

Kommuneplantillæg: Nye færgelejer Hals-Egense (eksempel) Aalborg Kommune

Status: Kladde til forslag

Forslagsdato: 28-08-2023

Høringsperiode: 26-09-2023 - 24-10-2023

Vedtagelsesdato: Planen er ikke vedtaget

Ikrafttrædelsesdato: Planen er ikke vedtaget

Indholdsfortegnelse

Fakta om kommuneplantillægget	3
Hvad er en kommuneplan?	6
Redegørelse til tillæg 9.020	10
Redegørelse Detailhandel	12
Retningslinje Detailhandel	12
Redegørelse Veje og stier	17
Retningslinje Veje og stier	17
Redegørelse Grønt Danmarkskort	19
Retningslinje Grønt Danmarkskort	20
Kommuneplanrammer	23
8.6.T1 - Færgeleje	23
9.4.T1 - Færgeleje	25
9.4.B4 - Fiskerbyen	27
Bilagsoversigt	29

Fakta om kommuneplantillægget

Tillægget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 07.03.2022.

- Kommuneplantillæg godkendt af Aalborg Byråd den 7. marts 2022 punkt 12
- Offentliggjort den 8. april 2022

Offentlig høring

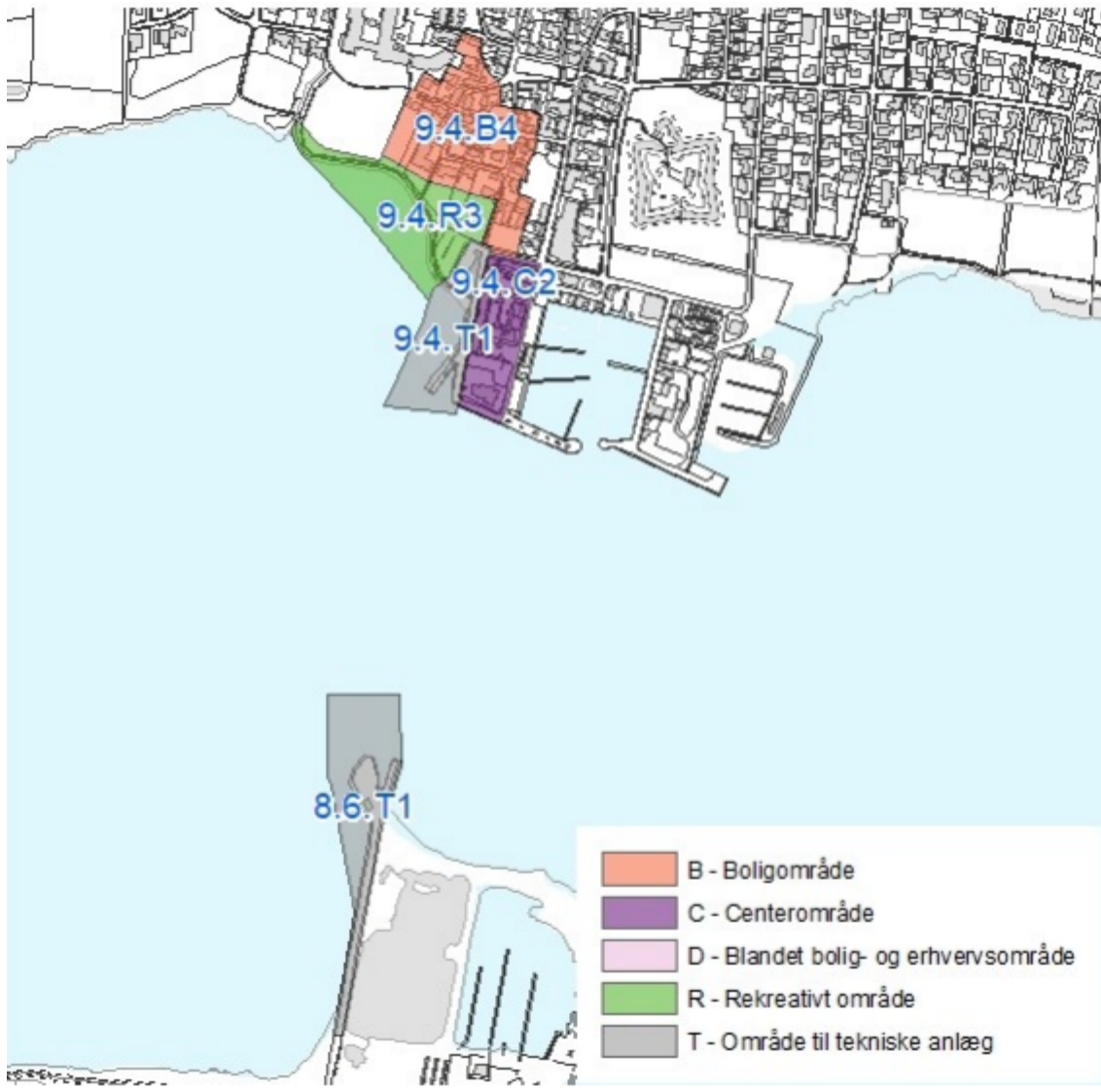
Har du indsigelser, kommentarer og ændringsforslag kan de sendes via knappen "Skriv en kommentar" i højre side på det digitale kommuneplantillæg. Her kan du også løbende se andre borgere og interessenters kommentarer til kommuneplanforslaget.

Fakta om kommuneplantillægget

De eksisterende færger på overfarten Hals-Egense skal udskiftes med en ny og større færge, hvilket kræver etablering af nye færgelejer i henholdsvis Hals og Egense. På den baggrund ændrer dette tillæg kommuneplanrammerne ved de eksisterende færgelejer, ligesom der sker konsekvensrettelser i afgrænsningen for de omkringliggende kommuneplanrammer og i retningslinjer, der ikke harmonerer med kommuneplanrammerne til de nye til færgelejer.

Kommuneplantillægget består af:

- Redegørelse til tillæg 9.020 Nye færgelejer Hals-Egense
- Retningslinje Detailhandel
- Retningslinje Veje og Stier
- Retningslinje Grønt Danmarkskort
- Kommuneplanramme 8.6.T1 Færgeleje
- Kommuneplanramme 9.4.T1 Færgeleje
- Kommuneplanramme 9.4.B4 Fiskerbyen



Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres lokalplan 9-4-107 Færgeløjer, Hals-Egense.

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 6. maj 2022. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/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 fejlførtolket 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 retsligt spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/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, Byudvikling og Byggeri. 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 8. oktober 2022.

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 serviceydelse 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 til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Byudvikling og Byggeri pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender 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.

Redegørelse til tillæg 9.020

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

På baggrund af, at de eksisterende færger på overfarten Hals-Egense skal udskiftes med en ny og

større færge, er der behov for nye færgelejer. Derfor muliggør dette tillæg etablering af 2 nye færgelejer i

henholdsvis Hals og Egense. Ligesom der ser konsekvensrettelser i afgrænsningen for de omkringliggende kommuneplanrammer og retningslinjer, der ikke harmonerer med de nye rammer til

færgelejer.



I Hals udvides kommuneplanrammen 9.4.T1 Færgeleje. Anvendelsen vil fortsat være Færgeleje med

tilhørende funktioner som billetsalg, ventesal, toilet, opmarchareal m.v. Som konsekvens af udvidelsen

reduceres afgrænsningen af rammerne 9.4.B4 Fiskerbyen, 9.4.C2 Vestpieren og 9.4.R3 Strandparken.

Der sker ikke indholdsmæssige ændringer i disse rammer.

Ved Egense udlægges en ny ramme 8.6.T1 Færgeleje til færgeleje med tilhørende funktioner som

billetsalg, ventesal, toilet, opmarchareal mv.

Redegørelse Detailhandel

I Retningslinjen "Butikker i øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre" laves en mindre justering af

afgrænsningen for Hals Bymidte, som følge af en mindre del af den tidligere kommuneplanramme 9.4.C2

Vestpierens nu overgår til kommuneplanrammen 9.4.T1 Færgeleje. Muligheden for placering af en kiosk

som tilhørende funktion til færgelejet er ligeledes udtaget af kommuneplanrammen 9.1.T1 , for at sikre at

sådanne bylivsskabende funktioner i stedet er med til at understøtte den vest for liggende bymidte.

Retningslinje Detailhandel

Planloven: § 11a, 3

Butikker i øvrige bymidter samt bydels- og lokalcentre

Butikker kan placeres indenfor afgrænsningen af øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre, der

er er angivet på kortet.

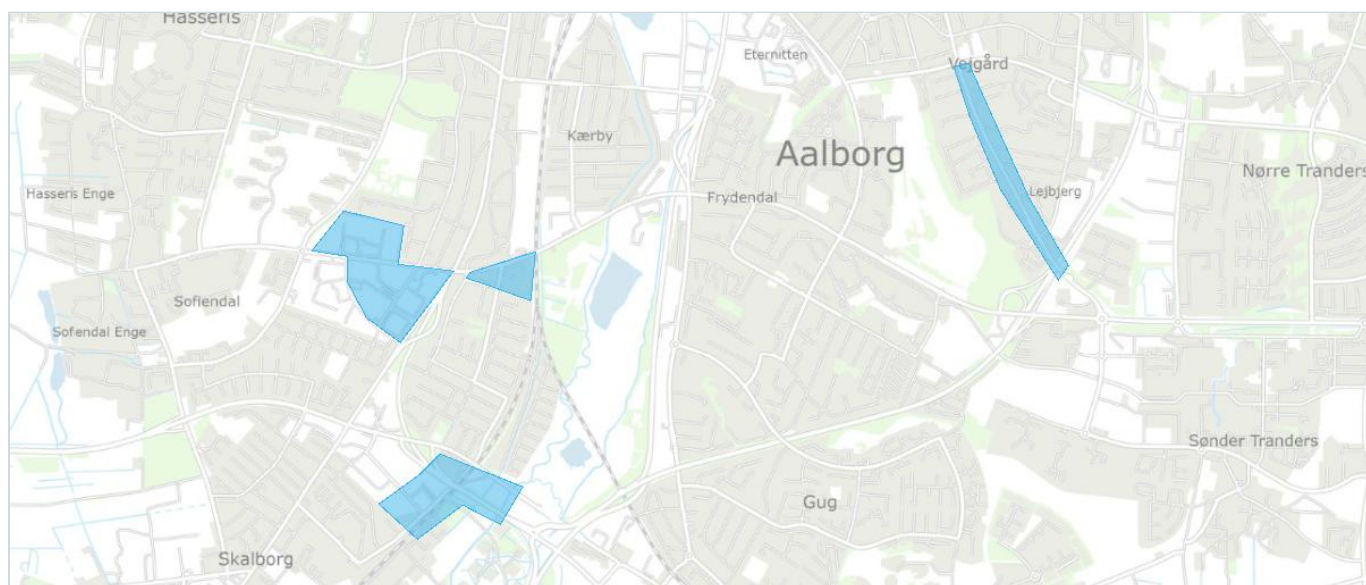
Maksimale butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål (butiksareal) i

kommunens øvrige bymidter, bydelscentre og lokalcentre fremgår af nedenstående skema.

Sted	Type	Maks. str. (m2) Dagligvarer	Maks. str. (m2) Udvalgsvarer	Samlede tilladte butiksareal
Bouet	Bydels center	5000	1000	12870
Eternitten	Bydels center	5000	1000	7000
Frejlev	Bymidt e	4450	2000	4450
Grandrup	Bymidt e	5000	2000	6700
Hadsundvej	Lokalcenter	1200	500	3000
Skalborg	Lokalcenter			

Bakke	enter	1200	500	3000
Sofiendal, Skelagerve	Lokal enter	1200	500	3000

Lokalcentre



Titel	Beskrivelse
Lokalcenter Hadsundvej	
Lokalcenter Skalborg Bakke	
Lokalcenter Sofiendal, Skelagervej	

Bymidter



Titel	Beskrivelse
Bymidte Frejlev	
Bymidte Gandrup	

Redegørelse Veje og stier

Som følge af færgelejets ændrede placering er der også behov for at ændre på de eksisterende veje,

stier og ruter. Derfor er der i retningslinjen "Veje" tilføjet en ny planlagt vej , ligesom der i retningslinjen

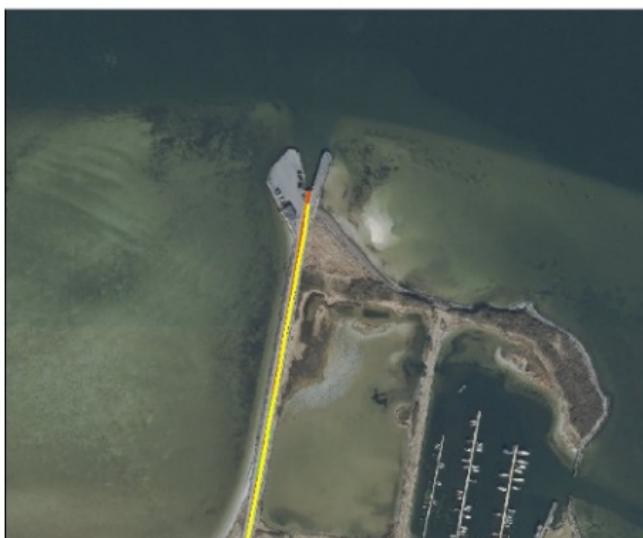
"Cykelruter" er tilføjet en ny planlagt rute.



Retningslinje "Veje" ved Hals Havn før



Retningslinje "Veje" ved Hals Havn efter



Retningslinje Veje og stier

Planloven: § 11a, 4

Der skal sikres arealer til følgende veje, der er angivet på kortet:

- Cykelruter
- Veje
- Statsveje
- Overordnede trafikveje
- Fordelingsveje
- Principielle reservationer til veje

Nye veje eller vejforlægninger skal placeres under hensyntagen til andre arealinteresser. Trafiksikkerhedsrevision bør gennemføres ved nyanlæg og ombygning af veje samt ved etablering af nye vejtilslutninger.

Nye vejtilslutninger, overkørsler og kryds til de overordnede veje skal begrænses mest muligt.

Redegørelse Grønt Danmarkskort

Området er delvist omfattet af Grønt Danmarkskort med retningslinjer for "Særlige naturområder" og "Økologiske forbindelser". For selve linjeinfrastrukturanlægget gælder retningslinjerne for Grønt Danmarkskort dog stort set ikke, på nær afsnittet om "Økologiske forbindelser", som skal sikres og forbedres.

Planlægningen sikrer forbindelsen langs med fjorden i forhold til natur, rekreation og landskab i både

Hals og Egense. Derudover sikrer planlægningen i Hals en logisk sammenhæng med arealudpegningen

for "Grønne og rekreative interesser", hvilke supplerer Det Grønne Danmarkskort, navnlig forløbet langs med kajkanten.

I Hals justeres retningslinjens arealudpegning "Økologiske forbindelser" på følgende måde: I dag

forsyner en parkeringsplads ved Smykket den rekreative funktion, og er dermed en del af det rekreative

område i Kommuneplanen - på denne baggrund er arealet udpeget som Grønt Danmarkskort i byen.

Den østlige del af parkeringspladsen ved Smykket samt tilgrænsende græsribbe udtages af udpegningen, så linjeinfrastrukturanlægget kan etableres. Samtidigt tillægges der et nyt areal, som er

planlagt til rekreativt område inspireret af strand- og kystvegetation. Her skabes der ny bynatur, hvilket

betyder en forbedring i forhold til natur og rekreation i området omkring færgen. Der er dermed tale om

en omdisponering af arealerne og opgradering af deres funktion. Kommuneplanen stiller krav om, at

disse arealer i Grønt Danmarkskort skal friholdes for enhver form for byudvikling, bebyggelse, tekniske

anlæg, øvrige anlæg og lignende.

I Egense er den østlige kant omfattet af Grønt Danmarkskort, både som "Særligt naturområde" og

"Økologisk forbindelse". Arealerne er blandt andet udpeget på baggrund af gældende udpegning for

Natura2000 og Beskyttet natur. Natura2000-områder på land er krævede arealer i Grønt Danmarkskort.

Som nævnt muliggør Grønt Danmarkskort-retningslinjen linjeinfrastrukturanlæg. Det vurderes i

det her

konkrete tilfælde, at tilhørende vej- og parkeringsanlæg til færgeforbindelsen er en del af anlægget. I

forhold til hensigterne med den "Økologiske forbindelse" muliggør planlægningen ikke en barriere på

tværs af det udpegede areal langs den østlige kant, men sikrer derimod den rekreative forbindelse på

langs. Derfor vurderes planlægningen i overensstemmelse med Grønt Danmarkskort. Helt konkret

forventes der ikke betydelige ændringer i forhold til eksisterende situation på det lille areal, der overlapper med planen - striben fremstår i dag med stenkastning som kajkant og som asfaltareal.

Retningslinje Grønt Danmarkskort

Planloven: § 11a, 14

De særlige naturområder og økologiske forbindelser udenfor byerne, der er angivet på kortet, skal friholdes for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udenfor byerne, der er angivet på kortet, skal normalt søges friholdt for byudvikling, samt for tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende.

Der kan i særlige tilfælde etableres tekniske anlæg, øvrige anlæg og lignende, dog kun som integrerede

elementer i samspil med natur- og rekreative interesser, og hvis de ikke med rimelighed kan henvises til

en placering uden for Grønt Danmarkskort. Der skal tilstræbes synergieffekter, for eksempel med

græsning af dyr og afskærmning med læhegn.

I byerne skal alle arealer, der er angivet på kortet som Grønt Danmarkskort, friholdes for enhver form for

byudvikling, bebyggelse, tekniske anlæg, øvrige anlæg (for eksempel støjvolde/-væg) og lignende.

Afsnittene 1-3 gælder dog ikke for tekniske anlæg af national betydning eller

linjeinfrastrukturanlæg (for

eksempel veje, jernbaneforbindelser, ledninger og lignende).

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser både i og udenfor byerne, der er

angivet på kortet, skal forbindelser for dyr og mennesker samt udveksling af svampe og planter

sikres og forbedres. Afskæres forbindelsen undtagelsesvis af anlæg, for eksempel veje, jernbaneforbindelser, ledninger og lignende, skal disse indrettes sådan, at spredningsmulighederne opretholdes. Dette kan ske ved at etablere faunapassager og ledelinjer som skovbryn, læhegn, udyrkede bræmmer langs vandløb mv. De rekreative forbindelser skal ligeledes opretholdes, for eksempel med viadukter eller cykel- og gangbroer, så cykelruter og stier opretholdes. Undtagelsesvis kan der ved særlige tilfælde efter en konkret vurdering etableres hegn for eksempel i forbindelse med naturplejeprojekter. Generelt kan der indenfor Grønt Danmarkskort etableres anlæg, der understøtter arealernes funktion som natur-/rekreativt areal, men kun som integrerede elementer i samspil med stedernes natur-, landskabs- og rekreative interesser (for eksempel legepladser, formidlingsfaciliteter, shelters, toiletfaciliteter, bebyggelse i form af kolonihavehuse, regnvandshåndtering og lignende). Udpegningerne er heller ikke til hinder for bygninger og anlæg, der er nødvendige for landbrugs- og skovbrugsdriften, samt eksisterende lovlig bebyggelse, anlæg og infrastruktur og lignende.

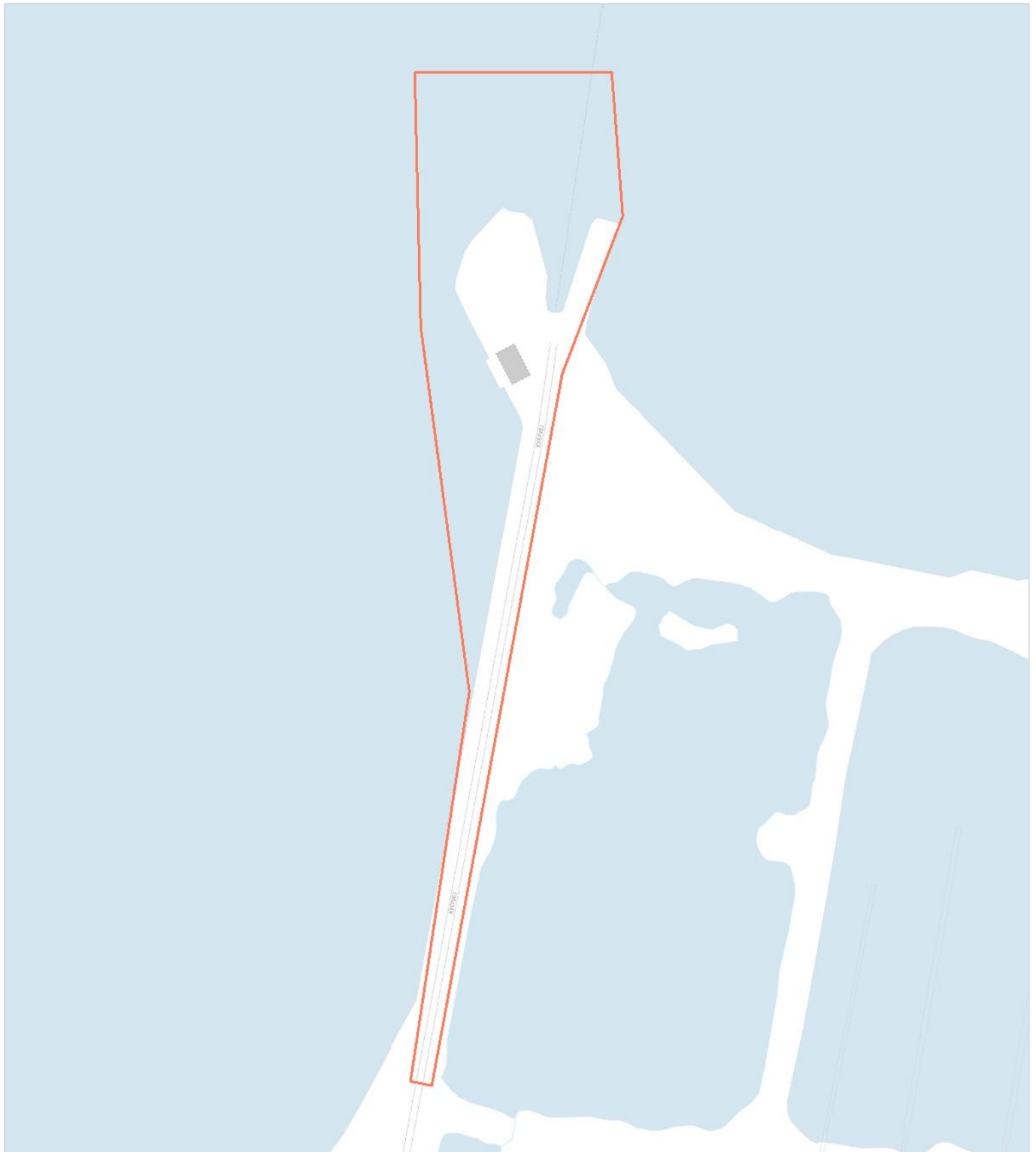
Økologiske forbindelser



Titel	Beskrivelse
Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser	

Kommuneplanrammer

8.6.T1 - Færgeleje



Plannavn	Færgeleje
Plannummer	8.6.T1
Planlagt zone	Byzone

Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Butikker Trafikterminal
Omfangsbestemmelser	Bygningshøjde: Maks. 6,5 m for anvendelse: generelt Etager: 1,0 etager for anvendelse: generelt
Udstykning	Udstykning reguleres andet sted
Generelle anvendelsesbestemmelser	Målet er at sikre området til færgeleje for Hals-Egense færgen.
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til færgeri med tilhørende funktioner såsom billetsalg, ventesal, toilet, kiosk/café og opmarcharealer. For anvendelsen "Butikker" gælder: Kun butikker ved trafikanlæg tillades i området. Bruttoetageareal: Maksimalt 250 m ² pr. butik. Området kan også anvendes til rekreative formål.
Lokalplaner mm. inden for rammen	En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet. En lokalplan skal endvidere fastlægge retningslinjer for rekreation, natur og sikring af udsigter over fjordlandskabet.

9.4.T1 - Færgeleje



Plannavn	Færgeleje
Plannummer	9.4.T1
Planlagt zone	Byzone
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Trafikterminal
Omfangsbestemmelser	Bygningshøjde: Maks. 8,5 m for anvendelse: generelt Etager: 2,0 etager for anvendelse: generelt
Udstykning	Udstykning reguleres andet sted
Generelle anvendelsesbestemmelser	Målet er at sikre området til færgeleje for Hals-Egense færgen.
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til færgeri med tilhørende funktioner

	såsom billetsalg, ventesal, toilet og opmarcharealer. Området kan også anvendes til rekreative formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	På store dele af Hals Havn stilles der særlige krav til reduceret højde af hensyn til fyrlinjer og udsigtslinjer fra Hals Skanse. På særligt deklarationsbelagte arealer under fyr- og båkelinjer må bygningshøjden ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder.
Lokalplaner mm. inden for rammen	En lokalplan skal fastlægge retningslinjer for indpasning af bebyggelsen i havnemiljøet. En lokalplan skal endvidere fastlægge retningslinjer for rekreation, natur og sikring af udsigter over fjordlandskabet.

9.4.B4 - Fiskerbyen



Plannavn	Fiskerbyen
Plannummer	9.4.B4
Planlagt zone	Byzone
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Omfangsbestemmelser	Bebyggelsesprocent: 50 % for den enkelte grund for anvendelse: generelt Bygningshøjde: Maks. 10,0 m for anvendelse: generelt Etager: 3,0 etager for anvendelse: generelt
Udstykning	Udstykning reguleres andet sted
Min miljøklasse	1
Max miljøklasse	2
Generelle	Området har tidligere haft tilknytning til fiskerierhvervet. I dag fungerer det som et ældre, selvgroet boligområde med

anvendelsesbestemmelser	bevaringsinteresser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal videreføres og udvikles som typisk fjordbyområde 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 gadebillede i området.
Miljøforhold	En lokalplan for området skal indeholde bestemmelser for sikring mod oversvømmelse.
Infrastruktur	Vejstrukturen i Hals bymidte fremstår generelt oprindelig og velbevaret. Derfor må der ikke anlægges nye veje i området.
Lokalplaner mm. inden for rammen	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. Området skal fremstå tæt og bymæssigt. Ny bebyggelse skal udformes under hensynstagen til de historiske bymiljøer.

Bilagsoversigt

Titel	Antal sider
Bilag 1 - Miljøvurdering	3
Bilag 2 - Planinfo.dk, Vejledning til at finde planer i Plandata.dk	2

5 Miljøvurdering

5.1 Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Området disponeres med store sammenhængende rekreative områder, der giver mulighed for levesteder og passage for dyrelivet. Områderne udlægges med varierende naturmæssig karakter, der spænder fra arealer med lavt plejeniveau som fx. engområder med vilde blomster og kratbevoksning til private haver og de fælles grønninger med naturpræget parkkarakter. De rekreative områder etableres i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede Grøn-Blå Struktur, herunder med naturlig sammenhæng til Mulighedernes Park mod øst.

Det vurderes, at planforslagene ikke vil udgøre en væsentlig påvirkning af naturinteresser. Temaet er derfor ikke vurderet nærmere.

5.2 Landskab

Lokalplanområdet ligger i det sydvestlige Aalborg ved den eksisterende bykant langs Bygaden og Letvadvej. Planområdet har et samlet areal på ca. 50 ha og ligger i sydlig forlængelse af det nyplanlagte boligområde ved Poul Anker Bechs Vej, som er under opførelse samt boligområdet Hasseris Enge, der næsten er fuldt udbygget i området mellem lokalplanområdet og kysten ved Limfjorden.

Mod vest grænser området op til det åbne land og længere mod vest findes naturområderne omkring Hasseris Å. Mod øst grænser området umiddelbart op til et eksisterende boligområde med primært tæt-lav bebyggelse. Mod nord findes boligområderne Hasseris Enge og Ferskenvej, der ligger mellem lokalplanområdet og kysten. Syd for lokalplanområdet og Ny Nibevej findes et af Skalborgs industriområder samt City syd, og på modsatte side af Letvadvej et åben-lavt villakvarter.

Den nye bydel - med overordnet karakter af tæt-lav bebyggelse - etableres på kanten af den eksisterende by i det flade englandskab, der traditionelt set er åbne landskabsrum. Indpasning af bebyggelsen og den mulige bearbejdning af terrænet - herunder indpasning af løsninger for håndtering/opstuvning af regnvand - kan have be-

tydning for den visuelle oplevelse af områdets karakteristiske landskabstræk med flade åbne enge.

5.2.1 Kystnærhedszonen

Planområdet er omfattet af Planlovens § 5 vedrørende kystnære områder. Arealudlæg i kystnærhedszonen er som udgangspunkt ikke i overensstemmelse med de statslige udmeldinger, og for planlægning i de kystnære områder er der krav om en særlig planmæssig begrundelse.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred zone langs kysten. I kystnærhedszonen må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., hvis der foreligger en særlig planmæssig og/eller funktionel begrundelse for den kystnære placering.

I henhold til kommuneplanens retningslinje 11.4.2 ligger området på allerede planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

Området opleves som både fysisk og landskabeligt adskilt fra kysten af den mellem-liggende bebyggelse og området ligger som et 'restområde' mellem den eksisterende by og arealreservationen til en kommende 3. Limfjordsforbindelse. Området er klart defineret af de omkringliggende veje, arealreservations samt eksisterende byområder. En udbygning af området med boliger samt disponeringen med friholdte kiler og landskabsrum vil således syne som en naturlig afrunding af byen.

Hele området ligger lavt og efterlever hovedprincippet om fortrinsvis placering bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Længere mod syd ligger større dominerende bygningsvoluminer (betonfabrik), der også vil sløre bebyggelsen set fra kysten.

En overførsel af området til byzone vil give en klar og naturlig afgræsning af byen mod vest. En udbygning i Sofiendal Enge vil yderligere kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur.

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra kysten. Den planlagte udbygning af området med boliger i form af tæt-lav og i mindre omfang etagebebyggelse i form af kanthuse (partielt op til 4 etager/maks. 14 m) vurderes ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt, da der allerede i dag er eksisterende by og eksisterende beplantninger mellem planområdet og kysten.

Da lokalplanområdet er lavtliggende i forhold til den eksisterende bykant, vil den nye bebyggelse med sin begrænsede højde indpasse sig naturligt i den eksisterende byprofil. Såfremt der etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvolde, støjskærme og lignende ved eventuel anlæg af overordnede vejanlæg vest og nord for området, vil disse foranstaltninger yderligere sløre bebyggelsens synlighed i forhold til kystlandskabet.

Alt i alt vurderes det, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet er af begrænset, lokalt omfang og ikke ændrer væsentligt ved helhedsoplevelsen af det samlede kystlandskab.

5.2.2 Visuel indvirkning

Lokalplanområdet disponeres i 4 delområder - A, B, C og D - hvor B kan bebygges, mens A, C og D udgør forskellige rekreative og landskabsprægede områder uden bebyggelse.

Landskabet er et væsentligt element i planlægningen, som i takt med områdets udvikling skal binde bykvartererne i Sofiendal Enge sammen. Grønne områder med stor naturmæssig og rekreativ kvalitet lige uden for døren er områdets vigtigste væremærke. Med planen sikres en markant grøn struktur, der styrker eksisterende rekreative områder og forgrener sig ud i englandskabet.

Generelt lægges vægt på at understøtte og videreføre den oprindelige natur- og landskabskarakter, men med mulighed for at intensivere og variere beplantningen,

Bebyggelse og ny bydel

Landskabet fremtræder generelt fladt og åbent med rester af levende hegn i de tidligere markskel. Området er som grundprincip disponeret i to bykvarterer med hver deres centrale grønning og en klar visuel afgrænsning mod det omgivende englandskab.

Al ny boligbebyggelse skal placeres inden for delområde B. Delområde A - grønningerne - udlægges som centrale fællesarealer i hver deres bykvarter. Arealerne skal anlægges med naturpræget parkkarakter. Delområde C udlægges som tværgående grøn kile, mens delområde D omfatter det åbne englandskab omkring den nye bydel.

Delområde C og D fastholdes i landzone. Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning for etablering af anlæg og bebyggelse i landzone. Derfor vil etablering af anlæg i delområde C og D kræve landzonetilladelse for de pågældende anlæg.

Landskabet i lokalplanområdet og de nære omgivelser er præget af nærheden til byen, både boligbebyggelser i Sofiendal mod øst, Hassers Enge mod nord samt industriområdet og City Syd længere mod syd.

Det vurderes, at disponeringen og beplantningen af området vil fremstå karakterdannende, og sammen med nærheden til den eksisterende by vil sløre for bebyggelsen. Ét af målene i disponeringen af bebyggelsen har været at indpasse bebyggelsen så nænsomt som muligt i landskabet med særligt fokus på placering af byggeriet og princippet om at bebyggelsen gradvist aftrappes i tæthed og højde fra kanthuserne ved de to centrale grønninger til enghusene og kilehusene ved overgangen til det åbne land i delområde D.

Planlægningen viderefører også de landskabelige strukturer og kvaliteter, som er fastlagt i kommunens overordnede planlægning. De grønne elementer i planen er en videreførelse af den grønne forbindelse fra Mulighedernes Park og er desuden med

Vejledning til at finde og se planer i Plandata.dk

Af kortmodulerne kan du blandt andet finde og se planer, gemme kortudsnit i PDF-format og downloade geometrier.

Planer, som indberettes af kommunerne i Plandata.dk, bliver offentligt udstillet i [Plandata.dk's kortmodul](#).

Kortmodulet tilbyder en række funktioner og værktøjer, som blandt andet gør det muligt for borgere og virksomheder at se, hvad der gælder for områder.

Kortmodulet vises som en almindelig hjemmeside og kræver derfor ingen installationer.

Find og se planer

Der findes tre forskellige dele af kortmodulet:

- [Se kort med alle plantyper](#): generelt kortmodul, hvor alt hvad kommunerne indberetter i Plandata.dk vises.
- [Se kort med lokalplaner](#): et mere simpelt kortmodul, som viser lokalplaner som kommunerne indberetter til Plandata.dk.
- [Søg i alle plantyper via en søgeliste](#): hjemmeside, hvor man bl.a. kan søge efter en konkret plan fra en kommune.

Derudover er det muligt at finde de plantyper, som på nuværende tidspunkt ikke indberettes i Plandata.dk, på dette webside under [Høring og vedtagelser](#)

Vejledning til kortmoduler

For yderligere hjælp og vejledning til anvendelse af de forskellige kortmoduler, se følgende vejledninger:

- [Kortet - Vejledning til Plandata.dk](#)
- [Visplaner.plandata.dk - Vejledning til Plandata.dk](#)
- [Søgelisten - Vejledning til Plandata.dk](#)

Korttemaer

Kortmodulet bruges ved at tænde og slukke for forskellige "korttemaer" (fx lokalplaner).

Et korttema er et kort med tilhørende oplysninger. I daglig tale kaldes et korttema også et kortlag, et temalag eller blot et lag.

Et korttema vedrørende f.eks. kommuneplanrammer består af en flade - også kaldet en polygon - med tilhørende oplysninger om den pågældende plan.

Ved at tænde for et temalag og bruge info-knappen fra værktøjslinjen, er det muligt at få vist informationer for det tændte temalag.

KONTAKT

Support til brug af Plandata.dk

Du kan kontakte supporten på alle hverdage mellem kl. 9-11:30 og igen 12 - 14:30

telefon: 70 80 90 39

e-mail: support.plandata@plst.dk

[Se yderligere kontaktoplysninger](#)

[Om brugeroprettelse](#)

[FAQ - spørgsmål og svar](#)

Driftsmeddelelser fra Plandata.dk

Indberet.plandata.dk kan ikke tilgås

Publiceret 12-09-2023

Baggrundskortet på indberet.plandata.dk virker ikke

Publiceret 04-09-2023

Driftsforstyrrelserne på Plandata er nu løst

Publiceret 13-07-2023

Der er i øjeblikket driftsforstyrrelser i Plandata.dk

Publiceret 13-07-2023

Deljordstykker er utilgængelige i Plandata.dk

Publiceret 03-07-2023

Plandata-supportens åbningstider sommer 2023

Publiceret 26-06-2023

Driftsforstyrrelserne ved pdf upload er løst

Publiceret 22-06-2023

Der er i øjeblikket driftsforstyrrelser på Plandata.dk

Publiceret 22-06-2023

Plandata support telefon lukker kl 11:30 d. 19 juni 2023

Publiceret 19-06-2023

Udbygningsaftaler kan igen indberettes til Plandata.dk

Publiceret 16-06-2023

DRIFTSMEDDELELSER