



Tillæg for 9.017 Omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen

Aalborg Byråd godkendte den 14. december 2020 et kommuneplantillæg for 9.017 Omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 9.017](#)
- [10.3.1 Rammer for hoteller og feriecentre](#)
- [Kommuneplanramme 6.6.S2 Klitgaard](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.R1 Koldkær Feriecenter Vest](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.R10 Koldkær Feriecenter Øst](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.S6 Osbornsvej](#)
- [Kommuneplanramme 9.6.S11 Koldkær Feriecenter](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres et forslag til [lokalplan 9-6-109](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 1. januar. 2020**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneshus.dk/planklagenævnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneshus.dk/planklagenævnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 18. juni 2021.

14-12-2020



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur, retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet, kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenævnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenævnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenævnet.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.



Redegørelse for tillæg 9.017 Omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Bekendtgørelse nr. 952

"Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" giver nu mulighed for fornyet planlægning ved Koldkær Feriecenter og ved Porsheden. Denne bekendtgørelse er efterfølgende kun benævnt som landsplandirektivet.

Retningslinje 10.3.1

Af retningslinje "10.3.1 Rammer for hoteller og feriecentre" fremgår det, at Koldkær Feriecenter er pålagt hotelpligt.

Landsplandirektivet muliggør nu, at hotelpligten kan fjernes og derfor fjernes Koldkær Feriecenter og restriktionerne herom fra retningslinjen.

Kommuneplanrammer

Ved Koldkær Feriecenter



Afgrensning af de gældende rammeområder

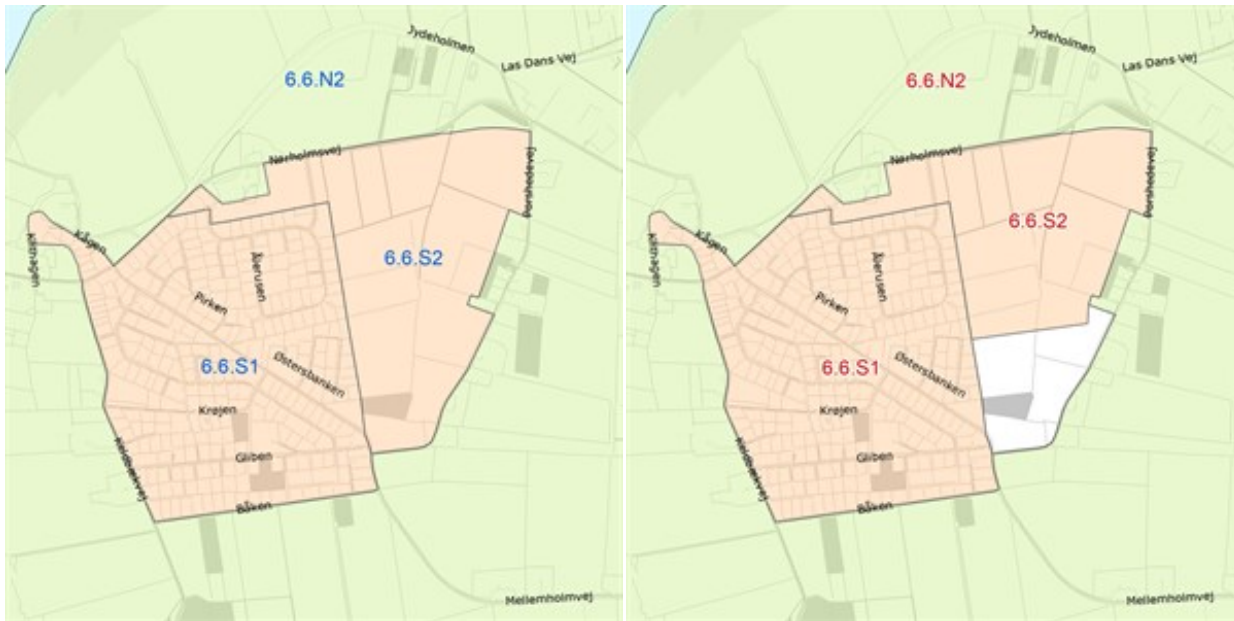
Afgrensning af de nye rammeområder

En del af den eksisterende kommuneplanramme 9.6.F3 ændres til en ny kommuneplanramme 9.6.S11 til sommerhusformål.

Den eksisterende kommuneplanramme 9.6.F3 vest for det nye sommerhusområde og den eksisterende kommuneplanramme 9.6.7Rek2 samles til en ny kommuneplanramme 9.6.R1 til rekreative formål. Den resterende østlige del af den eksisterende kommuneplanramme 9.6.F3 udlægges til en ny kommuneplanramme 9.6.R10 til rekreative formål.

Den eksisterende kommuneplanramme 9.6.7So6 er geografisk tilpasset de nye rammer, men der er ikke sket indholdsmæssige ændringer. Der er ikke tale om udvidelse af kommuneplanrammen kun en minimal justering som følge af de nye udlæg i naboområdet.

Ved Porsheden



Afgrensning af de gældende rammeområder

Afgrensning af de nye rammeområder

Dertil kommer, at kommuneplantillægget udtager en del af sommerhusområdet ved Porsheden. Den eksisterende kommuneplanramme 6.6.S2 udlagt til sommerhusområde reduceres.

Ved offentlig bekendtgørelse af planens endelige vedtagelse tilbageføres den del, der udgår af kommuneplanrammen 6.6.S2, zonestatus ændres fra sommerhusområde til landzone.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 9-6-102 fra 2011 (der kun omhandler det eksisterende feriecenter) blev der udarbejdet en Habitatkonsekvensvurdering. Habitatkonsekvensvurderingen omhandler også udbygningen med op til 26 nye ferieboliger. Habitatkonsekvensvurderingens konklusion er: "Det vurderes, at projektet har neutral effekt på udpegningsgrundlaget."

Det vurderes, at nærværende lokalplan ikke udløser en ny Habitatkonsekvensvurdering.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Der er forbud mod opgravning og ødelæggelse af plantearterne og forbud mod forstyrrelse og ødelæggelse af ag dyrearterne og deres yngle/rasteområder.

Områdets sandede indlandsklitter er potentielt levested for markfirben, men som følge af forholdsvis tæt kronedække, tæt græs- og urtevegetation og manglende soleksponerede, bare pletter vurderes det ikke som sandsynligt, at der findes en bestand inden for lokalplanområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at der inden for delområde B er opstået egnet ynglelokalitet, idet opvæksten blev ryddet i 2019 og mineraljorden blottet. Det vurderes dog som værende usandsynligt, at der siden er etableret en bestand i området. Det kan ikke udelukkes, at området benyttes af flagermus som ledelinje og fødesøgningsområde, men lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke yngle- eller rasteområde for flagermus væsentligt.

Der er udarbejdet habitatkonsekvensvurdering i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 9-6-102. Den omtaler evt. konsekvenser for bilag IV arter i klitterne.

Området er i maj 2020 genbesigtiget:

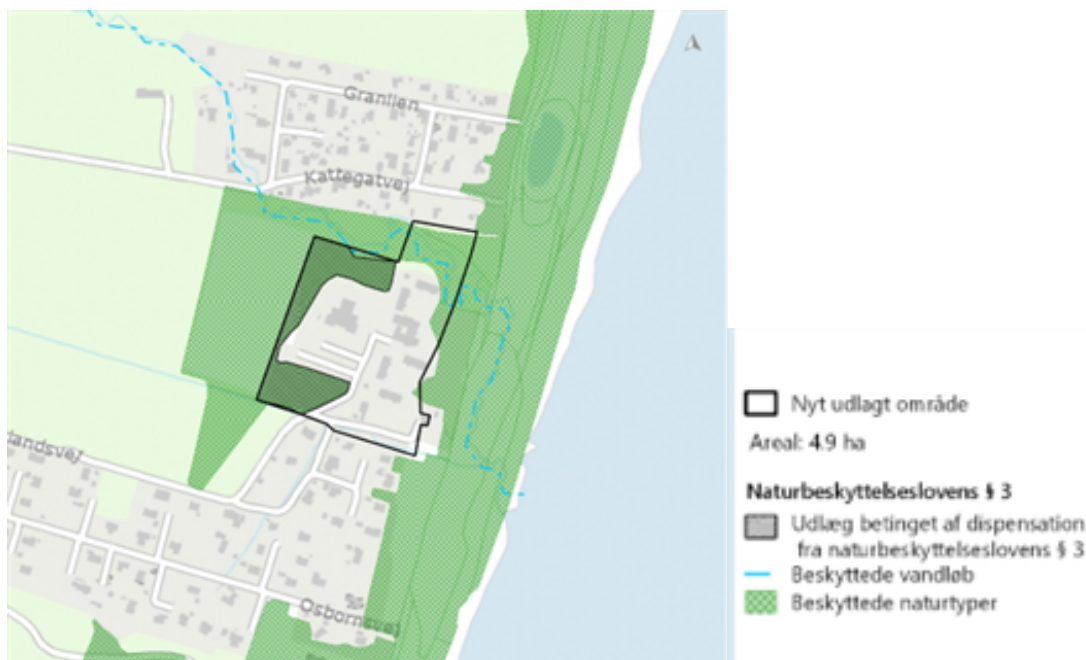
- Sandfladerne er potentielle levesteder for markfirben, men det vurderes ikke sandsynligt, at der er en bestand.
- Skoven bruges til fødesøgning for flagermus. Rydningen i område B og evt. nybyggeri vurderes ikke at have væsentligt indvirkning herpå. Det vurderes, at planerne ikke får væsentlige konsekvenser for bilag IV arter i området.

Planforslagets baggrund

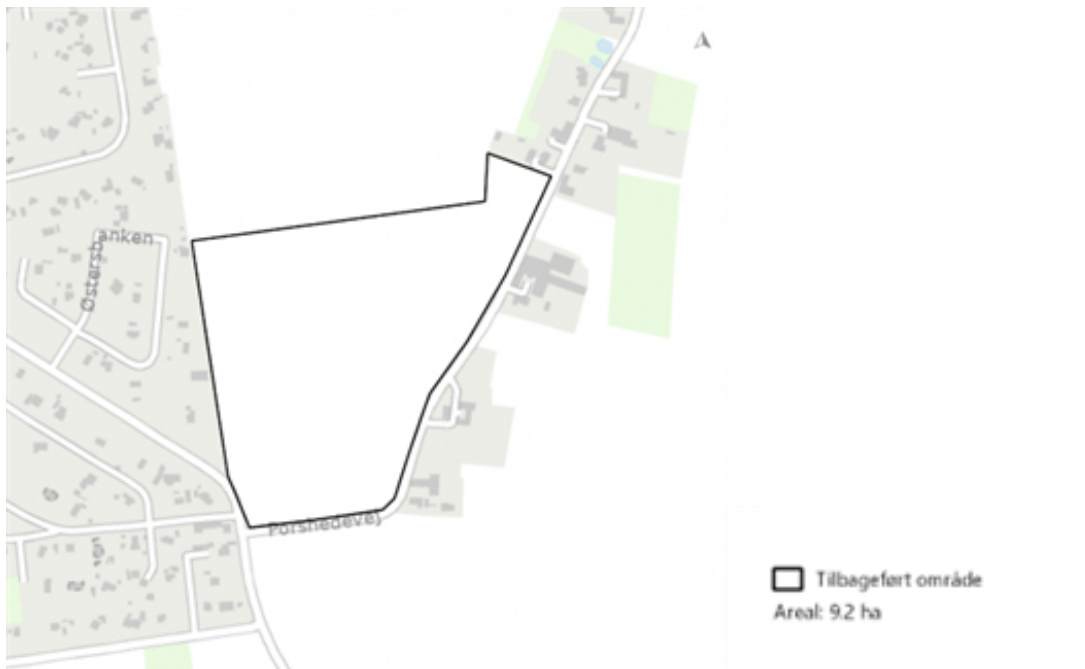
På baggrund af ansøgninger fra kommuner, der ønsker at omplacere og udlægge sommerhusgrunde for bedre udnyttelse og kvalitet af sommerhusområder, er der vedtaget et landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen, som skal understøtte vækst og jobpotentiale i de kystnære områder i hele Danmark.

Landsplandirektivet, der trådte i kraft 23. september 2019, giver mulighed for, at et område på ca. 4,9 ha. ved Koldkær Feriecenter overføres til sommerhusområde i kystnærhedszonen ved lokalplan.

Der må indenfor området, vist med sort på nedenstående kort, omdannes op til 49 eksisterende hotellejligheder til et tilsvarende antal ferielejligheder i det eksisterende feriecenter. Der må desuden udstykkes op til 26 sommerhusgrunde indenfor området betinget af, at der er meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til den planlagte bebyggelse.



Til gengæld skal et eksisterende sommerhusområde ved Porsheden reduceres med 9,2 ha, vist med sort på nedenstående kort, der i stedet skal tilbageføres til landzone.



På den baggrund udarbejdes dette tillæg.

Kommuneplanen i dag



Gældende opdeling af kystnærhedszonen

Området ligger i kystnærhedszonen umiddelbar vest for Kattegat.

Jf. kommuneplanens [jf. retningslinie 11.4.2](#) ligger området i planlagte arealer til byudvikling. De enkelte arealer her indenfor kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.

De ændringer, der kan foretages i området, vil ikke væsentligt påvirke skylinen, idet ny bebyggelse i området vil ligge bag eksisterende.



- Kommuneplantillæg
- Kommuneplanramme
- Årlig risiko for oversvømmelse under 5%
- Årlig risiko for oversvømmelse 5% og derover

Høj risiko for oversvømmelse (røde områder)

En mindre del af kommuneplanrammen 9.6.S11 ligger i områder med høj risiko for oversvømmelse.

Jf. [retningslinje 2.1.6](#) skal lokalplaner i områder med høj risiko (5% eller mere i 2050) for oversvømmelse (rød markering på kort) redegøre for klimatilpasningstiltag.

Dertil kommer, at der i området er væsentlige naturinteresser, der skal tilgodeses i planlægningen.



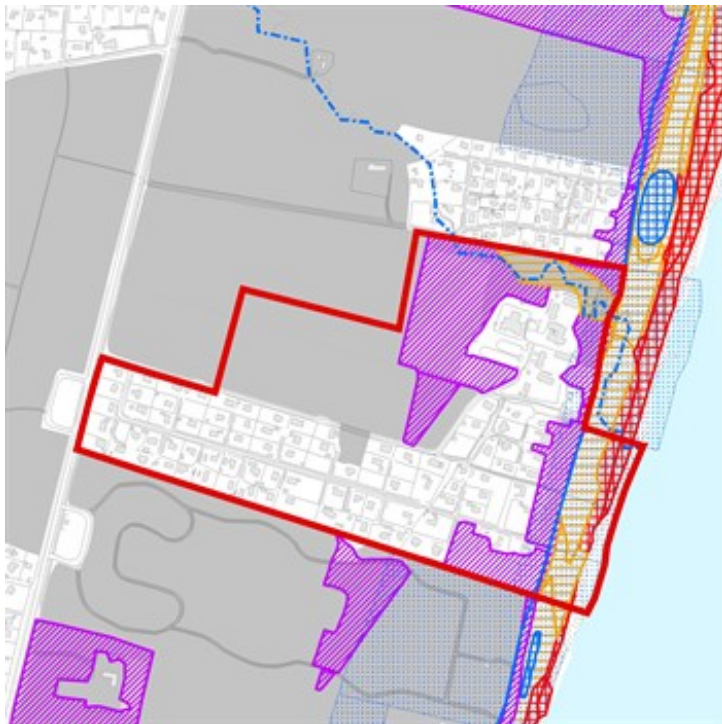
- Kommuneplantillæg
- Kommuneplanramme
- Skovbyggelinjer (DAI)
- Fredskov

Fredskov og skovbyggelinje

Der er fredskov i kommuneplanrammen 9.6.R1 og et mindre areal i kommuneplanrammen 9.6.R10 er pålagt skovbyggelinje.

Inden for skovbyggelinjen på 300 m må der ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master.

Fredskoven og skovbyggelinjen er ikke til hinder for realiseringen af planlægningen for områderne, idet områderne udlægges til rekreative formål.



Naturinteresser

Området er beriget med værdifuldt natur. Der findes bl.a. følgende typer beskyttet i området:

- Strandbeskyttelseszone.
- Langs kysten EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 2, Aalborg Bugt, nordlige del.
- Langs kysten EF-habitatområde nr. 14, Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.
- Hedearealer er beskyttede.
- Moser i områdets østlige del er beskyttet.
- Den Krogede Bæk er et beskyttet vandløb.



Økologisk forbindelse

Langs Kattégat kysten løber en økologisk forbindelse.

Jf. kommunenplanens retningslinje 11.3.8 økologiske forbindelser, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

Planlægningen vurderes ikke at påvirke den økologiske forbindelse. Der ændres ikke på.

I forbindelse med kommuneplantillæg 9.017 og lokalplan 9-6-109 er der udarbejdet en miljørapport. Rapporten indeholder en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Klik [her](#) for at se den samlede rapport.

14-12-2020



10.3.1 Rammer for hoteller og feriecentre

- Arealer til nye hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater skal lokaliseres i de særlige ferie- og fritidsområder, i tilknytning til større byer eller ved landsbysamfund med dagligvareservice. Dog kan der i det åbne land efter konkret vurdering og uden for kystnærhedszonen etableres kroer og pensionater med op til 10 værelser inden for eksisterende bygningsrammer. Der skal foreligge et dokumenteret behov for nyanlæg.
- Etablering af nye eller udvidelse af eksisterende hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater kan ske op til følgende maksimumstørrelser:
 - Ingen maksimumgrænser i Aalborg,
 - 150 enheder i øvrige byer, og
 - 50 sengepladser i landsbyer med dagligvareforsyning.
- De eksisterende hoteller, feriecentre, kroer og pensionater uden for de større bysamfund kan udvide, som det fremgår af nedenstående skema.
- Arealer til hotelformål inden for kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder kan udelukkende anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed. Undtaget herfra er arealer til hoteller i Aalborg. Op til 50 % af værelseskapaciteten kan omdannes til almennyttige ferieboliger, hvis anlægget er opført før 1988. De eksisterende hoteller og almennyttige feriecentre inden for kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder fremgår af nedenstående skema.
Hvis byrådet finder, at der er tungtvejende grunde (ruin, vejflytning eller lignende), kan anvendelsen til hoteldrift eller lignende virksomhed tillades ændret til andet formål.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinien understreger byrådets ønske om at knytte arealer til eventuelle nye, regionalt betydende overnatningsanlæg til byer frem for en spredning i det åbne land, som påvirker natur og landskab. Hermed opnås samtidig en understøtning af den service, som findes i de pågældende byer. I de mindre landsbyer er der ofte tale om at støtte den sidste dagligvarebutik. I byerne vil bygningerne også lettere kunne bruges til andre formål, hvis et overnatningsanlæg viser sig at være urentabelt. Se også [retningslinie 10.1.3](#). Eksisterende anlæg og eksisterende arealreservationer skal udnyttes, før der sker nyudlæg.

For at overnatningsanlæggene ikke skal virke for dominerende, skal størrelsen tilpasses byernes størrelse. Enhedsstørrelserne udgør planlægningsforudsætninger, som kan fraviges i mindre omfang, hvis det er begrundet i kommunens rekreative politik, og andre forhold taler herfor. Dertil kommer, at der i de største byer ikke er sådanne forudsætninger for enhedsstørrelser. Hvis man derfor ønsker at bygge større enkeltanlæg, skal det foregå i de større byer, hvor et enkelt ferie- og fritidsanlæg ikke kan komme til at dominere.

Maksimumstørrelserne er fastsat ud fra et mål om udvikling af turismen. Når der fastlægges en begrænsning, skyldes det først og fremmest hensynet til lokalbefolkningen i ferieområderne. Maksimumstørrelserne må ikke opfattes som en form for rettighed. Der skal altid foretages en konkret vurdering, der kan medføre, at

Definition

Ved arealer til hoteller og almennyttige feriecentre forstås arealer med de anlæg, der er optaget på modstående skema eller på anden måde er udpeget eller anvendes til hotel og/eller almennyttigt feriecenter. Det vil sige arealer, - der i en kommuneplan er udlagt til hotel og/eller almennyttigt feriecenter, - hvis anvendelse er fastlagt til hotel og/eller almennyttigt feriecenter i en lokalplan eller partiel byplanvedtægt, - hvorpå der eksisterer et bygningsanlæg, der er opført og anvendes til hotel eller almennyttigt feriecenter.

Almennyttige ferieboliger

Skov- og Naturstyrelsen har i de senere år efter konkret ansøgning givet lov til, at enkelte hotellejligheder i feriecentre,

hensyn til lokalbefolkningen, landskabet, naturen eller kulturmiljøet begrænser anlægsstørrelsen, jf. [retningslinie 10.1.4](#).

I kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser skal anlæggenes størrelse angives i antal enheder. For hoteller og lignende i Aalborg Kommune ekskl.. Aalborg angives størrelse i antal sengepladser i nedenstående skema.

Hoteller og feriecentre udenfor de større byer max. senge angivet i ()	Hoteller og feriecentre udenfor de større byer Max. 100 senge	Kroer og pensionater udenfor de større byer Max. 50 senge	Hoteller og feriecentre i de større byer (excl. Aalborg)
St. Restrup Herregaard* (110)			
	Motel Europa* (72)		
	Gl. Vraa Slot* (84)		
		Luneborg Kro* (46)	
			Strandvejshotellet (17)
		Sebbersund Kro (20)	
Egense Skanse (planlagt 250)			
	Motel Egense (50)		

Skemaet angiver hoteller og feriecentre i de kystnære områder, som er omfattet af hotelpligt.

* Anlæg som ligger uden for de kystnære områder, og som derfor ikke er omfattet af bestemmelsen om hotelpligt.

I skemaet er rammen fastsat efter en generel vurdering af, at en udvidelse er fundet acceptabel i forhold til lokalbefolkning samt landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne.

Hotelpligt

Baggrunden for retningslinien om hotelpligt er et ønske om at sikre de kystnære hoteller og feriecentre til hotelformål. Staten indførte i 1979 et hotelstop i de kystnære områder for at dæmme op for flere hoteller og feriecentre i strandkanten, hvilket samtidigt førte til et krav om, at eksisterende anlæg skulle fastholdes til hotelformål. Hotellerne og feriecentrene blev opfattet som en vigtig ressource, der ikke længere kunne erstattes af nye anlæg.

I indlandet bag kystzoneafgrænsningen er der ikke hotelpligt, da der i indlandet kan ske arealinddragelse til nye hoteller uden at gøre indhug i værdifulde kystlandskaber. Tilsvarende gælder i Aalborg, hvor byzonen

der drives efter hotel- og restaurationsloven, kan købes af feriefonde – det vil sige følge reglerne for almennyttige feriebyer. Styrelsen er indstillet på ikke at tillade en konvertering med flere almennyttige enheder (max. 50%), end at anlægget som helhed stadig kan betragtes som hotel. I hvert enkelt tilfælde skal der indhentes en tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen efter lov om sommerhuse og camping.

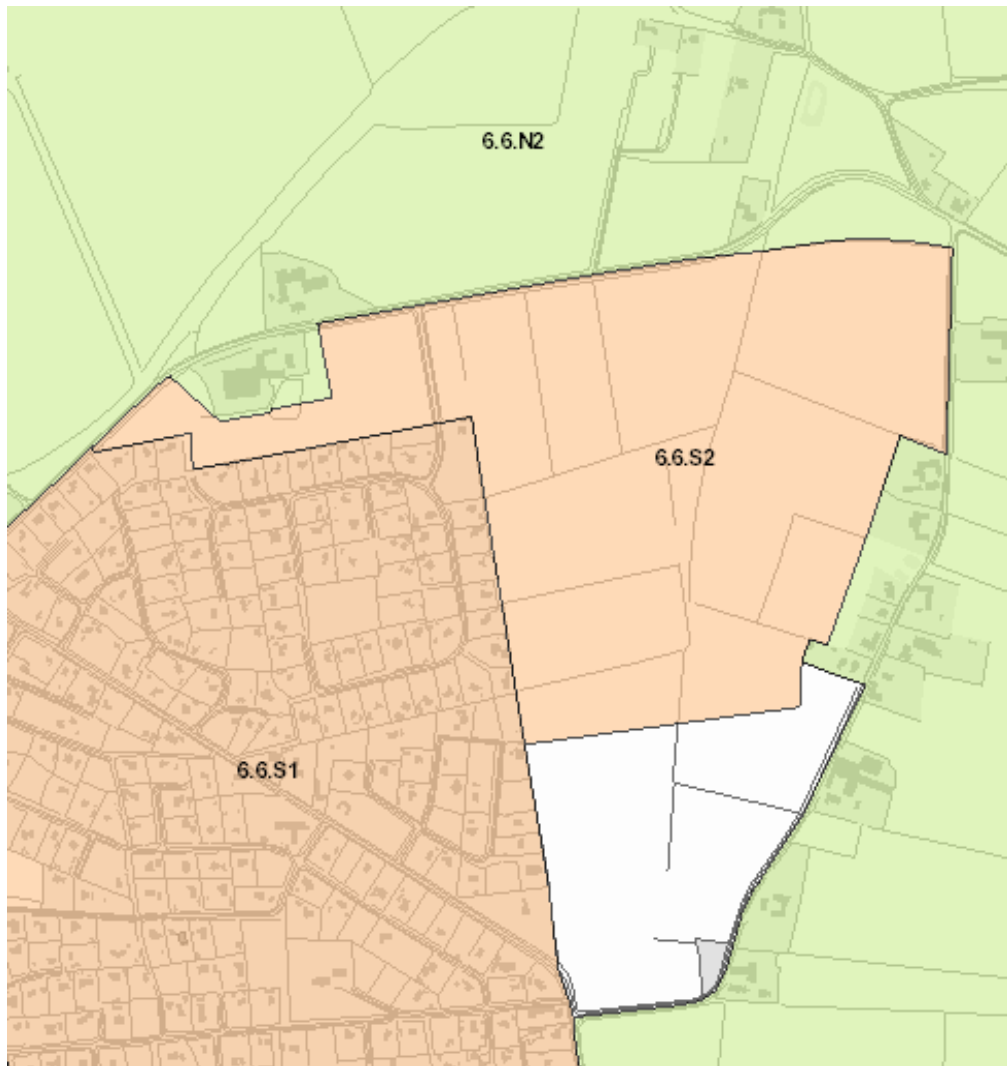
strækker sig ind bag de kystnære områder. Til gengæld skal alle hoteller og almennyttige feriecentre i kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen sikres til hotelformål. Der er i disse områder pres på for at omdanne hotellerne til »sommerhuse på højkant« med deraf følgende nyt behov for arealudlæg i de kystnære områder. Hvis der opstår tungtvejende grunde (ruin eller lignende), skal der være mulighed for en konkret vurdering. Et ønske om »sommerhuse på højkant« vurderes ikke at være tungtvejende grunde. Som en mulighed åbnes op for, at op til 50% af kapaciteten kan overgå til almennyttige ferieboliger.

Byrådet signalerer med retningslinien, at hotellerne på de yderste 3 km kystnære områder er en overnatningsressource, som ønskes opretholdt, og at dette er hovedreglen. En bred vifte af overnatningsanlæg skal stadig være med til at tilgodese de forskellige turisternes behov.

14-12-2020



6.6.S2 Klitgaard



Anvendelse

Sommerhuse
Enkeltstående butikker
Hotel/restaurant
Service
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

Byggemuligheder

Grundstørrelse: Min. 700 m²

Bebyggelsesprocent: Max. 10

Etager: Max. 1

Højde: Max. 6 m

Opholdsareal: Min. 5 % af området

Rækkefølge

Området skal udbygges fra vest mod øst

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

Særlige grundvandsinteresser i en del af området

Mål

At skabe rammerne for en udbygning af sommerhusområdet mod øst.

Anvendelse

Området dyrkes landbrugsmæssigt, men kan udstykket til sommerhusgrunde. Der kan indpasses butikker, service og andre fællesanlæg til gavn for områdets anvendelse som sommerhusområde.



Den vestlige del af udbygningsområdet.

Byggemuligheder

Udstykningen bør sigte på en opdeling af området i mindre overskuelige grupper og udlæg

af et fælles grønt areal centralt i området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området kan med beliggenheden - på kanten af en mindre bakkeø lidt oppe i terrænet - være med til at understrege terrænformerne på en fin måde. Tilplantning af arealer, bør prioriteres på et tidligt tidspunkt, så skovbebyggelses-karakteren underbygges.

Skov-beplantning kan også medvirke til at understrege kontrasten til den åbne flade strandeng.

14-12-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Ved udstykning skal den enkelte grund tilplantes, så området som helhed fremstår som en skovbebyggelse.

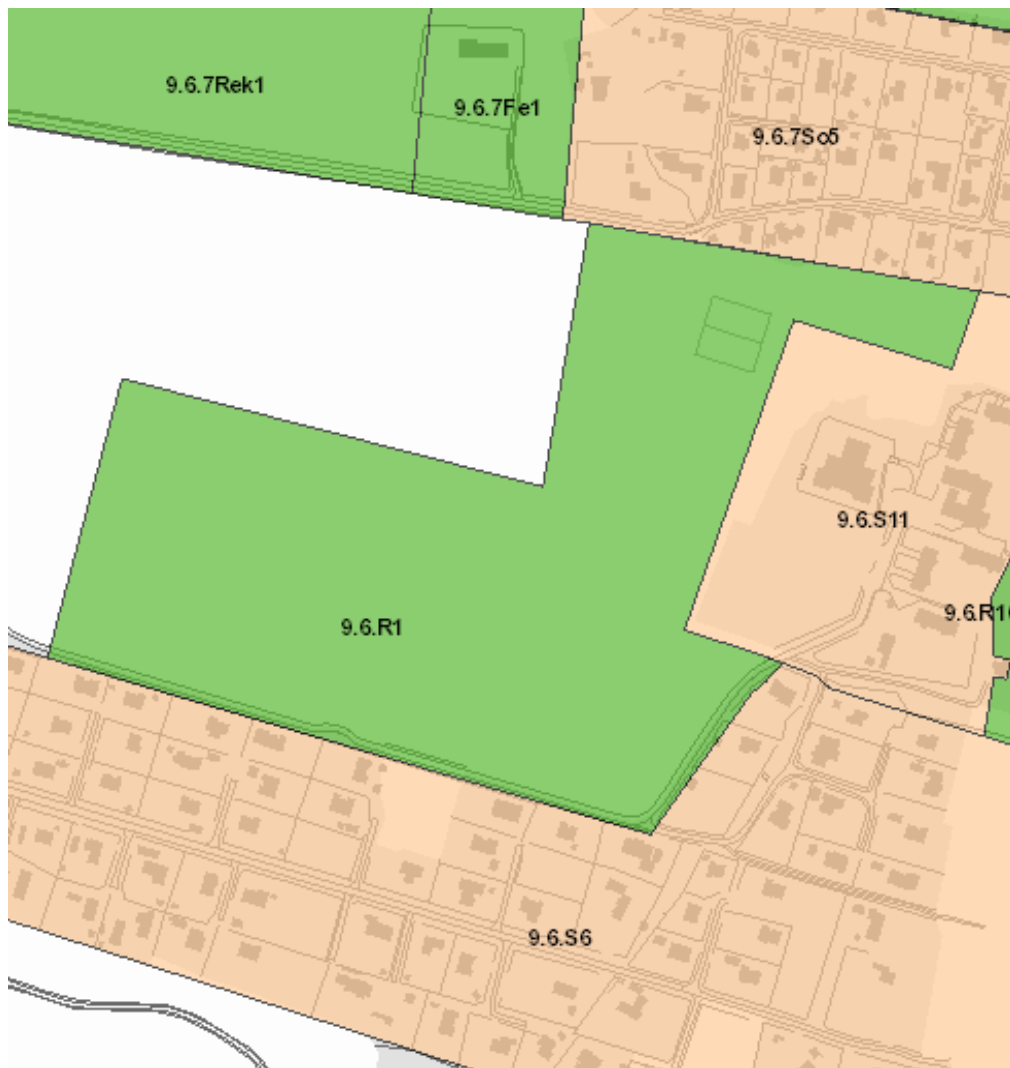
Betydende trægrupper og læhegn skal bevares.

Zoneforhold

Sommerhusområde



9.6.R1 Koldkær Feriecenter Vest



Anvendelse

Rekreative formål
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Der må ikke ske tilstandsændringer, herunder terrænændringer, etablering af anlæg eller opførelse af bygninger i området.

Mål

Målet er at bevare områdets særlige karakter og anvendelse, som rekreativt område med skov, hede, mose, stier, rekreative funktioner o.l.

Miljø

Området er beriget med værdifuldt natur. Der findes bl.a. følgende typer beskyttet i området:

- Hedearealer der er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven § 3.
- Moser i områdets østlige del der er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven § 3.
- Den Krogede Bæk der er et beskyttet vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3.
- Fredskov jf. skovlovens § 11.

Trafik - Veje og stier

For at forbinde skovområder, strand og naboområder skal der være offentlige adgang gennem området, se nedenstående kort.



Princip for stier gennem området.

Arkitektur -

Byrum og landskab

Området skal henligge som naturområde.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se illustration

Zoneforhold

Landzone

14-12-2020



9.6.R10 Koldkær Feriecenter Øst



Anvendelse

Rekreative formål
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Der må ikke ske terrænændringer, etableres anlæg eller opføres bygninger i området.

Mål

Målet er at bevare områdets særlige karakter og anvendelse, som rekreativt forareal for ferieboligerne og overgangen til stand og vand mod øst.

Miljø

Området er beriget med en enestående natur. Der findes bl.a. følgende typer beskyttet i området:

- Strandbeskyttelseszone
- Hedearealer er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3.
- Moser i områdets østlige del er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3.
- Langs kysten EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 2, Aalborg Bugt, nordlige del
- Langs kysten EF-habitatområde nr. 14, Aalborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.
- Den Krogede Bæk er et beskyttet vandløb jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

- Dele af området er også omfattet af skovbyggelinje.

Trafik - Veje og stier

For at forbinde skovområder, strand og naboområder skal der være offentlig adgang gennem området, se nedenstående kort.



Princip for stier gennem området.

14-12-2020

Arkitektur -

Byrum og landskab

Området skal henligge som naturområde.

Trafik - Veje og stier

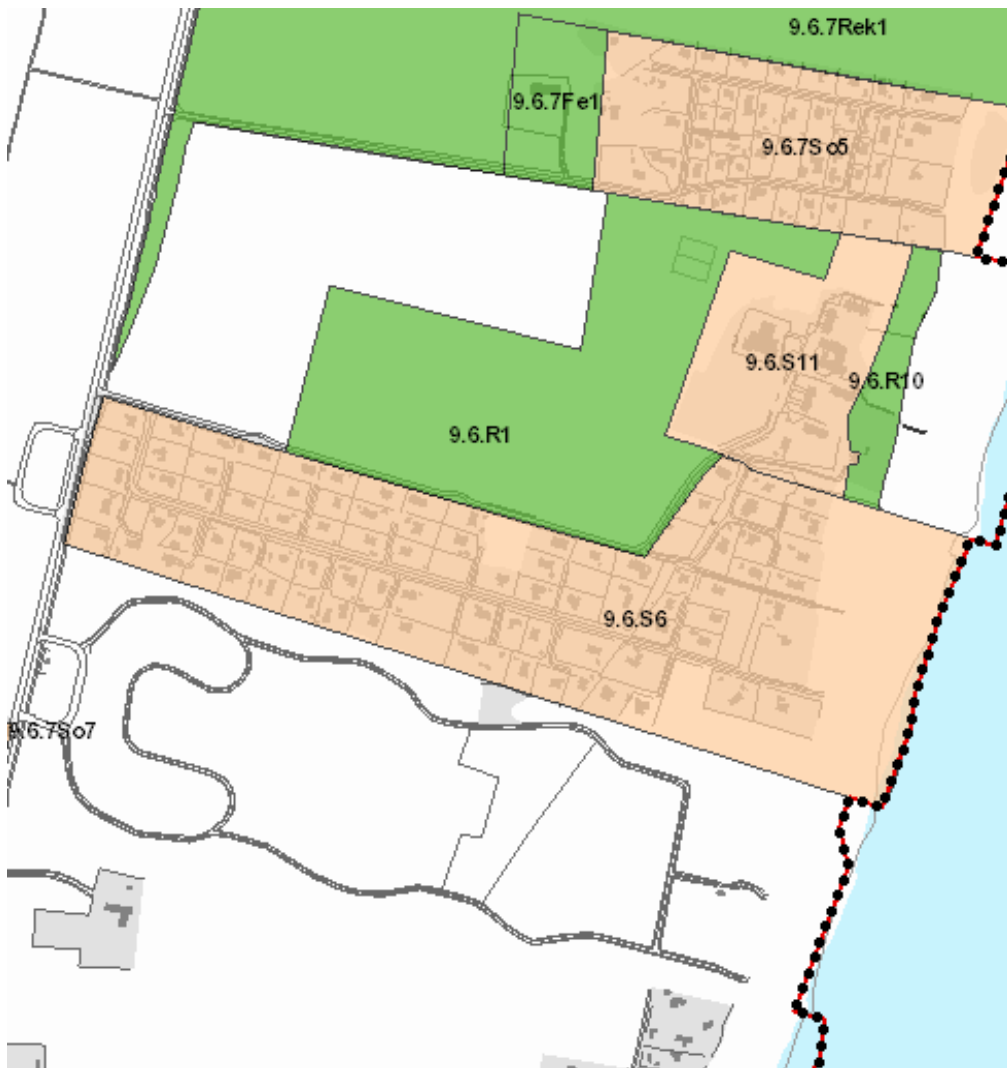
Stiforbindelser skal sikres, se illustration

Zoneforhold

Landzone



9.6.S6 Osbornsvej



Anvendelse

Sommerhuse
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebygget areal: Max. 150 m² pr. grund

Grundstørrelse:
Min. 1.250 m²
Hvis udstykning af samlet areal på min. 1 ha.: grundstørrelse min. 1.050 m² og samlet friareal på 200 m² pr. grund.

Etager: Max. 1

Højde: Max. 6,5 m

Mål

Målet er at sikre fortsatte udviklingsmuligheder for sommerhusområdet - uden at det sker på bekostning af områdets naturkvaliteter.

Arkitektur - Byrum og landskab

De ikke udnyttede arealer i sommerhusområdet (restrummeligheden) kan fortsat anvendes til sommerhusbebyggelse eller til rekreative friarealer. I forbindelse med nyudstyknings i sommerhusområdet skal der sikres et væsentligt omfang af friarealer.

For at sommerhusområdet ikke skal få karakter af parcelhusområde, og sommerhusene ikke af parcelhuse, er følgende fastlagt: Der må ikke opføres traditionelle kendte parcelhusbebyggelser i sommerhusområdet. Bebyggelsen skal have karakter af sommerhus/fritidshus.

Hegn i sommerhusområdet må alene opføres som levende hegn. Læskærme ved

opholdsarealer i forbindelse med bebyggelsen kan dog tillades opført som raftehegn, plankeværk eller lignende.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres et sammenhængende stisystem i sommerhusområdet, der skal give en direkte og sikker adgang til stranden og til de grønne områder. Endvidere skal der sikres en nord/syd-gående sti-forbindelse fra Hou til Hals langs vandet, der også vil forbinde de udlagte aktivitetsknudepunkter.

Områder, der danner varig grænse mod det åbne land eller stranden, skal afgrænses af en afskærmende beplantning, og der skal fastlægges afstandskrav til bebyggelse, således at bebyggelsen ikke fremtræder skæmmende i landskabet.

14-12-2020

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal i placering, skala, formsprog og materialevalg tilpasses naturomgivelser.

Ubebyggede arealer skal fremstå med naturpræg.

Markant beplantning skal bevares.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for bebyggelse og beplantning, der sikrer områdets naturpræg.

Trafik - Veje og stier

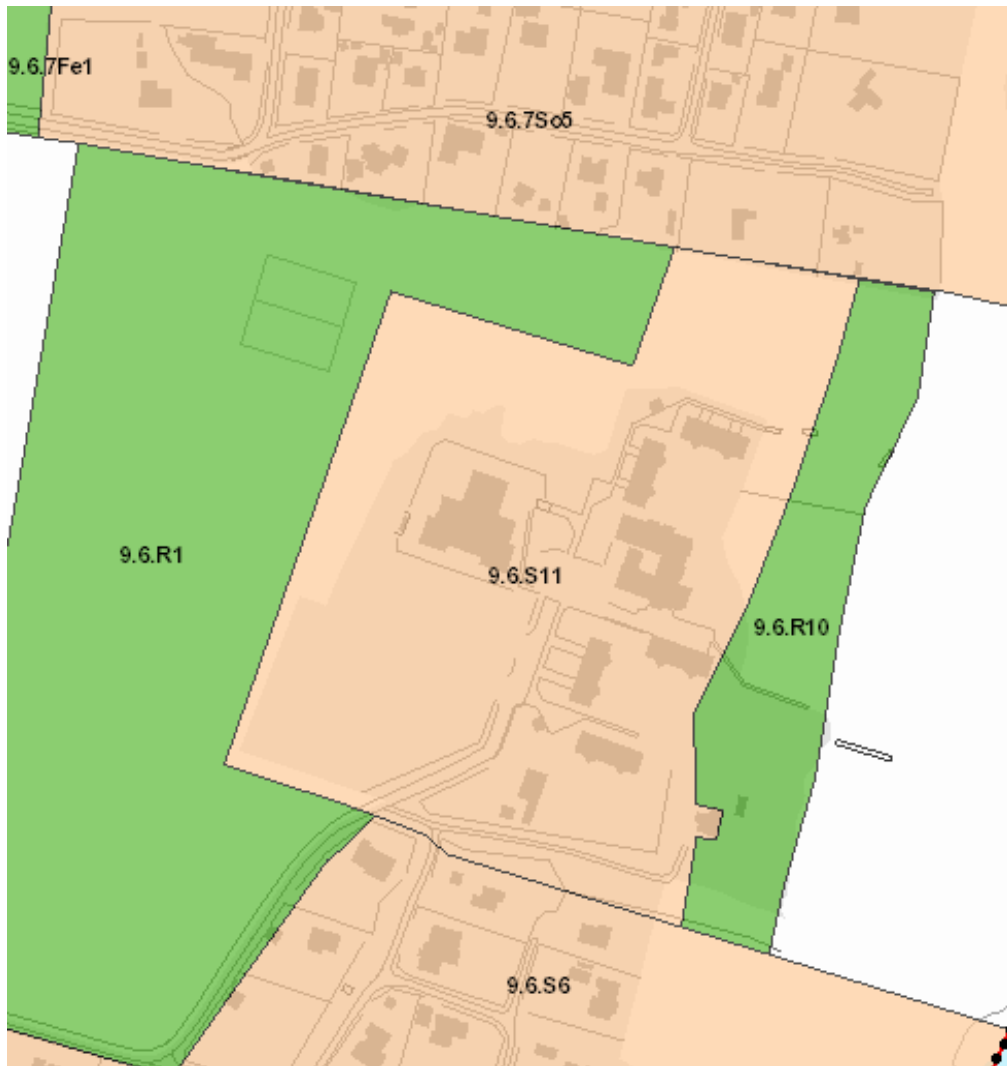
Stiforbindelser skal sikres.

Zoneforhold

En lokalplan skal overføre landzonearealet til sommerhusområde.



9.6.S11 Koldkær Feriecenter



Mål

Målet er at sikre fortsatte udviklingsmuligheder for et sommerhusområde med attraktive sommerhuse, ferielejligheder, fællesfaciliteter, fritidsfunktioner, svømmehal, café og en mindre butik - uden at det sker på bekostning af områdets naturkvaliteter. Det er også et mål at sikre de rekreative færdselsmuligheder gennem sommerhusområdet.

Bebyggelse og udearealer skal placeres og udformes, så de indpasser sig landskabet og ikke - eller kun i uvæsentlig grad - er synlige fra stranden.

Trafik - Veje og stier

For at forbinde skovområder, strand og naboområder skal der være offentlige stier gennem området, se nedenstående kort.

Anvendelse

Ferieboliger*
Hotel o.l.
Butikker ved
fritliggende
turistattraktioner**
Fritidsanlæg
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg***
Naturområder

* Både sommerhuse
og ferielejligheder

** Kun 1 butik.
Bruttoetageareal max
250 m². Se uddybende
vilkår i retningslinie
[7.1.7.](#)

*** Tekniske anlæg
skal hovedsagelig være
til områdets egen
forsyning.

Byggemuligheder

Etager: Maks. 2

Højde: Maks. 8,5 m.
Svømmehal og
markante bygningsdele
som tårne, kubler og
lignende kan dog
opføres i indtil 10,5
meters højde.

Bebyggelsens samlede
bruttoetageareal må for
hele området ikke
overstige 9.000 m²

Miljø

Miljøklasse 1-3, se
[Bilag A](#)

Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se



Princip for stier gennem området. Der er tale om allerede eksisterende stier.

14-12-2020

retningslinie [4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinie [13.3.](#)

Kystnærhedszone

Beskyttet natur

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen skal placeres og udformes med respekt for landskab og kystmiljø.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelser gennem området.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)