

Hals Kommune
Borgergade 39
9362 Gandrup

**Hjulmand & Kaptain
Advokatfirma
Vestergade 1
DK-9300 Sæby
Tlf.: + 45 70 15 1000
Fax: + 45 72 21 1650**

mail@70151000.dk
www.hjulmand-kaptain.dk

Interessentskab af
advokatselskaber

Afdelinger:
Aalborg
Hjørring
Sæby
Frederikshavn
Skagen

CVR-nr. 25 64 36 66
Bankkonto: 7420-102134-7



Dato:
2. oktober 2006

Sagsnr.:
252-97525 dbj

Sekr.:
Dorrit Bøgsted
Tlf. 72211674
dbj@70151000.dk

Vedr. Koldkær – lokalplanforslag 7.27

I fortsættelse af behageligt møde d.d. skal jeg kort redegøre for de synspunkter jeg på vegne Holmsø Projektpartner 2 ApS fremførte i forbindelse med mødet.

Holmsø Projektpartner 2 ApS erhvervede ejendommen fra Fonden Koldkær Almennyttige Feriecenter til overtagelse den 1. januar 2005. Efterfølgende har Holmsø Projektpartner 2 ApS frasolgt ejerlejlighederne nr. 3-42 til Kjeldsen Ejendomme ApS.

Holmsø Projektpartner 2 ApS er fortsat endelig adkomsthaver vedrørende ejerlejlighed nr. 1 og ejerlejlighed nr. 2 samt restejendommen, herunder det område der er omfattet af lokalplanforslaget. Min klient har indgået betingede aftaler om salg bl.a. betinget af, at der opnås tilladelse til opførelse af 30 yderligere boliger overensstemmende med den for området gældende lokalplan.

Da ejendommen blev erhvervet lagde min klient naturligvis vægt på, at der forelå en godkendt lokalplan, der gav ret til opførelse af 30 yderligere boliger på området vest for svømmehallen. Det var med nogen overraskelse, at min klient modtog Naturklagenævnets afgørelse om, at lokalplanen ikke i tilstrækkelig grad beskrev hvordan de 30 byggeretter kunne udnyttes.

Holmsø Projektpartner 2 ApS igangsatte sammen med en betinget køber, udarbejdelse af et revideret lokalplanforslag, hvis hovedsigte var at beskrive hvordan de 30 byggeretter mere præcist kunne udnyttes.

Hans Jørgen Kaptain (H)
Anders Hjulmand (H)
Birthe Østergaard (L)
Jens Stadum (H)
Aksel Groth (H)
Erling Mortensen (H)
Anker Laden-Andersen (H)
Lis Sørensen (H)
Birte Rasmussen (H)

Henrik Uhrenholdt (H)
Karsten Madsen (H)
Per Christensen (L), HD(R)
Mads Balsby Wilkens (H)
Jesper Langsted (H)
Birgitte Pedersen (H)
Finn Brøbecher (H)
Marianne Fruensgaard (L)
Jacob Thorup Larsen (L)

Jakob Stenbakken Johnsen (H)
Lene Astrup Treffer (L)
Anders Braad
Peter Ring
Karina Kellmer
Lingsie Jensen
John Arne Dalby
Casper Nørgaard
Jakob Dalsgaard-Hansen

Astrid Friis Jørgensen
Thomas Tai Christensen
Julia Jensen (fm)
Jeppe Steen Sørensen (fm)
Allan Zandberg (fm)

Min klient er naturligvis overrasket over at der nu er rejst spørgsmål om at de 30 byggeretter skal reduceres til 26. Det kan indebære et værditab for min klient, idet min klient ved købet og ved sit videreslag har lagt vægt på muligheden for etablering af 30 nye boliger.

I forbindelse med at der blev udarbejdet deklARATION af 21/9 2005 blev det udtrykkeligt i deklARATIONEN præciseret, at der var vejret ad det bestående vejsystem til det område, hvor de 30 byggeretter er beliggende. Købere af ejerlejlighederne 3-42 har været fuldt bekendt med deklARATIONEN og dermed med vejrettens beståen. Lokalplanforslaget giver adgang til 4 boliger ad den bestående vej og der er derfor tale om en meget begrænset trafik.

Jeg skal derfor anmode Teknisk Udvalg om at godkende lokalplanforslaget med 30 byggeretter som det er udarbejdet.

Der er truffet aftale med landinspektør Søren Lange om at denne, hvis ikke dette kan imødekommes, fremsender alternative løsningsmuligheder, der kan give mulighed for mere end 26 byggerettigheder og jeg anmoder om at ét af disse alternative forslag følges i det omfang Byrådet ikke ønsker at fastholde de 30 byggeretter, der har bestået siden lokalplan nr. 7.16 fra 1993.

Dernæst har jeg konstateret, at nogle indsigelser vedrører spørgsmålet om drift af hotelvirksomhed i det område hvor ejerlejlighed nr. 1 til 42 er beliggende. Dette spørgsmål er efter min klients opfattelse helt uafhængigt af lokalplanforslaget.

Som bekendt indeholder deklARATION af 21/9 2005 – der er godkendt af Hals Kommune - følgende bestemmelse vedrørende hoteldriften:

”Et centralt placeret areal på mellem 50 -75 m² af ejerlejlighed nr. 1 stilles til rådighed til restaurations-/centerformål for de berettigede ifølge nærværende deklARATION. Denne forpligtelse kan ikke af ejer/lejer bringes til ophør så længe ejendommens bygninger drives i h.t. lov om restaurations- og hotelvirksomhed.

Driften, der udelukkende omfatter restaurationsdriften, af det areal mellem 50-75 m² der stilles til rådighed, påhviler ejerforeningen vedrørende ejerlejlighederne nre. 1-42 incl. af delnr. 1 Hals By, hals. I det omfang de 30 ejerlejligheder af delnr. 4 Hals By, Hals etableres indgår disse ejerlejligheder også i forpligtelsen. Fordeling af driftsudgifter fremgår af ejerforeningens vedtægter. Ejerforeningen skal kunne servicere feriegæster i og ejerne af ejerlejlighederne 3-42 incl. af delnr. 1 Hals By, hals, feriegæster i og ejerne af de 30 ejerlejligheder af delnr. 4 Hals By, hals i øvrigt i henhold til gældende regler herfor jf. lov om restaurations- og hotelvirksomhed”.

Dette spørgsmål blev nøje forhandlet både med Hals Kommune og med køberne af ejerlejlighed 3-42.

Der har siden frasalg af ejerlejlighed 3-42 været stillet et lokale til rådighed for Ejerforeningen, men min klient har ikke nærmere kendskab til i hvilket omfang Ejerforeningen har udnyttet dette

eller har etableret hoteldrift. Den betingede køber af ejerlejlighed nr. 1 er gjort bekendt med, at man naturligvis skal respektere lokalplanens bestemmelser i denne henseende.

Jeg har forstået, at der netop er etableret en ny bestyrelse i Ejerforeningen og jeg går ud fra, at denne bestyrelse, som noget af det første, går i gang med at se på spørgsmålet.

Spørgsmålet om hoteldrift bør imidlertid behandles helt uafhængigt af lokalplanens vedtagelse.

Jeg håber, at det ovennævnte kan imødekommes, således at der gennem lokalplanen gives mulighed for etablering af 30 byggeretter og således at spørgsmålet om hoteldrift behandles uafhængigt af lokalplanen. Samtidig håber jeg, at Byrådet endeligt kan behandle lokalplanen på mødet i oktober, således at min klient og dennes køber kan fortsætte videreudviklingen af området overensstemmende med lokalplanen.

Med venlig hilsen

Hans Jørgen Kaptain