



Foto: © Michael Fiukowski og Sarah Moritz

# NATURNÆTTER

## NYE TYPOLOGIER

## DANSK KYST- & NATURTURISME

Skeelslundvej 99, 1.

9440 Aabybro

[www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)

Naturnætter, nye typologier

1. udgave, 1. opslag, september 2024

Forsidefoto: © Michael Fiukowski og Sarah Moritz

Projektet er støttet med midler fra Danmarks  
Erhvervsfremmebestyrelse



 Danmarks  
Erhvervsfremmebestyrelse

**HOVEDRÅDGIVER**

**LandSyd**  
LANDINSPEKTØRER

**UNDERRÅDGIVER**

**NORRØN**  
TERRITORY FOR DREAMING

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b> .....	<b>5</b>
<b>BESKRIVELSE AF CASES OG GENERELLE UDFORDRINGER</b> .....	<b>6</b>
<b>MODEL FOR GENNEMGANG AF REGULERING</b> .....	<b>10</b>
Naturbeskyttelsesloven .....	12
Planloven .....	14
Sommerhusloven .....	18
Bygningsreglementet .....	22
Overblik .....	24
<b>EKSEMPLER</b> .....	<b>26</b>
Reguleringsmatrix .....	28
Behov for tilladelser .....	30
Udgangspunkt for alle eksempler .....	32
Eksempel på etablering af bed and breakfast .....	34
Eksempel på etablering af ferielejligheder .....	40
Eksempel på etablering af glamping .....	46
Eksempel på etablering af rasteplads til autocampere .....	54
Afrunding .....	61
<b>KOMMUNALPLANLÆGNING</b> .....	<b>64</b>
Sammenhængende turistpolitiske overvejelser .....	67
Kommuneplanretningslinjer .....	73
<b>BESKRIVELSE FRA PRAKSIS</b> .....	<b>78</b>







# INDLEDNING

Denne rapport er skrevet som en del af Dansk Kyst- og Naturturismes projekt omkring NATUR-NÆTTER.

Rapporten er udarbejdet med afsæt i konkrete cases og eksisterende viden om problemstillinger i forhold til at etablere mere natunær overnatning.

Rapporten synliggør således muligheder, udfordringer og best practice ift. etablering af nye typologier i naturnær overnatningskapacitet.

Rapporten var oprindeligt målrettet mod potentielle investorer og operatører inden for kategorien, men kan også at fungere som inspiration og dialogværktøj til relevante myndigheder.

Med udgangspunkt i de deltagende cases og de dialoger, der har været med primært kommunerne i projektet, så er målgruppen udvidet, så der både er fokus på at kunne tilvejebringe et dialogværktøj til kommuner, destinationselskaber og aktører, men også at bibringe en række anbefalinger til kommunernes kommuneplanlægning samt en opstilling af tilgængelige praksis ved redaktionsafslutning i august 2024.

Rapportens fokus er at samle de relevante definitioner og skabe en forbindelse mellem de forskellige sektorlovgivninger. Kataloget er derfor hverken en vejledning i landzoneadministration efter planloven eller vejledning om erhvervsudlejning efter sommerhusloven. Kataloget

rummer dog en række eksempler og gennemgange af lovgivning og lovgivningens samspil i forskellige typiske ansøgningssituationer .

På grund af katalogets brede fokus, er der igennem kataloget et skift i sproget. Der benyttes således flere fagtermer i afsnit rettet mod myndigheder end i afsnit mere rettet mod private aktører.



# BESKRIVELSE AF CASES OG GENERELLE UDFORDRINGER

Der er taget udgangspunkt i 17 forskellige virksomhedscases i et udviklingsforløb, hvor rammerne for undersøgelsen af udviklingsmulighederne og rammevilkårne for etablering af naturnær overnatning er foretaget. Virksomhederne fordeler sig på en række forskellige kategorier.

Ud af de 17 virksomheder deltog:

- To eksisterende campingpladser,
- To virksomheder som var ved at etablere sig i hht. gældende lokalplaner

- Eksisterende virksomheder der ønskede at udvide forretningsområdet ved også at tilbyde overnatning
- En ejendom med ferieboliger til udlejning som ønskede nye fritliggende enheder
- Private grundejere, der ønsker at tilbyde overnatning til turister samt flere forskellige ønskede kombinationer heraf.

De deltagende virksomheder har haft meget forskellige udgangspunkter, forudsætninger og



”parathed” i forhold til at indgå i NATURNÆTTER men også i forhold til at tage de næste nødvendige skridt for at kunne realisere deres projekter.

De 17 cases er endvidere spredt ud over mange forskellige kommuner, har haft forskellige plangrundlag, zonestatus, været omfattet af forskellige typer af naturbeskyttelsesinteresser eller ønsket mange forskellige typer af byggeri eller opsætning af telte.

På grund af spredningen af emner og tema blandt de udvalgte cases, har det ikke været muligt at udlede konklusionerne alene på baggrund af disse.

Der er dog nogle tendenser, der er vigtige at tage med, og som anbefalingerne i denne rapport bruger som trædesten for opsætningen og disponeringen af anbefalinger.

Det kan som det første konstateres, at de private og erhvervsdrivende, der ansøger om nye projekter, generelt er uvidende om arealregulering, planlægningsmæssige forhold, regler omkring erhvervsmæssig udlejning og krav til byggetilladelse.

Rapporten vil derfor forsøge at opstille en model, hvorved ansøgerne ledes igennem de relevante undersøgelser, forud for deres myndighedsdialog. Herved kan dialogen forhåbentligt rejstes til et mere oplyst niveau til glæde for både myndighed og ikke mindst ansøger.

Projektønskerne inddeles i følgende kategorier:

- Bed&Breakfast
- Glamping
- Feriebøliger
- Autocampere
- Campingpladser

Rapporten fokuserer på de fire første kategorier, da campingpladsernes udfordringer og projektønsker ikke har været relateret til deres status som campingplads, men derimod til anden regulering. Den primære barriere har her været

særligt naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer. Det kan som det tredje konkluderes, at den kommunale planlægning generelt ikke aktivt har taget hånd om og skabt et reguleringsgrundlag. Et reguleringsgrundlag der både kan støtte de kommunale embedsmænd men også i høj grad give ansøgerne retningslinjer for ansøgninger og en mulighed for at kunne forudsige udfaldet af ansøgninger og kommunens holdning til at etablere mere naturnær overnatning.

## Deltagere i projektet

Et stort tak til følgende aktører for at deltage i projektet NATURNÆTTER

**Boutique Hotel Fjordladen**

**Grønhøj Skovtelte**

**Holmely**

**Polkrog og Living på Alrø**

**Naturperlen**

**Nordsø Camping**

**GrønThy**

**Loasen Vesterhede**

**Horsbjerg Natur**

**Gastronomien**

**Lynæs Surfcenter**

**Nysted Strand Camping**

**Lykkebjerg Ferie**

**Sjælegård**

**Fredensborg Naturlamping**

**Venø Seafood**



# MODEL FOR GENNEMGANG AF REGULERING







# MODEL FOR GENNEMGANG AF REGULERING

Formålet med dette kapitel er at give ansøger og delvist myndigheder, en tjekliste til at gennemgå projekterne som en del af den indledende dialog – eller som en guideline for ansøger i forbindelse med udformningen af deres projektønsker.

Der vil være en gennemgang af naturbeskyttelseslovens hovedtemaer, planlovens landzone-regler, de grundlæggende regler og forudsætninger for at drive erhvervmæssig udlejning og slutteligt de grundlæggende rammer for den afsluttende byggesagsbehandling.

Det er vigtigt, at der sikres overensstemmelse hele vejen på tværs, således at beskrivelser og tilladelser i forhold til anvendelse, brug og byggeri stemmer overens og termerne benyttes på samme måde igennem byggeansøgninger, landzonetilladelser, tilladelser i hht. sommerhusloven mv.

På følgende sider ses en kort beskrivelse af de enkelte love, deres formål og de særlige emner, der

fokuseres på i forhold til dette projekt. Modellen giver ikke en udtømmende liste over alle krav, muligheder, begrænsninger, hovedregler eller undtagelser inden for de enkelte lovområder, da lokale og stedbestemte forhold altid vil have en betydelig indflydelse på afklaringen af mulighederne.

Der er til hvert lovområde udvalgt 3-10 forskellige emner, der er særligt vigtige at beskæftige sig med på tværs af projekter og steder. Disse opstilles med små ikoner og beskrivelser af de bagvedliggende hensyn. Hensynene kan så anvendes som en del af et afkrydsningsskema i forbindelse med forberedelse og dialog.

Det har gennem projektet vist sig, at en af faldgruberne i dialogen bl.a. er brugen af termer om de enkelte overnatningsformer. Det er vigtigt, da noget kan omtales som B&B men reelt være ferieejligheder, ligesom det er værd at forholde sig til, at udlejning af glampingtelte i hht. sommerhusloven skal være omfattet af hotelbegrebet.









# NATURBESKYTTELSES- LOVEN

---

Naturbeskyttelsesloven har til formål at sikre retmæssig udvikling af naturen samt fremme en rig og varieret natur med tilhørende landskaber. Det er bl.a. for at beskytte og bevare naturen for kommende generationer, samtidig med at naturens ressourcer anvendes og udnyttes på en bæredygtig måde.

En af de vigtigste mekanismer i naturbeskyttelsesloven er oprettelsen af beskyttelseslinjer og §3 områder. Disse områder er afgørende for at sikre en effektiv beskyttelse af naturen og de økosystemer, der findes i Danmark.

Beskyttelseslinjer er fastlagt langs søer, vandløb, kyster og andre naturområder, og de har til formål at beskytte mod skadelige indgreb, der kan ødelægge naturen eller forringe dens værdi som rekreativt område. Beskyttelseslinjerne regulerer blandt andet byggeri og anlæg for at sikre, at naturen ikke lider unødigt skade.

§3 områder er særligt værdifulde naturområder, der er udpeget på baggrund af deres naturmæssige, landskabelige eller kulturhistoriske værdier. Disse områder er underlagt særlige restriktioner og reguleringer for at beskytte dem mod ødelæggelse eller forringelse, så naturområder bevares intakte og beskyttes mod skadelige indgreb.

Den danske naturbeskyttelseslov har således til formål at sikre, at naturen og de økosystemer, der findes i Danmark, bevares og beskyttes mod skadelige indgreb. Ved at etablere beskyttelseslinjer og udpege §3 områder sikres det, at de mest sårbare og værdifulde naturområder får den nødvendige beskyttelse mod unødigt ødelæg-

gelse og uhensigtsmæssigt byggeri eller anlæg forhindres.

Udover naturbeskyttelsesloven, er den danske implementering af Natura2000 også relevant at forhold sig til.

Natura 2000 er et netværk af beskyttede naturområder i EU, etableret for at bevare og beskytte truede plante- og dyrearter samt deres levesteder. Danmark har implementeret Natura 2000-netværket for at sikre beskyttelse af vigtige naturområder og arter. Implementeringen omfatter en udpegning af områder, der er særligt værdifulde for biodiversiteten, herunder vådområder, skove, enge, søer og kystområder. Disse områder er udpeget i hele landet og udgør tilsammen en vigtig del af Danmarks naturarv og biodiversitet.

Udstrækningen af bl.a. naturbeskyttelseslovens §3-områder, beskyttelseslinjer og Natura2000-områder kan ses her:

<https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>



## OVERBLIK NATURBESKYTTELSESLOVEN



### BESKYTTELSES-LINJER

Indenfor beskyttelseslinjer kan der som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til at bygge, og evt. tilladelse kan kun forventes med skærpede vilkår. Det kunne f.eks. være udseende, placering, beplantning mv.



### §3 BESKYTTET NATUR

Naturområder, der er omfattet af lovens beskyttelse i hht. §3 er nogle af de mest strenge arealbeskyttelser vi har i Danmark og der kan ikke forventes dispensationer fra dem



### NATURA2000

Hvis det ikke kan udelukkes, at aktiviteten kan skade Natura2000-området, kan der ikke gives tilladelse til byggeri eller ændret anvendelse indenfor området. Natura2000 kan omfatte både dyr, planter og områder.

# PLANLOVEN

---

Planloven i Danmark regulerer arealanvendelse og fysisk planlægning med det overordnede formål at sikre en bæredygtig udvikling og beskyttelse af natur, miljø og kulturarv. En central del af planloven er opdelingen af landet i forskellige zoner samt etablering af et planhierarki, der regulerer, hvordan arealer må anvendes og bebygges.

Planhierarkiet består af kommuneplanen som det øverste kommunale niveau, lokalplaner og byplanvedtægter som mellemniveau og endelig landzonetilladelser som det laveste niveau.

## KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen udarbejdes af kommunen og fastlægger overordnede retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen angiver blandt andet, hvordan arealer skal anvendes til boligområder, erhvervsområder, grønne områder, landbrugsområder osv. Derudover indeholder kommuneplanen bestemmelser om bevaring af landskaber, kulturhistorie, miljøbeskyttelse og infrastruktur, hvor særligt landskabsdelen er relevant for de naturnære overnatningsformer.

## LOKALPLANER

Lokalplaner er mere detaljerede planer, der fastlægger bestemmelser for, hvordan et konkret område eller en konkret ejendom må anvendes og bebygges. Lokalplaner udarbejdes af kommunen og fastlægger bestemmelser for blandt andet bebyggelsesprocent, bygningshøjde, afstande mellem bygninger, anvendelse af arealer og bevaring af landskabelige værdier.

## LANDZONETILLADELSER

Landzonetilladelser gives af kommunen og tillader, at der etableres ny bebyggelse eller ændres i eksisterende bebyggelse i landzonen. Landzonen omfatter primært landbrugsområder og naturområder, og det kræver tilladelse at opføre ny bebyggelse eller ændre eksisterende bebyggelse i landzonen. Landzonetilladelser gives på baggrund af retningslinjer fastlagt i planloven, kommuneplanen og eventuelle lokalplaner.

## ZONEINDELINGEN

Danmark er opdelt i tre zoner; land, by og sommerhusområder, hvoraf landzone og byzone er de to vigtigste. Landzone omfatter primært landbrugsområder samt naturområder, mens byzone omfatter bymæssigt og tæt bebyggede områder. Byzoneområder er typisk omfattet af lokalplaner, der fastlægger detaljerede bestemmelser for, hvordan området må anvendes og bebygges, mens landzoneområder er underlagt mere overordnede retningslinjer fastlagt i kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.

Planloven og det tilhørende planhierarki er afgørende redskaber til at sikre en bæredygtig udvikling og beskyttelse af naturen, miljøet og kulturarven i Danmark. Ved at fastlægge klare retningslinjer for arealanvendelsen og bebyggelsen sikres det, at udviklingen sker på en måde, der tager hensyn til både mennesker, natur og miljø. Samtidig giver planloven kommunerne mulighed for at tilpasse planlægningen til lokale forhold og behov, hvilket sikrer en fleksibel og bæredygtig udvikling i hele landet.

Link til alle plantemaer findes her og ellers på den enkelte kommunes planGIS.

<https://kort.plandata.dk/spatialmap>





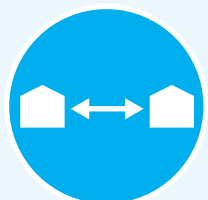


## OVERBLIK PLANLOVEN



### AFGRÆNSET AREAL

Et afgrænsede areal skal definere det område, hvor der bygges. Jo bedre afgrænset og klart defineret arealet er, des bedre er mulighederne for, at kommunen kan uddele tilladelse. I vurderingen af, om det afgrænsede område kan gives tilladelse, skal der bl.a. tages hensyn til at værne om natur og landskab samt varetage af de primære erhvervsinteresser, hvilket er blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.



### INDBYRDES AFSTAND

Den indbyrdes afstand skal sikre, at den nye bebyggelse fremstår sammenhængende, både med anden ny bebyggelse og med den eksisterende bebyggelse. Afstanden indbyrdes bør ikke overstige 20-30 meter.



### STØRRELSE

Glampinghytter bør som udgangspunkt ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Dog kan hytter være op til 25 m<sup>2</sup>, hvis særlige forhold gør det nødvendigt at udvide arealet.



### AFSTAND TIL EKS. BYGNINGER

Som udgangspunkt bør ny bebyggelse af hensyn til landskabet placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger, så ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en sammenhængende og hensigtsmæssig enhed. Begrebet 'hidtidige bebyggelsesarealer' refererer primært til det område, hvor ejendommens bebyggelse er samlet. Hvis ejendommens bebyggelse ikke er samlet, omfatter 'hidtidige bebyggelsesarealer' de områder, hvor størstedelen af ejendommens driftsbygninger er placeret, eller det område, hvor ejendommens stuehus tidligere har været beliggende.

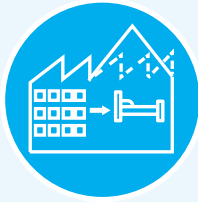
Afstande vurderes i forhold til graden af afgrænsning af området, men bør som hovedregel ikke overstige 50 meter, medmindre særlige forhold taler imod dette.



### REVERSIBELT

Hvis der er tale om en midlertidig anvendelse, herunder en anvendelse, der kan fjernes igen uden at efterlade varige kendetegn i landskabet, så er kommunernes rummelighed for at give tilladelse større.





### **TRANSFORMATION AF EKS. BYGNINGER**

Der er generelt bedre muligheder for at transformere eksisterende bygninger til en ny anvendelse, end der er for at opføre nye bygninger til erhvervs-mæssig anvendelse, når projektet er beliggende i landzone.



### **LANDSKABS- UDPEGNINGER**

Der skal foretages en konkret vurdering af landskabet og projektets indvirkning på landskabet, herunder i forhold til udpegningsgrundlag og projektområdets disponering.



### **PRIVATRETTLIGE FORHOLD**

Et område kan være omfattet af private aftaler, herunder f.eks. færdselsrettigheder, tinglyste servitutter mv.



### **PARKERING OG OPHOLD**

Parkering, modtagelokaler, toilet og fælles opholds-arealer bør placeres helt tæt ved eksisterende bygninger.



### **PLANFORHOLD**

Det er afgørende for projektet, om det er omfattet af kommuneplanrammer, kommuneplanens retningslinjer, lokalplaner eller om det f.eks. alene er landzone-reglerne der finder anvendelse.



### **GLAMPING**

Glamping kan etableres både i hht. planlovens §35, stk. 1, §35 stk. 11 eller i hht. bestemmelser i en lokalplan. Driftsformen, ejerskabet og lovgrundlaget er afgørende for tilladelser i hht. sommerhusloven og campingreglementet.

# SOMMERHUSLOVEN

---

Udlejning til ferie- og fritidsformål kan som udgangspunkt opdeles i privat udlejning og erhvervsmæssig udlejning.

Kriterierne herunder opdeles i to kategorier. De virksomheder, der har registeret et CVR-nr. har pr. definition erhvervsmæssig drift, med enkelte undtagelser.

De "forretninger" og privatpersoner der ikke er knyttet til et CVR, kan dog også godt drive erhvervsmæssig udlejning, hvis udlejningen får en professionel karakter. Det kan f.eks. være udlejningens omfang, en hjemmeside og et generelle professionelt "udtryk". Der er ikke en absolut, objektiv grænse for, hvornår noget er erhvervsmæssig udlejning.

Udlejning af en til to private sommerhuse som familien selv benytter er som udgangspunkt ikke erhvervsmæssig udlejning, hvorimod længerevarende udlejning eller udlejning med det ene formål at tjene penge på udlejning, altid vil være erhvervsmæssig udlejning.

Det kan generelt udledes, at hvis der laves tiltag alene med det formål at sikre udlejning, så vil det generelt klassificeres som erhvervsmæssig udlejning.

Såfremt der ønskes erhvervsmæssig udlejning, er følgende kriterier værd at bemærke; Der kræves tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, medmindre udlejningen drives som hotel.

Der kan generelt kun opnås udlejningstilladelse til andet end hoteller såfremt

- Der er tale om en campingplads.
- Der er tale om ferielejligheder i eksisterende, overflødiggjorte bygninger i landzone.
- Der er tale om glamping i tilknyt til eks. turismevirksomhed uden overnatning.
- Etablering af bondegårdcamping med op til 3 transportable enheder eller helt primitiv camping langt fra veje, vil som udgangspunkt ikke være erhvervsmæssig udleje.



## OVERBLIK SOMMERHUSLOVEN



### HOTEL

Et hotel skal bestå af et afgrænset areal til reception, et serveringslokale og værelser til udleje. Der kan desuden etableres yderligere fællesfaciliteter, f.eks. pool, legeland, konferencelokale, yogastudie og tilsvarende. Hotel omfatter både B&B, hostel, vandrehjem, glamping mv.

Servering af måltid:

På et hotel skal der som min. tilbydes ét hovedmåltid til servering i et særskilt lokale. Lokalet skal i størrelse og funktion være afpasset med hotellets kapacitet. Det er ikke tilstrækkeligt kun med tilbud om roomservice.

Reception:

Gæsterne skal have mulighed for at blive modtaget, få udleveret nøgle, oplysninger om hotellet og området. Receptionen behøver ikke være bemandet.



### FERIEBOLIG

En ferielejlighed er at opfatte som en selvstændig enhed, hvor der ikke er krav om service, servering mv. Ferielejligheder kan indrettes som nye bygninger og i eksisterende bygninger.



### CAMPINGPLADS

Camping er udleje af areal til dag- og natophold i en campingenhed. Ved camping lejer gæsten således et areal og kan indrette dette i hht. forholdene, herunder sove, opsætte telte og campingvogne mv.

Raste- og parkeringsplads:

En raste- og parkeringsplads kan være indrettet med borde og bænke og der kan opkræves betaling for f.eks. parkering eller for at bruge evt. toilet- og badefaciliteter. En rasteplads må ikke benyttes til camping.



### AUTOCAMPER

Parkerings- og rastepladser er ikke omfattet af sommerhusloven eller campingreglementet, medmindre formålet er udlejning af areal til overnatning.



### GLAMPING

Glamping etableret ved en campingplads er omfattet af campingreglementet mens den øvrige, erhvervsmæssige udlejning er omfattet af sommerhusloven. Glamping etableret ved hoteller er omfattet af sommerhuslovens § 1 stk. 5 mens forlystelsesparker vil kunne etableres i hht. § 1 stk. 1. Hvilken tilladelse der er nødvendig, afhænger af hvilke bestemmelser i planloven glampingsitet er etableret efter.

## DEFINITIONER I HENHOLD TIL SOMMERHUSLOVEN

### HOTEL

Et hotel består af enheder til udlejning, serveringssted med mulighed for et hovedmåltid, reception samt at alle forbrugsvarer (el, vand, linned, håndklæder) er inkluderet i prisen.

Hotel omfatter alm. hotel, vandrehjem, alle typer B&B, glampingsteder m.fl.

Hvis der er fritliggende enheder tilknyttet hotellet kræver det

- At hele området fremstår som én helhed og at der kan trækkes en streg rundt om hele anlægget
- Tilladelse fra Plan- og landdistriktsstyrelsen såfremt enhederne udlejes for mere end 5 nætter ad gangen

Tilladelse kan kun forventes såfremt

- Enhederne er placeret tæt og ikke med en indbyrdes større afstand end 5-6 m
- Ved flere enheder, må der gerne etableres flere klynger
- Enhederne er mindre end 80 m<sup>2</sup> i hvert plan
- Særlige forhold taler for det

### BED AND BREAKFAST

#### PRIVATE

Private må som udgangspunkt uden yderligere tilladelse etablere et mindre B&B hjemme, såfremt det ikke kræver byggearbejde og såfremt det ikke overstiger et vist omfang. Dette vil normalt også betyde, at der fortsat er bopæl på ejendommen og overholdelse af sommerhusloven og hotelbegreb.

#### ERHVERVSMÆSSIGT DREVNE

Såfremt udlejningen får et mere professionelt omfang og der kontinuerligt kommer mange gæster, så kræver etableringen af B&B landzonetilladelse, byggetilladelse og overholdelsen af sommerhuslovens hotelbegreb. Som udgangspunkt skal der ikke forventes landzonetilladelse til ikke-primære erhverv i landzone og derved heller ikke nye erhvervsvirksomheder i form af B&B i landzone. Der er dog praksis for, at et mindre antal værelser med en café for de overnattende kan tillades. I byzone og kommuneplanlagte landsbyer skal anvendelsen være i overensstemmelse med lokalplan og kommuneplanrammer.

### FERIECENTER

Feriecentre kan være svære at definere entydigt, men kan afhængigt af plangrundlaget både udlejes erhvervsmæssigt og privat/personligt. Der kan ikke forventes tilladelse til erhvervsmæssig udlejning eller foregå erhvervsmæssig udlejning medmindre enheden indgår som en del af en hoteldrift. Vær opmærksom på at hele området eller en tydelig, afgrænset del skal være erhvervsmæssigt drevet. Dette vil som alt overvejende hovedregel udløse lokalplanpligt.



## **FERIEBOLIGER**

Ferieboliger bør være selvkørende, dvs. med eget bad, toilet og mindre køkken. Der er ikke noget krav om services, herunder krav om linned, morgenmad mv.

### **NYE BYGNINGER**

Ferieboliger kan være svære at definere entydigt, men kan afhængigt af plangrundlaget både udlejes erhvervsmæssigt og privat/personligt. Der kan ikke forventes tilladelse til erhvervsmæssig udlejning eller foregå erhvervsmæssig udlejning af nyopførte ferieboliger, medmindre ferieboligen indgår som en del af en hoteldrift. Hvis ferieboligen indgår i hoteldrift bør den benævnes hotelhytte, hotellejlighed eller noget tilsvarende mere sigende i forhold til den reelle anvendelse herunder feriebolig til erhvervsmæssig udleje.

### **EKSISTERENDE BYGNINGER**

Ved ferieboliger i (alle) overflødiggjorte bygninger i landzone kan der fra Plan- og landdistriktsstyrelsen opnås tilladelse til erhvervsmæssig udleje for op til 10 stk. pr. ejendom i kystnærhedszonen og ubegrænset udenfor kystnærhedszonen. Den nationale størrelsesgrænse er hver 100 m<sup>2</sup> mens den i gældende kommuneplan kan være begrænset yderligere. OBS på lokalplanpligt, specielt ved flere end 10 ferieboliger. Kan ikke anvendes i byzone eller sommerhusområder.

## **AUTOCAMPERE**

Campingreglementet er en bekendtgørelse, der hører under sommerhusloven. Campingreglementet regulerer erhvervsmæssig udleje af arealer til dag- og natophold i campingenheder. Det betyder, at udlejes der areal med det formål at have dag- og natophold, så vil dette være omfattet af campingreglementet, modsat arealer indrettet f.eks. til parkering eller til at raste på. Raste- og parkeringspladser adskiller sig jf. gældende fortolkningspraksis fra campingpladser bl.a. ved deres prisstruktur, brugernes muligheder for opsætning af "udstyr" og varigheden af opholdet. Der kræves udlejningstilladelse til etablering af en campingplads fra den lokale kommune.

## **GLAMPING**

Definitionen af glamping er ikke bundet op på en lovgivningsmæssig definition, men er i praksis typisk en hybrid mellem nogle mere luksuriøse telte, shelters og mindre hytter eller flytbare vogne og tiny houses. Glamping etableres typisk afsides beliggende og med fokus på naturoplevelsen og med et luksuselement omkring f.eks. lokale attraktioner eller madoplevelser.

Glamping kan både finde sted på campingpladser, som et led i hoteldrift eller som direkte udlejning i stil med en feriebolig. Der kræves tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af glamping. Glamping på en campingplads sker i hht. campingreglement mens hoteldrift og udlejning som feriebolig i hht. sommerhusloven.

# BYGNINGSREGLEMENTET

---

Bygningsreglementet er et sæt regler og tekniske krav, der fastlægger minimumsstandarder for byggeri og renovering af bygninger. Formålet med bygningsreglementet er at sikre, at bygninger opføres og indrettes på en måde, der sikrer sundhed, sikkerhed, energieffektivitet og tilgængelighed for alle.

Når det kommer til bygninger til personophold og udlejning, er der særlige krav og bestemmelser, der skal overholdes for at sikre, at bygningerne opfylder de nødvendige standarder for beboelseskvalitet og sikkerhed.

Når det gælder bygninger til udlejning, er der også særlige krav og bestemmelser, der skal overholdes for at sikre, at bygningerne opfylder de nødvendige standarder for udlejning. Dette omfatter krav til blandt andet brandbeskyttelse, nødudgange, røgalarmer, adgangsforhold, installation af el og vand samt krav til vedligeholdelse og eftersyn af bygningerne.

Ifølge bygningsreglementet kræves der en byggetilladelse, når der overnattes i en transportabel konstruktion dvs. til glamping, uanset om det er for en enkelt nat. Antallet af personer, der overnatter, har ingen betydning for kravet om byggetilladelse. Dette skyldes hensynet til sikkerheden, især i forhold til brandfare.

Kommunalbestyrelsen vurderer, om det ansøgte glampingtelt falder ind under reglerne for transportable konstruktioner. Hvis det gør det, kræves der altså en byggetilladelse, når der overnattes i teltet. En transportabel konstruktion defineres

som en flytbar konstruktion, der falder ind under byggelovens definition af bebyggelse og som anvendes til overnatning eller andre bygningsmæssige formål.

Bygningsreglementet stiller desuden krav til energieffektivitet i alle typer bygninger, herunder både boliger og udlejningsejendomme. Dette omfatter krav til isolering, vinduer, døre, varmeanlæg, ventilationssystemer og brug af vedvarende energikilder. Formålet med disse krav er at reducere energiforbruget og CO<sub>2</sub>-udledningen fra bygninger samt at sikre et godt indeklima og lavere driftsudgifter for ejere og lejere.

Derudover kan der være andre regler og tilladelser, der skal overholdes, afhængigt af lokalområdet og teltets placering. Dette kan omfatte krav til støj, parkering, affaldshåndtering osv.

Bygningsreglementet håndhæves gennem tilsyn og kontrol fra kommunernes bygningsmyndigheder.



## OVERBLIK BYGNINGSREGLEMENTET



### BYGGETILLADELSE

En byggetilladelse skal redegøre for byggeprojektets omfang, placering, materialer, konstruktions teknik, samt overholdelse af gældende bygningsreglementer og lokale forskrifter. Desuden skal byggetilladelsen sikre, at projektet overholder eventuelle miljømæssige og sikkerhedsmæssige krav samt naboers rettigheder og interesser.



### ISOLERING

Isoleringskravene til et nyt byggeri til udleje til ferieformål varierer meget alt efter om der er tale om et telt, en hytte, et shelter eller en ferielejlighed, herunder om der er tale om helårsudlejning som et hotel eller en sommeraktivitet i et telt.



### BRAND

Ved en byggeansøgning skal man forholde sig til brandmæssige forhold, særligt hvis der er tale om korttidsudlejning til bl.a. turister, der ikke kan forventes at kende bygningen eller konstruktionen.



### FLUGTVEJE

Det er derfor vigtigt, at byggeansøgningen omfatter en beskrivelse af brandsikkerhedsforanstaltningerne, herunder placering af brandsikringsudstyr, flugtveje, brandalarmer, og andre relevante sikkerhedsforanstaltninger, der kan sikre både gæsternes og bygningens sikkerhed i tilfælde af brand. Der kan i nogle tilfælde være behov for en brandrådgiver.

# OVERBLIK

## NATURBESKYTTELSESLOVEN



Beskyttelseslinjer



§ Beskyttet natur



NATURA 2000

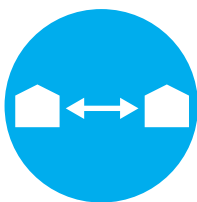
## PLANLOVEN



Afgrænset areal



Afstand til eksisterende bygninger



Indbyrdes afstand



Størrelse



Reversibelt



Transformation af bygninger



Parkering og ophold



Planforhold



Landskabsudpegninger



Privatretlige forhold



Glamping



## SOMMERHUSLOVEN



Hotel



Feriebolig



Campingplads



Autocamper



Glamping

## BYGGELOVEN



Byggetilladelse



Brand



Isolering



Flugtveje

# EKSEMPLER







# REGULERINGSMATRIX

Piktogrammerne, der er opstillet i de foregående afsnit, kan bruges som en guide til at sikre en dialog og stillingtagen til nogle af de vigtigste elementer og opmærksomhedspunkter, der indgår i udformningen og ansøgningen om at etablere naturnær overnatning.

Reguleringsmatrixen kan anvendes på stort set samtlige projekter til ferie- og fritidsformål, ligesom den kan anvendes og evt. suppleres i andre planlægningssituationer.

I følgende kapitel vil der være en gennemgang af en række opdigtede eksempler, som kan medvirke til at tydeliggøre de enkelte regler og de bagvedliggende hensyn. De viser forskellige eks-

empler på, hvordan aktører kan realisere forskellige naturnære overnatningstilbud, og hvad der kræves for at opnå tilladelser mv. Dette kan virke en smule opstillet, men eksemplerne afspejler en hel reel virkelighed som mange ansøgere oplever - både professionelle og private.

Reguleringsmatrixen er udfyldt for de fiktive projekter som eksempel på hvordan matrixen kan anvendes. De udfyldte matrixer er vist i forhold til etableringen af et Bed and Breakfast, ferielejligheder, glamping og rasteplads til autocampere.

Hver af eksemplerne tager udgangspunkt i løsningsmulighederne i forhold til nedenstående situation.

<b>NATUR</b>												
<b>PLAN</b>												
<b>SOMMERHUS</b>												
<b>BYG</b>												







# BEHOV FOR TILLADELSER

Ved ethvert projekt, er der et varierende behov for tilladelser. Antallet og omfanget af tilladelser vil være afhængigt af hvad der søges om, da der er forskel på at lave f.eks. hotel eller camping. Udover at antallet af tilladelser afhænger af hvad der søges om, så vil antallet af tilladelser også være afhængigt af hvor der søges. Forskellige arealer har forskellige arealbindinger og derfor er mulighederne også forskellige. Nogle af de mest almindelige arealbindinger er vist i tabellen nedenfor, med en angivelse af deres forventede indflydelse på et projekt. Grøn angiver at der bør kunne meddeles tilladelse, gul måske og rød, så kan der ikke forventes en tilladelse.

Erhvervsområde kræver som udgangspunkt altid landzonetilladelse og byggetilladelse. Der kræves kun udlejningstilladelse i hht. sommerhusloven såfremt der ikke er morgenmad inkluderet/tilbud eller såfremt der er fritliggende enheder og disse udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Landzonetilladelse bør kun meddeles i overensstemmelse med konkrete rammer – og retningslinjer i kommuneplanen, og bør ikke meddeles, hvis det vil kunne få en væsentlig påvirkning på naboerne, trafikken eller udseendet af ejendommen.

PLANEMNE	GRØN (muligt)	GUL (vurdering)	RØD (ikke muligt)
Kommuneplanrammer	Ingen rammer Rammer med mulighed for hotel og glamping	Centerområder, områder med bred/uspecificeret anvendelse, rekreative områder	Boligområde, erhvervsområde til produktion
Andre bindinger i kommuneplan		Landskabsudpegning Kulturmiljø	
Lokalplanpligtig el. gældende lokalplan	Vurdering	Vurdering	Vurdering
Naturbeskyttelsesloven m.fl.		Skovbyggelinje Kirkebyggelinje	Strandbeskyttelse Åbeskyttelse Søbeskyttelse Skovbyggelinje Fortidsminde §3 områder Natura2000 Fredning







# UDGANGSPUNKT FOR ALLE EKSEMPLER

Der vil i det følgende kapitel blive opstillet flere scenarier for etablering af naturnær overnatning på en mindre ejendom i landzone. Eksemplerne tager udgangspunkt i samme ejendom, men med lidt forskellige forudsætninger og ønsker til anvendelse. Alle eksemplerne er i udgangspunktet repræsentative for de projekter, der har deltaget i forløbet men også for det generelle ansøger billede i forhold til mindre projekter med naturnærovernatning. Eksemplerne er forsøgt standardiseret, hvor der er behov og mulighed for projektilpasninger ved en konkret sagsbehandling.

## UDGANGSPUNKT FOR EKSEMPLER

Jens og Jensine Jensen(JJJ) ejer en mindre nedlagt landbrugsejendom, hvorpå der er et gammelt, stort stuehus. Ejendommen består udover stuehuset også af en muret lade, der afgrænser gårdspladsen. Omkring gårdspladsen, haven og den tidligere oplagsplads på vestsiden af huset er der tæt beplantning. På en mindre del af ejendommen har Jens og Jensine 5 får og 2 heste til at gå.

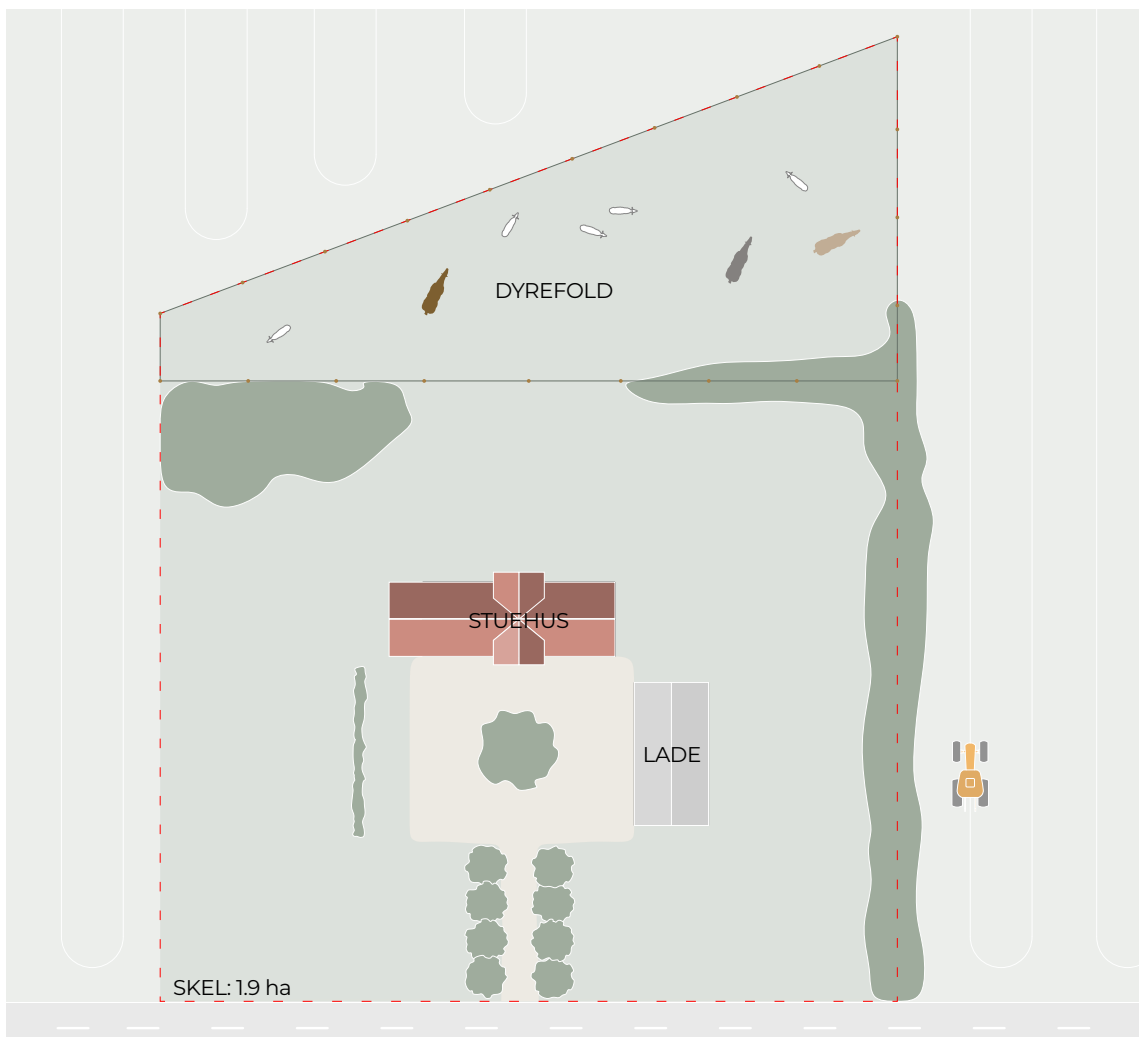
Ejendommen er beliggende solitært i landzone og med mere end 200 m til nærmeste nabo. Der ligger en mindre skov ca. 150 m vest for ejendommen og ca. 500 mod nord ligger en større ådal. JJJ kan dog ikke rigtig se hen til åen pga. det bakkede landskab og de tværgående læhegn.

Børnene er flyttet hjemmefra og hele den ene længe af stuehuset står tomt og ubenyttet hen i den største del af året. Da ejendommen ligger tæt ved en stor forlystelsespark, er der mange turister i området, der efterspørger muligheden for at kunne overnatte i forbindelse med besøget, herunder for at kunne kombinere besøget med en strøgtur i den lokale handelsby.

JJJ har drøftet mulighederne med destinations-selskabet, der bekræfter deres tese om turisme-grundlaget. Nu ønsker JJJ at afsøge mulighederne for at kunne tilbyde forskellige former for overnatning.



**PLAN OVER JENS OG JENSINE JENSENS EJENDOM:**



Plandiagram over Jens og Jensine Jensens arealer med stuehus, lade, dyrefold og matrikelskel.

## EKSEMPLER MED ETABLERING AF

# BED AND BREAKFAST

Før vi kigger på de konkrete eksempler på Bed and Breakfast, skal det siges, at der er gode muligheder for at etablere private B&B på landet, dog primært i eksisterende bygninger.

Der er generelle principper som altid skal ledsages af en konkret vurdering i forhold til de almindelige planlægningsmæssige principper, typisk mest væsentlige i forhold til landskab, afgrænsning mellem by og land samt nabohensyn.

På grund af projektets blivende karakter og omfang, må nyopførelse af bygninger til egentligt B&B-drift forventes svært og lovgivningsmæssigt udfordret.

Det er desuden meget vigtigt at være opmærksom på hvad den reelle driftsform er, og om B&B bør etableres som en ferielejlighed i stedet for.



## GENERELLE PRINCIPPER

B&B kan være et svært begreb at håndtere, idet det både dækker over en mindre udlejning af tomme værelser efter børnene er flyttet hjemmefra til at dække over en selvstændig erhvervsvirksomhed, (staldbygning) hvor der ikke længe er egentlig helårsbeboelse.

Udlejning af enkelte værelser kræver ingen tilladelse og stiller som udgangspunkt ingen krav om landzonetilladelse, byggetilladelse eller udlejningstilladelse, herunder ingen krav om opfyldelse af sommerhusloven. Dette er alt sammen med udgangspunkt i en simpel udlejning, der måske omfatter nogle uger om året, men som ikke kræver konstruktive indgreb og som heller ikke har et professionelt udtryk. Det er således som oftest et emne, der primært skal behandles i forhold til landzonereglerne, mens sommerhuslovens krav om servering naturligvis skal overholdes.

Det generelle ønske er at drive B&B i en del af huset, mens man selv beboer den anden del. Dette er som udgangspunkt OK og kræver ikke landzonetilladelse, såfremt kundestrømmen ikke overstiger hvad der f.eks. kan forventes til en

dagplejer eller evt. en frisør, samt at indretningen ikke kræver konstruktive indgreb.

Når udlejningen når et permanent omfang, og når der er behov for at foretage ombygninger til formålet, så kræves der både landzone- og byggetilladelse. Det er det scenarie, som dette kapitel omhandler. Den permanente udlejning kan således både opstå, når der bibeholdes beboelse, og når der ønskes en rendyrket erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen (dvs. uden beboelse).

Såfremt der alene er tale om en erhvervsmæssig udlejning, så skal der udvises større hensyn til omgivelserne, end hvis det er et "hobbyprojekt". Der er dog gode muligheder for at bruge overflødiggjorte bygninger i landzone, herunder stuehuse til erhvervsmæssig udlejning.

Generelt bør følgende principper lægges til grund for vurdering af behov for tilladelse:

### UDEN YDERLIGERE TILLADELSE

- Uden fremmed medhjælp
- Ansøger bebor deres ejendom
- Ejendommen ændrer ikke karakter af bolig, og området ændrer ikke karakter

### TILLADELSE TIL ERHVERVSMÆSSIG UDLEJNING

- Udnyttelse af en eksisterende bygning
- Ved ombygningen ændres størrelse eller ydre fremtræden ikke væsentligt
- Den ændrede anvendelse vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne.



## HUSKELISTE TIL GRUNDEJEREN

### - spørgsmål til dialog

Ved dialog mellem ansøger og myndigheder bør ansøger medbringe følgende dokumenter og oplysninger:

- Situationsplan med angivelse af hvilke bygninger, der skal benyttes, parkeringsmuligheder og opholdsarealer.
- Information om hvilke ombygninger anvendelsen kræver.
- Information om omfanget, herunder hvor mange gæster der påtænkes.
- Ansøger/grundejer skal informeres fra myndigheden om, at udvidelse vil kræve tilladelse, herunder at tilladelse til nybyggeri ikke kan forventes
- Information om fortsat beboelse på ejendommen.

## TYPISKE UDFORDRINGER

Det er svært at skelne mellem den rendyrkede erhvervs-mæssige udlejning og den mere hobby-prægede, så længe ejendommen bebos og drives af beboerne.

Såfremt der er tale om en ejendom uden beboelse er det klart en erhvervs-mæssig udnyttelse.

Det er værd at være opmærksom på, at der for landbrugsejendomme er tilknyttet en bopælspligt i hht. landbrugsloven og derfor ikke altid kan indrettes B&B (eller ferielejligheder) i stuehuset. Det kan dog jf. EU-retten ikke kræves, at en landbrugsejendom bebos af ejer.

Det er desuden en typisk udfordring, at der kan opstå behov/ønske om at udvide senere. Her bør forhold omkring lokalplanpligt og afsnittet om fritliggende enheder læses. Det er ikke umuligt at få udarbejdet en lokalplan til en udvidelse, men forholdene skal være korrekte, førend dette kan opnås. Det er hensigtsmæssigt at drøfte udvidelsesmuligheder, dvs. lokalplanmuligheder, i opstarten.

### PLANMÆSSIGE KRAV OG UDFORDRINGER

Nedenstående matrix kan benyttes som en vejledende identifikation af planmæssige krav og udfordringer. Hvert planemne kræver en konkret stillingtagen. Fx vil en placering inden for skovbyggelinjen, først skulle redegøres for, før der kan vurderes om ansøgningen er mulig eller ikke mulig, hvorfor skovbyggelinje står angivet både i den gule og røde kolonne.

Det er her værd at bemærke, at da der typisk er tale om ombygning, er det i forhold til dialogen om planforhold, mest hensyn til naboer og hensyn til den samlede oplevelse af området, der er relevant.

Der bør generelt indarbejdes retningslinjer for etablering af B&B i kommuneplanen til gavn for administrationen.

## EKSEMPEL 1

JJJ ønsker at afsøge mulighederne for at drive Bed and Breakfast i de tre tidligere børneværelser. Børneværelserne har egen indgang og direkte adgang til det badeværelse, der tidligere blev benyttet efter endt arbejde i stalden.

Når børnene kommer hjem på besøg og i vinterperioden er der et meget begrænset udlejningspotentiale. JJJ bliver boende på ejendommen.

JJJ kan med ovenstående udgangspunkt, frit etablere et mindre privat drevet Bed and Breakfast uden nogen tilladelser. Når de driver B&B skal de naturligvis søge for, at der er et sted udenfor værelserne, hvor gæsterne kan spise, at sengelinned, håndklæder og forbrug af vand, strøm mv. er indregnet i prisen.

<b>NATUR</b>											
<b>PLAN</b>											
<b>SOMMERHUS</b>											
<b>BYG</b>											

## EKSEMPEL 2

JJJ ønsker at inddrage en del af den tidligere stald, for at lave nye værelser til deres B&B samt et forsamlingslokale til gæsterne. De ønsker at lave i alt 5 nye værelser på hver 35 m<sup>2</sup> samt et forsamlingslokale på 50 m<sup>2</sup>.

JJJ skal nu ansøge kommunen om dels landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af stalden og dels om byggetilladelse i forhold til udførelsen.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af, hvilken bygning der søges på.
- Opstalter/facadetegninger af bygningen hvor ombygningen er vist.
- Angivelse af hvad bygningen tidligere har været anvendt til og hvorledes den er opbygget
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

Til byggetilladelsen skal der bl.a. laves tekniske tegninger med isolering, flugtveje, indretning, tekniske installationer mv.





## EKSEMPEL 3

JJJ ønsker at anvende hele stuehuset til B&B og derfor fraflytte ejendommen og flytte ind i den nærliggende landsby i et mindre hus. De ønsker dog at beholde ejendommen til ren udlejning med 8 værelser, gæstekøkken og fælleslokaler.

JJJ skal nu ansøge kommunen om dels landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af stalden og dels om byggetilladelse i forhold til udførelsen.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af, hvilken bygning der søges på.
- Opstalter/facadetegninger af bygningen hvor ombygningen er vist.
- Angivelse af hvad bygningen tidligere har været anvendt til og hvorledes den er opbygget
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

<b>NATUR</b>										
<b>PLAN</b>										
<b>SOMMERHUS</b>										
<b>BYG</b>										

## EKSEMPEL PÅ ETABLERING AF **FERIELEJLIGHEDER**

Det kan generelt noteres, at der er muligheder for at etablere ferielejligheder, i landzone dog primært i eksisterende bygninger.

De følgende principper er generelle og skal altid ledsages af en konkret vurdering i forhold til de almindelige planlægningsmæssige principper, typisk mest væsentlige i forhold til landskab, afgrænsning mellem by og land samt nabohensyn.

På grund af ferieboligens blivende karakter og omfang, forventes nyopførelse af ferieboliger som udgangspunkt at være lokalplanpligtigt.

Etablering af op til 10 ferieboliger i overflødiggjorte bygninger anses som udgangspunkt ikke for at være lokalplanpligtigt. I begge tilfælde skal der foretages en konkret vurdering.





## GENERELLE PRINCIPPER

### OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER

- Etableringen af op til 10 ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver normalt ikke lokalplan.
- Der kan opnås udlejningstilladelse i hht. sommerhusloven til at udleje op til 10 ferieboliger i overflødiggjorte bygninger inden for kystnærhedszonen
- Hver feriebolig må være op til 100 m<sup>2</sup>
- Der er ikke en begrænsning i forhold til antal udenfor kystnærhedszonen
- Medmindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interesser taler afgørende imod, bør ansøgninger om at opdele overflødiggjorte bygninger i ferieboliger imødekommes
- Sommerhusloven skelner ikke mellem om det er driftsbygninger eller stuehus
- I dialogen med ansøger, skal der være fokus på det byggetekniske, herunder brand og isolering
- Ferieboliger bør ikke dele faciliteter, dvs. de bør være installeret med eget bad, toilet og mindre køkken
- Der er ikke noget krav om services, herunder ikke krav om linned, morgenmad mv.
- Hvis ansøger ikke har gjort det, anmod Plan- og Landdistriktsstyrelsen om en udtalelser parallelt med sagsbehandling om landzonetilladelse. Styrelsens tilladelse bør modtages, inden kommunen giver zone- og byggetilladelse
- Ombygningen af overflødiggjort bygning til feriebolig skal ske uden væsentlige ombygninger
- Kan ikke benyttes ved beliggenhed umiddelbart udenfor et kommuneplanlagt rammeområde eller lokalplanområde

### NYOPFØRTE BYGNINGER

- Generelt kan ferieboliger til erhvervsmæssig udlejning i ny opførte bygninger alene udlejes på hotellignende vilkår, dvs. med bl.a. sengelinned, morgenmad, strøm og andet forbrug inkluderet
- Kræver typisk lokalplan
- For at kunne udlejes for mere end 5 nætter, kræves der til fritliggende enheder en udlejningstilladelse fra Plan- og landdistriktsstyrelsen, jf. sommerhusloven
- Dette forudsætter desuden hoteldrift

Se desuden afsnit 3.12.2 i [landzonevejledningen](#)



Foto: @Jakob Gjerluff

## HUSKELISTE TIL GRUNDEJEREN

### - spørgsmål til dialog

Ved dialog mellem ansøger og myndigheder, skal ansøger medbringe:

- Situationsplan med angivelse af området med målestok, placering af enheder, parkering, servering- og modtagelokale, toilet og bad
- Tegningsmateriale for indretning af ovenstående
- Tegningsmateriale vedr. enheden, dvs. snit, grundplan og forhold til brug for byggetilladelsen, dvs. evt. certificering, byggeforhold mv.
- Andet relevant materiale, som grundejeren måtte være i besiddelse af.

## TYPISKE UDFORDRINGER

### OVERFLØDIGGJORTE BYGNINGER

Der kræves byggetilladelse til ombygning, med hvad dette indebærer af konstruktionsmæssige ændringer, isolering og brandteknisk forhold.

Der er ofte ønske om en mindre café eller et forsamlingssted. Dette er som udgangspunkt OK, dog må det ikke udvikle sig til en attraktion/et sted, hvor der kommer gæster alene for at benytte caféen. Den er således til egne gæster.

Se bl.a. afsnittet "Beskrivelse af praksis" på side 74.

### NYOPFØRTE BYGNINGER

Kræver lokalplan og udlejningstilladelse, herunder de nødvendige lokaler til servicering af gæsterne i hht. sommerhuslovens krav – se kapitlet

om erhvervsområdeudlejning nedenfor. Dette vil medføre krav om bl.a. morgenmad og højere services.

### PLANMÆSSIGE KRAV OG UDFORDRINGER

Tabellen på side 30 kan anvendes som en vejledende indikation på, hvordan forskellige beskyttelseslinjer, udpegninger og anden planlægning kan påvirke projektet. Desuden reguleringsmatrixer på følgende sider benyttes som en vejledende identifikation af planlægningsmæssige krav og udfordringer. Hvert planemne kræver en konkret stillingtagen.

## EKSEMPEL 1

JJJ ønsker at afsøge mulighederne for at indrettet ferielejligheder i stedet for at drive Bed and Breakfast. De ønsker ikke forpligtigelsen ved at stå med morgenmad og håndteringen af linned mv. men vil dog fortsat bebo ejendommen.

De ønsker derfor at indrettet 2 ferielejligheder på hver 40 m<sup>2</sup> på 1. sal i stuehuset.

Ferielejlighederne er selvkørende, og der skal derfor etableres et mindre tekøkken og fælles bad og toilet til lejlighederne på gangen.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelser bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af, hvilken bygning der søges på

- Opstalter/facadetegninger af bygningen, hvor ombygningen er vist
- Angivelse af hvad bygningen tidligere har været anvendt til og hvorledes den er opbygget
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

Til byggetilladelsen skal der bl.a. laves tekniske tegninger med isolering, flugtveje, indretning, tekniske installationer mv.

Udover tilladelserne ved kommunen, skal JJJ også indhente en udlejningstilladelse i hht. sommerhusloven. Denne vil de opnå, pga. lejlighedernes størrelse og da indretning foretages i eksisterende bygninger.





## EKSEMPEL 2

JJJ ønsker nu at etablere 12 ferielejligheder på hver 80 m<sup>2</sup>, dels i stuehuset og dels at inddrage en del af den tidligere stald, samt et forsamlingslokale til gæsterne på 50 m<sup>2</sup>.

JJJ læser denne rapport og undersøger om de ligger indenfor kystnærhedszonen på kommunens webgis/kort på nettet. Da de er beliggende indenfor kystnærhedszonen, ændrer de planerne, og laver i stedet 10 ferielejligheder på hver 96 m<sup>2</sup>, så de kan opnå udlejningstilladelse, da dette ikke udløser lokalplanpligt. Hvis ejendommen var beliggende udenfor kystnærhedszonen, ville de 12 ferielejligheder nok have udløst et krav om lokalplan.

JJJ skal nu ansøge kommunen om en landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af stalden samt ansøge om byggetilladelse i forhold til udførelsen.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af, hvilken bygningen der søges på
- Opstalter/facadetegninger af bygningen, hvor ombygningen er vist
- Angivelse af hvad bygningen tidligere har været anvendt til og hvorledes den er opbygget
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

Til byggetilladelsen skal der bl.a. laves tekniske tegninger med isolering, flugtveje, indretning, tekniske installationer mv.

Der skal ansøges om udlejningstilladelse. Denne ansøger JJJ om samtidig med at de sender ansøgningen til kommunen.

Det er vigtigt, at der er tale om en bygning med en vis kvalitet og ikke kun en staklade.



## EKSEMPEL 3

JJJ ønsker at anvende hele stuehuset til ferielejligheder og derfor fraflytte ejendommen og flytte til den nærliggende landsby i et mindre hus. De ønsker dog at beholde ejendommen til ren udlejning med 10 ferielejligheder og fælleslokaler.

JJJ skal nu ansøge kommunen om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af stalden og ansøge om byggetilladelse i forhold til udførelsen.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af, hvilken bygning der søges på
- Opstalter/facadetegninger af bygningen hvor ombygningen er vist.

- Angivelse af hvad bygningen tidligere har været anvendt til og hvorledes den er opbygget
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

Der skal ansøges om udlejningstilladelse. Denne ansøger JJJ samtidig med at der sendes ansøgning til kommunen.

Der skal her være meget tungtvejende argumenter for at kommunen ikke skal give en landzonetilladelse til dette.

JJJ bør være opmærksomme på, at deres ejendom er mindre end 2 ha og dermed ikke har landbrugspligt. Da den ikke har landbrugspligt, så er der heller ikke bopælspligt i hht. landbrugsloven.

<b>NATUR</b>										
<b>PLAN</b>										
<b>SOMMERHUS</b>										
<b>BYG</b>										

## EKSEMPEL PÅ ETABLERING AF GLAMPING

Det kan generelt anføres, at der er muligheder for at etablere glampingtelte i landzone i forhold til landzonereglerne. Dette er afgjort i en række klagesager, se kapitel "Beskrivelse af praksis".

Forhold om etablering af øvrige flytbare enheder er ikke nærmere behandlet af klagenævnet, men da de planlægningsmæssige hensyn er grundlæggende, vil dette afsnit også kunne anvendes ved behandling af disse.

De følgende principper er generelle og skal altid ledsages af en konkret vurdering i forhold til de almindelige planlægningsmæssige principper, typisk mest væsentlige i forhold til landskab, afgrænsning mellem by og land samt nabohensyn.

Det antages at glampingen ikke sker på en campingplads, da forholdet så skal administreres i forhold til campingreglementet.





## GENERELLE PRINCIPPER

- Enhederne er mindre end 15 m<sup>2</sup>, flytbare, med begrænsede installationer og udlejes i sommerhalvåret
- Installationerne bør være reversible (mulighed for at fjerne dem om vinteren), ligesom enhederne er reversible, så der f.eks. alene er el men ingen toilet
- Antallet bør ikke overstige 5-6 stk.
- Gulv/terrace bør være løst og fjernes sammen med enheden
- Enhederne placeres med en korteste afstand på ca. 50 m til eks. bygning og en indbyrdes afstand på maks. 20-30 m
- Hvis ejendommens bebyggelse ikke ligger samlet, skal der ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås de arealer, hvorpå hovedparten af ejendommens driftsbygninger ligger, eller det areal, hvorpå ejendommens stuehus hidtil har ligget
- Den største afstand bør ikke overstige ca. 120 m til eks. bygning og placeringen bør være inden for det private afgrænsede og lukkede haveareal eller anden beplantning. Teltene må ikke fremstå dominerende i forhold til omkringliggende ejendomme
- Parkeringen, modtagelokaler og toilet sker ved eksisterende bygninger
- Toilet mv. vil efter en konkret vurdering kunne etableres f.eks. som muldtoilet, i eks. bygninger eller evt. som mobilt toilet
- Kan normalt håndteres via en landzonetilladelse
- Der skal foretages en vurdering af de landskabelige forhold i hvert enkelt tilfælde og kommenteres på projektets indpasning og påvirkning af landskabet
- Jo tættere og bedre defineret/afgrænset et haveareal eller tilsvarende er, des større spredning, antal og større rummelighed til skøn gives der
- Hvis området er beliggende i kystnærhedszone, bevaringsværdigt landskab, større sammenhængende landskab eller lign. er kravene til projektudformning skærpet, f.eks. placering eller udseendet af enheder
- Der er tale om erhvervsmæssig udlejning pga. de investeringer og tidsforbrug, der er forbundet hermed
- Der kan ved lokalplan tillades mere end ved landzonetilladelse. Ved vedtagelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg er der ikke i henhold til planloven krav om, at disse planer skal være i overensstemmelse med landzone-reglerne, herunder at der ikke er krav om en særskilt begrundelse for planlægning i strid med disse



## HUSKELISTE TIL GRUNDEJEREN

### - spørgsmål til dialog

Ved dialog mellem ansøger og myndigheder, skal ansøger medbringe:

- Situationsplan med angivelse af området med målestok, nordpil, placering af enheder, parkering, servering- og modtagelokale, toilet og bad
- Tegningsmateriale for indretning af ovenstående
- Tegningsmateriale vedr. enheden, dvs. snit, grundplan og forhold til brug for byggetilladelsen, dvs. evt. certificering, byggeforhold mv.
- Bindinger i kommuneplanen (landskab, støj og oversvømmelse)
- Bindinger på arealinfo (§ 3, byggelinjer, Natura2000)

## TYPISKE UDFORDRINGER

I tilfælde med erhvervs-mæssig udlejning, skal der være opmærksomhed på, at udlejning sker i overensstemmelse med sommerhusloven. Det anbefales at genlæse afsnittet om etablering af ferieboliger til erhvervs-mæssig udleje

En anden typisk udfordring med glampingtelte er, at bygningsreglementet stiller krav om brand certificerede telte, og der bliver krævet byggetilladelse. Se afsnittet om bygge-loven.

## PLANMÆSSIGE KRAV OG UDFORDRINGER

Tabellen på side 30 kan anvendes som en vejledende indikation på, hvordan forskellige beskyttelseslinjer, udpegninger og anden planlægning kan påvirke projektet. Desuden reguleringsmatrixer på følgende sider benyttes som en vejledende identifikation af planlægningsmæssige krav og udfordringer. Hvert planemne kræver en konkret stillingtagen.







# EKSEMPEL 1

JJJ ønsker at afsøge mulighederne for at lave glampingtelte i stedet for at drive Bed and Breakfast. De ønsker ikke at lave større ombygninger, men vil fortsat bo på ejendommen. De ønsker derfor at opstille 5 glamping telte på hver ca. 10 m<sup>2</sup>. Teltene skal være opstillet fra midten af april og frem til midten af september.

De har læst de generelle principper og har to forslag til opstilling af teltene som de ønsker at drøfte med kommunen. Kommunen kigger på forslagene og vejleder JJJ til at gå med scenariet, hvor teltene placeres nær hovedhuset. Her ligger teltene mere samlet, indenfor den naturlige afgrænsning af haven og gården samtidig med at parkeringen sker i gårdspladsen ved eksisterende bygninger.

JJJ overvejer om de ønsker at bruge et af teltene til at serverer morgenmad i eller holde bålmeds-kursus i forbindelse med opholdet, eller om det tidligere kontor i stalden kan anvendes til dette.

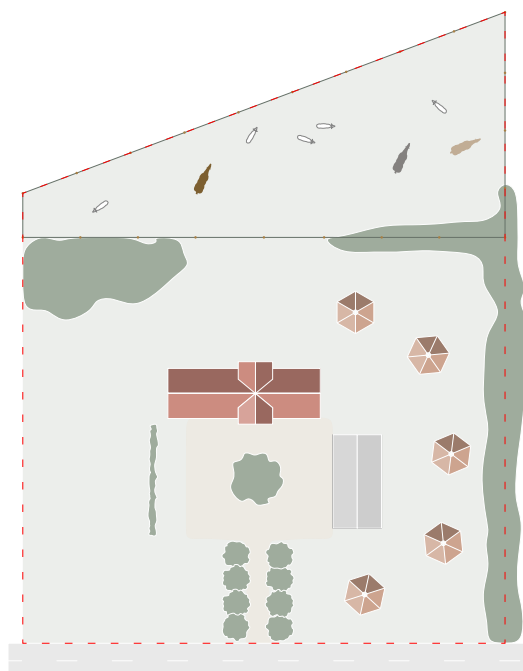
Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladel-sen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parke-ringsområde samt angivelse af afstande til bygninger og skel
- Opstalter/facadetegninger af teltene.
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

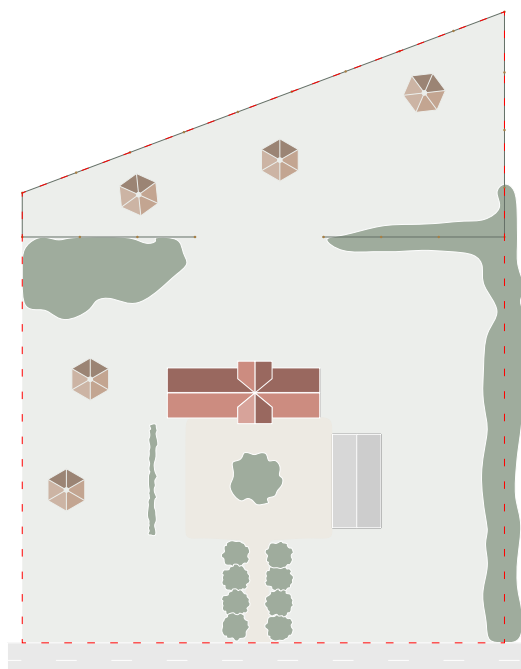
Til byggetilladelsen skal der bl.a. laves tekniske tegninger med isolering, flugtveje, indretning, tekniske installationer mv.

JJJ skal ikke hente tilladelserne andre steder end ved kommunen, men det er vigtigt at de overholder sommerhusloven. De indhenter derfor en vejledende udtalelse fra plan- og landdistrikts-styrelsen, så de har styr på deres driftsforhold og forpligtigelser. Havde ejendommen været beliggende kystnært, kunne en dispensation fra f.eks. strandbeskyttelseslinjen være aktuel.





**GLAMPINGTELTE INDENFOR  
NATURLIG AFGRÆNSNING AF HAVE**



**GLAMPING TELTE UDEFOR  
NATURLIG AFGRÆNSNING AF HAVE**

## EKSEMPEL 2

JJJ driver en zoologisk have, men ønsker nu at afsøge mulighederne for at lave glampingtelte, der kan være en del af forretningen. De har et areal i et hjørne af ejendommen, hvor de ønsker at opsætte et mindre antal telte, trætophytter eller tiny houses.

De ønsker at opstille fem glampingenheder på hver ca. 35 m<sup>2</sup>. Teltene skal være opstillet fra midten af april og frem til midten af september. Til enhederne etableres der en mindre terrasse, som fjernes samtidig med teltene efter endt sæson. Teltene opstilles med en afstand af maksimalt 100 m til nogle eksisterende toiletbygninger, der kan anvendes af de overnattende gæster. Området er afgrænset mod nabogrunde og generelt ikke synlige ud fra.

JJJ overvejer nu, om de ønsker at udlejningen skal drives på hotellignende vilkår, og her udnytte nogle eksisterende faciliteter til servering og modtagelokaler, eller om de ønsker at udleje dem som ferieboliger. Det er muligt for JJJ at leje ud som ferieboliger, da de er en turismevirksomhed.

Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

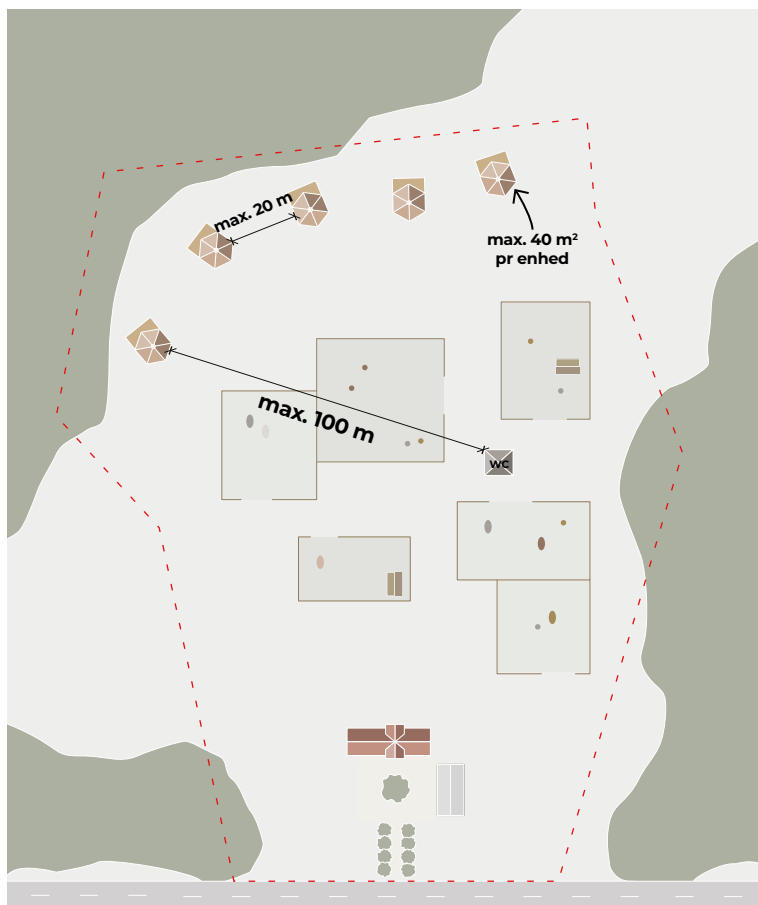
- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af afstande til bygninger og skel
- Opstalter/facadetegninger af teltene.
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster ekstra i forhold til den normale drift

Til byggetilladelsen skal der bl.a. laves tekniske tegninger med isolering, flugtveje, indretning, tekniske installationer mv.

JJJ ønsker at ansøge jf. planloven §35 stk. 11 og dermed som ferieboliger, modsat eksempel 1 der ansøges jf. §35 stk.1. Derfor vælges tiny houses fra og der ansøges om en kombination af telte og trætophytter. JJJ skal derfor også indhente en udlejningstilladelse hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen, så de har styr på deres driftsforhold og forpligtigelser. Hvis ejendommen var beliggende kystnært, kunne en dispensation fra f.eks. strandbeskyttelseslinjen være aktuel.







## EKSEMPEL PÅ ETABLERING AF

# RASTEPLADS TIL AUTOCAMPERE

Det kan generelt anføres, at der er muligheder for at etablere mindre campingpladser, parkeringsområder og rasteplasser i landzone i forhold til landzonereglerne, hvis de rigtige forhold er opfyldt. Dette er afgjort i en række klagesager, se kapitel "Beskrivelse af praksis" på side 74.

De følgende principper er generelle og skal altid ledsages af en konkret vurdering i forhold til de almindelige planlægningsmæssige principper, typisk mest væsentlige i forhold til landskab, afgrænsning mellem by og land samt nabohensyn.



Foto: @VISM

## GENERELLE PRINCIPPER

Generelt bør følgende principper lægges til grund for vurdering af en ansøgning:

- Hvad er begrundelsen for at anlægge et autocamper-stop?
- Er der tale om parkering eller camping?
- Hvor skal der være indkørsel?
- Er der tilstrækkelige oversigtsforhold?
- Hvordan er de sanitære forhold og hvordan styres det?

Det kan generelt anføres, at der er forskel på etableringen af områder til camping og områder til parkering. Det skal her bemærkes, at der skal være en begrundelse for at etablere en autocamperparkering eller -campingplads. Denne begrundelse skal angives ved ansøgningen.

Det er tillige værd at være opmærksom på, at etableringen af op til 3 pladser til camping på en landbrugsejendom ikke kræver nogen tilladelse. Yderligere pladser kræver landzonetilladelse og udlejningstilladelse fra campingreglementet, medmindre der er tale om en parkerings- eller rasteplass.

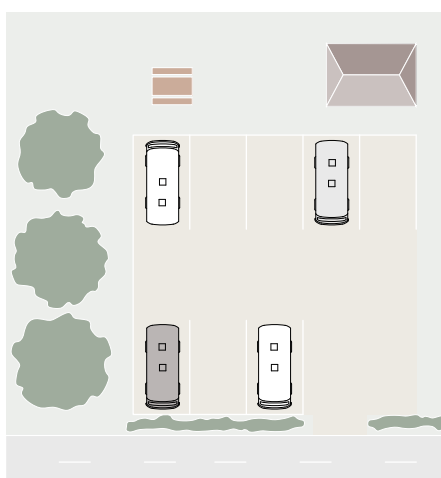
Det kan generelt anføres, at der er muligheder for at etablere autocamper-stop som parkering. Dette er afgjort i en række klagesager, se afsnittet om beskrivelse af praksis.

### CAMPERING

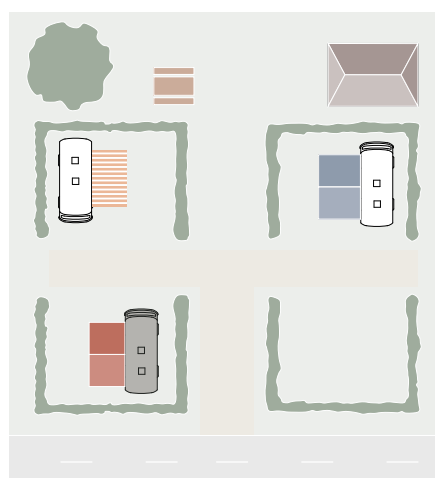
Ved camping forstås ophold med mulighed for bl.a. markiser, fortelte, grill mv. samt mulighed for flere dage. Ved camping betales for overnatning ved en enhedspris.

### PARKERING

Ved parkering forstås det ophold en person- eller lastbil typisk også vil kunne foretage på f.eks. en rasteplass. Ved parkering betales for parkering, evt. ved timepris samt evt. brug af faciliteter som bad og toilet. Ved parkering skal der som udgangspunkt være lige vilkår for alle besøgende til parkeringspladsen.



**RASTE- OG PARKERINGSPLADS**



**CAMPINGPLADS**



## HUSKELISTE TIL GRUNDEJEREN

### - spørgsmål til dialog

Ved dialog mellem ansøger og myndigheder, skal ansøger medbringe:

- Situationsplan med mål og angivelse af, hvor autocamper-stoppet placeres i forhold til bygninger.
- Hvor mange skal kunne benytte pladsen?
- Hvad er begrundelsen for at etablere pladsen?
- Hvordan med strøm og forbrugsvarer (el, vand, linned, håndklæder) herunder ladestanderbekendtgørelsen?

## TYPISKE UDFORDRINGER

Den typiske udfordring består i den planlægningsmæssige begrundelse for at etablere en parkeringsplads uden tilknytning til et sted med behov for yderligere parkering. Det kan desuden generelt være svært at skelne mellem en parkeringsplads og en campingplads, såfremt indretning mv. er foretaget for at kunne håndtere autocampere specifikt.

En anden typisk udfordring består i udformningen af autocamper-stoppet, herunder at sikre de brandmæssige forudsætninger i campingreglementet – hvis der er tale om en campingplads. Der er ikke specielle brandmæssige forudsætninger, der skal opfyldes ved parkeringspladser i forhold til den indbyrdes afstand.

En tredje typisk udfordring består i, at der som hovedregel skal etableres min. 100 enheder på en campingplads, medmindre det er i tilknytning til f.eks. en servicebygning til en lystbådehavn, en kro hvor eksisterende toiletter mv. kan anvendes

eller andre steder, hvor den tekniske infrastruktur kan få en flersidet anvendelse.

Det er desuden en typisk udfordring, at der kan opstå behov/ønske om at udvide senere. Her bør forhold omkring lokalplanpligt vurderes. Det er ikke umuligt, men forholdene skal være korrekte, førend dette kan opnås.

### PLANMÆSSIGE KRAV OG UDFORDRINGER

Tabellen på side 30 kan anvendes som en vejledende indikation på, hvordan forskellige beskyttelseslinjer, udpegninger og anden planlægning kan påvirke projektet. Desuden reguleringsmatrixer på følgende sider benyttes som en vejledende identifikation af planlægningsmæssige krav og udfordringer. Hvert planemne kræver en konkret stillingtagen.

## EKSEMPEL 1

JJJ ønsker at afsøge mulighederne for at have et mindre antal autocampere holdende. De tjekker som det første, om ejendommen er registeret som landbrugsejendom. Disse oplysninger finder de i BBR under "notering". Her finder de ud af, at de ikke har en landbrugsejendom og derfor ikke kan have bondegårdscamping. Etableringen af et sted til autocampere kræver herefter tilladelse.

De har lavet en aftale med naboen om at kunne købe 2.000 m<sup>2</sup> ekstra jord. Her vil de gerne lave plads til 20 autocampere.

JJJ tjekker som det første, om kommunen har konkrete retningslinjer i kommuneplanen for at etablere en ny campingplads. Kommuneplanens

retningslinjer gentager campingreglementets hovedregel om, at nye campingpladser min. skal have 100 enheder. De dropper derfor at lave en campingplads, da der ikke er mulighed eller grundlag for en plads med op til 100 campingenheder her.

De overvejer herefter, om der er mulighed for at søge en tilladelse til at etablere parkerings- og rasteplads. Kommunen vurderer dog, at der ikke er grundlag for at etablere en sådan og kan ikke meddele landzonetilladelse.

<b>NATUR</b>										
<b>PLAN</b>										
<b>SOMMERHUS</b>										
<b>BYG</b>										

## EKSEMPEL 2

Ved forlystelsesparken, ikke langt fra JJJ, ønsker forlystelsesparken at forbedre mulighederne for at de gæster, der typisk har kørt langt, har mulighed for at lave langtidsparkering i forbindelse med besøget i parken. Forlystelsesparken undersøger derfor muligheden for enten at lave en campingplads, der kan understøtte driften, eller indrette en del af parkeringspladsen med mulighed for natparkering samt bedre toilet- og bade forhold.

Der er behov for ca. 30 pladser til natparkering og ca. 60, hvis der skal laves en campingplads. Kommuneplanens retningslinjer giver fortsat ikke parken mulighed for at lave mindre end 100 enhedspladser, så den dropper i første omgang ideen om camping og fokuserer på langtidsparkering. Den gældende lokalplan siger desuden, at området kun må anvendes til parkering.

Parken laver en opdelt parkeringsplads. På den nuværende del må gæsterne holde fra 1 time før parken åbner og til 2 timer efter parken er lukket. Det er gratis at benytte parkeringspladsen

i forbindelse med besøg. På den anden del af etableres parkeringsplads til natophold med lidt større parkeringsbåse og følgende regler:

- Parkering maks. 2 døgn
- Ingen camping – dvs. evt. markiser samt borde og stole må ikke pakkes ud.
- Prisen sættes pr. døgn eller gratis, men brug af toilet og bad betales særskilt.

Da forlystelsesparken er beliggende i landzone, skal der ansøges om landzonetilladelse til ændret anvendelse. Til brug for ansøgningerne skal der laves flere forskellige tegninger. Der skal til landzonetilladelsen bl.a. laves:

- Situationsplan med angivelse af parkeringsområde samt angivelse af afstande til bygninger og skel
- Beskrivelse af driften, herunder et forventet antal gæster

<b>NATUR</b>										
<b>PLAN</b>										
<b>SOMMERHUS</b>										
<b>BYG</b>										









# AFRUNDING

Der er i de foregående afsnit opstillet i alt 9 forskellige eksempler, situationer og beskrivelser, der hver især viser noget omkring spændet i både grundejerens og kommunernes muligheder.

Der er generelt rigtig gode muligheder for at lave en mindre virksomhedsdrift, der kan supplere den almindelige indkomst. Når der ønskes lidt større forhold, flere gæster samt inddragelse af områder længere væk fra den nuværende bebyggelse, så begynder mulighedsrummet at blive begrænset.

De store lovgivningsmæssige udfordringer vil oftest kunne løses med projektilpasninger. Det er dog ikke altid, at de projektmæssige tilpasninger er hensigtsmæssige i forhold til et kommercielt perspektiv. For at kunne projektilpasse er overblikket vigtigt, og at "spillepladen" er ridset ordentligt op. Her skal grundejere og kommu-

nerne generelt være meget beviste om deres egne roller og muligheder. Hvis kommunerne ikke har mulighed, evne eller mandat til at råde og vejlede, så bør grundejeren søge sparring andet steds.

De største lovgivningsmæssige udfordringer forholder sig generelt til, at det ofte er uklart hvad der menes, når brugen af ord og termer er forskellige. Hernæst handler det omkring placeringen i landskabet, hvor de kommercielt bedste placeringer oftest også er de områder med klart flest bindinger og den tungeste regulering.

For at lykkes med at skabe mere naturnær overnatning, er det derfor nødvendigt med dels evnen og viljen til at særligt kommunerne i deres planer og strategier bruger de korrekte ord, og dels evnen og viljen til at grundejerne kan se nye muligheder i andre områder, end de der ellers er første valg.



# KOMMUNAL PLANLÆGNING







# KOMMUNAL PLANLÆGNING

Den kommunale planlægning for turisme er et væsentligt og vigtigt værktøj for administrationen af tilladelser til nye turismeprojekter. Den kommunale planlægning er derfor vigtig for både kommunerne for at kunne tilvejebringe et administrationsgrundlag men også for turismevirksomhederne, da det giver dem et indblik i kommunens holdning til turisme og under hvilke lokale vilkår virksomhederne kan oprettes og udvikles.

Den kommunale turismeplanlægning kan dels foregå på et strategisk plan, men det kan og bør i høj grad også ske med ophæng i planloven og kommuneplanen.

Der er meget forskel på den kommunale turismeplanlægning i kommuneplanerne. Nogle kommuner har omfattende kommunal planlægning, både med planstrategi, sammenhængende turistpolitiske overvejelser samt mål og retningslinjer for planlægningen. Kommunerne med mindst turismeplanlægning, har typisk retningslinjer svarende til indholdet i planlovens §5b stk. 1 nr. 4, om at ferie- og fritidsanlæg skal placeres i eksisterende bysamfund eller i sammenhæng med eksisterende større ferie- og fritidsbebyggelser.

Meget af den turisme, der ønskes etableret i forbindelse med projektet Naturnætter, er oftest udbud af et mindre antal glampingenheder, typisk i forbindelse med en mindre ejendom i landzone.

Denne type af overnatning, vil typisk kategoriseres som ikke-primære erhverv, og herved være erhverv der ikke bør etableres, medmindre det sker i overensstemmelse med konkrete retningslinjer i kommuneplanen.

Det følgende afsnit indeholder oplæg til overvejelser i forbindelse med udfærdigelse af sammenhængende turistpolitiske overvejelser og retningslinjer til kommuneplanen. Det drejer sig om overvejelser i forhold til etablering af mindre autocamperpladser, glampingsteder, ferielejligheder, erhvervsmæssigt drevne B&B og små hoteller samt retningslinjer generelt for etableringen af nye ferie- og fritidsanlæg.

## PLANSYSTEMET

Plansystemet er opbygget således, at staten fastsætter de helt overordnede rammer for kommunernes planlægning. Dette sker gennem en landsplanredegørelse, landsplandirektiver samt en oversigt over de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Plansystemet kan forsimplet opstilles således:





For at forstå mulighederne for at ændre eller tillade en anvendelse er det derfor nødvendigt at kunne forstå principperne i det danske plansystem.

Hvis forslag til f.eks. en ændring i kommuneplanen er i modstrid med de nationale interesser, så vil Plan- og Landdistriktsstyrelsen på vegne af staten nedlægge veto mod planen.

De nationale interesser omfatter bl.a. at sikre muligheder for, at produktionsvirksomheder ikke bliver "klemte ud" ved planlægning af bl.a. boliger, interesser i at beskytte grundvand, skove, anlæg af national og regional betydning som f.eks. forsvaret, motorveje m.fl. Det er også en national interesse at bevare og forhindre unødvendigt byggeri indenfor de bevaringsværdige landskaber.

Det er tillige en national interesse, at ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Staten udgiver hvert fjerde år en ny oversigt over de nationale interesser i kommuneplanlægningen. Den seneste er udgivet i juli 2023.

I de følgende afsnit beskrives der nogle af de overvejelser kommunen kan inddrage, når der fokuseres på den turismemæssige planlægning, både i forhold til de sammenhængende turistpolitiske overvejelser men også i forhold til kommuneplanens retningslinjer.

Der er i hvert kapitel opstillet nogle punkter og forslag til formuleringer, som de enkelte kommuner kan tage udgangspunkt i, dels i deres arbejde med politikerne og dels i den øvrige interessant involvering i forhold til kommuneplanens revision. Det er her underordnet om der er tale om en temarevision eller om det sker i forbindelse med den 4-årige revision.

I forbindelse med udarbejdelsen af de sammenhængende turistpolitiske overvejelser, er det naturligvis vigtigt at forhold sig til, at lovens hovedregel om at ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen alene kan etableres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser ikke kan fraviges, herunder at det som udgangspunkt skal lokaliseres bagved eksisterende, planlagte områder. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er dog nødvendige for at kunne planlægge/udlægge nye kommuneplanrammer på disse steder. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser kan heller ikke fravige forbuddet om at der kan udlægges nye sommerhusområder, men har dog været baggrund for ansøgning om forsøgsprojekter.

Udenfor kystnærhedszonen er indefra-ud princippet også fortsat gældende, men naturligvis med mulighed for at fravige ved særlige lokaliseringshensyn.



# SAMMENHÆNGENDE TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er en vigtig del af kommunernes strategi og reguleringsgrundlag, for at tiltrække og fastholde turister og udvikle turismevirksomhederne. Hovedindholdet i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser er grundlæggende en strategi for turismeudvikling og en realistisk plan for udbygning i den enkelte kommunes turistområde. Dette sikrer, at nye projekter passer ind i visionerne for fremtidig turismeplanlægning i kommunen og i kommunalbestyrelsens strategi for kommuneplanlægningen.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er et formkrav og en nødvendig forudsætning, for at kunne udlægge kommuneplanrammer for udlæg af nye områder til turismeformål i kystnærhedszonen.

## INDHOLDET

Der er dels ikke noget krav til at kommunerne udarbejder de sammenhængende turistpolitiske overvejelser og derfor heller ikke noget formkrav til indholdet. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er dog omvendt et formkrav, såfremt kommunerne ønsker mulighed for at planlægge for ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen, jf. planlovens §5b, stk.1 nr. 4, men også ved ansøgninger omkring bl.a. forsøgsprojekter jf. §4a.

Da der ikke er et lovmæssigt form- eller indholdsmæssigt krav til de sammenhængende turistpolitiske overvejelser, kan indholdet variere meget, ligesom grundlaget kan.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser benyttes helt generelt på to måder. Dels som udgangspunkt for den fysiske planlægning og dels som et udtryk for kommunalbestyrelsens politiske overvejelser omkring udviklingen af turisme, herunder udtryk for en delvis interesse afvejning.

## UDGANGSPUNKT FOR DEN FYSISKE PLANLÆGNING

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal kunne danne grundlag for at vurdere, om ferie- og fritidsanlæg er lokaliseret efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal således i et omfang kunne bruges til at lokalisere områder, hvor der kan vedtages kommuneplanrammer og lokalplaner for ferie- og fritidsanlæg. En sådan lokalisering kan i udgangspunkt foretages ved enten at lave en geografisk udpegning – enten på ejendomsniveau, byniveau eller områdeniveau, eller ved at udtrykke de generelle planlægningshensyn og interesser i udviklingen af turisme indenfor kommunen.

## OVERVEJELSER

Det skal som det første overvejes, om fokus skal være på emner, geografi eller begge dele.

Et fokus på emner kan f.eks. være, at det beskrives i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser, at kommunen generelt er interesseret i at tiltrække flere børnefamilier, autocampere eller at der er fokus på at fastholde de nuværende udbud.





Et fokus på geografi kunne f.eks. være, at kommunen ønsker at prioritere udviklingen og udbygningen af områder til ferie- og fritidsformål i nærheden af x-by eller y-forlystelsespark. Udover en positiv afgrænsning kan det også være en negativ afgrænsning "På landtangen ved X-by, kan der ikke planlægges for yderligere anlæg eller områder til ferie- og fritidsformål.

Fokus på både geografi og emne vil f.eks. kunne være: "Der skal planlægges for at Y-forlystelsespark kan udvide den nuværende drift samt at supplere denne ved etablering af et hotel i tilknytning hertil."

Et mere overordnet fokus kunne være, at der skal arbejdes for at få flere *varme senge*, herved forstået at der skal være større fokus på at skabe nye hoteller, feriecentre og campingpladser.

De turistpolitiske overvejelser kunne også have et kvantitativt tilsnit, hvor der f.eks. oplystes overordnede målsætninger om at antallet af turister skal

vokse med 5% set over en 4-årig periode. Her er der naturligvis fokus på, om der er tale om overnattende eller besøgende gæster.

#### **ANBEFALINGER**

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser bør altid begynde med en kort beskrivelse af, at dokumentet er et udtryk for kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Herved vil der ikke kunne opstå tvivl om, hvorvidt dokumentet skal anvendes ved vurdering af, om planlægningen er i overensstemmelse med planlovens §5b, stk. 1 nr. 2.

Der bør hernæst være en beskrivelse af kommunens politiske holdning til turisme. Det kan her overvejes at starte med en kort beskrivelse af, hvordan den turismemæssige situation i kommunen er ved udarbejdelsen af dokumentet. Herefter kan der være en beskrivelse af, hvilke tendenser kommunen oplever og forventer i den kommende planperiode. Her bør turismehvervet og deres interesseorganisationer spille

en ledende rolle i at vejlede kommunen og være fremsynede i at forudsige tendenser. Eksempler på tendenser kunne være om der ønskes kollektive ferieformer som vandrehjem, B&B, hotel, camping og lign., om der skal være fokus på privat rekreation i sommerhuse, om der skal fokuseres mere på oplevelser end overnatninger eller om der er ønsker om det hele.

Det bør ligeledes fremgå, hvem kommunerne forventer er de udførende. Ønskes der f.eks. yderligere muligheder for at skabe plads til autocampere, vil det være en hensigtsmæssig strategi, at den enkelte kommune beskriver, om de politisk ønsker selv at stå for etableringen eller om det er en kommerciel opgave, der påhviler de enkelte aktører.

Overvejelserne omkring indholdet og fokus i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser er naturligvis meget forskelligt alt efter kommunens ønsker og behov. Det er dog nogle anbefalinger, der kan inddrages, hvis der ønskes en turismepolitik målrettet mere turisme.

Det anbefales som udgangspunkt, at de sammenhængende turistpolitiske overvejelser er udført i en detaljeringsgrad, der dels giver virksomhederne mulighed for selv at vurdere, om deres projekter er i overensstemmelse med turismepolitikken. Da det er svært for en længere periode at forudsige udviklingen, både indenfor geografi og emne, anbefales det, at der opsættes kvalitative målsætninger i de sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

De kvalitative målsætninger vil i høj grad kunne handle om at give kommunerne, og herunder særligt byrådet, mulighed for at kunne vælge til og fra i det enkelte tilfælde. De kvalitative krav kunne f.eks. være fokus på at sikre fastboende og turister bedre adgang til naturoplevelser.

Der vil kunne stilles krav om prioriteringsrækkefølgen af de planlægningsmæssige hensyn, således at det klart fremgår, at f.eks. stedlige bygge-

tradition i forhold til kulturmiljøet vægter højt, og at ny planlægning skal tage hensyn til dette. Det vil også kunne omfatte målsætninger om, at nyt byggeri til turismeformål i højere grad er bæredygtigt i forhold til et bredt miljøperspektiv.

Det vil her være muligt for kommunerne at kunne indgå i en konstruktiv dialog med ansøgerne i de enkelte tilfælde, herunder at kunne følge op på til kvalitative krav.

Det vil i flere tilfælde være hensigtsmæssigt at supplere de kvalitative krav med nogle mere kvantitative krav. Det gør sig f.eks. gældende i forhold til om overnatning i forbindelse med adgang til naturoplevelser må omfatte mere end et bestemt antal overnatningsenheder.

Det kunne også omhandle størrelsen af nye campingpladser eller i forhold til at kunne varetage hensigtsmæssige hensyn, herunder f.eks. om hoteller skal placeres i bymidterne, eller om der også må laves hoteller i randen af byen. De kvantitative krav begynder at ligne de efterfølgende retningslinjer meget, og det er vigtigt at forholde sig til, at der er tale om politiske hensigtserklæringer på et strategisk niveau, hvorfor brugen af kvantitative målsætninger bør holde dette detaljeringsniveau.

## EKSEMPLER PÅ FRASER

Der findes flere forskellige gode steder at kigge efter inspiration til de mere kvalitative målsætninger, herunder særligt udviklingsplanerne, udarbejdet af destinationsselskaberne i samarbejde med Dansk Kyst- og Naturturisme samt Realdania og flere kommuner.

### KVALITATIVE

- Naturen er den helt store attraktion. Strand, kyst og hav er de primære motiver for at besøge Vestkysten, men Vestkysten byder også på små og store kulturelle, historiske og gastronomiske oplevelser. Natur- og kulturoplevelser skal styrkes, samtidig med at man tager vare på de unikke lokale kvaliteter.
- Der skal støttes op om nye stærke formidlingscentre og fyrtårnsattraktioner, samtidig med at vækstlaget dyrkes.
- Der skal arbejdes for at øge antallet af ferie- og sommerhuse.
- Der skal skabes ny, mere tidssvarende og markedsrelevant overnatningskapacitet på de eksisterende arealer.
- Der er brug for at differentiere overnatningsproduktet, så det understøtter flere målgrupper og oplevelsesprofiler, og samtidig skaber grundlag for flere sæsoner.
- Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker X Kommune, at sikre private aktørers mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten.
- Det er vigtigt at udvikle kvaliteten af ferierammerne da det er en forudsætning for, at området også fremadrettet kan tiltrække turister og skabe grobund for lokal bosætning og arbejdspladser.
- Der er fokus på overnatningskapacitet ved kollektive ferieformer som fx hoteller, feriecentre og campingpladser, der kan bibringe varme senge til udlejning.
- Der kan planlægges for turismevirksomheder i kystnærhedszonen, for at bidrage til den lokale beskæftigelse og bosætning, da turismen i kommunen alt overvejende er kystafhængig.
- Der kan kun i særlige tilfælde planlægges for nye turismevirksomheder i kystnærhedszonen, da der ønskes fokus på at fremme indlandsturismen, herunder særligt i forhold til de stedbundne kvaliteter omkring sø, skov og forlystelsesparker.
- Der skal være fokus på at historiske gårde og nedlagte landbrug kan indgå aktivt i turismenetværket, både med overnatningstilbud og oplevelser.
- Nye feriecentre, hoteller eller campingpladser skal i byranden være meget arealintensive og fokusere på at formidle oplevelsen af byferie.



- Nye feriecentre, hoteller eller campingpladser skal prioriteres i nærheden af områder med særligt oplevelses- og turistmæssigt potentiale, hvor der er fokus på at skabe sammenhæng med eksisterende bysamfund og de omkringliggende landskaber.
- X kommune ønsker at forbedre muligheder for autocamperturister ved at skabe mulighed for, at der kan oprettes flere mindre, decentrale autocamperpladser i kommunen.
- Autocamperturister skal sikres ordnede forhold, herunder muligheder for adgang til basale servicefunktioner. Det kan være et netværk af private aktører, der tilbyder autocamperturister mulighed for at overnatte i tilknytning til eksisterende turismeaktiviteter, f.eks. kroer, hoteller, lystbådehavne og attraktioner.
- Kroer, hoteller, lystbådehavne og attraktioner kan udskiftes med "landsbyer, naturområder, oplevelsesudbydere eller infrastrukturelle knudepunkter" såfremt dette prioriteres
  1. Byrådet ønsker at udvikle markedet for kortferier og byturisme
  2. Byrådet vil sikre rammerne for flere og også alternative overnatningssteder, der på kvalitet og beliggenhed kan tiltrække gæster.

## KVANTITATIVE

- Der skal arbejdes for at etablere min. 500 nye sengepladser i Y-By som hotel eller campinghytter.
- Destinationen skal udbygge antallet af overnatninger med min. 5% igennem planperioden.
- Der må ikke etableres yderligere overnatning i Y-by end hvad den nuværende planlægning giver mulighed for.
- Der skal etableres 120 km trail-sti til MTB, vandrere og rideturister.
- Eksisterende hoteller, feriecentre, vandrerhjem og lignende kan udvides i begrænset omfang. Ligeledes kan kommunen give tilladelse til indretning af hotelvirksomhed mv. på op til 40 sengepladser i landsbyer omfattet af kommunepanrammer eller egnede områder i det åbne land. I særligt egnede områder kan der gives tilladelse til op til 60 sengepladser, når det ikke strider imod landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesser.
- Hotellet kan etableres både i én bygning eller med fritliggende enheder.
- Virksomhederne skal drives på hotellignende vilkår. Projektet kan være omfattet af lokalplanpligt.





# KOMMUNEPLAN- RETNINGSLINJER

Kommuneplanens retningslinjer danner grundlag for kommunens administration, bl.a. af planlovens landzonebestemmelser samt afvejning af forskellige sektorhensyn i forhold til anden relevant lovgivning, herunder natur-, miljø-, bygge- og vejlovgivningen samt i forbindelse med lokalplanlægning.

Retningslinjerne og den geografi de omhandler, angiver hvilke hensyn, kommunalbestyrelsen vil tage i betragtning ved vurderingen af ansøgninger om tilladelser eller dispensationer i henhold til gældende lovgivning. Samtidig vil behandlingen af ansøgningerne også være baseret på en konkret vurdering, når dette kræves i henhold til lovgivningen.

Mange sager omkring etablering af naturnær overnatning sker som enkelt-sagsbehandling i landzone og udenfor lokalplanlagte områder. Formålet med zoneinddelingen er at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse, herunder at forbeholde landzoneområder til landbrug, skovbrug og fiskeri. Etableringen af overnatning er således ikke i overensstemmelse med dette udgangspunkt.

## HOVEDREGLER

Hensynene der skal danne grundlaget for administrationen er endvidere i forarbejderne til planloven formuleret således at nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. hotel, kroer, restaurationer m.v., som hovedregel bør placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzone-

tilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.

Det er med forarbejderne in mente tydeligt, at såfremt hovedreglen skal fraviges, skal der i kommuneplanen findes konkrete retningslinjer for lokaliseringen.

Der er derfor et behov for at udarbejde kommuneplanretningslinjer, såfremt der er ønske om at bringe undtagelser omkring nyt byggeri til ikke-primær erhverv i landzonen i spil.

Der er i forhold til campingreglementet en tilsvarende bestemmelse i forhold til campingreglementets § 2 stk.

Hovedreglen i campingreglementet er, at nye campingpladser skal have mindst 100 enheder. Der er dog mulighed for, at meddele tilladelse til campingpladser med mindre end 100 enheder, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder, som gør det uproblematisk at tillade en mindre kapacitet. Det vil her være et krav, at det er indført i kommuneplanen, typisk i kommuneplanens retningslinjer.

## INDHOLDET

Motsat bl.a. de sammenhængende turistpolitiske overvejelser, er der enkelte formkrav til udarbejdelsen af kommuneplanens retningslinjer.

Det er et formkrav, at der er udarbejdet retningslinjer jf. planlovens §11a, stk. 1, nr. 9: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Det fremgår endvidere af §11 stk. 3, at de afgrænsede områder, der knytter sig til kommunepla-



nens retningslinjer og rammer, skal vises på kort. Som nævnt, stiller planloven kun meget få krav til formen, og loven stiller eksempelvis ikke nærmere krav til kortbilagene, herunder til detaljeringsgrad eller målfastsættelse. Kortene kan f.eks. vise hele eller dele af kommunen også uden at det er muligt at se udpegningerne f.eks. i forhold til matrikelskel eller enkelt ejendomsniveau.

Detaljeringsniveauet afhænger af den konkrete planlægningssituation, for hvis retningslinjen skal danne grundlag for f.eks. lokalplanlægning, så skal retningslinjen være geografisk stedfæstet på en sådan måde, at den er formuleret med en tilstrækkelige præcision eller klarhed til at kunne tilsidesætte andre retningslinjer for planområdet.

#### **OVERVEJELSER**

Det skal som det første overvejes, om der primært ønskes fokus på kvalitative eller kvantitative retningslinjer, eller en kombination heraf.

Det skal være en klar overvejelse, om der i retningslinjerne er optaget ultimative bestemmelser, som f.eks. Der må ikke etableres nye campingpladser i Y-by. Det er her værd at være opmærksom på, at administration og lokalplanlægning skal udføres i overensstemmelse med retningslinjerne. Dette taler for, at retningslinjerne skal have kvalitativt snit, således der er mulighed for dels at afvise et uinteressant projekt, mens dels også mulighed for at fremme et projekt der er planlægningsmæssigt relevant.

Det er for borgerne og de der ønsker at investere, dog også relevant at kunne forudsige kommunens holdning. Dette taler derfor også for, at der kan være meget kvantitative retningslinjer, som f.eks. at nye hytter til overnatning ved B&B og hoteller skal etableres min. 5 m fra skel mod naboboliger.

#### **ANBEFALINGER**

Det anbefales generelt, at der i forbindelse med retningslinjerne er taget stilling til nogle af undtagelserne, der kun kan bringes i spil ved klare retningslinjer. Indenfor turismeplanlægningen er det særligt forholdet om der kan og hvor der kan etableres nye campingpladser med mindre end 100 enheder samt retningslinjer omkring etableringen af ikke-primære erhverv i landzone.

Det anbefales også, at retningslinjerne dels har et kvalitativt og dels et kvantitativt sigte, herunder at de kvantitative retningslinjer er afstemt på en sådan måde, at de ikke besværliggør gode projekter, der blot ikke var fantasi til at tænke på, da retningslinjerne blev udarbejdet.

## EKSEMPLER PÅ FRASER

Der er herunder indsat forskellige eksempler på inspiration til fraser, der vil kunne anvendes som udgangspunkt for udarbejdelsen af kommunernes egne retningslinjer.

- Glampingsteder kan kun etableres i forbindelse med eksisterende bebyggede områder i landzone, når det ikke strider imod landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesser.
- Glampingsteder skal etableres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun i områder, hvor glampingstedet ikke væsentligt påvirker landskabsoplevelsen.
- Glampingsteder skal etableres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse og kun i områder, hvor glampingstedet ikke væsentligt påvirker landskabsoplevelsen.
- Glamping kan etableres som supplement til eksisterende overnatningssteder, som selvstændige virksomheder eller i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster.
- Erhvervsomt drevne Bed and Breakfast kan etableres i overflødiggjorte bygninger i landzone, når det ikke strider imod landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesser, og når ejendommen ikke ændrer karakter og når området heller ikke ændrer karakter i forhold til naboområderne.
- Bygninger og byggeri til glamping og Bed and Breakfast skal være placeret min. 5 m fra skel og opholdsarealer min. 2,5 m fra skel.
- Parkeringen og indtjekning til glamping og Bed and Breakfast skal ske i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen.
- Nye områder til ferie- og fritidsanlæg i kystlandskaber skal være foreneligt med de landskabelige interesser for det enkelte landskabskarakterområde.
- Nye, større feriehoteller, kursusvirksomheder og andre større overnatningsanlæg må kun lokaliseres i områder, hvor der er tilstrækkelig infrastruktur, herunder både veje, stier og adgang til naturen, eller hvor infrastrukturen kan tilvejebringes.
- Eksisterende campingpladser kan udvides når de konkrete forhold, hensynet til natur, naboer og landskab samt til offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kystområder ikke taler imod det.
- Indenfor turismeområder, kan der planlægges for konference- og hotelvirksomhed og rekreative tekniske anlæg.
- Der kan etableres støttepunkter - for eksempel kommercielt drevne shelters og bålhytter i forbindelse med de større stisystemer, herunder den nedlagte bane.
- I områderne udpeget til at have særligt fokus på udviklingen af nye områder til ferie- og fritidsformål, udpeget på kortbilag, skal udvikling af turismeerhvervet ske, uden at det forringer natur og landskabsmæssige kvaliteter og værdi i områderne.
- Ved nye rekreative anlæg og aktiviteter skal de rekreative værdier fremmes.

# **BESKRIVELSE FRA PRAKSIS**







# HENVISNING TIL PRAKSIS

## GLAMPING

1.

I Roskilde Kommune blev landzonetilladelse til B&B med 4 værelser og en tilhørende café stadfæstet.  
[https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c3a65ca2-cc96-4233-ae6f-58a322f94e45?highlight=caf%C3%A9%20roskilde#\\_ftnref1](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c3a65ca2-cc96-4233-ae6f-58a322f94e45?highlight=caf%C3%A9%20roskilde#_ftnref1)

2.

I Vordingborg Kommune blev landzonetilladelse til B&B samt 5 glampingenheder stadfæstet  
<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/03aab318-c104-4865-be6d-981ce5f03566?highlight=vordingborg%20breakfast>

3.

I Aalborg Kommune blev landzonetilladelse til på et afgrænset område at opsætte 6 glampingtelte i sommerhalvåret stadfæstet. Teltene er off-grid, omkredset af læhegn og med parkering mv. omkring eks. bygninger. Teltene og bunde (afgrænset af teltdug) fjernes om vinteren og området fremstår næsten uberørt. Største afstand ca. 120 m til eks. bygninger og mindste afstand ca. 60 m. Beliggende i kystnærhedszone og indenfor skovbyggelinjer.  
<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/9de14e91-6593-4c34-bcae-d3455ee6b712?highlight=21%2F10247>

4.

I Randers Kommune blev tilladelse til 4 glampingtelte med en afstand til eksisterende bygninger på ca. 60 m, ca. 195 m, ca. 250 m og ca. 275 m. Teltene ønskes udlejet årligt tilbagevendende i perioden fra påske til og med uge 42 underkendt af planklagenævnet.  
<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c08c5843-f175-4c94-901f-9e7f783653cf?highlight=22%2F00955>

5.

I Gribskov Kommune blev en landzonetilladelse til 3 platforme til teltslagning underkendt pga. landskabelige hensyn. Platformene var beliggende adskilt fra bebyggelsen via en vej og der var ikke eksisterende beplantning.  
<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/a04cb28f-900f-407b-a774-b90ed9e8febb?highlight=glamping>

## **FERIEBOLIGER**

6.

Stadfæstelse af Ringkøbing Skjern Kommunes tilladelse til ferielejligheder og yogastudie.

<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c4239012-cfdb-4293-89d4-59a3334f2106?highlight=ringk%C3%B8bing%20feriebolig>

7.

Afslag på tilladelse til ny bygning til servicefaciliteter mv. for ferieboliger

<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/1bd1ecc6-9058-4914-8bb6-c64e76de8b7b?highlight=breakfast>

## **B&B**

8.

I Vordingborg Kommune blev landzonetilladelse til B&B samt 5 glampingenheder stadfæstet.

<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/03aab318-c104-4865-be6d-981ce5f03566?highlight=vordingborg%20breakfast>

9.

Stadfæstelse af Solrød Kommunes tilladelse til etablering af B&B i ladebygning.

[https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/66779e0d-b4b2-4cf4-a867-59536e885a5e?highlight=breakfast#\\_Toc102472556](https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/66779e0d-b4b2-4cf4-a867-59536e885a5e?highlight=breakfast#_Toc102472556)

## **AUTOCAMPERE**

10.

Assens Kommunes vurdering af, hvorvidt der er tale om en campingplads eller en parkeringsplads.

Afhæng af hvad der købes, herunder omkring pladsens indretning.

<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/97e72c17-f451-4500-8942-c897fb7e259f?highlight=assens%20autocamper>



# NYTTIGE LINKS

I det følgende er der oplistet en række nyttige links til bl.a. gældende praksis, beskrivelser, vejledninger og råd.

## **PLAN- OG LANDDISTRIKTSSTYRELSEN HJEMMESIDE OM FERIE- OG FRITID**

<https://planinfo.dk/plantemaer/ferie-og-fritid/turisme>

## **RAPPORT FRA DIALOGFORUM OM TURISME, 2011**

<https://www.planinfo.dk/Media/637905303102349408/turismeplanlgning.pdf>

## **PLAN- OG LANDDISTRIKTSSTYRELSENS NOTAT OM GLAMPING, 2021**

[https://admin.planinfo.dk/Media/637909623438226329/notat\\_om\\_glamping\\_bpst\\_2021.pdf](https://admin.planinfo.dk/Media/637909623438226329/notat_om_glamping_bpst_2021.pdf)

## **DIVERSE UDGIVELSER FRA LANDSYD**

<https://landsyd.dk/reference/vi-er-eksperter-indenfor-turisme>

## **ETablering af overnatning for autocampere**

[https://landsyd.dk/images/files/Etablering\\_af\\_overnatningsmuligheder\\_for\\_autocampere.pdf](https://landsyd.dk/images/files/Etablering_af_overnatningsmuligheder_for_autocampere.pdf)

## **HVIDBOG OM HOTELLER FRA DANSK KYST- OG NATURTURISME**

<https://www.kystognaturturisme.dk/dansk-kyst-og-naturturisme/vidensbank/hvidbog>

## **TILLADELSER OG VEJLEDENDE UDTALELSER KAN FÅS HER**

<https://www.planinfo.dk/udlejning>

## **LANDZONEVEJLEDNING**

[https://planinfo.dk/Media/637905273934757020/vejledning\\_om\\_landzoneadministration\\_-\\_erhvervsstyrelsen\\_november\\_2019.pdf](https://planinfo.dk/Media/637905273934757020/vejledning_om_landzoneadministration_-_erhvervsstyrelsen_november_2019.pdf)

## **VEJLEDNING OM KOMMUNPLANLÆGNING**

[https://www.planinfo.dk/Media/637916592415583873/vejledning\\_kommuneplan08.pdf](https://www.planinfo.dk/Media/637916592415583873/vejledning_kommuneplan08.pdf)

## **UDVIKLINGSPLANERNE**

<https://www.kystognaturturisme.dk/dansk-kyst-og-naturturisme/programmer/udviklingsplaner>