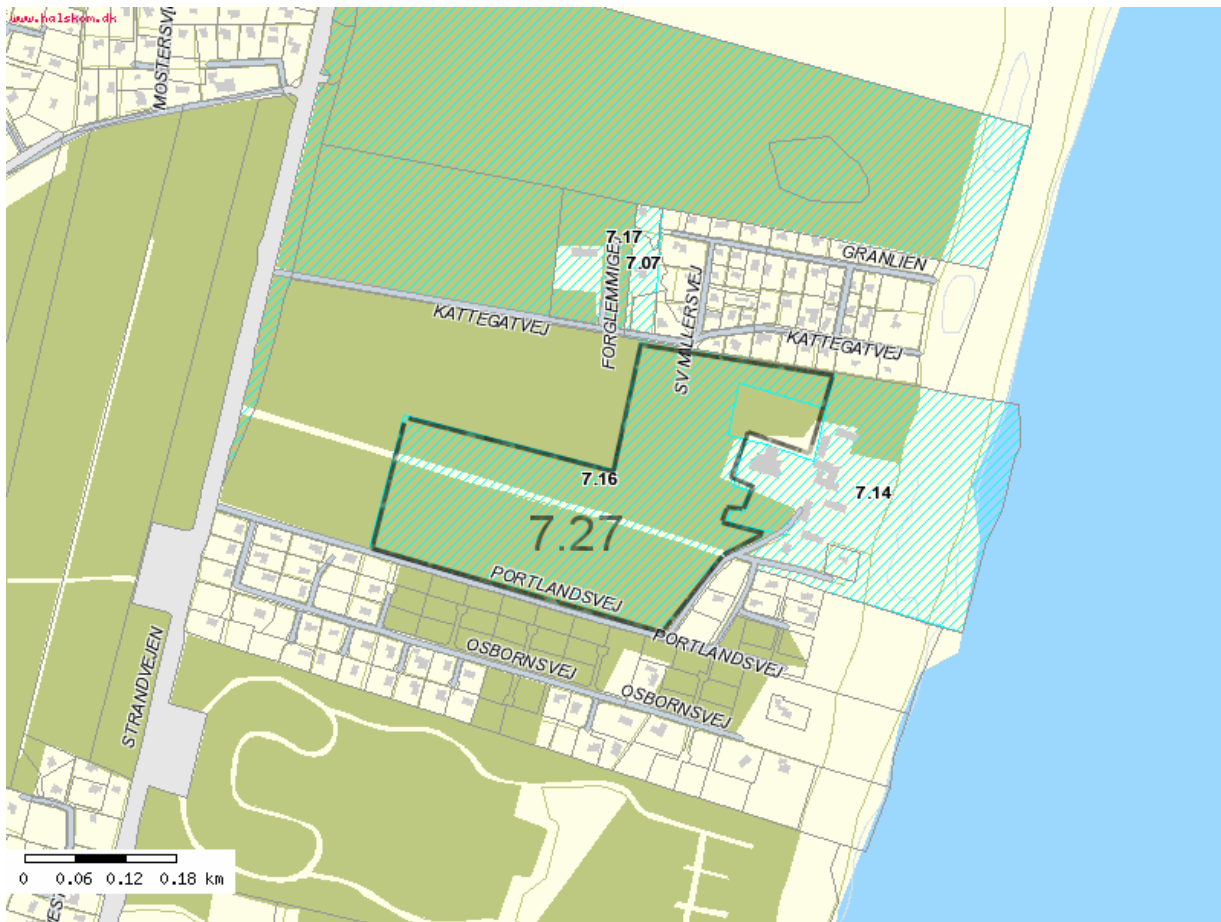


Lokalplan nr. 7.27

”Område til ferie/fritidsformål ved Koldkær Feriecenter”

Fremlagt fra den 5. juli 2006 til den 30. august 2006.

Endelig godkendt d. 22.11.2006



INDHOLD

INDHOLD	2
HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	3
FORORD.....	4
LOKALPLAN NR. 7.27.....	5
§1 Lokalplanens formål.....	5
§2 Område og zonestatus.....	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykningsforhold.....	6
§ 5 Vej- og stiforhold	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 8 Ubebyggede arealer	7
§ 9 Tilladelser fra andre myndigheder.....	7
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 11 Bonusvirkning.....	8
§ 12 Ejerforening	8
§13 Ophævelse af lokalplan.....	8
Vedtagelsespåtegning	9
Bilag 1: Lokalplanområde og delområder	
Bilag 2: Bebyggelsens placering, veje, stier beplantning m.m. inden for delområde A	
REDEGØRELSE.....	10
Lokalplanområdets beliggenhed	10
Lokalplanens baggrund og formål	10
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning:.....	11
Regionplanen:	11
Kommuneplanen	12
Indledende miljøvurdering.....	13
Tilladelser efter anden lovgivning.....	14
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	15
Offentlighedsfase	15

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter. I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
 - udstykning
 - vej- og stiforhold
 - placering og udformning af bebyggelse
 - anvendelse af materialer og farver
 - etablering og sikring af friarealer

I Lov om planlægning er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan. Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Lov om planlægning skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen. Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplan herefter er behandlet og endelig vedtaget af byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom i Hals avis.

Læsevejledning Lokalplanen indeholder bestemmelser og redegørelse for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag bestemmelserne er formuleret ud fra. Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Visse steder er der ved siden af bestemmelserne indsat forklaringer, eksempler eller illustrationer, der kan lette forståelsen af bestemmelsen. Formålet med lokalplanen er formuleret i paragraf 1. Byrådet kan dispensere fra mindre betydende bestemmelser i lokalplanen, men hovedintentionerne i lokalplanen (lokalplanens formål) kan der ikke dispenseres fra.

Yderlige oplysninger

Hals kommune

Planlægningsafdelingen

Borgergade 39

9362 Gandrup - Telefon 99 54 99 99

FORORD

Hals Byråd meddelte den 10. august 2005 landzonetilladelse til opførelse af i alt 26 feriehuse inden for lokalplanområdet. Tilladelsen blev påklaget til Naturklagenævnet og nævnet ophævede i afgørelse af 30. maj 2006 tilladelsen under henvisning til, at administrationsgrundlaget – lokalplan nr. 7.16 – ikke indeholdt de fornødne nærmere regler om bygge- og anlægsarbejdet.

Hals Byråd har besluttet at udarbejde lokalplanforslaget med henblik på offentlighedens inddragelse ved fastlæggelsen af de detaljerede bestemmelser for opførelsen af 26 tæt-lav feriehuse i tilknytning til Koldkær Feriecenter

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring fra d. 05.07.2006 til d. 30.08.2006.

• LOKALPLAN NR. 7.27

Område til ferie/fritidsformål ved Koldkær Feriecenter

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at fastholde området til ferie/fritidsformål,
- at sikre at der inden for lokalplanområdet kan opføres tæt-lav bebyggelse til max. 26 feriehuse i tilknytning til Koldkær Feriecenter,
- at sikre at der ved placering og udformning af feriehusene tages størst muligt hensyn til områdets kystnære beliggenhed og til områdets nuværende naturtilstand,
- at vejadgang til feriehusene skal foregå fra det interne vejnet ved feriecentrets receptionsbygning og parkeringspladsen,
- at sikre fælles friarealer i tilknytning til feriehusene, og
- at offentligheden sikres stiadgang til stranden
- at fastsætte bestemmelser således at hotelpligten, som alle ferieboliger er omfattet af, overholdes

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 49ca og en del af matr. 49bø Hals By, Hals, samt alle parceller, der efter d. 01.06.2006 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området udgør i alt ca. 9,4 ha.
- 2.2 Lokalplanens område er og forbliver landzone
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 1:

A (matr. nr. 49ca) Tæt-lav bebyggelse til max. 26 feriehuse.

B (del af matr. nr. 49bø) Fælles friareal og naturområde.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes til max. 26 feriehuse i tilknytning til Koldkær Feriecenter samt interne veje, stier, og mindre private opholdsarealer/terrasser til det enkelte feriehus. Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav.

Feriehusene skal jf. regionplan 2005 drives efter reglerne i hotel- og restaurationslovgivningen (hotelpligt).

NOVEMBER 2006

- 3.2 Område B må kun anvendes til fælles friareal, der skal fastholdes i naturtilstand. Der må ikke udføres nogen form for anlægsarbejde.

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Tæt-lav bebyggelse inden for delområde A må ikke udstykkes matrikulært.

Note: De enkelte lejligheder kan opdeles i ejerlejligheder pålagt hotelpligt

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Feriehuse inden for delområde A skal vejbetjenes fra den private fælles vej Portlandsvej, i princippet som vist på bilag 2.
- 5.2 Interne boligveje inden for delområde A til de enkelte feriehuse må kun etableres med et underlag, der giver karakteren af skovvej, underlaget kan bestå af flis, græsarmeringssten eller lignende – der må ikke benyttes asfalt.
- 5.3 Interne veje inden for delområde A udlægges i en bredde på minimum 5,50 m.
- 5.4 Der skal etableres en p-plads pr. feriehus, med en placering som vist på bilag 2.
- 5.5 Gennem delområde A udlægges areal til en øst-vestgående stiforbindelse, der skal forbinde fredskovsområdet med stranden. Stierne placeres i princippet som vist på bilag 2 og udlægges med en bredde på min. 2,00 m. Offentligheden skal have adgang til skoven og stranden samt feriecentrets faciliteter via stien.
- 5.6 Belysning af veje og stier skal være lav parkbelysning, nedadrettet og afskærmet. Der må ikke etableres belysning i område B.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A:

- 6.1 Inden for delområde A må bebyggelsens samlede brutto etageareal ikke overstige 2.330 m².
- 6.2 Bygninger må ikke opføres i mere end en etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m, målt i forhold til eksisterende terræn efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Bebyggelsen må max. bestå af 26 feriehuse og må kun opføres inden for de på bilag 2 angivne byggefeltter.
- 6.4 Bebyggelse må ikke placeres nærmere Den krogede Bæk, vist på bilag 2, end 8 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygnings sider må kun anvendes træ, pudset mur og glas. Facader skal holdes i tordenblå, gråblå, sort eller mørke jordfarver okker, terra de sienna, umbra, svensk rød, dodenkop eller disse farvers blanding med hvid eller sort. Blandinger skal fremstå i dæmpede farver. Træfacader kan desuden fremstå ubehandlet, trykimprægneret eller olie behandlet.
- 7.2 Tage på samtlige bygninger må kun udformes som sadeltag. Taghældning må maksimalt være 45 grader. Tagbelægningen på samtlige bygninger skal holdes i materialerne teglsten, betontagsten, tagpap/listepap og skal holdes i mørke jordfarver. Der må ikke anvendes glaserede teglsten eller reflekterende tagmateriale i øvrigt.
- 7.3 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Der må ikke anvendes gødning eller pesticider / kemiske bekæmpelsesmidler inden for lokalplanområdet.
- 8.3 På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og buske.
- 8.4 Nytilplantning og vedligeholdelse inden for delområde B skal ske i henhold til betingelser i dispensation af 1. august 2005 fra Nordjyllands Amt til § 3 beskyttet hede.
- 8.5 Der skal etableres et 3 m bredt beplantningsbælte mod syd og sydøst, som vist på bilag 2. Beplantningsbæltet udføres i rød, østrigsk fyr og eg. Beplantningsbæltet må vokse til en højde på 5,5 m, hvorefter det skal holdes i denne højde.
- 8.6 Belysning af opholdsarealer skal være lav parkbelysning, nedadrettet og afskærmet. Der må ikke etableres belysning i område B.
- 8.7 Hegn må alene opføres som levende hegn. Læskærme ved opholdsarealer i forbindelse med bebyggelsen kan dog tillades opført som raftehegn, plankeværk eller lign.

§ 9 Tilladelser fra andre myndigheder

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Nordjyllands Amt til bebyggelse i fredede hedearealer jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Der er den 1. august fra Nordjyllands Amt meddelt dispensation som beskrevet – er dispensationen ikke udnyttet inden den 1. august 2008 skal der gennemføres ny dispensationsansøgning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantningsbæltet jf. § 8.5 er etableret.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før reglerne om hotelpligt er opfyldt, jf. § 3.1.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til eksisterende spildevandsledning til Centralrenseanlægget.

§ 11 Bonusvirkning

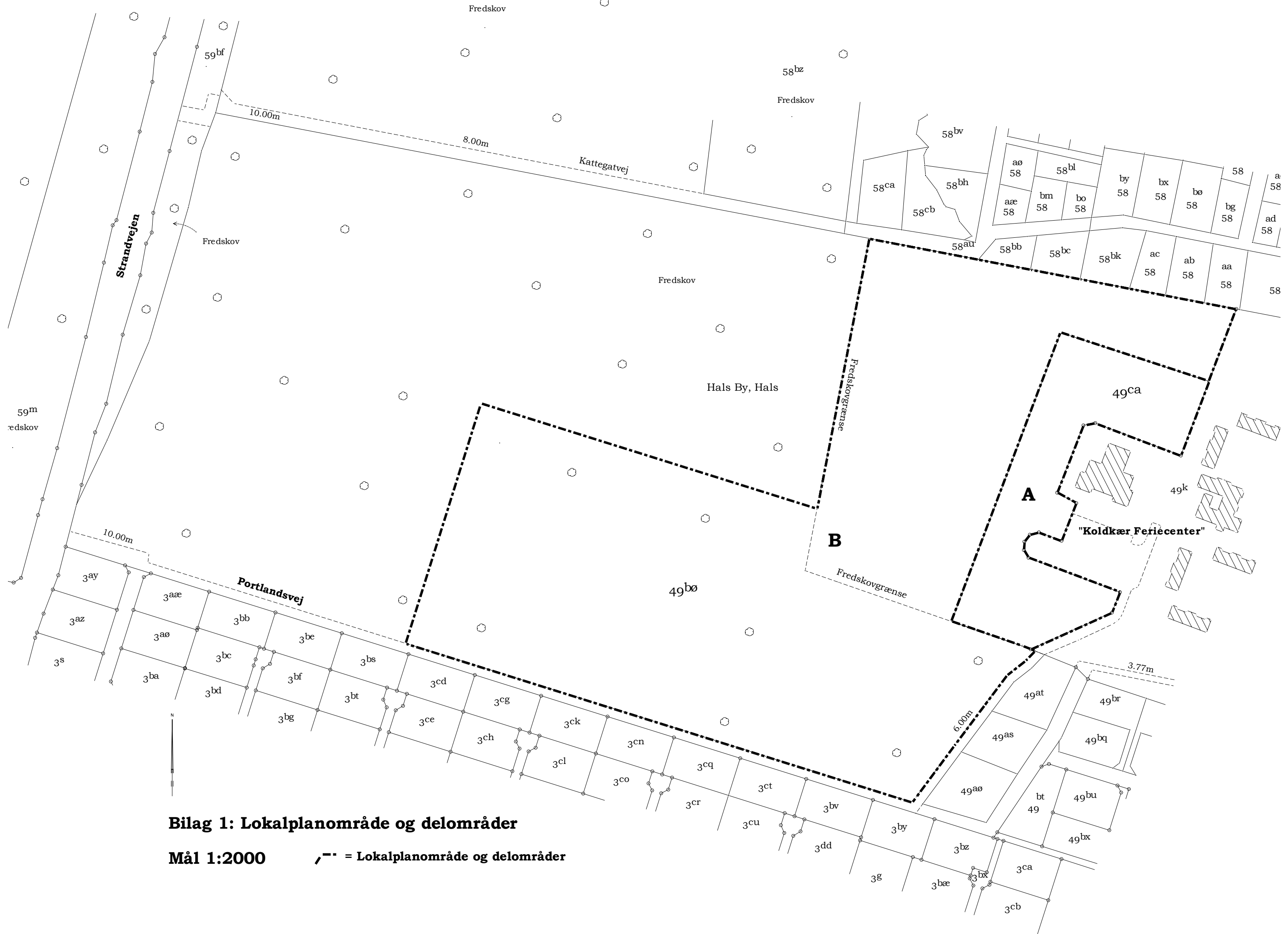
- 11.1 Ved byggeri eller ændret anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, erstatter lokalplanen i medfør af § 36, stk. 1, nr. 5 i Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 af lov om planlægning de nødvendige tilladelser (landzonetilladelse) efter § 35, stk. 1 i samme lov. Hvorfor en landzonetilladelse anses for meddelt ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 12 Ejerforening

- 12.1 Hvis lejligheder opdeles i ejerlejligheder, skal der oprettes en ejerforening iht. Ejerlejlighedsloven.
- 12.2 Ejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantningsbælter samt fælles friarealer.
- 12.3 Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Den af byrådet den 20. december 1993 endeligt vedtagne lokalplan nr. 7.16 ophæves i sin helhed med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan nr. 7.27.



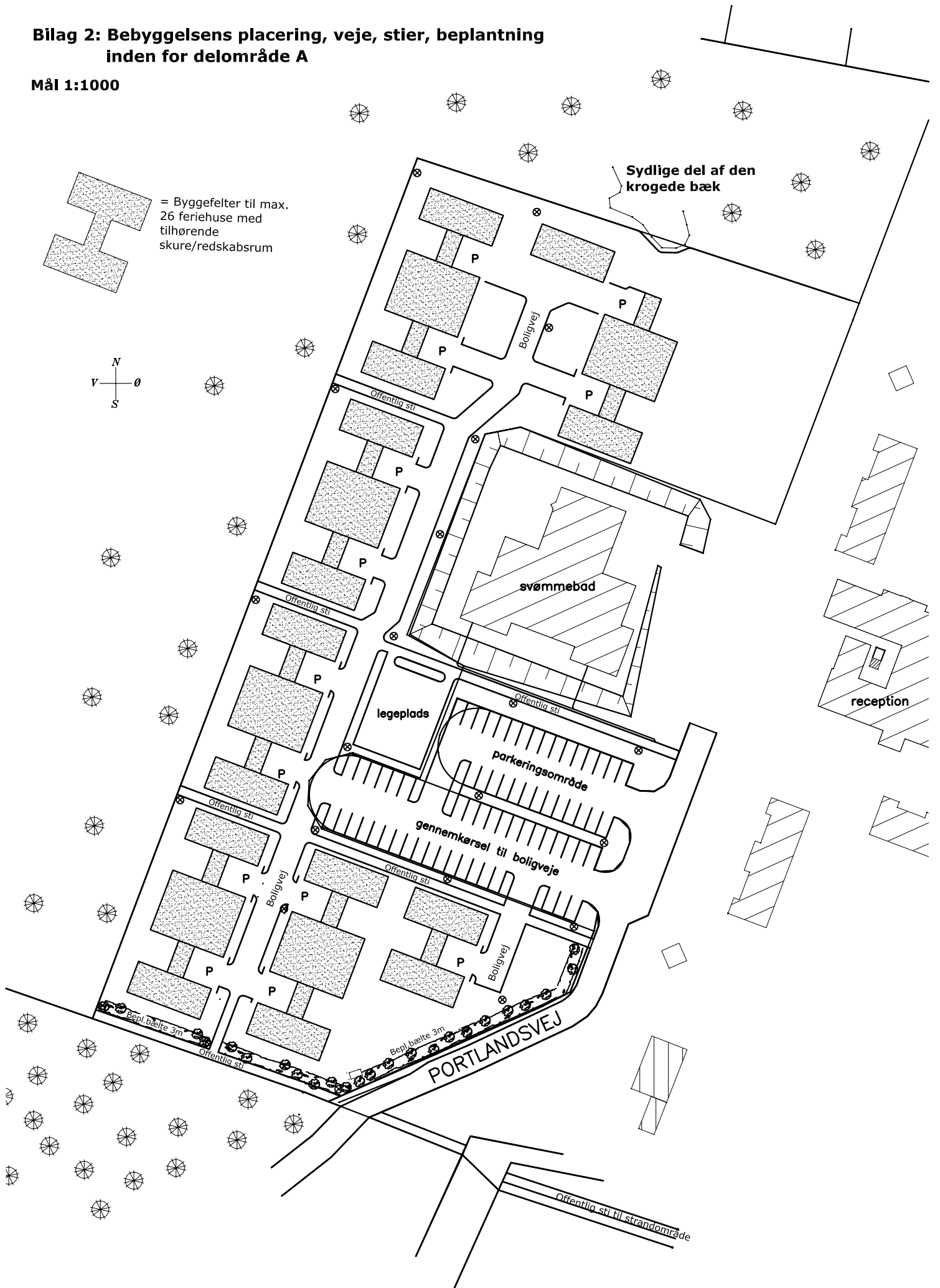
Bilag 1: Lokalplanområde og delområder

Mål 1:2000

--- = Lokalplanområde og delområder

Bilag 2: Bebyggelsens placering, veje, stier, beplantning inden for delområde A

Mål 1:1000



= Byggefelter til max. 26 feriehuse med tilhørende skure/redskabsrum



Sydlige del af den krogede bæk

svømmebad

legeplads

parkeringsområde

gennemkørsel til boligveje

reception

PORTLANDSVEJ

Offentlig sti til strandområde

Bepl. bælte 3m

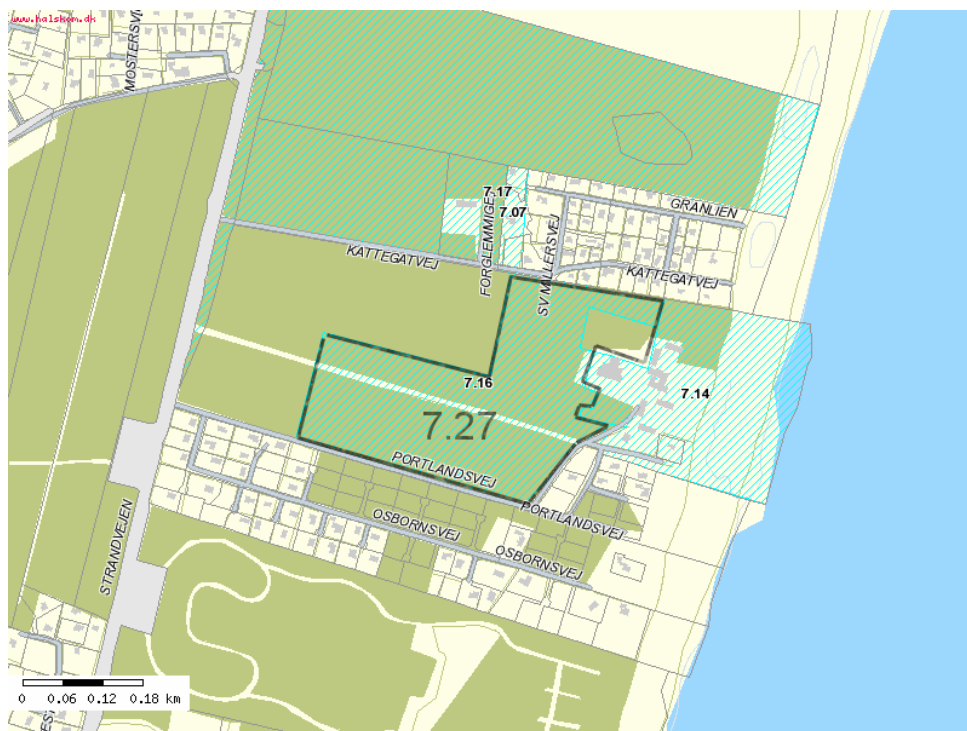
Bepl. bælte 3m

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Nærværende lokalplan omfatter og erstatter hele det areal der indgår i lokalplan nr. 7.16.

Hele lokalplanområdet er på ca. 9,4 ha.



Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan erstatter hele lokalplan nr. 7.16. Baggrunden er afgørelse fra Naturklagenævnet af 30. maj 2006 hvor nævnet ophæver en landzonetilladelse, meddelt på baggrund af lokalplan nr. 7.16, med henvisning til, at lokalplan nr. 7.16 ikke indeholder de fornødne nærmere regler om bygge- og anlægsarbejder.

Formålet med lokalplan nr. 7.27 er at fastsætte nærmere regler for opførelsen af max. 26 feriehuse i tilknytning til Koldkær Feriecenter, herunder fastsætte bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Lokalplanens indhold

Området ligger i landzone.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 26 feriehuse som tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres inden for lokalplanens delområde A og må i omfang max. udgøre 2.330 brutto etage m².

NOVEMBER 2006

Vejadgang til feriehusene sker ad eksisterende veje. Veje og stier i området skal etableres på en måde at oplevelsen af skovveje og stier fastholdes, og de skal have et underlag af græsarmeringssten, flis eller lignende.

Offentligheden sikres en stiadgang fra Strandvejen gennem skoven til feriecentrets faciliteter eller til stranden.

De ubebyggede arealer skal vedligeholdes således, at området bevarer sit præg af naturområde.

Med henblik på at klargøre hvilke forpligtelser der hviler på Koldkær Feriecenter oplistes herefter de betingelser der blev fastlagt i landzonetilladelsen fra foråret 2005 - tilladelsen blev givet i forbindelse med den matrikulære udstykning af Koldkær Feriecenter,

- at der opretholdes hotelpligt på lejlighederne, der skal sikres ved tinglysning af deklaration

I denne deklaration sikres bl.a. et areal i receptionsbygningen på det eksisterende Feriecenter til hotelfaciliteter, herunder serveringsmulighed for overnattende gæster. Arealet er både sikret for de eksisterende ferieboliger og de 26 ferieboliger, der kan opføres i henhold til nærværende lokalplan. Driften af faciliteterne forestås af ejerforeningen, i forening med den ejerforening, der oprettes til de 26 nye ferieboliger/ejerlejligheder.

- at intentionerne i lokalplan 7.14 og 7.16 om at skabe et ferieområde, hvor byggeri/lejligheder ses i sammenhæng med naturområderne overholdes. For at opfylde intentionerne i lokalplanerne, skal der tinglyses deklaration om, at den del af fredskoven, der er omfattet af lokalplan 7.16 fortsat skal fungere som friarealer for feriecentret.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning:

Regionplanen

I regionplan 2005 er der fastsat en udvidelsesmulighed for Koldkær Feriecenter på i alt 200 sengepladser. Opførelsen af max. 26 feriehus á 5 sengepladser er således i overensstemmelse med regionplanen.

Feriehusene skal jf. regionplanen drives i henhold til hotel- og restaurationslovgivningen.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonens område B, "Planlagt kystlandskab" til ferie- og fritidsanlæg.

Når der planlægges for områder indenfor kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m. anføres en begrundelse for den større højde.

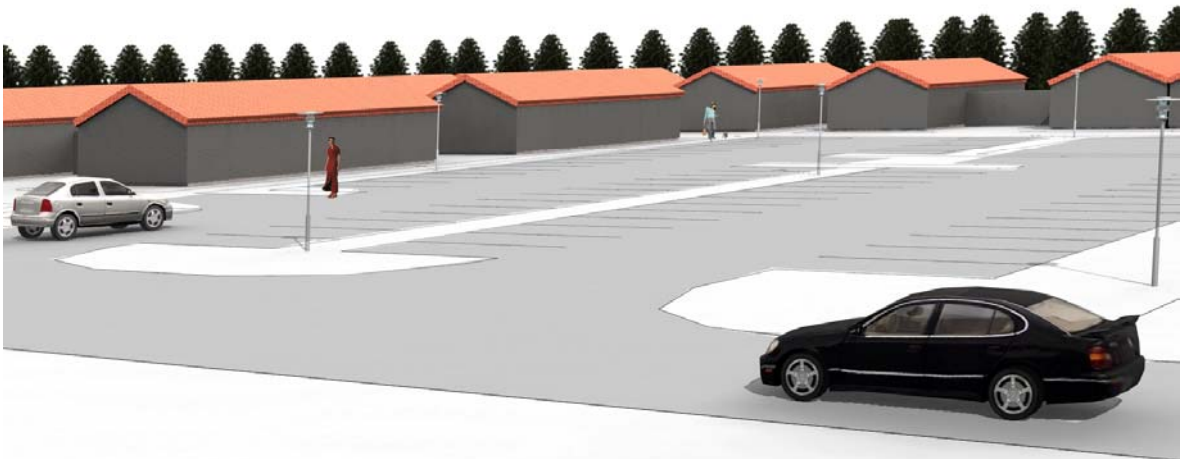
NOVEMBER 2006



Foto fra strandsiden med det eksisterende feriecenter i "forgrunden". De nye bygninger bliver gemt bag de eksisterende bygninger. Nybyggeriet placeres landværts de eksisterende bygninger og bliver gemt bag eksisterende og ny beplantning, og vil således ikke blive synligt fra kysten eller i det omkringliggende kystlandskab i øvrigt.

Kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.



NOVEMBER 2006

Volumenstudie af den fremtidige feriehusbebyggelse, set fra det eksisterende parkeringsområde mod vestsydvest.



Foto set fra syd mod nord, med eksisterende svømmehal til højre i billedet og del af det tilgroede delområde A i baggrunden og til venstre i billedet.

Indledende miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 05/05/2004 Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Ved en indledende screening af lokalplanforslag nr. 7.27, vurderes det, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Det begrundes med, at lokalplanområdet ligger umiddelbart ved det eksisterende Koldkær Feriecenter, på landsiden, samt at den fremtidige bebyggelse placeres inde i et træbevokset område, således den ikke vil være synlig for naboer og i kystområdet i øvrigt.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 vurderes det, at lokalplanforslaget ikke er

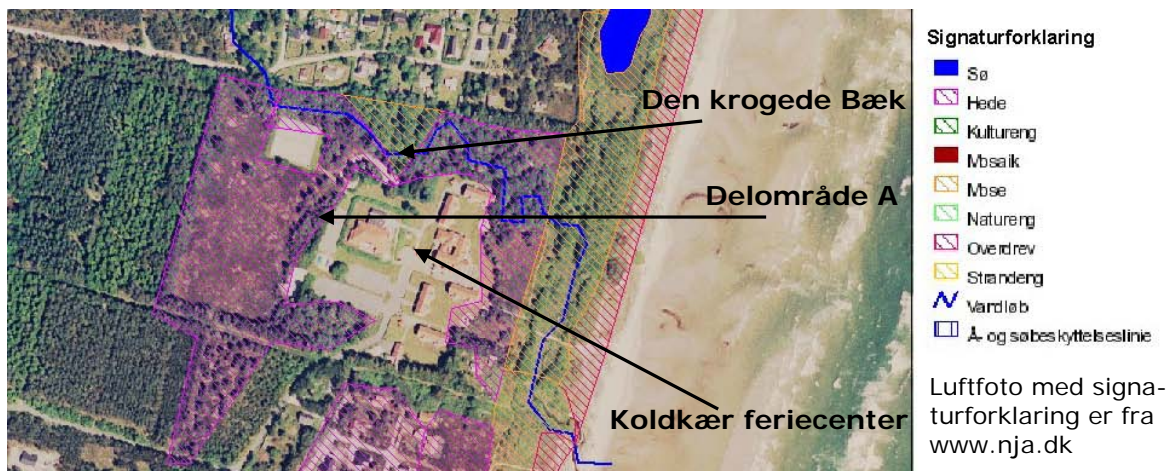
omfattet af behovet for en miljøvurdering.

Tilladelser efter anden lovgivning

Skovbyggelinie

Lokalplanens delområde A til max. 26 feriehuse har tidligere været pålagt skovbyggelinie. Skovbyggelinien er ved brev af 7. juli 2005 fra Skov og Naturstyrelsen ophævet i sin helhed inden for delområde A.

Beskyttede naturtyper



En stor del af lokalplanområdet er hede omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Udvidelsen af feriecentret kræver derfor en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Amtet har genbesigtiget arealet senest i marts 2005 og på den baggrund har amtet den 1. august 2005 meddelt dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3 til udvidelse af Koldkær Feriecenter. Dispensationen indeholder en række betingelser der skal overholdes, herunder at ny bebyggelse kun må opføres inden for delområde A. Dispensationen gælder i tre år og skal derfor udnyttes inden den 1. august 2008, hvorefter der skal søges dispensation på ny.

Hedeområdet inden for lokalplanens delområde A er stærkt tilgroet hvorimod hedeområdet lige vest herfor på et tidspunkt er blevet ryddet, og her er hedevegetationen veludviklet.

Hedeområdet umiddelbart syd for delområde A har ligeledes tidligere været stærkt tilgroet, men er på et tidspunkt før 1985 blev ryddet bortset fra spredte skovfyr.

Plejen af hedeområderne skal jf. Nordjyllands Amt ske ved fældning og fjernelse af trævæksten på arealerne. Plejen skal bremse den forringelse af naturværdierne som tilgroningen af heden repræsenterer, og amtet vurderer at plejen vil være til gavn for opretholdelsen af heden som beskyttet naturtype.

Den krogede Bæk løber umiddelbart nord for det eksisterende Koldkær Feriecenter og nord for delområde A. Bækken løber dels i hedearealer dels i et mosebeskyttet areal. Den krogede Bæk og mosearealet berøres

ikke i forbindelse med en realisering af lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog forsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog forsætte som hidtil.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Offentlighedsfase

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vil være fremlagt i høring i 8 uger fra d. 5. juli til d. 30. august 2006.