

Udskriftsdato: 23. december 2025

VEJ nr 10045 af 06/12/2024 (Gældende)

Vejledning om glamping

Ministerium: By-, Land- og Kirkeministeriet

Journalnummer: By-, Land- og Kirkemin.,
Plan- og Landdistriktsstyrelsen, j.nr. 2022-7663

Vejledning om glamping

Indhold

1 INDLEDNING

2 DEFINITIONER OG MYNDIGHEDER

3 PLANLOVEN

3.1 Planlovens regler for arealanvendelse

3.2 Planlægning for udlæg til ferie- og fritidsformål

3.3 Planlovens landszoneregler

3.3.1 *Planlovens § 35, stk. 1*

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

4 SOMMERHUSLOVENS

4.1 Baggrund og formål m.v.

4.2 Glamping på campingpladser

4.2.1 *Rammer for tilladelse efter campingreglementet til udlejning af arealer til campering*

4.2.2 *Campinghytter*

4.2.3 *Glampingenheder*

4.2.4 *Trætophytter*

4.2.5 *Campingpladsejers/-forpagters muligheder for at etablere glampingenheder m.v.*

4.3 Campingpladser med færre end 100 enheder

4.3.1 *Muligheder for tilladelse til glampingenheder på mindre campingpladser*

4.3.2 *Udvikling af campingpladser inden for strandbeskyttelseslinjen*

4.4 Udlejning af glampingenheder som led i hotelvirksomhed

4.4.1 *Rammer og muligheder for udlejning i henhold til sommerhusloven*

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

5. ANDEN RELEVANT LOVGIVNING

BILAG 1 OVERSIGT OVER REGLER I PLANLOVEN, SOMMERHUSLOVEN OG CAMPINGREGLEMENTET FOR ETABLERING AF GLAMPINGENHEDER

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 hvert 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 anden 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 i afsnit 4.3.2.

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 i vejledningen, 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 og udlejning af glampingenheder er omfattet af i forskellige situationer.

2. Definitioner og myndigheder

Der er ikke en definition på glamping i gældende regler. 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.

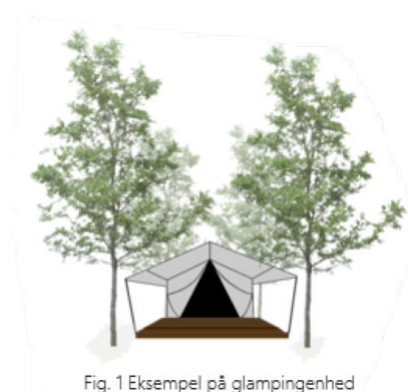
Ifølge Den Danske Ordbog er ordet glamping en sammentrækning af ordene ”glamour” og ”camping” og dækker over en ”luksuriøs og komfortabel form for camping, hvor det traditionelle, nødtørftige udstyr er erstattet med finere og mere stilfuldt møblement, køkkengrej m.v.”.

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 i¹.

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.



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 landzonetilladelse.

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 kommuneplanlægning" på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside.

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.

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 feriehoteletter, feriecentre, campingpladser, vandrerhjem, lystbådehavne, golfbaner, sommerhusområder og 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 byer 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.

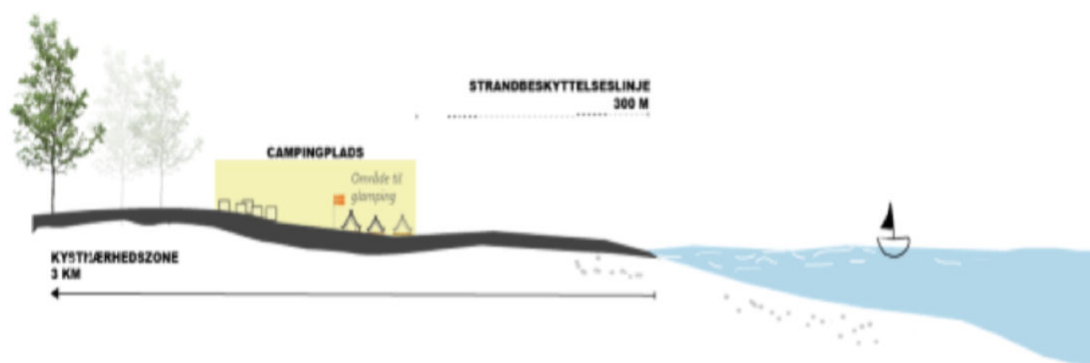


Fig. 2 Glamping på eksisterende campingplads

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

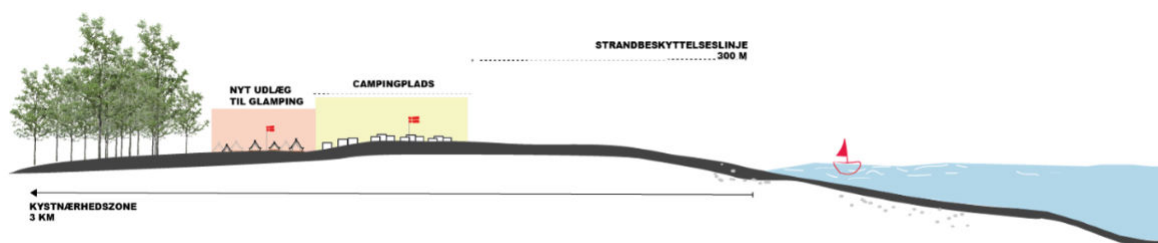


Fig. 3 Glamping på areal ved udvidelse af eksisterende campingplads

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 campering m.v. (sommerhusloven). Der henvises til afsnit 4.4. og 4.5.



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 i fig. 4 og 5 kan det nye areal til glampingenheder forblive i landzone.

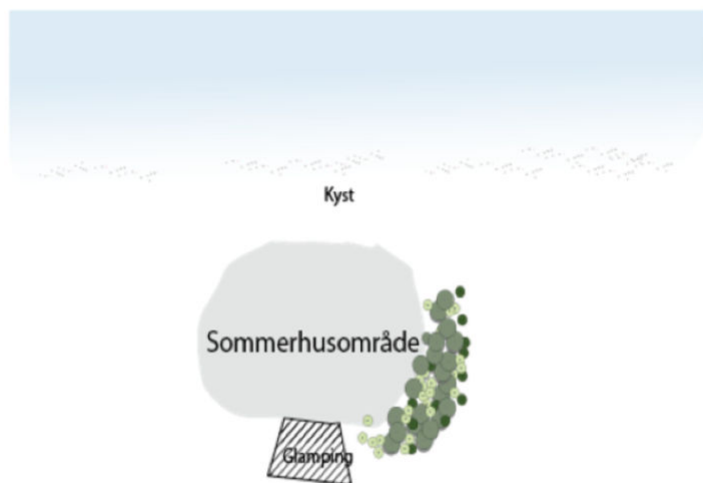


Fig. 5 Udlæg af areal til glamping nær eksisterende større ferie- og fritidsanlæg (her eksisterende sommerhusområde)



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

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 pct. 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.

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.

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 lokalplanpligtigt³.

Det bemærkes, at der gælder særlige regler for etablering af trætophytter på en campingplads. Kommunen kan først meddele tilladelse hertil, når en vedtaget lokalplan muliggør dette, jf. afsnit 4.2.4.

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

3.3.1 Planlovens § 35, stk. 1

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).

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, støjforhold, 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 trætophytter⁴, vil som udgangspunkt kræve landzonetilladelse⁵. 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 ad 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 omfang⁶, 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 (ifølge 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 landzonetilladelse⁷.

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 betydning⁸.

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 meter fra skove, skal kommunen varetage hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levesteder for planter og dyr i forbindelse med administration af landzonereglerne⁹.

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 landzonereglerne, 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 natur¹⁰.

Efter praksis anses en bygning normalt for at have tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden til hver enkelt glampingenhed 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 haveareal¹¹, og at de derfor vil medføre en begrænset påvirkning af landskabet. Hvis det sker inden for naturlig afgrænsning af eksisterende haveanlæg, beror det således på en konkret vurdering af, om de ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. 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.lign.¹²

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 trætophytter¹³, 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 hensyn¹⁴.

Det er bebyggelsesarealerne på den ejendom, glampingenhederne skal opføres på, der tages udgangspunkt i, og ikke bygninger på en naboejendom¹⁵. Hvis ejendommens bebyggelse ikke ligger samlet, skal der ved de hidtidige bebyggelsesarealer forstås de arealer, hvor hovedparten af ejendommens bygninger ligger¹⁶.



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 have¹⁷.

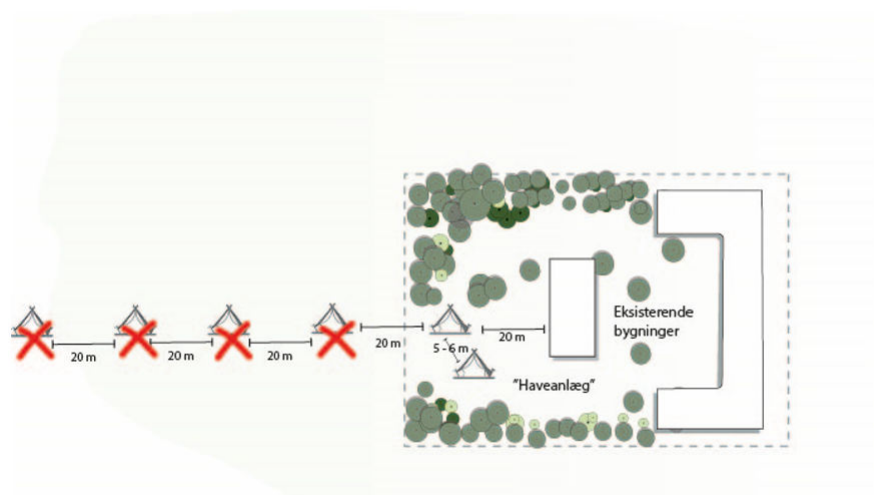


Fig. 8 Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til eksisterende bygninger

Fig. 8 illustrerer et eksempel på, hvornår der er tale om glampingenheder 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 rødt kryds). Som udgangspunkt skal hver enkelt glampingenhed placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse.

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, der ikke ligger i tilknytning til eksisterende bygninger

Fig. 9 viser eksempel på, hvor det ikke er muligt at etablere glampingenheder i forhold til en eksisterende ejendom (bygninger og haveanlæg) – særsilkt beliggende i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse (markeret med rødt kryds).

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 glampingtelte¹⁸.

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.

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

Som det fremgår ovenfor, kræver det ikke særskilt landzonetilladelse at etablere glampingenheder på eksisterende campingpladser. Derimod er der begrænsninger for, hvad kommunerne kan meddele tilladelse til efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser) i forhold til etablering af glampingenheder uden for eksisterende campingpladser og i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der er med ændringen af planloven, der trådte i kraft 1. januar 2024,¹⁹ indsat en bestemmelse i planlovens § 35, der i visse særlige tilfælde giver kommunerne udvidet mulighed for at meddele en (tidsbegrænset) tilladelse til luksustelte el.lign. samt trætophytter. :

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.

Det er en lempelse i forhold til de almindelige landzoneregler, hvor landzonetilladelse forudsætter, at glampingenhederne etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, jf. afsnit 3.3.1. Glampingenheder, der er etableret i henhold til en landzonetilladelse efter § 35, stk. 11, kan også udlejes, jf. afsnit 4.5, uden at der er tale om hotelvirksomhed.

Bestemmelsen giver kommunen 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. Derimod vil en landzonetilladelse ikke kunne betinges af krav om tilslutning til vand og el eller adgang til toilet og bad.

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 fødevarer virksomheder 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 sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, alle former for hus eller husrum, herunder enkeltværelser, hytter m.v. 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 meter, 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. I figur 10 er desuden vist, hvor der ikke kan etableres glampingenheder, fordi de ligger længere væk end de 100 meter fra eksisterende bygninger på turistattraktionen og med større afstand end 20 meter mellem teltene (markeret med rødt kryds).

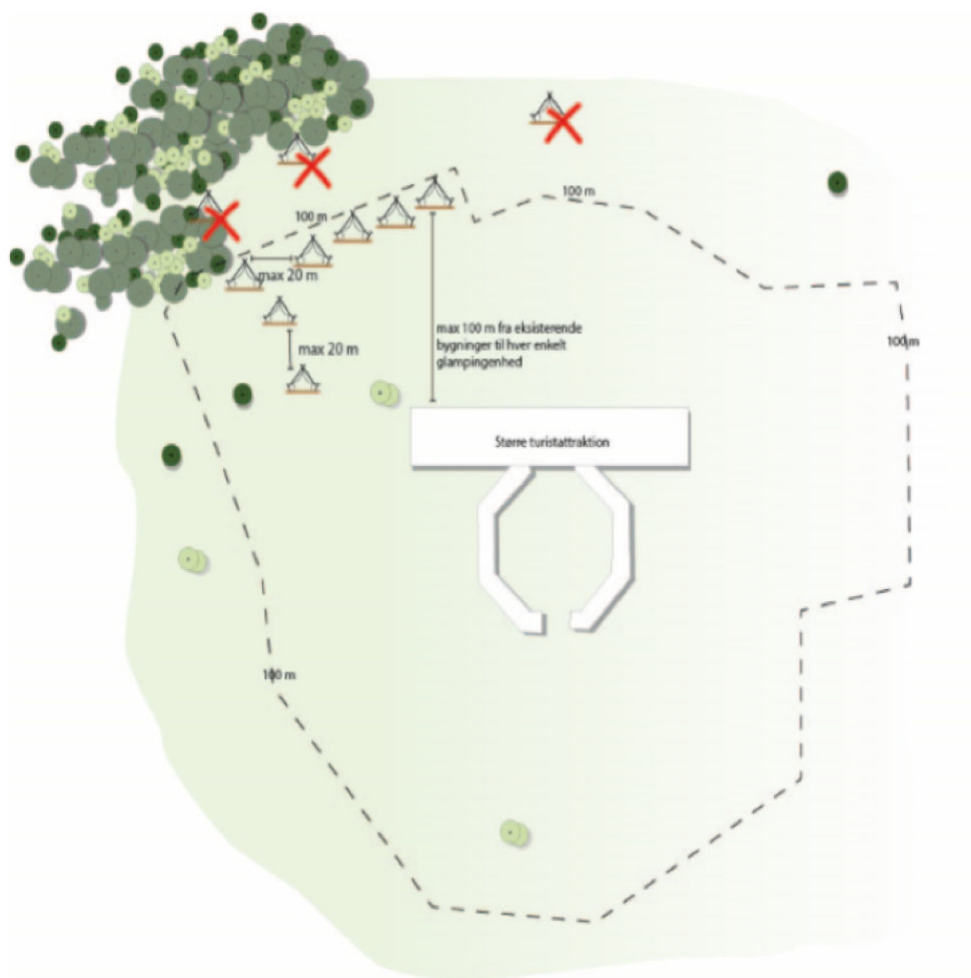


Fig. 10 Eksempel på etablering af glampingenheder i tilknytning til veletableret, større turistattraktion



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.

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.)²⁰ 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 m.v.

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 glampingenheder:

1. Udlejning af arealer til camping (campingpladser).
2. Udlejning som led i hoteldrift.
3. Udlejning af et mindre antal glampingenheder, 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. Campingreglementet²¹ er udstedt med hjemmel i sommerhusloven og administreres af kommunerne. 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 campingerhvervet under hensyn til planlægningsmæssige og natur- og landskabsmæssige interesser. Se nærmere i afsnit 4.2 og 4.3.

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 tilfælde 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 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. 11²², 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 kommunernes 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 erhvervmæssigt 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 campering

Campingpladser er defineret som arealer, der erhvervmæssigt 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 og 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 campering.

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 campering.

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

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 campering. 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 campering m.v.²³

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.

.....

.....”.

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 det 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 og lign. eller andre transportable konstruktioner.

En campinghyttes størrelse må ikke overstige 45 m² og må ikke være højere end 5 meter. 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 meter, 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 meter. 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 meter, 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, tiny house med eller uden hjul, trætophytter m.v. etableres på en campingplads.

I relation til campingreglementets regler om ”hyttekvoten” kan spørgsmålet opstå i praksis, om et givet 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 og 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/køres 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 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 naturbeskyttelse²⁴, 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.

4.2.5 Campingpladsejer/-forpagters muligheder for at etablere glampingenheder m.v.

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 campingpladsejer/-forpagter kunne benytte (alle eller en del af) disse til glampingtelte med fast bund. Afstanden mellem glampingenhederne skal som hovedregel 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 fem glampingenheder, der er placeret på en campingplads med 5-6 meters afstand ved en mindre sø. De fem glampingenheder vil kunne udlejes på baggrund af en udlejningstilladelse meddelt efter campingreglementet af kommunen²⁵.



Fig. 12 Eksempel på en campingplads med 5 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, der er etableret i tilknytning til campingpladsen (som i fig. 12) samt 5 glampingenheder, der ligger spredt med mere end 5-6 meters afstand rundt om en mindre sø, og derfor ikke kan få tilladelse efter campingreglementets regler (markeret med rødt kryds).

De skitserede søer i fig. 12 og 13 viser mindre søer, der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Se også note 28.

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:

4. campingpladser, der lovligt var i drift den 6. februar 2000,
5. campingpladser, der ligger på de små øer, eller
6. 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 tilladelse til 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 strandbeskyttelseslinjen²⁶, således at ændringer af en eksisterende campingplads inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter en dispensation fra Kystdirektoratet.

Reglerne om strandbeskyttelsen hører under Miljø- og Ligestillingsministeriets 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 mod 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.

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 landværts 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 m.v. 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) erhvervsmæssigt 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 erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig, 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 erhvervsmæssigt 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 erhvervsmæssigt, 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 erhvervsmæssig 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 i § 1, stk. 5 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 hotelbegrebet²⁷. 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.

Der er ikke et fast øvre loft i hotelbegrebet i forhold til, hvor mange hotelhytter der kan være tilknyttet et hotel. Det afhænger af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om hotelbegrebet er opfyldt, og i den konkrete vurdering indgår bl.a., at der skal være et passende forhold mellem overnatningskapaciteten og restaurationens/serveringslokalets kapacitet.

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

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 sommerhusudstyknings eller feriehus. 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 hoteldrift 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.

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 efter en af de nævnte bestemmelser. I praksis meddeles der som altovervejende hovedregel ikke tilladelse til private eller juridiske personers erhvervsmæssige 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.

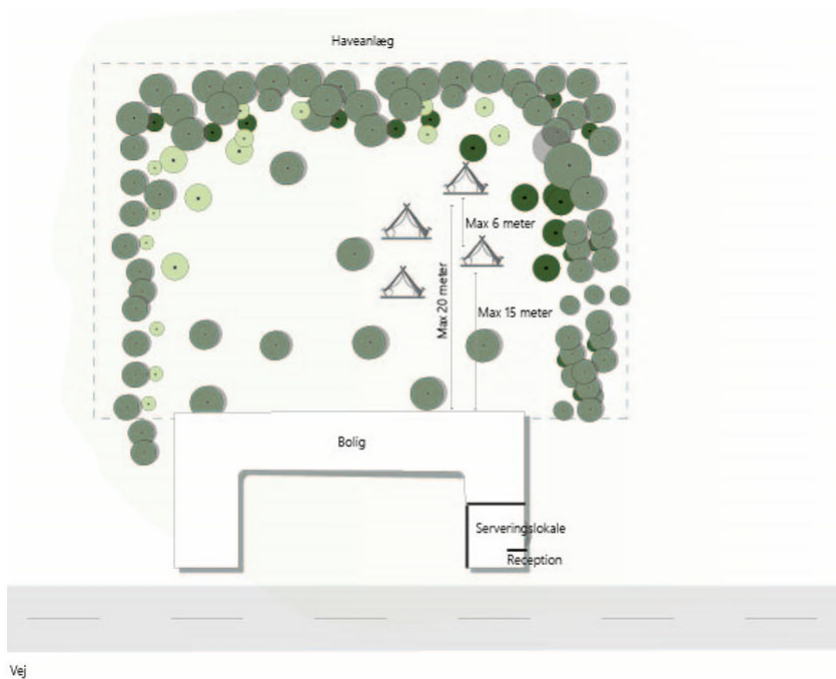


Fig. 14 Eksempel på glampingenheder i tilknytning til gård med reception og serveringslokale

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

Etablering af glampingenheder og serveringslokale forudsætter også en landzonetilladelse, jf. afsnit 3.3.1 ovenfor.



Fig. 15 Eksempel på gård uden serveringslokale

I fig. 15 vises et hus med en stor have 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 love²⁸ (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.

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 erhvervsmæssig 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.

Erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig 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 m.v. 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 erhvervsmæssig 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 3.3.2 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.

Der vil – afhængig af de konkrete omstændigheder – også være forhold, som kan kræve tilladelse/dispensation efter anden lovgivning.

Det kan f.eks. være:

- byggelovgivningen, herunder regler om brandsikkerhed og bygningskonstruktion
- naturbeskyttelsesloven, herunder bestemmelser om beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelseslinjer og fredninger samt offentlighedens adgang
- miljøbeskyttelsesloven
- skovloven
- landbrugsloven, herunder om krav om beboelsesbygning og ibrugtagning til andre formål
- vejlovgivningen
- museumsloven vedr. fortidsmindebeskyttelse

Ovenstående oversigt er ikke udtømmende. Der kan således være anden lovgivning, som skal iagttages.

Bilag

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

<i>Etablering af glampingenheder</i>	<i>Planlægning</i>	Planlovens almindelige regler § 35, stk. 1	Planlovens § 35, stk. 1, jf. § 35, stk. 11 (særlige regler for glamping)	Camping-reglementet	Sommerhusloven § 1, stk. 5 (hotelbegrebet)	Sommerhusloven § 1, stk. 1 (udlejning af hus eller husrum)	Se bl.a. vejledningens afsnit
	(Kommunen)	(Kommunen)	(Kommunen)	(Kommunen)	(Plan- og Landdistriktsstyrelsen)	(Plan- og Landdistriktsstyrelsen)	
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 m.v.	Nej	Ja	Nej	Nej ¹	Ja	Nej	3.3.1 4.4
I tilknytning til hotel, vandrerhjem eller turistattraktion med overnatning	Konkret vurdering	Ja	Nej	Nej ¹	Ja	Nej	3.3.1

							4.4
Op til 8 enheder i tilknytning til veletableret, større turistattraktion <i>uden</i> eksisterende overnatningsmuligheder for gæster.	Konkret vurdering	Nej	Ja	Nej ¹	Nej	Ja	3.3.2
							4.5
Op til 8 enheder i tilknytning til veletablerede større virksomheder med væsentlige besøgsaktiviteter <i>uden</i> eksisterende overnatningsmuligheder for gæster.	Som udgangspunkt ja, men konkret vurdering.	Nej	Ja	Nej ¹	Nej	Ja	3.3.2
							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, den 6. december 2024

CHRISTIAN VIND

- ¹ Denne vejledning omhandler ikke bondegårdscampering, da glamping ikke er omfattet af definitionen af bondegårdscampering. Læs mere i campingvejledningen afsnit 3.3, hvor det bl.a. fremgår, at bondegårdscampering angår udlejning af et areal i tilknytning til en beboelsesbygning på en landbrugsjendom til opstilling af maksimalt tre transportable campingenheder. Med transportable enheder menes alene telte, campingvogne, autocampere, der medbringes og opstilles af gæsterne selv. Bondegårdscampering omfatter således *ikke* udlejning af telte med fast bund, der udlejes af ejer/forpagter af arealet.
- ² Se "Vejledning om planlægning i kystområder 1995" og "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning" fra 2023 pkt. 3.2.2
- ³ Se U. 2008.129/2H
- ⁴ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse sag 21/00406.
- ⁵ Se bl.a. PKNO nr. 24.
- ⁶ Se Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700.
- ⁷ Se Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700, hvor nævnet fastslår, at tilbagevendende opstilling af et glampingtelt kræver landzonetilladelse.
- ⁸ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse sag 22/00700.
- ⁹ Se naturbeskyttelseslovens §§ 17, stk. 1, og 17, stk. 2, nr. 5.
- ¹⁰ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 22/11690, 22/11692 og 22/16131.
- ¹¹ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/12587.
- ¹² Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/12587.
- ¹³ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/00406.
- ¹⁴ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 22/00360.
- ¹⁵ Se f.eks. Planklagenævnets afgørelse 21/11255.
- ¹⁶ Se f.eks. Vejledning om landzoneadministration s. 37, Planklagenævnets afgørelser, f.eks. 22/00700 og 21/11255.
- ¹⁷ Der gøres opmærksom på, at der kan være forhold, som kræver tilladelse efter anden lovgivning, f.eks. kræver det en tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø efter landbrugslovens regleret indrette erhverv i landbrugsejendommens beboelsesbygning, jf. "Vejledning til lov om landbrugsejendomme", kapitel 6 krav om passende beboelsesbygning på en landbrugsejendom.
- ¹⁸ Se bl.a. PKNO nr. 24.
- ¹⁹ Se lov nr. 1790 af 28/12/2023 om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love.
- ²⁰ * LBK nr. 400 af 12. april 2024. Se Sommerhusloven.
- ²¹ BEK nr. 319 af 28. marts 2019. Se Campingreglementet.
- ²² Jf. lov nr. 1790 af 28. december 2023 om ændring af planloven og visse andre love (Opfølgning af evaluering af planloven m.v.).
- ²³ VEJ nr. 9426 af 2. juli 2020. Se Campingvejledningen.
- ²⁴ LBK nr. 1392 af 4. oktober 2022 med senere ændringer. Se Naturbeskyttelsesloven.
- ²⁵ Jf. naturbeskyttelsesloven § 16, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne o. lign. 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 Fødevareklagenævnet.
- ²⁶ Ændring af tilstanden inden for klitfredet areal og inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8 eller § 15, som administreres af Kystdirektoratet.
- ²⁷ Læs mere i "NOTAT Hotelbegrebet i sommerhusloven"
- ²⁸ Se lov nr. 1790 af 28/12/2023 om ændring af lov om planlægning og forskellige andre love.