

Notatark		
Dato:	03-03-2005	Brevnr. 106020
Journalnr.	P19.	Sagsid 23129
Vor ref.	Bente Lindstrøm	Version

Opsummering af hørings svar vedr. Portlandsvej 31, *forvaltningens bemærkninger er skrevet i kursiv.*

Nordjyllands amt udtaler at en del af området er beskyttet hede, de er dog indstillet på at give den fornødne dispensation, på betingelse af at øvrige hede-arealer plejes (dispensationen er tidligere givet, men er nu udløbet). Desuden skal skovbyggelinien ophæves.

De vurderer, at regionplanens retningslinie om hotelpligt overholdes.

En række naboer på Portlandsvej har samlet fremsendt et hørings svar. De ønsker, at det sikres at lokalplanernes bestemmelser overholdes stramt. De fremhæver særligt bestemmelserne om beplantningsbælter og bygningens ydre fremtræden.

Lokalplanens bestemmelser skal under alle omstændigheder overholdes, men det foreslås skrevet direkte som betingelse i landzonetilladelsen.

Derudover fremhæver de lokalplanens bestemmelser om

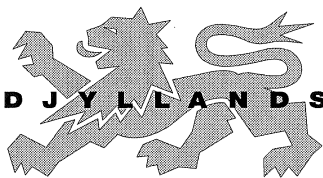
- feriecentrets målgruppe (aktive børnefamilier) modsat et "mini-Løkken". *Dette vurderes ikke at blive ændret med udstykningen eller byggeriet.*
- byggeri i området udlagt til naturområde i lokalplanen. *Der opføres kun byggeri i lokalplanens delområde A, der er udlagt til formålet.*
- eksisterende hedearealer skal fortsat henligge i naturtilstand og der bør ikke meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven. *Allerede med vedtagelsen af lokalplanen forudsatte man, at der skulle gives de nødvendige dispensationer fra Naturbeskyttelsesloven. Udenfor bebyggelsesfeltet er hedearealer, der iht. betingelserne for dispensation fra Naturbeskyttelsesloven skal plejes (se svaret fra Nordjyllands amt).*
- de ønsker parcel 1 og 2 fjernet, af hensyn til etablering af afskærmende beplantning. *I lokalplanen 7.16 bilag 3 er hjørnet friholdt, dette er dog kun en vejledende beliggenhedsplan. Der skal iht. lokalplanen være beplantningsbælter mellem feriecentret og sommerhusene, dvs. byggeri der er til hinder for dette bør enten flyttes eller undlades. Bestemmelsen bør tydeligt fremgå af betingelserne i landzonetilladelsen. Hvorvidt det vil være muligt at beholde parcel 1 og 2 samtidig med at beplantningen etableres/bibeholdes skal dernæst drøftes med ansøger (det vil være afhængig af hvor tæt på bygningerne, de kan acceptere beplantningen).*
- de ønsker at bilkørsel alene foregår i delområde A *I lokalplan 7.16 gives der tilladelse til bilkørsel frem til de enkelte ferieboliger, det ansøgte er i overensstemmelse med dette.*
- de ønsker bebyggelsesprocenten og antal enheder iht. Regionplanen overholdt. *Der er i lokalplan 7.16 givet mulighed for 30 nye ferieboliger. Der gives ikke mulighed for yderligere enheder end oprindeligt i det eksisterende feriecenter (der sker ingen udvidelse med udstykningen)*
- de ønsker sikret at varekørsel ikke foregår i weekender. *Der er i lokalplanerne ikke taget højde for problemet, da landzonesagen kun drejer sig om byggeri af ferieboliger og udstykning, kan der ikke i den forbindelse stilles betingelser om forholdet.*

- .de ønsker en nærmere redegørelse for ferieboliger, ferielejligheder og hotelpligt. Ved udstyknings af de eksisterende ferielejligheder og de nye ferieboliger vil der blive stillet krav om at de skal bibeholdes som hotellejligheder. Betingelsen foreslås tinglyst med en servitut hvor Hals Kommune er påtaleberettiget. Betingelsen er for at undgå at Koldkær ender som "sommerhuse på højkant", men fortsat skal drives som hotel med udlejning, centerbygning med mulighed for forplejning osv. Se bemærkningerne vedr. servitutten i sagsfremstillingen.

Naboer på Kattegatvej 10 fremfører i første omgang at det fremsendte materiale ikke er målfast (forkert målangivelse) og at bækken ikke er indtegnet korrekt.

De fremfører desuden at området nord for det nye byggeri omkring bækken er et unikt naturområde, de ønsker afstande til bækken overholdt. *Bækken er et naturligt vandløb iht. til Naturbeskyttelsesloven, men den er ikke beskyttet med en byggelinie. Se desuden nedenstående bemærkning.*

Naboer på Kattegatvej 8 ønsker større afstand mellem byggeriet og naturområdet ved den Krogede bæk, pga. områdets dyreliv. De ønsker parcel 22, 26 og 30 fjernet. *I lokalplan 7.16 bilag 3 er der byggeri i området, men ikke så omfattende som det ansøgte, dette er dog kun en vejledende beliggenhedsplan. Udvalget bedes drøfte bemærkningen.*



Nye ferieboliger ved Koldkær Feriecenter

Kommunen har med e-brev af 9. februar 2005 bedt amtet udtale sig i en sag om udvidelse af Feriecenter Koldkær på ejendommen Portlandsvej 31. Feriecentret tænkes udvidet med 30 ferieboliger i en tæt-lav bebyggelse omkring svømmehallen og vest for den nuværende feriecenterbebyggelse. Med e-brevet fulgte en bebyggelsesplan for de nye ferieboliger.

Udtalelse

Regionplan 2001, Tillæg nr. 129 om ferie og fritid

Amtet vurderer at den påtænkte bebyggelse af delområde A i Lokalplan 7.16 med 30 hotellejligheder tilknyttet Feriecenter Koldkær stemmer overens med regionplanens retningslinie 4.3.5 om hotelpligt.

Beskyttet natur

Størstedelen af delområde A i Lokalplan 7.16 er hede ifølge amtets vejledende registrering af beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Den 7. oktober 1994 gav amtet dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3 til at udvide Feriecenter Koldkær med bebyggelse i delområdet. Dispensationen blev givet på vilkår om, at der blandt andet skulle ske en pleje af en del af hedearealerne i lokalplanområdet. Tilladelsen blev givet for en 3-årig periode. Den er nu bortfaldet, da den ikke er blevet udnyttet.

Hvis der søges om ny dispensation efter naturbeskyttelsesloven til bebyggelse i lokalplan 7.16's delområde A, er amtet indstillet på at give en ny dispensation på de vilkår, som var gældende i den tidligere dispensation. Det begrundes med, at der ikke efterfølgende er ændret ved det eksisterende godkendte plangrundlag - eller ændret så væsentligt ved de naturmæssige forhold i området, at det kan begrunde et afslag.

Det skal bemærkes, at amtet den 23. november 1999 gav dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3 til at foretage en pleje på en del af de stærkt tilgroede hedearealer omkring feriecentret blandt andet i form af træfældning på en del af hedearealerne. Amtet er ikke bekendt med, om dispensationen er blevet udnyttet, og der rent faktisk er sket en pleje af området.

Den 3. februar 2005 har amtet modtaget en anmeldelse fra Hals Kommune ved Bente Lindstrøm om overtrædelse af naturbeskyttelsesloven i forbindelse med træfældning på det

beskyttede hedeareal ved feriecentret. Amtet har den 23. februar 2005 aftalt med kommunen, at der planlægges afholdt en fælles besigtigelse af området i uge 9. Besigtigelsen skal afklare, om der er sket overtrædelse af naturbeskyttelsesloven - og den godkendte lokalplan for området. For amtet vil møde Annemette Eriksen fra Naturkontoret.

Skovbyggelinie

Naturbeskyttelseslovens 300 meter skovbyggelinie om de udbredte skovområder omkring Koldkær og Bisnap er for delområde A og B i Lokalplan 7.11 ophævet af Skov- og Naturstyrelsen i 1988.

Delområde A i lokalplan 7.16 fra 1993 omfatter areal, som stadig er beskyttet mod ny bebyggelse af samme skovbyggelinie. Amtet har ikke praksis for at tillade bebyggelse af det ønskede omfang ved dispensation fra lovens § 17. Det må derfor anbefales, at Skov- og Naturstyrelsen søges om at ophæve skovbyggelinien for dette landzoneareal.

Med venlig hilsen

Jan Eriksen
arkitekt m.a.a.

Teknisk Forvaltning
Att: Landinspektør Bente Lindstrøm
Hals Kommune
Borgergade 39
Gandrup.

Indgået
22 FEB. 2005
Hals Kommune

Lørdag den 19.02.05

Vedr.: Høringssvar til landzonetilladelse, Portlandsvej 31, Koldkær feriecenter. Journalnr. 01.03.04.P19.

Som beboere på Portlandsvej nr.14,16,18,20,22,25,26,27,28,29,30,32,33 ønsker vi til det fremsendte forslag at anføre følgende:

I Lokalplan 7.14 afsnit 7.9 fremhæves, at den nuværende randbeplantning skal bevares. Som det er Hals kommune bekendt er dette ikke sket.

I tillæg til den fremsendte varsling af påbud af 03.02.2005, sagsnr. 23865, ønsker vi som kommunen, at beplantningen reetableres.

Vi ønsker øjeblikkelig plantning af såvel store og små træer af samme type som de fældede.

Vi ønsker, at kommunen sikrer sig, at der ikke sker yderligere overskridelser af gældende lokalplaner, samt at Bebyggelsens ydre fremtræden følger afsnit 6.2 i Lokalplan 7.16. Dette er særlig vigtigt netop nu, hvor træerne uretmæssigt er fældet.

Overskridelsen af lokalplanen sammen med annoncering af salg af ferieejligheder, hvor det ikke nævnes, at der er tale om et område, der fortsat skal drives i henhold til Hotel- og Restaurationslovgivningen, samt at denne information tilbageholdes ved salgspresentation, gør os usikre og utrygge med den nye ejers intentioner for området og vores høringsbesvarelse bærer naturligvis præg af denne usikkerhed.

Vi har hidtil haft et godt og behageligt naboskab, hvor vi har sat pris på at kunne benytte stedets restaurant, svømmehal og øvrige faciliteter.

Vi ønsker at intentionerne som anført i Lokalplan 7.14 af marts 1990 og i Lokalplan 7.16 af december 1993 med medfølgende Rammetillæg nr. 19, og Kommuneplanlægtillæg nr. 33 overholdes stramt.

Med nedenstående ønsker vi at fremhæve punkter til Lokalplan 7.14 og rammetillæg 19, Lokalplan 7.16, samt Redegørelse og Kommuneplantillæg nr. 33, som er særlig væsentlige for os.

At Koldkær videreføres som et ”feriecenter med den aktive børnefamilie som primær målgruppe.” (Lokalplan 7.14, pkt.1.1)

Ved at hele området udstykkes og afhændes –(altså sælges-)virker det ikke sandsynligt, at der gives mulighed for fastholdelse af målgruppen.

Vi ønsker ikke, at Koldkær bliver et mini ”Løkken” med mange unge mennesker, der bl.a. i sommerperioden, drikker umådeholdent og som er til gene for andre mennesker.

Vi ønsker den nuværende naturtilstand fastholdt og ønsker, at der ved udvidelsen tages størst mulig hensyn til den kystnære beliggenhed og den nuværende naturtilstand.

Ud fra den fremsendte "Situation- og Bebyggelsesplan" ser det ud til at den planlagte bebyggelse "rækker ud" i område C, som er beskrevet i lokalplan 7.14 og 7.16, som et område, hvor der ikke må udføres nogen form for anlægsarbejde, et område, der kun må anvendes som naturområde.

Vi ønsker fastholdt, at det er et: "bevaringsværdigt hede-og klitanlæg, som fortsat skal henligge i naturtilstand. Arealet skal vedligeholdes, så hedearealets præg af lyngareal med spredt træbevoksning bevares og at klitarealet sikres en åben karakter." (Rammetillæg 19. s. 16)

Vi ønsker ikke, at der bygges i det fredede hedeareal og ønsker ikke at Nordjyllands Amt giver tilladelser hertil i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

(Lokalplan 7.16, Fredningsbestemmelser. s.9) Dette medfører, at vi ikke mener, at der bør dispenseres for fredningsbestemmelserne §43 og §43a som nævnt i Rammetillæg 19 side 18.

Vi ønsker, at Hals kommunes politik omkring "Sommerhusområdet", hvor de eksisterende grønne kiler skal bevares - også følges for Koldkær Feriecenter.

Intentionerne om at afskærme Koldkær feriecenter fra sommerhusområdet med randbeplantning (Lokalplan 7.14, pkt. 7.9) ønsker vi tillige fastholdt for det område, der i den fremsendte situationsplan er markeret med parcel 1 og 2., så "trekanten" fastholdes uden bebyggelse som anført i Lokalplan 7.16, bilag nr. 3.

I den fremsendte "Situation og Bebyggelsesplan" er udlagt boligveje til de enkelte parceller. Vi ønsker at intentioner i Lokalplan 7.14 og 7.16 følges, så bilkørsel alene foregår i Afsnit A (Lokalplan 7.16.pkt.4.1)

Vi ønsker af bebyggelseprocenten for Landzoneområde respekteres og at der ikke dispenseres herfor.

Vi ønsker sikret, at den samlede ramme for ferieboliger/feriecenter på 450 enheder (feriehuse/ferieboliger) for Hals overholdes og at udvidelsen af Koldkær feriecenter ikke medvirker til at denne ramme overskrides. (Redegørelse for Lokalplan 7.16 pkt. Regionplan)

Vi ønsker fastholdt at almenheden gives adgang til områdets faciliteter som anført i Lokalplan 7.14 og Lokalplan 7.16.

Vi ønsker, at den offentlige sti mellem sommerhusområdets parcel matr. 49at, Portlandsvej 29, fortsat fastholdes som sti. Ved den netop foretagne træfældning er der fremkommet en "vej". Vedlagt kopi af brev af d. 20.11.89, der bl.a. indeholder aftale om: "Der opsættes forskudt spærring i vej således, at der kun kan foregå passage af gående og cyklister"

Vi ønsker sikret, at der ved udvidelse af Feriecenteret sikres, at varekørsel ikke foretages i week-ends til Hotel og Restaurationsområdet.

Vi ønsker beskrevet den faktiske forskel på ordene ferieboliger og ferielejligheder. Er der tale om forskelle i krav til anvendelse ?

Når forudsætningerne for udvidelsen af centeret er en fortsat hotel og restaurationsdrift, hvilke konsekvenser er der for feriecenteret, såfremt det viser sig at være driftsmæssigt urentabelt ?

Fortsætter feriecenteret da som "sommerhuse" ??

Med venlig hilsen

Portlandsvej 16

Jørn K. Jensen

f. Brita Collaitz

Portlandsvej 18

Kjeld O. Kristensen

f. Brita Collaitz

Portlandsvej 22

Per Vestergaard

Majbritt Vestergaard

Portlandsvej 27

Brita Collaitz

Brita Collaitz

Portlandsvej 30

Bjarne R. Jespersen

Bjarne R. Jespersen
B. Jespersen

Portlandsvej 33

Finn Bergmann

Finn Bergmann

Portlandsvej 28

Fredericia Kommune

f. Erling Lauritsen

Brita Collaitz

Portlandsvej ~~18~~ 14

f. Lone Hermann-Jacobsen

Brita Collaitz

Portlandsvej 20

f. Jens Kofoed

Jens Kofoed

Portlandsvej 25

f. Christian H. Olesen

Brita Collaitz

Portlandsvej 29

Kurt Skov

Kurt Skov
Joan Skov

Portlandsvej 32

f. Gunner Thygesen

Brita Collaitz

Portlandsvej 26

Alex Nielsen

Alex Nielsen

Fuldmagt vedlagt for de har ikke har kunnet møde personligt og underskrive høringskrivelsen.



Indgået

21 FEB. 2005

HALS KOMMUNE
Borgergade 39
9362 Gandrup

Hals Kommune

Den 18.02.2005

Att.: Landinspektør Bente Lindstrøm.

Jeres j.nr. 01.03.04P19.

Idet jeg henviser til ovennævnte sag vedrørende høring af landzonetilladelse, Portlandsvej 31, Koldkær Feriecenter har jeg følgende kommentarer:

Jeg kan oplyse, at jeg sammen med min kone er ejer af ejendommen Kattegatvej 10, som grænser op til området.

Umiddelbart står jeg uforstående overfor det fremsendte materiale, da det angivne målestoksforhold ikke synes at være rigtig, hverken på situations- og bebyggelsesplanen eller på facader og snit. Dette gør, at det er megget svært at forholde sig til de reelle afstande fra vores grund, da det fremsendte materiale ikke er målfast. Samtidig gør jeg opmærksom på, at indtegning af Koldkær Bæk langt fra er nøjagtig og i overensstemmelse med de virkelige vandløb. Bl.a. kan jeg oplyse, at bækken går igennem hjørnet af vor grund Kattegatvej 10.

Vi har haft sommerhuset siden 1978 og en af grundene til at vi har holdt ved er den unikke natur omkring løbet ved Koldkær Bæk. I dagligdagen færdes der mange dyr der, så som rådyr, fasaner, ænder (der er reder i området), egern og et utal af fugle. Netop dette gør, at vi synes, at naturen er enestående og bør bevares for eftertiden. Man må huske på, at vandløbet Koldkær Bæk sandsynligvis har gået der i mange hundrede år.

Jeg håber på, at bygherren Holmsø Huse Totalentreprise A/S vil overholde de retningslinier vedrørende afstande til naturlige vandløb, som jeg mener er 100 m. Dette synes umiddelbart ikke at være intentionen, jfr. det fremsendte materiale.

Venlig hilsen


Vagn Kristensen

