



HVIDBOG

**OMDANNELSE
AF CAMPING-
AREALER**

Hvidbogens hovedforfatter er landinspektør Uffe M. Holm fra LandSyd – Landinspektører. LandSyd har medvirket ved flere markante omdannelser af campingpladser, hvor det primære fokus er på rådgivning om ejendomsdannelse, areallovgivning, sommerhuslov samt lokalplanlægning og planlov.

Som medforfatter på hvidbogen af erhvervsjurist Morten Hæstrup Rasmussen fra Deloitte. Deloitte er Danmarks største rådgivningsvirksomhed og har rådgivet om bl.a. moms, leasing og andre regnskabstekniske forhold, der er opstået ved hvidbogens tilblivelse.

Endelig er arkitekt Martin Büchert, partner i Arkitektfirmaet Rudolf Lolk A/S, medforfatter på afsnittet om byggetekniske forhold. Arkitekten har opført flere hoteller og har et indgående kendskab til de byggetekniske forskrifter og løsninger.



FORORD

Fokus på markedsrelevant overnatningskapacitet er et afgørende element i at sikre en bæredygtig udvikling af kyst- og naturturismen. Denne udvikling sker i krydsfeltet mellem behovet for at skabe en rentabel økonomisk forretning og behovet for at sikre, at udviklingen ikke sker på bekostning af naturen.

Dansk Kyst- og Naturturisme har i projektet "Feriehus i Nye Rammer" arbejdet med, hvordan der kan etableres ny overnatningskapacitet, der matcher markedets efterspørgsel. Udgangspunktet har været, at det skal ske ved at udvikle og i nogen grad intensivere kapaciteten på arealer, der allerede anvendes til turisme eller rekreative formål. Fokus har i særlig grad været på, hvordan camping kan udvikles til at tilbyde nye typer overnatningsprodukter. Hvis sådan en udvikling udelukkende skal ske inden for rammerne af campingreglementet, er der en række begrænsninger ift. størrelse, antal, udformning af enhederne og frem for alt ejerskab. Derfor har vi med denne hvidbog ønsket at se nærmere på andre mulige rammer.

Hvidbogen præsenterer således en model, hvor campingpladsen skifter status fra camping til hotel via hel eller delvis omdannelse. Et centralt punkt i den forbindelse er at synliggøre, hvad betegnelsen "hotel" dækker over. Både med henblik på at nuancere, hvordan det på produksiden kan udfolde sig, men ikke mindst hvilke muligheder det giver ift. ejerformer og investering. En omdannelse fra camping til hotel er tæt knyttet til planlovgivning, sommerhusloven samt den øvrige arealreguleringslovgivning, hvorfor denne del vægtes højt i hvidbogen.

Hvidbogen henvender sig både til campinger, hvervet, udviklere, investorer, offentlige myndigheder og turismefremmesystemet.

I gennemgangen er der lagt vægt på, at der skrives i et generelt og forståeligt sprog, hvor brugen af fagtermer er begrænset mest muligt, til fordel for at højne vidensniveauet generelt.

Hvidbogen giver en generel indføring i og præsentation af de muligheder og centrale forhold, der typisk er forbundet med omdannelse. Det er ikke en lærebog, der beskriver ethvert tænkeligt scenarie, da hver campingplads er forskellig, og hver kommune vægter arealinteresserne forskelligt.

Formålet er imidlertid at synliggøre mulighederne for at arbejde med campingpladser og campingarealer som et aktiv i udviklingen af ny overnatningskapacitet og derigennem understøtte investeringer i nye overnatningstilbud på eksisterende arealer.

Tak til de deltagende campingpladser og Camping Outdoor Danmark for at have bidraget til tilblivelsen.

Dansk Kyst- og Naturturisme
Juni 2020



INDHOLD

Undersøelsesforhold	6
Sammenfatning	7
Hvad er et hotel?	8
Fra campingplads til mere arealintensiv anvendelse	12
Planlov	14
Ejendomsstruktur	20
Ejerskab og investeringer	24
Appendix: Byggetekniske forhold	27

UNDERSØGELSESFORHOLD

I forbindelse med udarbejdelsen af denne hvidbog har syv campingpladser beredvilligt stillet deres erfaringer, udfordringer og oplevelser med at stå midt i en omdannelsesproces til rådighed. Camping Outdoor Danmark har ligeledes deltaget i processen. Erhvervsstyrelsen har vejledt om gældende regler vedrørende sommerhuslov og planlov.

Gennem interviews og møder er der identificeret en række gennemgående temaer, relateret til ønsket om at intensivere driften af virksomhederne.

Helt generelt oplever campingpladserne en stigende efterspørgsel på de mere luksuriøse dele af pladserne – de steder, hvor der er hytter og større fællesfaciliteter. Nogle af campingpladserne oplever imidlertid udfordringer med at finansiere omdannelser af så gennemgribende karakter, og der er et udtalt ønske om at få mulighed for individuelt ejede overnatningsenheder, som campingpladsen kan formidle udlejningen af.

På campingpladser følger det af sommerhuslovens §4, at en campinghytte ikke må udgøre en selvstændig ejendom. Dette medfører, at campingpladser ikke ejerskabsmæssigt må opdeles i flere mindre enheder, såfremt der er placeret hytter på disse. Det er således ikke muligt for en campingplads at forpagte hytter, hvis disse er en del af en selvstændig ejendom. Campinghytter skal dermed ligge på "hoveddelen" af campingpladsen og skal ejes af campingpladsen.

Når campingpladserne disponerer pladsen til denne mere arealintensive anvendelse, oplever de, at campingreglementets begrænsninger i forhold til størrelse, antal og placering af hytteenhederne udgør en barriere.

Campingpladserne oplever generelt stor kommunal velvilje for at hjælpe projekterne igennem, men der er behov for en klarere definition af, hvilke driftsformer campingpladserne kan anvende fremadrettet, og hvordan dette bør håndteres planlægningsmæssigt og byggesagsmæssigt. Under udarbejdelsen af denne hvidbog er der vedtaget et nyt campingreglement, der på nogle områder løser de udfordringer, campingpladserne angiver som de største udfordringer, herunder størrelsen på hytterne. Det nye campingreglement løser dog ikke helt centrale udfordringer, som f.eks. at intensivere anvendelsen, at kunne tilbyde helårsudlejning samt at kunne tilbyde eksterne investorer mulighed for at købe overnatningsenheder, f.eks. hytter eller mobilehomes. Derfor vurderes hel eller delvis omdannelse til hotel som værende en mulig vej for at etablere markedsrelevant overnatningskapacitet. Det er en forholdsvis ny måde at tænke transformation fra et produkt og én anvendelse til en anden, men den er gennemført med succes i dansk regi.

LÆSEVEJLEDNING

I de følgende kapitler vil der være en beskrivelse af de enkelte elementer, processer og overvejelser, der knytter sig til at omdanne en campingplads helt eller delvist til et område drevet som hotel eller på hotellignende vilkår.

Der vil indledningsvis være fokus på forhold vedrørende planlovgivningen og sommerhusloven og herefter på overvejelser i forbindelse med ejendomsstrukturen samt ejerskab. Sluttelig er der et appendix med en kort gennemgang af de mest centrale byggetekniske forhold.

SAMMENFATNING

Hvidbogen tager udgangspunkt i en række konkrete cases, hvor campingpladser aktuelt er ved at afsøge nye muligheder for at udvikle virksomhederne, samt i en række gennemførte og planlagte projekter. Den udviklingsmulighed, der beskrives i hvidbogen, er hel eller delvis omdannelse fra campingplads til hotel og beskriver en række konkrete forhold vedrørende især planlov og ejerskab.

Hel eller delvis omdannelse til hotel finder bedst anvendelse på arealer, der ligger direkte op mod andre områder til ferieformål eller i sammenhæng med byer. Under visse omstændigheder ser metoden dog også ud til at finde anvendelse uden for større planlagte strukturer, hvis der her er tale om allerede udlagte områder, der ønskes omdannet.

Hvis en campingplads omdannes til hotel, betyder det, at der er tale om en mere arealintensiv anvendelse. En omdannelse vil ofte være betinget af, at der vedtages nye kommunerammer og en ny lokalplan for det område, campingpladsen er beliggende i.

Et hotel er en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering.

Betegnelsen dækker både over hotelværelser, hotellejligheder og fritliggende enheder (hytter, huse mv.).

Et hotel skal som minimum bestå af en række værelser, en reception, hvorfra der udleveres nøgle, samt et lokale eller en restaurant, hvor der tilbydes servering af minimum ét hovedmåltid.

Et hotel kan som udgangspunkt ejes og drives på to måder. Ejeren kan selv drive hotellet, og ellers kan hotellet drives af en forpagter for en eller flere ejere. Hvis hotellet drives af en forpagter, begrænses ejerens egen brug af overnattingsenheden betragteligt.

Hvis der til hotellet er tilknyttet fritliggende enheder – hytter eller huse – og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen, kræves der udlejningstilladelse iht. Sommerhusloven. Udlejningstilladelsen gives efter fast praksis kun, når:

- bebyggelsen, der udgør hotelfaciliteter (modtagelse og servering mm) og tilknyttede overnattingsfaciliteter, fremstår som ét samlet anlæg.
- hele bebyggelsen indenfor anlæggets afgrænsning drives som hotelvirksomhed.
- tilknyttede hytter og huse er væsentlig mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus.

Én af de helt essentielle muligheder ved at omdanne en campingplads til hotel er, at det åbner op for en række muligheder ift. ekstern finansiering. I modsætning til både udlejningsenheder på campingpladser og sommerhuse er der med omdannelsen til hotel mulighed for, at både private personer og selskaber kan investere i enhederne med henblik på erhvervs-mæssig udlejning.

Omdannelse til hotel kan være en relevant udviklingsvej, hvis plangrundlaget tillader det, og det giver campingpladsen forskellige muligheder fremadrettet alt afhængig af, hvordan ejerskab og drift defineres.

● ○ ○ ○ ○

HVAD ER ET HOTEL?

Det første spørgsmål, der bør besvares er, hvad der forstås ved et hotel. Et hotel er en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Et hotel skal som minimum bestå af en række overnatningsenheder, en reception, hvorfra der udleveres nøgle, samt et lokale, hvor der tilbydes servering af minimum ét hovedmåltid. I det følgende vil de tre elementer blive beskrevet mere indgående, herunder hvilke formkrav der er til dem.

OVERNATNINGSENHEDER

Der skal til et hotel være tilknyttet overnatningsenheder, hvor der modtages overnattende gæster. Overnatningsenhederne kan både være hotelværelser, hotellejligheder samt fritliggende huse eller hytter. I hvidbogen anvendes overnatningsenheder som fællesbetegnelse for alle typer, med mindre der gælder særlige forhold. Det er væsentligt, at overnatningsenhederne rent faktisk kan lejes af gæster fra en bred kreds. Overnatningsenhederne kan etableres i samme bygning som hotellets øvrige faciliteter, eller de kan etableres som selvstændige huse eller hytter.

Etableres overnatningsenhederne i selvstændige huse eller hytter, er det væsentligt at holde sig sommerhuslovens regler om udlejning for øje. Er udlejningsenhederne i selvstændige huse eller hytter, og udlejes disse for mere end fem nætter ad gangen, kræves der udlejningstilladelse jf. sommerhuslovens § 1 stk. 5. Udlejningstilladelse efter sommerhusloven til selvstændige huse gives som overvejende hovedregel kun, hvis følgende er opfyldt:

- Bebyggelsen, der udgør de primære hotel-faciliteter (modtagelse og servering mm) og tilknyttede overnatningsfaciliteter, skal fremstå som ét samlet anlæg.
- Hele bebyggelsen indenfor anlæggets afgrænsning skal drives som hotelvirksomhed.
- For områder, hvor der tillades både hotel med

tilhørende udlejningsenheder og private ferieboliger eller campingenheder, der ikke skal drives som hotellejligheder, må placeringen af henholdsvis hotellets udlejningsenheder og ferieboliger m.v. ikke være blandet. Der skal være en klar afgrænsning imellem disse, så hotelfaciliteter (modtagelse og servering) og overnatningsfaciliteter fremstår som ét samlet anlæg. Eventuelle enheder, der ikke drives som hotel, skal være placeret udenfor denne klare afgrænsning.

- Tilknyttede hytter og huse skal være væsentlig mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehuse.

Der er i sommerhuslovgivningen ikke noget krav til hverken størrelse, antal eller udformning af udlejningsenheder, uanset hvorvidt der er tale om hotelværelser, hotellejligheder eller selvstændige huse. Det er dog et krav, at området ikke kommer til at fremstå eller få karakter som et sommerhusområde. Det er derfor nødvendigt, at der i forbindelse med planlægningen af hoteldelen gøres grundige overvejelser om områdets udformning. I praksis stilles der ofte det vilkår, at udlejningsenhederne skal være placeret i en samlet opstilling, evt. i klynger og med en afstand på maks. 5-6 meter mellem de enkelte enheder. Det skal naturligvis bemærkes, at der altid skal foretages en helhedsvurdering i hvert enkelt tilfælde. Kravene til overnatningsenhedernes placering skal ses i nøje sammenhæng med, at en hotelkonstruktion ikke skal være en omgåelse af reglerne om at eje og udleje sommerhuse erhvervs-mæssigt. Der er ikke tale om matematisk afgrænsede krav, men krav og intentioner der skal indgå i forbindelse med en helhedsvurdering af områdets arealanvendelse. Det er værd at bemærke, at kravene kun er gældende i de tilfælde, hvor en udlejningstilladelse til fritliggende udlejningsenheder er nødvendig. Hoteller, hvor der ikke er mulighed for at overnatte i mere end fem sammenhængende nætter i fritliggende enheder, er ikke omfattet af samme strenge krav.

RECEPTION

Der skal til et hotel være tilknyttet en reception, så gæster kan komme og modtage en nøgle. Der er fra Sommerhusloven ikke krav om, at det skal være en bemandet reception, hvorfor et system med nøgleudlevering mv. er tilfredsstillende.

SERVERING

Der skal indenfor hotelanlægget være mulighed for servering af enten morgenmad, middagsmad eller aftensmad i et særskilt lokale. Det er således ikke tilstrækkeligt at servere morgenmad på værelserne.

ERHVERVSMÆSSIG DRIFT

Et hotel er en erhvervsmæssig anvendelse af et areal. Hoteller skal dermed ejes og drives på erhvervsmæssige vilkår.

I forbindelse med finansiering af et hotel er det værd at være opmærksom på forskellene i henholdsvis at drive et hotel og at eje hele eller dele af et hotel.

Udlejningsenhederne, hvad enten det er hytter eller værelser inde i en bygning, kan f.eks. være individuelt ejede, ligesom områdets fælles- og servicefaciliteter kan være ejet af andre end operatøren.

Et hotel kan derfor godt fremtræde som et feriecenter, hvor der er en række individuelt ejede udlejningsenheder samt en række fællesfaciliteter. Hotellet drives som ét samlet anlæg, hvor ejerne af udlejningsenhederne har bortforpagtet udlejningsretten til hotellet og afskrevet sig et egentligt eget brugt.

Ved individuelt ejede enheder skal ejeren effektivt fraskrive sig brugsretten til enheden og lade brugsretten overgå til operatøren. Dette kan f.eks. ske gennem en eksklusiv lejeaftale med hotellet om, at de udlejer enheden.

Udlejningsaftalen skal bl.a. sikre, at ejeren ikke har et eget brug på mere end ca. fem uger.

Der kan endvidere ikke rejses krav om, at ejeren kan kræve at få sin egen enhed stillet til rådighed, men kun en vilkårlig, tilsvarende enhed. Dette er essentielt og nødvendigt, da der er tale om erhvervsmæssig drift, modsat f.eks. et sommerhus, hvor det er eget brug, der er hovedreglen, og som derudover kan suppleres med udlejning.



●●○○○

FRA CAMPINGPLADS TIL MERE AREALINTENSIV ANVENDELSE

Step 1 – overordnet målsætning

Første step i processen vil normalt være at skitse de overordnede målsætninger med omdannelsen. Målsætninger kan være angivelse af hvor stort et område, der ønskes drevet som hotel, bl.a. med angivelse af grundareal, bygningsareal, sengepladser, serveringsfaciliteter mv. Kravspecifikationen skal på nuværende tidspunkt ikke være for præcis, men skal kunne tjene som et debatoplæg til senere drøftelser. Det kan på nuværende tidspunkt overvejes at tilknytte en konsulent, der kan rådgive og vejlede i processen.

Step 2 – dialog med myndigheder

Andet step vil være en drøftelse med kommunen, typisk deres planafdeling, og Erhvervsstyrelsen. Her vil de overordnede målsætninger og ønsker fremlægges. Kommunen vil her typisk give en række anbefalinger i forhold til den videre proces. Her vil der være drøftelser om forholdet til gældende kommune- og lokalplaner, overordnede ønsker til områdets udvikling og meget mere. Dialogen med Erhvervsstyrelsen skal sikre, at projektet kan overholde sommerhuslovens regler om erhvervs-mæssig udlejning af hotel i kombination med hytter og/eller areal til camping.

Step 3 – ny planlægning

Efter de indledende drøftelser med kommunen vil de fleste omdannelser være betinget af, at der vedtages nye kommunerammer og en ny lokalplan for området. I dette step skal der være væsentlig større klarhed over, hvad der ønskes bygget, fx hvor højt, med hvilken placering, hvilken arkitektur, placering af legepladser, parkering, indkørsel mv. Detaljeringsgraden af dette afhænger normalt af, hvordan campingpladsen er placeret. Jo mere nye byggeprojekter vil kunne påvirke landskab, naboer, trafikanter, jo strengere krav kan der forventes i en lokalplan for området.

Step 4 – definere ejer- og driftsstruktur

Da et hotel er en selvstændig erhvervsvirksomhed, er det værd at overveje ejerskabsstrukturen. F.eks. hvorvidt der skal stiftes et nyt selskab, og hvorvidt hotellet skal være en selvstændig ejendom for at kunne styre ejer- og panteforhold. Det er også værd at overveje, hvordan de enkelte dele af hotellet skal ejes og drives. Ønsker campingpladsen selv at drive hotellet, at forpagte hoteldriften bort og kun eje bygningerne, eller skal der evt. være individuelle ejere af de enkelte enheder i hotellet?

Step 5 – overvej de byggetekniske forhold

Overvej hvordan overnatningsenhederne skal se ud, samt hvordan de brandteknisk bør udformes mest hensigtsmæssigt. Ved disponering af enhederne skal der rettes særlig opmærksomhed på, at isoleringskrav til et hotel er væsentligt skærpede i forhold til campinghytter.

De fem steps er ikke udtømmende, men angiver nogle af de mest almindelige forhold og potentielle udfordringer, der tidligt i processen bør overvejes og iagttages.

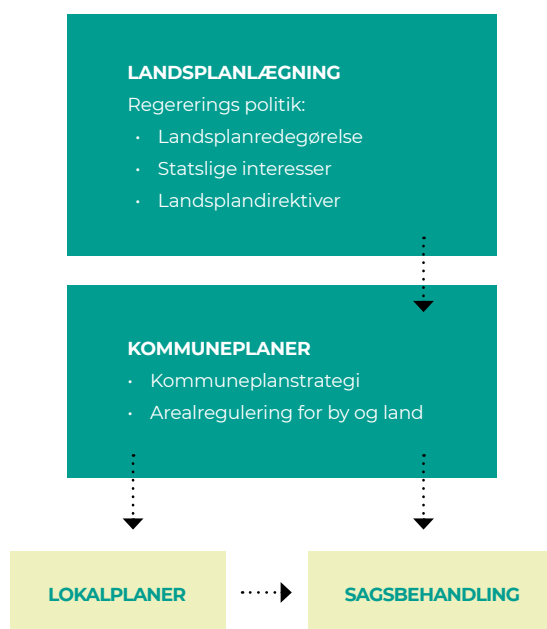
I den gode proces er der en åben dialog mellem bygherre, myndigheder og rådgivere om, hvad der er muligt på det enkelte sted. To områder, der umiddelbart virker sammenlignelige, kan være vidt forskellige, bl.a. med udgangspunkt i forskellige offentligtretlige og privatretlige bindinger, anvendelse af naboarealer og kommunernes overordnede prioriteringer.



PLANLOV

Kommunerne kan med udgangspunkt i planloven ændre i eller vedtage en ny kommune- og lokalplan og herved fastsætte rammer for arealanvendelse.

Dette er essentielt i forhold til hvilke områder, der reelt kan omdannes til hotellignende formål og dermed mere arealintensive anvendelser. For at forstå mulighederne for at ændre eller intensivere en anvendelse er det derfor nødvendigt at kunne forstå principperne i det danske plansystem. Plansystemet kan forsimplet opstilles således.



NATIONALE INTERESSER

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.

Hvis forslag til kommune- eller lokalplaner er i modstrid med de nationale interesser, så vil Erhvervsstyrelsen 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 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 version er aktuelt fra marts 2018.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Kystnærhedszonen er en ca. tre km bred planlægningszone langs landets kyster, der omfatter landzone og sommerhusområder. Planlægning af nye anlæg og udvidelser af eksisterende anlæg i kystnærhedszonen skal altid ledsages af en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære beliggenhed. Lokalplanlægning i kystnærhedszonen skal tillige indeholde en nærmere beskrivelse af planlægningens visuelle konsekvenser på kystlandskabet og evt. en redegørelse for en øget byggehøjde på netop dette område.

KOMMUNEPLAN

De enkelte kommuner skal indenfor rammerne af de nationale interesser vedtage en kommuneplan. Kommuneplanen kan beskrives som en interesseafvejning for kommunens arealdisponering samt forvaltning af enkeltsager.

En kommuneplan består som udgangspunkt af to dele, en hovedstruktur og en rammedel. Hovedstrukturen er en beskrivelse af de politiske målsætninger for f.eks. bosætning og turismeudvikling. Hovedstrukturen er typisk bundet op på en række geografisk stedfæstede bindinger med tilhørende retningslinjer, f.eks. bevaringsværdige landskabstræk, områder til landbrug og områder til udvikling af turismeerhverv.

Kommuneplanens rammedel beskriver for et

mindre geografisk område, hvordan et område ønskes anvendt, og hvilke muligheder for bebyggelse kommunen ser i det givne område.

Kommuneplanen er ikke bindende for andre end kommunen selv, der skal "virke-for" kommuneplanens gennemførelse. Dette betyder, at kommunen ikke kan pålægge grundejere at følge kommuneplanens retningslinjer, men at kommunen ved sagsbehandling skal agere i overensstemmelse med kommuneplanen.

De fleste campingpladser vil i kommuneplanens rammedel være udlagt til netop campingplads. Dette er ikke hensigtsmæssigt, hvis det ønskes at intensivere pladsen, evt. via en omdannelse til hotel.

Kommuneplanens rammedel kan ændres, enten ved at der vedtages en kommuneplanændring, eller ved at ændringen medtages i forbindelse med revisionen hvert 4. år.

I forbindelse med kommuneplanændringer skal kommunen være opmærksom på, at de øvrige arealinteresser fra kommuneplanen ikke tilside-sættes. Det vil således ikke være muligt at omdanne et område til hotelformål, hvis landskabs- eller naturudpegningerne i et område siger, at dette ikke er muligt. Denne interesseafvejning skal udelukkende laves helt lokalt og i forhold til den enkelte kommuneplans retningslinjer.

Udgangspunktet for en omdannelse er, at det kun må ske i forbindelse med eksisterende større ferie- og fritidsområder, og at omdannelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens bindinger og udmeldinger.

Omdannelse skal desuden følge planlovens almindelige principper om "indefra ud", dvs. at planlægningen skal sikre en klar grænse mellem land og by, og at barmarksprojekter som udgangspunkt ikke er mulige. Det vil i konkrete tilfælde være muligt at omdanne campingpladser i det åbne land til hotelformål, hvis der via planlægningen fastsættes hensigtsmæssige bestemmelser

omkring områdets brug og bebyggelse.

Udover at kommunen skal være opmærksom på, at den skal vedtage planlægning i overensstemmelse med egne retningslinjer, skal ændringerne i kommuneplanlægningen også ske i overensstemmelse med de overordnede planlægningsmæssige interesser.

SAMMENHÆNGENDE TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser er en strategi for, og en prioritering af, hvordan kommunen ønsker udvikling af turismen i deres kommune. Turismestrategien skal således angive kommunens retning for turismeudviklingen i kommunen. De turistpolitiske overvejelser skal både tage udgangspunkt i de nationale forventninger til turismeudviklingen, men også kommunens egen prioritering af landskab, temaer og områder.

De turistpolitiske overvejelser indgår derfor som en kommunal handleplan og skal også overholdes i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner i kystnærhedszonen, ligesom ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sådanne overvejelser.

LOKALPLAN

At omdanne en campingplads, helt eller delvist, vil i langt de fleste tilfælde kræve en lokalplan for området.

Der skal udarbejdes lokalplaner forud for større bygge- og anlægsarbejder, og hvor det er væsentligt i forhold til at inddrage offentligheden i en planproces, f.eks. som en konsekvens af en forøgelse af trafikken eller ændrede landskabspåvirkninger.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplanlægning er en interessevaretagelse, hvor kommunen vurderer naturbeskyttelse, landskab, nabohensyn, trafik og flere andre elementer over for hinanden. Det kan således være, at kommunen ønsker at friholde områder for bebyggelse for at skabe landskabskorridorer,

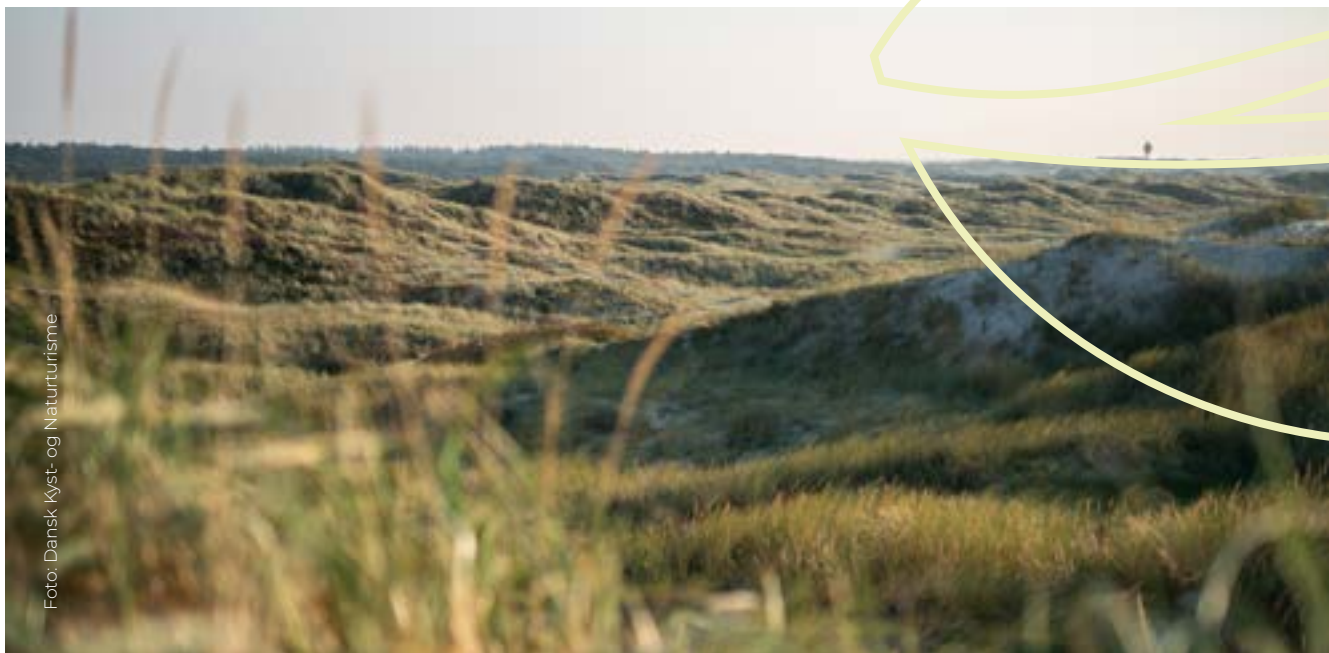


Foto: Dansk Kyst- og Naturturisme

eller at fremrykke anden bebyggelse mod vejen for at fastholde overordnede arkitektoniske sammenhænge. Lokalplanen kan ligeledes regulere størrelsen af forskellige enheder, f.eks. for at sikre et differentieret udbud i overnatningsformerne. Det er kommunerne, der er planlægningsmyndighed og derved dem, der kan beslutte at udarbejde og ændre lokalplaner.

Det vil i langt de fleste tilfælde være nødvendigt, at der vedtages en ny lokalplan for det område, hvor der skal ske en omdannelse. Det vil være nødvendigt med den nye lokalplan for at få fastsat både anvendelsesbestemmelser og bestemmelser omkring byggeriets placering og udseende.

OMRÅDER TIL HOTELLER

PLANLOVENS §13 STK. 2

Planlovens § 13 stk. 2 en lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Områder til hoteldrift vil som udgangspunkt skulle placeres i områder, der i kommuneplanen er udlagt til enten rekreative formål eller i centerområder i byer. De bynære campingpladser vil i nogle tilfælde kunne blive omdannet til centerområder. Dette kræver, at de er beliggende i umiddelbar tilknytning til byens eksisterende centerområde, således dette evt. kan forlænges ud over det område, der ønskes omdannet. Ved at placere et hotel i et centerområde gives der mulighed for et forholdsvist bredt spektrum af anvendelsesmuligheder, herunder muligheder for dagligvarebutikker til andre end hotellens gæster, muligheder for arbejdende værksteder m.v., der ikke nødvendigvis kan indpasses i øvrige områder. Campingpladser, der ikke umiddelbart har mulighed for at blive placeret i centerområder, vil typisk blive placeret i områder til rekreative anvendelser.

ANVENDELSESBESTEMMELSER

Lokalplanen skal være så klar og entydig, at det er tydeligt for både grundejere, naboer og andre interessenter, hvad de kan forvente sig inden for området.

Dette kan typisk ske ved at fastsætte bestem-

melser om mulighederne for byggeri, fastsætte områder der skal være ubebyggede, krav om beplantning og meget mere.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er en af de principielle bestemmelser i en lokalplan, og denne skal i forbindelse med en omdannelsesproces have stort fokus. Angiver en lokalplan, at et område kun må bruges til campingplads, så kan området ikke tages i brug til anden anvendelse, som f.eks. til hotel eller sommerhusområde.

I byggelovgivningen m.v. er der en klar definition af, hvad et hotel, en campingplads, et sommerhus og et fritidshus er, men heri ikke en nærmere definition af et "feriecenter".

Et feriecenter er almindeligvis defineret som koncentrerede ferieboligbebyggelser og bebyggelser til fællesfaciliteter, campinghytter på campingpladser og/eller individuelt ejede sommerhuse. Feriecentret skal have fællesfaciliteter af en væsentlig størrelse. Til et feriecenter skal der være et område med nøgleudlevering og adgang til en række fællesfaciliteter, herunder minimum

vandland, wellness-faciliteter, sportsfaciliteter eller lignende. Den almindelige definition indeholder dog ikke en nærmere beskrivelse af, hvordan overnatningsenhederne er drevet og ejet.

Det anbefales derfor, at der ved nye lokalplaner gives en entydig beskrivelse af anvendelsesformen, f.eks. campingplads, hotel, feriecenter drevet på hotellignende vilkår eller feriecenter med sommerhuse.

For at sikre, at der i et område til hotelvirksomhed ikke opstår tvivl om anvendelsen og de byggetekniske krav, bør andre overnatningsrelaterede anvendelser udelukkes i lokalplanen. Dette betyder, at en lokalplan kun bør angive, at et område skal anvendes til enten hotel eller til camping og ikke til begge dele.

ZONESTATUS

Danmark er inddelt i tre planlægningsmæssige zoner – landzone, byzone og sommerhusområde.

Byzoner er områder, der er udlagt til byudvik-



ling, både for boliger og erhverv. Landzoner er områder, der som udgangspunkt er forbeholdt til landbrug, skovbrug og fiskeri. Den egentlige byudvikling skal i langt overvejende grad foregå i byzone, så der fastholdes en tydelig afgrænsning mellem land og by.

Sommerhusområder er områder udlagt til ferie og fritidsformål, typisk ved individuelt ejede sommerhuse, men vil også kunne rumme hoteller. Indenfor kystnærhedszonen kan der som udgangspunkt ikke udlægges nye sommerhusområder, mens kommunerne udenfor kystnærhedszonen har mulighed for at udlægge nye sommerhusområder i overensstemmelse med de overordnede retningslinjer for fysisk planlægning.

Områdets zonestatus har ikke betydning for området drift, og der kan vedtages lokalplan for hoteller i alle tre zoner, dog i det omfang de øvrige planlægningsmæssige hensyn varetages, som beskrevet i afsnittet om plansystemet.

BYGNINGSREGULERENDE BESTEMMELSER

Der er ikke fastsat en øvre grænse for, hvor store udlejningsenhederne, herunder både huse, hytter, lejligheder eller værelser, tilknyttet et hotel må være. Det er i forbindelse med lokalplanlægningen dog væsentligt at holde sig for øje, at det samlede anlæg ikke må få karakter som et sommerhusområde. Det vil i mange henseender derfor være hensigtsmæssigt at fastsætte en øvre grænse for størrelsen af den enkelte enhed. En øvre grænse på den enkelte fritliggende enhed bør erfaringsmæssigt fastsættes til mindre end 100 m² og typisk til et sted mellem 20-70 m², som udgangspunkt for drøftelser med Erhvervsstyrelsen og kommunen.

Hvis lokalplanens disponering lægger op til fritliggende udlejningsenheder spredt over et meget stort område, bør der fastsættes skærpede krav til den maksimale størrelse af den enkelte overnatningsenhed for at sikre, at området ikke får karakter af et traditionelt sommerhusområde. De elementer, der her bør indgå i overvejelserne, er bl.a. hvilke andre funktioner end

overnatning, der påtænkes placeret i området, områdets bebyggelsesprocent og den teoretiske grundstørrelse pr. overnatningsenhed. Det forudsættes, at hotelanvendelsen er væsentlig mere arealintensiv end traditionelle sommerhusområder.

I forbindelse med disse overvejelser er det som campingplads desuden værd at være opmærksom på, at kommunerne i forbindelse med lokalplanlægning varetager de overordnede samfundsmæssige interesser, herunder områdets landskabelige indpasning. Mange lokalplaner vil på grund af campingpladsernes gode placering i landskabet indeholde en række strenge bestemmelser om størrelse, udseende, højde og materialevalg.

Der bør altid foretages en konkret afvejning af, om et område potentielt vil få karakter af et traditionelt sommerhusområde. Hvis området ligner et sommerhusområde for meget, vil der være tale om en omgåelse af reglerne, og der kan ikke forventes tilladelse.

AREALANVENDELSESBINDINGER

Udover de planlovmæssige bindinger, som der er fokus på i denne fremstilling, er der også en række øvrige bindinger, der i forbindelse med lokalplanlægning naturligt indgår.

Mange campingpladser er beliggende naturskønt og har som følge heraf også mange bindinger fra naturbeskyttelsesloven. Campingpladserne kan således være omfattet af bl.a. klitfredning, strandbeskyttelseslinje, beskyttede naturtyper, skov- og søbyggelinjer, åbeskyttelseslinjer, beskyttelsesområder omkring diger, gravhøje og fortidsminder.

Det vil i flere tilfælde også være relevant at se på anvendelsen af naboarealerne, hvis naboarealerne anvendes til f.eks. beboelse eller sommerhuse.



EJENDOMSSTRUKTUR

modsatning til campingpladser er hoteller ikke omfattet af Sommerhuslovens "udstykningsforbud". Et hotel kan således bestå af en eller flere hotelejere, hvor hotellet drives af en operatør, der har lavet en forpagtningsaftale på hotelenhederne.

I forbindelse med større bygge- og anlægsarbejder er det altid væsentligt at kunne styre ejerskab og evt. pant på en hensigtsmæssig måde. I forbindelse med omdannelse af campingpladser bør der derfor anlægges en strategi for at kunne styre dette.

Der vil i det følgende blive præsenteret forskellige ejendomsbegreber og de forskellige muligheder og udfordringer, der er knyttet til forskellige måder at opsplitte ejerskab på.

EJENDOMSBEGREBER

Der er findes forskellige muligheder for at oprette fast ejendom i Danmark.

Den traditionelle metode er at udstykke en grund bestående af et matrikelnummer. Den faste ejendom består nu af alt nagelfast inventar. Nagelfast inventar er ikke løsøre, men er bl.a. bygninger, der er opstillet på ejendommen. Disse ting hører under ejendommen og er derved som udgangspunkt indbefattet i samme adkomst på skødet og de pantmæssige bindinger, der hviler på ejendommen.

En anden hyppig anvendt metode for at oprette fast ejendom er ved at opdele et matrikelnummer i ejerlejligheder. En ejerlejlighed består af et aflukket rum med en række tilhørende fællesarealer. Det aflukkede rum, typisk en lejlighed eller et kontor, ejer adkomsthaver – den der står på skødet – selv. Fællesarealerne ejes af alle ejerlejlighedsejerne i fællesskab. Fællesarealerne omfatter ubebyggede arealer, uopdelte kælder- og loftsrum, indvendige adgangsarealer og ikke mindst klimaskærmen. Panthaverne har her sikkerhed i både ejerlejligheden samt en andel af fællesarealet.



Kilde: Dissing + Weitling og PLET arkitektur

En tredje metode til at stifte fast ejendom er ved at oprette en bygning på fremmed/lejet grund. Ved en bygning på fremmed grund ejes bygningerne og grunden af forskellige parter. Grundejeren laver en lejeaftale med bygnings-ejeren, der giver bygningsejeren ret til at opstille bygningen i en årrække, mod at der betales en passende leje. Herefter ejer grundejer fortsat grunden, og bygningsejerne ejer udelukkende bygningerne. Denne metode er ikke anvendelig i forhold til campingpladser eller for nye områder til ferieboliger eller sommerhuse, da dette strider direkte imod sommerhuslovens § 1, stk. 1 nr. 2, og der kan som udgangspunkt ikke forventes tilladelse hertil.

De to øvrige muligheder eksemplificeres i det efterfølgende.

EJER- OG DRIFTSSTRUKTUR

I forbindelse med omdannelse af campingpladser er det væsentligt at forholde sig til forholdet mellem ejendomsbegreberne, pante- og ejermæssige forhold samt sommerhusloven. Der er rig mulighed for at danne uhensigtsmæssige og ulovlige ejer- og brugskonstruktioner.

Det anbefales helt overordnet, at der indtænkes mulighed for at skabe en økonomisk og ejerskabsmæssig adskillelse mellem campingplads og hotel. Dette gøres både af hensyn til regnskabsmæssige forhold, men også da der typisk vil være tale om langt større investering, og derved behov for pantesikkerhed, i forbindelse med opførelse af et hotel.

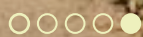
I det ideelle eksempel foretages der en udstykning af det område, der ønskes omdannet til hotel. Området gives dets eget matrikelnummer, og der kan tinglyses selvstændigt ejerskab og pant i ejendommen. Udstykningen tjener ydermere til at sikre en fysisk og funktionel opdeling mellem campingplads og hotel, så kravene i Sommerhusloven, om at området opfattes som et samlet område, også kan opfyldes administrativt.

I forbindelse med udbygningen af hoteldelen bør der tillige gøres en række overvejelser i forhold til at kunne opsplitte processen. Det er således ikke alle, der vil planlægge at opføre hele området på en gang, men hvor en opsplittning over en årrække må forventes. En successiv udbygning er som udgangspunkt uproblematisk, så længe der er tale om én og samme ejer. Der kan imidlertid opstå udfordringer, hvis hotelenhederne er opført og siden solgt fra med klausuler om, at enhederne stilles til rådighed for forpagteren.

De opførte hotelenheder kan enten være opdelt som selvstændige ejerlejligheder, eller de kan være udstykket som selvstændige matrikelnumre. I langt de fleste tilfælde vil omkostningerne forbundet med en udstykning langt overstige fordelene ved en udstykning. Ved en udstykning er der langt højere gebyrer, tilslutningsafgifter og potentielt skærpede brandkrav sammenlignet med en ejerlejlighedsopdeling.

Den ideelle metode til at sikre en successiv udbygning af et hotel med individuelt ejede hotellejligheder er derfor umiddelbart en model, hvor der udstykkes grunde svarende til de aktuelle planer for at opføre byggeriet. Når byggeriet inden for den enkelte udstykning er færdig, opdeles byggeriet i ejerlejligheder. Vælges der en model med successiv opdeling i ejerlejligheder, vil fremtidigt byggeri kræve accept af ejerne af fællesarealet, hvorpå der bygges. Ejerne af fællesarealet forstås i den sammenhæng som både adkomsthavere – dem på skødet – og panthaverne. For at undgå en situation, der potentielt kan give nogle udfordringer ift. ejernes accept, anbefales modellen med mindre udstykninger og efterfølgende opdeling i ejerlejligheder.





EJERSKAB OG INVESTERINGER

Campingpladsen kan have meget forskellige roller i forbindelse med omdannelse til hotel, alt afhængig af hvorvidt de ønsker at eje og/eller drive det kommende hotel.

I det nedenstående beskrives en række forskellige scenarier, ligesom mulighederne for fremmed finansiering beskrives. Udgangspunktet er, hvordan momsmæssige forhold ser ud ift. de forskellige scenarier.

#1: FRA CAMPINGPLADS TIL HOTEL

Der er momsmæssigt intet til hinder for, at en campingplads opstarter hoteldrift – upåagtet om de selv ejer enhederne eller ej.

En anden model kan være at frasælge hele eller dele af den igangværende virksomhed for at realisere ønsket om at påbegynde hoteldrift. Hvis en campingplads i forbindelse med omdannelsen til hotelvirksomhed ønsker af frasælge arealer, ses der som udgangspunkt på, om det er muligt at få tilladelse til at opføre bygninger på det areal, som frasælges. Er det muligt at få tilladelse til at opføre bygninger, er frasalget af arealet som udgangspunkt momspligtigt. Er det omvendt ikke muligt at opnå tilladelse til at opføre bygninger på arealet, er salget momsfrit.

Dog afhænger pligten til at betale moms ved frasalg af arealer i høj grad også af den enkelte campingplads' egne forhold. Selvom der således er tale om et areal, hvorpå der kan opnås tilladelse til at opføre bygninger, kan den enkelte campingplads i visse tilfælde alligevel sælge arealet uden moms. Eksempelvis hvis arealet alene har været anvendt til momsfri aktivitet (udlejning uden moms), eller salget måske kan anses for et enkeltstående frasalg af et areal som et led i campingpladsens passive kapitalanbringelser mv. Frasalg af arealer kræver en konkret momsmæssig vurdering af det påtænkte frasalg.

#2: SAMARBEJDE MED HOTELOPERATØR

Hvis der vælges en model, hvor en hoteloperatør skal stå for hoteldriften, vil campingpladsen reelt

udleje hytter, værelser, arealer mv. til hoteloperatøren, hvorefter det er hoteloperatøren alene, der står for momspligtig drift af hotellet.

Udlejning af fast ejendom (hytter, værelser, udenomsarealer mv.) er som udgangspunkt en momsfri aktivitet for campingpladsen. En sådan momsfri aktivitet vil betyde, at campingpladsen ikke har adgang til momsfradrag for de omkostninger, der direkte relaterer sig til hotelbygningen/hytterne, som udlejes til hoteloperatøren, samt kun til delvis momsfradrag for eventuelle fællesomkostninger, der knytter sig til momsfri udlejning og til campingpladsens øvrige momspligtige aktiviteter. Endvidere vil overgangen fra momspligtig hytteudlejning til eventuel momsfri langtidsudlejning til hoteloperatøren medføre, at der skal opgøres momsreguleringsforpligtelser, som enten skal indbetales af campingpladsen eller overtages af hoteloperatøren.

Campingpladsen kan imidlertid anmode Skat-testyrelsen om tilladelse til at opkræve moms på udlejning af hytter, værelser og arealer mv. til hoteloperatøren gennem en frivillig momsregistrering.

For at få tilladelsen til at opkræve moms på lejen er det et krav, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, samt at der ikke sker udlejning til boligformål. Disse krav giver sædvanligvis ikke anledning til udfordringer, når de udlejede værelser/hytter ikke skal anvendes til boligformål (hotelvirksomhed er her ikke boligformål).

Ved at udleje værelser/hytter til hoteloperatøren med moms vil campingpladsen have fuldt momsfradrag for de omkostninger, der direkte relaterer sig til hotelbygningen/hytterne, som udlejes.

Det faktum, at der opkræves moms overfor hoteloperatøren, er som udgangspunkt underordnet,

idet hoteloperatøren har adgang til fradrag for den moms, som campingpladsen opkræver i forbindelse med løbende faktureringer af forpagtningssafgiften.

#3: PRIVATPERSON INVESTERER MHP. UDLEJNING

Den eksterne anlægsfinansiering af hoteldriften på campingpladser kan f.eks. komme fra privatpersoner, der af campingpladsen eller af andre eksterne erhverver en eller flere enheder med henblik på at udleje disse til hoteloperatøren.

Udgangspunktet er, at en privatperson som ejer ikke skal opkræve moms ved udlejning af hytter/værelser til en hoteloperatør. Derved vil privatpersonen ikke have adgang til momsfradrag for eventuelle omkostninger knyttet til udlejningen.

Privatpersoner kan i visse tilfælde ligesom en campingplads anmode Skattestyrelsen om at få tilladelse til at opkræve moms på udlejningen af værelser/hytter gennem en frivillig momsregistrering. Derved vil privatpersonen gennem sin momsregistrerede virksomhed have fuldt momsfradrag for de omkostninger, der direkte relaterer sig til hotelbygningen/hytterne som bortforpagtes/udlejes.

Til forskel fra en campingplads' udlejning af værelser/hytter til en hoteloperatør gælder der for privatpersoner, der ejer, den særregel, at værelser/hytter ikke må anvendes til boligformål af privatpersonen selv, ligesom ejeren ikke må have en privat benyttelsesret, hvis udlejningen skal ske med moms (via en frivillig momsregistrering).

Hvis privatpersonen f.eks. har en privat benyttelsesret i fire uger om året, vil Skattestyrelsen således ikke tillade, at ejeren opkræver moms af lejen over for hoteloperatøren. Derved er ejeren afskåret fra at få fradrag for moms af købet af en eventuel nyopført hytte eller moms af omkostninger til løbende vedligeholdelse.

Hvis ejeren derimod indgår en aftale med hoteloperatøren om, at ejeren ikke har adgang til selv at benytte hverken hytten/værelset eller



Foto: Dansk Kyst- og Naturturisme

eventuelle fællesarealer (eksempelvis badeland) uden betaling af markedspris, kan Skattestyrelsen konkret tillade, at der sker udlejning med moms. Dette kan f.eks. være en fordel, hvis privatpersonen i investeringsøjemed køber en nyopført hytte med moms, idet momsen af købet derved kan fradrages, ligesom der også kan opnås fradrag for moms af løbende vedligeholdelse mv.

#4: SELSKAB INVESTERER MHP UDLEJNING

Der er momsmæssigt intet til hinder for, at hytter/værelser på campingpladsen ejes gennem et selskab, hvor selskabet eksempelvis ejer en eller flere hytter/værelser, som udlejes til hoteloperatøren.

I næsten alle tilfælde vil det her være en fordel, at selskabet frivilligt lader sig momsregistrere ved Skattestyrelsen for udlejning af hytter/værelser til hoteloperatøren, da det derved sikres, at selskabet har adgang til momsfradrag for omkostninger til køb, drift og vedligeholdelse af hytter/værelser.

Det er dog muligt for selskabet blot at udleje hytter/værelser uden moms til hoteloperatøren. I så fald udelukker selskabet sig fra adgang til momsfradrag for omkostninger, der er direkte relateret til køb, drift og vedligeholdelse af hytter/værelser.

APPENDIX: BYGGETEKNISKE FORHOLD

I forbindelse med omdannelse og opførelse af hotelbyggeri er der, udover krav fra en evt. lokalplan vedrørende byggeriets ydre skal, også en række krav til både byggeriets brandsikring og til dets isolering.

Gennemgangen har til formål at synliggøre, at der ved omdannelse følger en række skærpede krav til byggeriet, da der vil være tale om helårsbyggeri.

BRANDTEKNISKE OVERVEJELSER

Typisk hotelbyggeri har skærpede krav til brandtekniske løsninger som ABA, ABDL, Varslingssystem, Sprinkling, flugtteje, redningsåbner m.v.

Årsagen hertil er primært, at brugerne er personer, som ikke er bekendt med bygningen i forvejen, og at bygningen er til overnatning. Dernæst er hoteller typisk indrettet således, at der er direkte adgang fra værelser til fælles flugttejsgang, trapper og elevatorer fra flere værelsesenheder, hvilket også er årsagen til de skærpede brandkrav. Altså kan en brand i et hotelværelse hurtigt få konsekvenser for et andet hotelværelse, såfremt de brandtekniske forhold ikke er tilvejebragt.

Når der er tale om "fritliggende huse" med én etage, er sagen en helt anden, uanset om der er tale om bolig, kontor, eller i dette tilfælde hotelenheder.

Den store forskel er ganske enkelt, at de fritliggende huse ikke brandteknisk har indflydelse på hinanden, så længe den frie afstand mellem enhederne er min. fem meter, dog min. 10 meter ved strå- eller tagspåne-tag. Det fritliggende hus må udelukkende indeholde én enhed svarende til et hotelværelse, for at førnævnte vil være gældende. Her vil det udelukkende være

et krav, at der opsættes en intern 230V røg- og brandmelder med batteri-backup i hver enhed. Endvidere skal der være en redningsåbning fra hvert opholdsrum. Det vil ikke være et bygningsreglementskrav, men det anbefales, at der er en CO2-slukker i hver enhed. Ved én enhed forstås f.eks. en indretning som herunder skitseret.

ENERGI- OG ISOLERINGSMÆSSIGE OVERVEJELSER

Ved hotelbyggeri er bygningens energimæssige ydeevne reguleret ved brug af energirammen. Energirammen er et udtryk for, hvor meget energi en bygning må tilføres i kWh/m² pr. år. F.eks. må et byggeri, som betegnes som hotel, maks. få tilført energi på 30 kWh/m² pr. år tillagt 1.000 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal. Tilført energi omhandler opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand.

BEREGNING AF ENERGIRAMME - EKSEMPEL

F.eks. må en hytte på 45 m², med status som hotel, maks. have et forbrug på

$$(30 \text{ kWh/m}^2 \times 45 \text{ m}^2) + 1.000 \text{ kWh}/45 \text{ m}^2$$

$$= 52,2 \text{ kWh/m}^2 \\ = 2.349 \text{ kWh/år}$$

Det betyder i praksis, at bygningsdele i et hotelbyggeri generelt skal have højere isoleringsevne end bygningsdele i eksempelvis en campinghytte.

Hoteller skal overholde en samlet ramme for hele byggeriet. Der er dog isoleringsproducenter, som

har udarbejdet nogle anbefalede isoleringstykker som grundlag for en godkendt energiramme. Hvis man tager afsæt i dem, resulterer isoleringen i en pladskonsekvens, hvor netto gulvarealet i en hotelbygning vil være signifikant mindre end i en campinghytte.

PLADSKONSEKVENNS AF MERE ISOLERING - EKSEMPEL:

Et byggeri på 4,5 x 10,0 meter udgør brutto 45 m².

Netto gulvarealet i en hotelbygning vil være ca. 2,8 m² mindre, end hvis bygningen opføres som campinghytte.

Arealet er tilsvarende en $\frac{3}{4}$ seng på 140 x 200 cm.

TÆTHED

Udover det skærpede isoleringskrav til hotelbyggeri er der et krav om, at det skal være en tæt bygning. Bygningens tæthed testes ved praktisk afprøvning, hvor bygningen udsættes for overtryk og undertryk. Den gennemsnitlige volumenstrøm gennem utætheder i klimaskærmen må ikke overstige 1,0 l/s pr. m² opvarmet etageareal ved en trykforskel på





Foto: Dansk Kyst- og Naturturisme



KOLOFON

Udgivet af:
Dansk Kyst- og Naturturisme
Fotokreditering forside: Hvidbjerg Strand Resort

Juni 2020
www.kystognaturturisme.dk