

Fokuserområder

Kort

Rammer for lokalområder

By, land og vand retningslinjer

1. Byudvikling og detailhandel
2. Trafik
3. Erhvervsområde, tekniske anlæg og miljøbeskyttelse
4. Ferie og fritid
 - 4.1 Arealer til ferie- og fritidsformål
 - 4.2 Arealer til sommerhusområder, campingpladser og hoteller
5. Landskab, natur- og kulturværdier

Hvad gælder for mig?

Kommuneplanen som PDF

Retningslinier for arealer til sommerhusområder, campingpladser og hoteller

4.2.1 Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen

4.2.2 Rammer for campingpladser

4.2.3 Vintercampering og vinteropbevaring

4.2.4 Campinghytter

4.2.5 Lokalisering af hoteller m.v.

4.2.6 Rammer for hoteller m.v.

4.2.7 Hoteller uden for byperspektivet

4.2.8 Kroer og pensionater uden for byperspektivet

4.2.9 Hotelligt

4.2.1 Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen

Inden for kystnærhedszonen, som er angivet på [kommuneplanens korttema](#), må der ikke ske nyudlæg af sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Redegørelse

Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Denne restriktion er en følge af planlovens bestemmelser for kystnærhedszonen. Mindre ændringer af afgrænsningen af eksisterende sommerhusområder kan dog accepteres, hvis det er begrundet i kommunens planlægning, harmonerer med de regionale landskabs- og naturinteresser og er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Gennem landsplandirektiv af juni 2005 er der udlagt 89 grunde i Frederikshavn Kommune.

4.2.2 Rammer for campingpladser

Nye campingpladser skal som ferie- og fritidsanlæg af regional betydning lokaliseres i overensstemmelse med retningslinje 4.1.4. Campingpladser skal normalt have en størrelse på mellem 100 og 500 enheder. Hvor der foreligger ganske særlige omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre eller større kapacitet, vil beliggenheden i kommunen indgå som et væsentligt element.

Redegørelse

Maksimumgrænsen for campingpladser er fastsat som en afvejning af hensynet til at kunne etablere økonomisk bæredygtige enheder og i de fleste tilfælde uden at tilsidesætte andre afgørende interesser. Enkelte steder vil en udvidelse ud over maksimumgrænsen kunne accepteres, f.eks. med baggrund i byrådets ønske om at kvalitets sikre eksisterende anlæg frem for at anlægge nye campingpladser.

Med henblik på at støtte udviklingen i landdistrikterne åbnes begrænset mulighed for etablering af campingpladser med en kapacitet på mindre end 100 enheder, jf. campingreglementet § 2, stk. 3, nr. 3. Byrådet mener på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, at en tilknytning til f.eks. en fiskepark er et eksempel på en særlig begrundelse, hvis kommuneplanens lokaliseringskriterier i øvrigt er opfyldt, herunder tilknytning til et bysamfund med dagligvareforsyning og ingen problemer i forhold til landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne. Muligheden for mindre campingpladser forbeholdes Midtvejsområdet, hvor der fortrinsvis sættes på naturturisme.

4.2.3 Vintercampering og vinteropbevaring

Vintercampering kan kun tillades på campingpladser uden for de særligt værdifulde naturområder, som fremgår af [kommuneplanens korttema](#). Vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne kan kun finde sted på særligt afgrænsede arealer til formålet. Disse arealer skal placeres, så campering og opbevaring ikke virker unødigt skæmmende i landskabet.

Redegørelse

Retningslinjen er en konsekvens af campingreglementet, hvor der lægges vægt på beskyttelsen af de særligt værdifulde landskabs- og naturområder, som i Frederikshavn Kommune er sammenfattet i de særligt værdifulde naturområder. Selve indretningen af campingpladsen med særligt afgrænsede arealer til vintercampering og vinteropbevaring af campingvogne skal ske ud fra en analyse af landskabet i næromgivelse, så blandt andet smukke udsigter ikke skæmmes. Afskærmende beplantning kan ofte bruges til at få arealerne indpasset på en harmonisk måde.

4.2.4 Campinghytter

På campingpladser jf. [korttema](#), der ligger langs det rekreative cykel- og vandrerutenet og i tilknytning til bysamfund med dagligvare-service men uden for de særligt værdifulde naturområder, kan op til 30% af det tilladte antal campingenheder anvendes til hytter, jf. skema 4.2.4.

Redegørelse

Normen for hytter på en campingplads er 15% af det tilladte antal campingenheder. Muligheden for at øge antallet af hytter op til 30% kan udnyttes på nye eller eksisterende campingpladser, der ligger i tilknytning til det regionale, rekreative cykel- og vandrerutenet, og hvor hensynet til de særligt værdifulde landskabs- og naturinteresser samt dagligvareforsyning i de små bysamfund er varetaget. De campingpladser i Frederikshavn Kommune, der kan øge hytteandelen til 30%, fremgår af skema 4.2.4. Hensynet til de særligt værdifulde naturområder er en følge af campingreglementet. Flere hytter kan være med til at forlænge turistsæsonen og understøtte Byrådets ønske om en bred vifte af overnatningsmuligheder i turisme- og friluftsområderne.

Campingplads	Enheder
Gustavs Camping, Sæby	30
Hedebo Strand Camping, Sæby	400
Nordstrand Camping, Frederikshavn	440
Poul Eegs Camping, Skagen	420

Skema 4.2.4: Eksisterende campingpladser med mulighed for udvidelse op til 30% hytter.

Definitioner

4.2.5 Lokalisering af hoteller m.v.

Arealer til nye hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater skal lokaliseres, i tilknytning til byzonebyer i det kommunale byperspektiv eller ved bysamfund med dagligvare-service. Dog kan der i det åbne land efter konkret vurdering og uden for kystnærhedszonen etableres kroer og pensionater med op til 10 værelser inden for eksisterende bygningsrammer.

Redegørelse

Retningslinjen understreger Byrådets ønske om at knytte arealer til eventuelle nye, regionalt betydende overnatningsanlæg til byer frem for en spredning i det åbne land, som påvirker natur og landskab, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 8. Hermed opnås samtidig en understøtning af den service, som findes i de pågældende byer. I de mindre landsbyer er der ofte tale om at støtte den sidste dagligvarebutik. I byerne vil bygningerne også lettere kunne bruges til andre formål, hvis et overnatningsanlæg viser sig at være urentabelt.

4.2.6 Rammer for hoteller m.v.

Etablering af nye eller udvidelse af eksisterende hoteller, feriecentre, feriebyer, vandrerhjem, kroer og pensionater kan ske op til følgende maksimumstørrelser:

- Ingen maksimumgrænser i Frederikshavn, Sæby og Skagen
- 150 enheder i øvrige byzonebyer i det kommunale byperspektiv
- 50 sengepladser i bysamfund med dagligvareforsyning.

Redegørelse

For at overnatningsanlæggene ikke skal virke for dominerende, skal størrelsen tilpasses byernes størrelse, jf. planlovens § 6, stk. 3, nr. 8.

Enhedsstørrelserne udgør planlægningsforudsætninger, som kan fraviges i mindre omfang, hvis det er begrundet i kommunens rekreative politik, og andre forhold taler herfor. Derfor kommer, at der i de største byer ikke er sådanne forudsætninger for enhedsstørrelser. Hvis man derfor ønsker at bygge større enkeltanlæg i Frederikshavn Kommune skal det foregå i Frederikshavn, Skagen eller Sæby, hvor et enkelt ferie- og fritidsanlæg ikke kan komme til at dominere.

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

I kommuneplanrammer og lokalplanbestemmelser skal anlæggenes størrelse angives i antal enheder. For hoteller og lignende uden for det kommunale byperspektiv angives størrelse i antal sengepladser.

4.2.7 Hoteller uden for byperspektivet

De eksisterende hoteller uden for det kommunale byperspektiv jf. [korttema](#) kan udvide, som det fremgår af skema 4.2.8.

Redegørelse

I skemaet er rammen fastsat efter en generel vurdering af, at en udvidelse er fundet acceptabel i forhold til lokalbefolkning samt landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne. Se også bemærkningerne under retningslinje 4.3.2.

4.2.8 Kroer og pensionater uden for byperspektivet

De eksisterende kroer og pensionater uden for det kommunale byperspektiv jf. [korttema](#) kan udvide op til 50 sengepladser, som det fremgår af skema 4.2.8.

Redegørelse

I skemaet er rammen fastsat efter en generel vurdering af, at en udvidelse er fundet acceptabel i forhold til lokalbefolkning samt landskabs-, natur- og kulturmiljøinteresserne. Se også bemærkningerne under retningslinje 4.2.6.

Uden for det kommunale byperspektiv		
Hoteller og feriecentre max. senge angivet i ()	max. 100 senge	Kroer og pensionater max. 50 senge
Feriecenter Skagen Strand (1120) Kokholms Hotel (33, planlagt 167)	Hotel Højengran (88+80 timeshare) Hjorts Hotel (31 planlagt 69) Niels Skiverens Gård (44)	Hotel Inger (40) Gæstgiveriet Engholm (26) Stiholt Hotel (20)*

*Ligger uden for de kystnære områder og er derfor ikke omfattet af hotelligt, jf. retningslinje 4.2.9.

Hoteller og feriecentre i det kommunale byperspektiv (i kystnære områder)	
Aalbæk Gl. Kro (102) Ankerhus (18) Badepension Marienlund (21) Brøndums Hotel (82) Clausens Hotel (100) Color Hotel Skagen (265) Den Gamle Skibssmedie (40) Finns Hotel Pension (12) Foldens Hotel (50) Hotel Petit (48) Hotel Plesner (26)	Hotel Strandby Skagen (62) Ruths Hotel (73) Strandhotellet (84) Skagen Motel (84) Skagen Sømandshjem (54) Krøyers Gl. Skagen Hotel (182) Det NY Hotel Viking (126) Hotel Viking City (20) Hotelpension Aahøj (18) Væverså Kro (genopførelse) (118)

Skema 4.2.8: Den maksimale sengekapacitet for eksisterende feriecentre, hoteller, kroer og pensionater uden for det kommunale byperspektiv samt i de kystnære områder, som er omfattet af hotelligt. Tallene i parentes angiver den eksisterende sengekapacitet evt. suppleret med planlagt og tilladt kapacitet.

4.2.9 Hotelligt

Arealer til hotelformål inden for kystnærhedszonen eller de kystnære byzoneområder jf. [korttema](#) kan udelukkende anvendes til hoteldrift eller lignende virksomhed. Undtaget herfra er arealer til hoteller i Frederikshavn. Op til 50% af værelseskapaciteten kan omdannes til almenyttige ferieboliger, hvis anlægget er opført før 1988. De eksisterende hoteller og almenyttige feriecentre inden for kystnærhedszonen og de kystnære byzoneområder fremgår af skema 4.2.8.

Hvis Byrådet finder, at der er tungvejende grunde (ruin, vejflytning eller lignende), kan anvendelsen til hoteldrift eller lignende virksomhed tillades ændret til andet formål.

Redegørelse

I indlandet bag kystzoneafgrænsningen er der ikke hotelligt, da der i indlandet kan ske arealinddragelse til nye hoteller uden at gøre indhug i værdifulde kystlandskaber. Tilsvarende gælder i Frederikshavn, hvor byzonen strækker sig ind bag de kystnære områder. Til gengæld skal alle hoteller og almenyttige feriecentre i kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen sikres til hotelformål. Der er i disse områder pres på for at omdanne hotellerne til »sommerhuse på højkant« med deraf følgende nyt behov for arealudlæg i de kystnære områder. Hvis der opstår tungvejende grunde (ruin eller lignende), skal der være mulighed for en konkret vurdering. Et ønske om »sommerhuse på højkant« vurderes ikke at være tungvejende grunde. Som en mulighed åbnes op for, at op til 50% af kapaciteten kan overgå til almenyttige ferieboliger.

Definition

Ved arealer til hoteller og almenyttige feriecentre forstås arealer med de anlæg, der i kommuneplanen er optaget på skema 4.2.8 eller på anden måde er udpeget eller anvendes til hotel og/eller almenyttigt feriecenter. Det vil sige arealer,

- der i en kommuneplan er udlagt til hotel og/eller almenyttigt feriecenter, og
- hvis anvendelse er fastlagt til hotel og/eller almenyttigt feriecenter i en lokalplan eller partiel byplanvedtægt,
- hvorpå der eksisterer et bygningsanlæg, der er opført og anvendes til hotel eller almenyttigt feriecenter.

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

Almenyttige ferieboliger

Skov- og Naturstyrelsen har i de senere år efter konkret ansøgning givet lov til, at enkelte hotellejigheder i feriecentre, der drives efter hotel- og restaurationsloven, kan købes af feriefonde – det vil sige følge reglerne for almenyttige feriebyer. Styrelsen er indstillet på ikke at tillade en konvertering med flere almenyttige enheder (max. 50%), end at anlægge som helhed stadig kan betragtes som hotel. I hvert enkelt tilfælde skal der indhentes en tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen efter lov om sommerhuse og campering.