

Hals kommune
Att. Teknisk forvaltning
Kommunalbestyrelsen
Borgergade 39
9362 Gandrup.

Indgået
22 SEP. 2006
Hals Kommune
Den 19.9.06

Vedr.: Supplerende indsigelse, klage over lokalplanforslag 7.27, Koldkær.

Bedes distribueret til kommunalbestyrelsens medlemmer, inden behandling på byrådsmødet den 27.9.06.

Hotel-og restaurationspligt:

Med vedtagelsen af lokalplanforslag 7.27 i Teknisk udvalg den 6. september, hvor det først er ved **ibrugtagning** af de nye ferieboliger at hotel- og restaurationspligten skal være opfyldt, udsætter Hals kommune sin tilsynspligt. Derved lovliggøres at hotel-og restaurationspligten for det eksisterende Feriecenter og de 40 lejligheder ikke er opfyldt.

Såfremt ejerne af området, hvor de 26 feriehuse skal bygges ikke søger om byggetilladelse, kan ejerne af de eksisterende ferielejlighederne udsætte opfyldelsen af hotel-og restaurationspligten, der er en betingelse for området.

Vi ønsker fortsat at hotel og restaurationspligten og andre påbud er opfyldt for det eksisterende feriecenter, før der gives tilladelse til yderligere udvidelser.

Lokalplan §6 Område og zonestatus.

Ifølge Lokalplan 7.14, der er overordnet gældende også for lokalplan 7.27 er anført i:

5.1 Bebyggelsens omfang og placering:

Citat: "Bebyggelsens samlede bruttoetageareal indenfor afsnit A og afsnit B under et må ikke overstige 4.000 m² "

Vi mener fortsat at den samlede bebyggelsesprocent bliver overskredet, når der i lokalplanforslag 7.27 tillades 2330 m² for område A, matr.49ca.

Teknisk Forvaltning giver den 13.4.05 tilladelse til landzonetilladelse til udstykning af Portlandsvej 31 i tre selvstændige ejendomme og at udstykke de 40 ferielejligheder i de eksisterende bygninger.

Vi mener, at netop ved at tillade det oprindelige feriecenter opdeles i selvstændige matrikler med hver sin ejerforening efter ejerlejlighedsloven, må hver enkelt matrikel opfylde bebyggelsesprocenten for landzone.

Udstykningen af Koldkær feriecenter i flere selvstændige matrikelnumre tilsidesætter ikke at forudsætningerne fra **Rammeplan 19** skal overholdes. Citat: "at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 10."

Tidligere var der én grund, nu er der flere eller mange.

Dette bliver så meget vigtigere af, at der mellem de forskellige ejere hele tiden handles indbyrdes, så det bliver komplet uigennemsigtigt, hvem det er kommunen skal udøve sin tilsynspligt overfor.

Inden udsendelsen af lokalplanforslag 7.27 var der fra Teknisk Forvaltnings side givet tilladelse til en arealoverførsel af matr. 49bø, Hals til matr. 12g, Hou. Et område, der efter lokalplanforslag 7.10 skulle sikre forskellige overnatningsmuligheder i form af værelser, hytter og areal til telte og campingvogne.

Efterfølgende har Teknisk forvaltning givet tilladelse til at matr. 12g Hou udstykkes til sommerhusgrunde. (Sagsnr: 24591) Er der mon meningen at kommunen vil tillade at resten af matr. 12g, det tidligere matr. 49bø, Hals (beskyttet hedeareal, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3) også tillades/dispenseres fra gældende regler og tillades udstykket ?

Der er forelagt ansøgning om dette i Teknisk Udvalg på mødet den 8.marts og det er ikke afslået, idet der foreligger nye oplysninger. Hvilke ?? (sagsnr: 26834)

Ved arealoverførslen af del af matr. 49bø er udlagt en 6 meter bred vej.

Uanset at Kort og matrikelstyrelsen behandler sagen, mener vi at i og at med kommunen har givet tilladelse til denne vej i brev af den 25.4.06 (sagsnr: 27240) bør det fremgå af kortmaterialet til lokalplanforslag 7.27. Vi finder fortsat kort materialet ukorrekt og at Skovlovens §12 overskrides med denne arealoverførsel. Vi ønsker forholdet berigtiget.

Skovloven §12. Citat: "Sammenhængende fredskovspligtige arealer må ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel."

Pr. 31.3.06 har Kort og Matrikelstyrelsen givet tilladelse til en videre udstykning af matr. 49 ca, hvorfra der er udstykket 12.424 m². (Det er område A, hvor tilladelsen til de 26 feriehus skal placeres)

Til hvem og med hvilket formål ?

Det må stadig undre at de hjemmesider kommunen henviser til i deres følgebrev til Lokalplanforslaget 7.27 (Planer og Visioner) viser sig ikke at indeholde de matrikelnumre, der er anført i Lokalplanforslaget.

Og at lokalplanforslagets kortmateriale ikke viser allerede tilladte arealoverførsler, udstykninger mv.

Vi har ved den ulovlige træfældning oplevet, at det kortmateriale, der er gældende for lokalplan 7.14, ikke var korrekt, med det resultat at den sommerhusejer, der er mest belastet af træfældningen, fortsat ligger med sin grund helt åben mod feriecenterets legeplads. Stik imod hensigterne fra vedtagelsen af udvidelsen af feriecenteret i 1989. Påtalt i brev af 04.03.05 og 15.oktober 2005 til Teknisk Forvaltning.

Miljøvurdering.

Hals kommune har medsendt brev til sommerhusejerne, (sagsnr. 27525) hvori er anført, at de har vurderet, at der ikke er behov for en miljøvurdering §§3 og 4. Dette gentages i lokalplanforslaget.

Vi mener tværtimod at netop den særlige natur og de beskyttede naturområder, der er beliggende i Lokalplan 7.27s område nødvendiggør en miljøvurdering idet der er grund til at antage at en vedtagelse af lokalplanforslaget vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, den biologiske mangfoldighed mv.

Vi henviser til Lov om miljøvurdering §1 stk.2 og §3. Samt samme lovs §7 stk. 2, bilag 1. Samt samme lovs bilag 4 stk.12, Turisme og fritid.

De friarealer, der skal anvendes for feriecenterets brugere efter en eventuel udvidelse er netop den beskyttede natur, der er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

Teknisk forvaltning afviser ved behandlingen af lokalplanforslag 7.27 vores indsigelse om behovet for en miljøvurdering. De anfører citat: "Det indstilles, at bemærkningen ikke tages til efterretning, idet der ikke er tale om en ny plan, men realisering af oprindelig lokalplan."

I og med at Lokalplanforslaget 7.27 er nyt og afløser det tidligere lokalplanforslag 7.16, mener vi det er en ukorrekt begrundelse. Det gældende Lokalplanforslag 7.16 er dateret december 1993 og Lov om miljøvurdering er fra maj 2004.

Træ bevoksningen - der er fældet - omkring feriecenteret bruges som begrundelse for ikke at lave en miljøvurdering.

Vi finder det dybt kritisabelt, at man ved udarbejdelsen af forslagene til den nye lokalplan ikke har mere styr på, at det jo bl.a. er de fotograferede træer i illustrationen, som under stort postyr ulovligt blev fældet i området januar, februar 2005. (Varsling om påbud, sagsnr: 23865, af 03-02-2005. Påbud om genplantning fra Teknisk forvaltning, sagsnr: 23865af 08-06-2005.)

Amtet godkender lokalplanforslaget, 7.27 som det er tilsendt og med den vildledning billedet på side 11 i Lokalplanforslaget angiver.

Det er efter vores opfattelse retligt ukorrekt og vi mener at, der skal udarbejdes en miljøvurdering før Lokalplan 7.27 kan viderebehandles, endsige godkendes.

Venlig hilsen



Brita Collaitz
Repræsentant for grundejerforeningen
Portlandsvej

BRITA COLLAITZ
Sommervej 13
Øster Sundby
9220 Aalborg Øst
brita@collaitz.dk

Bilag:

1. Høringsvar til Lokalplanforslag 7.27 af 27.08.06 til Hals kommune.
2. Arealoverførsel, Teknisk Forvaltning sagsnr. 27240, af 25.04.06
3. Udstykning for matr. 12g,Hou, som del af matr.49 bø er sammenlagt med.
4. Udstykningsansøgning, sagsnr. 26834, af 01.03.03 P19. Indsendt 06.02.06.

Bilag 1

Teknisk Forvaltning
Hals kommune
Borgergade 39
9370 Hals

Den 27.08.06.

Vedr.: Høringssvar til lokalplanforslag 7.27 "Område til ferie/fritidsformål ved Koldkær Feriecenter.

Som grundejerforening Portlandsvej ønsker vi hermed at gøre indsigelse mod det fremsendte lokalplanforslag.

Vi har som sommerhusejere på Portlandsvej, ved tidligere høringssvar fremhævet, at intentionerne som anført i Lokalplan 7.14 af marts 1990 med tilhørende Rammeplan 19 og kommuneplantillæg 33 bør overholdes stramt.

Vores frygt og manglende tillid til at dette efterleves er blevet bekræftet af de forhold, der siden februar 2004 har været omkring Koldkær feriecenter.

Vi oplever at der

- trods gældende lokalplan 7.14 og 7.16
- trods krævet tinglyst deklARATION for området,
- trods krav om genetablering af ulovligt fældede træer,
- trods flere møder om genetablering af træer, for feriecenterets nærmeste nabo
- trods amtets naturkontors besigtigelse af området og herefter
- trods amtets krav om vedligeholdelsesplan for området
- er tale om, at der af bagvejen etableres sommerhuse beliggende i landzone i kystnært område.

Lokalplaner, deklARATIONer og påbudene følges ikke.

Teknisk forvaltning giver den 13.04.05 tilladelse til landzonetilladelse til udstykning, Portlandsvej 31 i tre selvstændige ejendomme, og at udstykke 42 ejerligheder i de eksisterende bygninger, bla. på betingelse af, at der opretholdes hotelpligt på lejlighederne.

Hotel- og restaurationsloven efter Lov nr 256 af 6.maj 1993 om restaurations-og hotelvirksomhed overholdes ikke

Betingelsen om hotelpligt er ikke overholdt. Der er på feriecenteret ingen fungerende hotelfaciliteter. Der er ingen reception, ej heller restaurant. Ingen mulighed for udlevering af f.eks nøgler og sengelinned. Trods tinglyst deklARATION om dette. Vi er ikke bekendt med, at der er en restauratør med næringsbrev som forudsat i Lov om restaurations- og hotelvirksomhed.

Betingelserne for svømmehallen følger heller ikke gældende deklARATION, da der er meget begrænset åbningstid.

Lov om sommerhuse og camping (lovbekendtgørelse nr 357 af 15.7.1985, med ændringer af lov nr. 192 af 29. marts 1989) med udlejningsaftale ses ikke opfyldt.

Vi kan ikke acceptere, at der tillades yderligere tilbygning/ udvidelse før allerede besluttede forhold for området efterleves. Vi ønsker dette skrevet ind i lokalplans 7.27 formål.

Vi ønsker at kommunen udøver sin påtaleret overfor ejerne af feriecenteret i forhold til gældende påbud, pligter og vilkår.

§1 Lokalplanens formål

Vi ønsker følgende tilføjet formålsparagraffen.:

- At der ikke kan tillades yderligere udvidelse før allerede krævede forhold for området efterleves.
- at ny bebyggelse ikke må tages i brug før kravene om hotel- og restaurationspligt er opfyldt for hele området.
- at fastholde området til ferie/fritidsformål, der drives efter hotel og restaurationslovgivningen.
- at fredsskovsområdet bevares som fredsskov.

§2 Område og zonestatus.

Til §2 ønsker vi tilføjet, at lokalplan 7.27 dækker hele det område lokalplan 7.16 omfattede.

Vi mener ikke, at det er tilstrækkeligt at det er anført i redegørelsen til lokalplanforslaget.

Vi ønsker det tillige anført tydeligt på bilag 1 i lokalplanforslaget.

Ellers vil det være vanskeligt at se lokalplanens grænser.

Det er vel ikke hensigten ?

§6 Bebyggelsens omfang og placering.

Vi mener, at opdelingen af feriecenteret i flere matrikelnumre med forskellige ejere nødvendiggør at det enkelte matrikelnummer opfylder bebyggelsesprocenten gældende for landzone. Der er i lokalplanforslaget ikke anført arealerne for de forskellige delområder af A, B og 49bø. Vi har derfor ingen mulighed for at vurdere hvilken bebyggelsesprocent, der er gældende for område A, matr.49ca.

Vi ønsker derfor, at der for lokalplansområdet 7.27 fastlægges en bebyggelsesprocent som er normalt gældende for landzone i kystnært område og at denne bebyggelsesprocent ikke selvstændigt overskrides for matrikelnummer 49ca.

Vi mener ikke, det er tilstrækkeligt at anføre et bruttoetageareal, da en del af område B, nu er arealoverført til 12g. Hou by og at en del af 49 bø nu er ophørt med at eksistere.

Vi er ikke i stand til at finde, hverken 49 bø eller 49ca, fra Hals kommunes hjemmeside, "Planer og visioner", som anført i brevet der var vedlagt udsendelsen af lokalplanforslaget.

Det kan ikke være korrekt, at kortbilaget til lokalplanforslag 7.27 ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Det giver efter vores mening grundlag for mistro og skjulte dagsordner.

§ 8 Ubebyggede arealer

Det fremhæves i stk 8.4 at nyttilplantning og vedligeholdelse indenfor delområde B skal ske i henhold til betingelserne i dispensation af 1.august 2005 fra Nordjyllands Amt til § 3 beskyttet hede.

Vi ønsker at det klart fremgår af bilagsmateriale 1, hvor de beskyttede hede arealer er placeret. (Kortbilag til Lokalplanforslag 7.27.)

Vi ønsker, dispensationspunkterne efter naturbeskyttelsesloven af 1.august 2005 fra Nordjyllands amt specifikt indskrives under punkt 8.4

Citat:

"at der sker en pleje af de åbne hedearealer ved fældning og fjernelse af trævæksten på arealet, område I og II på vedlagte kort, så yderligere tilgroning hindres,
at plejen af "nyttilplantningen" syd for feriecentret sker uden brug af gødning og sprøjtemidler,
at grænsen mellem hedeområde I og "nyttilplantningen" blødes op, så der efterlades enkelte selvsåede ege på hedearealet og at "nyttilplantningens" vestre kant ikke bliver for kompakt.

At der ikke anlægges veje eller køres med tunge maskiner gennem de beskyttede hedearealer.. Citat slut

Vi ønsker samtidig at protestere mod at kortbilaget ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet Hals kommune pr. 27.04.06 har givet tilladelse til en arealoverførsel af matrikel 49bø til 12-g, Hou by, Hals.(sagsnr. 27240)
I forbindelse med denne arealoverførsel er udlagt en ny 6 meter bred vej med et samlet areal på 363 m2. Den er ikke eksisterende på det medsendte kortmateriale til lokalplanforslaget.

Vi mener, at den udlagte vej overtræder §12 i Skovloven. Citat: "Sammenhængende fredsskovspligtige arealer må ikke udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel." Ligesom vi mener, at den overtræder dispensationen fra amtet nævnt ovenfor. Vi ønsker disse forhold berigtiget.

Vi ønsker at nytilplantningen mellem hedeareal I og Portlandsvej fældes, eller blødes op, så vilkårene for hedearealet som beskyttet naturtype kan fastholdes. Der er i øjeblikket en kraftig og meget tæt trævækst, som er på vej til at kvæle hedearealet. Vi ønsker det indskrevet i lokalplanforslaget som et vilkår for området.

§8 Ubebyggede arealer.

Vi ønsker tilføjet som punkt 8.5.

Beplantningsbæltet udføres i rødæl, østrigsk fyr og eg. Beplantningsbæltet må vokse til en højde på 5,5 meter, hvorefter det skal holdes i denne højde.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning.

Vi ønsker tilføjet til punkt 10.1 i Lokalplanforslag 7.27

At ny bebyggelse ikke påbegyndes før tidligere planer, krav, påbud er opfyldt. Og at dette er dokumenteret overfor kommunen.

Miljøvurdering:

I lokalplanforslag 7.27 begrundes, at der ikke vurderes at være behov for en miljøvurdering.

Dette ønsker vi at bestride. Vi ønsker en miljøvurdering efter Lov nr. 316 af 05/05/2004.

I lokalplanforslaget er der på side 11 et foto af Koldkær feriecenter fra strandsiden. Dette billede er taget før alle træerne mod stranden og sommerhusområdet ved Portlandsvej blev fældet.

-Billedet er et falsum, men bliver brugt i lokalplanforslaget side 12 som dokumentation for at bebyggelsen placeres inde i et træ bevokset område, således at den ikke vil være synlig for naboer og i kystområdet i øvrigt.

Vi må kraftigt protestere mod denne vildledning af læsere af lokalplanforslaget. Såvel kommune som amt er vidende om, at de skitserede forhold ikke er som beskrevet i lokalplanforslaget.

Amtets naturkontor besigtigede den 21.marts 2005 området, sammen med repræsentanter for Teknisk Forvaltning. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper og samme lovs §15 om 300 meter strandbeskyttelseslinje.

Visualisering af den fremtidige bebyggelse og volumenstudiet som er anført i lokalplanforslaget side 12, fremtræder klart utiltalende og giver mere indtryk af gammeldags industri end af ferieboliger.

Portlandsvej er ikke omfattet af lokalplanforslag 7.27.

Vi ønsker at det tilføjes i en eventuel tilladelse til udvidelse af feriecenteret, at der etableres fartsnænkende foranstaltninger på strækningen omfattet af matr. 49aø, 49as og 49at, idet der allerede på nuværende tidspunkt er trafik med høj hastighed.

Som naboer til Koldkær feriecenter er vi interesserede i sikkerhed for, at der ikke sker yderligere bebyggelse på området, for at sikre balancen mellem bebyggelse og natur.

Venlig hilsen

Brita Collaitz
På vegne af grundejerforeningen
Portlandsvej.

Portlandsvej 27
9370 Hals

Sommervej 13, Øster Sundby
9220 Aalborg Øst.
Mobil: 2245 0403
Fastnet: 9815 1734



HALS KOMMUNE

Bilag 2

Landinspektørfirmaet
Søren Lange APS
Slotsgade 31
Postboks 14
9100 Aalborg

Teknisk Forvaltning
Dato 25-04-2006
Sagsnr. 27240
Dokumentnr. 147366

Sagsbehandler
Kirsten Jensen

Vedr. eiendommen matr. nr. 49bø Hals by, Hals og 12g, Hou by, Hals.

Vedlagte matrikulære sag er godkendt og underskrevet.

Med venlig hilsen

Kirsten Jensen



LANDINSPEKTØRFIRMAET
SØREN LANGE APS

(Hvims, Pinstrup og Stochholms efff.)
SLOTSGADE 31 - POSTBOKS 14 - 9100 AALBORG

Hals Kommune
Teknisk Forvaltning
Borgergade 39
9362 Gandrup

Dato: 07.04.06

Jr. nr.: 6499-1

BK/

Vedr.: matr. nr. 49-bø Hals By, Hals.

Hoslagt fremsendes matrikulær sag om overførsel af et areal fra ovennævnte matr. nr. til matr. nr. 12-g Hou By, Hals.

Sagen bedes behandlet, den grønne erklæring underskrevet og de originale dokumenter returneret hertil.

De signerede genpartier og kortene er til kommunens arkiv.

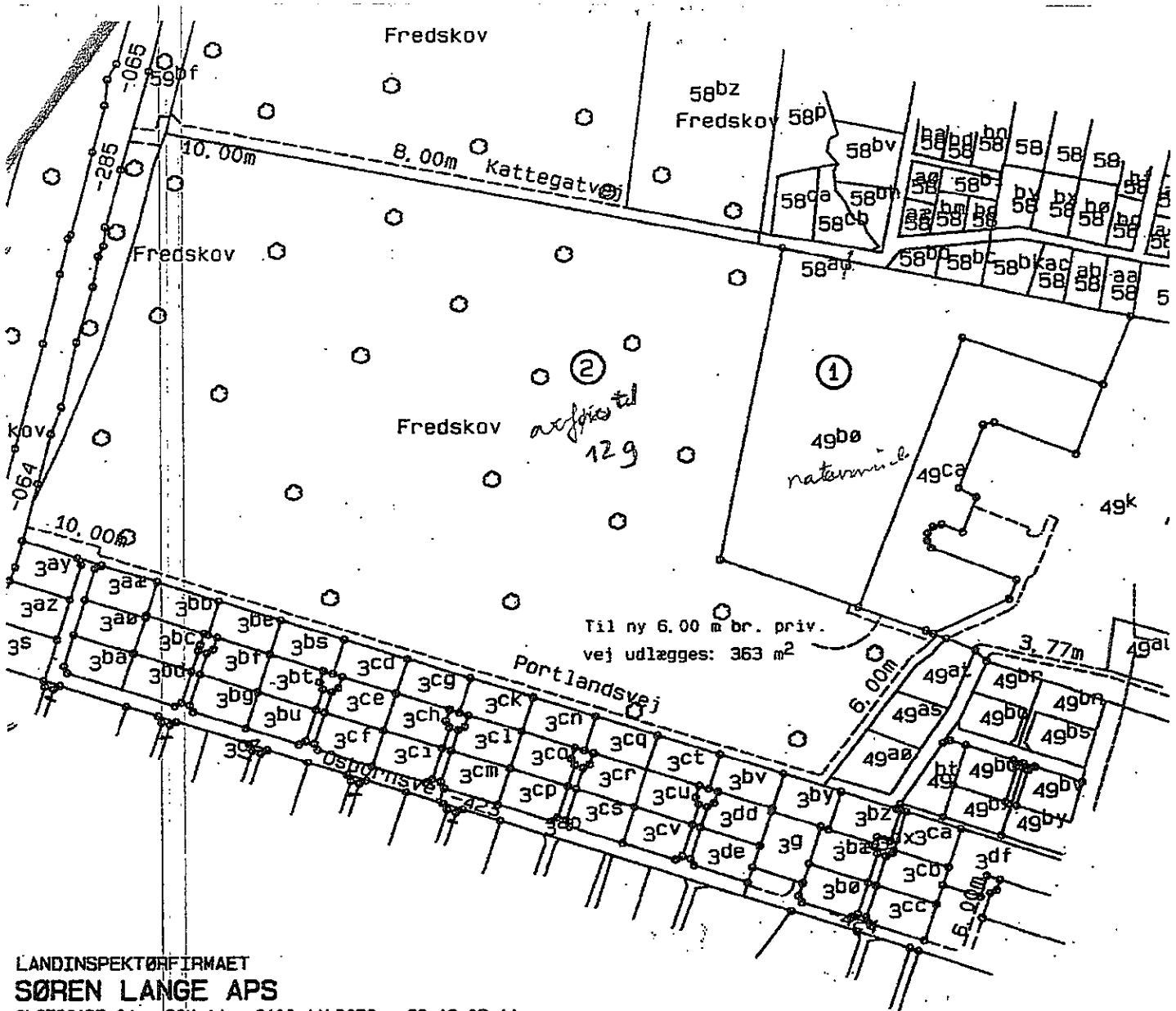
Med venlig hilsen


SØREN LANGE

Telefon 98 12 06 11 - Telefax 98 11 67 07 - landinspektoer@stochholm.dk - www.stochholm.dk

Cvr: 27969593

Nordea: 2214 - 5496 912030



LANDINSPEKTØRFIRMAET
SØREN LANGE APS
 SLOTSGADE 31 - BOX 14 - 9100 AALBORG - 98 12 06 11
 www.stochholm.dk

Ændringskort

til Kort- og Matrikelstyrelsen

Matr.nr.: 49b0

Ejerlav: HALS BY, HALS

Kommune: Hals

Amt: Nordjyllands

Udfærdiget i april 2006

Målforhold: 1:4000

Lsp.j.nr.: 6499-1

Søren Lange
 Landinspektør

Sagen omhandler følgende matrikulære forandringer:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Udstykning | <input type="checkbox"/> Ejendomsberigtigelse |
| <input type="checkbox"/> Matrikulering | <input type="checkbox"/> Skelforretning |
| <input type="checkbox"/> Sammenlægning | <input type="checkbox"/> Teknisk ændring |
| <input checked="" type="checkbox"/> Arealoverførsel | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kopien er af landinspektøren suppleret med sort tusch for så vidt angår

Ejerlavskode: 600651

Opmålingsdistrikt: 60-06

Skematisk redegørelse angående

Landinspektorens
Jr. nr.: 6499-1

overførelse fra matr. nr. 49-bø Hals By, Hals, til matr. nr. 12-g
Hou By, Hals, Hals Kommune, Nordjyllands Amt

Landinspektørfirmaet
SØREN LANGE APS
Slotsgade 31, Box 14, 9100 Aalborg,
Tlf. 98 12 06 11

www.stochholm.dk

Ejerlavskode: 60-06-51/60-06-52

m = matriklens arealangivelse		Anvendte forkortelse for beregningsmetoden			o = efter opmåling		
		k = efter kortet	s = efter konstruktion i større målforhold				
Kommunen skal før andre ejen- domsnr. til nye ejendomme	Matr. nr.	Delnr.	Parternes navne og adresser Arealernes anvendelse (Ejendommens notering før og efter)	Beregn måde	Areal		
				m ²	Heraf vej m ²	Heraf fredskov m ²	
	49-bø		Ejendommen Hals By, Hals ejes <u>F.J. Byg Invest ApS.</u> <u>Sønderskovvej 49</u> <u>9370 Hals</u>	m	18.6338	5605	15.2000
	12-g		Ejendommen Hou By, Hals ejes <u>VICH 4265 APS</u> — <i>Sønderskovvej 193</i> <i>går</i> <u>Strandvejen 104</u> <u>8000 Aarhus C</u> Der er kortlagt jordforurening på vidensni- veau på dette matr. nr., amtets kortlæg- ningsnr.: 817-0722	m	1.8340	6305	0
	49-	2	<u>Ved arealoverførelse overføres:</u> til matr. nr. 12-g.....	k	15.6169	5605	15.4670
			Som adgang til delnr. 1 udlægges..... over matr. nr. 49-bø	s	363	363	363
			<u>Herefter udgør:</u>				
	49-bø	1	Ejendommen Hals By, Hals	o	3.0169	0	0
	12-g		Den samlede ejendom Hou By, Hals	k	1.8340	6305	0
	49-	2	Hals By, Hals	k	15.6169	5968	15.4670
					17.4509	1.2273	15.4670
			Der er kortlagt jordforurening på vidensni- veau på matr. nr. 12-g, amtets kortlæg- ningsnr.: 817-0722				

DATE: 07.04.06


landinspektør
SØREN LANGE

LANDINSPEKTØRENS OPLYSNINGER

i henhold til bekendtgørelse nr. 1012 af 18. oktober 2004 om udstykningskontrollen.

49-bø Hals By, Hals, Hals Kommune,

Inde udstykning m.v. af matr. nr. _____

Nordjyllands Amt.

Landinspektørens j.nr.: _____

6499-1

Indrykningen vedrørende lov om offentlige veje skal udfyldes. I de øvrige rubrikker kan anføres relevante oplysninger til brug for kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

lov om planlægning

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af tinglyste lokalplaner 7.14 og 7.16. Arealoverførselen er ikke i strid hermed.

lov om offentlige veje

- Der skal gives oplysning om adgangsforhold til offentlig vej. Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller overførte arealer samt restejeendommen. Det skal frengå, om udstykningen, matrikuleringen eller arealoverførslen forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej. Den offentlige vejs kategori, navn, og/eller nr. angives. Når den matrikulære forandring forudsætter etablering af ny eller benyttelse af bestående overkørsel eller overgang til offentlig vej i mindre afstand end 100 m fra en hovedlandevej eller landevej - i bymæssig bebyggelse dog i mindre afstand end 50 m - skal dette oplyses.
- Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst adgangsbestemmelser. Dette gælder både for den udstykkede ejendom og evt. anden ejendom, hvorfra adgangen til offentlig vej skal ske.
- Det skal oplyses, om der er bekendtgjort eller tinglyst byggegrænsebestemmelser (herunder, efter hvilken bestemmelse, - hvilken myndighed der har påtaleret, - og om fraskilte eller overførte arealer berøres).

- A) Delnr. 1 får adgang til ldv. nr. 464, Strandvejen via nyudlagt og tidl. udlagt priv. fls. vej, delnr. 2 har direkte adgang til ldv. nr. 464, Strandvejen.. Der etableres således ikke nye overkørseler til off. vej.
- B) Der er tinglyst såvel adgangs- som byggegrænsebestemmelser på den berørte
- C) ejendom. Udstykningen berøres ikke heraf.

lov om private fællesveje

byggeloven

lov om miljøbeskyttelse

lov om forurennet jord

Andre bemærkninger til sagen

Dato: 06.04.06

Landinspektørfirmaet
SØREN LANGE APS
Slotsgade 32 6, postboks 14, 9100 Aalborg
Tlf.: 98 12 06 11 Fax: 98 11 67 07
www.stochholm.dk

Kontor & Markeds
Januar 2005



Bilag 3.

LANDINSPEKTØRFIRMAET
SØREN LANGE APS
(Hvims, Pinstrup og Stochholms eff.)
SLOTSGADE 31 - POSTBOKS 14 - 9100 AALBORG

Hals Kommune
Borgergade 39
9362 Gandrup

Dato: 31.01.2006
Jr. nr. 6538

Att.: Bente Lindstrøm

Vedr.: matr. nr. 12-g Hou By, Hals - Hou Feriecenter.

I fortsættelse af Hals Kommunes brev af 18. maj 2005 til Dansk Døvblindfødtes Forening (kopi vedlagt) har foreningen nu afhændet ovennævnte ejendom til min klient Brdr. Nielsen Byg ApS.

Jeg vedlægger udstykningsforslag for i alt 10 sommerhusgrunde med tilhørende fællesareal. Grundstørrelserne varierer mellem 1050 m² - 1330 m², og alle grunde har andel i et større fællesareal, søværts strandbeskyttelseslinien, således grundstørrelser incl. andel af fællesareal bliver min. 1.250 m².

Den eksisterende hovedbygning samt evt. en af hytterne anvendt som anneks agtes bevaret på delnr. 1.

Vi anmoder hermed om at lokalplanprocessen igangsættes, og vil naturligvis være behjælpelig med planmaterialer. Såfremt det er muligt, vil vi tilbyde at forestå den praktiske udarbejdelse af lokalplanen.

Ring mig venligst op for en drøftelse heraf.

Med venlig hilsen

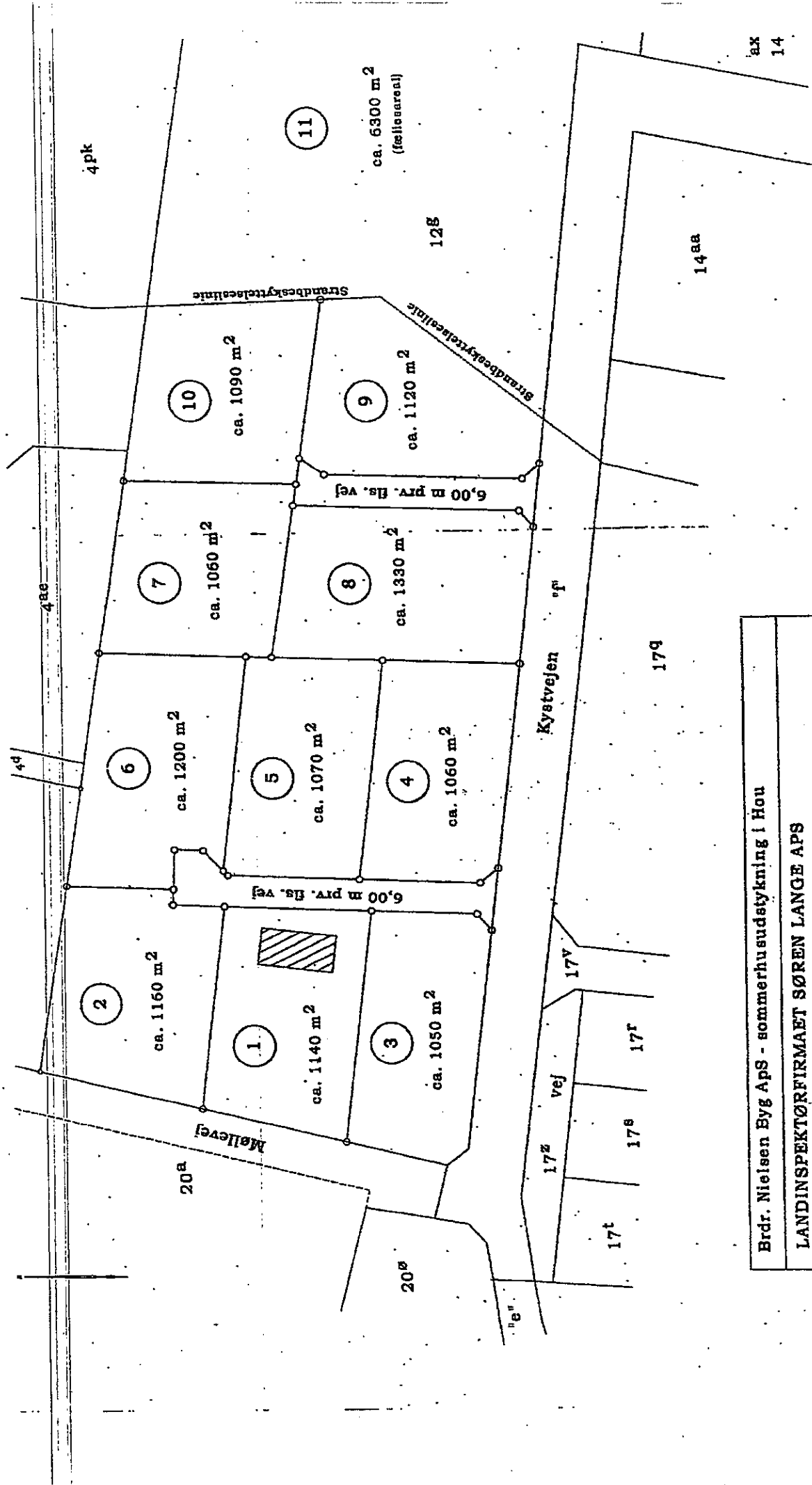

SØREN LANGE

C/c Brdr. Nielsen Byg ApS, Sønderskovvej 193, 9362 Gandrup

Telefon 98 12 06 11 - Telefax 98 11 67 07 - landinspektør@stochholm.dk - www.stochholm.dk

Cvr: 27969593

Nordea: 2214 - 5496 912030



= Hovedbygning der, evt. sammen men i hytte anv.
 agtes bevaret - yderligere bebyggelse på ejendoms

Erdr. Nielsen Byg Aps - sommerhusudstyknig i Hou	
LANDINSPEKTØRFIRMAET SØREN LANGE APS	
SLOTSGADE 31 - BOX 14 - 9100 AALSBORG, TLF. 98 12 06 11. www.stochholm.dk	
Udstykningsforelag for udstykning af sommerhusgrunde på matr. nr. 128 Hou By, Hals.	JÅRRI 6538
PLAN:R1	

ax
14



HALS KOMMUNE

D. Døvblindføde for. v/ Vibeke Faurholt
Græsvangen 4
Agersted
9330 Dronninglund

Teknisk Forvaltning

Dato: 18-05-2005
Sagsnr.: 24591
Vor ref.: Bente Lindstrøm
Brevnr.: 108842

Ansøgning om ændring af lokalplan 7.10 for Døvblinde Foreningens Feriekolo- ni.

Teknisk Udvalg behandlede d. 11.05.2005 jeres ansøgning om ændring af lokalpla-
nen for ejendommen Kystvejen 20, Hou, således at ejendommen kan afhændes og
udstykket til sommerhuse.

Teknisk Udvalg besluttede, at der vil blive udarbejdet ny lokalplan, der udlægger
ejendommen til sommerhuse, når der foreligger et projektforslag (udstykningsplan).

Ejendommen er omfattet af rammeområde 7So1. Denne er medsendt sammen med
de mere overordnede beskrivelser af sommerhusområdet fra kommuneplanen.
Lokalplanen skal udarbejdes i overensstemmelse med denne.

Med venlig hilsen


Johannes Eisnab
Udvalgsformand


Anders Pinstrup
Teknisk Chef



LANDINSPEKTØRFIRMAET
SØREN LANGE APS

(Hvims, Pinstrup og Stochholms eff.)

SLOTSGADE 31 - POSTBOKS 14 - 9100 AALBORG

Bilag 4

Hals Kommune
Teknisk Forvaltning
Borgergade 39
9362 Gandrup

Dato: 06.02.06
Jr. nr.: 6499

Att.: Bente Lindstrøm

Indgået
- 8 FEB. 2006
Hals Kommune

Vedr.: Koldkær Feriecenter, matr. nr. 49-bø Hals By, Hals.

På vegne af Finn Jensen, der fra Holmsø Projektpartner har erhvervet matr. nr. 49-bø, fremsendes hermed ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af 49-bø, som vist på vedlagte matrikulære oversigtsplan.

Finn Jensen har afhændet den del af 49-bø der er pålagt fredskov, benævnt delnr. 1 og beholder selv delnr. 3.

Delnr. 3 og den del af fredskoven på delnr. 1 der kan anvendes af "Koldkær Feriecenter" som friareal, er reguleret i lokalplan nr. 7.16 beliggende inden for delområde C og må kun anvendes som "naturområde". Den ønskede udstykning ændrer ikke på denne anvendelse - arealerne vil fortsat henligge som "naturområde".

Med venlig hilsen

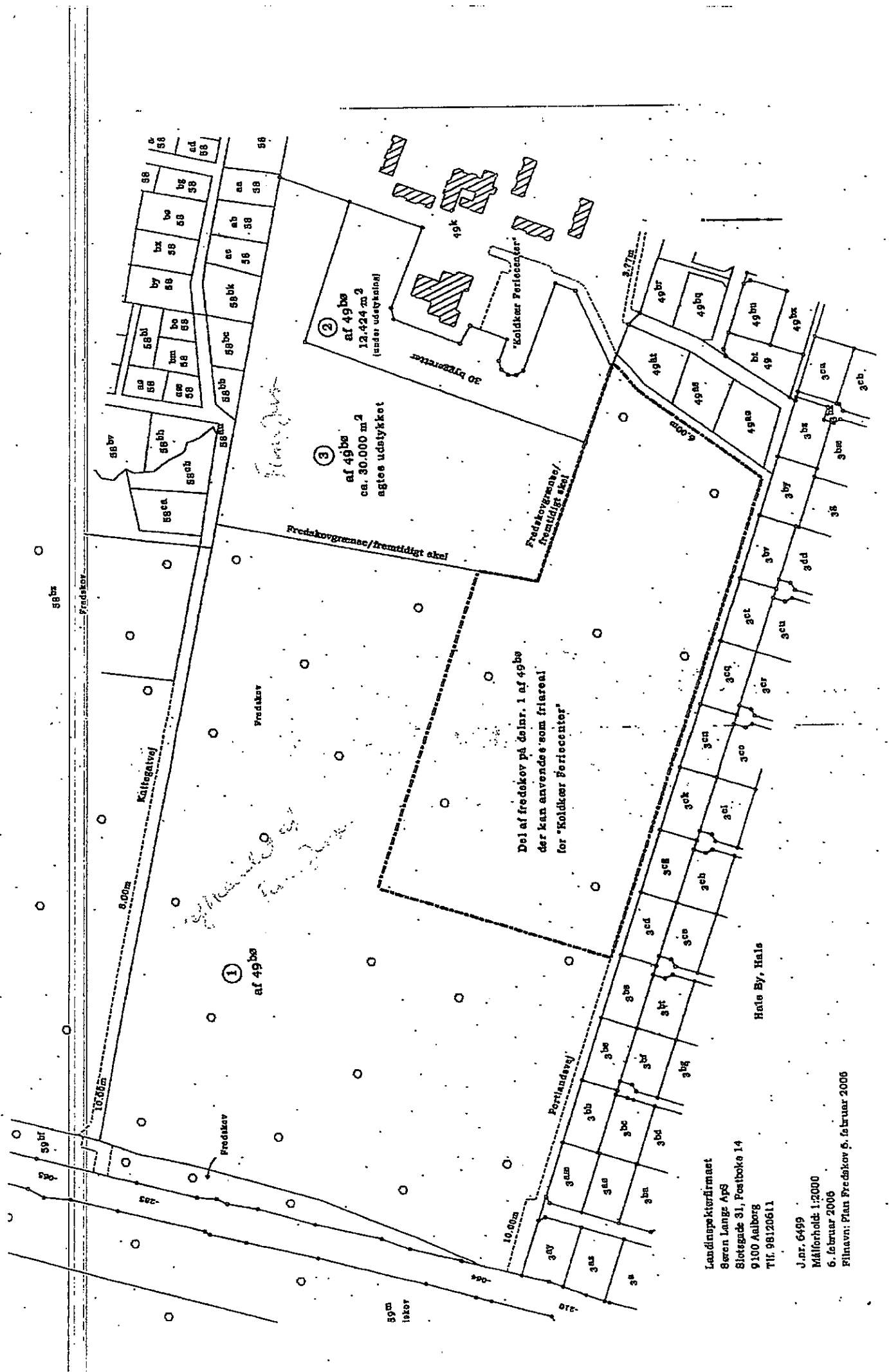

SØREN LANGE

C/c Finn Jensen, Sønderskovvej 49, 9370 Hals

Telefon 98 12 06 11 - Telefax 98 11 67 07 - landinspektoer@stochholm.dk - www.stochholm.dk

Cvr: 27969593

Nordea: 2214 - 5496 912030



Landinspektormødet
 Søren Lange Afs
 Slotsgade 31, Postboks 14
 9100 Aalborg
 Tlf. 98120611

J.nr. 6499
 Målførhold 1:2000
 6. februar 2006
 Filnavn: Plan Fredskov 5. februar 2006

43. Udstykning af naturparcel ved Koldkær Feriecenter

Sagnr. 26834 Dokumentnr. 142189 Journal nr. 01.03.03 P19

Beslutningstema:

Udvalget skal beslutte, hvorvidt de vil meddele landzonetilladelse til udstykning af en naturparcel vest for Koldkær Feriecenter.

Sagens indhold:

Hals kommune har modtaget medsendte ansøgning om udstykning af ejendommen vest for Koldkær Feriecenter i 2 selvstændige ejendomme; delnummer 1, det fredskovspligtige areal, og delnummer 3 som et naturområde.

Delnummer 1 agtes afhændet som fredskov, delnummer 3 beholdes af nuværende ejer som et naturområde.

Delnummer 3 og en del af delnummer 1 er omfattet af lokalplan 7.16, område C der skal bibeholdes som natur.

Der er i lokalplan 7.16 ingen bestemmelser om udstykninger.

Ejendommen ligger i landzone, der skal derfor i givet fald meddeles landzonetilladelse, uanset at området er omfattet af en lokalplan.

Ifølge "Vejledning om Landzonebestemmelserne" bør man som udgangspunkt ikke meddele tilladelse til udstykning af nye ejendomme i det åbne land, uanset om der, som her, er tale om en ejendom, hvor der ikke sker en ændret anvendelse.

Ifølge Hals Kommunens "Praksis for Landzoneadministrationen" tillades der som udgangspunkt ikke udstykning, hvis der opstår en ejendom uden tilknytning til landbrug, skovbrug eller andre jordbrugstilknyttede erhverv. Eksempelvis tillades der ikke udstykning, hvor en borger ønsker sit eget stykke "fri-jord på landet".

Det vurderes, at der i det foreliggende tilfælde ikke er begrundelse for at tilsidesætte praksis på området.

Økonomiske konsekvenser:

/

Personalemæssige konsekvenser:

/

Kommunikation / Information:

/

Lovgrundlag:

1

Indstilling / Beslutning:

Teknisk Forvaltning indstiller den 01.03.2006
at der meddeles afslag på ansøgningen

Teknisk Udvalg, 08.03.2006 punkt. 43
Sagen udsættes på grund af nye oplysninger.

Bilag:

Udstykning af 49-bø Hals By, Hals