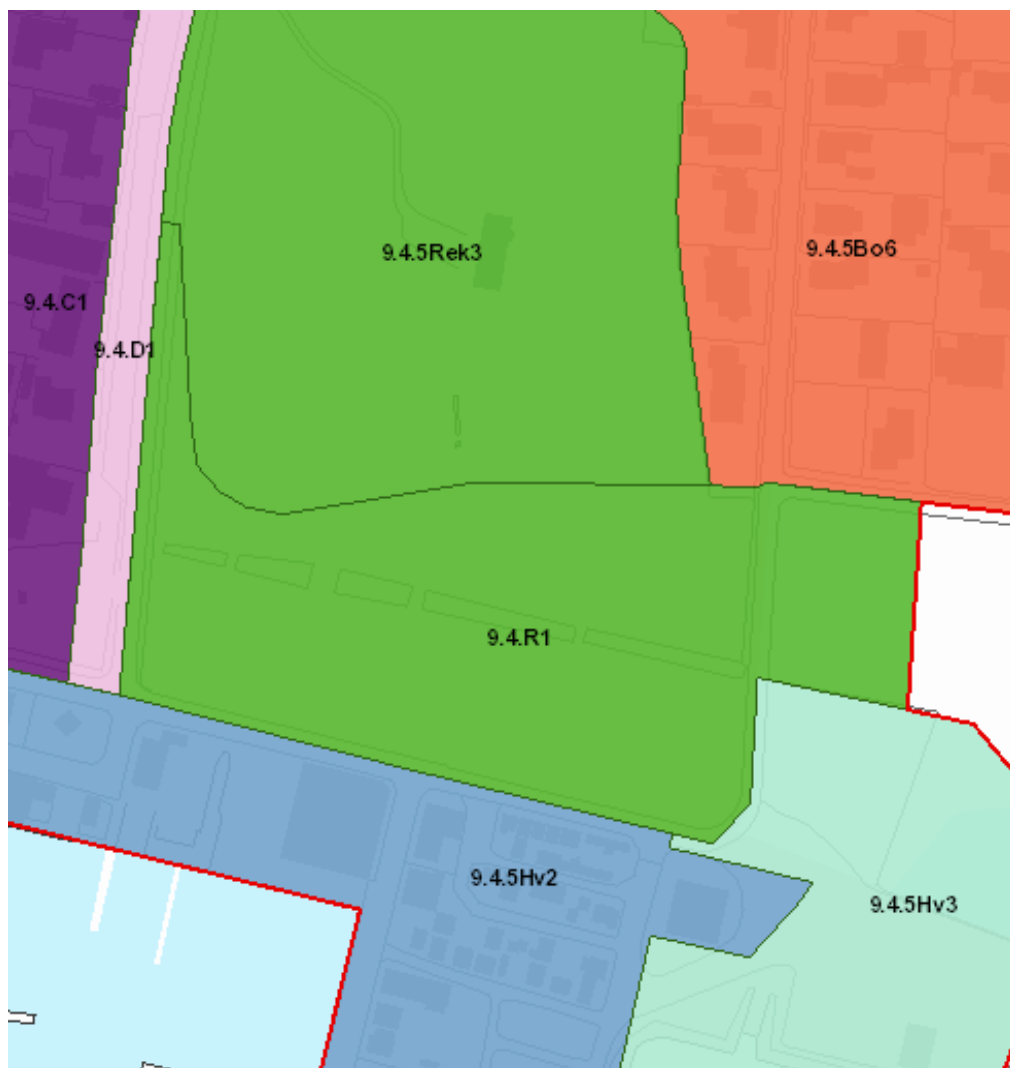
27-08-2018

Zoneforhold

Landzone



9.4.R2 Hals Skanse forplads



Anvendelse

Kulturmiljø
Rekreative formål
Fritidsanlæg
Naturområder
Tekniske anlæg

Byggemuligheder

Der kan ikke etableres bebyggelse.

Udsigtsmulighederne fra Hals Skanse opretholdes i videst muligt omfang.

Mål

Målet er at friholde arealer foran Hals Skanse for bebyggelse.

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål i form af grønt område.

På arealerne kan der afholdes kulturelle arrangementer, byfester m.v.

Den sydlige del kan bruges til parkering, vinteropbevaring af både og tørring af garn.

Byggemuligheder

Området må ikke bebygges.

Kulturmiljøregistrering for Hals Havn indeholder en række udsigtskiler til vandet. Disse skal respekteres.

Trafik - Veje og stier

For at binde havnen fra Vestpieren og Jollehavnen bedre sammen er der planer om en opgradering af arealet omkring Færgevej for at skabe en mere attraktiv forbindelse for især fodgængere.

27-08-2018

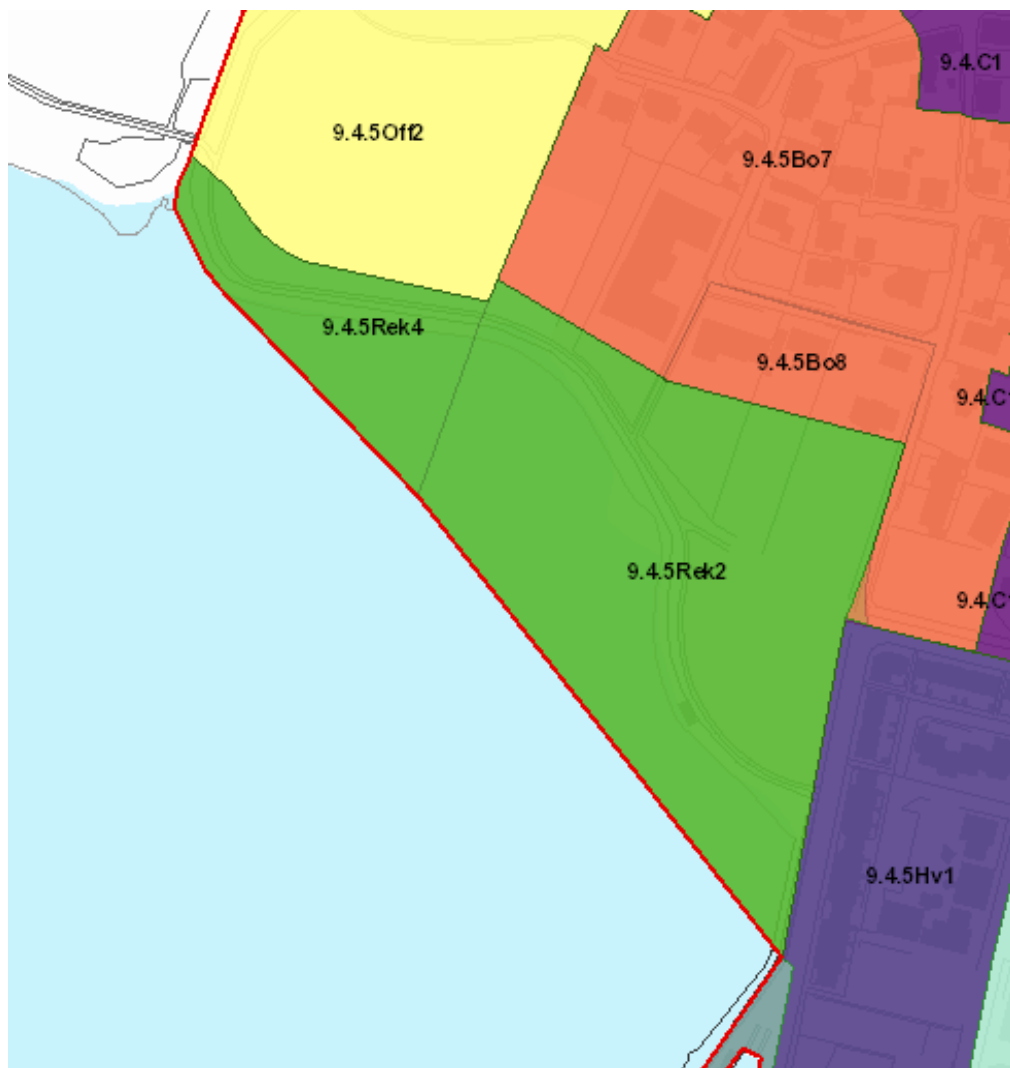
Trafik - Veje og stier

Parkeringsanlæg, se [retningslinje 13.12.](#)

Der skal sikres en attraktiv forbindelse på tværs af havnen for både biltrafik og lette trafikanter.



9.4.R3 Strandpark



Anvendelse

Kulturmiljø
Rekreative formål
Fritidsanlæg
Naturområder
Tekniske anlæg

Byggemuligheder

Der kan ikke
etableres egentlig
bebyggelse.

Mål

Målet er at skabe en strandpark. Det er vigtigt at sikre offentligheden adgang til vandet.

Anvendelse

Området er udlagt til grønt område og strandpark. Området må kun anvendes som offentligt friareal med strand, legeplads og offentlige opholdsarealer.

I den østlige del af området kan der indrettes parkering til funktioner på havnearealet og i byen. Disse parkeringsarealer kan også anvendes til vinteropbevaring af både.

På arealerne kan der afholdes kulturelle arrangementer, byfester m.v.

Byggemuligheder

Bortset fra legepladser og mindre kiosk-, toilet- og redskabsbygninger må området ikke anvendes til bebyggelse.

Trafik - Veje og stier

Vestre Fjordsti løber i dag langs vandet. Denne sti skal sikres.

27-08-2018

Trafik - Veje og stier

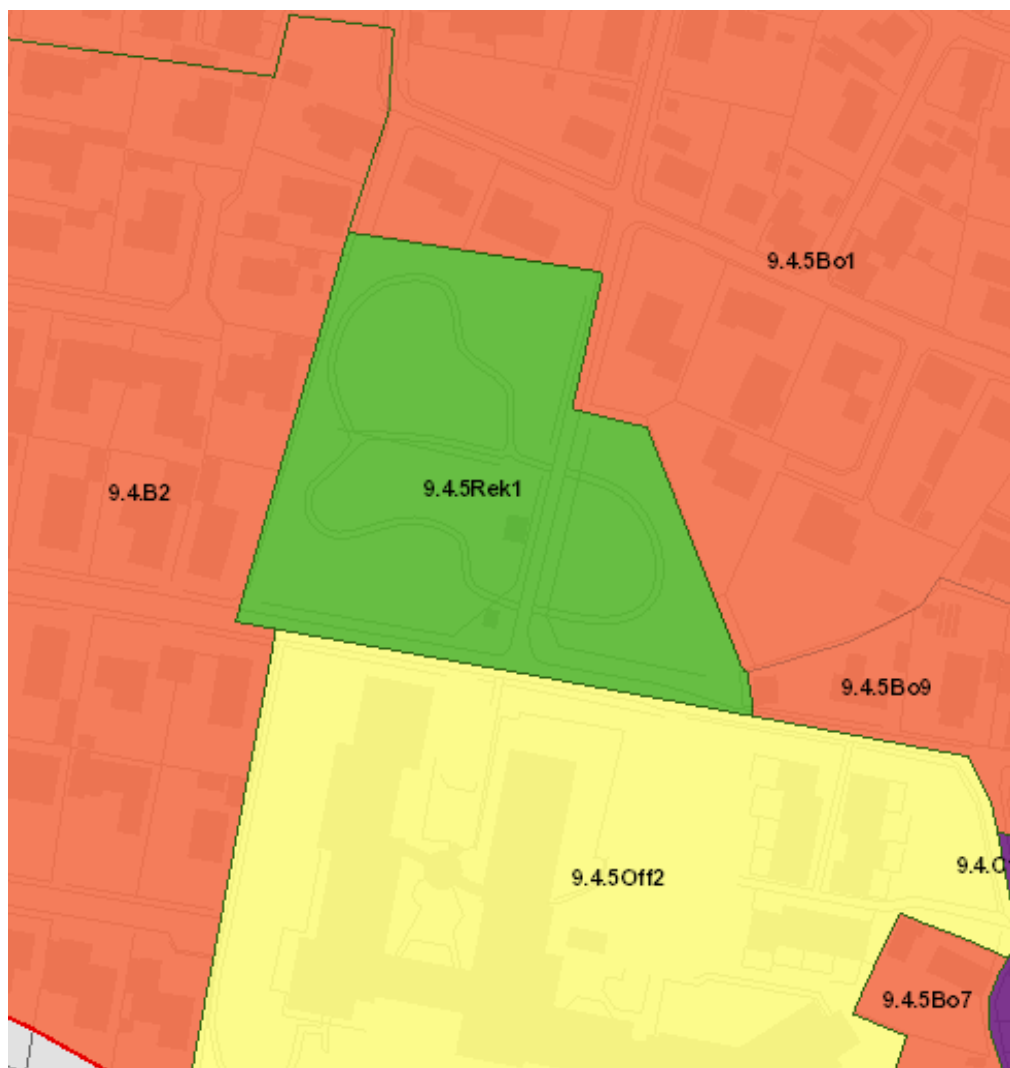
Der skal sikres en stiforbindelse langs vandet.

Zoneforhold

Byzone



9.4.R4 Børneshøj Jord



Anvendelse

Kulturmiljø
Rekreative formål
Fritidsanlæg
Naturområder
Tekniske anlæg

Byggemuligheder

Etager: 1

Højde: Max 4 m

Der kan ikke
etableres egentlig
bebyggelse.

Mål

Det er tanken, at området skal kunne anvendes som friareal og legeplads for både den omliggende bebyggelse og hele byen.

Anvendelse

Området er udlagt til grønt område i form af legeplads og opholdsmuligheder.

Byggemuligheder

På området må etableres legeplads med tilhørende udstyr (inkl. legehuse, opsyn, redskabshuse) men egentlig bebyggelse må ikke finde sted.

27-08-2018

Trafik - Veje og stier

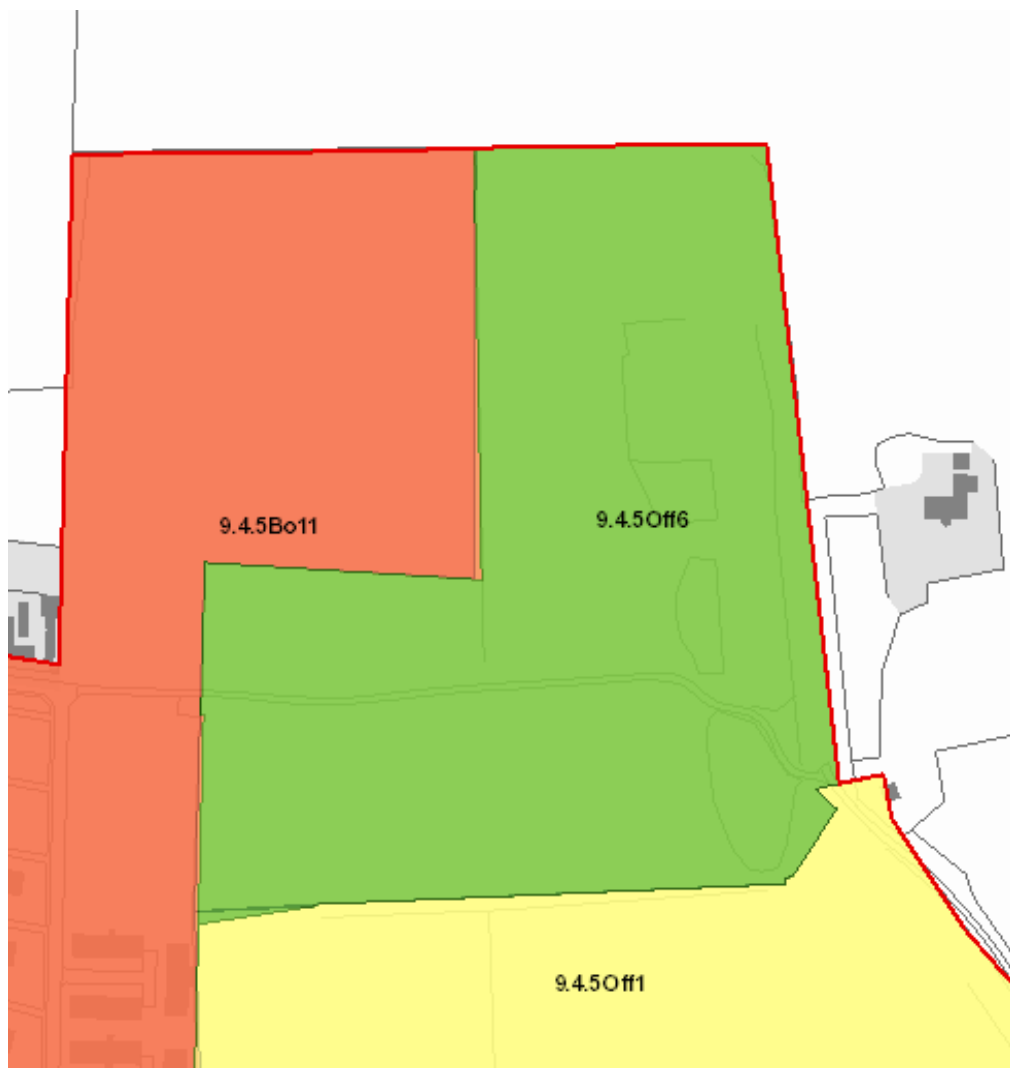
Der skal sikres stiforbindelse gennem området.

Zoneforhold

Byzone



9.4.R5 Skiveren



Anvendelse

Fritidsanlæg
Undervisning
Kulturelle formål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelse: Max 1000
m² i alt

Etageantal: Max 2

Højde: Max 8,5

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#)

Mål

Området skal udgøre et grønt område og en grøn kile langs vandløbet Skiveren.

Anvendelse

Området er oprindeligt udlagt som et større nærrekreativt område ifm. boligudbygning mod nord i Hals. Der er imidlertid aldrig kommet en større boligudbygning mod nord.

Området er derfor et grønt areal, der kan bruges til forskellige fritidsaktiviteter.

Byggemuligheder

Bebyggelse må kun etableres sparsomt og under hensyntagen til områdets hovedformål som grønt område.

27-08-2018

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Bebyggelse skal
indpasses i
omgivelserne.

Zoneforhold

Landzone og byzone



9.4.T1 Færgeleje



Anvendelse

Tekniske anlæg
Butikslignende formål
Rekreative formål

Byggemuligheder

Etager: Max 2

Bebyggelseshøjde:
Max 8,5 m

Mål

Færgeleje til Hals-Egense færgeren.

Anvendelse

Området kan anvendes til færgeri med tilhørende funktioner såsom billetsalg, ventesal, toilet, kiosk og opmarcharealer.

Byggemuligheder

På store dele af Hals Havn stilles der særlige krav til reduceret højde af hensyn til fyrlinjer og udsigtslinjer fra Hals Skanse. På særligt deklaraationsbelagte arealer under fyr- og båkelinjer må bygningshøjden ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder.

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

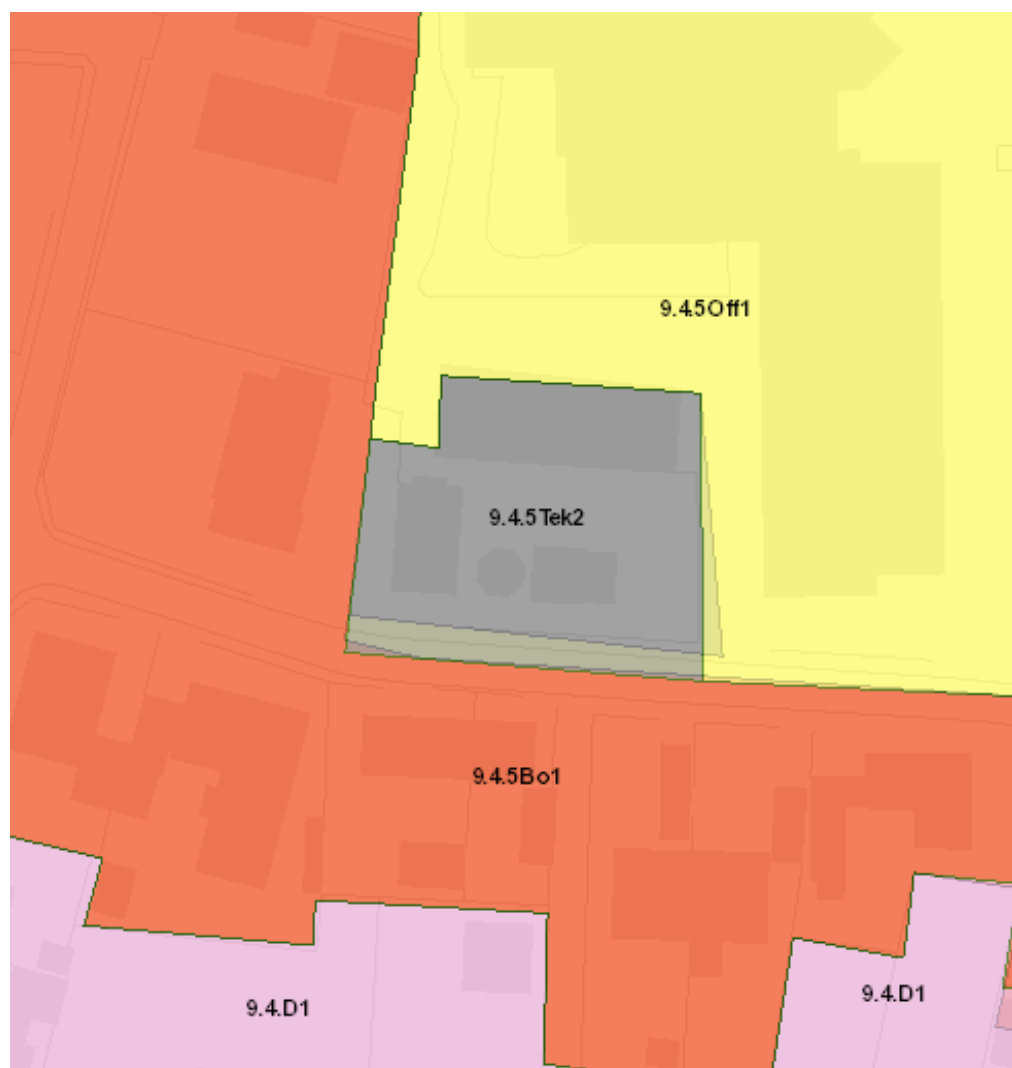
En lokalplan skal
fastlægge retningslinier
for indpasning af
bebyggelsen i
havnemiljøet.

**Teknisk
forsyning**

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

**9.4.T2 Vandværk****Anvendelse**

Tekniske anlæg

ByggemulighederBebyggelsesprocent:
Max 60Bebyggeshøjde:
Max 8,5 m**Miljø**Der skal tages hensyn
til, at området grænser
op til skole og boliger.**Mål**

Området er udlagt til tekniske anlæg og omfatter Hals Vandværk.

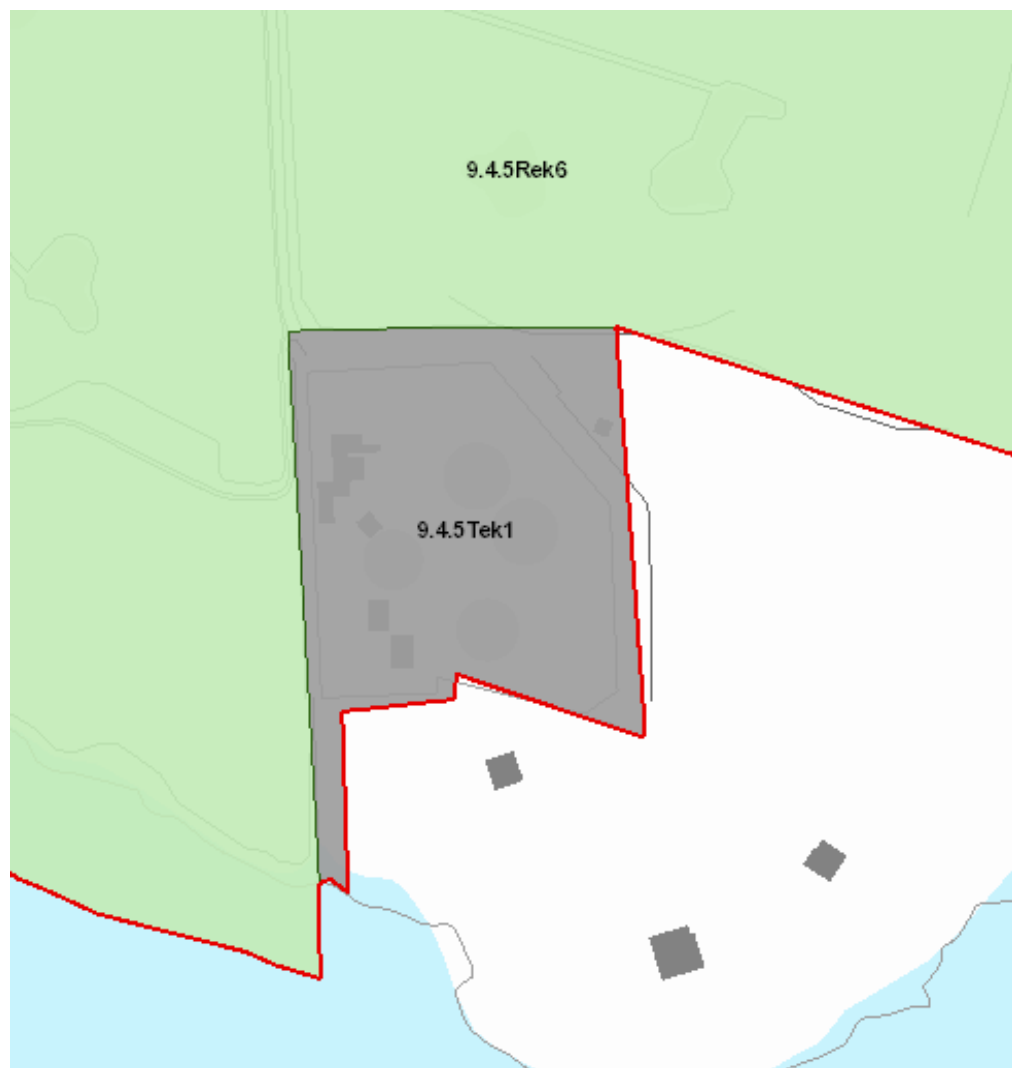
27-08-2018

**Teknisk
forsyning**
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone



9.4.T3 Rensningsanlæg

**Anvendelse**

Tekniske anlæg

Byggemuligheder

Bebyggelseshøjde: Max 8,5 m (evt. mulighed for op til 12,5 m)

Etager: Max 2

Miljø

Ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse, jf. [retningslinje 2.1.6](#).

Mål

Området har tidligere været brugt som rensningsanlæg, som nu er nedlagt.

Det er uvist, hvad området skal bruges til fremover. Eventuelle ændringer i anvendelsen kræver en fornyet planlægning.

27-08-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal
tilpases de rekreative,
landskabelige og
naturmæssige interesser
i området.

Zoneforhold

Byzone