

Februar 2011

LOKALPLAN 9-6-102

Koldkær Feriecenter
Landområde Hals



AALBORG
KOMMUNE.DK

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Aalborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet Søren Lange

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Vejledning

Hvad er en lokalplan?.....	4
----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	7
Befolkningens levevilkår og materielle goder	8
Menneskers sundhed.....	8
Klimatiske faktorer	10
Landskab	10
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.....	12
Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv	12
Grundvand, overfladevand og jordbund	13
Teknisk forsyning.....	13
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	14
Servitutter.....	14
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	15

Planbestemmelser

Indledning	19
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	20
4. Udstykning	20
5. Bebyggelsens placering og omfang	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer.....	21
8. Veje, stier og parkering	22
9. Tekniske anlæg	23
10. Miljø	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	24
13. Lokalplan og byplanvedtægt	24
14. Servitutter.....	24
15. Retsvirkninger.....	24
Vedtagelse.....	24
Ophævelsespåtegning.....	24a

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	25
Støj fra erhverv, Bilag B *	27
Støj fra trafik, Bilag C *	29
Parkeringsnormer, Bilag F *	31

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det 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 planen 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 lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

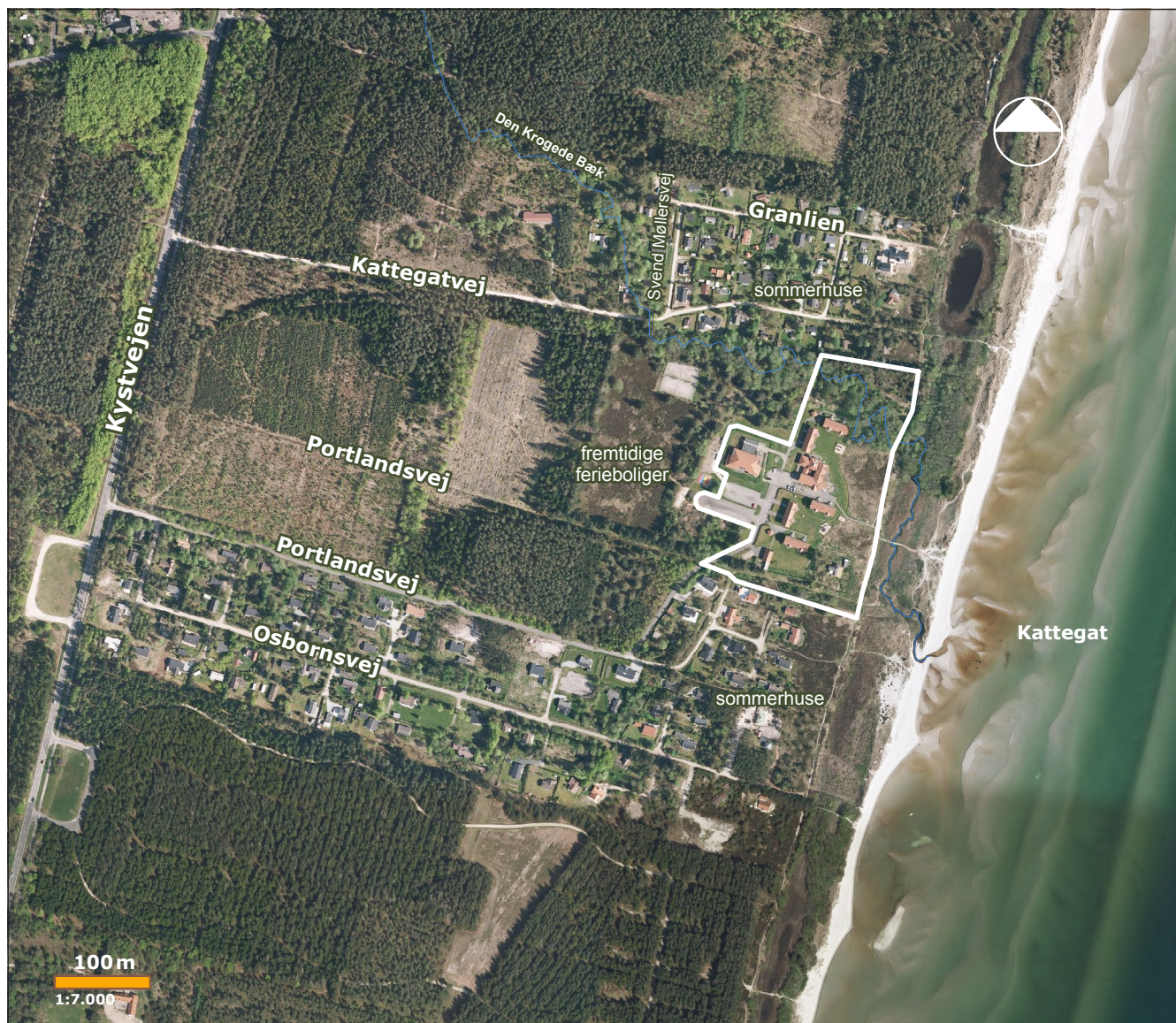
Kommuneplantillæg 9.007

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:7.000. Luftfoto optaget 2008. Se også illustrationen side 7.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen omfatter Koldkær Feriecenter nord for Hals.

Koldkær Feriecenter (se illustrationen side 7) består af en 2-etages centerbygning der, bortset fra 1 bestyrerbolig og fællesrum med hotelfaciliteter, er ubenyttet. Vest herfor en svømmehalsbygning med sikringsrum i kælderen. Nord og syd for centerbygningen ligger fem 2-etages bygninger med 40 ejerlejligheder (i form af hotellejligheder med tilsammen 160 sengepladser). Hertil kommer garagebygning/skur, udhuse samt P-anlæg og opholdsarealer mv.

For hotellejlighederne gælder, at de er omfattet af reglerne i **Sommerhuslovens** § 1 stk. 4, herunder bestemmelserne om restaurations- og hotelvirksomhed. Det betyder, at lejlighederne skal anvendes til udlejning. Ejeren af den enkelte lejlighed kan dog selv disponere over den indtil 5 uger om året.

Lokalplanen gør det bl.a. muligt at udvide svømmehalsbygningen samt at ombygge centerbygningen. Udvidelsen er nærmere beskrevet i afsnittet **Lokalplanens indhold** nedenfor.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Koldkær feriecenter kommer herved til at omfatte 50 ferieboliger med højst 210 sengepladser, som fastsat i Kommuneplanens Hovedstruktur. På arealet umiddelbart vest for Koldkær Feriecenter er der yderligere planlagt opført 26 ferieboliger med højst 150 sengepladser, se lokalplan nr. 7.27.

Lokalplanen fastlægger bestemmelserne for det fremtidige administrationsgrundlag for feriecenteret, så også mindre om- eller tilbygninger kan udføres, uden at det udløser en ny lokalplan.

Historien om Koldkær startede i 1938, hvor Aalborg Portland Cementfabrik opførte et feriehus til brug for de ansatte og deres familier. Denne anvendelse ophørte i slutningen af 70'erne. I 1983 blev ejendommen erhvervet af Spejderfonden af 1961. Spejderfondens planer om at indrette en spejderhøjskole blev dog aldrig realiseret, hvorfor ejendommen lå ubenyttet hen. I perioden 1984-87 blev feriehuset udlejet til flygtninge. I 1988 blev der udarbejdet lokalplan for ejendommen, med bl.a. det formål at bringe feriecenteret op på en tidssvarende standard. Lokalplanen blev i 1990 afløst af lokalplan nr. 7.14, som muliggjorde opførelse af svømmehalsbygningen.

Koldkær feriecenter, som vi kender det i dag, er etableret af Fonden Koldkær Almennyttige Feriecenter. I 2004 blev centret solgt til et ejendomsudviklingsselskab, der opdelte centeret i 40 hotelejerlejligheder, som blev solgt til private.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et knap 4 ha stort areal i landzone og grænser ud til Kattegat-kysten mellem Hals og Hou I områdets vestlige del ligger selve Feriecenteret samt en enkelt ejendom med traditionelt sommerhus.

Den østlige del af lokalplanområdet henligger i naturtilstand, se kortet side 9. Området er omfattet af strandbeskyttelseszonen (se Bilag 1), og indeholder endvidere beskyttet natur i form af hede og mose. En del af dette areal er også Natura 2000-område (EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde, se mere herom side 12).

Fra lokalplanområdets nord-vestlige hjørne til det sydøstlige løber **Den Krogede Bæk**, som er et beskyttet vandløb. Tværs over naturområdet er der en sti, der fører til sommerhusområderne ved hhv. Kattegatvej

mod nord og Portlandsvej mod syd. En øst-vestgående sti forbinder Feriecenteret med stranden. Denne sti passerer **Den Krogede Bæk** via en bro.

Feriecenteret og sommerhusgrunden vejbetjenes fra Portlandsvej.

Lokalplanområdets omgivelser

Syd og nord for lokalplanområdet er der udbyggede sommerhusområder. Mod øst ligger Kattegat. Mod vest er arealet delvist bevokset med krat og fyrretræer. Dette areal er udlagt til maks. 26 ferieboliger, der skal opføres som tæt-lav bebyggelse og vejbetjenes via P-pladsen på Koldkær Feriecenter, se lokalplan nr. 7.27.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en fleksibel anvendelse af bygningerne til ferieformål. Først og fremmest er der ønsker om følgende:

- At udvide svømmehalsbygningen, så der bliver plads til café og aktivitetsområde til børn samt mulighed for at indrette fritidsaktiviteter som fx bowling. Svømmehallen og de tilknyttede faciliteter anvendes ikke kun af feriecenterets gæster, men i høj grad også af skoler, institutioner og lokalbefolkningen.
- Centerbygningen forventes ombygget, så den udover receptionen kommer til at omfatte 10 hotellejligheder samt 2 boliger for bestyrer, portner eller tilsvarende personer, hvis hovederhverv er knyttet til feriecenteret. Centeret kan endvidere anvendes til kursus og kongresfaciliteter lige som der er mulighed for her - eller i svømmehalsbygningen - at indrette en butik (kiosk el. lign.), hvor gæsterne kan købe de basale fornødenheder.

Ovennævnte tilbygninger er vist på illustrationen side 7.

Lokalplanen sikrer, at de planlagte til- og ombygninger placeres og udformes, så Feriecenteret fremstår som en harmonisk helhed.

Lokalplanen sikrer også, at der anlægges tilstrækkelig parkering, og at der opretholdes stiforbindelser til naboområderne mod både nord, syd og vest samt til stranden.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder, se Bilag 1 og 2. Opdelingen tilgodeser ønsket om at koncentrere bebyggelsen, trafikken, parkeringen og de fælles opholdsarealer i områdets vestlige del (delområde A længst væk fra kysten), således at den østlige del fortsat kan henligge i naturtilstand.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Portlandsvej (privat fællesvej). Gennem lokalplanens sydlige del skal der etableres vejadgange til den fremtidige ferieboligbebyggelse mod vest (se Bilag 2 samt lokalplan 7.27. *Område til ferie / fritidsformål ved Koldkær Feriecenter*). Gennemførelsen af denne vejadgang vil ske efter reglerne i vejlovgivningen.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Se også afsnittet **Miljøvurdering af planer og programmer**, side 15.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde **9.6.7Fe3, Landområde Hals**.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Antallet af tilladte sengepladser inden for kommuneplantillægget er forhøjet fra 150 til 360 (heraf inden for lokalplanens område fra 160 til 210 sengepladser). Endvidere er der sket en præcisering af anvendelsesbestemmelserne i overensstemmelse med de nye betegnelser, der blev indført med hovedrevisionen af Kommuneplan 2009, samt fastsat ramme for bebyggelsens samlede bruttoetageareal.

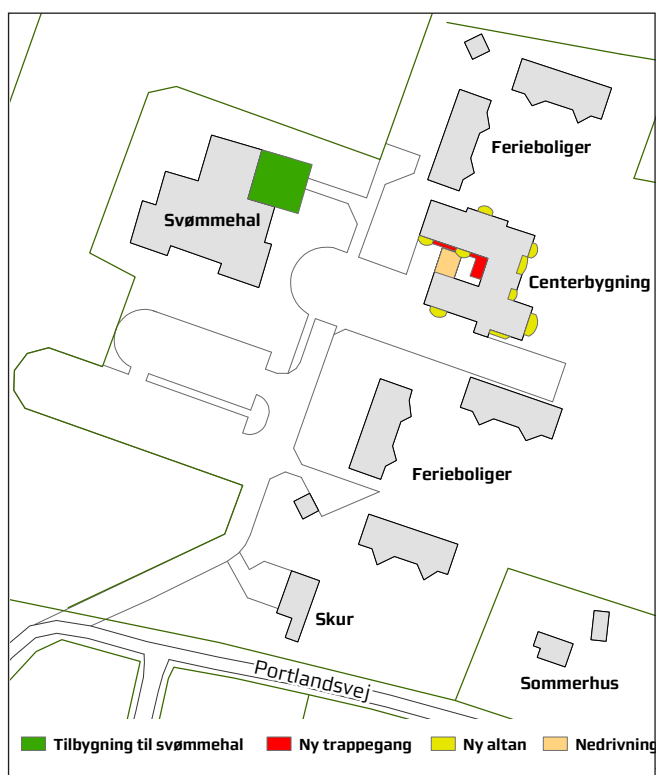


Illustration. Viser de nuværende bygninger og omfanget af de aktuelle tilbygninger. Det drejer sig om udbygning af svømmehal samt ombygning af centerbygningen, hvorved der tilføjes udvendige trappegange samt altaner.

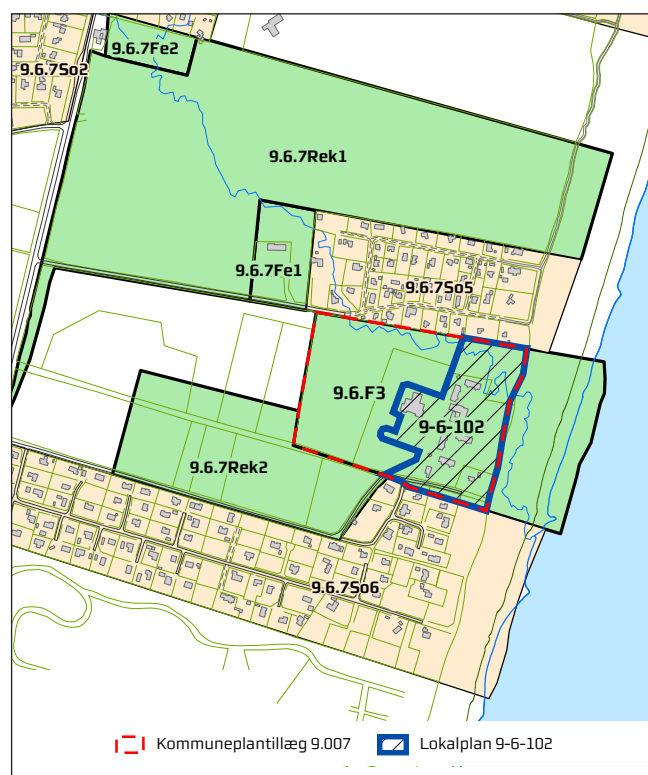


Illustration. Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg (tillæg nr. 9-007) som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter den del af det eksisterende rammeområde, der er omfattet af lokalplan 9-6-102, jf. illustrationen side 7.

Kommuneplantillæg 9-007 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt dokument.

Lokalplan nr. 7.14

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 9-6-102 ophæves lokalplan nr. 7.14, Feriecenter på Koldkær, vedtaget af Hals Byråd 28.03.1990, for det område, der er omfattet af lokalplan 9-6-102.

Detailhandel

Kommuneplanens Hovedstruktur, retningslinje 7.1.7, omfatter *Butikker ved trafik anlæg og lignende* og muliggør, at der i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner og lignende, kan udlægges areal til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Den maximale butiksstørrelse er fastsat til 250 m².

Det er den retningslinje, der ligger til grund for, at lokalplanen giver mulighed for at etablere en butik i feriecenteret, så turister og besøgende kan få dækket deres basale fornødenheder i nærområdet.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Begrænsninger og gener over for befolkningen

Området er i kommuneplanen udlagt til ferie- og fritidsformål samt naturområde. Målet er at skabe rammerne for, at Koldkær Feriecenter kan udvikle sig til et attraktivt feriecenter med fritidsfunktioner (fx svømmehal, bowling, café) som også kan tilgodese lokalbefolkningen.

De ombygninger lokalplanen giver mulighed for, vil formentlig medføre lidt flere feriegæster på Koldkær Feriecenter.

Svage befolkningsgrupper

I lokalplanen pkt. 7.2 er fastsat bestemmelse om, at der i størst mulig udstrækning skal tages højde for handicappedes mulighed for at færdes i området.

Adgang til uddannelse, arbejde og indkøbsmuligheder

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en mindre butik, hvor gæster og lokalbefolkning kan købe de basale fornødenheder.

Lokalplanen sikrer stiftforbindelser til de omkringliggende sommerhusområder og stranden, så der opretholdes god tilgængelighed til naturen.

Lokalplanområdet betjenes med bus fra Strandvejen, hvor der kører bus omtrent hver time i dagtimerne og noget mindre aften og weekends. Fra lokalplanområdet til Strandvejen er der ca. 800 m.

Boligforhold

Lokalplanen giver mulighed for at indrette yderligere en bolig til brug for bestyrer, portner eller tilsvarende personer, hvis hovederhverv er knyttet til feriecenteret. Herefter er der 2 boliger af denne type i feriecenteret.

Her ud over bliver der mulighed for at etablere yderligere 10 ferieboliger i den eksisterende centerbygning. Herved kommer lokalplanområdet til at omfatte i alt 50 ferieboliger med højst 210 sengepladser, som fastsat i Kommuneplanens Hovedstruktur.

Erhverv

Om- og tilbygningerne til feriecenteret og den daglige drift af virksomheden vil alt andet lige medføre, at der bliver flere arbejdspladser i området.

Menneskers sundhed

Støjpåvirkning

Der kan forekomme trafikstøj i begrænset omfang i forbindelse med kørsel til og fra området. Trafikstøj forventes ikke at overstige de grænseværdier for uden-dørs støjniveau, der er anført i bilag C

Støj fra virksomheder (herunder støjende fritidsaktiviteter og restauranter)

Indenfor lokalplanområdet er der aktiviteter, der kan være støjende, f.eks. i forbindelse med svømmehallen, butikken og restauranten.

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A og B.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

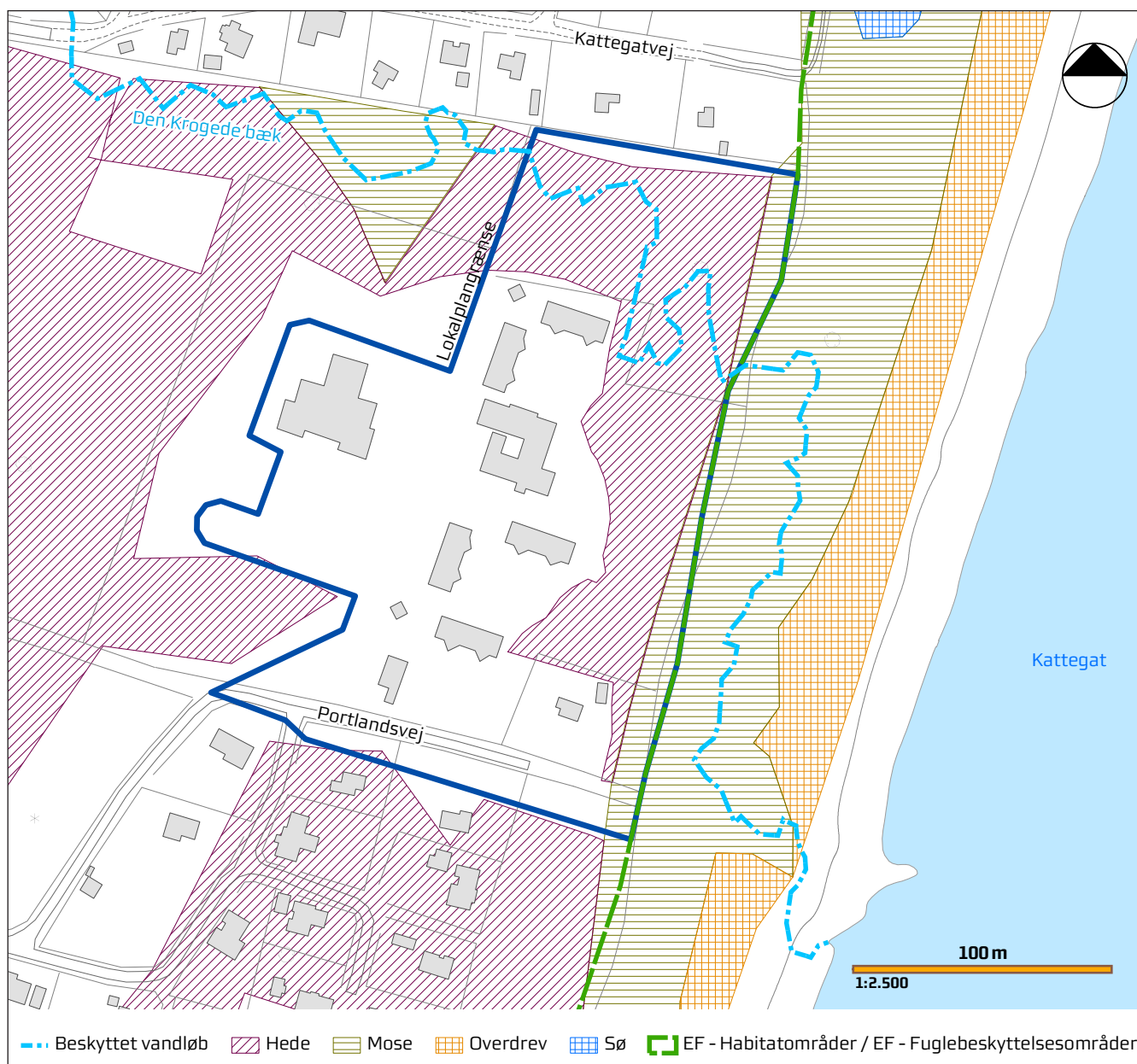
Trafiksikkerhed

Trafikken til og fra feriecenteret foregår ad en relativ smal vej, hvor trafikhastigheden er lav. Inden for Koldkær Feriecenter bliver trafikken minimal, idet parkeringen er koncentreret umiddelbart ved indkørslen. Derfor kan svage trafikanter og fodgængere færdes sikkert

i området.

Friluftsliv og rekreative interesser

Lokalplanen sikrer at både feriegæster og lokalbefolkning får adgang via stier til stranden, naturområderne langs kysten og i baglandet. Endvidere sikres det, at færdslen over klitterne sker uden unødvendig forstyrrelse af NATURA 2000-området.



Naturbeskyttelse. På kortet er vist de naturbeskyttede arealer. Strandbeskyttelseszonen fremgår af Bilag 1.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Klimatiske faktorer

Energiforbrug (CO₂)

Svømmehallen er opvarmet med pillefyr, installeret i den vestlige del af bygningen. Herfra leveres også varme til centerbygningen, incl. de 10 nye ferieboliger. De 40 eksisterende ferieboligerne opvarmes med el. Der er ikke stillet krav til lavenergibyggeri udover kravene fra bygningsreglementet. Dette har baggrund i, at der alene sker mindre ændringer af den eksisterende bygningsmasse.

Med lokalplanen åbnes der mulighed for etablering af solenergi eller jordvarme.

Vandstandsstigninger

Området med feriebebyggelsen ligger omkring kote 2. Området med svømmehalsbygningen (som også indeholder kælder) ligger på et plateau i kote ca. 5. Langs Kattegat er der klitter i varierende højde, ca. kote 3 til 5.

Landskab

Landskabelig værdi/æstetisk ændring

De udvidelser og ombygninger, lokalplanen giver mulighed for, sker inden for afgrænsede byggefelt i direkte tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

De planlagte til- og ombygninger vil ikke - eller kun i beskedent omfang - være synlige fra naturområdet mod øst. Udvidelsen af svømmehallen foregår bag eksisterende bebyggelse. Tilføjelsen af altaner på centerudbygningen er en beskedent ændring.

Kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

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



Foto. Feriecenterets bygningsmasse kan ikke ses fra stranden.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Den særlige begrundelse for Feriecenterets udbygningsmuligheder er bl.a. at fremme Østkystens betydning som et turist- og friluftsområde af høj kvalitet. I Kommuneplanens Hovedstruktur er det et mål at forbedre og udnytte de eksisterende overnatningsanlæg (som bl.a. Koldkær Feriecenter) og samtidig søge at forlænge turistsæsonen. Det giver en økonomisk mere stabil drift med flere og stabile arbejdspladser.

Koldkær Feriecenter og de planlagte udvidelser er i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinier, idet lokalplanen tilgodeser at ferielejlighederne udelukkende anvendes til hoteldrift, og at det samlede antal sengepladser inden for lokalplanområdet ikke overstiger 210.

Bygningshøjden er fastsat til maks. 8,50 m, idet dog svømmehallen kan etableres i indtil 10,50 m's højde pga. dens særlige funktion.

Den visuelle indvirkning på miljøet ændres stort set ikke som følge af de planlagte tilbygninger. Feriecen-

terets bygningsmasse er ikke synlig fra stranden, se foto side 10. Færdes man på stien i naturområdet er det eksisterende feriecenter synligt, se foto nedenfor. Den planlagte svømmehalsudvidelse vil ikke kunne ses herfra, da den ligger gemt bag de eksisterende bygninger.

Andre bygningsmæssige ændringer skal ifølge lokalplanen ske i direkte tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Med hensyn til offentlighedens adgang til kysten, er der sikret stiforbindelser fra feriecenteret til stranden samt sti langs med stranden. Både turister og lokalbefolkning har hermed uhindret adgang til naturen.

Strande

Lokalplanen medfører ikke mulighed for bygge- eller anlægsarbejder inden for strandbyggelinjen.

Skove

Skov- og Naturstyrelsen har den 13. september 1988 ophævet skovbyggelinien for delområde A i nærværende lokalplan.



Foto. Feriecenterets bygningsmasse set fra broen over **Den Krogede Bæk**. Svømmehalsudvidelsen bliver synlig herfra. Tilføjelse af altaner på centerbygningen kan ses, men formentlig som en arkitektonisk forbedring.

Redegørelse Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Vandløb

Den Krogede Bæk er registreret som beskyttet vandløb efter Naturbeskyttelseslovens § 3, men har ingen å-beskyttelseslinje. Bækken er dog omfattet af vandløbsregulativet for **Den Krogede Bæk**, se afsnittet **Vandløb og søer** side 13.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Natura 2000 (tør natur)

Koldkær Feriecenter ligger op til Natura 2000-område nr. 14 (Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord). Ifølge § 7, stk. 1 i Bekendtgørelse nr. 408 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder mv. ("Habitatbekendtgørelsen") skal byrådet foretage en konkret vurdering af, om den ansøgte udvidelse/ombygning af Koldkær Feriecenter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, udgør en risiko for skadepåvirkning på Natura 2000-området.

Hvis en risiko for skadepåvirkning ikke kan udelukkes, skal der laves en konsekvensvurdering, som på baggrund af objektive kriterier skaber vished for, at projektet ikke er i modstrid med bevaringsmålsætningen. Lokalplanforslaget skal vurderes i kumulation med allerede vedtagne lokalplaner for Koldkær Feriecenter, selvom de ikke er realiserede.

Aalborg Kommune har tidligere vurderet, at det ikke kan udelukkes, at den øgede belastning fra den aktuelle udvidelse (50 sengepladser) og de planlagte 26 ferieboliger (150 sengepladser) i lokalplan 7.27 har en væsentlig påvirkning på de naturtyper som udgør udpegnings-grundlaget for habitatområdet. Der er derfor blevet lavet en kortlægning af habitatnaturtyperne i området samt en konsekvensvurdering for udvidelsen af Koldkær Feriecenter.

Konklusionen af konsekvensvurderingen var, at udvidelsen af de eksisterende bygninger har en neutral effekt på udpegningsgrundlaget. Konsekvensvurdering med kortlægning af habitatnaturtyper samt undersøgelser af arealet som yngle- og raste område for bilag IV arter er udarbejdet som et selvstændigt dokument, der kan findes på www.aalborgkommune.dk.

Beskyttede arter

I forbindelse med udarbejdelsen af konsekvensvurderingen for udvidelsen af Koldkær Feriecenter er lokaliteter ved og omkring Koldkær Feriecenter blevet besigtiget og undersøgt for tilstedeværelse af arter omfattet af

Habitatdirektivets bilag IV. Samtidig er arealerne blevet vurderet om de er potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Ved undersøgelsen blev der registreret butsnudet frø, lille vandsalamander og skrubtudse i de to søer, nord og syd for området samt løsfund af spidssnudet frø. Arealerne blev også gennemført for markfirben. Der blev ikke fundet markfirben, men almindelig firben. Der er flere potentielle levesteder for markfirben.

Beskyttet natur

Indenfor og omkring lokalplanområdet findes der mose og hede (se fig. side 9), som er beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven. Hedeområderne findes også op til den Krogede Bæk (se afsnit om "Vandløb og Søer" side 13). Disse naturtyper er beskyttede mod tilstandsændringer, hvorfor der skal søges om dispensation ved Aalborg Kommune hvis der skal foretages aktiviteter som kan ændre i tilstanden af den beskyttede natur.

De berørte områder er i lokalplanen udlagt som naturområder (se pkt. 3.2 og 5.2), og der må ikke etableres bebyggelser og anlæg her.

Skovareal

Inden for lokalplanens område er der ikke skov.

Aalborg Kommunes Grøn-Blå Struktur

Hele området ligger inden for den del af den Grøn-Blå struktur, der strækker sig i et bælte langs Kattegatkysten og omfatter såvel naturområder som sommerhusbebyggelser og feriebebyggelse.

Grundlaget for Grøn-Blå Struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser, der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karakteristiske naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, og på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

Arkæologisk arv, kulturarv, arkitektonisk arv

Arkæologiske værdier

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres i henhold til Museumslovens

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

§ 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden en tidsfrist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

- Kontrollerede stuvnings-/oversvømmelsesarealer med lav vanddybde, til kraftige regnskyl i f.eks. grønne områder eller pareringsarealer.

Løsningerne skal indpasses æstetisk og funktionelt i området.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser

Lokalplanen ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Vandløb og søer

Den Krogede Bæk løber gennem den østlige del af området. Vandløbet er klassificeret som offentligt vandløb efter vandløbsloven, og det er målsat B2, "Opholds- og opvækstvand for laksefisk" i regionplan 2005.

I vandløbsregulativet for **Den Krogede Bæk** er der fastsat bestemmelse om, at bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse må anbringes nærmere end 8 m fra øverste vandløbskant.

Den Krogede Bæk er endvidere omfattet af vandløbslovens bestemmelse om, at der i landzone ikke må foretages dyrkning, jordbehandling, plantning, terrænændring, anbringelse af hegn og opførelse af bygværker i en bræmme af 2 m langs naturlige eller i regionplanen højt målsatte vandløb og søer.

Håndtering af overfladevand

Overfladevand skal nedsives lokalt ved grundejerens egen foranstaltning og må ikke ledes til vandløb eller søer.

Der findes en række muligheder for, at håndtere nedbøren inden for lokalplanområdet. Nogle muligheder er:

- Permeable belægninger med mulighed for nedsivning.
- Grønne tage.
- Opsamling og anvendelse af regnvand til f.eks. af beplantning vanding i tørre perioder.
- Faskiner med nedsivning af overfladevand
- Regnbede, som er beplantede bede hvor overfladevandet kortvarigt kan opholde sig før det siver ned.
- Render og grøfter der kan anligges i naturlige lavninger, som bidrager til fordampning og nedsivning. Render og grøfter kan stå i forbindelse med mindre våde eller tørre bassiner.

Deciderede nedsivningsanlæg som faskiner m.m. kræver en tilladelse, men diffus nedsivning som den der sker ved permeable belægninger, grøfter og render m.m. kræver ikke særskilte tilladelser

Jordforurening, jordhåndtering og -flytning

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke oplysninger om jordforurening inden for området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Teknisk forsyning

Renovation

Ved større områder med ferieboliger / feriecenter kan der med fordel etableres affaldsøer i området til central opsamling af fx genanvendelige materialer som glas, papir og metal. Opsamlingen kan ske i kuber, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, lige som støjgenerne mindskes.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Redegørelse Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Renovationsvæsenets regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Opvarmning

Området er i varmeplanen udlagt til individuel opvarmning.

Svømmehal og centerbygning opvarmes med pillefyr installeret i svømmehallen. De eksisterende 40 ferieboliger opvarmes med el.

Håndtering af spildevand

Ejendommen er i Spildevandsplanen angivet som enkeltbeliggende ejendom med tilslutning af separat spildevand til den offentlige trykledning mellem Hou og Hals. Ejendommens status kan ikke forventes ændret. Separat spildevand ledes til rensning ved Hals Renseanlæg.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

I de hede- og mosearealer, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 (se kortet side 9), må der ikke foretages ændringer, uden at Aalborg Kommune, Park & Natur, giver tilladelse hertil.

Vandløb

Der må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse anbringes bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art nærmere end 8 m fra Den Krogede Bæks øverste vandløbskant, jf. vandløbsregulativet for **Den Krogede Bæk**.

Strandbeskyttelseslinje

En del af lokalplanens område er omfattet af en strandbeskyttelseslinje. Realisering af lokalplanen indebærer ikke ændringer i forhold til strandbeskyttelseslinjen.

Natura 2000-områder

Lokalplanen grænser op mod Natura 2000-område, hvilket har medført, at der er udarbejdet en konsekvensanalyse i henhold til Habitatdirektivet. Analysen konkluderer, at planen har neutral effekt på udpegningsgrundlaget.

Byggeaktiviteter er midlertidige, men de er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelse til nedrivning, ombygning, nybyggeri mv. kan kommunen stille krav til forebyggelse eller afhjælpning af gener (fx støj) i forhold til Natura 2000-området. Eksempelvis kan det betyde, at byggeaktiviteterne kun må foregå inden for visse perioder af året.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 11.10.1990.

Titel: Forsynings- og afløbsledninger, transformerstation mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 25.10.1991.

Titel: Forsynings- og afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 24.08.2005.

Titel: Vedr. benyttelse, brugsret, færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 21.12.2005.

Titel: Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Koldkær.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 09.03.2006

Titel: Tillæg til vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Koldkær. Den 12.01.2007 respekterer deklaration om hotelfaciliteter.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 49 k, Hals By, Hals

Tinglyst: 23.01.2007 på ejerlejlighed nr. 1

Titel: Benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Det væsentligste formål med lov om miljøvurdering af planer og programmer er, at fremme en bæredygtig udvikling. Planen er derfor, udover lovens kriterier, også vurderet i forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi.

Bæredygtighedsstrategi

I forhold til Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi er der mål, der er relevante i forbindelse med planlægningen, i forhold til temaerne: Klima, Ressourcer, Natur samt Miljø og sundhed. Planen er vurderet i forhold til relevante mål fra bæredygtighedsstrategien. Med smileys er angivet, hvorvidt planen er i overensstemmelse med målene.

Klima: 😊

Der anvendes i dag pillefyr til opvarmning af svømmehal og dele af feriecenteret, mens resten opvarmes med elvarme. Der åbnes mulighed etablering af solenergi og jordvarme.

Området separatkloakeres, og planen sikrer en lokal håndtering af regnvand.

Ressourcer: 😊

Der stilles ikke andre krav til affaldshåndtering end reglementet foreskriver.

Natur: 😊

En del af planområdet skal henligge som natur. For det øvrige planområde stilles der krav til plantearter, og der sikres grønne parkeringspladser og opholdsarealer.

Miljø og sundhed 😊

Der er ingen påvirkning af planområdet med trafikstøj.

Der sker en lokalhåndtering af regnvand, således at udledningen af miljøfremmede stoffer m.v. minimeres.

Miljøvurderingsloven

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentlig, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Planen er derfor scoopet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Det vurderes, at de væsentligste forhold der bliver påvirket er: biologisk mangfoldighed, flora og fauna (NATURA2000-området).

I det følgende er de øvrige kriterier i lovens bilag 2 dog også kort beskrevet og vurderet. Det er følgende emner: landskab, grundvand, overfladevand og jordbund, klimapåvirkning og luftkvalitet, befolkningslevestandard, menneskers sundhed og materielle goder samt kulturarv.

Miljørapport

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Indenfor lokalplanområdet er der bl.a. beskyttet hede, mose og vandløb. Området er udpeget til økologisk forbindelse og Blå-Grøn struktur. Med lokalplanen åbnes der ikke op for ændringer på arealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet grænser op til Natura2000-område nr. 14, Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Aalborg Kommune har tidligt i planprocessen ikke kunne udelukke, at en øget belastning fra den aktuelle udvidelse og øvrige planlagte udvidelse i området, har en væsentlig påvirkning på de naturtyper som udgør

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Derfor er der i forbindelse med planarbejdet udarbejdet en konsekvensvurdering.

Konsekvensvurderingen konkluderer, at udvidelse af Koldkær Feriecenter vurderes at have en neutral påvirkning på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 14 og arter på habitatdirektivets bilag IV.

Konsekvensvurderingen er udarbejdet som et selvstændigt dokument og kan findes på kommunens hjemmeside.

Det vurderes, at lokalplanen medfører en negativ, ikke væsentlig, påvirkning af den biologisk mangfoldighed, flora og fauna.

Landskab

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszone A. Endvidere ligger området øst for bebyggelsen inden for strandbeskyttelseslinjen. Da lokalplanen alene tillader mindre ændringer af det eksisterende byggeri og udvidelse af den eksisterende svømmehal vurderes det, at lokalplanen medfører en negativ, men ikke væsentlig påvirkning af landskabet.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Der er begrænsede drikkevandsinteresser, hvorfor påvirkningen heraf ikke er relevant.

Den krogede bæk løber gennem området, som skal henligge som natur. Der forventes uændret påvirkning af bækken.

Regnvand skal håndteres lokalt f.eks. ved nedsivning eller etablering af regnvandsbassin. Derfor vurderes det, at lokalplanen har en negativt, men ikke væsentligt påvirkning.

Klimatiske faktorer

Der sker ikke ændring af den eksisterende byggemas- ses opvarmningsform (el og pillefyr). Der åbnes op for muligheden for at etablere jordvarme og solenergi.

Området ligger mellem kote ca. 1 – ca. 3 over havoverfladen, dog er området forhøjet omkring svømmehallen. Med de forventede havvandsstigninger er der risiko for oversvømmelser af området.

Det vurderes at lokalplanen har en negativ, dog ikke væsentlig, forhold til de klimatiske faktorer.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Feriecenteret er i fuld overensstemmelse med kommunep- lanen, hvor området er udlagt til fritidsaktiviteter og rekreativt formål samt til sommerhusområde.

Med lokalplanen åbnes mulighed for udvidelse af svømmehallen, således at flere lokale skoler, institutioner og lokalbefolkningen også vil benytte svømmehallen.

Der åbnes mulighed for etablering af en mindre butik, hvor lokalbefolkningen også får mulighed for indkøb.

Lokalplanen vurderes at være positiv, men ikke væsentlig for befolkningens levevilkår og materiale goder.

Menneskers sundhed

Der er gode muligheder for naturoplevelser og ture langs kysten dels til fods og dels på cykel. Med lokalplanen sikres en sti fra feriehusene til stranden. Lokalplanen vurderes at være positiv, ikke væsentlig for menneskers sundhed.

Alternativer/0-alternativet

Hvis lokalplanen ikke bliver realiseret, vil der stadig været et feriecenter. Feriecenteret vil være med færre hotellejligheder, mindre svømmehal og uden butik. Ved 0-alternativet forventes besøgstallet at være uændret.

Med lokalplanen sikres stiforbindelser ind og ud af området i alle retninger, samt tilstrækkelige parkeringsarealer. For Natura 2000-området vil dette være positivt, da besøgende vil færdes på stien frem for på øvrige beskyttede arealer.

Overvågning

Der skal løbende foretages en overvågning af stiernes udbredelse mellem feriecentret og kysten for at forebygge eventuelt nedslidning og bevare naturtyperne på arealet.

Der skal 1 gang årligt i 10 år indsendes belægningstal for Koldkær Feriecenter til Aalborg Kommune. Kommunen vil overvåge stiernes udbredelse ud fra luftfoto og sammenholde det med belægningstal.

Det er et krav, at miljøvurderingen beskriver de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning – det er kun påtænkte foranstaltninger, idet planprocessen ikke er afsluttet, det endelige overvågningsprogram skal indgå i den sammenfattende redegørelse, som udarbejdes efter den offentlige høring.

Redegørelse

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Sammenfattende redegørelse

Miljøhensyn indgår i lokalplanen. Bl.a. sikres at beskyttede hede, mose og vandløb ikke ændres, og at de rekreative værdier bevares for området. Regnvandet forsinkes og håndteres lokalt, og udvidelse af svømmehallen medvirker til en øget benyttelse lokalt.

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøkonsekvenser og afværgeforanstaltninger for især naturinteresserne. Rapporten har dannet grundlag for udarbejdelse og fremlæggelse af planforslaget.

Udtalerne fra offentligheden er vurderet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen, og har ikke givet anledning til ændringer i planen for de miljømæssige konsekvenser.

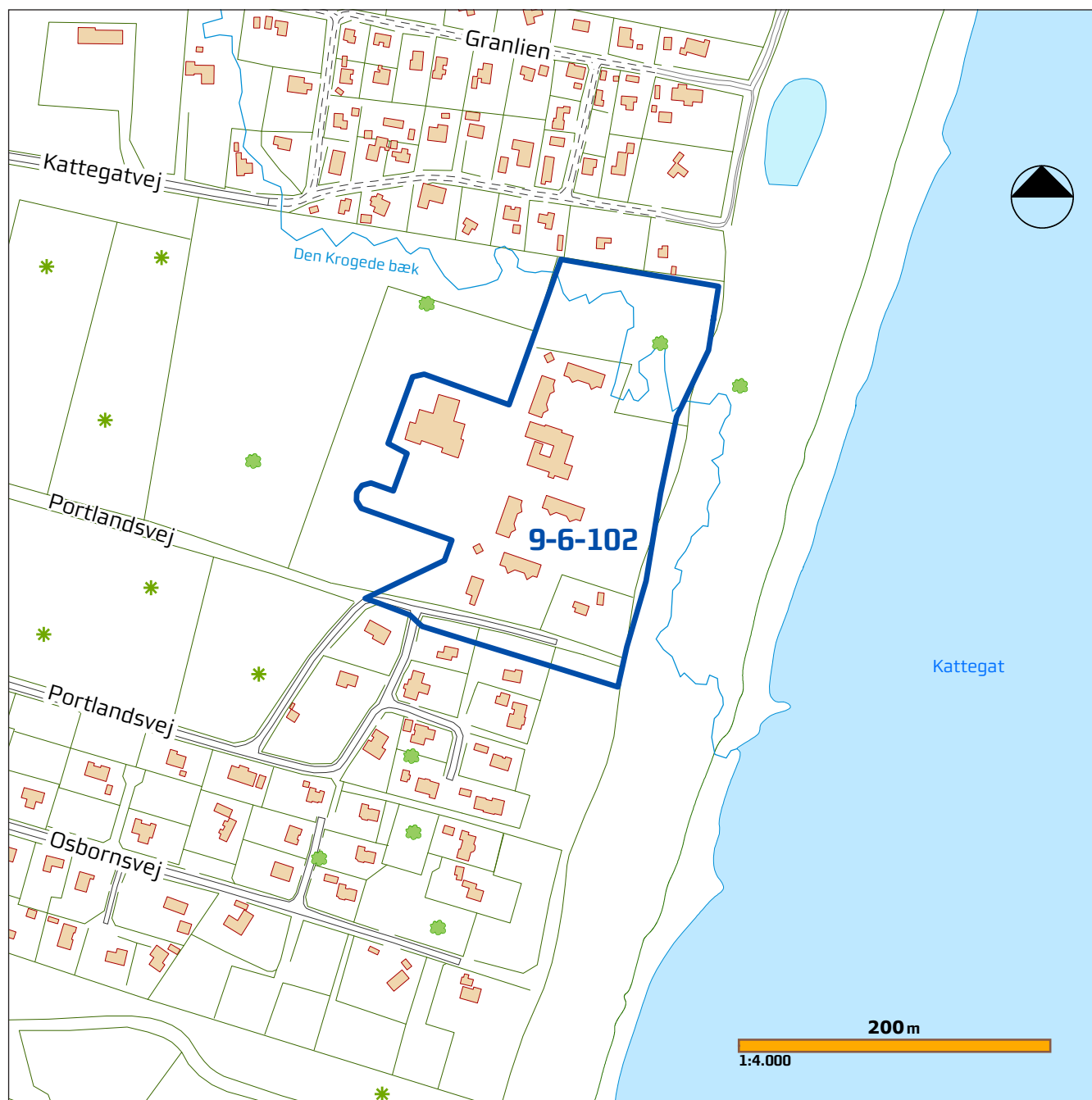
Der er ikke kommet bemærkninger til alternativer i offentlighedsfasen. Konsekvenserne af 0-alternativet er beskrevet tidligere i planen.

Der foretages ikke ændringer i miljørapportens overvågningsprogram.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000.

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplan-

bestemmelserne. Tekst skrevet i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at områdets vestlige del kan anvendes til feriecenter med tilhørende faciliteter, og at områdets østlige del fastholdes som naturområde,
- 1.2** at bebyggelsen (herunder til- og ombygninger) placeres og udformes harmonisk i forhold til eksisterende bygninger og med respekt for landskab og kystmiljø,
- 1.3** at ferieboligerne / hotellejlighederne tilsammen højst må omfatte 210 sengepladser,
- 1.4** at ferieboligerne / hotellejlighederne drives efter reglerne i Sommerhusloven, og
Det betyder, at lejlighederne skal anvendes til udlejning. Ejeren af den enkelte lejlighed kan dog selv disponere over den indtil 5 uger om året.
- 1.5** at der fastholdes stiadgang til stranden og til naboområderne mod nord, syd og vest.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer.

Bilag 1 er et matrikelkort, og man kan af kortet aflæse, hvilke matrikelnumre, planen omfatter.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet er i landzone og skal forblive i landzone.

2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i nærværende lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 5.

2.4 Opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i 2 delområder, jf. Bilag 1 og 2:

- Delområde A: Feriecenter.
- Delområde B: Naturområde.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger *
- Butikker ved trafik anlæg o.l. #
- Restaurant o.l. ##
- Hotel o.l.
- Ferieformål (ikke camping o.l.)
- Fritidsanlæg
- Undervisning x
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg xx
- Naturområder

Ferieboliger / hotellejligheder skal drives efter reglerne i Sommerhusloven.

* Maks. 2 boliger og kun til brug for bestyrer, portner eller tilsvarende personer, hvis hovederhverv er knyttet til feriecentret.

Kun 1 butik i form af kiosk eller lignende. Etageareal maks. 250 m².

Restaurant o.l. maks. 250 m² etageareal incl. køkkenfaciliteter.

x Undervisning kun i form af kursus- og konferencefaciliteter o.l.

xx Tekniske anlæg, primært til områdets egen forsyning.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

3.2 Anvendelse, delområde B

- Naturområder

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

4. Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens omfang og placering, delområde A

Der henvises til byggefelterne vist på Bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

- Etageareal (byggefelt 1) maks. 2.000 m² (incl. sikringsrum)
- Etageareal (byggefelt 2) maks. 2.100 m²
- Etageareal (byggefelt 3) maks. 1.300 m²
- Etageareal (byggefelt 4) maks. 200 m²
- Etager maks. 2
- Højde maks. 8,50 m *

* Svømmehal samt markante bygningsdele som tårne, kupler og lignende kan dog opføres i indtil 10,50 m's højde.

Al bebyggelse (på nær nedennævnte undtagelser) skal opføres inden for byggefelterne vist på Bilag 2. Uanset Bygningsreglementets bestemmelser om højde i forhold til vej, naboskel og sti mv. kan bebyggelsen opføres i de højder og etager, som er nævnt ovenfor, når den indbyrdes afstand mellem ikke-sammenbyggede bygninger er mindst 5,00 m, hvis de modstående ydervægge har vinduer til beboelsesrum eller køkken. I andre tilfælde kan afstanden på 5,00 m nedsættes, såfremt de brandmæssige krav overholdes.

Inden for byggefelterne kan også etableres veje, parkering, stier, opholdsarealer etc.

Tekniske anlæg, trapper / trappegange, miljøstation, cykelskure o.l., pavilloner til leg og ophold samt lege-redskaber må også opføres / placeres uden for byggefelterne.

Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke anbringes nærmere end 8 m fra **Den Krogede Bæks** øverste vandløbskant uden Aalborg Kommunes særlige tilladelse, jf. vandløbsregulativet for **Den Krogede Bæk**.

5.2 bebyggelsens omfang og placering, delområde B

Området må ikke bebygges.

Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke anbringes nærmere end 8 m fra **Den Krogede Bæks** øverste vandløbskant uden Aalborg Kommunes særlige tilladelse, jf. vandløbsregulativet for **Den Krogede Bæk**.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bebyggelsens udseende

Der fastlægges ikke detaljerede bestemmelser for byg-

geriets udseende, idet hovedparten af bebyggelsen er eksisterende. Nybyggeri samt om- og tilbygninger skal, som det fremgår nedenfor, tilpasses de eksisterende bygninger.

I bestræbelserne på bl.a. at fremme den arkitektoniske kvalitet i byggeriet kan byrådet, efter Byggelovens § 6 D, gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning.

Bebyggelsen skal udformes på en måde, så den fremstår som en helhed og samtidig afspejler de enkelte bygningers funktion.

Materiale- og farvevalg skal foretages bevidst ud fra at bebyggelsen placeres i et naturområde.

Til udvendige byggematerialer mv. må ikke anvendes skinnende materialer som glaserede tagsten.

Farver på facader og udvendige bygningsdele i øvrigt skal være afdæmpede.

6.2 Skilte, flag mv.

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skilte skal placeres i vejens rabatareal eller på bygninger.

Skilte på rabatarealer må ikke være højere end 1,20 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,50 m.

Skiltning på bygninger skal udføres med løse bogstaver, symboler eller logoer uden brug af baggrundsplade, der må ikke opsættes lyskasser.

På arealet mellem svømmehal og centerbygning må opstilles maks. 3 flagstænger i en gruppe. Flagstængerne skal have samme højde, dog maks. ca. 12 m.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænreguleringer

For delområde A gælder:

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse, må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

For delområde B gælder:

Der må ikke foretages terrænreguleringer uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

7.2 Opholdsarealer

For delområde A gælder:

Fælles opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, borde, bænke, affaldsstativer, legeredskaber mv.), sportsarealer, beplantning og belægning skal placeres og udformes ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle opholdsarealer. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der skal i størst mulig udstrækning tages højde for handicappedes mulighed for at færdes i området.

For delområde B gælder:

Der må ikke etableres opholdsarealer. Delområdet skal henligge i naturtilstand, jf. dog pkt. 5.2 og 8.2 vedr. stiforbindelse.

7.3 Hegn og beplantningsbælter mv.

For delområde A gælder:

Der må ikke opsættes faste hegn, bortset fra afskærmning af terrasser i direkte tilknytning til bebyggelse.

Større samlede parkeringsarealer skal flankeres af og sektionsopeles med træer eller anden beplantning, jf. Bilag 2. Der må kun anvendes plantearter som naturligt hører til på egnen, som fx egetræer, birk, rødél, pil, hunderose, æblerose og tórst

På nord- og vestsiden af Portlandsvej 33 skal den eksisterende afskærmende beplantning sikres og bevares i 3 rækker (1. række som rødél og 2. og 3. række som en blanding af eg og østrigsk fyr) jf. Bilag 2. Beplantningen må max. vokse til en højde på 4,5 m.

For delområde B gælder:

Der må ikke etableres nogen form for hegning.

Den eksisterende randbeplantning langs lokalplanområdets grænse mod syd skal bevares som afskærmende beplantning.

På nordsiden af Portlandsvej 33 skal den eksisterende beplantning bevares som afskærmende beplantning.

7.4 Belysning

For delområde A gælder:

Belysning kan ske ved pullertbelysning eller lignende. Der skal vælges armaturtyper, der ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.

For delområde B gælder:

Der må ikke etableres belysning.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang sker fra Portlandsvej, som vist i princippet på Bilag 2 (angivet med **a**).

Vejen **a-b-c** anlægges med en kørebane på min. 6,00 m og med en placering, som vist i princippet på Bilag 2. Hvor vejen slutter blindt, skal der sikres tilstrækkeligt manøvrerum og vendemulighed for renovationsvæsenets vogne.

Fra vejen **a-b-c** kan der etableres adgange til P-anlæg og til en fremtidig feriebebyggelse mod vest / syd-vest, som vist i princippet på Bilag 2.

Vejene etableres efter reglerne i vejlovgivningen og godkendes af Aalborg Kommune.

Etablering af vejadgang til den fremtidige feriebebyggelse mod vest / syd-vest vil medføre, at P-båse med direkte udbakning til denne adgangsvej skal nedlægges.

8.2 Stier

Stien **g-h** udlægges i en bredde på ca. 3,00 m med en belægning på ca. 2,00 m og rabat langs hver side.

Stierne **i-j** og **k-l** er naturstier. Stierne kan belægges med grus, flis eller anden form for materiale tilpasset naturen.

8.3 Parkering

Inden for lokalplanens område skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

- min. 1 P-bås pr. feriebolig
- min. 1,5 P-bås pr. lejlighed
- min. 20 P-båse + 1 busplads til idrætshallen (svømmehal mv.)
- min. 1 P-bås pr. 20 siddepladser i café, restaurant eller lignende
- min. 1 P-bås pr. 25 m² bruttoetageareal for butik.

Parkeringsanlæg skal fortrinsvis placeres syd for svømmehallen (syd for byggefelt 1) som angivet med P på Bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Der må ikke etableres parkering vinkelret på veje, som er adgangsveje til andre funktioner (som fx til vareindlevering) eller til andre områder (som fx den planlagte feriebebyggelse mod vest).

Aalborg Kommune skal godkende indretning af P-anlæggene.

Til feriecenteret skønnes behov for min. 90 P-båse. Heraf skal min. 4 etableres som handicapparkering og min. 1 til brug for bus

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse forsynes med individuel opvarmning.

Der kan etableres jordvarmeanlæg indenfor planområdet. Eventuelle anlæg skal søges etableret indenfor byggefeltet og udenfor den beskyttede natur. Der skal søges kommunen om tilladelse til etablering af jordvarmeanlæg.

Der kan endvidere etableres solcelleanlæg/solfangere, såfremt det sker under hensynstagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen eller opsættes som designelementer på tag eller facade. Anlægget må ikke medføre gener for dyr og mennesker fx fra reflekterende materiale.

9.2 Ledninger og kabler

Ledninger til el, telefon, antenner mv. skal fremføres under terræn.

9.3 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, fællesarealer, veje og stier.

9.4 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med renovationsvæsenets regulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøklasser

Inden for lokalplanområdet må kun etableres virksomheder mv. inden for miljøklasse 1-3, se Bilag A.

10.2 Støj fra butik, restaurant, vareindlevering

Støj fra butik, restaurant samt vareindlevering, skal overholde de vejledende støjkrav, se Bilag B.

10.3 Støj fra trafik

Der må ikke anlægges arealer til støjfølsomme formål (som fx opholdsarealer), hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier for trafikstøj, der fremgår af Bilag C.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening / ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg kommune.

Grundejerforeningen / ejerforeningen skal, efter krav fra Aalborg Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående foreninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen / ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens / ejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

Af vedtægterne skal fremgå, at ferieboligerne / hotel-lejlighederne drives efter reglerne i Sommerhusloven. Det betyder, at lejlighederne skal anvendes til udlejning. Ejeren af den enkelte lejlighed kan dog selv disponere over lejligheden indtil 5 uger om året.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen / ejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

Planbestemmelser

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Stien **g-h** er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med pkt. 7.2, 7.3 og 7.4.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan nr. 7.14

Med Aalborg Byråds endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 9-6-102 ophæves lokalplan nr. 7.14, Feriecenter på Koldkær, vedtaget 28.03.1990, for det område, der er omfattet af lokalplan 9-6-102.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 28-2-2011

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 9-3-2011 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplan 9-6-102 er ophævet med undtagelse af Pkt. 11. Grundejerforening, af Lokalplan 9-6-109
Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Landområde Hals , offentligt bekendtgjort den 18. december 2020.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker, Enkeltstående butikker, Butikker til særlig pladskrævende varegrupper, Mindre butikker til salg af egne produkter** og **Butikker ved Trafikanlæg og lignende** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se kommuneplanens hovedstruktur, afsnit 7 Butikker, med tilhørende retningslinje 7.1.1 til 7.1.7.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Kun bolig for bestyrer, portner o.l.		
Butikker ved trafik anlæg o.l.	Butikker ved: Tankstationer, togstationer, lufthavne, turistattraktioner, forlystelser o.l.	1-3	
Restaurant o.l.	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
Hotel o.l.	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
Ferieformål	Ferieby, feriecenter Hotel Vandrehjem	2-5 1-3 1-3	
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning Klub, forening Sport	1-7 1-7 1-7	
Undervisning	Kursus, konference	1-3	
Rekreative formål	Grønne områder Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Varmeværker P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små) Vejanlæg	1-7 1-4 1-4 1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m ² og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
Naturområder	Biologiske overdrev Ferske enge Fredede områder Heder Klitarealer Moser Natura 2000-områder Skove Strandenge, strandsumpe Søer Vandløb Økologiske forbindelser		

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse		Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)	
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M -områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H -områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C -områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaler, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nytehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet,

under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt "huludfyldning", hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB
Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed. For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se: Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.			

For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler og cykler. Derfor har Aalborg Kommune fastlagt en norm, der angiver, hvad der kan betragtes som tilstrækkeligt areal til parkering, baseret på byggeriets anvendelse. Parkeringsnormen danner udgangspunkt for at stille et parkeringskrav i en lokalplan og i en byggetilladelse.

Der er angivet en særlig parkeringsnorm for Aalborg Midtby, se afgrænsningen på kortet nedenfor.

Bebyggelsens anvendelse

Bebyggelsens anvendelse er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm, der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Ved blandet anvendelse fastsættes antallet af parkeringspladser som summen af kravet til de enkelte anvendelser. Hvis det ikke er muligt at placere bebyggelsen under en af de givne anvendelseskategorier, fastsættes parkeringsbehovet på baggrund af en konkret analyse med efterfølgende politisk behandling, som beskrevet under "Undtagelser fra Parkeringsnormerne".

Undtagelser fra parkeringsnormerne

I særlige tilfælde kan parkeringsnormen fraviges. Alle afvigelser fra parkeringsnormen skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget, enten direkte eller igennem en lokalplanproces eller en tilsvarende planproces.

Ved "særlige tilfælde" forstås:

- Større områder med blandede funktioner, hvor summen af kravet til de enkelte funktioner ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.

- Større byomdannelseprojekter, oftest i forbindelse med en lokalplanproces, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet.
- Arealanvendelser med særlige forhold, hvor parkeringsnormen ikke giver et retvisende billede af parkeringsbehovet, fx produktionsvirksomheder med særlige pladskrav eller skifteholdsdrift.

De forudsætninger, der ligger til grund for at fastsætte parkeringskrav, der afviger fra parkeringsnormen, fx aftaler om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer, skal tinglyses på relevante ejendomme.

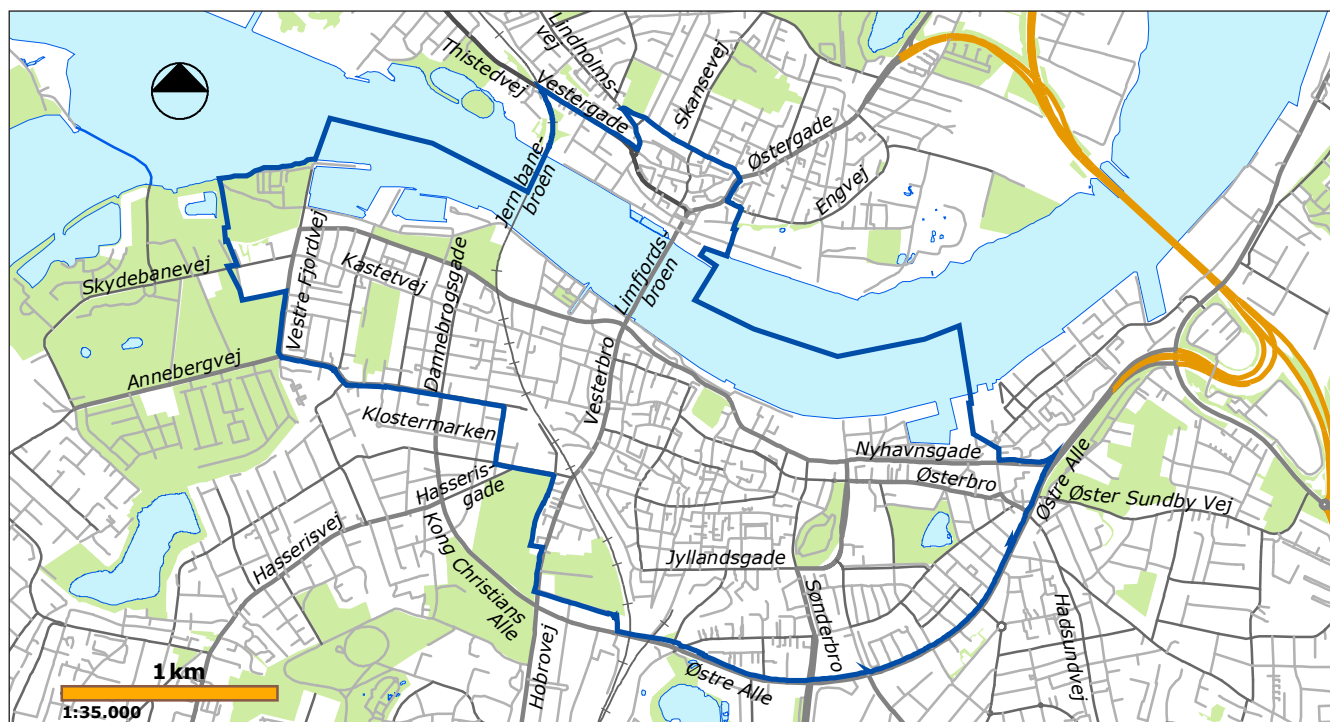
Udlæg og anlæg

Med udgangspunkt i parkeringsnormen fastsættes et parkeringskrav, der fastlægger, hvor mange parkeringspladser, der skal UDLÆGGES areal til. Som udgangspunkt skal alle parkeringspladser ANLÆGGES, inden ny bebyggelse/ændret anvendelse kan tages i brug.

Parkeringsarealer

Parkeringsnormen regulerer antallet af parkeringspladser. Udformningen af parkeringsarealerne, herunder arealforbrug pr. parkeringsplads, skal følge vejreglerne.

Parkering for personer med nedsat funktionsevne indgår i det samlede antal parkeringspladser. Med hensyn til antal, udformning og placering af disse pladser henvises til bygningsreglement 08 og DS-håndbog 105 "Udearealer for alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".



Afgrænsning af Aalborg Midtby i relation til parkeringsnormen.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Parkeringsnorm for biler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til biler benyttes flg. parkeringsnorm:

	Bebyggelsens anvendelse	P-norm for Aalborg Midtby	Standard p-norm
Boligbyggeri	Boliger	½ p-plads pr. bolig	-
	Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ p-plads pr. bolig	2 p-pladser pr. hus
	Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles p-anlæg
	Etagehuse (etage)	½ p-plads pr. bolig	1½ p-plads pr. bolig
	Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boligenheder	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri	Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal)
	Lagerbygninger	1 p-plads pr. 100 m ²	1 p-plads pr. 100 m ²
	Servicestationer	10 p-pladser	10 p-pladser
	Hoteller	1 p-plads pr. 4 værelser	1 p-plads pr. 2 værelser
	Feriecentre	1 p-plads pr. 2 overnatningsenheder	1 p-plads pr. overnatningsenhed
	Restaurationer og lignende	1 p-plads pr. 20 siddepladser	1 p-plads pr. 10 siddepladser
	Dagligvarebutikker, herunder supermarked, lavprisvarehus, discountbutik og kiosk	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 100 m ² øvrigt etageareal	1 p-plads pr. 25 m ² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt etageareal
	Udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper, udvalgswarebutikker med værksted	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Klinikker, service og butikslignende formål, fx frisør eller rejsebureau (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 100 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Andet byggeri	Engroshandel (se Bilag A for eksempler)	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
	Kulturelle formål, herunder teatre, biografer og lign.	1 p-plads pr. 16 siddepladser	1 p-plads pr. 8 siddepladser
	Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
	Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser	1 p-plads pr. 5 siddepladser
	Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
	Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år
	Daginstitutioner	2 p-pladser pr. 20 normerede pladser	4 p-pladser pr. 20 normerede pladser
	Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 p-plads pr. 8 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte	1 p-plads pr. 4 normerede institutions-pladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte

Parkeringsnorm for cykler

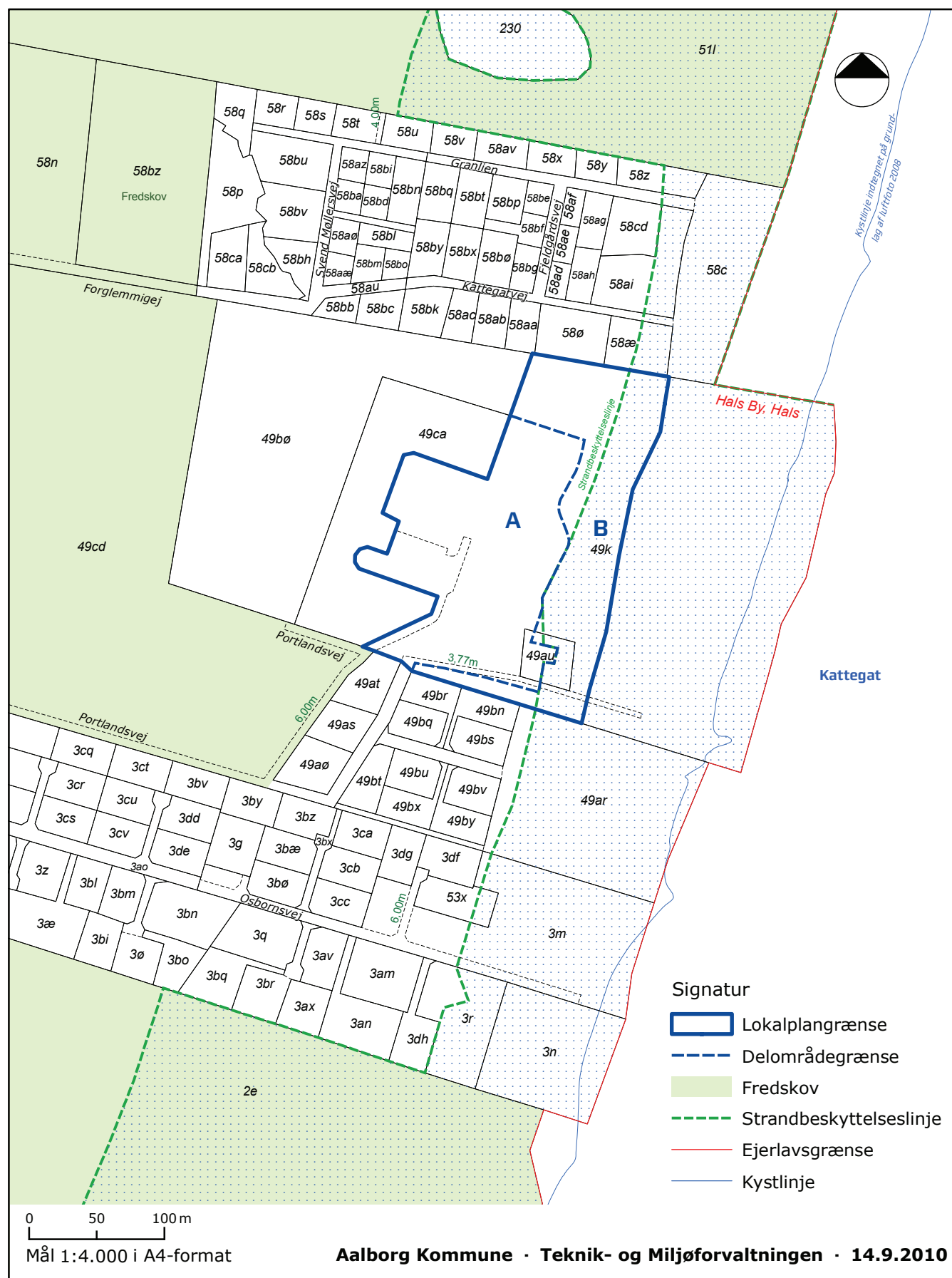
Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes flg. parkeringsnorm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger mv.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m ²
Fabriks-, lager- og værkstedsbygning	½ pr. 100 m ²
Dagligvare- og udvalgswarebutikker	1 pr. 100 m ²
Teatre, biografer og lign.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i h.t. passagertilgang

Matrikelkort: Bilag 1

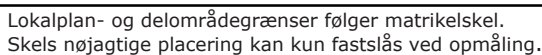
Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals



Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals



Oversigtskort

Lokalplan 9-6-102

Koldkær Feriecenter, Landområde Hals



4.2.2010 Lokalplanskabelon InDesign

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan & Byg