



Punkt 7.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 9.017 og Lokalplan 9-6-109 Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Hals Landområde og Ophævelse af Lokalplan 7.14 Feriecenter på Koldkær mellem Hals og Hou (1. forelæggelse)

2020-026901

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 9.017.
- forslag til Lokalplan 9-6-109.
- miljørapporten for Kommuneplantillæg 9.017 og Lokalplan 9-6-109.
- forslag til ophævelse af Lokalplan 7.14.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Per Clausen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen kan ikke anbefale indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Tidsplan

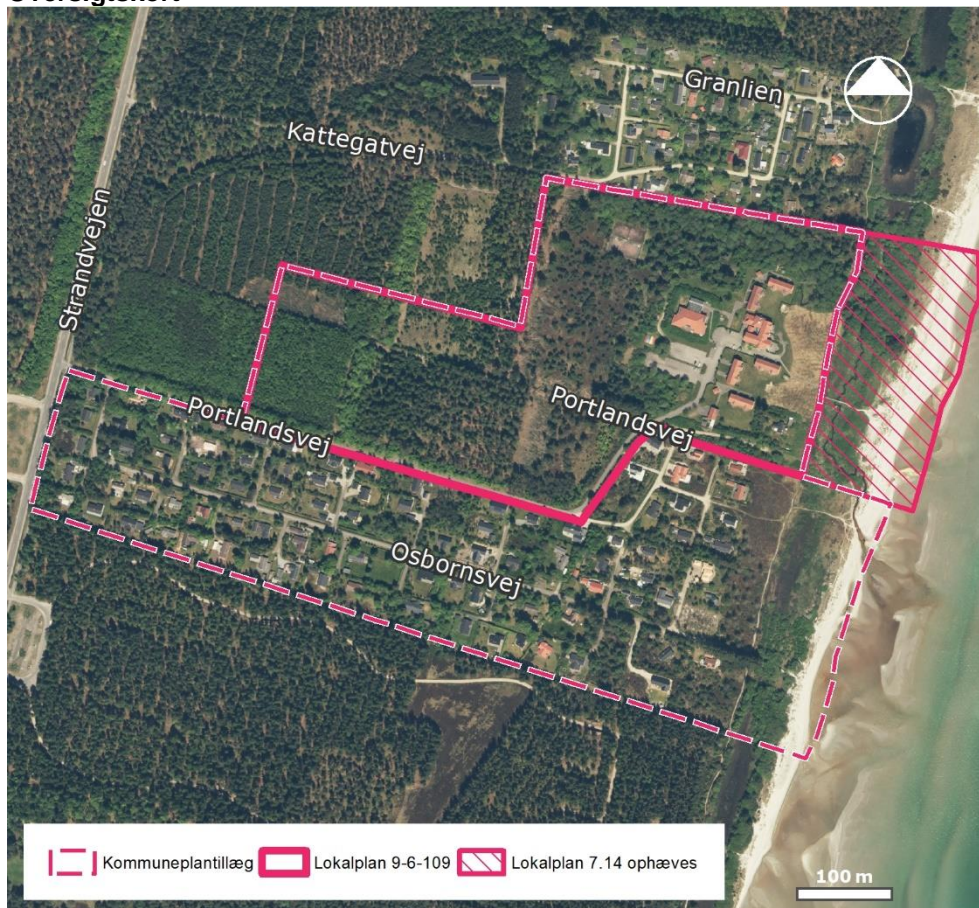
Planerne forventes godkendt ultimo 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 9-6-109](#)

[Kommuneplantillæg 9.017](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Kommuneplantillæggets indhold

"Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" giver nu mulighed for fornyet planlægning ved Koldkær Feriecenter og ved Porseheden.

Landsplandirektivet giver mulighed for, at et område på ca. 4,9 ha. ved Koldkær Feriecenter overføres til sommerhusområde i kystzonen ved lokalplan, hvis et i kommuneplanen udlagt sommerhusområde på ca. 9,2 ha. ved Porseheden udtages af kommuneplanen.

Kommuneplantillægget udlægger derfor nyt sommerhusområde ved Koldkær Feriecenter og reducerer sommerhusområdet ved Porseheden.

Lokalplanens indhold

Der må indenfor lokalplanområdet omdannes op til 49 eksisterende hotelejligheder til et tilsvarende antal ferielejligheder i det eksisterende feriecenter. Der må desuden udstykkes op til 26 nye ferielejligheder indenfor



området betinget af, at der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til den planlagte bebyggelse.

Lokalplanen udlægger et nyt sommerhusområde, der i princippet bygger på de samme byggeretter og bestemmelser for veje, stier, ubebyggede arealer mm., der tidligere var fastsat i de gældende lokalplaner (lokalplan 7.27 og 9-6-102).

Zonestatus ændres fra landzone til sommerhusområde for en del af området, hvilket muliggør ophævelse af hotelpligten for feriecentret. Der bliver herved mulighed for både sommerhuse og ferielejligheder i området.

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne de eksisterende 49 hotellejligheder til ferieboliger uden hotelpligt, samt fastholde helårsboligen og det fritliggende sommerhus. Ligesom det fortsat vil være muligt at opføre 26 nye tæt-lav ferieboliger enten som sommerhuse eller hotelboliger samt lave mindre til-/ombygninger til svømmehallen.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 7.14 har tidligere været grundlaget for opførelsen af Koldkær Feriecenter og er stykvis blevet afløst. Lokalplanen dækker nu kun natur- og kystarealer indenfor strandbeskyttelseslinjen, der primært reguleres af andre lovgivninger. Lokalplan 7.14 er derfor ikke længere nødvendig og foreslås derfor afløst i sin helhed med hjemmel i Planlovens § 33.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen.

Baggrunden for miljørapporten er, at der inden for planområdet er områder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis lokalplanens mulighed for at opføre 26 nye ferieboliger skal realiseres, kræver det en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, hvor et hedeareal på ca. 37.000 m² reduceres med ca. 9.000 m².

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Kommuneplantillæg 9.017 Omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen

Udkast til Lokalplan 9-6-109 Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Udkast til Miljørapport Kommuneplantillæg 9.017 og lokalplan 9-6-109

Lokalplan 7.14