

Sagsnr.
2021-11635

Notat om glamping

Doknr.

1. Vejledning til kommuner og erhverv

Kommuner og ikke mindst erhvervslivet har i den seneste tid efterspurgt vejledning om, hvilke muligheder der er for at kunne etablere ”glamping” inden for gældende regler, blandt andet som følge af en stigende efterspørgsel på naturnære overnatningstilbud.

Dato
30-06-2021

Derfor har Bolig- og Planstyrelsen udarbejdet dette vejledende notat, som besvarer hyppigt stillede spørgsmål om glamping, for at synliggøre i hvilket omfang det er muligt at etablere nye områder til glamping.

2. Glamping er ikke defineret i lovgivningen

I dag findes der ikke en definition i gældende regler på, hvad glamping er. Begrebet 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. En glampingenhed kan fx være et luksustelt med inventar og fast træterrasse som bund, det kan være såkaldte ”tiny homes”, eller ombyggede cirkusvogne m.m.

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 enten kommunalbestyrelsen, når overnatningskonceptet er omfattet af planloven, byggeloven og campingreglementets regler, eller Bolig- og Planstyrelsen, når det er omfattet af sommerhuslovens regler om udlejning af hytter/huse eller husrum, eller hvis glampingenheden udlejes som supplement til hoteldrift.

Ansøger, der ønsker at etablere og udbyde leje af glamping, har mulighed for at henvende sig enten til kommunalbestyrelsen eller til Bolig- og Planstyrelsen for at få vejledning om, hvilket regelsæt, der gælder i det enkelte tilfælde.

Det forudsættes generelt i dette notat, at glamping har **erhvervsmæssig karakter** i modsætning til primitiv overnatning. I det konkrete tilfælde beror det på en konkret vurdering, som foretages af henholdsvis Bolig- og Planstyrelsen eller kommunalbestyrelsen, om et projekt har karakter af glamping af erhvervsmæssig karakter¹ i sommerhuslovens eller campingreglementets forstand.

¹ Primitiv overnatning i traditionelle shelters og andre primitive overnatningssteder er ikke beskrevet i dette notat, da det ikke vil blive betraget som en ”erhvervsmæssig” aktivitet, og da glamping ved en naturlig sproglig forståelse ikke kan opfattes som primitiv overnatning. Se campingreglementets § 1, stk. 10, nr. 2.



Nedenfor følger en beskrivelse af gældende regler opdelt efter den mest centrale lovgivning, der skal være opfyldt, for at ansøger kan få en tilladelse til det påtænkte overnatningskoncept efter myndighedens konkrete vurdering.

3. Planloven

Der har på det seneste vist sig at være ønsker om at udbyde glamping i landzone, hvorfor planlovens landzoneregler er beskrevet nedenfor. Desuden er relevante lokalplanregler kort omtalt.

I landzone må der som hovedregel ikke uden tilladelse fra kommunen foretages *udstykning*, opføres *ny bebyggelse* eller ske *ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer*. Det følger af planlovens § 35, stk. 1.

Det er kommunen, der i de enkelte tilfælde skal tage stilling til, om etablering af glamping kræver landzonetilladelse, og om der i givet fald bør gives landzonetilladelse.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Ved vurderingen af, om der i en konkret sag bør gives landzonetilladelse, skal kommunen foretage en samlet vurdering og afvejning af de hensyn, der varetages med landzonereglerne. Det omfatter også hensyn til landskabs- og naturinteresser og kan omfatte trafikale forhold og mulige nabogener. I vurderingen indgår desuden overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens).

Hvis området er omfattet af en lokalplan, fx fordi det ligger i tilknytning til en eksisterende campingplads, skal kommunen tage stilling til, om etablering af glamping kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser, og i givet fald om der kan og bør gives dispensation. Efter omstændighederne kan større projekter med etablering af glamping forudsætte ny lokalplanlægning. Det kan være tilfældet, hvis det ønskede projekt medfører en væsentlig ændring i det bestående miljø. Lokalplanlægning skal ske efter planlovens regler og under iagttagelse af de hensyn, der varetages med loven.

Kommunens afgørelser efter planloven kan påklages til Planklagenævnet.

3.1. *Hvilken bebyggelse mv. kræver landzonetilladelse?*

Etablering af glamping ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer vil som udgangspunkt kræve landzonetilladelse. Som beskrevet ovenfor er det i alle tilfælde op til kommunen at vurdere det konkrete tilfælde.

Både egentlige bygninger og andre faste konstruktioner og anlæg mv kan kræve landzonetilladelse. Byggelovens bebyggelsesbegreb - som er beskrevet nærmere i afsnit 6 - tillægges ofte stor vægt ved vurderingen af, om der er tale om bebyggelse, der kræver landzonetilladelse, men i forhold til planlovens landzoneregler er det afgørende, om der er tale om en relevant bebyggelse eller aktivitet, set i forhold til reglerens formål.

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 omfang, 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 nye varige glampingenheder.

Også transportable konstruktioner, herunder skurvogne og campingvogne, kan være omfattet af kravet om landzonetilladelse.



Ikke fast placeret byggeri, som jævnligt flyttes rundt på et bestemt areal, kan ligeledes kræve landzonetilladelse, dog ikke til en præcis placering af det enkelte byggeri, men f.eks. til et bestemt antal på det pågældende areal.

3.2. *Kræver kortvarigt opsatte glampingenheder også landzonetilladelse?*

Er der alene tale om en midlertidig etablering af glampingenheder, kan det betyde, at forholdet ikke anses for omfattet af planlovens krav om landzonetilladelse.

Efter omstændighederne kan det således være muligt uden landzonetilladelse midlertidigt at etablere glampingenheder, fx. skurvogne, cirkusvogne eller telte, for en kortvarig periode.

I praksis anses en periode på under 6 uger som udgangspunkt for kortvarig.

Dog er der krav om landzonetilladelse også til kortvarig etablering af glampingenheder, hvis der er tale om *periodisk tilbagevendende* opstilling. Fx kan periodisk tilbagevendende opstilling af glampingenheder i ferieperioder kræve landzonetilladelse, selv om de enkelte perioder alle er under 6 uger.

En kortvarig etablering uden landzonetilladelse vil forudsætte, at der reelt er tale om midlertidige kortvarige forhold. En varig etablering, der i øvrigt kræver landzonetilladelse, kan således ikke påbegyndes uden landzonetilladelse de første 6 uger.

Hvis der er et ønske om at afprøve etablering af glamping i en forsøgsperiode på mere end 6 uger, vil det som udgangspunkt kræve landzonetilladelse. Hvis der i øvrigt kan være grundlag for at give landzonetilladelse, kan tilladelsen gives som en tidsbegrænset landzonetilladelse, der muliggør glamping inden for bestemte tidsmæssige rammer.

4. Sommerhusloven

Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1, jf. § 2 erhvervsmæssigt udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til ferie- og fritidsformål m.v.

Sommerhusloven skal blandt andet sikre, at der ikke sker et øget pres på landets rekreative arealer, og at lov om erhvervelse af fast ejendom (til rekreative formål) ikke omgås, hvorfor der er indført en tilladelsesordning, der siden lovens ikrafttræden har været administreret restriktivt.

Erhvervsmæssig udlejning af en eller flere glampingenheder, (fx et luksustelt med inventar og fast træterrasse som bund) til ferie- og fritidsformål, kan efter omstændighederne være omfattet af sommerhuslovens regler, der stiller krav om tilladelse forud for udlejning.

Det er Bolig- og Planstyrelsen, der er tilladelses- og tilsynsmyndighed. Tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af huse, husrum eller hytter gives som altovervejende hovedregel ikke, grundet en restriktiv praksis siden lovens ikrafttræden.

4.1. *Hvornår er glamping omfattet af sommerhuslovens tilladelsesregler og kan glampingenheder opfattes som hytter eller telte, jf. sommerhuslovens regler?*

Når Bolig- og Planstyrelsen skal vurdere, om en konkret glampingenhed kan betragtes som en hytte, hus eller husrum i sommerhuslovens forstand, vil styrelsen vurdere, om



glampingenheden er umiddelbar flytbar som et telt, eller om det har en mere hyttelig-nende karakter.

Hvis der er tvivl om glampingenheden er umiddelbart flytbar, foretager styrelsen en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde og lægger bl.a. vægt på, om glampingenheden indenfor et kortere tidsrum og uden mere arbejdskrævende afmontering kan flyttes og/eller pakkes sammen.

Hvis ansøger er i tvivl om glampingenheden kan betragtes som et telt eller en hytte, er der mulighed for at sende en forespørgsel til sommerhusloven@bpst.dk, om at få en vej-ledende udtalelse fra Bolig- og Planstyrelsen i det konkrete tilfælde.

Hvis styrelsen vurderer, at der er tale om en flytbar enhed (telt), og der ikke er tale om hoteldrift men snarere camping, vil sagen blive videresendt til kommunalbestyrelsen, såfremt ansøger ønsker at gå videre med sagen efter campingreglementets regler.

Styrelsens vurdering af, om der er tale om udlejning af fritliggende glampingenheder i tilknytning til hoteldrift vil bero på en konkret helhedsvurdering af det samlede projekt, se nedenfor under pkt. 4.2.

4.2. Hvad skal der til for at opfylde hotelbegrebet efter sommerhusloven, og kræver det en tilladelse til udleje glampingenheder i mindre end 5 nætter ad gangen?

Erhvervsmæssig udlejning af en eller flere glampingenheder til ferie- og fritidsformål kan foregå som led i **hoteldrift**. Det vil sige, at hvis man driver et hotel, kan et areal i tilknytning til hotellet anvendes til udlejning af etablerede glampingenheder.

Da glampingenheder efter en konkret vurdering vil kunne betragtes som huse, hytter eller husrum, er der krav om tilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 5, hvis det udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

Hvis glampingenheder i tilknytning til hoteldrift **ikke** udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, er der ikke krav om tilladelse efter sommerhusloven. Det er dog under alle omstændigheder en forudsætning, at **hotelbegrebet** er opfyldt, se nærmere nedenfor.

Hvis en hotelejer eller forpagter ønsker at udleje glampingenheder som led i hoteldriften og er i tvivl om hotelbegrebet er opfyldt, er der mulighed for at sende en forespørgsel til sommerhusloven@bpst.dk

Herefter vil Bolig- og Planstyrelsen vurdere, om hotelbegrebet er opfyldt i det pågældende tilfælde, eller om der kræves tilladelse til udlejning efter sommerhusloven.

Bolig- og Planstyrelsen vil blandt andet vurdere, om der er tale om et samlet hotelanlæg med en hotelkerne med tilknyttede fritliggende glampingenheder. Desuden vurderes det, om hotellet udgør en samlet selvstændig erhvervsvirksomhed med en reception, der modtager overnattende gæster, og om der er mulighed for servering i særskilte lokaler, og om der er tale om en mindre arealkrævende ferieform.

Hotelbegrebet skal som nævnt ovenfor være opfyldt, for at udlejningen er undtaget tilladelseskravet i sommerhuslovens § 1, stk. 5.

Læs mere om hotelbegrebet her:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/hoteldrift>



Samme sted kan man læse, hvad en ansøgning skal indeholde, hvis man har et hotel og ønsker at udleje fx glampingenheder i tilknytning til hotellet.

Bolig- og Planstyrelsens afgørelser efter sommerhusloven kan påklages til Planklagenævnet.

5. Campingreglementet

Kommunalbestyrelsen kan meddele ejere eller brugere af fast ejendom tilladelse til erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end seks uger årligt at udleje eller fremleje ejendommen til camping. Tilladelse til campingpladser med mindre end 100 enheder meddeles som hovedregel ikke. Det følger af campingreglementets § 2, stk. 1 og 2.

Kommunalbestyrelsen er tilladelses- og tilsynsmyndighed efter campingreglementet. Det vil afhænge af en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om kommunalbestyrelsen vurderer, at opstilling af glampingenheder/hytter med tilhørende faciliteter kan betragtes som en campingplads, og om kommunalbestyrelsen ud fra en samlet konkret helhedsvurdering ønsker at meddele udlejningstilladelse til en ny eller ændret campingplads.

Hvis en ansøger ønsker at etablere et antal glampingenheder, kan kommunalbestyrelsen spørges, om det pågældende koncept kan betragtes som en campingplads, og om kommunalbestyrelsen vil meddele tilladelse til udlejningen efter campingreglementets regler.²

5.1. *Er et overnatningssted med op til 10 glampingenheder med korte ophold, typisk 1-2 overnatninger reguleret af campingreglementet?*

Det er Bolig- og Planstyrelsens umiddelbare vurdering, at små overnatningssteder med op til 10 glampingenheder med tilhørende toilet- og badeforhold, efter en konkret helhedsvurdering kan være omfattet af campingreglementet.

Små campingpladser kan kommunalbestyrelsen som hovedregel ikke meddele tilladelse til, da et af formålene med campingreglementet, at der ikke skal ske en spredning af små campingpladser i det åbne land.

Der er dog undtagelsesmuligheder beskrevet i campingreglementets § 2, stk. 2. Det er således op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om kommunalbestyrelsen – helt undtagelsesvist – vil se bort fra grænsen på 100 campingenheder, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder. Det kan fx være, hvis en lille campingplads ønskes drevet i forbindelse med vandrerhjem eller lystbådehavne, hvor eksisterende faciliteter kan udnyttes, eller i visse områder – fx inde i landet – hvor der ikke er basis for en stor campingplads. Men det er en forudsætning, at der ikke herved sker en spredning af små campingpladser i det åbne land.

Endelig er det også muligt at meddele tilladelse til en campingplads på under 100 campingenheder, når der i en gældende kommuneplan er åbnet mulighed herfor.

Hvis et overnatningssted med et antal glampingenheder snarere må betragtes som erhvervsmæssig udlejning af hus eller husrum, eller udlejes som led i hoteldrift, se afsnit 4 ovenfor.

² Bondegårdscampering kan beskrives som udlejning af et mindre areal i knytning til en beboelsesbygning på en landbrugsejendom med henblik på feriegæsters opstilling af maksimalt tre campingenheder. Bondegårdscampering er ikke medtaget i dette notat, da glampingenheder/hytter ikke er omfattet af reglerne om bondegårdscampering i campingreglementets § 1, stk. 10, nr. 3.



5.2. Er en glampingenhed, der kan nedtages og fjernes på en dag, et telt eller en hytte?

Når kommunalbestyrelsen skal vurdere, om en konkret glampingenhed kan betragtes som et telt eller en hytte i campingreglementets forstand, tager kommunalbestyrelsen udgangspunkt i, om glampingenheden er en transportabel enhed, som er umiddelbar flytbar som et telt, eller om den ikke er umiddelbar flytbar, idet den har en mere hytte-lignende karakter,

Hvis der er tvivl om, hvorvidt glampingenheden er umiddelbart flytbar, foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og lægger bl.a. vægt på, om glampingenheden indenfor et kortere tidsrum og uden mere arbejdskrævende afmontering kan flyttes og/eller pakkes sammen.

Man kan læse mere om, hvorvidt en campingenhed kan betragtes som transportable konstruktioner eller som campinghytter i vejledning om campingreglementets kapitel 8 i vejledning om campingreglementet her: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2020/9426>

Det er Bolig- og Planstyrelsens umiddelbare vurdering, at når det tager en dag at fjerne en glampingenhed, lever den ikke op til kriteriet at være "umiddelbar flytbar". Derfor vurderes en sådan glampingenhed at være en hytte i campingreglementets forstand.

Man kan læse mere om muligheden for at få tilladelse fra en kommunalbestyrelse til en mindre campingplads i vejledning om campingreglementets kapitel 4.

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter campingreglementet kan påklages til Planklagenævnet.

6. Byggelovgivningen og glamping

Glamping er ikke et begreb, der anvendes i byggelovgivningen. Når der søges om glamping, er det kommunalbestyrelsen i sin rolle som bygningsmyndighed, der tager stilling til den konkrete sag, herunder om den ansøgte glamping er omfattet af byggelovens regler og hvilke krav i bygningsreglementet, som skal overholdes.

Det er ligeledes kommunerne, der afgør, om der kan dispenseres fra reglerne. Der kan ikke dispenseres fra de formelle krav, altså fra krav om byggetilladelse, men alene fra de materielle krav, f.eks. fra energikrav.

Byggeloven skal blandt andet sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerhedsmæssig henseende. Byggelovens regler skal altså sikre, at bygninger og konstruktioner omfattet af loven er sikre.

Der er efter bygningsreglementet krav om byggetilladelse, når der som led i glamping overnattes i en transportabel konstruktion, også selvom det er en enkelt nat. Antallet af personer, der overnatter, har heller ikke betydning for kravet om byggetilladelse. Dette skyldes sikkerhedsmæssige hensyn i forhold til brand. I de tilfælde kommunalbestyrelsen vurderer, at det ansøgte glampingtelt er omfattet af reglerne for transportable konstruktioner, vil der altså være krav om byggetilladelse, hvis der overnattes.

En transportabel konstruktion er en flytbar konstruktion, der er omfattet af byggelovens bebyggelsesbegreb og som gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse. Det vil



sige, at den kan anvendes på samme måde som en bygning eller en anden permanent konstruktion.

Transportable konstruktioner kan f.eks. være telte/evt. en glampingenhed, tribuner, scener, skurvogne, containere, pavilloner, messestande, portaler, tårne, raftekonstruktioner m.v., og de kan anvendes ved alle former for arrangementer og begivenheder, herunder private fester, koncerter, sportsstævner, festivaler, byfester, cirkusforestillinger og lignende. Er glampingenheder derimod glampinghytter, betragtes de efter bygge Lovgivning ikke som transportable konstruktioner, jf. nedenfor.

Transportable konstruktioner kan certificeres, så der ikke er krav om byggetilladelse hver gang de opstilles. Der vil dog altid være krav om byggetilladelse, hvis den transportable konstruktion skal opstilles i længere tid end 6 uger eller hvis den anvendes til overnatning.

En glampinghytte betragtes ifølge bygge Lovgivning ikke som en transportabel konstruktion, men som en bygning, selv om den opføres og fjernes samme dag. Der vil derfor om udgangspunkt være krav om byggetilladelse, medmindre glampinghytten opstilles i et område, der er omfattet af campingreglementet.

6.1. Åben ild og afstande

Brugen af åben ild og afstande i forhold hertil hører under beredskabslovgivningen, hvorfor der henvises dertil.

For så vidt angår afstande mellem glampinghytter og huse er det Bolig- og Planstyrelsens vurdering, at en afstand på mindst 5,0 m mellem sådanne bygninger giver et acceptabelt sikkerhedsniveau i forhold til brand. Dette følger af bilag 16, som kan ses på hjemmesiden BR18 under vejledning til kap. 5 om brand.

Er der tale om afstande fra et telt til en hytte, er det Bolig- og Planstyrelsens vurdering, at det vil være tilstrækkeligt med en afstand på 3,0 m, men hvis der er tale om flere telte i en gruppe skal afstanden til en hytte være 7,5 m. Dette følger af bilag 11, som kan ses på hjemmesiden BR18 under vejledning til kap. 5 om brand.

6.2. El og vandforsyning

Der findes ikke regler for elinstallationer i bygningsreglementet. Regler for elinstallationer er derimod omfattet af stærkstrømsbekendtgørelsen.

Vandforsyning til en glampinghytte vil ikke i sig selv betyde, at der skal søges om byggetilladelse. Der vil derimod være krav om byggetilladelse til opsætning af en glampinghytte. Hvis der skal være vandforsyning i glampinghytten skal bygningsreglementet kap. 21 om vand overholdes.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt der er krav om byggetilladelse til opsætning af et glampingtelt eller en glampinghytte kan der for en afklaring rettes henvendelse til byggesagsafdelingen i den kommune, hvor teltet eller hytten opsættes.

7. Naturbeskyttelse mv.

Når der fx skal meddeles landzonetilladelse efter planloven eller udlejningstilladelse efter sommerhuslov eller campingreglementet, er det en forudsætning, at regler om naturbeskyttelse, fx reglerne om natura-2000 for beskyttede arter og beskyttelseslinjer til søer, åer og vandløb, skovbeskyttelseslinjen efter skovloven m.m. kan overholdes.



Bestemmelser om naturbeskyttelse mv. bør medtænkes dels i projektejers ansøgning om tilladelser og skal desuden inddrages af myndighederne i sagsbehandlingen forud for meddelelse af eventuelle tilladelser.

Man kan læse mere på Miljøstyrelsens hjemmeside om disse regler her:
<https://mst.dk/natur-vand/natur/>

7.1. Hvor langt skal en glampinghytte befinde sig fra søer og åer efter naturbeskyttelseslovens § 16?

Miljøstyrelsen har oplyst følgende om naturbeskyttelseslovens § 16:

Der må 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.

Det vil sige, at der er et forbud mod etablering af glampingpladser inden for 150 meter fra søer og åer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 16.

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.