

Helhedsplan for Hals Nord

Kommuneplantillæg nr. 74



Hals Kommune
August 2006

Indholdsfortegnelse:

1. Forord	3
2. Hals I dag.....	4
3. Visioner for Hals Nordby	6
4. Forhold til anden planlægning.....	7
5. Hals Nord-planen	8
6. Trafik.....	9
7. Erhverv	11
8. Boliger.....	16
9. Offentlige områder	22
10. Grønne områder	26
11. Centerområder.....	27
12. Ferie-/fritid.....	29
13. Miljøvurdering	32

Hals Nordby

1. Forord

Hals Byråd har ønsket at få udarbejdet en helhedsplan for Hals Nord. Baggrunden herfor er, at de nuværende byudviklingsmuligheder i Hals er ved at være opbrugt, og at byen kun kan udvikle sig mod nord. Her skal der tages forskellige hensyn bl.a. til naturen og eksisterende virksomheder.

Processen blev indledt med, at der medio september 2004 blev afholdt et Planværksted over to dage, hvor 13 personer fra Hals by og Hals Kommune sammen med konsulenter fra Svend Allan Jensen as udarbejdede et debatoplæg med to alternative planforslag for en fremtidig udvikling af Hals Nordby.

Oplægget blev fremlagt til debat i en foroffentlighedsfase fra den 21. december 2004 til den 31. januar 2005. I perioden kom der en del indsigelser/bemærkninger til planforslagene, endvidere var der livlig debat på et borgermøde i Hals den 11. januar 2005 om Hals Nord-planerne.

I forbindelse med byrådets behandling af de indkomne bemærkninger til debatoplægget besluttede byrådet, at der skulle nedsættes en dialog-gruppe, med repræsentation fra de borgere/foreninger, der dels deltog i det tidligere afholdte Planværksted og dels havde bidraget til debatten under foroffentlighedsfasen. Dialoggruppen skulle deltage i den videre proces med udarbejdelse af et egentligt forslag til Kommuneplantillæg for Hals Nord.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 74 har været behandlet af byrådet i Hals Kommune den 1. marts 2006 og af sammenlægningsudvalget i Det Nye Aalborg den 10. april 2006.

Forslaget har herefter fremlagt til offentlig høring fra den 17. maj 2006 til den 12. juli 2006.

I offentlighedsfasen kom der flere indsigelser mod planen fra borgere, foreninger og andre myndigheder. Byrådet godkendte den 31. august 2006 planen med enkelte rettelser. Af de lidt større ændringer kan nævnes, at indsigelsen fra Nordjyllands amt har medført, at skillelinien mellem rammedelen (med de umiddelbare byudviklingsmuligheder i planen) og perspektivdelen (fremtidsvisionen) blev ændret. Dette betød, at et planlagt rammeområde til erhvervsudvikling vest for det eksisterende område ved Bygmestervej blev taget ud af planen. Endvidere blev rammerne til boligudvikling og offentlige formål nord for Idrætsallé reduceret, så de følger grænserne for de allerede godkendte lokalplaner i Hals Nord.

2. Hals I dag

Hals ligger i det sydøstligste hjørne af Vendsyssel, og er kommuncen i Hals Kommune. Byen opfattes som kommunens ansigt udadtil, og er endvidere et vigtigt knudepunkt for turismen i området. På trods af nærheden til Aalborg og den markante rolle som turistknudepunkt er Hals by hverken blevet til »soveby« eller »turistkulisse«.

Hals fremstår i dag som et aktivt og levende lokal-samfund med en unik beliggenhed ved fjord og hav. Den gamle bykerne i centrum og et attraktivt havnemiljø får byen til at leve hele dagen og alle dage i året til gavn og glæde for såvel byens borgere som de mange besøgende turister. Byen nyder ligeledes godt af nærheden til Kattegat, Limfjorden og naturområderne Hals Mose, Sønderskoven, Hals Nørreskov m.v. Og endelig rummer Hals en række gamle og værdifulde bymiljøer.

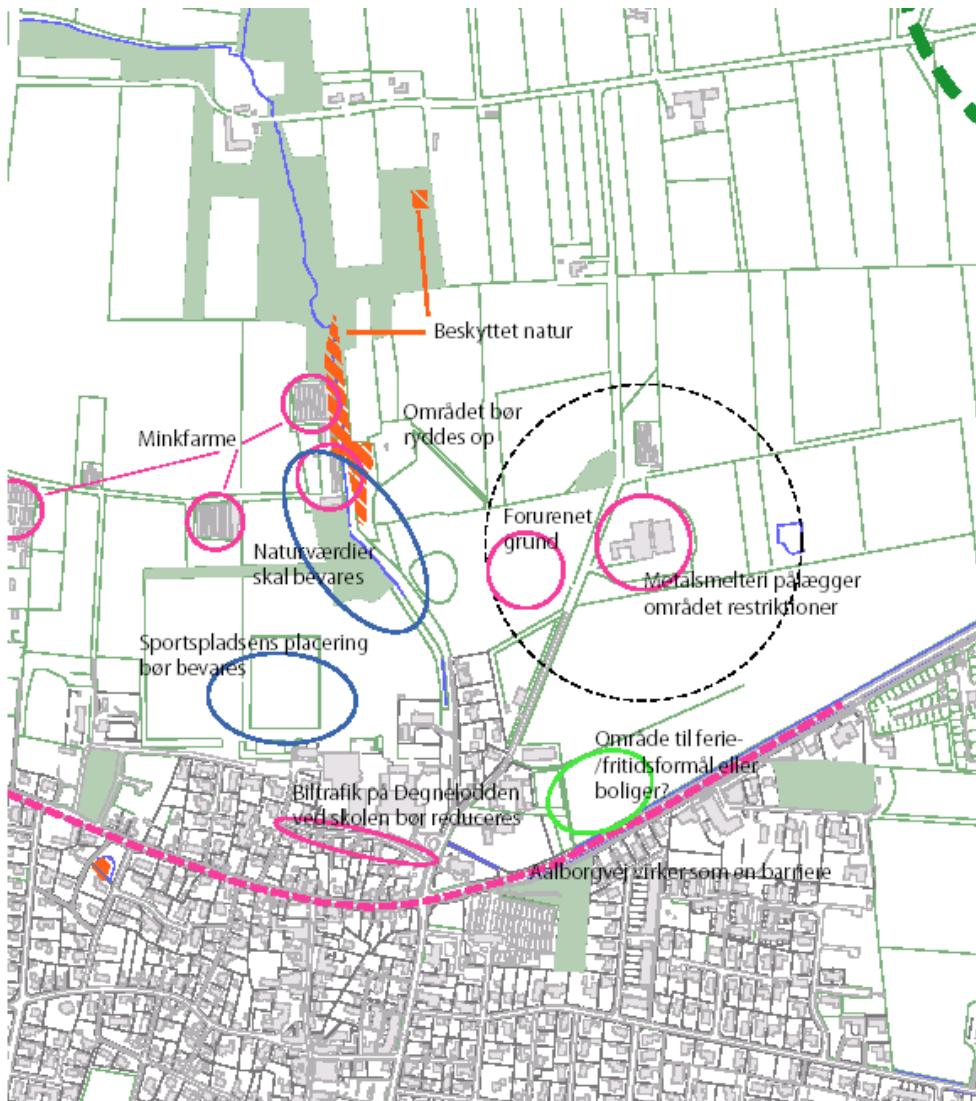
De trafikale forhold i Hals er domineret af, at byen gennemskæres af to overordnede og meget trafikerede gader; Aalborgvej/Strandvejen i øst/vest gående retning, som bl.a. fører til sommerhusområderne nordøst for byen, og Færgevej/Østergade i nord/syd gående retning, som er en del af den regionale Østkystrute. Midtergade, Havnegade og Havnen er »oplevelsesgader«, hvor al færdsel foregår på de svage trafikanters præmisser.

Etablering af en omfartsvej øst, vest eller nord for byen er ofte blevet drøftet. Der er dog ikke reserveret arealer til formålet.

Endelig er der udlagt et nyt ferie-/fritidsområde i den nordøstlige del af byen - nord for Strandvejen og øst for Hals Hotel.

Udfordringer

1. Metalsmelteriet pålægger området restriktioner
2. For meget trafik på Degnelodden
3. Aalborgvej virker som en barriere i byen
4. Minkfarme pålægger området restriktioner
5. Tung trafik til/fra metalsmelteriet passerer skolen
6. Skole og institutioner risikerer at blive »lukket inde«
7. Mangel på traditionelle parcelhusgrunde og tæt-lav boliger i byen
8. Venteliste til almene boliger
9. Oaser forsvinder fra byen
10. Mangel på erhvervsgrunde i byen
11. Behov for en generel trafikal vurdering i området
12. Jordforbundsforhold uafklarede



3. Visioner for Hals Nordby

Den overordnede fremtidsvision for Hals er at fastholde og videreudvikle byen som et levende lokalsamfund med centrale funktioner for hele kommunen. Turismen skal gennem en afbalanceret udvikling med kvalitet og i harmoni med lokalbefolkningen være med til at sikre helårsfunktionerne i byernes dagligvare-/detailhandel og øvrige service-tilbud. Der skal derfor sikres plads til fremtidige ferie-/fritidsfunktioner i Hals Nordby.

Hals by er og skal fortsat være et attraktivt bosætningsområde, og byen har i en lang periode oplevet en positiv befolkningsudvikling på trods af, at der stort set ikke har været offentlige grunde til salg til nybyg. Efter flere års forhandling er det nu blevet muligt at lave en kommunal udstykning vest for Fjordloden, men med den store efterspørgsel på ejendomme vurderes denne rummelighed at være opbrugt i løbet af 1-2 år. Det er derfor nødvendigt at arbejde målrettet for at skabe mulighed for at udvide byen mod nord. Området mod nord har ikke attraktionen med den visuelle kontakt med hav og fjord, men der kan skabes nogle spændende boligområder med nærkontakt til naturelementerne og til kultur-/fritidsfunktionerne i området.

Der skal endvidere arbejdes for at skabe gunstige forhold for en positiv erhvervsudvikling. Erhvervsområderne i yderkanten af byen leverer arbejdspladser til kommunen, men bidrager derudover ikke særligt til det almindelige liv i byen. De er nærmest isolerede og afgrænset fra de øvrige byområder for ikke at genere med røg, støj og møg. Principperne for placering af erhvervsområderne i byens yderkant ønskes fastholdt, og den fremtidige udviklingsretning er en videreudvikling af erhvervsområdet ved Bygmestervej. De fremtidige erhvervsområder vil imidlertid komme til at fremstå som byens ansigt mod vest, så der bør tages stilling til placering af facadeerhverv og til arkitektoniske krav i områderne.

4. Forhold til anden planlægning

Planlovens Kystzonebestemmelser

Hals Nord-området er beliggende indenfor Kystnærhedszonen i område C - Kystbagland.

Af Regionplan 2005 fremgår, at arealerne vil blive konverteret til planlagt kystzone i takt med, at den kommunale planlægning inddrager arealerne i byzone.

Hals Kommune vurderer, at de nyudlagte bolig-, erhvervs- og offentlige områder i nærværende kommuneplantillæg for Hals Nord ligger i kystbaglandet uden direkte visuel kontakt med kysten. Kommunen vurderer endvidere, at der er tale om en nødvendig afrunding af byen i forbindelse med udlæggene.

Naturbeskyttelsesloven

Vandløbet Skiveren, der gennemløber området i nord-syd-gående retning er udpeget som et §3 vandløb i henhold til naturbeskyttelsesloven. Endvidere er der enkelte mindre §3 områder i den grønne kile langs Skiveren.

Hals Nord-planen er tilrettelagt så alle §3-områderne indgår i en nord-sydgående grøn kile, der skal sikres og bevares.

Regionplan 2005

I regionplan 2005 er der udlagt et "Perspektivområde med udnyttelsesvilkår" for den fremtidige byudvikling i Hals. Hals Nord-planen er tilrettet, så det holder sig indenfor dette område.

Hals Nord-området ligger i et lokalt jordbrugsområde.

Området gennemskæres af en øst-vest gående økologisk forbindelse, der skal tages hensyn til i den videre planlægning.

Hals Kommune vægter den nord-syd-gående grønne kile højere, men indarbejder et grønt øst-vest-gående bælte i planen. Skovområdet, der indgår i en øst-vest-gående forbindelse ligger nord for Perspektivområdet for Hals.

Den østlige del af Hals Nord-området er berørt af fjernbeskyttelseszonen omkring Hals Kirke. Disse arealer er dog ikke inddraget i rammerne i Hals Nord-planen.

Endelig er Hals Nord-området berørt af det nyudlagte område med "geologiske interesser" langs Limfjorden ved Hals, og mod nord er der skovrejsningsinteresser.

Hals Kommunes Kommuneplan

Hals Nord-planen er udarbejdet som tillæg nr. 74 til Hals Kommunes Kommuneplan. Med godkendelsen af Kommuneplantillæg nr. 74 erstatter denne plan bestemmelserne for Hals Nord-området i den eksisterende kommuneplan.

5. Hals Nord-planen



6. Trafik

Det mest grundlæggende problem for Hals Nord-planen er, at Aalborgvej udgør en stor psykologisk barriere, der nærmest afskærer den nordlige del af Hals fra at være en integreret del af byen. Endvidere er der så meget trafik på vejen, at den også udgør en reel barriere, der kan være problematisk at krydse.

En realisering af nye boligområder, erhvervsområder, ferie-/fritidsområder og offentlige områder i Hals Nord vil generere mere trafik og i virkeligheden forstærke denne problematik.

Etablering af en egentlig omfartsvej nord for byen kan skabe grundlaget for at samle byen og få den til at fungere som en helhed. Argumentet imod en omfartsvejsforbindelse er, at den vil føre gæstende bilister uden om byen og derved skabe mindre liv i byen.

Muligheden for at kunne skabe sammenhæng i byen prioriteres højt, og Hals by vurderes at have så mange kvaliteter, at en omfartsvej ikke kan holde turisterne væk fra byen og havnen. Trafikbelastningen på Aalborgvej har imidlertid ikke nået et niveau, der berettiger etablering af en omkostningstung og genebehæftet omfartsvej i forbindelse med realiseringen af de første etaper i Hals Nord-planen.

Derfor er der i stedet reserveret et areal til en mulig omfartsvej nord for byen (se nedenstående kort). Reservationen er en fremtidssikring af, at diskussionen om en omfartsvej kan tages op, når/hvis trafiktællinger og -beregninger indikerer, at Aalborgvej ikke længere kan klare belastningen.

På kort sigt kan etablering af en rundkørsel ved Aalborgvej/Jacob Severins Vej være med til at få hastigheden ned på Aalborgvej og dermed mindske barrierevirkningen fra vejen. En rundkørsel vil ligeledes fungere som en "byport", der byder besøgende velkommen og markerer at der nu køres ind i et byområde.

Et andet trafikalt problem i Hals Nord-området er trafikbelastningen ved Hals Skole, der dels består af tung trafik til og fra Hals Metalsmelteri og dels trafikken fra boligområdet ved Degnelodden. Dette problem, der ligeledes prioriteres højt, ønskes løst ved etablering af en stikvej fra Strandvejen ind til Hals Metalsmelteri. Stikvejen kan senere anvendes som en forbindelsesvej til de fremtidige byudviklingsområder, der ligger i den østlige del af Hals Nord-planen. Endvidere bør det overvejes, om trafikken til og fra boligområdet ved Degnelodden kan tilrettelægges på en anden og mere hensigtsmæssig måde.

Endelig er der ved placering af de fremtidige erhvervsområder i den vestlige del Hals Nord taget højde for, at trafikken til og fra disse områder ikke vil belaste byen. Tilsvarende gælder for de første etaper af boligudviklingen i området. Læs i øvrigt mere herom i afsnittene "Erhverv" og "Bolig".



Reservationsareal til Omfartsvej nord for Hals by - angivet med rød skravering

7. Erhverv

Der er et stort behov for planlægning for yderligere erhvervsområder i Hals by. Rummeligheden i det nyudlagte område nord for Bygmestervej vurderes at være opbrugt indenfor en kort tidshorizont.

De fremtidige lokale erhvervsområder i Hals opretholdes i byens yderkant af hensyn til de gener, som måtte kunne udgå fra sådanne områder. De placeres endvidere i byens vestlige udkant i forbindelse med det eksisterende erhvervsområde ved Bygmestervej - dels for at trafikken til og fra erhvervsområderne dermed ikke vil belaste byen og dels for at genere byen og ferie-/fritidsområdet mellem Hou og Hals mindst muligt.

De fremtidige erhvervsområder ønskes placeret både nord for det eksisterende område ved Bygmestervej. Øvrige erhverv f.eks. lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomheder m.v. kan placeres i dette område.

I området skal der tages hensyn til en evt. udvidelsesmulighed for Hals Fjernvarme.

Der ønskes på sigt en udvidelse af erhvervsområdet mod vest ud mod Aalborgvej til ikke generende virksomheder, som har behov for profilering. Dette er der imidlertid ikke planlægningsmæssigt mulighed for på nuværende tidspunkt.

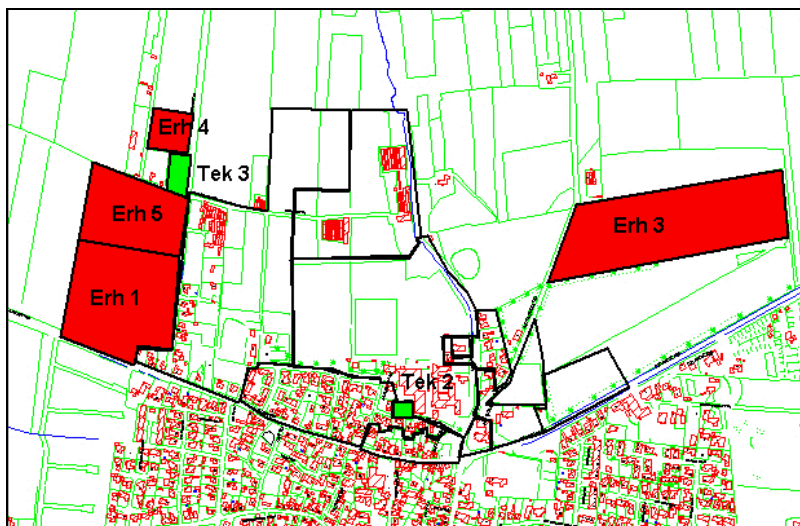
Der skal i den fremtidige lokalplanlægning for erhvervsområderne arbejdes med arkitektoniske forhold - indretning og udformning af områderne - så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til de øvrige byområder. Facadeerhvervene mod Aalborgvej vil endvidere komme til at virke som Hals Kommune byport mod omverdenen, hvorfor det vil være helt naturligt at stille skærpede krav til arkitekturen.

Afgrænsningen af de områder, der inddrages til erhvervsudvikling i Hals Kommunes kommuneplan fremgår af vedhæftede kort.

Hals Metalsmelteri og minkfarmene nord for Hals by pålægger Hals Nord-området et konsekvensområde på h.h.v. 200 og 300 meter omkring anlæggene. Indenfor disse områder må der ikke etableres forureningsfølsomme funktioner - f.eks. boliger, fritidsfunktioner eller lign.

Minkfarmene blokerer direkte for en byudvikling mod nord, så de skal opkøbes/flyttes, inden der kan tages fat på at realisere bolig- og fritidsområderne i Hals Nord-planen.

Hals Metalsmelteri ligger uhensigtsmæssigt set i forhold til den overordnede intention med at placere erhvervsområderne i Hals i den vestlige del af byen. Der er store gener fra den tunge trafik til og fra smelteriet - dels ved skolen og dels igennem byen på Aalborgvej, og konsekvenszonen omkring værket berører de fremtidige bolig- og fritidsområder i byen. Endelig er der en potentiel konflikt i at placere en sådan type virksomhed i et område af Hals Kommune, hvor bosætning og turisme er højeste prioritet. Hals Metalsmelteri ønskes derfor på sigt udfaset og flyttet. Hals Metalsmelteri er omfattet af lokalplan nr. 5.20, og virksomheden kan agere indenfor rammerne af denne plan.



Plannummer	5Erh1
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Bemærkning	I området må bygninger max. opføres med en højde på 10 m. Byrådet kan tillade op til 15 m. når det er nødvendigt for driften af virksomheden.
Anvendelse generel	erhvervsområde
Anvendelse specifik	blandet erhverv, miljøklasse max3
Maksimalt antal etager	2
Maksimal højde	10
Udvidet højde	15
Beskrivelse af området	<p>Området er udlagt til mindre og lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed. Området er ikke fuldt udbygget og rummer i dag bl.a. Hals Varmeværk. I området vil der ikke kunne etableres bolig i tilknytning til erhverv.</p> <p>Området ved Bygmestervej tildeles rollen som det erhvervsområde i Hals, hvor de relativt større og mere arealkrævende virksomheder inden for kategorien " mindre og lettere industri m.v." vil være velplacerede. Til området er der gode vejadgangsforhold og gode naborelationer.</p> <p>Området skal afgrænses mod vest og nord (mod det åbne land) af et beplantningsbælte med karakter af læhegn.</p>
Plannavn	Lokalt Erhvervsområde - Bygmestervej
P-pladskrav	Fastsættes af Hals Kommune ud fra et individuel vurdering
Max bebyggelsesprocent	Max 40 for området under ét

Plannummer	5Erh3
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Bemærkning	i området må bygninger max. opføres med en højde på 10 m. Byrådet kan tillade op til 15 m. når det er nødvendigt for driften af virksomheden (skorstene 40 m.)
Anvendelse generel	erhvervsområde
Anvendelse specifik	blandet erhverv, miljøklasse max3
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	10
Udvidet højde	15 og 40
Beskrivelse af området	Området er udlagt til mindre og lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed. Parkering skal kunne rummes på egen grund. Området rummer i dag et metalsmelteri. Området er omfattet af en lokalplan, der blandt andet indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende beplantninger.
Plannavn	Lokalt Erhvervsområde - Skovgårdsvej
P-pladskrav	Fastsættes af Hals Kommune ud fra et individuel vurdering
Max bebyggelsesprocent	Max 40 for området under ét

Plannummer	5Erh4
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Bemærkning	Der må max. opføres bygninger med et bygningsareal på i alt 700 m2.
Anvendelse generel	erhvervsområde
Anvendelse specifik	blandet erhverv, miljøklasse max3
Supplerende underopdeling	Planteskole
Maksimal højde	8,5
Beskrivelse af området	Området må kun benyttes til erhvervsformål, der har relation til jordbrugsformål, dvs. erhverv der er afhængig af placeringen i det åbne land, f.eks planteskole.

Plannummer	5Erh5
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Bemærkning	I området må bygninger max. opføres med en højde på 10 m. Byrådet kan tillade op til 15 m. når det er nødvendigt for driften af virksomheden.
Anvendelse generel	erhvervsområde
Anvendelse specifik	blandet erhverv, miljøklasse max3
Maksimalt antal etager	2
Maksimal højde	10
Udvidet højde	15
Beskrivelse af området	<p>Området er udlagt til mindre og lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed. Området er en videreførelse af erhvervsområdet v. Bygmestervej. I området vil der ikke kunne etableres bolig i tilknytning til erhverv.</p> <p>Området (sammen med det øvrige v. Bygmestervej) tildeles rollen som det erhvervsområde i Hals, hvor de relativt større og mere arealkrævende virksomheder inden for kategorien " mindre og lettere industri m.v." vil være velplacerede. Til området er der gode vejadgangsforhold og gode naborelationer.</p> <p>Området skal afgrænses (mod det åbne land) af et beplantningsbælte med karakter af læhegn.</p>
Plannavn	Lokalt Erhvervsområde - nord for Bygmestervej
P-pladskrav	Fastsættes af Hals Kommune ud fra et individuel vurdering
Max bebyggelsesprocent	Max 40 for området under ét
Maksimal bygningsvolumen	2 m3

Plannummer	5Tek2
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	tekniske anlæg
Anvendelse specifik	forsyningsanlæg
Supplerende underopdeling	Vandværk
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	Området er udlagt til tekniske anlæg og omfatter Hals Vandværk.
Plannavn	Teknisk anlæg
Max bebyggelsesprocent	60

Plannummer	5Tek3
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	tekniske anlæg
Anvendelse specifik	deponeringsanlæg
Supplerende underopdeling	Genbrugsplads
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	Området er udlagt til tekniske anlæg i form af Genbrugsplads e.lign. Der må kun opføres bebyggelse og etableres anlæg til dette formål.

8. Boliger

Hals by er og skal fortsat være et attraktivt bosætningsområde. Rummeligheden i de eksisterende boligområder i byen er ved at være opbrugt. De resterende grunde på Jacob Severins Vej vurderes at være at være solgt inden udgangen af 2006.

Planlovens bestemmelser om "kystnærhedszonen", der ligger i et 3 km bredt bælte langs landets kyster, binder byudviklingen i Hals, så den eneste umiddelbare byudviklingsmulighed ligger nord for byen.

I Hals Nord-området eksisterer der mange muligheder for etablering af fremtidige boligområder. Men på grund af de bindinger Hals Metalsmelteri i dag ligger på området i den østlige del af Hals Nord er første etape i den fremtidige boligudbygning i Hals By placeret nord for Idrætsallé og øst for Ulstedvej. Afgrænsningen af området kan ses på vedlagte kort.

I området skal der kunne etableres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 1½ etage, og i et særligt udpeget område kan der etableres højere boliger på 2-2½ etager. Dette område defineres i den videre lokalplanlægning.

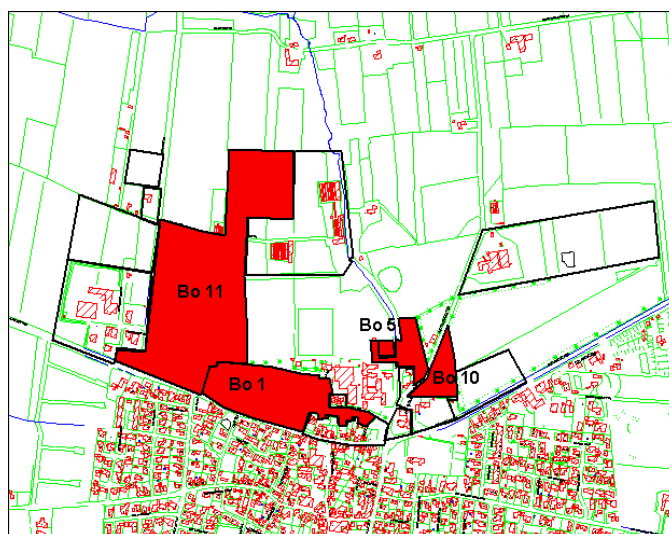
Attraktionen i boligområdet vil naturligt være nærheden til det grønne område ved vandløbet "Skiveren" og nærheden til byens fritidsområder. Det er derfor vigtigt, at der i den videre lokalplanlægning for området arbejdes med at skabe et optimalt sammenspil mellem boligområderne og det grønne element/fritidselementet. Det grønne element skal også indarbejdes og vægtes i indretningen af de fremtidige boligområder - f.eks. med grønne oaser, små søer eller lignende.

Nærheden til skole- og institutionsområdet er også en kvalitet i det nye boligområde, og der skal naturligt etableres et sammenhængende stisystem, der sammenkæder boligerne med institutionerne og fritidsfaciliteterne i området.

Næste etape i boligudbygningen i Hals vil være at tage fat på områderne i den østlige del af Hals Nord. Såfremt Hals Metalsmelteri er udfaset og flyttet vil der være rige muligheder for at tilrettelægge en række spændende boligområder, der også her er kædet sammen med det grønne område ved vandløbet "Skiveren" og byens fritids-/institutionsområder. I dette område er der imidlertid også mulighed for at indarbejde enkelte boligklynger i de store skovområder, der findes her, og dermed skabe et meget attraktivt og spændende boligalternativ. Det kunne også være en spændende tanke at indarbejde en udvidelsesmulighed for Hals golfbane i den østlige del af Hals Nord, der ligeledes kunne skabe nogle alternative bomuligheder.

Fremtidsperspektiverne er skitse-mæssigt illustreret i den samlede perspektivplan for Hals Nord, der er indsat på side 8 i nærværende plan.

Eksisterer Hals Metalsmelteri fortsat, er mulighederne for placering af nye boligområder i den østlige del af Hals Nord begrænset. Kunsten bliver med samme udgangspunkt som nævnt ovenfor at skabe nogle mindre områder udenfor konsekvenszonen omkring smelteriet.



Plannummer	5Bo1
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	boligområde
Anvendelse specifik	åben/lav
Anvendelse underopdeling	blandet med tæt/lav
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	<p>Området er et blandet boligområde, der udgøres af ældre og enkelte nyere boligbebyggelser. I området findes stadig uregelmæssigt fortløbende gader med spændende og oplevelsesrige gaderum. En del huse ligger fortsat med facaden i gadelinien.</p> <p>Området tildeles rollen som boligområde med åben/lav og tildeles tæt/lav bebyggelse, hvor der enkelte steder vil være mulighed for en boligmæssig fortætning ved sammenlægning af større, ældre villagrunde. Området rummer en række deciderede bevaringsinteresser knyttet til gedeforløb og bygningers placering. Der bør ved til- og ombygninger i området "holdes hånd over" gedeforløb og bevaringsværdige gaderum. Ny bebyggelse vil kunne tillades opført i gadelinie og i visse områder tillige i skel mod nabo (gensidigt).</p> <p>Inden der kan foretages en fortætning, skal hele området vurderes, og de samlede muligheder for fortætning skal klarlægges. Ved en detaljeret planlægning af et område vil kravet til en grunds mindstestørrelse kunne nedsættes, ligesom der vil kunne opnås en højere bebyggelsesprocent. Sådanne bestemmelser skal dog</p>

indarbejdes i en lokalplan.

Der skal være mulighed for privat og offentlig boligforbedring inden for området.

Max

bebyggelsesprocent 25

åben-lav

P-pladskrav åben-lav 2

P-pladskrav tæt-lav 1½

Bevaringshensyn

Arealanvendelsen, bebyggelsens udformning og vejsystemet fastsættes i overensstemmelse med en nøjere planlægning for området, hvor der tages hensyn til beværingsværdige bygninger, kvarterer og gadebilleder i området.

Plannavn

Blandede bolig- og villakvarterer vest

Max

bebyggelsesprocent 35

tæt-lav

Friarealkrav boliger

Mindst 10 % af områder med boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

Plannummer	5Bo5
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Området skal overføres til byzone ved lokalplan
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Bemærkning	Inden for området findes der en del store og bevaringsværdige træer og beplantninger. En lokalplan skal optage bestemmelser om sikring og pleje af disse træer og beplantninger.
Anvendelse generel	boligområde
Anvendelse specifik	åben/lav
Anvendelse underopdeling	blandet med tæt/lav
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	Området udgøres overvejende af eksisterende bebyggelse til boligformål. Inden for området ligger Hals"" gamle sygehus. Området er uden egentlige bevaringsinteresser. Gennem området vil ifølge Stiplan for Hals Kommune forløbe en sti til Hals Mose (sti nr. 7) Naboområderne tænkes anvendt til rekreative formål og fritidsformål for Hals by.
Max bebyggelsesprocent åben-lav	25
P-pladskrav åben-lav	2
P-pladskrav tæt-lav	1½
Plannavn	Blandet boligområde - Rosenvænget
Max bebyggelsesprocent tæt-lav	35
Friarealkrav	Mindst 10 % af områder med boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

Plannummer	5Bo10
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Området skal overføres til byzone ved lokalplan
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	boligområde
Anvendelse specifik	tæt/lav
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8,5
Beskrivelse af området	Et område nord for Præstegården v. Skovsgårdsvej i Hals, der er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.
P-pladskrav tæt-lav	1½
Friarealkrav tæt-lav	Mindst 10 % af områder med tæt-lav boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.
Max bebyggelsesprocent tæt-lav	35

Plannummer	5Bo11
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone, der overføres til byzone med lokalplan
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	boligområde
Anvendelse specifik	åben/lav
Anvendelse underopdeling	blandet med tæt/lav
	1½
Maksimalt antal etager	Med baggrund i en detaljeret lokalplanlægning kan der udpeges et særligt delområde, hvor der accepteres 2 etager
	8.5
Maksimal højde	I et særligt udpeget delområde med mulighed for etablering af bebyggelse i 2-2½ etager kan den maximale bygningshøjde fastsættes til 10 m. Området er et åbent landskab med et par aktive minkfarme, som forventes nedlagt.
Beskrivelse af området	I området skal der kunne etableres både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 1½ etage, og i et særligt udpeget område kan der etableres højere boliger på 2-2½ etager. Dette område defineres i den videre lokalplanlægning. Attraktionen i boligområdet vil naturligt være nærheden til det grønne område ved vandløbet "Skiveren" og nærheden til byens fritidsområder. Det er derfor vigtigt, at der i den videre lokalplanlægning for området arbejdes med at skabe et optimalt sammenspil mellem boligområderne og det grønne element/fritidselementet.
Max bebyggelsesprocent åben-lav	25
P-pladskrav åben-lav	2
P-pladskrav tæt-lav	1½
Bevaringshensyn	Arealanvendelsen, bebyggelsens udformning og vejsystemet fastsættes i overensstemmelse med en nøjere planlægning for området, hvor der tages hensyn til beværingsværdige bygninger, kvarterer og gadebilleder i området.
Plannavn	Blandede bolig- og villakvarterer Nord
Max bebyggelsesprocent tæt-lav	35
Friarealkrav boliger	Mindst 10 % af områder med boligbebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

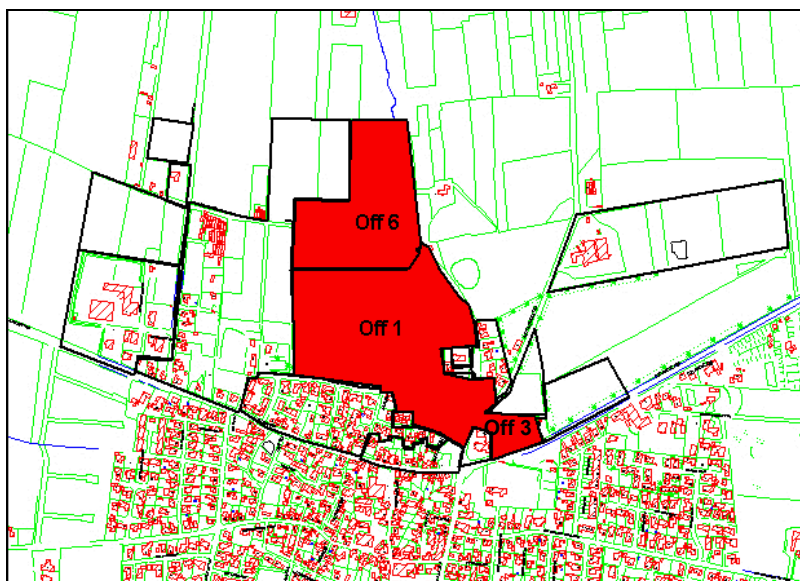
9. Offentlige områder

De offentlige funktioner (skole, børnehave, SFO, præstebolig m.v.) og idrætsfaciliteterne (hal, klubhus, boldbaner, tennisbaner, m.v.) er centralt beliggende i Hals Nord. Funktionerne virker i samspil med hinanden, og de bidrager i væsentlig grad til at skabe liv og aktivitet i denne del af byen.

Afgrænsningen af området sikrer, at der i området er udvidelsesmulighed for de fremtidige, offentlige funktioner, der har behov for placering i nærhed af den eksisterende skole, børnehave, SFO m.v.

Endvidere er der sikret en udvidelsesmulighed for de eksisterende idrætsfaciliteter i området. Ved de eksisterende boldbaner er der sikret plads til udvidelse med en fodboldbane mod nord, og i området mod øst er der rummelighed til placering af eventuelle nye idræts-/fritidstilbud, kolonihaver eller lignende.

Den fremtidige lokalplanlægning for det offentlige område skal mere præcist definere, hvilke arealer der reserveres til udvidelsesmulighed for de offentlige funktioner, og hvilke arealer der reserveres til idræts-/fritidsfunktionerne.



Plannummer	5Off1
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	offentlige formål
Anvendelse specifik	blandet

Maksimalt antal etager	2½
Maksimal højde	8.5
Udvidet højde	12,5
Beskrivelse af området	<p>Området udgøres af Hals Skole og Sportsklub med tilhørende idrætsbaner, idrætshal m.v.</p> <p>Der skal udlægges tilstrækkeligt med parkeringsarealer til funktioner, der er hjemmehørende i området.</p> <p>En udbygning af fritidstilbudene i Hals by vil kunne finde sted inden for området. Skøjtebane, Vandrerhjem ved hallen m.v.</p>
Plannavn	Offentlige formål, skole, idrætsanlæg m.v.
P-pladskrav	Antallet fastsættes efter vurdering af Hals kommune
Max bebyggelsesprocent	Max. 25 for området under ét og max. 40 for et deleområde.

Plannummer	5Off3
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Området skal overføres til byzone ved lokalplan
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	offentlige formål
Anvendelse specifik	kulturel institution
Supplerende underopdeling	Kirke, præstegård m.m.
Maksimalt antal etager	2½
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	<p>Området udgøres af Hals Kirke med tilhørende kirkegård, parkering m.v. samt nord for Strandvejen den tilhørende præstegård med konfirmandslokale.</p> <p>Området udlægges ikke til yderligere bebyggelse i væsentlig grad, men naturlige eller nødvendige udvidelser af allerede eksisterende funktioner vil kunne finde sted.</p>
Bevaringshensyn	<p>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.</p> <p>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.</p>
Plannavn	Off. formål, Kirke, Præstegård m.m.
P-pladskrav	Fastsættes af Hals Kommune ud fra et individuel vurdering
Max bebyggelsesprocent	Max. 25 for området under et og max 40 for et delområde.

Plannummer	5Off6
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Området skal overføres til byzone ved lokalplan
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	offentlige formål
Anvendelse specifik	Offentlige formål rekreation / fritid
Supplerende underopdeling	
Maksimalt antal etager	1
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	<p>Området skal udgøre en grøn kile langs vandløbet "Skiveren". Der skal planlægges for større nærrekreative områder i den grønne kile, - områder der spiller sammen med de fremtidige boligområder i Hals Nord.</p> <p>Området kan endvidere indeholde fremtidige alternative fritidsaktiviteter eller være et potentielt udvidelsesområde for de eksisterende fritidstilbud så som fodbold, tennis, m.v.</p>
Bevaringshensyn	Vandløbet Skiveren er udpeget som et 3§ vandløb i Naturbeskyttelsesloven .
Plannavn	Off. Formål "Skiveren"
P-pladskrav	Fastsættes af Hals Kommune ud fra en individuel vurdering
Max bebyggelsesprocent	Max. 1000 m2 for området under ét.

10. Grønne områder

Hals Nord gennemskæres i nord-/sydgående retning af en grøn kile, der bevæger sig fra skov- og moseområderne nord for byen langs vandløbet "Skiveren" ind til institutions- og fritidsområderne.

Det prioriteres meget højt at bevare områdets naturværdier og skabe nye grønne åndehuller i Hals Nord for at højne kvaliteten i og omkring boligområderne og dermed skabe grobund for en positiv trivsel for områdets borgere. På den måde er det intentionen at gøre Hals Nord til et attraktivt bosætningsområde.

Der skal planlægges for større nærrecreative områder i den grønne kile, - områder der spiller sammen med de fremtidige boligområder i Hals Nord. Endvidere skal det grønne element tænkes ind i de fremtidige boligområder med f.eks. anlæg af søer, områder med borde og bænke, kratområder til børneleg m.v.

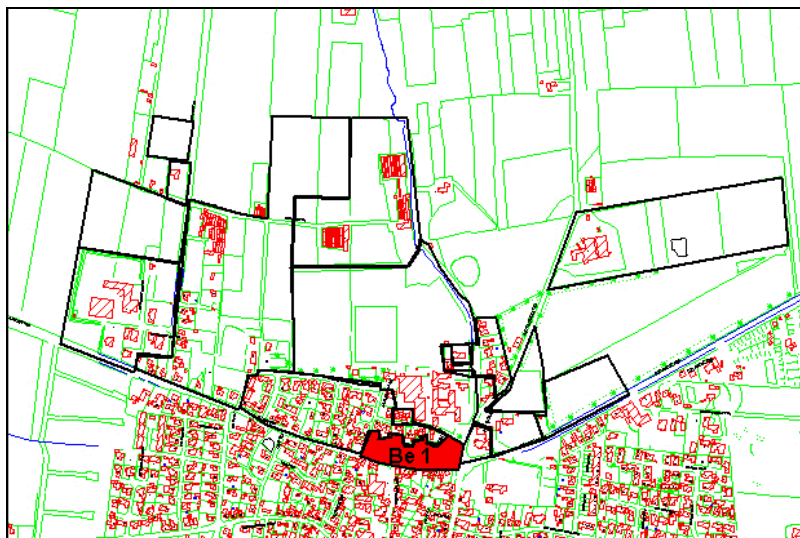
Endelig skal tilgængeligheden til de grønne områder sikres med et stinet fra de eksisterende og fremtidige boligområder i byen.

11. Centerområder

Et mindre område mellem Degnelodden og Aalborgvej er udlagt til centerformål - i form af blandet bolig- og serviceerhverv.

Området er defineret som en del af et større område omkring Aalborgvej og Østergade.

Helhedsplanen for Hals Nord ændrer ikke ved rammebestemmelserne for dette område.



Plannummer 5Be1

Vedtagelsesdato 31. august 2006

Zonestatus Byzone

Plandistrikt Hals

Myndighed Hals Kommune

Anvendelse generel blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik boliger og serviceerhverv

Maksimalt antal etager 1½

Maksimal højde 8.5

Beskrivelse af området

Området tildeles rollen som service- og boligområde. Anvendelsen fastlægges til service- og boligformål (Servicevirksomhed, offentlige formål, liberale erhverv, parkering, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed og boliger.)

Der må accepteres en vis trafikintensitet på Østergade, Specielt i sommermånederne. Området er velegnet til funktioner, der kræver rimelig til god trafiktilgængelighed. Området er ikke egnet til mindre butikker, idet der må regnes med standsningsforbud på dele af Østergade. Der vil blive stillet krav om parkering på egen grund til evt. nye funktioner.

Der vil ikke blive stillet særlige krav til bygningsudformning, men af hensyn til helhedsvirkningen opfordres der til at udforme ny bebyggelse under hensynstagen

til de tilgrænsende historiske bymiljøer, da området for mange er det første og måske eneste indtryk af Hals by. Byrådet vil kunne modsætte sig bebyggelse og ændringer, der ikke tager sådanne hensyn.

Der stilles ret strenge krav til etablering af parkering på egen grund på grund af trafikforholdene på Østergade. Er det ikke muligt at etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund, vil der kunne foretages indbetaling til den kommunale parkeringsfond.

Max bebyggelsesprocent åben-lav	30
Bevaringshensyn	Friarealkrav: min 50% ved boliger og 25% ved erhverv - af grundens areal
Plannavn	Østergadeområdet, Service- og Boligområde
P-pladskrav	1 p-plads pr. 100 m2 bolig-/ 50 m2 erhvervareal
Max bebyggelsesprocent serviceformål	60

12. Ferie-/fritid

Området ved Hals Hotel er sammen med et større område øst for præstegården udlagt til ferie-/fritidsformål. Helhedsplanen for Hals Nord ændrer ikke ved rammebestemmelserne for disse områder.

Turistudviklingen i Hals skal være afbalanceret, med kvalitet og i harmoni med lokalbefolkningen.

Det autentiske bymiljø samt det levende lokalsamfund Hals er altafgørende turistaktiver i fremtiden. En turistudvikling, der overtrumfer lokalsamfundet, lokalbefolkningen og de bevaringsværdige miljøer vil ødelægge dette turistaktiv og vil som flere steder ved vestkysten skabe øde og tomme spøgelsesbyer i vinterhalvåret. Turistudviklingen skal derfor tilpasses lokalsamfundet og lokalbefolkningen for at undgå, at turismen udvikler sig selvdestruktivt.

En afbalanceret og bæredygtig turistudvikling vil sikre helårsfunktionerne i byernes dagligvare/detailhandel og øvrige servicetilbud.

Turistudviklingen skal kunne leve op til budskaberne i begrebet "Den grønne, milde kyst". Begrebet "Den grønne, milde kyst" er meget sigende for de krav og ønsker, der er til den fremtidige turisme.

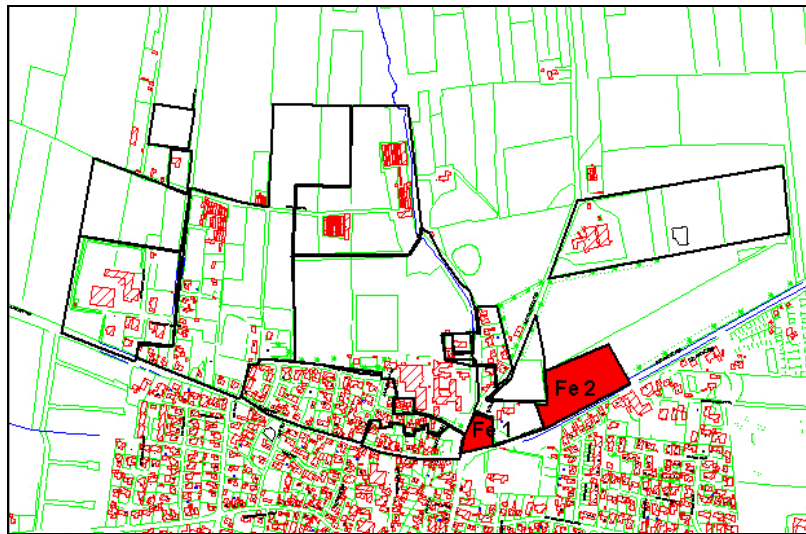
Grøn turisme bliver et af fremtidens store trends, hvor elementer som rent badevand, grønne indkøbsmuligheder, miljø- og allergivenlige sommerhuse, m.v. er vigtige parametre i valg af feriested. Østkysten har alle muligheder for at tilgodese denne efterspørgsel efter grønne tiltag, og der ligger store udviklingsmuligheder indenfor området.

På baggrund af efterspørgslen om grønne tiltag samt ud fra miljø-etiske motiver skal der fremover tænkes "grønt" i alle turistudviklingselementer. Det kan eksempelvis omfatte rent badevand, affaldssortering, alternativ energiudnyttelse, anvendelse af genbrugelige og miljøvenlige materialer ved renovering og nybyg af sommerhuse samt udvidelse og udvikling af de grønne rekreative områder (skovene, moserne, vådområderne, vandløbene m.v.) ud fra kredsløbstankegangen og ud fra en intention om at gøre områderne mere tilgængelige og anvendelige for lokalbefolkningen og turisterne.

"Den grønne, milde østkyst" signalerer ligeledes, at badestranden er børnevenlig, og at området ikke indeholder de elementer af ræs og rusk som vestkysten. Der er og skal fortsat være mulighed for at søge ro og fred i ferien ved østkysten både til lands, til vands og i byens gaderum og opholdssteder.

Der mangler aktiviteter og attraktioner i kommunen til gråvejrsdagene og til de turister, der efterspørger aktivitet og udfordring. Nye ferie-/fritidsfaciliteter skal vurderes i forhold til de overordnede visioner for Hals samt den overordnede Turistpolitik. Ferie-/fritidsfaciliteter, der bevæger sig i retning af aktiviteter og attraktioner med et grønt/naturmæssigt eller

kulturhistorisk islæt kombineret med muligheden for fysiske udfoldelse og/eller fordybelse, går i den rigtige retning.



Plannummer	5Fe1
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	ferie/fritidsformål
Anvendelse specifik	ferieformål
Maksimalt antal etager	2½
Maksimal højde	8.5
Beskrivelse af området	Området omfatter det tidligere alderdomshjem, der nu er indrettet til hotel under navnet Strandvejshotellet. Området er siden udvidet, således at det omfatter en bowlinghal.
Bevaringshensyn	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 Kirke er omfattet af Naturbeskyttelsesloven, der ikke tillader bygningshøjder over 8,5 m. inden for en afstand af 300 m. fra kirken.
P-pladskrav	Antallet fastsættes efter vurdering af Hals kommune
Max bebyggelsesprocent	50 for området under ét

Plannummer	5Fe2
Vedtagelsesdato	31. august 2006
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Området skal overføres til byzone ved lokalplan
Plandistrikt	Hals
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	ferie/fritidsformål
Anvendelse specifik	ferieformål
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8,5
Beskrivelse af området	Da rummeligheden af de eksisterende områder til ferie/fritidsformål i Hals er begrænsede er dette nye område udlagt i forbindelse med vedtagelse af Turistpolitikken. Området kan anvendes til mere arealkrævende ferie/fritidsfaciliteter.
P-pladskrav	Antallet fastsættes efter vurdering af Hals kommune

13. Miljøvurdering

Baggrund

Lov om miljøvurdering af planer og programmer stiller krav om at planer, der har væsentlig sandsynlig indvirkning på miljøet skal miljøvurderes på en række miljøforhold. Formålet med miljøvurderingen er at synliggøre miljøkonsekvenser og tilgodese miljøhensyn.

Loven foreskriver også, at det kun er *ændringer* af gældende planer, der i givet fald skal miljøvurderes. Hals Kommune har derfor vurderet, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 74 for Hals Nord skal miljøvurderes på de ændringer vedrørende arealudlæg til byudvikling, der er i planen i forhold til den tidligere kommuneplan - "Bymodel Hals".

Ændringerne omfatter især nyudlæg af arealer til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål.

Der er tale om en overordnet miljøvurdering. I forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning vil det i hvert enkelt tilfælde blive vurderet, om der er behov for yderligere, og mere konkrete miljøvurderinger.

0-alternativet og planalternativet

Lov om miljøvurdering af planer og programmer fastlægger, at en miljøvurdering skal omfatte flere alternativer. I dette tilfælde er der fastlagt to alternativer - *0-alternativet* og *Planalternativet*. *0-alternativet* udtrykker en fremtidig udvikling, hvor der ikke udlægges yderligere areal til byudvikling, og *planalternativet* belyser en fremtidig udvikling, hvor der udlægges de arealer, der indgår i forslag til Kommuneplantillæg nr. 74 for Hals Nord.

Beskrivelse af relevante miljøpåvirkninger

Miljøvurderingen omfatter følgende forhold:

- Boliger og befolkning
- Erhverv
- Trafik
- Turisme
- Kulturarv
- Natur og landskaber
- Grundvand

Bolig og befolkning

Planalternativet

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 74 for Hals Nord nyudlægger et område på knap 10 ha til boligformål imellem Ulstedvej og de eksisterende boldbaner ved Idrætsallé. Indenfor rammerne af det nye boligområde kan der etableres godt 80 boliger, hvoraf ca. 20% er tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, lejligheder, m.v.) og resten er åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse og "sokkelhuse").

Boligområdet vil blive udbygget efter behov fra syd mod nord.

I boligområdet er der et par kortlagte men ikke registrerede forurenede grunde (jvf. amtets definitioner). Eventuelle konsekvenser af dette vil der blive arbejdet mere detaljeret med i den videre lokalplanlægning for området.

Planen indeholder nogle perspektivplaner for fremtidige boligområder i den nord-østlige del af Hals. Disse boligområder er ikke medtaget i rammerne til Kommuneplantillæg nr. 74 for Hals Nord, og påvirkningen af disse boligområder er derfor heller ikke medtaget i denne miljøvurdering.

0-alternativet

Byudviklingsmulighederne for Hals er i øjeblikket begrænset til Hals Nord-området. 0-alternativet betyder derfor, at der generelt ikke vil kunne forekomme nye boliger i Hals by ud over de efterhånden få muligheder for "huludfyldning", der findes i midtbyen.

Samlet vurdering

Såfremt Hals by ikke får mulighed for en fremtidig boligudvikling vurderes det, at byen kan risikere at stagnere og dermed miste flere af sine offentlige og private servicetilbud. Muligheden for boligudvikling i Hals Nord vil være med til at sikre Hals by som et bæredygtigt samfund.

Det nye boligområde er vurderet til at ligge i Hals bys bagland uden direkte visuel kontakt med kystlandskabet.

Erhverv

Planalternativet

Hals Nord-planen udlægger ikke nye områder til erhvervsformål.

I Hals Nord-planen er der sendt nogle signaler om, at minkfarmene i Hals Nord nedlægges/flyttes, samt at Hals Metalsmelteri på sigt ønskes udfaset og flyttet.

0-alternativet

Såfremt Hals Nord-planen ikke realiseres vil minkfarmene og Hals Metalsmelteri formodentlig fortsat være beliggende i den nordlige del af Hals by.

Samlet vurdering

Hals Nord-planen vil ikke medføre store ændringer, da der ikke er udlagt nye områder til erhvervsformål.

Ud fra betragtningen om, at Hals Nord-planen vil medføre, at minkfarmene nedlægges/flyttes, og at Hals Metalsmelteri på sigt ønskes udfaset og flyttet, vil planalternativet på påvirke positivt på miljø siden i forhold til 0-alternativet.

Trafik

Planalternativet

Det nye boligområde og erhvervsområde i Hals Nord trafikforsynes fra Ulstedvej. Den ekstra trafik, der genereres fra disse områder vil hovedsagelig blive ledt direkte ud på Aalborgvej og videre derfra ud ad byen. Stisystemet fra de nye områder giver en mere

direkte vej til byen offentlige områder, fritidsområder og serviceområder. Samlet vurderes områderne derfor ikke at belaste den interne trafik i byen voldsomt.

I planens perspektivdel er der defineret et reservationsareal til en mulig omfartsvej nord om byen. Såfremt trafiktællinger, trafikberegninger samt øvrige analyser på Aalborgvej/Strandvejen indikerer, at vejen er ved at blive overbelastet, og/eller at barrierevirkningen fra vejen bliver for stor, kan der igangsættes et planlægningsarbejde for realisering af en sådan omfartsvej.

Planen peger endvidere på, at der på kort sigt bør etableres en rundkørsel ved indfaldsvejen til byen fra vest for at nedsætte hastigheden på Aalborgvej og dermed mindske barrierevirkningen fra vejen. Endelig er der også lagt op til en løsning af problemet med tung trafik ved Hals Skole ved etablering af en stikvej fra Strandvejen ind til Hals Metalsmelteri.

0-alternativet

De trafikale problemer med barrierevirkningen fra Aalborgvej/Strandvejen, høje hastigheder ved indfaldsvejen samt tung trafik ved Hals Skole er ikke skabt af Hals Nord-planen, og de vil derfor stadig være aktuelle problemer i 0-alternativet.

Samlet vurdering

Af Nordjyllands amts trafiktællinger på Aalborgvej viser en årsdøgntrafik på mellem 3.000 og 5.000 biler og en junidøgntrafik på mellem 5.000 og 7.000 biler. Denne belastningsgrad vurderes ikke umiddelbart at berettige etablering af en omfartsvej.

Hals Nord-planen bidrager med såvel positive som negative konsekvenser. Der genereres ekstra trafik fra det nye boligområde og erhvervsområde, men planen lægger også op til en løsning af de store trafikale problemer i byen omkring Aalborgvej/Strandvejen og skolen.

Turisme

Planalternativet, 0-alternativet og en samlet vurdering

I Hals Nord-planen er der ikke udlagt yderligere områder til ferie-/fritidsformål end de områder, der allerede er indarbejdet i Hals Kommunes Kommuneplan. Planalternativet og 0-alternativet vurderes derfor at være identiske.

Kulturarv

Planalternativet, 0-alternativet og en samlet vurdering

Der findes ingen gravhøje eller andre kulturmonumenter i Hals Nord-området, og Hals Kirke er den eneste kulturinstitution, der evt. kan blive berørt af Hals Nord-planen.

Hals Kirke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, der ikke tillader bygningshøjder over 8,5 m. inden for en afstand af 300 m. fra kirken.

Ingen af de nyudlagte områder i Hals Nord-planen ligger indenfor en afstand af 300 m fra Hals Kirke.

Natur og landskaber

Planalternativet

Et vigtigt element i Hals Nord-planen er bevaring og kvalitetsudvikling af den grønne kile, der bevæger sig fra nord mod syd langs vandløbet "Skiveren" ind i byen. Dette område skal spille aktivt sammen med såvel det tilstødende nye boligområde som det offentlige område med mange fritidsrettede og rekreative interesser.

Langs Skiveren er der et mindre areal, der er fredet i henhold til Natutbeskyttelseslovens §3 (mose og kultureng).

Der er endvidere i Regionplan 2005 defineret en øst-vest-gående økologisk forbindelse.

I planen er der større fokus på den nord-syd-gående grønne forbindelse, men i perspektiverne for det nye boligområde i Hals Nord er der indarbejdet en øst-vest-gående grøn kile i respekt for den økologiske forbindelse.

I planens perspektivdel er der planlagt for en boligudbygning der er tilpasset/indpasset i de store skovområder i den nord-østlige del af Hals by.

0-alternativet

Uden Hals Nord-planen vil der alligevel eksistere en grøn forbindelse langs Skiveren. Den vil blot ikke være så synlig, og den vil ikke være en integreret del af byen som sådan.

Samlet vurdering

Hals Nord-planen er udarbejdet med respekt for naturværdierne i området. Naturelementet er vurderet som et af de store aktiver for Hals Nord-området. Intentionerne med planen er klart at synliggøre og kvalitetsudvikle de rekreative områder - ikke at belaste og fjerne dem.

Grundvand

Planalternativet, 0-alternativet og en samlet vurdering

Hals Kommunes områder med drikkevandsinteresser ligger meget koncentreret i bakkeøen nord for Vester Hassing.

Vandet pumpes op i dette område og distribueres til Hals.

Der er derfor ingen drikkevandsinteresser i Hals Nord-området.