



HALS KOMMUNE  
Teknisk Forvaltning  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

Den 22.08.2005

Indgået

23 AUG. 2005

Hals Kommune

Sagsid 23129

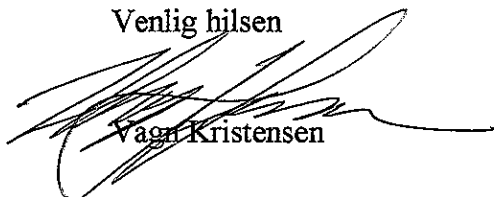
## Landzonetilladelse til etablering af 30 ferieboliger, Portlandsvej 31.

Idet jeg henviser til ovennævnte (Deres sagsnr. 23129) og Deres brev til Holmsøhuset A/S, dateret den 10.08.05, har jeg følgende kommentarer:

I Deres brev til Holmsøhuset A/S ovennævnte dato skriver I, at Udvalget vurderede at byggeriet var i overensstemmelse med principperne i den vejledende bebyggelsesplan. Jeg kan ingen steder se i lokalplan nr. 7.16, at pågældende beliggenhedsplan som er indtegnet skulle være vejledende. Jeg mener, at den på meget væsentlige punkter overskrider den beliggenhedsplan (bilag nr. 3) som er vedhæftet lokalplanen. Som tidligere omtalt står der i lokalplanens formål, at den skal sikre områdets nuværende naturtilstand. Det kan man vel ikke påstå, at man efterlever, når man fælder en hel skov, som er indtegnet.

Den givne landzonetilladelse strider på væsentlige punkter fra den oprindelige lokalplan og min fremsendte anke dateret den 26.04.05 incl. 6 bilag er efter min fulde overbevisning stadig relevant. Som aftalt i telefonen med Bente Lindstrøm var det tilstrækkeligt at tilkendegive, om jeg ønskede mine indsigelser mod projektet opretholdt, jfr. mit brev af 26.04.05. Dette ønsker jeg i sin fulde udstrækning og beder Jer om at lade dette indgå som en officiel klage mod ovennævnte landzonetilladelse.

Venlig hilsen



Vagn Kristensen



## HALS KOMMUNE

Vagn Kristensen  
Vibevej 6, Buderupholm

9530 Støvring

### Teknisk Forvaltning

**Dato:** 09-05-2005  
**Journalnr.** 01.02.05.  
**Vor ref.** Bente Lindstrøm  
**Sagsid.** 23129  
**Dok.id.** 108403

### KVITTERING

Hals Kommune kvitterer hermed for din klage over projekt for etablering af 30 ferieboliger ved Koldkær.

Teknisk Udvalg behandlede d. 06.04.2005 to projekter på Koldkær Feriecenter; udstykning af de eksisterende ferielejligheder og opførelse af 30 nye ferieboliger.

Der gives efterfølgende landzonetilladelse til udstykningen med offentliggørelse og klagefrist.

Derimod er der endnu ikke givet en landzonetilladelse til opførelse af de 30 ferieboliger, idet denne afventer ophævelse af skovbyggelinien samt tilladelse iht. Naturbeskyttelsesloven. Teknisk Udvalg udtaler dog, at de er indstillet på at give tilladelsen på en række vilkår, når disse forhold er på plads.

Når (hvis) landzonetilladelsen til de 30 ferieboliger gives vil denne blive offentliggjort, og I vil blive orienteret med efterfølgende klagefrist. Hvis din indkomne klage skal indgå på dette tidspunkt, må jeg desværre bede dig bekræfte dette indenfor klagefristen. Det vil være nok enten at ringe mig op eller sende en kort mail til [teknisk@halskom.dk](mailto:teknisk@halskom.dk).

Hvis der er spørgsmål er du velkommen til at ringe.

Med venlig hilsen

Bente Lindstrøm  
Landinspektør



HALS KOMMUNE  
Teknisk Forvaltning  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

Den 26.04.2005

**Att.: Bente Lindstrøm.**

**Projekt for etablering af 30 ferieboliger, Portlandsvej 31.**

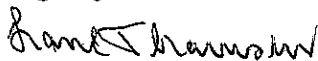
Efter modtaget materiale fra Jer den 15.04.05 vedrørende ovennævnte fremsender jeg hermed officiel protest mod planerne for ovennævnte udvidelse med 30 ferieboliger.

Protesten begrundes med følgende:

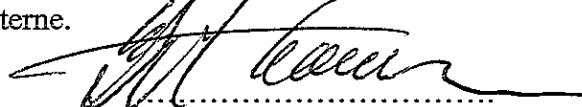
1. Indledningsvis henviser jeg til mit brev af 18.02.05, hvoraf jeg bl.a. pointerer, at det fremsendte tegningsmateriale ikke var målfast men nedfotograferet. Jeg kan endvidere tilføje, at jeg ikke med materialet den 15.04.05 fik fremsendt de målfaste tegninger. Jeg kontaktede selv Teknisk Forvaltning og bad om at få dem udleveret. Disse målfaste tegninger vil senere i min klage indgå som bilag. Mit brev af 18.04.05 vedlægges som bilag 1.
2. Da jeg modtog ovennævnte materiale fra Jer, var jeg tilbage for at se, hvad jeg havde om lokalplan 7.16 og konstaterede, at jeg den 23.12.93 havde modtaget redegørelse for lokalplan 7.16. Sammen med redegørelsen var et udklip fra en artikel indrykket i Hals Avis den 22.12.93. Jeg vedlægger artiklen som bilag 2, men meget væsentligt har jeg overstreget et væsentligt punkt vedrørende fremtidig placering af de 30 fritidshuse: **Lokalplanens formål er at muliggøre en udvidelse af feriecentret med 30 feriehus, der placeres umiddelbart vest for den eksisterende svømmehal.** Dette punkt er meget væsentligt, da det modtagne materiale fra Holmsø Huse vedrørende placering på ingen måde efterlever dette.
3. Da jeg modtager oversigtskort fra Holmsø Huse vedrørende placering af de 30 boliger, beder jeg Hals Kommune om at få udleveret hele lokalplan 7.16. I lokalplanen kan man læse lokalplanens formål, som på flere måder strider mod de ønsker/intentioner, som Holdensø Huse har for deres projekt. Lokalplanens formål vedlægges som bilag 3, og jeg skal senere vende tilbage til, hvor jeg mener der er koalitionskurs.
4. Jeg henviser til mit bilag 4, som er en fotokopi af det indføjede oversigtskort i lokalplanen. Dette strider noget med intentionen om, at husene skulle placeres vest for den eksisterende svømmehal. Dog er der indtegnet en skov nord for svømmehallen, men også placeret nogle huse mod nord. Jeg kan på ingen måde acceptere, at den indtegnede skov fjernes. I den forbindelse henvises til mit medsendte bilag 3, hvoraf det bl.a. fremgår, at lokalplanens formål er at beskytte områdets nuværende naturtilstand.

5. I Jeres brev af 15.04.05 til Holmsø Huse A/S nævner I et minimum afstandskrav på 8 m til den krogede bæk og et beplantningsbælte på 3 m. Jeg forstår ikke, hvor I får disse afstandskrav fra, da der ikke i lokalplan 7.16 nogen steder er taget udgangspunkt i ovennævnte. Det eneste sted der blev indikeret afstande er på lokalplanens bilag 3 (mit bilag 4). Jeg har med rød pil indikeret en evt. afstand fra huse til bækken, som under alle omstændigheder er ca. det dobbelte af 8 m. (Der er regnet forholdsmæssigt i forhold til f.eks. bredde på indtegnede bygninger). Hvor i lokalplan 7.16 læser man de anførte 8 og 3 m?
6. Jeg tillader mig at henvise til mit bilag 5, som er en fotokopi af Holmsø Huse's oplæg af fremtidig bebyggelse på området. Der er flere fejl vedrørende det fremsendte. Jeg kan oplyse, at der er 54 m fra svømmehal til kanten af den krogede bæk (dette er indtegnet på kort, og som det fremgår løber bækken igennem de planlagte huse). Samtidig er der indtegnet huse både nord og nordøst. Dette er på ingen måde intentionen, jfr. mit bilag 2 og bilag 4.
7. Det er med stor undren, jeg må konstatere, at man har indtegnet en offentlig sti mellem de planlagte huse og den krogede bæk. Det fremgår af lokalplan 7.16, hvor mulighederne for en offentlig sti til stranden er mulig, nemlig i den modsatte side af grunden. Jeg kan under ingen omstændigheder acceptere en offentlig sti andre steder end intentionen i lokalplanen. Jeg vedlægger oversigtskortet, som redegør for placering af offentlig sti som bilag 6.

Jeg kan meddele, at ovenstående 7 punkter og bilag er forelagt vore naboer på Kattegatvej 8 Lone og Kaj Thomsen, som erklærer sig enig i klagepunkterne.



.....  
Lone Thomsen



.....  
Kaj Thomsen

Venlig hilsen

  
Vagn Kristensen





*Bilag 1.*

HALS KOMMUNE  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

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:

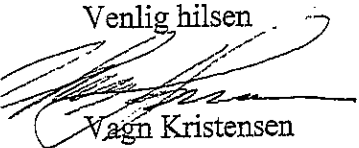
Jeg kan oplyse, at jeg sammen med min kone er ejer af ejendommen Kattegatvej 10, som grænser op til området.

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

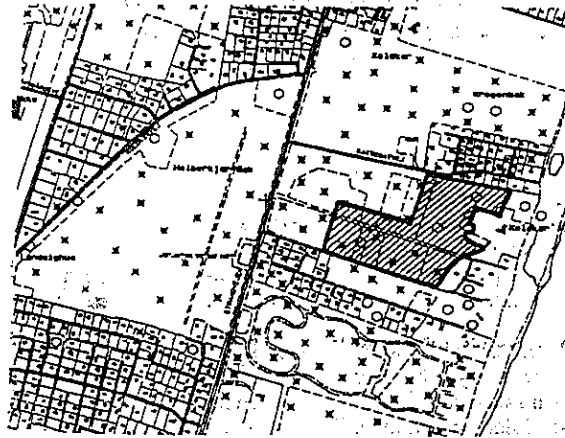
  
Vagn Kristensen



# Lokalplan nr. 7.16

## samt rammetillæg nr. 33 til kommuneplanen for et område vest for Koldkær Feriecenter

Bilag 2.



Byrådet har på sit møde den 15. december 1993 endeligt vedtaget lokalplan nr. 7.16 samt tillæg nr. 33 til kommuneplanen for en udvidelse af Koldkær Feriecenter med 30 feriehuse vest for det eksisterende feriecenter. Lokalplanen erstatter en tidligere godkendt plan (Lokalplan nr. 7.15), der ligeledes muliggjorde en udvidelse af centret.

Feriecentret rummer lejligheder og en række fællesfaciliteter: restaurant, café, svømmehal, tennis m.v. Den nuværende fordeling af fællesfaciliteter i forhold til sengepladser er i øjeblikket for lavt til, at fællesfaciliteterne udnyttes rationelt. Lokalplanens formål er at muliggøre en udvidelse af feriecentret med 30 feriehuse, der placeres umiddelbart vest for den eksisterende svømmehal.

En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammedel, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 33 til kommuneplanen.

I forhold til det forslag, som byrådet offentliggjorde den 1. september 1993, er den endelige plan ikke ændret.

Planen kan ses følgende steder:

Hals kommune  
Teknisk forvaltning  
Borgergade 39, 9362 Gandrup  
og  
Bibliotekerne i Hals kommune

Yderligere oplysninger om lokalplanen og kommuneplantillægget kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning i Gandrup.

Hals byråd

*Bilag 3.*

## **LOKALPLAN NR. 7.16**

for opførelse af feriehusene i tilknytning til det almennyttige Feriecenter Koldkær mellem Hou og Hals.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i stk. 2.1 nævnte område:

### **1. Lokalplanens formål**

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at fastlægge de nærmere retningslinier for opførelse af 30 feriehusene i tilknytning til Feriecenter Koldkær.

Lokalplanen skal sikre:

- at** der ved placering og udformning af feriehusene tages størst muligt hensyn til områdets kystnære beliggenhed og til områdets nuværende naturtilstand,
- at** biladgang til feriehusene alene foregår fra det interne vejnet ved receptionsbygningen og parkeringspladsen,
- at** fredskovsområdet i den sydlige del af lokalplanområdet bevares som fredskov, og
- at** almenheden får stiadgang til stranden.

### **2. Lokalplanens område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 49 k Hals by, Hals, samt alle parceller, der efter den 1. august 1992 udstykkes fra nævnte ejendom indenfor lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanens område inddeles i følgende delområder:  
A - byggefelt til 30 ferieboliger og  
C - opholdsområde i naturtilstand.  
Delområdernes afgrænsning er vist på bilag 2
- 2.3 Lokalplanens område er beliggende og forbliver beliggende i landzone.