



6100 Haderslev

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 29 63 88 67
sopa@haderslev.dk

6. maj 2025 • Sags nr.: 24/17170 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

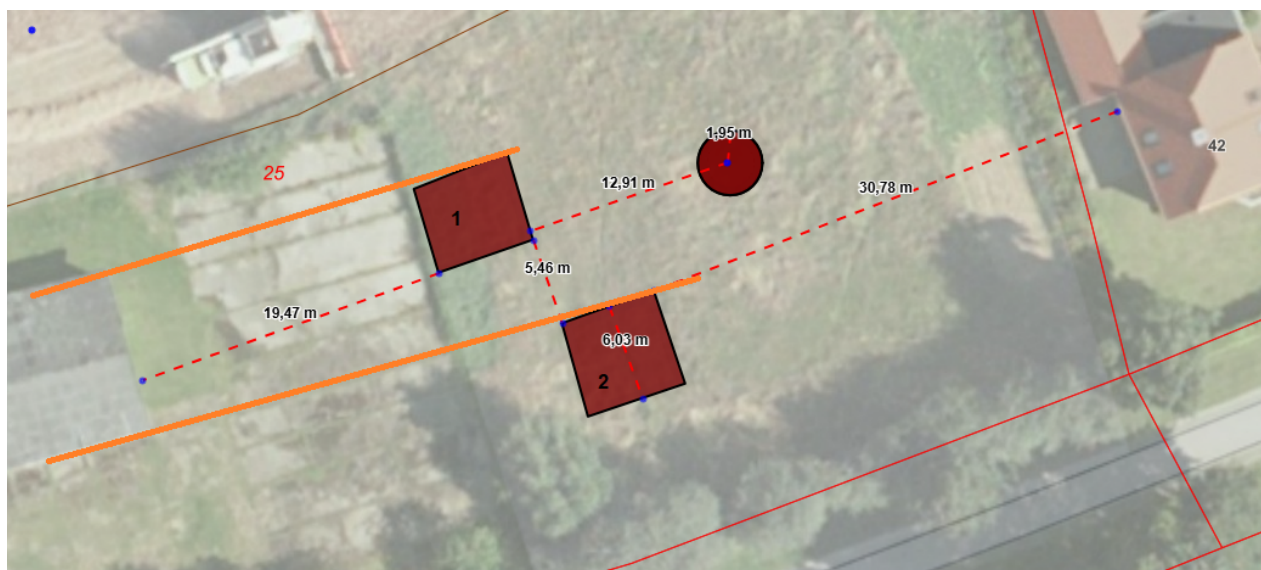
Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- I forbindelse med ferieudlejning at opføre 2 terrasser til 2 glamping telte som er henholdsvis 28 m² og 5 m høj (telt 1) og (telt 2) på 19 m² og 4 m høj samt sauna på 10 m² samt indrette bade- og opholdsrum i laden på adressen:
HESTEHAVEN 48, 6100 Haderslev, matr.nr. 25 Marstrup, Hoptrup.

Tilladelsen er meddelt med følgende vilkår:

- Placering af telte skal ske inden for byggefelt
- Ordensreglement skal gøres bekendt for brugerne og evt. overtrædelser skal sanktioneres som beskrevet.



Tilladelsen

- forventes offentliggjort den **6-5-25**. [Den kan ses på Haderslev Kommunes dialog- og høringsportal - www.blivhoerthaderslev.dk](http://www.blivhoerthaderslev.dk)
- kan først udnyttes, når der er gået 4 uger fra offentliggørelsen, og såfremt der ikke er klaget over tilladelsen. Hvis tilladelsen er blevet påklaget, vil Haderslev Kommune orientere dig herom.
- er givet i medfør af planlovens § 35 og på baggrund af ansøgning - modtaget 20. aug. 2024, med senere supplerende materiale.
- bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år jf. planlovens § 56, stk. 2

Vær opmærksom på:

- at dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet må ikke igangsættes, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet. Byggetilladelse er søgt.
- at det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning. (sommerhusloven ved Plan- og landdistriktsstyrelsen).
- Området er omfattet af eksisterende spildevandsplan, alle afløbsfaciliteter skal derfor tilsluttes den offentlige kloak. Det må påregnes at der opkræves supplerende tilslutningsbidrag. Mere info. om tilslutningsbidrag henvises til Provas. Ansøgning om fornyet tilslutningstilladelse indsendes til miljoe@haderslev.dk
- Evt. ny overkørsel kræver tilladelse. Kan søges via [Vejadgang til din grund | Haderslev Kommune](#)

Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

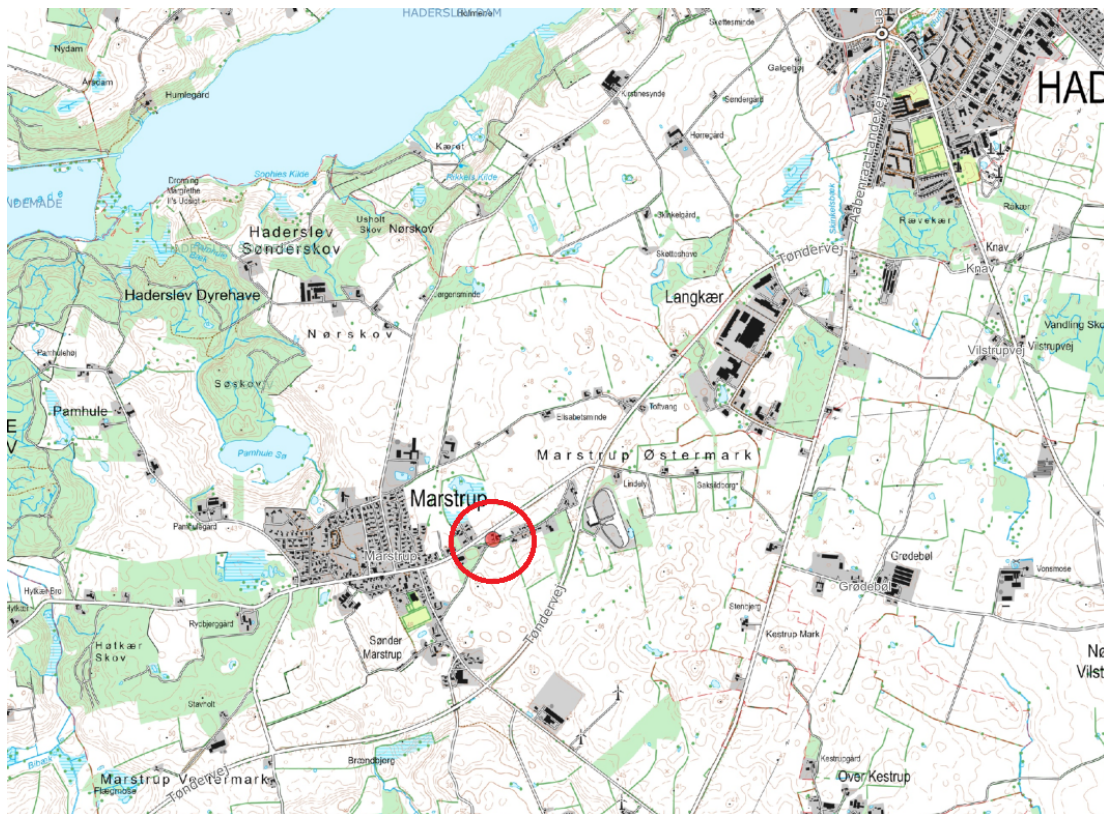
Indhold

Landzonetilladelse	1
1 Redegørelse	3
2 Kommunens vurderinger	8
3 Klagemulighed og offentliggørelse	10
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.	12
Bilag 2 Klagevejledning	17
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning	18
Bilag 4 Vejledning om glamping	22
Bilag 5 Ordensreglement	26



1 Redegørelse

- Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af 2 terrasser til 2 glamping telte (28 m² og 19 m²) samt sauna på 10 m² på adressen: HESTEHAVEN 48, 6100 Haderslev, matr.nr. 25 Marstrup, Hoptrup



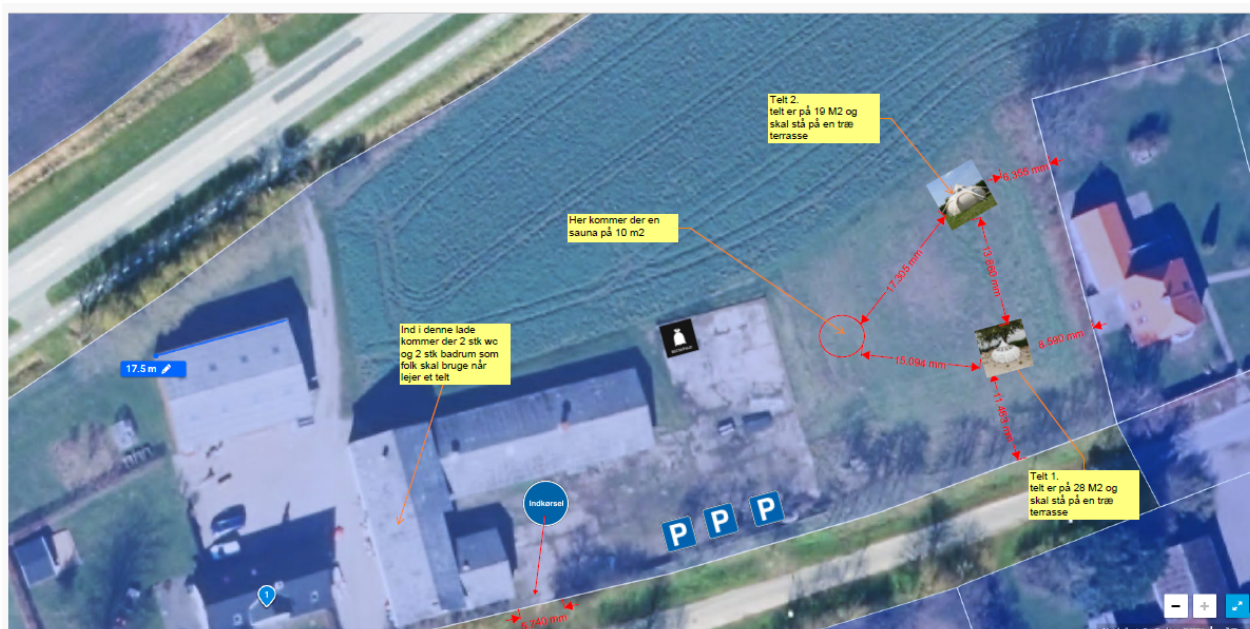
Oversigtskort



Luftfoto med skel (rød streg) og landsbyafgrænsning (tynd brun streg) af den inderste del af Hestehaven.

1.1 Ansøgning

Oprindeligt blev der søgt om en placering uden for kommuneplanrammen og landsbyafgrænsningen. Efterfølgende er følgende ansøgning lagt til grund:



Beliggenhedsplan fra ansøgning

Beskrivelse af telte og sauna

Fotos fra teltproducentens hjemmeside

Telt 2

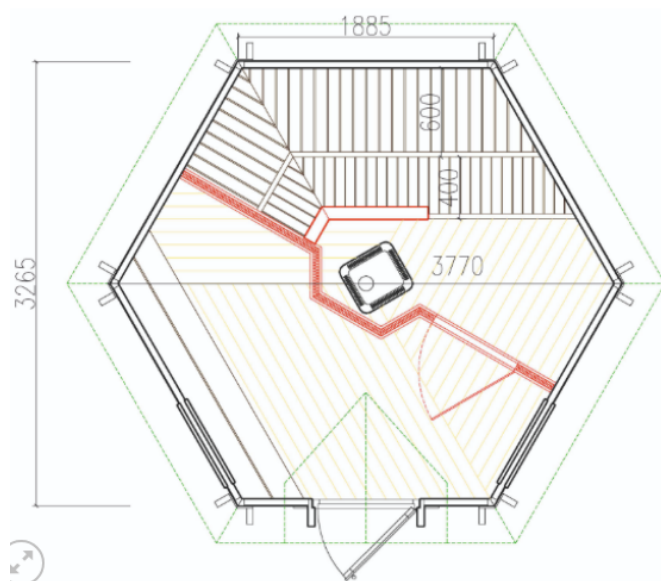
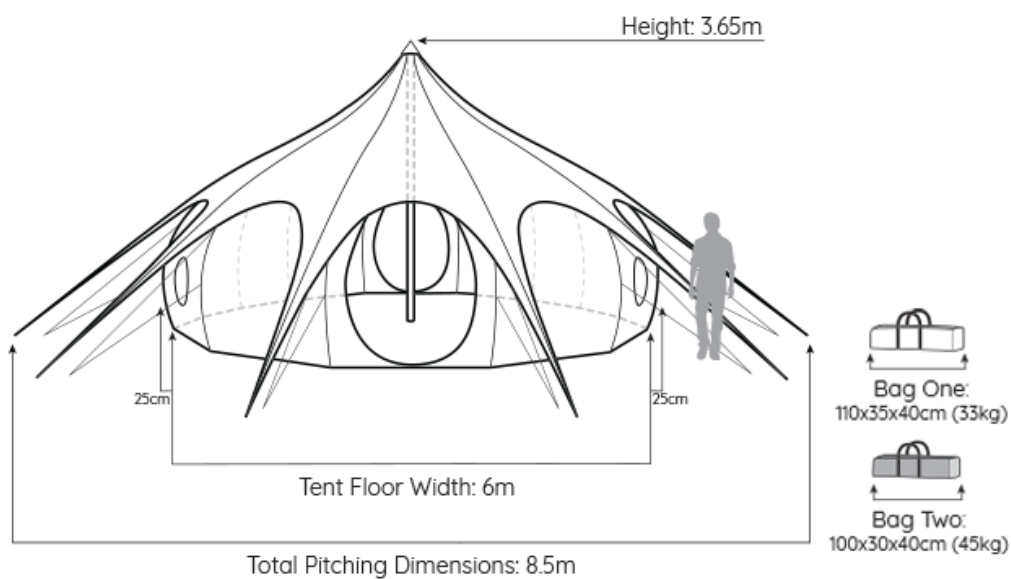


- Diameter: 5m (rund form)
- Indvendigt opholdsareal: 19,6 kvm
- Højde: 3,3m i midten, 1,80m langs kanten

Telt 1



- Diameter: 6m (rund form)
- Indvendigt opholdsareal: 28,2 kvm
- Højde: 3,6m i midten, 1,80m langs kanten



mål på saunahytten



facader på saunahytten

Der er en støttemur som gør, at der kommer til at være 25 meter fra teltet og hen til servicebygningen. Derudover er terrænet skrå og vi har derfor brug for at der er 10 meter mellem hvert telt.



1.2 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som landbrugsejendom med et grundareal på 45760 m².

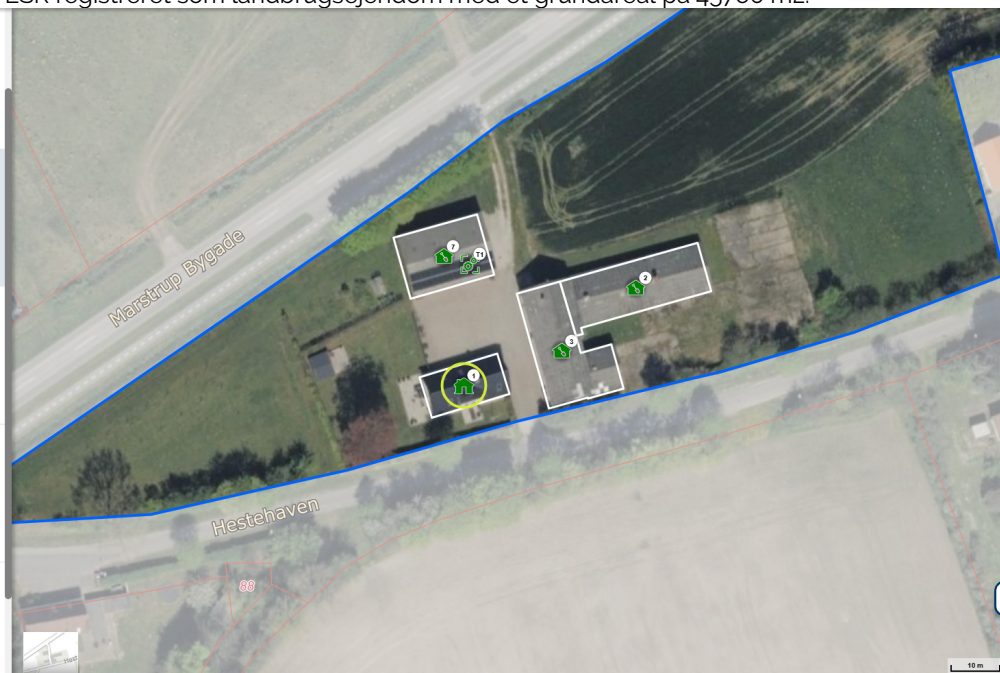
6100 Haderslev
BFE-nummer: 5174691
Kommune: Haderslev (0510)
Ejendomsstype: Samlet Fast Ejendom (SFE)
[Hent BBR-meddelelse](#)
[Se detaljeret visning](#)

Bygning 1: Stuehus til landbrugsejendom
Hestehaven 48, 6100 Haderslev
Opførselsår: 1900 | 120 m²
Tagdækning: Betontagsten
[Se detaljeret visning](#)

Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning
Hestehaven 48, 6100 Haderslev
Opførselsår: 1974 | 370 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest
[Se detaljeret visning](#)

Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning
Hestehaven 48, 6100 Haderslev
Opførselsår: 1900 | 150 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest
[Se detaljeret visning](#)

Bygning 7: Tiloversbleven landbrugsbygning
Hestehaven 48, 6100 Haderslev
Opførselsår: 1990 | 206 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest
[Se detaljeret visning](#)



Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet Privat vandforsyningsanlæg og spildevandet afledes til spildevandsforsynings rensesanlæg.



Hestehaven ud for nr. 48

1.3 Planforhold

1.3.1 Rammer

Kommuneplan 2021 samt forslag til Kp 25

17.10.BO.04 - [Boligområde Hestehaven](#)

1.3.2 Kommuneplanretningslinje

Kommuneplanretningslinjer, der er relevante for det ansøgte:

- [2.4.1](#) Udvikling af landsbyer
- [3.5.4](#) Kystnærhedszonen
- [4.1.4](#) Turismeområder
- [6.1.1](#) Støjkonsekvenszone i Haderslev Kommune

Vurdering af det ansøgte i forhold til disse se bilag 1.

1.4 Planlovens landzonebestemmelser – hovedformål

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Samtidig skal planloven bidrage til at udvikle landdistrikterne på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

1.5 Øvrige forhold

1.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

ingen

1.5.2 Vejbyggelinje

Der er tinglyst en vejbyggelinje fra Marstrup Bygade på matr.nr. 25. Teltene placeres uden for.

1.5.3 Grund- og drikkevandsinteresser

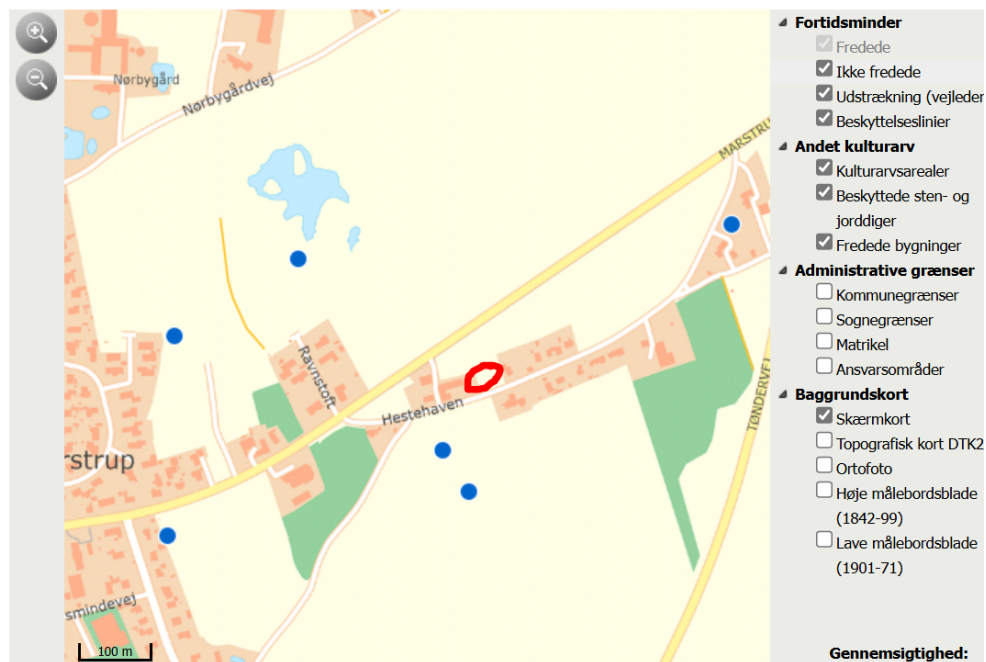
Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Det er ikke beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk.

I forhold til grundvandsinteresserne vil det ansøgte ikke konflikte, da der hverken udlægges nye erhvervsarealer eller er tale om virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.

1.5.4 Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder på det ansøgte areal (eller i den nærmere omgivelse).



Hvis der under arbejdet dukker fortidsminder op, skal arbejdet straks standses og Haderslev Museum skal kontaktes. Efter museumslovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde forud for igangsætningen anmode museet om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af fortidsminder.

1.5.5 Habitatvurdering

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelse. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Pamhule skov) er ca. 1 km.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter samt afstand til Natura 2000-området

1.5.6 EF-habitatdirektivets bilag IV arter

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV arter, idet der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede arter.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

1.6 Naboforhold

Der er foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4, af naboen i nr. 42.

1.6.1 Bemærkninger fra naboer

Gengivelse i forkortet form (men den fulde tekst har indgået i vurderingen):

1. Udsigt og lysindfald i opholdsstuen og terrasse vil forringes væsentligt
2. Indkigsgener
3. Risiko for støj om natten
4. Lugtgener fra træfyret sauna
5. Ekstra trafik på vejen
6. Teltene vil fremstå oplyste, hvorfor vi vil få en følelse af at bo i en by og ikke på landet
7. Visuel ændring af indtryk af hus
8. Værdiforringelse af huset
9. foreslår at projektet flyttes til arealet mellem Marstup Bygade og bygningerne på ejendommen.

1.6.2 Ansøgers bemærkninger hertil

1. Terrasserne til teltene kommer til at vende mod vest. Det vil sige at der ikke er udkig ind til naboens vinduer eller terrasse.
2. Der bliver der plantet et hegn af syrenbuske
3. Henviser til ordensreglement pkt. 1
4. Størstedelen af husejerne på Hestehaven fyrrer med pille ovn og brændeovn.
5. Den "øgede trafik" forventes ikke at blive mere end 30-40 biler pr. år
6. Der vil i teltene blive opsat hyggebelysning og ikke arbejdslamper. Hyggebelysningen vil bestå af LED stearinlys og 2 flytbare lamper som gæsterne kan benytte inde i teltet eller hvis de skal på toilet efter mørkets frembrud.
7. Der ændres ikke på naboes hus
8. Ingen bemærkninger
9. Ikke muligt

2 Kommunens vurderinger

2.1 Krav om landzonetilladelse

Haderslev Kommune vurderer, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, idet ejendommen ligger i landzone, og at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36 eller 37.

Afgørelsen gives ikke efter § 35 stk.11, da teltene ikke 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.

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, pkt. 8, idet teltene og sauna skal bruges til ophold og overnatning.

Haderslev Kommune har vurderet – jf. § 35, stk. 2. – at det ansøgte på grund af sit omfang og placering, ikke er lokalplanpligtigt.

2.2 Vurderinger

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende i tilladelsen:

Teltene placeres inden for landsbyafgrænsningen, som en form for huludfyldning. Haderslev Kommune har dermed vurderet, at der kan opføres bebyggelse mellem nr. 48 og 42. Der ville også kunne tillades et nyt parcelhus, hvor generne for nr. 42 kunne overstige, hvad brugen af teltene kan forårsage.

Forhold 1 og 2

I forhold til ansøgningen vendes placering så teltene flyttes nærmere til ansøgers bygning og dermed væk fra naboen (forhold 1 og 2 i bemærkningerne). Samtidig placeres sauna så øst for teltene så røg ved vestenvind ikke generer gæster ved det andet telt



Teltenes terrasser placeres så telt 2 nordside flugter med bygningen vest for og op mod havemuren

Byggefeltet for teltene er 6 x 6 m som teltene (19 og 28 m²) kan placeres indenfor.

Afstanden til bestående bygninger er sat til max 20 meter jfr. Planklagenævnets praksis for, hvad der ligger i tilknytning til

Afstanden mellem teltene er efter ansøgers ønske på grund af terræn sat til ca. 10 m, Dette overholder dog ikke styrelsens krav om 5-6 meter mellem teltene

Byggefelter koordinater jft. skitse på kortet herover:

Felt 1 (528851.5 6118270.5 528857.2 6118272.6 528859.1 6118266.8 528853.1 6118264.8)

Felt 2 (528843.1 6118276.2, 528841.6 6118281.4, 528847.4 6118283.7, 528849.0 6118278.2)

Ved at vende placeringen hvor afstanden øges, vil evt. gener for naboen blive mindre (forhold 3).

Forhold 3

Haderslev Kommune lægger stor vægt på reglementet (se bilag) og dets opfyldelse.

Forhold 5

Haderslev Kommune vurderer at den øgede færdsel ikke overstiger hvad vejen (der ligger inden for færdselslovens byzone område – og dermed max. 50 km/t) kan kapere. Færdsel fra Marstrup siden (og motorvejes afkørsel) vil ikke berøre beboerne længere mod øst på vejen.



Forhold 4, 6, 7 og 8

Falder enten udenfor Planlovens rammer eller er vurderet som bagatelagtige.

Forhold 9

Haderslev Kommune har vurderet placeringen i forhold til det ansøgte. Den vil ikke være mulig på grund af oversigt, støj (nærhed til Marstrup Bygade reduceres fra 60 til 20 m), adgangsforhold. Derfor fastholdes det ansøgte areal øst for ejendommen.

Andre forhold

På grund af havemur kan teltene ikke trækkes tættere på ejendommens bygninger og på grund af terræn er afstanden mellem teltene (terrasserne) sat til 10 m.

Ejendommen ligger inden for det i kommuneplanen udpegede turismeområde. Udlejning af teltene vil derfor understøtte kommunens planlægning og intentioner.

Kommunens konkrete vurderinger i forhold til kommuneplanens retningslinjer m.v. kan ses i bilag 1.

2.3 Konklusion

Ud fra de kendte forudsætninger og under overholdelse af de i denne tilladelse anførte vilkår vurderes det, at det ansøgte ikke vil være i konflikt med:

- planlovens landzonebestemmelser og hovedformål
- relevante retningslinjer i kommuneplanen
- øvrig relevant lovgivning
- hensynet til naboer og deres bemærkninger

gives der tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 til den i afsnit 2.2. viste placering

3 Klagemulighed og offentliggørelse

Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen (se side 1) påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 2.

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

[Afgørelsen offentliggøres på Haderslev Kommunes dialog- og høringsportal - www.blivhoerthaderslev.dk](http://www.blivhoerthaderslev.dk)

Personoplysninger vil blive anonymiseret i den offentlige udgave på Plandata.

--0--

For spørgsmål kontakt undertegnede på e-mail sopa@haderslev.dk eller telefon 29 63 88 67.

Venlig hilsen

Søren-Peter Andersen
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

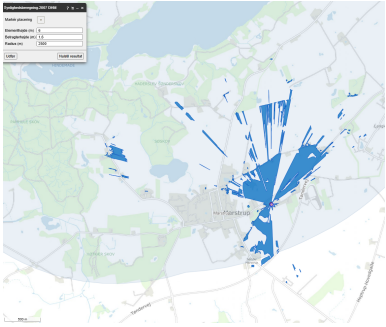
Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas

Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.

B1.1 Kommuneplanen

Det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer:

Retningslinje	Kort	Vurdering
2.4.1 Udvikling af landsbyer Landsbyerne skal udvikles differentieret med udgangspunkt i den enkelte landsbys stedbundne potentiale. Landsbyerne defineres inden for strategisk planlægning for landsbyer i Haderslev Kommune som alle landsbyer, fortrinsvis med et indbyggerantal over 200, samt lokalbyer. Der er udarbejdet en baggrundsrapport, som fremgår af dette link: <u>landsbyer_baggrundsrapport-2021.pdf (haderslev.dk)</u> Du kan også finde rapporten via https://kommuneplan2021.haderslev.dk/hovedstruktur-og-retningslinjer/2-byerne-drivkraften-for-udviklingen/24-udvikling-af-landsbyer-haderslev-kommune	Marstrup er placeret i den del af Haderslev Kommune, der omfatter turismepotentiale og bosætningspotentiale Marstrup har kvaliteter i form af beliggenhed tæt på naturen. Byen har bl.a. kort afstand til dyrehaven og den nye mountainbikebane i Pamhule. Et af de seneste tiltag i byen er et motionscenter i byens gamle skole	Det ansøgte vil understøtte udviklingen. Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.

3.5.4 Kystnærhedszonen I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab. 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.	Afstanden til Haderslev Dam er lidt under 2,4 km.  Det er ikke muligt at se teltene fra Dammen. Byggeriet sket inden for afgrænsningen af lokalbyen Mastrup og i tilknytning til den eksisterende bebyggelse	Det vurderes ud fra placering og omfang at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægnings-interesser i kystområderne Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.
4.1.4 Turismeområder For turismeområder i Haderslev Kommune gælder at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområderne. For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder endvidere, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.	Byggeriet sket inden for afgrænsningen af lokalbyen Mastrup og i tilknytning til den eksisterende bebyggelse	Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.



5.3.2 Skrydstrup Flyvestation

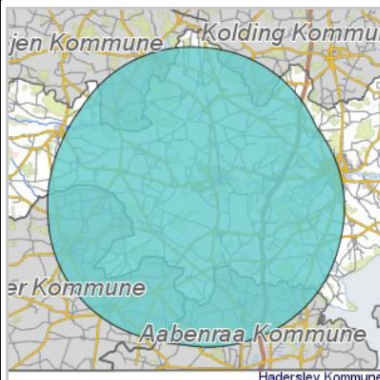
Flyvestation Skrydstrup skal sikres arealmæssig mulighed for, at gældende sikkerhedsmæssige krav kan opfyldes.

Ved planlægning for arealudvidelser med et større antal starter og landinger eller ændringer i maskintyper, skal der tages de nødvendige hensyn med henblik på at forebygge miljøkonflikter i forhold til tilgrænsende arealanvendelser

Inden for en afstand af 13 km fra Flyvestation Skrydstrup bør der af hensyn til flyvesikkerheden ikke etableres anlæg, som tiltrækker fugle, således at der er risiko for, at fuglene overflyver flyvepladsen på vej mellem anlæg, der tiltrækker fugle, og eventuelle yngle- og rasteplasser. (Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal altid høres).

I det område der anvendes til radarindflyvning i 500 fod, skal tekniske anlæg (husstandsvindmøller, radiomaster m.v.) med en maksimalhøjde over havet på 500 fod – svarende til 152 m over havet (DVR) forelægges FES.

Indflyvningsplaner og servitutbelagte områder omkring flyvepladserne Skrydstrup og Skovbølling og visse lufthavnsanlæg skal respekteres. Relevant styrelse skal høres ved anlægsprojekter med en højde over 25 m inden for indflyvningsplanerne samt ved projekter nær luftfartsanlæg.



Der er mere end 10 km til flyvestationen

Hverken opførelsen eller brugen af glampingteltene vurderes at kunne tiltrække fugle.

Højden på det ansøgte overstiger ikke den omkringliggende boligbebyggelse.

Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.

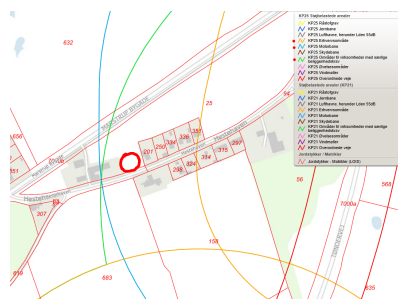


6.11 Støjkonsekvenszone i Haderslev Kommune

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:

- Overordnede veje
- Jernbaner
- Lufthavne
- Vindmøller
- Motorbaner
- Skydebaner
- Grusgravområder
- Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- Forsvarets skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner samt militære flyvestationer.

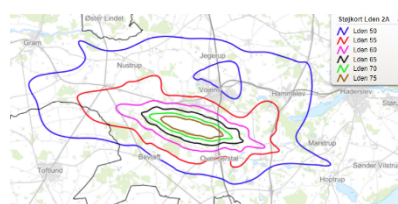


Ligger inden for støjkonsekvensområdet fra køreteknisk anlæg, der både afkaster en linje for virksomhed med særlige beliggenhedskrav og motorbane

Da køreteknisk anlæg skal kunne overholde støjgrænserne for de boliger, der ligger mellem det ansøgte og anlægget vurderes det at de vejledende støjgrænser – for teltene – kan overholdes.

Der er dermed ikke konflikt med retningslinjen.

Støjkonsekvenszone Flyvestation

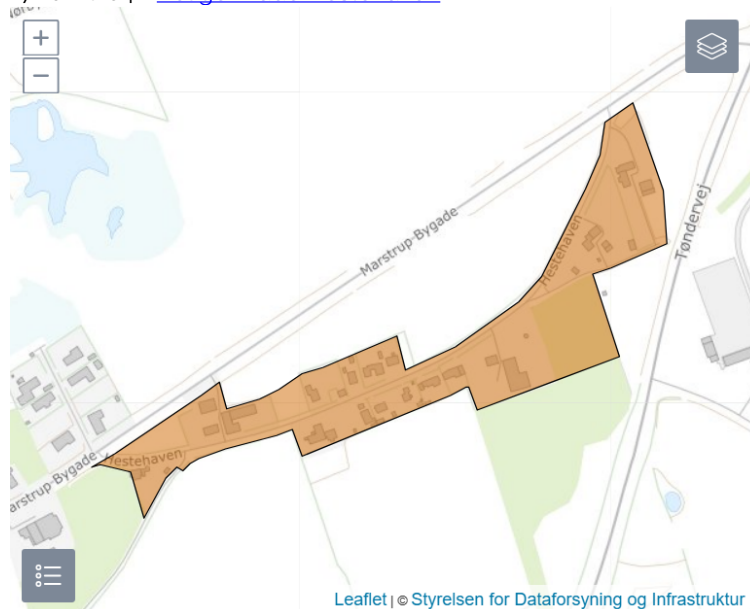


udenfor

B1.2 Kommuneplanramme

Det ansøgte er omfattet af følgende kommuneplanramme:

17.10.BO.04 - [Boligområde Hestehaven](#)



Plannavn	Boligområde Hestehaven
Plannummer	17.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1,5
Max. bygningshøjde (m)	8,5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i lokalbyen kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav -, tæt-lav - og anden bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for etagebebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Bilag 2 Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser truffet i henhold til § 35, stk. 1 i lov om planlægning, (jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01.03.2024 med senere ændringer) kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1 nr. 1.

Klageberettigede efter § 58 er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. § 59, stk. 1. Klageberettigede er endvidere jf. § 59, stk. 2, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af:

- at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
- at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

[Du klager via Klageportalen, som du finder et link til her: www.naevneneshus.dk.](http://www.naevneneshus.dk)

Du logger på ligesom du plejer. Typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles eller offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 §2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (privatperson) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. [Se betingelser for at blive fritaget her.](#)

Planklagenævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du ønsker kommunens eller klagemyndighedens afgørelse prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen, jf. § 62 i Lov om planlægning.

[Der henvises i øvrigt til Planklagenævnet hjemmeside https://naevneneshus.dk/](https://naevneneshus.dk/)

Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01.03.2024 med senere rettelser.

- § 1 Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.
- Stk. 2. Loven tilsigter særlig,
- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
 - 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
 - 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
 - 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
 - 5) at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges,
 - 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
 - 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.
- § 35. 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 øudviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10.
- Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.
- 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.
- Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.
- Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.
- Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.
- Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.
- Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.
- Stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte 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.
- Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.
- § 35 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
- 5) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 6) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 7) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 8) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 9) Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 10) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 7.
- 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a eller et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 13) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 15) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 16) Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 5.
- 17) Antennesystemer til radiokommunikation i elektroniske kommunikationsnet med tilhørende frekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, siloer eller høje skorstene m.v., når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- 18) En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.
- 19) Teknikskabe eller teknikhuse i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 3 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen m.v.
- 20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.
- 21) Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og udstyr hertil, der opsættes på fysisk infrastruktur eller på arealer, medmindre kommuneplanen indeholder retningslinjer om, at den fysiske infrastruktur eller arealet har en arkitektonisk, historisk eller naturmæssig værdi, eller der er hensyn til den offentlige sikkerhed, eller medmindre de samme værdier og hensyn fremgår af bekendtgørelser udstedt i medfør af loven. Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og fysisk infrastruktur forstås i overensstemmelse med definitionerne i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3 og 14, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 14.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14 og 15, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 6. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

Stk. 7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 10, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af en tilladelse i medfør af § 41 a eller et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

Stk. 8. Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

Stk. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsatte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 30.

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Stk. 2. Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsbedrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

§ 56

- Stk. 2. En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.
- Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

§ 58

Til Planklagenævnet kan påklages:

- 1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 4.
- 3) Kommunalbestyrelsens afgørelser om andre forhold, der er omfattet af denne lov og regler udstedt i medfør af loven, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. dog stk. 2.

Databeskyttelsesloven - Rettigheder efter Lov om behandling af personoplysninger (lov nr. 502 af 23. maj 2018 med senere ændringer) - også kaldet Databeskyttelsesloven

Databeskyttelsesloven giver borgere nogle rettigheder i forhold til de oplysninger, Haderslev Kommune indsamler om dig og din ejendom, og som kommunen behandler på edb eller i manuelle registre.

Indsamling og registrering af oplysninger

Kommunen har ret til at indhente oplysninger i forbindelse med de sager, som skal behandles af kommunen.

I kommunens sagsdokumentsystem registreres oplysninger, som omfatter adresse, matr.nr. og sagsindhold, herunder sagsparter.

Videregivelse af oplysninger

De oplysninger, kommunen indsamler, kan blive udvekslet mellem region, nabokommuner og styrelser i det omfang, data skal anvendes ved flere myndigheders administration efter Planloven.

Ved aktindsigt kan der blive udleveret oplysninger fra registeret.

Oplysninger kan også videregives til statistiske eller forsikringsmæssige formål.

Oplysningerne kan, eller er, eller vil blive gjort offentlig tilgængelige på Haderslev Kommunes hjemmeside og Planinfo.dk.

Indsigt i oplysninger

Borgere kan henvende sig til kommunen og få oplyst, om Haderslev Kommune behandler oplysninger om dem og i så fald, hvilke oplysninger der anvendes, hvad formålet er, hvor oplysningerne stammer fra, og hvem der modtager oplysningerne.

Ret til at gøre indsigelse over for behandling af oplysninger

Hvis man opdager, at der er fejl i de oplysninger, kommunen behandler, eller hvis oplysningerne er vildledende, kan man gøre opmærksom på det. Haderslev Kommune kan så rette oplysningerne.

Klage over Haderslev Kommunes behandling af oplysninger

Hvis man mener, at kommunen ikke har tilgodeset ens rettigheder efter Persondataloven, eller hvis man i øvrigt vil vide mere om rettigheder efter loven, kan henvendelse ske til Haderslev Kommune, Christian X's Gade 39, 6100 Haderslev, tlf. 74 34 34 34.

Klager over kommunens behandling af oplysninger om ejendomme skal ske til Datatilsynet, Borgergade 28, 5., 1300 København K.

Bilag 4 Vejledning om glamping

Fra Plan og landdistriktsstyrelsens vejledning om glamping

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 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 hotelbegrebet³⁰. 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 hotelejerens eller -forpagterens 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.

³⁰ Læs mere i [Notat om hotelbegrebet på planinfo.dk](#)

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 udlejnings-tilladelse, hvis der er en afstand på ikke mere end ca. 5 – 6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

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

Erhvervsmæssig udlejning af hytter *i op til fem nætter ad gangen* er fritaget fra kravet om udlejningstilladelse. Det er dog en forudsætning for at være fritaget fra tilladelseskrauet 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 privates 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.

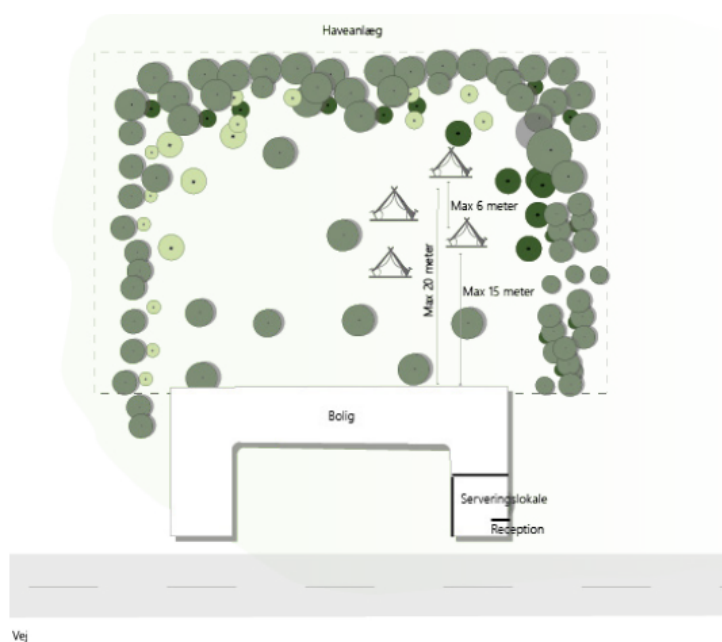


Fig. 14: Eksempel på glampingenheder i tilknytning til gård med reception og serveringslokale

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.

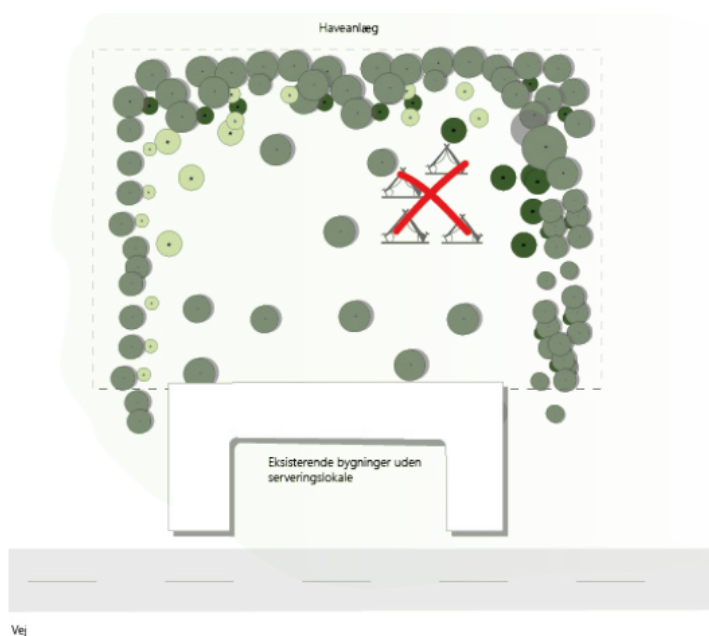


Fig. 15: Eksempel på gård uden serveringslokale

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.

Bilag 5 Ordensreglement

Ordensreglement for Glamping

1. Generelle regler

- Alle gæster skal følge reglementet for at sikre et trygt og behageligt ophold for alle.
- Respektér naturen og dyrelivet i området. Det er ikke tilladt at skade vegetation eller forstyrre dyrelivet.
- Undgå unødigt støj, især mellem kl. 22:00 og 07:00.

2. Check-in og check-out

- Check-in er fra kl. 15:00, og check-out skal ske senest kl. 11:00.
- Ved forsinket check-out kan der pålægges ekstra gebyr.

3. Brug af faciliteter

- Sanitære faciliteter skal holdes rene og ryddelige. Efterlad dem, som du selv ønsker at finde dem.
- Fællesområder er til for alle. Ryd op efter dig selv og vis hensyn til andre.
- Brug af åben ild er kun tilladt på anviste pladser, og alle flammer skal slukkes, inden man forlader området.

4. Madlavning og affaldshåndtering

- Madlavning må kun ske på anviste steder.
- Affald skal sorteres og smides i de angivne beholdere.
- Madrester skal opbevares forsvarligt for at undgå tiltrækning af dyr.

5. Kæledyr

- Kæledyr er tilladt, men skal altid holdes i snor.
- Ejeren skal rydde op efter sit kæledyr.
- Undgå at kæledyr forstyrrer andre gæster.

6. Alkohol og rusmidler

- Moderat alkoholforbrug er tilladt, men beruselse eller forstyrrende adfærd accepteres ikke.
- Ulovlige rusmidler er strengt forbudt.

7. Ansvar og sikkerhed

- Glampingpladsen er ikke ansvarlig for tab eller skade på personlige ejendele.
- Gæsterne er ansvarlige for eventuelle skader, de forårsager på faciliteter eller udstyr.
- Ved nødsituationer, kontakt personalet eller ring til alarmnummer 112.

8. Trafik til og fra glampingteltene

- Kørsel i området skal begrænses til et absolut minimum og der skal køres med forsigtighed, da der er legene børn i området.
- Parkering må kun ske på de anviste parkeringspladser.
- Kørsel tæt på teltene er ikke tilladt for at minimere støj og beskytte naturen.
- Benyt de afmærkede stier og veje for at bevare området bedst muligt.

9. Overtrædelse af reglementet

- Overtrædelse af reglementet kan føre til bortvisning uden refusion.