

Borger	2
Camping Outdoor Danmark	3
Feriehusudlejernes Brancheforening	6
Friluftsrådet	7
Faaborg-Midtfyn Kommune	9
KL	10
Landbrug & Fødevarer	12
Næstved Kommune	13
Sønderborg Kommune	15
Varde Kommune	16

Til: Hanne Vibeke Berg (HanBer@plst.dk)
Fra: Mathias Kure (mathiaskure@outlook.com)
Titel: Sv: Høring vedr. Glamping Vejledning
Sendt: 16-08-2024 14:05

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede dokumenter, som ikke er sikre, medmindre du stoler på afsenderen.

Er det indeholdt i denne formulering fra s. 17: "Bestemmelsen om glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner i § 35, stk. 11, ændrer ikke på, at der – som hidtil – kan meddeles landzonetilladelse til etablering af glampingenheder i andre situationer, hvor de hensyn og den afvejning, som i almindelighed følger af planlovens § 35, stk. 1, efter en konkret vurdering måtte give mulighed herfor"

Fra: Mathias Kure <mathiaskure@outlook.com>
Sendt: 16. august 2024 13:32
Til: hanber@plst.dk <hanber@plst.dk>
Emne: Høring vedr. Glamping Vejledning

Hej Hanne

Jeg læser netop nu jeres udkast til Vejledning for Glamping. Har svært ved at se, hvordan Planklagenævnets afgørelse i nedenstående sag er inkorporeret i vejledningen. Er det fortsat praksis, at der kan gives tilladelse til en sag som den nedenfor?

<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/9de14e91-6593-4c34-bcae-d3455ee6b712?highlight=21%2F10247>

Bh. Mathias

Camping Outdoor Danmark
Isbellahøj 3
7100 Vejle

Plan – og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Den 29. august 2024

Høringsvar vedrørende Høring over forslag til Vejledning om glamping

Camping Outdoor Danmark har modtaget ovennævnte høring den 28. juni vedrørende ny vejledning om glamping.

Camping Outdoor Danmark vil gerne kommentere på vejledningen. I særdeleshed afsnit 4.5 og 4.2.2 plus nogle yderligere betragtninger.

Kommentar til afsnit 4.5

Plan- og Landdistriktsstyrelsen lægger op til en liberalisering og forenkling af administrationsgrundlaget i forbindelse med udlejning af glampingenheder i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner. Erhvervsvirksomheder eller turistattraktioner, der etablerer glamping vil ikke længere blive betragtet som hotelvirksomhed, og skal blandt ikke servere morgenmad, sørge for serverings- og modtagelokale mv.

Camping Outdoor Danmark ser med bekymring på, at det bliver betydeligt nemmere at anlægge en mindre glampingplads med 8 enheder. Man kan forvente at en række virksomheder og turistattraktioner nu vil etablere glampingpladser. Det vil give ekstra konkurrence til campingpladserne, som i forvejen lider under lave belægningsprocenter i højsæson.

I dag foregår der allerede meget glamping/luksuscamping på de godt 400 eksisterende campingpladser. Var disse ikke reguleret så voldsomt af campingreglement, planlov, naturbeskyttelseslov, mv., ville det være muligt at udvide og udvikle på pladsens luksuscamping/glamping iht. efterspørgslen.

Det er således yderst problematisk og unfair konkurrenceforhold, at man i forhåndenværende forslag lægger op til, at de ”små luksus/glampingpladser” i langt større antal end hidtil kan etableres uden om campingreglementet.

Hvorfor tager danske politikere ikke campinghvervet alvorligt?

I vores europæiske nabolande fx Holland og Frankrig oplever camping en stor udvikling, og her tages erhvervet meget alvorligt. Fx arbejder man nu i Frankrig med begrebet ”Friluftshotel”, mens camping i Danmark stadig iflg. Vejledning til campingreglementet blot er en ”billigere overnatningsform”.

For at opnå fair konkurrence og tilgodese et erhverv, der leverer mange arbejdspladser og turistindtægter primært i udkantsdanmark, skal der selvfølgelig være ens forhold for både små campingpladser ”i det åbne land” og store, professionelt drevne virksomheder. Derfor bør reglerne lempes for alle, eller alle skal være underlagt campingreglementet, byggereglementet, brandreglementet osv. Præcist som tilfældet er for de professionelt drevne virksomheder i dag.

Kommentar til afsnit 4.2.2 Campinghytter og afsnit 4.2.3 Glampingenheder

I forhold til campingpladser kan det bemærkes, at hvor vejledningen til campingreglementet nævner at ”visse større såkaldte teltyper skulle betragtes som hytter”, lægges der i den nye vejledning op til, at vurderingen af om de er transportable i højere grad afgøres af, om glampingteltet har fast bund. Det er en nuance i fortolkningen, som bliver lagt til.

I forhold til campingpladser bliver det også gjort klart, at en plads godt kan bestå kun af telte opsat af campingpladsen, under forudsætning af at min. 60% af dem er transportable jf. ovenfor. Det gøres tillige klart, at cirkusvogne også vil kunne opsættes af campingpladsen udover hyttedelen, men at cirkusvognene, tiny houses mv. skal være transportable og kunne indregistreres. eksemplificerer campingvejledningen.

Denne vurdering af behovet for tilladelser til transportable konstruktioner er ikke ført igennem i forhold til planloven eller øvrig lovgivning. Det er således ikke klart, om opstilling af transportable tele eller vogne til udlejning f.eks. kræver landzonetilladelse eller om det indenfor strandbeskyttet areal kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det ville være godt, hvis der kom klarhed om det.

Camping Outdoor Danmark mener, at de 60% minimumsgrænse for hvor mange enheder der bør være transportable bør sænkes til 40% samt at 80% minimumsgrænsen inden for strandbeskyttelseslinjen skal sænkes til 60% eller 50%. Mange campingpladser ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvilket gør det sværere at anlægge campinghytter, trætophytter, campingværelser samt glampingtelte med fast bund. Det er også et problem, at de skal være mindre end uden for strandbeskyttelseslinjen, da kunder efterspørger enheder, der er større end 30m².

Andre betragtninger

Urealistisk forslag – der tages ikke højde for fx bygge- og brandreglement

Alle virksomheder, der i dag driver camping (dvs. campingpladser), er ud over campingreglementet også underlagt andre regler fx bygge- og brandreglementerne. For at skabe ens rammevilkår skal dette

naturligvis også gælde steder, der vælger at etablere glamping enheder eller fx at lade autocampere parkere på deres gårdsplads eller parkeringspladsen på havnen. Altså de små pladser ”i det åbne land”.

I dette forslag til vejledning om glamping tages der ikke højde for byggereglementet og brandreglementet, hvorfor forslaget må siges at være urealistisk. Man kan ikke opsætte en glamping-, luksus- eller hvad man nu end vælger at kalde det enhed uden at få godkendelse hertil af for eksempel brandmyndighederne.

Derfor bør det forhåndenværende forslag til vejledning om glamping laves om, så der også tages hensyn til den række regler, alle campingvirksomheder er underlagt.

Manglende typegodkendelse

Campingvogne er typegodkendte iht. en lang række regler – herunder brandreglerne - og kan derfor umiddelbart udlejes.

Telte nævnes også som værende en glampingenhed – således også i denne vejledning. Men faktum er, at telte ikke er typegodkendte iht. fx brand- og/eller byggereglementet.

Hvis en campingplads søger om at sætte et telt op og leje det ud, vil brandmyndighederne således påpege, at teltet ikke har nogen typegodkendelse iht. bygnings- og brandreglementet. Derfor må en virksomhed – i dette tilfælde en campingplads – ikke leje telte ud, de selv har sat op. Kunden må derimod gerne selv medbringe et telt, sætte det op og bo i det.

Inden denne vejledning om glamping kan sættes i funktion, skal problemet med typegodkendelse af telte ryddes af vejen, sådan at udlejning af telte kan finde sted.



Plan- og Landdistriktsstyrelsen
att.: Hanne Berg

sommerhusloven@plst.dk
hanber@plst.dk

18. juli 2024
PFC/ABR

c.c. Amalie Eldal Gustavsen, amagus@plst.dk

Sagsnummer 2024-2581
Høringsvar over forslag til "Vejledning om glamping"

Feriehusudlejernes Brancheforening takker for det fremsendte forslag til Vejledning om glamping.

Feriehusudlejernes Brancheforening har med interesse læst det fremsendte udkast.

Feriehusudlejernes Brancheforening er enig i, at der nu kommer en vejledning om glamping. Der har i de senere år været planer om oprettelse af "glampingpladser", og det har kunnet ses i pressen, at der til stadighed har været diskussion om, hvorvidt det var muligt at oprette glampingenheder på de tænkte placeringer. Med vejledningen skabes der mere klarhed.

Feriehusudlejernes Brancheforening hilser det velkomment, at der oprettes glampingpladser. Overnatningsformen er med til at gøre dansk turisme mere spændende og mangfoldigt.

Med venlig hilsen

Poul Fejer Christiansen
Vicedirektør

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebühns Gade
1577 København V
att: Hanne Berg
Sendt pr. email til sommerhusloven@plst.dk

Den 23. august 2024

Sagsnummer 2024-2581 Hørings svar til forslag til Vejledning om glamping

Friluftsrådet takker for muligheden for at kommentere på Plan- og Landdistriktsstyrelsens udkast til Vejledning om glamping.

Generelle bemærkninger

Friluftsrådet finder det positivt, at der udarbejdes en vejledning til hvordan glamping kan foregå i henhold til ændringerne i planlovens § 35, stk. 11, som trådte i kraft den 1. januar 2024.

Det er positivt at vejledningen har fokus på at udstikke retningslinjer, der kan bidrage til at skabe klarhed om de overordnede vilkår for etablering af glamping jf. både planloven og sommerhusloven. Det vil forhåbentlig bidrage til en rimelig ensartet forvaltningspraksis på tværs af kommunerne. Det er gode og anvendelige illustrationer der følger den læsevenlige tekst, det betyder, at ikke kun myndigheder men også kommende glampister kan få viden af at læse vejledningen.

Friluftsrådet foreslår at vejledningen tilføjes et særskilt afsnit om adgang og hensyn til befolkningens ret til at færdes i naturen. Det skyldes blandt andet Friluftsrådets bekymring for at der kommer et ekstra stort pres på at få omdannet areal til glamping hvor der ikke samtidig planlægges for at sikre adgang til skov, strand og åbent land.

Konkrete bemærkninger

Side 3 afsnit 3

Der er ikke angivet en helt fast definition på hvad en glampingenhed er, det giver ansøger og kommuner vide muligheder for at være kreativ. Manglen på en definition kan give usikkerhed og forskellig praksis fra kommune til kommune.

Side 20

Fint med beskrivelse af at der ikke kan matrikuleres.

Side 21

Hvordan vil offentlighedens ret til færdsel blive håndteret? Den kan blive hindret/ændret.

Konkrete bemærkninger

I forhold til etablering af nye og flere glampingenheder finder Friluftsrådet, at der er tale om både nye anlæg i det åbne land og nye muligheder for udbygning af eksisterende campingpladser. Dette kan medføre en markant negativ påvirkning af landskab og natur samt begrænse muligheden for friluftsliv. Der bør derfor være ekstra fokus på at opfordre myndighederne til at varetage disse ved behandling af ansøgninger om glamping.

Med venlig hilsen

Annette Ritzau Eigaard
Politisk konsulent

Direkte telefon: 24630564
E-mail: ane@friluftsradet.dk

Til: Sommerhusloven (sommerhusloven@plst.dk)
Cc: Amalie Eldal Gustavsen (amagus@plst.dk), Hanne Vibeke Berg (HanBer@plst.dk)
Fra: Trine Skov Rasmussen (trism) (trism@fmk.dk)
Titel: Sagsnummer 2024 – 2581, att. Hanne Berg
Sendt: 30-08-2024 09:51

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede dokumenter, som ikke er sikre, medmindre du stoler på afsenderen.

Til Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Att. Hanne Berg

Hermed høringsvar fra By- og Egnsudvikling i Faaborg-Midtfyn Kommune til forslag til Vejledning om glamping.

1. Det er rigtig positivt, at der er kommet så mange illustrationer ind i vejledningen.
 2. Læsevenligheden er en stor udfordring. I beskriver indledningsvist, at den skal kunne bruges af iværksættere og turismevirksomheder, såvel som af myndigheder. Vi mener ikke, at nogen af de førnævnte aktører, vil kunne sætte sig ind i, hvilke regler der gælder for specifikke situationer på baggrund af den nuværende opbygning. Derfor anbefaler vi, at vejledningen i stedet bygges op omkring konkrete scenarier:
 - En eksisterende campingplads, der ønsker at etablere glampingenheder
 - Glamping som led i hoteldrift
 - Glamping ifm. større turistattraktion
 - Glamping ifm. større virksomheder
 - Gårdejer, der ønsker at etablere og udleje glampingenheder, herunder etablering af nyt erhverv i landzone
- For hvert scenarie bør man belyse de forskellige lovgivninger, der kommer i spil. Vi er opmærksomme på, at dette er forsøgt gjort med Bilag 1, men vi mener ikke, at det er tilstrækkeligt fyldestgørende til, at man kan sætte sig ind i den relevante lovgivning.
3. Vejledningen forholder sig ikke til, at glamping som oftest indebærer etablering af nyt erhverv i landzone, hvilket der som udgangspunkt ikke kan meddeles landzonetilladelse til. Bl.a. figur 14 giver i den sammenhæng anledning til forvirring.
 4. Der bør fremgå nogle scenarier i vejledningen, der tydeligt eksemplificerer, hvornår man IKKE kan forvente at få lov til etablering af glamping.

Venlig hilsen

Trine Skov Rasmussen
Byplanlægger



By, Land og Kultur
Mellemgade 15, 5600 Faaborg
Telefon: 72 53 66 35
Mobil: 72 53 14 94
www.fmk.dk

Hørings svar til vejledning om glamping

KL takker for muligheden for, at kommentere på udkast til vejledning om glamping.

Generelle bemærkninger

Generelt finder KL, at vejledningen er et velkomment supplement til kommunernes sagsbehandling af sager vedrørende glamping. Vejledningen opleves som både brugbare, forståelig og ikke mindst relevant.

Vejledningens brug af illustrationer og henvisninger til nævnspraksis medvirker til, at skabe et hurtigt overblik over relevante regler.

Med senest ændring af planloven blev der givet særlige bestemmelser for glamping i tilknytning til større turistattraktioner og virksomheder samtidig med at det anføres at den eksisterende praksis fastholdes. Her vil KL bruge anledningen til, at påpege at der ikke bør være forskel på hvilke muligheder forskellige aktører har for at etablere glamping, da der ikke ses at være en planfaglig begrundelse for at muligheden kun omhandler virksomheder der ikke allerede har overnatningsfaciliteter.

Specifikke bemærkninger

Udkastet til vejledningen for glamping giver anledning til, at regler fremstår tydeligere. Dermed har det også givet anledning til en række opmærksomheder og spørgsmål som styrelsen kan overveje at adressere i den endelige vejledning. Dette kan være med til at give sagsbehandlere og ansøgere et bedre grundlag til, at gennemskue reglernes rationale.

Trætophytter

Med gældende regler er der muligheder for etablering af trætophytter. Det er opfattelsen, at der ved placering af trætophytter i tilknytning til en campingplads kræver en lokalplan, mens en placeringen uden for en campingplads kan etableres på baggrund af en landzonetilladelse. Denne forskel giver anledning til undring og en uddybning af dette forhold kan med fordel beskrives i vejledningen.

Glampingenheder og afstande

Glampingenheder etableret efter nye regler i Planlovens §35, stk. 11 kan etableres 100 meter væk fra eksisterende bebyggelse og med 20 meter i mellem. Alle andre glampingenheder skal etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse (ca. 20 meter) og med en afstand på 5-6 meter. Her kunne der med fordel beskrives hvad baggrunden er for denne forskel.

Dato: 30. august 2024

Sags ID: SAG-2024-02740
Dok. ID: 3485085

E-mail: LAHN@kl.dk
Direkte: 3370 3343

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 2



Glampingenheder og byggetilladelse

Glampingenheder (campinghytter) på en campingplads kræver ikke byggetilladelse, men er undtaget jf. campingreglementet. De samme enheder opsat som et led i hoteldriften eller opsat efter Planloven §35, stk. 11, vil kræve en byggetilladelse. En uddybning af baggrunden for dette forhold kan med fordel indarbejdes i vejledningen.

Høringssvar afgives med forbehold for politisk behandling i KL.

Med venlig hilsen

Lars Hedegaard Nielsen

Specialkonsulent, KL

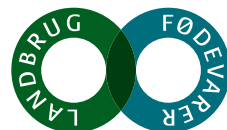
Dato: 30. august 2024

Sags ID: SAG-2024-02740
Dok. ID: 3485085

E-mail: LAHN@kl.dk
Direkte: 3370 3343

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 2 af 2



Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
sommerhusloven@plst.dk
att. Hanne Berg hanber@plst.dk
cc. Amalie Eldal Gustavsen amagus@plst.dk

Landbrug & Fødevarers høringssvar til udkast til vejledning om glamping, sagsnummer 2024-2581

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har den 28. juni 2024 udsendt udkast til vejledning om glamping med høringsfrist den 30. august 2024.

Vejledningen er udarbejdet som opfølgning på en ændring af planlovens § 35, stk. 11, der trådte i kraft 1. januar 2024. Planlovens § 35, stk. 11 indførte forbedrede muligheder for at imødekomme den stigende interesse for glamping. Ændringen giver kommunerne udvidet mulighed for at meddele en (tidsbegrænset) tilladelse til luksustelte el.lign. samt trætophytter på visse nærmere betingelser.

Landbrug & Fødevarer har ingen kommentarer til nærværende vejledning, men understreger, at muligheden for projekterne altid skal ske med hensyntagen til omkringliggende landbrug og deres muligheder for fremtidige udvidelser.

Er der spørgsmål eller problemstillinger, der ønskes uddybet, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Julie Rose Bang
Miljøpolitisk Konsulent

M 23 45 07 11
E jrba@lf.dk

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 120 milliarder kroner årligt og med 141.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.

Til: Sommerhusloven (sommerhusloven@plst.dk)
Cc: Hanne Vibeke Berg (HanBer@plst.dk), amagus@plst.dk. (amagus@plst.dk.), Byplan (funktionspostkasse (byplan@naestved.dk), Åben land (funktionspostkasse (land@naestved.dk))
Fra: Lars Kristian Laustsen (lklau@naestved.dk)
Titel: 2024-2581 Høringssvar vedr. Vejledning om glamping fra Næstved Kommune Team Plan og Geodata - Åben Land
Sendt: 19-08-2024 09:09

2024-2581 Høringssvar vedr. Vejledning om glamping fra Næstved Kommunes Team Plan og Geodata - Åben Land

Att Hanne Berg og Amalie Eldal Gustavsen

Kære Hanne og Amalie

Tak for dette arbejde. Vi har nedenstående kommentar, hvoraf det med rødt markerede er opmærksomhedspunkter og forslag til ændringer.

Mvh Lars Kristian Laustsen

På vegne af Åben Land
Team Plan og Geodata
Næstved Kommune

3. Planloven

Det er fint at, at kapitlet tydeliggør, at mulighederne for at etablere glamping – uanset zonestatus og behov for lokalplan eller "blot" landzonetilladelse – i udgangspunktet alene er i forhold til noget eksisterende byggeri, attraktion mm...

3.3 Planlovens landzoneregler

Det meste er godt forklaret – endda så vi som myndighed kan bruge tekst og figurer til ansøger...:

"Kravet om landzonetilladelse gælder også uanset, om der er tale om en transportabel eller flytbar konstruktion. Ikke fast placeret byggeri, som jævnligt flyttes rundt på et bestemt areal, kan også kræve landzonetilladelse. Kommunen skal ved vurderingen lægge vægt på, om der er tale om en fast konstruktion, der opsættes i længere tid ad gangen og ikke er af rent forbigående art."

"Det følger således af det generelle hensyn om at undgå spredt bebyggelse og af Planklagenævnets praksis, at der som udgangspunkt ikke kan etableres glampingenheder, herunder trætophytter, uden tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer."

"Det forhold, at glampingenheden ikke vil være synlig fra offentlige stier m.v., kan ikke opveje de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn."

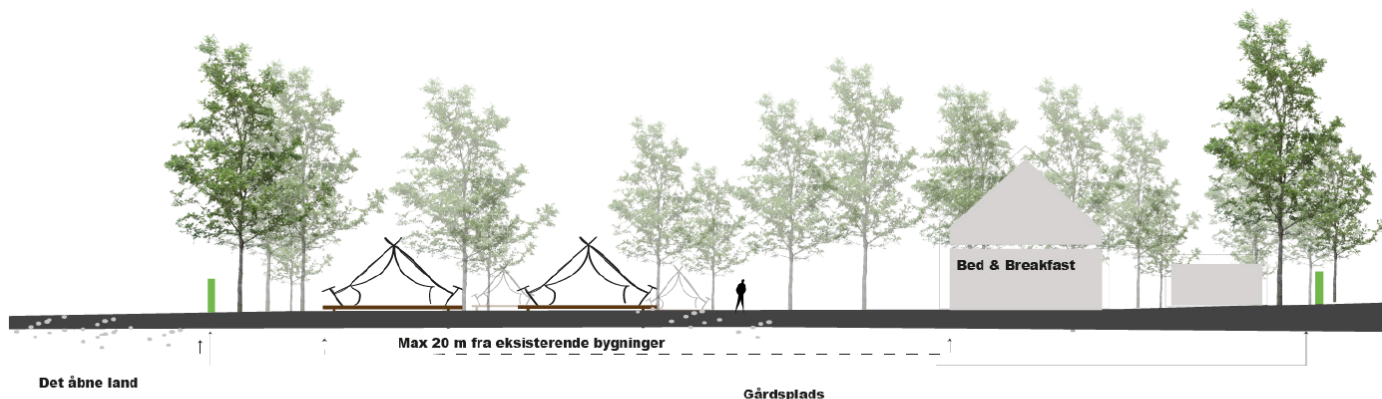


Fig. 7: Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til bygningerne på gård eller nedlagt landbrug med bed & breakfast

"Fig. 7 viser eksempel på etablering af glampingenheder på en gård eller et nedlagt landbrug, hvor glampingenhederne etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen og inden for naturlig afgrænsning af eksisterende have."

Skal figur 8 vise, at det er ok at en glamping enhed ligger længere væk end 20 m fra eksisterende primær bebyggelse, hvis den glampingenhederne er i afgrænset have til primær bebyggelse og i afstand af maksimalt 6 m til glampingenhed, der ligger i afstand af maksimalt 20 m til eksisterende primært bebyggelse?

Figur 9 er vel egentlig unødvendig – når figur 7 og 8 haves?

3.3.1 Planlovens § 35, stk. 11 – glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner

Det er vanskeligt at blive klog på undtagelsens afstandsprincip for tilknytning i modellen "Op til 8 enheder i tilknytning til veletablerede større virksomheder med væsentlige besøgsaktiviteter uden eksisterende overnatningsmuligheder for gæster i forhold til større turistvirksomhed" ... det kan både se ud til at være de sædvanlige 20 m er tilknytningstolkning, men det kan også se ud til at være de samme 100 m !!! som for modellen " Op til 8 enheder i tilknytning til veletableret, større turistattraktion uden eksisterende overnatningsmuligheder for gæster." Vi håber det er som på fig. 11 – maksimalt 20 m fra eksisterende bygninger?

Læseren efterlades desværre ikke 100 procent afklaret af at læse det tilsvarende afsnit for sommerhusloven... punktet er tilpasset de to love imellem.

Figur 10 til den større turistattraktion er ikke god nok i sig selv – da der på den ikke synes at være glampingenheder mellem attraktionen og glamping-teltene næsten 100 m væk.... Eller er det netop tanken?

§35 Stk. 11 efterlader os utrygge?

Sommerhusloven

Det er ikke denne gruppes ressort – men trods alt delvist kommunens – og i det lys er "sommerhusloven og glamping" fint forklaret.

Figurer 12 og 13 ret fine – men desværre misvisende... Læseren får (efter gennemgangen) at vide, at den viste sø er så lille, at den ikke er omfattet af NBL §3.... I da fald hænger eksemplerne ikke sammen... øvrige afstande må da være ganske små... Hvis søen er under 100 kvm – er afstandene mellem glampingteltene under de krævede 6 m – og hverken telte eller glamping-enheder kan dermed være ret store – læs kan stort set ikke være... En simpel løsning kunne være at slette søen fra de to figurer...

Til: Sommerhusloven (sommerhusloven@plst.dk)
Cc: Hanne Vibeke Berg (HanBer@plst.dk), amagus@plst.dk. (amagus@plst.dk.)
Fra: Claus Birk Nielsen (cbne@sonderborg.dk)
Titel: sagsnummer 2024 – 2581 Høringssvar til glampingvejledning
Sendt: 30-08-2024 14:22

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede dokumenter, som ikke er sikre, medmindre du stoler på afsenderen.

Høringssvar til vejledning om glamping

Afsnit	Høringssvar
3.1	Ingen bemærkninger.
3.2	Ingen bemærkninger.
3.3	På side 14 i 3. sidste afsnit beskrevet at en landzonetilladelse kan omfatte indretninger til fremføring af vand og el samt toilet- og bade faciliteter. Det bør i teksten nævntes at etablering af et muldtoilet kræver en særskilt tilladelse efter spildevandsbekendtgørelsen. (Eventuelt bør det overvejes om oplysninger i det pågældende afsnit er nødvendige i vejledningen)
4.1	Ingen bemærkninger.
4.2	Et glampingtelt med en træbund, der er inden for rammerne af teltet og som fjernes samtidig med teltet kan efter Sønderborg Kommune mening sidestilles med et traditionelt fortelt med træbund. Det bør derfor efter vores mening betragtes som en transportabel campingenhed (det vil sige et telt).
4.3	Ingen bemærkninger.
4.4	Ingen bemærkninger.
4.5	Ingen bemærkninger.
5.	Ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Sønderborg Kommune
Erhverv & Affald

Claus Birk Nielsen
Civilingeniør
M 27 90 58 07
cbne@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

Vi behandler dine personoplysninger efter reglerne for databeskyttelse. Læs mere [her](#).



**Varde
Kommune**

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

att. Hanne Berg

Plan og GIS

Bytoften 2, 6800 Varde

79947151

22. august 2024

**Varde Kommunes bemærkninger til den fremsendte vejledning om
glamping**

Vi har gennemlæst vejledningen med fokus på, hvordan den vil blive anvendt af dem, der sidder med zonetilladelserne og planlægningskompetencen. Derudover har vi set på den i forhold til de turismeudviklingsmæssige muligheder, den lægger op til.

Vi har indsat specifikke bemærkninger i den vedhæftede PDF og samler det generelle op i det følgende. Alle, der har læst vejledningen herfra, er enige om, at den er tung og svær at komme igennem.

Målgruppen for vejledningen

Målgruppen er sagsbehandlere og ikke turismeudviklere. Vi vil anbefale, at der udarbejdes en pixi-udgave specifikt til turismeaktører. Det kunne være med afsæt i de mulighedsrum der er. Fx bondegårdscamping; hvad kan du som ejer af en landbrugsejendom?

Opbygningen

Vejledningen er generelt meget tung at læse. Sætningerne er lange, og man taber hurtigt overblikket og forståelsen. De steder, hvor der er henvisninger til andre afsnit i teksten, burde disse kunne klikkes på, så man kommer direkte til det henviste afsnit. Dette vil gøre det lettere at navigere i vejledningen. Vi går ud fra, at det er hensigten, at den skal fungere mere som et opslagsværk end som et dokument, der skal læses fra ende til anden.

Man savner i høj grad en kortlægning/visuel fremstilling/mindmap i forhold til at afgøre, hvilken lovgivning den konkrete sag falder under. Oversigten i Bilag 1 er en begyndelse, men en kortlægning, der tager udgangspunkt i den enkelte sag, ville være mere anvendelig.

Har I yderligere spørgsmål, er I velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Anne Bjerggaard

Byplanarkitekt

E anbc@varde.dk

Anne Bjerggaard

Direkte tlf.: 79947151

Journalnr.: 8826764

Sagsnr.: GEO-2024-06347

Postadresse:

Varde Kommune

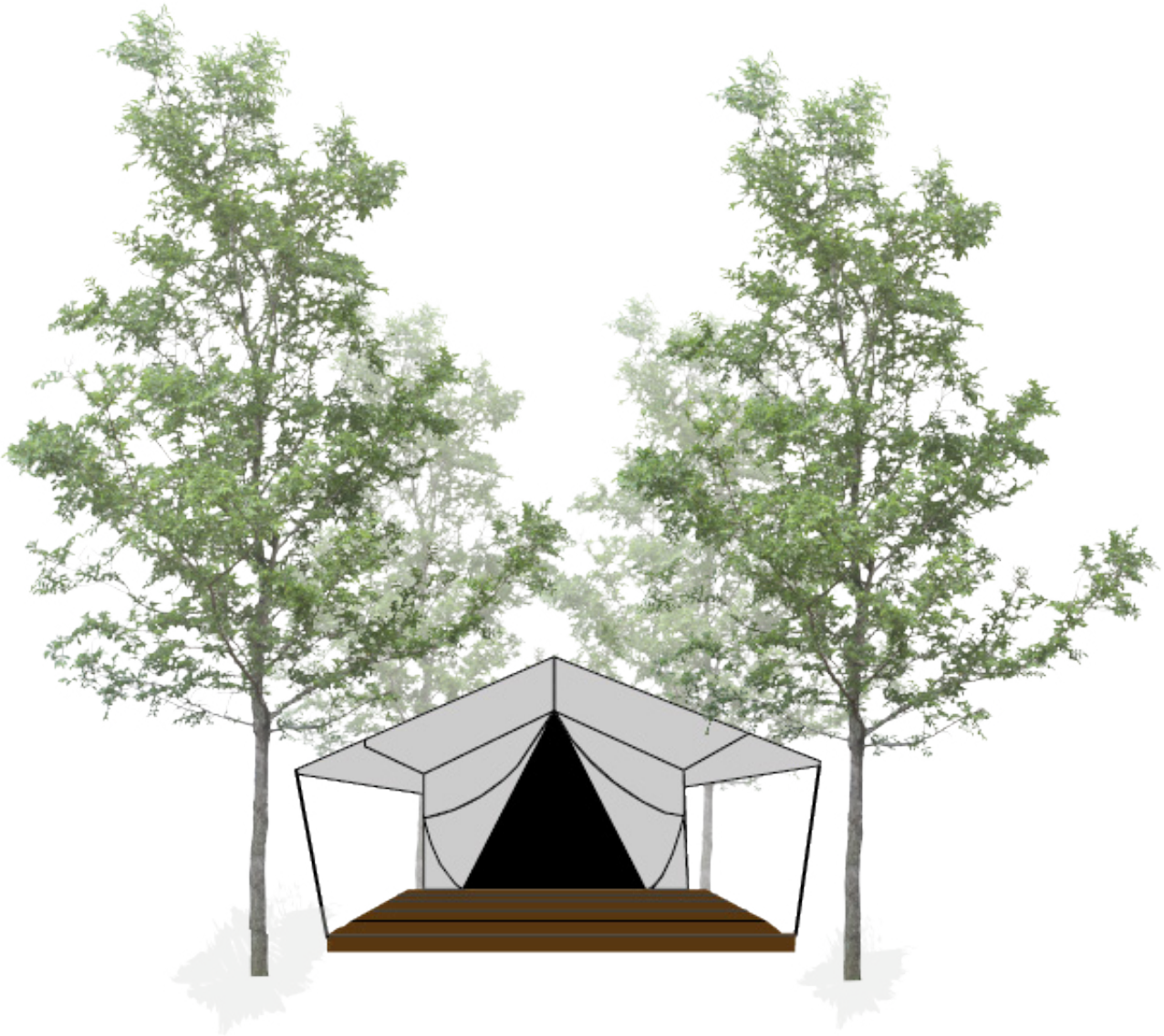
Bytoften 2, 6800 Varde

Med venlig hilsen





Plan- og
Landdistriktsstyrelsen



Vejledning om glamping

Juni 2024

UDKAST

Titel: Vejledning om glamping

Ophavsret: Illustrationer er udarbejdet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Udgiver:

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

T: 3330 7010

M: plst@plst.dk

W: plst.dk

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	2
2. Definitioner og myndigheder	3
3. Planloven	4
3.1 Planlovens regler for arealanvendelse	4
3.2 Planlægning for udlæg til ferie- og fritidsformål	4
3.3 Planlovens landzoneregler	9
3.3.1 Planlovens § 35, stk. 11 – glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner	13
4. Sommerhusloven	18
4.1 Baggrund og formål m.v.	18
4.2 Glamping på campingpladser	19
4.2.1 Rammer for tilladelse efter campingreglementet til udlejning af arealer til camping	19
4.2.2 Campinghytter	20
4.2.3 Glampingenheder	21
4.2.4 Trætophytter	22
4.2.5 Campingpladsejers/forpagters muligheder for at etablere glampingenheder mv.	23
4.3 Campingpladser med færre end 100 enheder	25
4.3.1 Muligheder for at få tilladelse til at etablere glampingenheder på mindre campingpladser	25
4.3.2 Udvikling af campingpladser inden for strandbeskyttelseslinjen	26
4.4 Udlejning af glampingenheder som led i hotelvirksomhed	27
4.4.1 Rammer og muligheder for udlejning i henhold til sommerhusloven	27
4.5 Udlejning af glampingenheder i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner	31
5. Anden relevant lovgivning	33
Bilag 1 Oversigt over regler i planloven, sommerhusloven og campingreglementet for etablering af glampingenheder	34

1. Indledning

Turismeerhvervet bidrager væsentligt til den danske samfundsøkonomi. Det er vigtigt, at turismeerhvervet og de rekreative muligheder i kystområderne understøttes af kommunernes planlægning, samtidig med at der tages hensyn til natur, landskab og miljømæssige værdier. En del af turismeerhvervet udgøres af udlejning af glampingenheder.

Vejledningen har til formål at beskrive rammerne for etablering af glampingenheder i forhold til planloven og sommerhusloven. Vejledningen beskriver de gældende muligheder for etablering af glamping, herunder praksis.

Vejledningen er udarbejdet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Den retter sig mod kommunerne, ligesom den kan være til inspiration for iværksættere og turismevirksomheder.

Etablering af glampingenheder er omfattet af planlovens regler, og erhvervsmæssig udlejning til ferie- og fritidsformål af glampingenheder er omfattet af sommerhuslovens eller campingreglementets regler. Vejledningen beskriver hver regelsæt for sig i to hovedafsnit.

Afsnit 2 beskriver kort definitioner og myndigheder.

Afsnit 3 beskriver planlovens regler. I afsnittet beskrives dels regler for planlægning til ferie- og fritidsformål, dels planlovens landzoneregler, herunder bestemmelsen i planlovens § 35, stk. 11.

Afsnit 4 beskriver sommerhuslovens og campingreglementets regler.

Afsnit 5 beskriver kort øvrig relevant lovgivning, der hører under andre ministeriers ressortansvar. Denne lovgivning er derudover ikke omfattet af vejledningen. En undtagelse hertil er de særlige regler om strandbeskyttelseslinjen og campingpladsers muligheder for at opnå dispensation fra Kystdirektoratet, der er beskrevet (afsnit 4.4.3).

Figurerne, der er medtaget i vejledningen, er skitser af typiske situationer i forhold til planlovens, sommerhuslovens og campingreglementets regler under nærmere angivne omstændigheder, der er beskrevet i teksten. Da der i alle sager skal foretages en konkret vurdering af den ansvarlige myndighed med inddragelse af relevante hensyn, vil projekter, der umiddelbart synes at ligne eksemplerne, ikke automatisk kunne få en tilladelse fra myndighederne.

Herudover er der i bilag 1 en skematisk oversigt over, hvilke regler i planloven, sommerhusloven og campingreglementet etablering af glampingenheder er omfattet af i forskellige situationer.

2. Definitioner og myndigheder

Der er ikke en definition i gældende regler på glamping. Begrebet er ikke defineret i lovgivningen, men bruges af mange aktører – både af campingpladser og andre udbydere af overnatningstilbud - på ret forskellige typer af overnatningsenheder, der derfor kan variere fra sag til sag.

Ifølge Den Danske Ordbog er ordet glamping en sammentrækning af ordene "glamour" og "camping" og dækker over en "luksuriøs og komfortabel form for camping, hvor det traditionelle, nødtørftige udstyr er erstattet med finere og mere stilfuldt møblement, køkkengrej mv."

Det anvendes af udbydere af overnatningstilbud om forskellige typer af enheder, der f.eks. kan være et luksustelt med inventar og fast træterrasse som bund, og det kan være såkaldte "tiny houses", eller ombyggede cirkusvogne, trætophytter m.m. En glampingenhed kan således se ud på mange måder, og i mangel af en definition, er det op til den ansvarlige myndighed konkret at vurdere, hvad der i det givne tilfælde er tale om, og dermed hvilke regler det pågældende glampingprojekt er omfattet af. Den ansvarlige myndighed er kommunen, når overnatningskonceptet er omfattet af planloven og campingreglementets regler, mens Plan- og Landdistriktsstyrelsen er myndighed, når projektet er omfattet af sommerhuslovens regler om udlejning af hytter/huse eller husrum, eller hvis glampingenheden udlejes som supplement til hoteldrift.

I vejledningen anvendes begrebet *glamping* om selve turismeformen, mens *glampingenhed* står for de telte (luksustelte, trætophytter og andre konstruktioner), man overnatter i.

Ansøger, der ønsker at etablere og udbyde leje af glampingenheder, har mulighed for at henvende sig enten til kommunen eller til Plan- og Landdistriktsstyrelsen for at få vejledning om, hvilket regelsæt der gælder i det enkelte tilfælde.

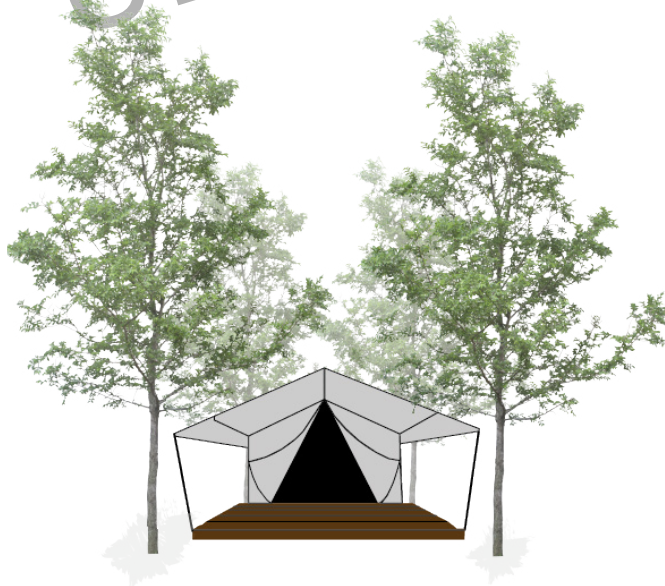


Fig. 1: Eksempel på glampingenhed

3. Planloven

3.1 Planlovens regler for arealanvendelse

Der er i forhold til planlovens regler gode muligheder for etablering af glampingenheder. Reglerne gennemgås nærmere nedenfor. Dog gælder som hovedregel, at der ikke kan etableres glampingenheder i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, uanset om det sker på baggrund af planlægning eller landzone-tilladelse.

Konkrete projekter kan enten realiseres på baggrund af planlægning (kommuneplanrammer og lokalplan), eller landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis der er tale om enkelttilladelser til mindre projekter.

Kommunerne udarbejder i henhold til planloven en kommuneplan, der fastlægger en hovedstruktur med retningslinjer og rammer for arealanvendelsen og regulering af bebyggelse. Det gælder for alt fra byudvikling (boliger, erhverv, offentlige formål m.v.) og turisme til rekreative formål, tekniske anlæg m.v. Det sker på baggrund af en afvejning af de forskellige arealmæssige interesser (landskab og natur, miljømæssige hensyn, hensyn til jordbrugsinteresser m.v.). Herudover gælder generelt, at et af hovedformålene bag zoneinddelingen (planlovens § 34) er at undgå spredt bebyggelse og anlæg i det åbne land.

Kommunens planlægning må ikke være i strid med de nationale interesser, jf. planlovens § 29, stk. 1. De nationale interesser fremgår af [Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen](#).¹

Der gælder særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen, herunder for udlæg af arealer til ferie- og fritidsformål, jf. planlovens §§ 5 a og 5 b. Det samme gælder for kommunernes landzoneadministration, jf. § 35, stk. 3. Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven.

Det er kommunen, der er planmyndighed, og som derfor fastlægger anvendelsen af arealer til forskellige formål. Det er også kommunen, der er landzonemyndighed. Kommunens afgørelser om planlægning og landzoneafgørelser kan påklages til Planklagenævnet. For planlægning kan der dog alene klages over retlige forhold.

3.2 Planlægning for udlæg til ferie- og fritidsformål

Kommuneplanlægning

Det er kommunen, der i kommuneplanen fastlægger anvendelsen af arealer, herunder udlæg af arealer til ferie og fritidsformål. Kommunen skal således fastlægge retningslinjer for udlæg/anvendelse til ferie- og fritidsformål, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 9.

I forhold til planlægning for arealer til glampingenheder gælder principielt de samme forhold som for planlægning til øvrige ferie- og fritidsanlæg.

¹ Se: [Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, Plan- og Landdistriktsstyrelsen 2023](#).

Hvis kommunen ønsker at planlægge for arealer, der muliggør etablering af bl.a. glampingenheder (f.eks. på/ ved en campingplads eller i tilknytning til en større turistattraktion), skal kommunen udarbejde kommuneplanrammer for lokalplanlægningen.

I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering (planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1).

For planlægning for arealer til ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder herudover, at anlæggene skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 4. Dette gælder også i udviklingsområder, jf. planlovens § 5 b, stk. 2. Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone, som er konkret fastlagt i planloven.

En sammenfattende turistpolitisk redegørelse kan være et redskab til prioritering og placering af nye ferie- og fritidsanlæg og dermed et led i en samlet strategi for udvikling af turismeerhvervet i kommunen. Det skal ske under hensyn til reelle behov og realistiske forventninger om udviklingen i den regionale og lokale turisme.

Ved eksisterende bysamfund forstås byer, der indgår i kommunens bymønster (dvs. byzonebyer). Ved større ferie- og fritidsanlæg forstås i almindelighed bebyggelser med et omfang, som sikrer, at det nye ferie- og fritidsanlæg ikke vil virke dominerende i forhold til eksisterende forhold. Større ferie- og fritidsanlæg omfatter feriehoteller, feriecentre, campingpladser, vandrerhjem, lystbådehavne, golfbaner, sommerhusområder o. lign.

Uden for kystnærhedszonen gælder planlovens almindelige principper for arealanvendelse. Et af de grundlæggende principper bag zoneinddelingen er, at der ikke skal ske spredt bebyggelse i det åbne land. Også her er det derfor udgangspunktet, at udlæg af nye arealer til ferie- og fritidsformål kan placeres i landzone, men skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsanlæg. Nye ferie- og fritidsformål kan således ikke placeres i det åbne land.

Der kan således f.eks. planlægges for nye arealer til camping, herunder glampingenheder, i tilknytning til f.eks. byer og større ferie- og fritidsbebyggelser i landzone under hensyn til øvrige interesser (landskabs- og naturinteresser, jordbrugsinteresser m.v.).

Kommunen har således mulighed for at planlægge til glampingformål på *eksisterende* campingpladser, som vist på fig. 2. Inden for afgrænsningen af den eksisterende campingplads er der vide rammer for, hvor der kan etableres glampingenheder. Der kan dog i lokalplanen være begrænsninger for arealanvendelsen. Kommunen skal også være opmærksom på, at der kan være behov for en ændret udlejningstilladelse efter campingreglementet, hvis etablering af de nye glampingenheder ikke kan ske inden for rammerne af den eksisterende udlejningstilladelse. Se afsnit 4.2.5.

For så vidt angår beskrivelse af praksis i relation til strandbeskyttelseslinjen, se afsnit 4.3.2.

Kommunen har også mulighed for efter en konkret vurdering i forhold til de forskellige interesser i området at planlægge for udlæg af område til glampingenheder ved udvidelse af eksisterende campingpladser som vist på fig. 3.

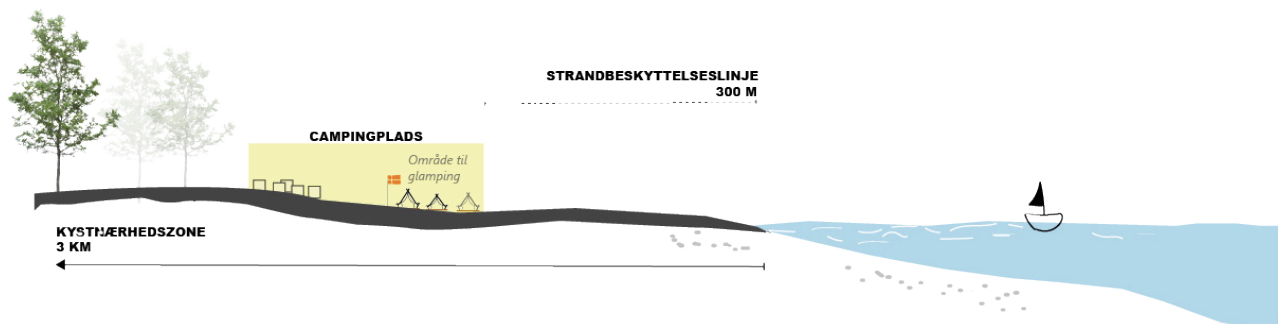


Fig. 2: Glamping på eksisterende campingplads

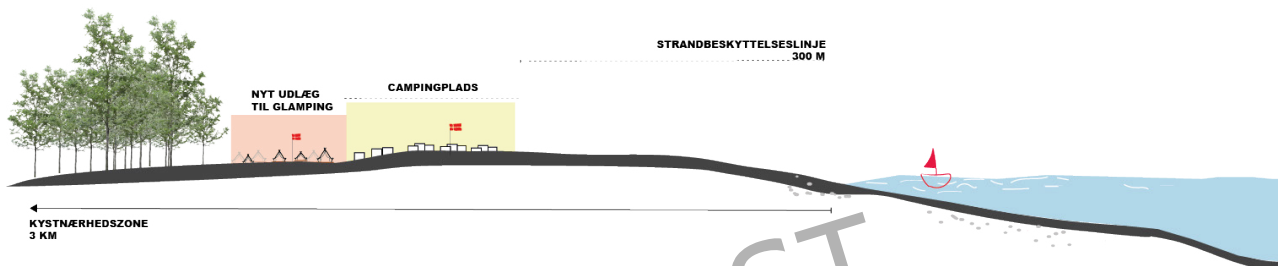


Fig. 3: Glamping på areal ved udvidelse af eksisterende campingplads

UDKAST

Kommunerne kan endvidere planlægge for nye campingpladser i forbindelse med eksisterende bysamfund (se fig. 4) eller andre større ferie- og fritidsanlæg (se fig. 5 og 6). De nye arealer skal indpasses i kystlandskabet og som hovedprincip lokaliseres bag eksisterende bebyggelse/campingplads².

Før udlejning, indretning og benyttelse af en campingplads skal der opnås tilladelse fra kommunen i henhold til campingreglementets regler. Læs mere herom i afsnit 4.2 og 4.3.

Udlejning af glampingenheder til ferie- og fritidsformål uden for campingpladser kan efter omstændighederne være omfattet af kravet om forudgående udlejningstilladelse efter lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven). Der henvises til afsnit 4.4. og 4.5.

² Se [Vejledning om planlægning i kystområderne](#), Miljøministeriet 1995 og [Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, 2023](#), pkt. 3.2.2.

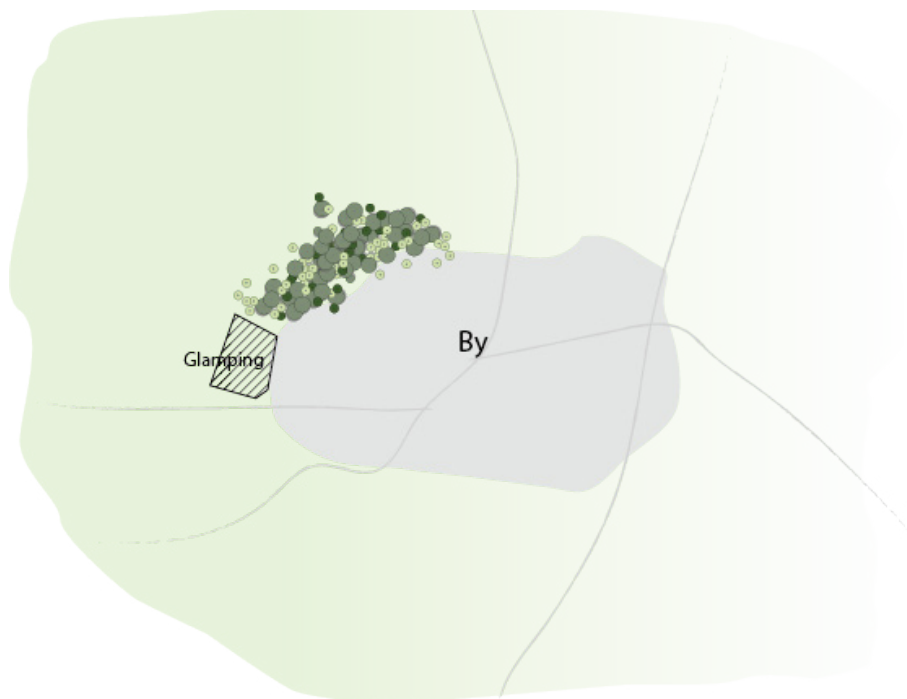


Fig. 4: Udlæg af areal til glamping nær eksisterende bysamfund

I fig. 4 forudsættes den eksisterende by at være en byzoneby, hvis arealet ligger i kystnærhedszonen (som følge af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 4). Uden for kystnærhedszonen vil der også kunne planlægges for et areal til glampingenheder i tilknytning til en landzonelandsby. I eksemplerne både i fig. 4 og 5 kan det nye areal til glampingenheder forblive i landzone.



Fig. 5: Udlæg af areal til glamping nær eksisterende større ferie- og fritidsanlæg (her eksisterende sommerhusområde)



Fig. 6: Mindre campingplads med glamping i tilknytning til større ferie- og fritidsanlæg (her en større lystbådehavn)

UDKAST

Hensigten med lokaliseringskravet er ud over at undgå spredt bebyggelse i det åbne land også at understøtte det eksisterende bysamfund eller den eksisterende ferie- og fritidsbebyggelse.

Som det fremgår i afsnit 4.2 er det hovedreglen, at en campingplads skal have mindst 100 enheder, og at max 40 % heraf må være campinghytter (herunder medregnes glampingtelte med fast bund som udgangspunkt). Der kan dog også etableres campingpladser med plads til mindre end 100 enheder i tilknytning til f.eks. et vandrerhjem, hvor de eksisterende faciliteter kan udnyttes. Men det er en forudsætning, at der ikke herved sker en spredning af små campingpladser i det åbne land.

Om kommuneplanlægning generelt henvises til *Vejledning om kommuneplanlægning*³.

³ VEJ nr. 9756 af 15/05/2008. Se på Retsinformation: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2008/9756> eller på Planinfo.dk: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2008/9756>

Lokalplanlægning

Et projekt kan efter omstændighederne forudsætte lokalplanlægning (lokalplanpligt), jf. planlovens § 13, stk. 2. Det vil være tilfældet, hvis det ønskede projekt medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø. Lokalplanlægningen skal i givet fald tilvejebringes i overensstemmelse med planlovens regler herom, jf. *Vejledning om lokalplanlægning*⁴.

Kommunen kan også vælge at udarbejde lokalplan, selv om et projekt ikke er lokalplanpligtigt.

Der kan dog ikke lokalplanlægges for forhold, som ikke vil kunne gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse med henblik på at tilsidesætte et afslag hertil, medmindre afslaget alene er begrundet i, at forholdet er lokalplanpligtigt⁵.

Bonuslokalplaner

Hvis kommunen planlægger for arealer til glamping i landzone, kan kommunen vælge at give lokalplanen bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter den ellers nødvendige landzonetilladelse (om landzonereglerne – se afsnit 3.3).

Det er en betingelse, at det i lokalplanens bestemmelser udtrykkeligt angives, hvilke tilladelser der anses for meddelt, jf. § 36, stk. 1, nr. 6, herunder også evt. betingelser svarende til, hvad der ville være stillet i tilsvarende landzonetilladelse.

Klagemyndighed

Planklagenævnet er klagemyndighed i forhold til retlige spørgsmål vedr. kommune- og lokalplanlægningen.

3.3 Planlovens landzoneregler

Planlovens § 35, stk. 1. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36 – 38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 24. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der endvidere lægges særlig vægt på en udviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10).

⁴ VEJ nr. 9922 af 28/09/2009. Se på Retsinformation: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2009/9922> eller på Planinfo.dk: [https://planinfo.dk/Media/637915963709392540/vejledning_om_lokalplanlaegning_hwu%20\(1\).pdf](https://planinfo.dk/Media/637915963709392540/vejledning_om_lokalplanlaegning_hwu%20(1).pdf)

⁵ Se U.2008.129/2H

Efter planlovens § 35, stk. 1, må der i landzone som hovedregel ikke uden tilladelse fra kommunen (landzonetilladelse) foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Hovedformålet er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Områder i landzone skal således som udgangspunkt friholdes for anden spredt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug eller for udøvelse af fiskerierhvervet.

Ved bedømmelsen af den enkelte ansøgning om landzonetilladelse til etablering af nye glampingenheder foretager kommunen en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag lovens landzoneregler.

Den konkrete vurdering kan omfatte en række forskellige hensyn ud over det generelle hensyn om at undgå spredt bebyggelse, bl.a. hensynet til jordbrugsinteresser, natur- og landskab, vækst og udvikling samt rekreative interesser. De enkelte hensyn vil, afhængigt af den konkrete sag og de stedlige forhold, indgå med varierende vægt i kommunens vurdering. I vurderingen indgår også overvejelser om afgørelsens betydning for fremtidige lignende sager (præcedens).

Opstilling af glampingenheder, herunder trætophytter⁶, vil som udgangspunkt kræve landzonetilladelse⁷. Kommunen tager i det enkelte tilfælde stilling til, om etablering af glampingenheder kræver landzonetilladelse, og om der ud fra en konkret vurdering er grundlag for at meddele en sådan tilladelse.

Kravet om landzonetilladelse gælder også uanset, om der er tale om en transportabel eller flytbar konstruktion. Ikke fast placeret byggeri, som jævnligt flyttes rundt på et bestemt areal, kan også kræve landzonetilladelse. Kommunen skal ved vurderingen lægge vægt på, om der er tale om en fast konstruktion, der opsættes i længere tid af gangen og ikke er af rent forbigående art.

Der antages at gælde en bagatelgrænse for, hvad der udløser krav om landzonetilladelse, idet der kan være tale om bebyggelse eller aktiviteter af et så begrænset omfang⁸, at det ikke har betydning i forhold til de hensyn, der varetages med landzonereglerne. En sådan bagatelgrænse har dog et snævert anvendelsesområde i praksis og vil som udgangspunkt ikke være relevant for etablering af glampingenheder. Ved vurderingen kan der lægges vægt på, om glampingenheden ønskes opstillet fast eller i en længere periode, herunder om det ønskes opstillet tilbagevendende, samt på teltets størrelse og konstruktion.

Er opstillingen af glampingenheder kortvarig (iflg. praksis under seks uger), kan det dog betyde, at forholdet ikke anses for omfattet af planlovens krav om landzonetilladelse. En anvendelse, der er kortere end seks uger, men som gentages jævnligt, kræver som udgangspunkt landzonetilladelse⁹.

Efter planlovens § 35, stk. 3, må der for arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. lovens § 5 a, som udgangspunkt kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Det betyder bl.a., at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning¹⁰.

6 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse sag 21/00406

7 Se bl.a. PKNO nr. 24

8 Se Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700

9 Se Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700, hvor nævnet fastslår, at tilbagevendende opstilling af et glampingtelt kræver landzonetilladelse.

10 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700

Planlovens § 35, stk.3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

Hvis der ønskes landzonetilladelse til opstilling af glampingtelte inden for en afstand af 300 m fra skove, skal kommunen varetage hensynet til skoven som landskabelement og til arealer langs skoven som levesteder for planter og dyr i forbindelse med administration af landzonereglene¹¹.

De almindelige landzoneregler i planloven forhindrer ikke, at kommunen efter en konkret vurdering meddeler landzonetilladelse til etablering af glampingenheder. Dette forudsætter dog, at det ansøgte er foreneligt med de hensyn, der skal varetages med landzonereglene, og praksis er som følge heraf restriktiv. Udgangspunktet er at undgå spredt bebyggelse i det åbne land, ligesom der skal tages hensyn til bl.a. landskab og natur. Ny bebyggelse i det åbne land (herunder opstilling af glampingenheder) skal placeres i tilknytning til eksisterende bygninger, så ejendommens bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed og placeres under hensyntagen til bl.a. landskab og natur¹².

Efter praksis anses en bygning normalt for at have tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden er op til ca. 20 meter. Det er dog altid en konkret vurdering. Der lægges ved vurderingen også vægt på, om glampingenhederne placeres inden for den naturlige afgrænsning af ejendommens haveareal¹³, og at de derfor vil medføre en begrænset påvirkning af landskabet. Der kan efter **omstændighederne** gives landzonetilladelse til småbygninger, herunder glampingtelte, selv om disse ikke ligger i **umiddelbar tilknytning** til det øvrige byggeri på ejendommen. Det er en forudsætning, at der er tale om småbygninger, som hører naturligt hjemme i en have, og som har en beskeden størrelse og højde, samt at haven har en sædvanlig størrelse og en veldefineret afgrænsning, f.eks. i form af vej, hæk, hegn, træer el.lign¹⁴.

Det følger således af det generelle hensyn om at undgå spredt bebyggelse og af Planklagenævnets praksis, at der som udgangspunkt ikke kan etableres glampingenheder, herunder trætophytter¹⁵, uden tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer.

Det forhold, at glampingenheden ikke vil være synlig fra offentlige stier m.v., kan ikke opveje de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn¹⁶.

Det er bebyggelsesarealerne på den ejendom, glampingenhederne skal opføres på, der tages udgangspunkt i, og ikke bygninger på en naboejendom¹⁷. Hvis ejendommens bebyggelse ikke ligger samlet, skal der ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås de arealer, hvor hovedparten af ejendommens bygninger ligger¹⁸.

11 Se naturbeskyttelseslovens §§ 17, stk. 1, og 17, stk. 2, nr. 5.

12 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 22/11690, 22/11692 og 22/16131.

13 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/12587.

14 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/12587.

15 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/00406.

16 Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 22/00360.

17 Planklagenævnets afgørelser, f.eks. 21/11255.

18 Se f.eks. Vejledning om landzoneadministration s. 37, Planklagenævnets afgørelser, f.eks. 22/00700 og 21/11255

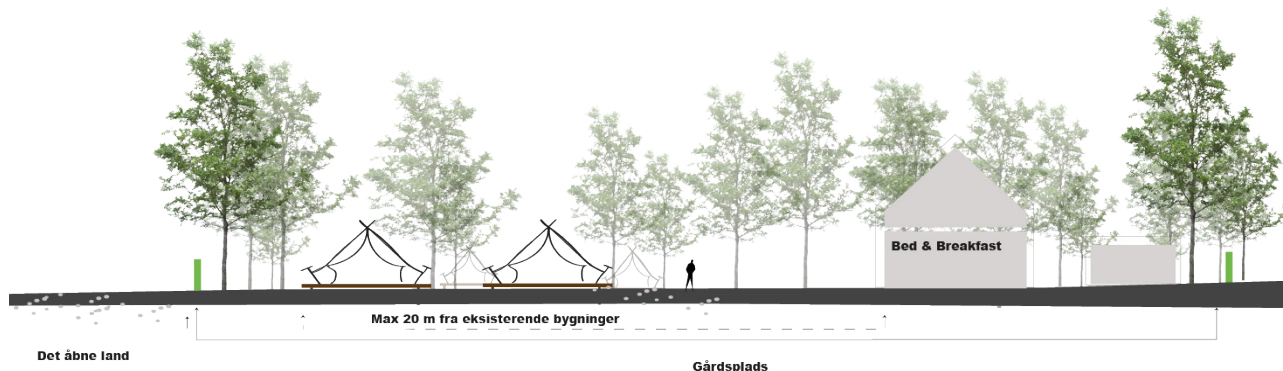


Fig. 7: Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til bygningerne på gård eller nedlagt landbrug med bed & breakfast

Fig. 7 viser eksempel på etablering af glampingenheder på en gård eller et nedlagt landbrug, hvor glampingenhederne etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse på ejendommen og inden for naturlig afgrænsning af eksisterende have.

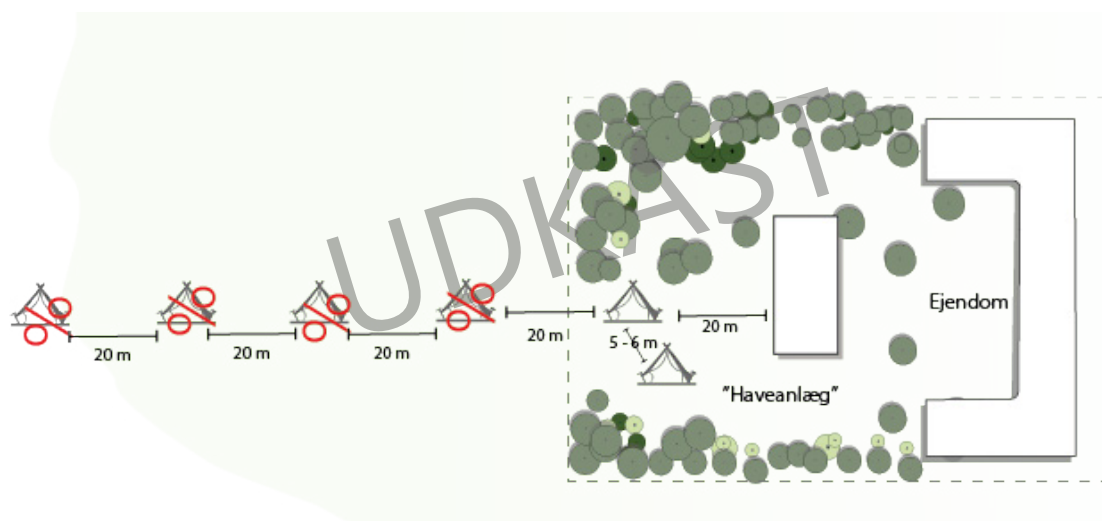


Fig. 8: Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer

Fig. 8 illustrerer et eksempel på, hvornår der er tale om glampingenhederne i tilknytning til eksisterende bygning i forhold til planlovens landzoneregler. Figuren viser også, at der som udgangspunkt ikke kan forventes landzonetilladelse til etablering af glampingenheder, som ikke ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse (her vist placeret på række uden for haven og markeret med minus).

For at kunne udleje de glampingenheder, som er vist i fig. 8, beliggende inden for haveanlægget, er det et krav, at sommerhuslovens hotelbegreb er opfyldt, jf. afsnit 4.4 og fig. 14 og 15 nedenfor.

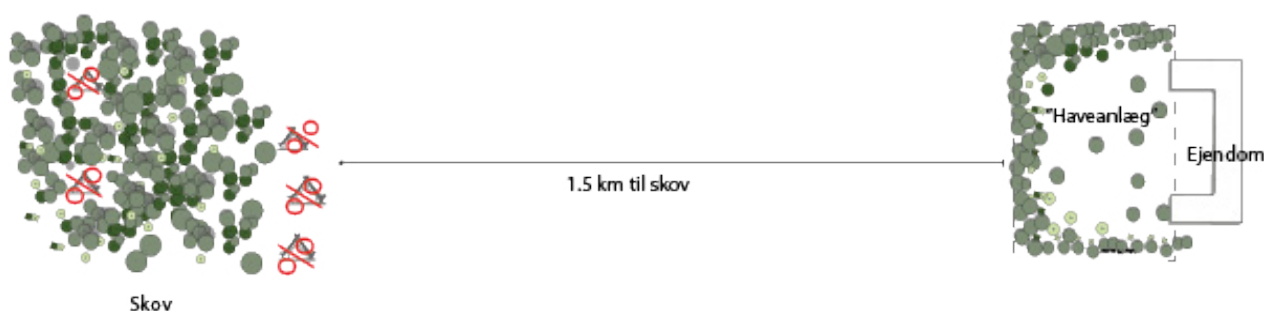


Fig. 9: Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til

Fig. 9 viser eksempel på, hvor det ikke er muligt at etablere glampingenheder i forhold til en eksisterende ejendom (bygninger og haveanlæg).

Kommunen skal dog foretage en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet. Der lægges stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I Planklagenævnets afgørelser indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Kommunens afgørelser efter planlovens § 35, stk. 1, kan påklages til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har truffet en række afgørelser i klagesager vedrørende placering af glampingtelte¹⁹.

Udlejning af glampingenheder til ferie- og fritidsformål kan endvidere efter omstændighederne være omfattet af kravet om forudgående udlejningstilladelse efter lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven). Der henvises til afsnit 4.

3.3.1 Planlovens § 35, stk. 11 – glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner

Planlovens landzoneregler indebærer, at kommunerne generelt har begrænsede muligheder for at meddele tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), til etablering af glampingenheder uden for eksisterende campingpladser og i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke kræver særskilt landzonetilladelse at etablere glampingenheder på eksisterende campingpladser.

Med henblik på at forbedre mulighederne for at imødekomme den stigende interesse for glamping er der med ændringen af planloven, der trådte i kraft 1. januar 2024,²⁰ indsat en bestemmelse i planlovens § 35, der under visse betingelser giver kommunerne udvidet mulighed for at meddele en (tidsbegrænset) tilladelse til luksustelte el.lign. samt trætophytter:

¹⁹ Se bl.a. PKNO nr. 24.

²⁰ Se lov nr. 1790 af 28/12/2023 om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love.

Planlovens § 35, stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til 8 glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og 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. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.

Ifølge bestemmelsen skal glampingenhederne etableres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved den pågældende virksomhed eller turistattraktion. Det fremgår af bemærkningerne til lovændringen, at afstanden fra hver enkelt glampingenhed til eksisterende bebyggelse ikke vil kunne overstige ca. 100 meter, og at den indbyrdes afstand mellem glampingenhederne ikke vil kunne overstige ca. 20 meter.

Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for (men ikke pligt til) at tillægge hensynene til rekreative interesser for så vidt angår glamping og udvikling af turismefaciliteter særlig vægt ved vurderingen af en konkret ansøgning om landzonetilladelse til etablering af glampingenheder.

Det bemærkes, at øvrige relevante hensyn, herunder til natur, landskab, jordbrugsinteresser, forsvar og beredskab, fortsat vil skulle indgå i kommunens vurdering og afvejning i den enkelte sag.

Af lovbemærkningerne fremgår de nærmere forudsætninger for anvendelsen af bestemmelsen i § 35, stk. 11, som beskrevet nedenfor. Tilladelser efter § 35, stk. 11, vil kunne omfatte glampingenheder i form af luksustelte el.lign., der eventuelt er placeret på platforme af træ, samt trætophytter. Campingvogne, autocampere, hytter med faste vægge, bortset fra trætophytter, og huse, herunder såkaldte tiny houses, er ikke omfattet af bestemmelsen.

En landzonetilladelse til glampingenheder vil endvidere efter en konkret vurdering eventuelt kunne omfatte indretninger til fremføring af vand og el samt toilet- og badefaciliteter, hvis der er tale om indretninger af midlertidig karakter, som ikke er vanskelige at fjerne igen. Det vil f.eks. kunne være et muldtoilet i et primitivt skur eller en udendørs bruser med bruseafskærmning.

Glampingenhederne, herunder udlejning heraf, vil skulle være et accessorium til en veletableret, større turistattraktion eller virksomhed, som i væsentligt omfang, typisk dagligt, har besøg af borgere og turister. Der vil f.eks. kunne være tale om dyreparker, herregårde, legelande eller fødevarevirksomheder med faciliteter til besøgsturisme, som igennem en længere periode, typisk flere år, har vist sig at være en væsentlig attraktion for borgere og turister. Bestemmelsen i § 35, stk. 11, tager således ikke sigte på nyetablerede virksomheder eller nyopførte monumenter el. lign., uanset en eventuel forventning om høje besøgstal.

Der vil endvidere skulle være tale om turistattraktioner eller virksomheder, som ikke i forvejen omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Hus eller husrum omfatter, ligesom samme begreb i sommer-

huslovens § 1, stk. 1, nr. 1, alle former for hus eller husrum, herunder enkeltværelser, hytter mv. Udlejning til overnattende gæster omfatter ikke udlejning til helårsbeboelse.

Det er fastlagt i bestemmelsen om glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner, § 35, stk. 11, at glampingenheder vil skulle etableres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved den pågældende virksomhed eller turistattraktion (dvs. at afstanden fra hver enkelt glampingenhed til eksisterende bebyggelse ikke vil kunne overstige ca. 100 m, og at den indbyrdes afstand mellem glampingenhederne ikke vil kunne overstige ca. 20 meter).

Fig. 10 og 11 illustrerer muligheden i planlovens § 35, stk. 11, for, at en kommune kan meddele landzonetilladelse til etablering af glampingenheder i tilknytning til en veletableret, større turistattraktion og en veletableret, større produktionsvirksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter.

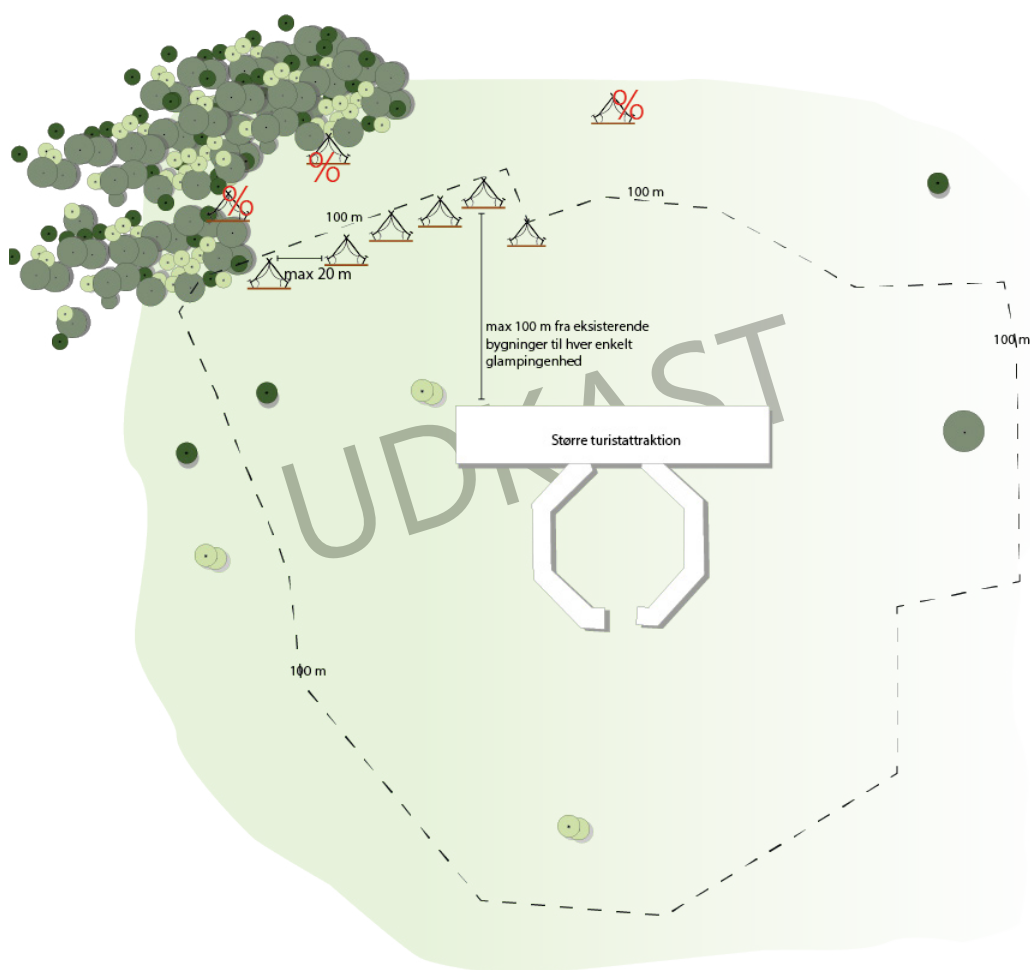


Fig. 10: Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til veletableret, større turistattraktion

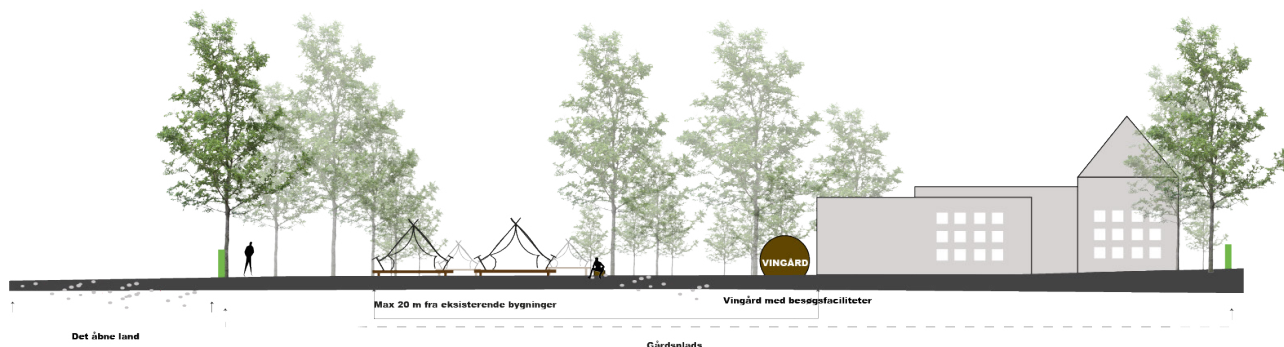


Fig. 11: *Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til veletableret, større produktionsvirksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter*

Eksisterende bebyggelse ved den pågældende virksomhed eller turistattraktion omfatter ikke en naboejendom, som også er ejet af den pågældende virksomhed uden at indgå i driften af virksomheden.

Bestemmelsen ændrer ikke i øvrigt på planlovens betingelser for at opnå landzonetilladelse. Det betyder bl.a., at landzonetilladelse til etablering af glampingenheder i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. planlovens § 5 a, også for virksomheder omfattet af bestemmelsen, som udgangspunkt forudsætter, at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. planlovens § 35, stk. 3.

Begrænsningen af anvendelsesområdet for § 35, stk. 11, til de anførte turistattraktioner og virksomheder, kravet om tidsbegrænsning af tilladelserne og de ovennævnte afstandskrav har samlet set til formål at begrænse den mulige påvirkning af landskabs- og naturværdier, som anvendelsen af bestemmelsen vil kunne føre til, og at undgå kompromittering af hovedformålet med planlovens landzoneregler, som er at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Desuden forudsættes det, at kommunen ved meddelelse af landzonetilladelse til etablering af glampingenheder vil sikre – med fastsættelse af passende vilkår herom – at disse ikke får karakter af varig sommerhuslignende bebyggelse, der kan udvikle sig til små, selvstændige sommerhusområder.

Det forudsættes således, at der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til glampingenheder med støbt fundament eller andre konstruktioner, som vil være vanskelige at fjerne, at den enkelte glampingenhed som udgangspunkt ikke har et areal over 30 - 40 m², og at eventuelle tilknyttede udendørsarealer, f.eks. en træterrasse, er af begrænset størrelse. Det skal dog bemærkes, at etablering af trætophytter typisk forudsætter mere indgribende konstruktionsmæssige foranstaltninger end etablering af luksustelte el.lign. på platforme af træ.

Det forudsættes endvidere, at tilladelsen til opstilling af glampingenheder forsynes med vilkår om, at enhederne og eventuelle tilhørende anlæg skal fjernes, når tilladelsen udløber, eller når anvendelsen til det tilladte formål ophører, samt i relevant omfang vilkår om efterbehandling af arealet med henblik på at genoprette de oprindelige forhold. Der vil dog kunne søges om forlængelse af landzonetilladelsen.

Forlængelse vil forudsætte, at betingelserne i bestemmelsen fortsat er opfyldt, og at en fornyet afvejning af de ovennævnte relevante hensyn på baggrund af de aktuelle faktiske forhold igen fører til den konklusion, at tilladelse bør meddeles.

Bestemmelsen om glamping i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner i § 35, stk. 11, ændrer ikke på, at der – som hidtil – kan meddeles landzonetilladelse til etablering af glampingenheder i andre situationer, hvor de hensyn og den afvejning, som i almindelighed følger af planlovens § 35, stk. 1, efter en konkret vurdering måtte give mulighed herfor. Erhvervsmæssig udlejning af de pågældende glampingenheder vil alene kunne ske inden for rammerne af de regler og den praksis, som er beskrevet i afsnit 4.4.

UDKAST

4. Sommerhusloven

4.1 Baggrund og formål m.v.

Sommerhusloven blev vedtaget i 1972 som optakt til Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber (EF). Loven omfatter både helårs- og fritidsejendomme samt arealer, der udlejes til camping (campingpladser). Loven gælder uanset den enkelte ejendoms zonestatus, dvs. byzone, landzone og sommerhusområde. Man forventede, at der med optagelsen i EF ville følge et markant pres på det danske ferieboligmarked og dermed også på de rekreative arealer. For at begrænse presset på bl.a. nye arealudlæg til de rekreative formål blev mulighederne for erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til rekreative formål væsentligt indskrænket med et krav om særlig udlejningstilladelse.

Sommerhusloven (lov om erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v.)²¹ har som hovedformål at hindre et øget pres på landets rekreative arealer og supplerer lov om erhvervelse af fast ejendom, således at denne ikke omgås. Sommerhuslovens regler om erhvervsmæssig udlejning, der i dag administreres af Plan- og Landdistriktsstyrelsen, har til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål ikke kan blive til et erhverv for ejere eller brugere.

Som udgangspunkt meddeles der således ikke tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse mv. Der er dog samtidig forudsat nogle særlige kategorier, hvor en tilladelse til erhvervelse og/eller udlejning skal kunne lade sig gøre.

I denne vejledning beskrives følgende tre kategorier, hvor der kan meddeles tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af glampingheder:

1. Udlejning af arealer til camping (campingpladser).
2. Udlejning som led i hoteldrift.
3. Udlejning til et mindre antal glampingheder, der er etableret iht. planlovens § 35, stk. 11.

Den første kategori er udlejning af arealer til camping som lovlig erhvervsmæssig udlejning, forudsat tilladelse gives. Det følger af forarbejderne til sommerhusloven, at loven skal medvirke til at tilvejebringe alternativer til den traditionelle sommerhusbebyggelse langs landets kyster, herunder campingpladser. Campingreglementet²² er udstedt med hjemmel i sommerhusloven og administreres af kommunen. Hovedformålene med campingreglementet er at sikre, at campingpladserne har en tilfredsstillende standard og ikke udvikler sig til sommerhuslignende områder eller til helårsbeboelse, samt at skabe gode rammebetingelser for campinghvervet under hensyn til planlægnings- og natur- og landskabsmæssige interesser. Se nærmere i afsnit 4.2 og 4.3.

²¹ LBK nr. 400 af 12. april 2024. Se [Sommerhusloven \(retsinformation.dk\)](#)

²² BEK nr. 319 af 28. marts 2019. Se [Campingreglementet \(retsinformation.dk\)](#)

Den anden kategori af særlige tilfælde, hvor erhvervsmæssig udlejning er forudsat at kunne lade sig gøre i henhold til sommerhuslovens regler, er hotelvirksomhed eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål. Disse har siden sommerhuslovens vedtagelse kunnet tillades på visse nærmere fastsatte vilkår, herunder at hotellets hytter og huse er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. Se nærmere i afsnit 4.4.

Den tredje kategori af særlige tilfælde er en ny kategori, der er blevet indført som konsekvens af den planlovsændring, der trådte i kraft den 1. januar 2024. Denne kategori omfatter projekter, der har en landzonetilladelse på baggrund af planlovens § 35, stk. 11²³, og hvor der kan meddeles udlejningstilladelse til et mindre antal glampingenheder i tilknytning til en veletableret, større turistattraktion eller til en veletableret større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter. Se nærmere i afsnit 4.5.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen er tilladelses- og tilsynsmyndighed for de to sidstnævnte kategorier. Plan- og Landdistriktsstyrelsens og kommunens afgørelser efter henholdsvis sommerhusloven og campingreglementet kan påklages til Planklagenævnet.

I de følgende afsnit beskrives de tre kategorier og mulighederne for at opnå tilladelse til erhvervsmæssigt at udleje glampingenheder inden for rammerne af henholdsvis campingreglementet og sommerhusloven.

4.2 Glamping på campingpladser

4.2.1 Rammer for tilladelse efter campingreglementet til udlejning af arealer til camping

Campingpladser er defineret som arealer, der erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt udlejes eller fremlejes til dag- eller natophold i campingenheder. En campingenhed defineres som enten *transportabel* eller *ikke-transportabel*. Transportable enheder er f.eks. telte, campingvogne, autocampere o. lign. mens ikke-transportable campingenheder kan være campinghytter, campingværelser og trætophytter, jf. campingreglementets § 1, stk. 2 og 3. Det fremgår af campingreglementets § 2, at kommunen er myndighed i forhold til at kunne meddele udlejningstilladelse til camping.

Campingreglementet § 2. Kommunalbestyrelsen kan meddele ejere og brugere af fast ejendom tilladelse til erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt at udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping. Stk. 2. En tilladelse efter stk. 1 må kun meddeles, hvis campingpladsen har en kapacitet på mindst 100 campingenheder. Dette gælder dog ikke

- 1) for campingpladser, som var lovligt i drift den 6. februar 2000,
- 2) for campingpladser på de små øer, eller
- 3) hvis der foreligger ganske **særlige omstændigheder**, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre kapacitet.

²³ Jf. lov nr. 1790 af 28. december 2023 om ændring af planloven og visse andre love (Opfølgning af evaluering af planloven m.v.).

Det er kommunen, der kan meddele ejere eller brugere af fast ejendom tilladelse efter campingreglementet til erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt at udleje eller fremleje en ejendom til camping. Hovedreglen er, at kommunen kan meddele udlejningstilladelse til en campingplads, når pladsen har en kapacitet på mindst 100 campingenheder, dog med visse undtagelser, jf. campingreglementets § 2, stk.2.

Udlejningstilladelsen kan bl.a. indeholde vilkår om campingpladsens indretning og disponering og om benyttelsen og placeringen af de til campingpladsen tilhørende bygninger, jf. campingreglementets § 3, stk. 1. Kommunen kan desuden meddele tilladelse til opstilling af campinghytter og trætophytter, jf. campingreglementets § 4.

I campingvejledningen kan man læse mere om reglerne for camping mv.²⁴

4.2.2 Campinghytter

En campinghytte er defineret som en mindre beboelsesenhed, som anvendes til udlejning eller udlån til ferieformål på en campingplads, og som ikke udgør en selvstændig ejendom, jf. sommerhuslovens § 4, stk. 1. Bestemmelsen indebærer, at campingarealer, hvorpå der er opført campinghytter, ikke må udstykkes eller matrikuleres, således at der opstår en eller flere faste ejendomme, hvorpå der er opført en eller flere campinghytter. Antallet af campinghytter, der kan opnås tilladelse til på en campingplads, skal overholde reglerne for "hyttekvoten", jf. campingreglementet § 11, stk. 2-4.

Campingreglementet § 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til opstilling af campinghytter på campingpladser, herunder sammenbygning af campinghytter eller etablering af campingværelser, når planlægningsmæssige hensyn, og navnlig hensynet til natur- og landskabelige værdier, ikke taler imod.

Stk. 2. En tilladelse til opstilling af campinghytter på campingpladser, der i sin helhed er beliggende på arealer, der ikke er omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse, kan omfatte indtil 40 pct. af det tilladte antal campingenheder.

Stk. 3. En tilladelse til opstilling af campinghytter på campingpladser, der delvist er beliggende på arealer omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse, kan omfatte indtil 40 pct. af det tilladte antal campingenheder. En tilladelse til opstilling af campinghytter på den del af campingpladsen, der er beliggende på arealer omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse, kan dog kun omfatte indtil 20 pct. af det tilladte antal campingenheder, dog maksimalt 60 campinghytter.

Stk. 4. En tilladelse til opstilling af campinghytter på campingpladser, der i sin helhed er beliggende på arealer omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse, kan kun omfatte indtil 20 pct. af det tilladte antal campingenheder, dog maksimalt 60 campinghytter.

....."

²⁴ VEJ nr. 9426 af 2. juli 2020. Se [Campingvejledningen \(retsinformation.dk\)](https://retsinformation.dk).

Der kan således opstilles indtil 40 pct. campinghytter af det tilladte antal campingenheder. Hvis campingpladsen i sin helhed ligger inden for strandbeskyttelseslinjen eller klitfredet område, må der dog kun være indtil 20 pct. hytter, og maksimalt i alt 60 hytter af de tilladte antal campingenheder, jf. campingvejledningen afsnit 8.3.

Som konsekvens af reglerne for "hyttekvoten" skal øvrige tilladte antal enhedspladser være tilgængelige for campingenheder som telte, campingvogne o. lign. eller andre transportable konstruktioner.

Campinghytters størrelse må ikke overstige 45 m² og må ikke være højere end 5 m. Campinghytter, der ligger på arealer, der er omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse, må dog ikke overstige 30 m² og må ikke være højere end 4 m, jf. campingreglementets § 11, stk. 5-8. Campinghytter skal være placeret samlet på en campingplads, jf. sommerhusloven § 4, stk. 2.

Ifølge forarbejderne til sommerhusloven kan hytter efter fast praksis eventuelt placeres i klynger med flere campinghytter, og afstanden mellem de enkelte hytter må normalt ikke overstige 5-6 m. Kravet har til formål at sikre, at campingpladser bliver så lidt arealkrævende som muligt og dermed mindsker presset på de rekreative arealer. Samtidig sikres, at campingpladser ikke får karakter af et traditionelt sommerhusområde, hvilket vil være i strid med planlovens generelle forbud mod udlæg af nye sommerhusområder (planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3). Det forudsættes, at campinghytter som udgangspunkt placeres længst muligt landværts, dvs. ind i landet, dog under hensyn til de landskabelige forhold.

Formålet med bestemmelserne om campinghytter på campingpladser er bl.a. at sikre offentligheden bredest mulig adgang til at benytte sig af campingpladsens faciliteter, at mindske presset på de rekreative arealer for udlæg af nye campingpladser, ligesom det er et formål at sikre campingpladserne som en anderledes og billig ferieform for den almindelige borger, jf. campingvejledningens afsnit 8.

Af brandsikkerhedshensyn skal afstanden mellem campinghytter være mindst 5 m, jf. campingreglementet § 16, stk. 1.

4.2.3 Glampingenheder

Der er ikke en definition i lovgivningen af, hvad der kendetegner en glampingenhed, jf. afsnit 2,. Mange typer af glampingenheder kan rummes inden for campingreglementets regler og kan efter disse regler betragtes som henholdsvis en transportabel campingenhed (telt eller campingvogn) eller en hytte. Således kan både luksustelte med eller uden fast træbund, tinyhouse med eller uden hjul, trætophytter mv. etableres på en campingplads.

I relation til campingreglementets regler om "hyttekvoten" kan spørgsmålet opstå i praksis, om et givent luksustelt eller en anden type glampingenhed betragtes som en ikke transportabel enhed omfattet af reglerne for campinghytter eller en transportabel enhed.

Det fremgår af campingvejledningen, at enhedens reelle egenskab som transportabel eller ikke transportabel, er afgørende for, hvilken kategori campingenheden tilhører. Således afhænger den konkrete vurdering af, om glampingenheden er umiddelbart flytbar. Herved forstås, om enheden umiddelbart, nemt og uden at det nødvendiggør en mere arbejdskrævende afmontering el.lign. kan flyttes/pakkes sammen efter endt brug, jf. campingvejledningen afsnit 8.1.

Et luksustelt *med* fast træbund må således omfattes af kategorien ikke -transportabel campingenhed og si-destilles dermed med en campinghytte under den forudsætning, at et sådant telt ikke vurderes umiddelbart flytbart som defineret i campingvejledningen. Et luksustelt *uden* fast bund vil som udgangspunkt i forhold til campingreglementets regler omfattes af kategorien transportabel campingenhed.

Det er kommunen, der foretager en konkret vurdering af glampingenhedens egenskaber som transportabel eller ikke transportabel.

Tidligere togvogne, cirkusvogne, tiny houses o. lign. campingenheder på en campingplads vil som udgangspunkt omfattes af kategorien ikke transportable campingenheder, når de f.eks. ikke har eller ikke længere har hjul påmonteret eller i øvrigt ikke længere umiddelbart kan flyttes/køre væk fra campingpladsen efter endt brug, jf. afsnittet ovenfor. Disse vil indgå i hyttekvoten, jf. campingreglementet § 11, stk. 2-4.

Hvis de pågældende campingenheder har påmonteret hjul og anhængertræk, og hvis de kan registreres i overensstemmelse med færdselslovens almindelige regler under samme vilkår som campingvogne, tilhører de som udgangspunkt kategorien transportable campingenheder, jf. campingvejledningens afsnit 8.1.

4.2.4 Trætophytter

Trætophytter er omfattet af definitionen af en campinghytte i campingreglementet, men i forhold til andre campingenheder, gælder der desuden særlige regler for etablering af trætophytter på en campingplads. **Kommunen kan først meddele tilladelse hertil, når en vedtaget lokalplan muliggør dette**, når trætophytterne er etableret uden for arealer, som er omfattet af reglerne for klitfredning og strandbeskyttelseslinjen, jf. lov om naturbeskyttelse²⁵, og når planlægningsmæssige hensyn, navnlig hensynet til natur- og landskabelige værdier, ikke taler imod, jf. campingreglementet § 13.

Campingreglementet § 13. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til etablering af trætophytter, når

- 1) en vedtaget lokalplan muliggør dette,
- 2) trætophytterne er beliggende uden for arealer, som er omfattet af reglerne om klitfredning og strandbeskyttelse i lov om naturbeskyttelse.
- 3) planlægningsmæssige hensyn, og navnlig hensynet til natur- og landskabelige værdier, ikke taler imod.

Stk. 2. Ved etablering af trætophytter finder kravene til antal enheder, størrelse, højde og vilkår om udformning og placering, jf. § 11, stk. 2, 5, 7, og 10, tilsvarende anvendelse.

²⁵ LBK nr. 1392 af 4. oktober 2022 med senere ændringer. Se [Naturbeskyttelsesloven \(retsinformation.dk\)](https://www.retsinformation.dk).

4.2.5 Campingpladsejer/forpagters muligheder for at etablere glampingenheder mv.

Hvis en ejer eller forpagter af en campingplads ønsker at opstille og udleje f.eks. glampingtelte med fast bund eller trætophytter på en campingplads, er disse omfattet af de almindelige regler for hytter på en campingplads, når de må betragtes som ikke transportable, jf. afsnit 4.2.3 ovenfor.

Inden for de ovenfor beskrevne regler i campingreglementet kan glampingenheder f.eks. med fast bund opstilles på en campingplads under forudsætning af, at der er meddelt en konkret udlejningstilladelse fra kommunen, der muliggør etablering af flere "campinghytter".

Campingpladsejer/forpagter kan også søge om ændret tilladelse efter campingreglementet, f.eks. hvis ansøger ønsker en ændret placering af campinghytterne. Kommunen kan på baggrund af en konkret vurdering meddele enten tilladelse eller afslag på ansøgningen herom. Ved vurdering af om en udlejningstilladelse - og de nærmere vilkår herfor - skal meddeles, skal der ifølge sommerhuslovens § 2, stk. 1, bl.a. lægges vægt på hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn. Læs nærmere herom i campingvejledningens kapitel 4.

Der er allerede flere campingpladser, der i dag udlejer glampingtelte med fast bund, og disse vil være omfattet af reglerne for campinghytter. Hvis en campingplads f.eks. har tilladelse til at etablere op til 40 pct. hytter, vil campingejer/forpagter kunne benytte (alle eller en del af) disse til glampingtelte med fast bund. Afstanden mellem glampingenhederne skal være 5 - 6 meter målt fra hytte til hytte. Hvis de etableres klyngevist, er det inden for hver klynge at afstanden mellem hytterne skal være 5 - 6 meter. Placeringen af glampingenhederne skal desuden være i overensstemmelse med en meddelt campingtilladelse efter campingreglementet.

Fig. 12 illustrerer et eksempel på fire glampingenheder, der er placeret på en campingplads med 5-6 meters mellemrum ved en sø, og som vil kunne udlejes på baggrund af en udlejningstilladelse meddelt efter campingreglementet af kommunen²⁶.

²⁶ Jf. naturbeskyttelsesloven § 16, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning. Ansøger har mulighed for at ansøge kommunalbestyrelsen om dispensation fra sø- og å-beskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Afgørelser efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

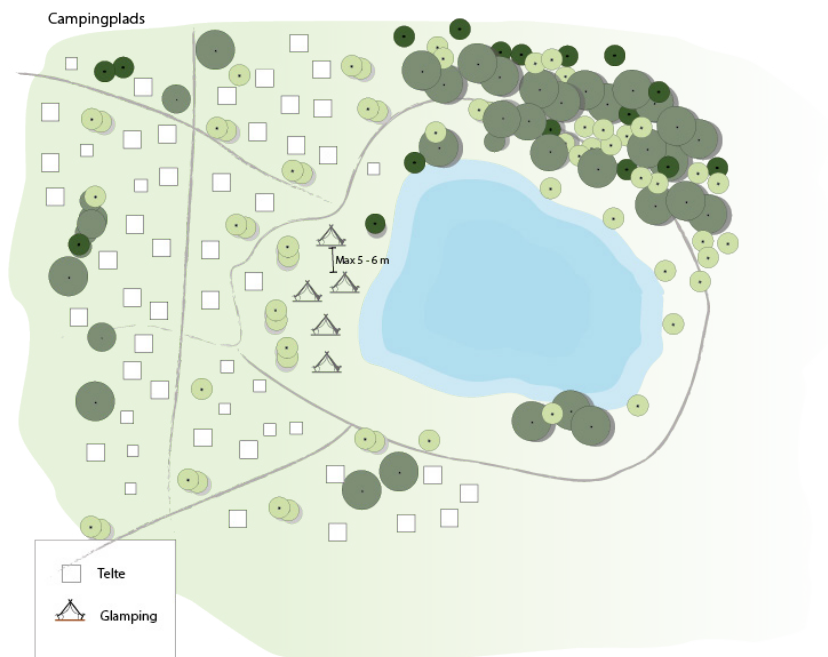


Fig. 12: Eksempel på en campingplads med 4 glampingenheder ved en mindre sø.



Fig. 13: Eksempel på en campingplads med 5 glampingenheder samlet, og hvor det ikke er muligt at etablere spredt beliggende glampingenheder rundt om en mindre sø.

Fig. 13 illustrerer et eksempel på en campingplads med fem glampingenheder markeret med rødt, der ligger spredt med mere end 5-6 meters mellemrum rundt om en sø, og derfor ikke kan få tilladelse efter campingreglementets regler.

De skitserede søer i fig. 12 og 13 viser mindre søer, der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Se også note 25.

4.3 Campingpladser med færre end 100 enheder

Nogle udlejere ønsker at etablere mindre campingpladser med glampingenheder. Der er i den forbindelse særlige regler for, hvornår en kommune kan meddele tilladelse til en campingplads med færre end 100 enheder. Undtagelsesmulighederne er fastlagt i campingreglementets § 2, stk. 2, der giver kommunen mulighed for at meddele udlejningstilladelse til en campingplads med mindre kapacitet.

Undtagelsesmulighederne er:

1. campingpladser, der lovligt var i drift den 6. februar 2000,
2. campingpladser, der ligger på de små øer, eller
3. når der foreligger ganske særlige omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade campingpladser med en mindre kapacitet.

Som beskrevet i campingvejledningens afsnit 4.1 kan ganske særlige omstændigheder f.eks. være, hvis en lille campingplads ønskes drevet i forbindelse med en lystbådehavn eller et vandrerhjem, hvor eksisterende faciliteter kan udnyttes, eller i visse områder – f.eks. inde i landet – hvor der ikke er basis for en stor campingplads. Ganske særlige omstændigheder kan også foreligge, når der i en gældende kommuneplan er åbnet mulighed herfor. I kommuneplanen kan kommunen fastlægge retningslinjer for arealer til fritidsformål, jf. planlovens § 11 a, stk. 9. Som det fremgår af afsnit 3.2, er det dog en følge af zoneinddelingen i planloven, at der ikke sker spredt bebyggelse i det åbne land. Etablering af nye mindre campingpladser inde i landet kan således ske i tilknytning til byer og større ferie- og fritidsbebyggelse. Der gælder desuden særlige regler i kystnærhedszonen – se afsnit 3.2.

4.3.1 Muligheder for at få tilladelse til at etablere glampingenheder på mindre campingpladser

Hvis en ansøger ønsker at etablere og udleje et areal til campering til under 100 campingenheder, herunder til et antal glampingenheder, kan der rettes henvendelse til kommunen med henblik på afklaring af, om det pågældende udlejningskoncept kan betragtes som en campingplads, og om kommunen vil meddele tilladelse til udlejning efter campingreglementets regler.

Hvis udlejningskonceptet f.eks. består af en campingplads med 12 enhedspladser, heraf 8 til transportable campingenheder (f.eks. autocampere, campingvogne eller telte) og 4 glampingenheder (ikke transportable enheder, der kan sidestilles med campinghytter), og arealet ligger i tilknytning til et vandrerhjem, en lystbådehavn, en by

eller en større ferie- og fritidsbebyggelse, vil dette som udgangspunkt kunne omfattes af campingreglementets undtagelsesregel i § 2, stk. 2, nr. 3. Det afhænger dog altid af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om kommunen vurderer, at der foreligger **ganske særlige omstændigheder**, som gør det uproblematisk at tillade en sådan mindre campingplads i en konkret sag.

Hvis udlejningskonceptet f.eks. udelukkende består af udlejning af et mindre antal glampingenheder eller af trætophytter, der efter campingreglementet omfattes af reglerne for hytter, vil dette være i strid med reglerne om "hyttekvoten", jf. afsnit 4.2.2 ovenfor, og det vil ikke være muligt at få en udlejningstilladelse efter campingreglementet.

Fig. 6 ovenfor i afsnit 3.2 illustrerer en mindre campingplads med 12 enhedspladser (i dette eksempel ved en lystbådehavn), der principielt kan rummes inden for campingreglementets regler, idet antallet af glampingenheder overholder reglerne om "hyttekvoten". Etablering og udlejning af en sådan campingplads forudsætter dog altid en tilladelse hertil fra kommunen i henhold til campingreglementets regler.

4.3.2 Udvikling af campingpladser inden for strandbeskyttelseslinjen

Historisk set har mange campingpladser fået tilladelse til at ligge kystnært, for at efterleve formålet med sommerhusloven, som bl.a. er at tilvejebringe alternativer til den traditionelle sommerhusbebyggelse langs landets kyster, herunder campingpladser.

Der gælder særlige regler inden for strandbeskyttelseslinjen²⁷, således at ændringer af en eksisterende campingplads inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter en dispensation fra Kystdirektoratet.

Reglerne om strandbeskyttelsen hører under Miljøministeriets ressortområde, og gælder parallelt med campingreglementets regler.

Strandbeskyttelseslinjen har til formål at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne. Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig lige så frit, som andre steder i landet. Man må f.eks. ikke opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet.

Bestemmelsen om strandbeskyttelseslinjen har siden 1937 været indeholdt i naturfredningsloven, nu naturbeskyttelsesloven. Strandbeskyttelsen indebar allerede dengang et forbud imod byggeri imellem vandkanten og 100 meter ind i landet. Ved en ændring af naturbeskyttelsesloven i 1994 (kystloven) blev det besluttet at udvide strandbeskyttelseslinjen fra 100 meter til i udgangspunktet 300 meter fra kysten.

Det fremgår af forarbejderne til loven, at reglerne om strandbeskyttelseslinjen forventes forvaltet mere lempeligt for virksomheder, der ved udvidelsen blev omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

²⁷ Ændring af tilstanden inden for klitfredet areal og inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8 eller § 15, som administreres af Kystdirektoratet

For eksisterende campingpladser i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen blev det konkret bemærket, at for pladser med over 75 enheder, vil der normalt være grundlag for dispensation til udvidelser, nybyggeri m.v., som er nødvendige for, at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Der vil også kunne dispenseres til en øget kapacitet, så den arealmæssige udvidelse i videst muligt omfang foretages landvært i pladsens eksisterende bredde og ikke står i et urimeligt forhold til hverken kapaciteten for den eksisterende campingplads eller størrelsen af de allerede afholdte investeringer i virksomheden. Endvidere må afgørende hensyn til landskabet ikke tale herimod.

Begrebet "sædvanlig produktudvikling" i relation til campingpladser omfatter ifølge lovbemærkningerne og efter administrativ praksis ikke kun arealmæssig udvidelse, men også ønsker om tilstandsændringer inden for pladsens eksisterende areal. Det gælder bl.a. udvidelse eller nyetablering af servicefaciliteter (f.eks. toiletbygninger) og rekreative faciliteter (f.eks. legeredskaber).

Campingpladser med mindre end 75 enheder beliggende i den udvidede beskyttelseszone får normalt ikke dispensation til kapacitetsudvidelser og kun i særlige tilfælde til nybyggeri eller nye faste anlæg med undtagelse af bygningsmæssige tilpasninger for opretholdelse af den aktuelle brancheklassifikation.

Som det fremgår ovenfor, har campingpladser etableret før 1994 og som allerede på det tidspunkt havde flere end 75 enhedspladser således bedre muligheder for at opnå dispensation fra den udvidede strandbeskyttelseslinje til at udvide og produktudvikle deres pladser. Campingpladser med færre end 75 enhedspladser eller campingpladser etableret efter 1994 har derimod mere begrænsede muligheder for at opnå dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Udvidelser må for disses vedkommende i givet fald ske uden for kystbeskyttelseszonen på de 300 meter fra kysten.

Kystdirektoratet foretager inden for rammerne af lovgivningen og administrativ praksis en konkret vurdering, af den enkelte sag, hvor der ansøges om dispensation fra den udvidede beskyttelseszone. Kystdirektoratets afgørelser kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

4.4 Udlejning af glampingenheder som led i hotelvirksomhed

4.4.1 Rammer og muligheder for udlejning i henhold til sommerhusloven

Erhvervsmæssig udlejning af glampingenheder kan efter omstændighederne foregå som led i hotelvirksomhed mv. med eller uden tilladelse efter sommerhusloven.

Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der er tilladelses- og tilsynsmyndighed for sommerhuslovens regler herom. Planklagenævnet er klagemyndighed.

Sommerhuslovens § 1 indeholder den grundlæggende regel for udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål, og udlejning af glampingenheder er også omfattet af denne regel.

Sommerhusloven § 1. Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2

1) erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse,

.....

.....

Stk. 2. Stk. 1, nr. 1, gælder ikke ejeres og brugeres udlejning af fast ejendom, som tjener til ejerens eller brugerens fulde helårsbolig, til ferie- og fritidsformål m.v.

Stk. 3. Indgåelse af enkelte lejemål vedrørende sådanne husrum på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, som ikke er tilvejebragt med udlejning som formål, omfattes ikke af pligten til at indhente tilladelse til erhvervmæssig udlejning efter stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervsvirksomhed, der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemålets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.

Stk. 5. For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, gælder stk. 1, 3 og 4 kun, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

Det fremgår af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse efter § 2 erhvervmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år må udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Tilladelsespraksis har til stadighed været administreret restriktivt. Ejer eller forpagter af fritliggende glampingenheder, der udlejes erhvervmæssigt, vil derfor ikke kunne forvente at få en udlejningstilladelse hertil.

Når udlejning af glampingenheder foregår som led i hoteldrift, er udlejningen omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 5, der bestemmer, at selvstændig virksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, er undtaget fra sommerhuslovens krav om tilladelse til erhvervmæssig udlejning, medmindre der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end fem nætter ad gangen, eller areal til camping. Glampingenheder med fast bund bliver i praksis betragtet på linje med hotelhytter.

Hensynet bag tilladelseskravet er, at man har ønsket at hindre omgåelse af hovedreglen i § 1 i sommerhusloven.

Kerneområdet for bestemmelsen i § 1, stk. 5 er hoteller i traditionel forstand, der omfatter almindelige hoteller med værelsesudlejning og servering af måltider, men også andre former for overnatningsvirksomhed omfattes, f.eks. bed and breakfast. Det er således langt den overvejende del af hotelbranchen, der ikke skal søge om tilladelse til udlejning i henhold til sommerhusloven. Begrebet hotelvirksomhed tager udgangspunkt i bestemmelsen i § 1, stk. 5, og er desuden beskrevet i notat om hotelbegrebet²⁸. I praksis er det afgørende for afgrænsningen af begrebet, at der er tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering.

For at den enkelte kan antages at drive hotelvirksomhed, må det kræves, at der påhviler hotelejereren eller forpagteren et direkte ansvar for virksomhedens drift, og at der ved driften tilsigtes en økonomisk fordel for den pågældende.

Gæster skal modtages af en form for reception. Der stilles i praksis ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering.

Der skal være mulighed for servering i et særskilt serveringslokale, ellers er virksomheden ikke omfattet af bestemmelsen. Servering af et måltid, f.eks. morgenmåltid, vil være tilstrækkeligt for at opfylde forpligtelsen. Muligheden for servering skal have en nær sammenhæng med overnatningen og kan således bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning. I praksis foretages der en vurdering af, om afstanden mellem serveringsfaciliteter og hotelhytter /glampingenheder ikke er større end, at man med rette kan sige, at der er tale om ét anlæg.

Det er ikke en betingelse, at det er hotellet selv, som skal forestå serveringen. Serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået en aftale mellem hotellet og en restauration, der er placeret i tilknytning til hotellet²⁹.

Ved afgørelsen af om der bør meddeles tilladelse efter sommerhusloven til udlejning af sådanne tilknyttede huse eller hytter *for mere end fem nætter ad gangen*, lægges der ud over de ovenfor nævnte kriterier i praksis vægt på en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder om hotellets hytter og huse er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstykninger eller feriehuse. Efter praksis gives der kun udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på ikke mere end ca. 5 – 6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

Ansøger skal i sin ansøgning om tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/glampingenheder som led i hotel-drift fremsende dokumentation for, at hotelbegrebet er opfyldt. Som led i en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde vil Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurdere, om hotelbegrebet - på baggrund af de nævnte kriterier ovenfor - samlet set er opfyldt. Ved opfyldelse af hotelbegrebet er der ifølge praksis gode muligheder for at få tilladelse til udlejning af glampingenheder som led i hoteldrift.

Erhvervsmæssig udlejning af *hytter i op til fem nætter ad gangen* er fritaget fra kravet om udlejningstilladelse. Det er dog en forudsætning for at være fritaget fra tilladelseskravet i § 1, stk. 1, at hotelbegrebet er opfyldt, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5.

²⁸ Læs mere i notat om hotelbegrebet på planinfo.dk: [Microsoft Word - SHL hotelbegrebet - Bolig- og Planstyrelsen - ENDELIG VERSION.docx \(planinfo.dk\)](#).

²⁹ [Ferieboligudvalgets betænkning fra 1988](#).

Hvis Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurderer, at hotelbegrebet *ikke* er opfyldt i en konkret sag med fritliggende huse eller hytter, herunder glampingenheder, vil udlejningen være omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, (private) eller af stk. 4 (juridiske personer), hvilket indebærer, at udlejningen kræver en udlejningstilladelse. I praksis meddeles der som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til privates eller juridiske personers erhvervs-mæssige udlejning, da det er forudsat i bemærkningerne til sommerhusloven, at reglerne skal administreres restriktivt for at sikre formålet med sommerhusloven, jf. afsnit 4.1 ovenfor.

Interesserede kan rette henvendelse til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, for at få vejledning om, hvorvidt en aktivitet med udlejning af glampingenheder uden for campingpladser kræver en tilladelse til udlejning efter sommerhuslovens regler, og i den forbindelse om hotelbegrebet efter sommerhusloven er opfyldt.

Nedenfor vises eksempler på placering af hytter, herunder glampingenheder, der er omfattet af sommerhuslovens udlejningsregler.

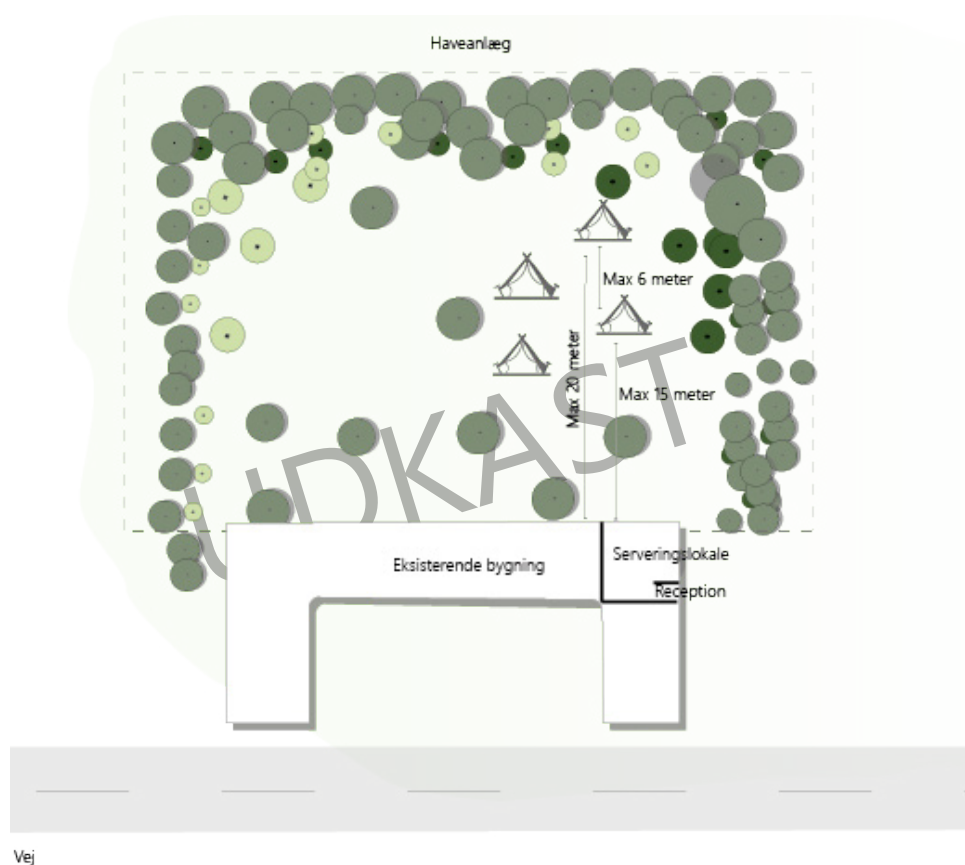


Fig. 14: Eksempel på glampingenheder i tilknytning til gård med reception og serveringslokale

I fig. 14 vises en landbrugsejendom med en stor have med 4 glampingtelte med fast bund. I landbrugsejendommens bygninger er indrettet reception og et fælles serveringslokale, hvor overnattende gæster tilbydes serveret et hovedmåltid pr. dag.

Etablering af glampingenheder forudsætter også en landzonetilladelse, jf. afsnit 3.3 ovenfor.

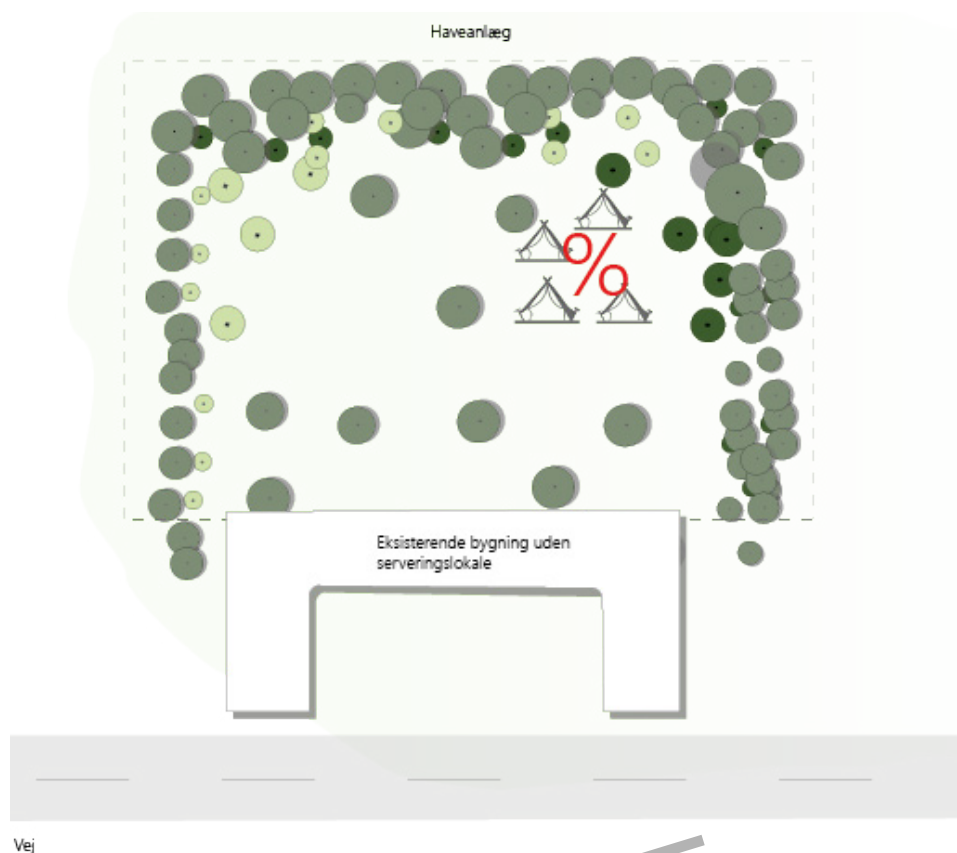


Fig. 15: Eksempel på gård uden serveringslokale

I fig. 15 vises et hus på en stor grund med 4 glampingtelte med fast bund. Der er ikke indrettet et fælles serveringslokale, hvor der kan tilbydes et hovedmåltid pr. dag. En af hovedbetingelserne for at opfylde hotelbegrebet er således ikke opfyldt, hvorfor udlejning ikke kan foregå i overensstemmelse med sommerhuslovens regler og praksis.

4.5 Udlejning af glampingenheder i tilknytning til eksisterende større virksomheder eller turistattraktioner

Med ændringen af planloven og forskellige andre love³⁰ (opfølgning på evalueringen af planloven m.v.), der trådte i kraft den 1. januar 2024, er der indført mulighed for at etablere glampingenheder i henhold til planlovens § 35, stk. 11. Ændringen giver – som anført i afsnit 3.3.2 - muligheder for, at kommunen kan meddele landzonetilladelse til etablering af op til 8 glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og 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. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.

³⁰ Se lov nr. 1790 af 28/12/2023 om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har som ansvarlig myndighed for sommerhuslovens regler gennemført en tilsvarende tilpasning af den administrative praksis efter sommerhusloven. Det betyder, at glampingenheder, der etableres på baggrund af en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 11, vil blive behandlet som en ny kategori af sager, og som udgangspunkt vil blive imødekommet med en udlejningstilladelse til erhvervmæssig udlejning af "hus eller husrum", jf. sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.

De omfattede erhvervsvirksomheder eller turistattraktioner vil således ikke blive betragtet som en hotelvirksomhed, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5, og skal derfor ikke opfylde hotelbegrebet, herunder skal der heller ikke være et særskilt serveringslokale, som gæster kan indtage et hovedmåltid i.

Erhvervmæssig udlejning af glampingenheder i tilknytning til hotelvirksomhed vil fortsat alene kunne ske inden for rammerne af de regler og den praksis, som er beskrevet ovenfor i afsnit 4.4.

Som forudsætning for, at Plan- og Landdistriktsstyrelsen kan meddele udlejningstilladelse efter sommerhusloven (jf. § 2, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og stk. 4) til erhvervmæssig udlejning af glampingenheder, herunder trætophytter, skal erhvervsvirksomheden eller turistattraktionen have opnået en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 11, eller en landzonelokalplan med bonusvirkning, jf. afsnit 3.2 ovenfor.

En ansøger skal således som udgangspunkt sende den meddelte landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 11 eller landzonelokalplan med bonusvirkning, bilagt ansøgning om en udlejningstilladelse efter sommerhuslovens regler til Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Plan- og Landdistriktsstyrelsen vil forud for meddelelse af en udlejningstilladelse efter sommerhusloven foretage en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Styrelsen vil som led i sagsbehandlingen bl.a. påse, at der er tale om turistattraktioner eller virksomheder, som ikke i forvejen omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Hus eller husrum omfatter, ligesom samme begreb i sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, alle former for hus eller husrum, herunder enkeltværelser, hytter mv. Udlejning til overnattende gæster omfatter ikke udlejning til helårsbeboelse.

Styrelsen vil desuden inddrage som hensyn, at udlejningen ikke må få karakter af udlejning af egentlige sommerhuse, idet dette vil stride mod formålet med sommerhuslovens regler, og vil alt efter omstændighederne fastsætte passende vilkår for at sikre dette.

Hvis kravene anført ovenfor er opfyldt, vil Plan- og Landdistriktsstyrelsen som hovedregel kunne meddele en udlejningstilladelse til erhvervmæssig udlejning af glampingenheder, herunder trætophytter, efter sommerhuslovens § 2, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4.

Der henvises til fig. 10 og 11 i afsnit 3.3.1 ovenfor.

Hvis en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter i forvejen modtager overnattende gæster, er udlejningsforholdet ikke omfattet af sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1. Sådanne tilfælde vil i relation til sommerhuslovens regler være omfattet af reglerne om udlejning af fritliggende hytter i tilknytning til hotelvirksomhed, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5. Muligheden for udlejning efter denne regel er beskrevet ovenfor i afsnit 4.4.

5. Anden relevant lovgivning

Glampingvejledningens kapitel 1 - 4 beskriver reglerne i planloven, sommerhusloven og campingreglementet, idet disse regler hører under By-, Land- og Kirkeministeriets ansvarsområde. Miljøministeriet har desuden givet input til afsnit 4.3.2, der omhandler lov om naturbeskyttelse, særligt for så vidt angår strandebeskyttelseslinjen, der har en særlig relevans i forhold til eksisterende campingpladser.

Øvrig relevant lovgivning vil efter omstændighederne også skulle overholdes som forudsætning for realiseringen af det enkelte projekt. Øvrig relevant lovgivning kan f.eks. være byggelovgivningen, herunder regler om brandsikkerhed og bygningskonstruktion, reglerne i lov om naturbeskyttelse om beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelseslinjer og fredninger, reglerne i lov om skove om fredskovspligtige arealer, reglerne i vejlovgivningen og reglerne i museumsloven om fortidsmindebeskyttelse.

UDKAST

Bilag 1 Oversigt over regler i planloven, sommerhusloven og campingreglementet for etablering af glampingenheder

Etablering af glampingenheder	Planlægning	Planlovens almindelige regler § 35, stk. 1	Planlovens § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 11 (særlige regler for glamping)	Campingreglementet	Sommerhusloven § 1, stk. 5 (hoteltbegrebet)	Sommerhusloven § 1, stk. 1 (udlejning af hus eller husrum)	Se bl.a. vejledningens afsnit
På eksisterende campingplads	Ja – vil i mange tilfælde være muligt uden ny lokalplan. Hvis trætophytter forudsættes lokalplanlægning iflg. Campingreglementet.	Ja - men som udgangspunkt ikke behov for landzonetilladelse (vil ofte være omfattet af gældende tilladelse)	Nej	Ja	Ikke relevant	Ikke relevant	3.2 4.2
I tilknytning til eksisterende campingplads (og dermed udvidelse af eksisterende plads)	Ja Som udgangspunkt forudsættes ny planlægning.	Ja Kommunen kan vælge at udarbejde lokalplan med bonusvirkning	Nej	Ja	Ikke relevant	Ikke relevant	3.2 4.2 og 4.3
Etablering og udlejning af glampingenheder på landbrugsejendom eller nedlagt landbrug i det åbne land	Nej	Ja	Nej	Nej ¹	Ja	Nej	3.3 4.4
Få enheder i det åbne land uden for eksisterende afgrænsning af gårdsplads, have mv.	Nej	Ja	Nej	Nej ¹	Ja	Nej	3.3 4.4
I tilknytning til hotel, vandrerhjem eller turistattraktion med overnatning	Konkret vurdering	Ja	Nej	Nej ¹	Ja	Nej	3.3 4.4
Op til 8 enheder i tilknytning til veletableret, større turistattraktion uden eksisterende overnatningsmuligheder for gæster.	Konkret vurdering	Nej	Ja	Nej ¹	Nej	Ja	3.3.1 4.5
Op til 8 enheder i tilknytning til veletablerede større virksomheder med væsentlige besøgsaktiviteter uden eksisterende overnatningsmuligheder for gæster.	Som udgangspunkt ja, men konkret vurdering.	Nej	Ja	Nej ¹	Nej	Ja	3.3.1 4.5

1) Forudsætning: at der ikke samtidig etableres plads til telte m.v.

Det bemærkes, at det kan være relevant at inddrage anden lovgivning i sagsbehandlingen, jf. afsnit 5.



**Plan- og
Landdistriktsstyrelsen**