

Til alle kommuner

Bolig- og Planstyrelsen

Vejledende udtalelse om tinyhouses på hjul på campingpladser

Baggrund

Bolig og Planstyrelsen har den seneste tid modtaget henvendelser fra kommunerne, som har efterspurgt vejledning om, hvilke regler der gælder for ”tinyhouses” på hjul, som ønskes permanent opstillet på campingpladser.

Derfor har styrelsen udarbejdet dette vejledende notat, som gennemgår relevante regler i planloven, naturbeskyttelsesloven, bygningsreglementet og campingreglementet ift. tinyhouses på hjul, der ønskes permanent opstillet på en campingplads.

Bolig- og Planstyrelsen kan udtale sig generelt vejledende om gældende regler, idet det tilkommer Planklagenævnet og domstolene at fortolke reglerne endeligt i konkrete sager.

Udtalelsen tager udgangspunkt i en mere generel gennemgang af relevante regler i de ovenfor nævnte love. De forskellige lovgivninger har forskellige hensyn at varetage, og reguleringen af tinyhouses kan derfor være forskellig alt efter den pågældende regulering.

En væsentlig del af campingpladserne i Danmark er beliggende i landzone inden for kystnærhedszonen eller i områder af stor landskabelig og naturmæssig betydning. I landzone må der som udgangspunkt ikke uden tilladelse fra kommunen (landzonetilladelse) foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Planlovens regler uddybes i afsnit 1 nedenfor.

En kommune har mulighed for via campingtilladelsen, fx via en revideret campingtilladelse, at stille krav til campingpladsens indretning mv. og i den forbindelse stille krav til, hvor på campingarealet opstillingen af tinyhouses og andre typer af campingenheder må ske. Reglerne uddybes i afsnit 2 nedenfor.

Ændringer af tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter en dispensation fra Kystdirektoratet efter naturbeskyttelseslovens regler, jf. nærmere herom i afsnit 3.

Indenrigs- og Boligministeriet

En kommune har desuden mulighed for – afhængig af de konkrete omstændigheder - at vurdere om campingenheder *reelt* anvendes som henholdsvis campingvogne eller campinghytter, og dermed om de omfattes af reglerne for campinghytter eller for transportable campingenheder. Reglerne uddybes i afsnit 4 nedenfor.

Der er et forbud mod opstilling af store eller permanente vogne på en campingplads. Campingreglementets regler herom beskrives i afsnit 5 nedenfor.

Endelig er der i bygningsreglementet regler om campinghytter, mobilhomes og lignende enheder på en campingplads. Reglerne beskrives i afsnit 6.

1. Planlovens regler

For planlægning inden for kystnærhedszonen gælder generelt, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. Væsentlige ændringer, større udvidelser eller ændret anvendelse af turismeanlæg, der ikke rummes inden for gældende lokalplaner eller landzonetilladelser, skal som udgangspunkt vurderes på lige fod med nye anlæg ift. planlovens regler.

I landzone må der som udgangspunkt ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1. Fx vil opførelse af campinghytter på en campingplads i landzone kræve landzonetilladelse, medmindre hytterne er omfattet af en tidligere landzonetilladelse eller en landzonelokalplan med såkaldt ”bonusvirkning”.

Ved vurderingen af om etablering af tinyhouses på en campingplads kræver landzonetilladelse efter planlovens regler, kan der efter Bolig- og Planstyrelsens opfattelse ikke i sig selv lægges afgørende vægt på, om de kan transporteres, eller om tinyhouses efter anden lovgivning, der varetager andre formål, kategoriseres som campingvogne. At tinyhouses efter færdselslovgivningen kan indregistreres som campingvogne, betyder efter styrelsens opfattelse ikke, at etablering og anvendelse af tinyhouses på en campingplads i landzone i alle tilfælde kan ske uden landzonetilladelse.

For så vidt tinyhouses på en campingplads i det væsentlige fremtræder som og anvendes på samme måde som campinghytter, er det styrelsens umiddelbare opfattelse, at de skal betragtes som bebyggelse/ændret anvendelse, der kræver landzonetilladelse, uanset at de er på hjul og efter færdselsloven generelt betragtes som campingvogne. Styrelsen bemærker

i den sammenhæng, at der efter det oplyste kan være tale om bygningslignende konstruktioner, der opstilles på campingpladsen for en længere periode med henblik på udlejning – i vidt omfang svarende til campinghytter. Under sådanne omstændigheder vurderer styrelsen, at de hensyn, som landzonereglerne har til formål at varetage, også er relevante for opstilling af tinyhouses. I relation til afgrænsningen af begrebet ”bebyggelse” i planlovens § 35, stk. 1 er det i praksis antaget, at kravet om landzonetilladelse også kan omfatte transportable enheder, samt generelt antaget at der i afgrænsningstilfælde kan lægges vægt på, om der er tale om en relevant aktivitet set i forhold til landzonebestemmelsernes formål.

Det skal fremhæves, at afgørelsen i alle tilfælde vil forudsætte en konkret vurdering, og at kommunens afgørelser efter planloven kan påklages til Planklagenævnet. Styrelsens generelle og vejledende udtalelse ovenfor skal således læses med det forbehold, at det er op til kommunen og eventuelt Planklagenævnet at træffe afgørelse om anvendelsen af planlovens regler i konkrete tilfælde.

Hvorvidt der i en konkret sag er tale om væsentlige ændringer eller større udvidelser, og om en ændring kan rummes inden for en eksisterende landzonetilladelse eller lokalplan, er op til kommunen at vurdere.

2. Tilladelse til udlejning, indretning og benyttelse, jf. campingreglementet

Ifølge campingreglementets § 2 forudsætter erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til campering en tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ifølge §§ 3 og 4 kan tilladelse meddeles på en række vilkår.

Som beskrevet i campingvejledningens afsnit 4.2 er det ikke alene etablering af nye campingpladser, der kræver udlejningstilladelse. Udvidelser og ændringer af bestående campingpladser forudsætter også en fornyet tilladelse. Videre står det i afsnit 4.2:

”Enhver udvidelse af en campingplads kræver således en ny udlejningstilladelse. Det gælder også, hvis et areal, der ligger i tilslutning til en campingplads, kun ønskes benyttet som aflastningsareal i kortere perioder i højsæsonen.

Ændring af en eksisterende campingplads, der – i forhold til den eksisterende udlejningstilladelse – medfører ændring af forholdet mellem størrelsen af de arealer, der er forbeholdt hhv. korttidscampister (højst fire uger ad gangen) og langtidscampister (højst otte måneder), kræver også fornyet tilladelse. Det samme gælder, hvis campingpladsens kapacitet (antal campingenheder) ønskes udvidet, selv om det kan gøres inden for campingpladsens fysiske rammer.

I forbindelse med en fornyet udlejningstilladelse kan kommunalbestyrelsen tage den samlede tilladelse op til revision og fx ændre og præcisere vilkårene. Der henvises til afsnit 4.7.

Ved ændring af en campingplads, hvor ændringen kan have væsentlig skadelig indvirkning på miljøet, vil en sådan ændring også være omfattet af reglerne i miljøvurderingsloven. Tilladelse til ændring eller udvidelse kan ikke gives, før vurdering efter lovens § 16 er foretaget af miljøvurderingsmyndigheden.

For så vidt angår udvidelser og ændringer af campingpladser, der kan påvirke Natura 2000-områder, se under afsnit 4.1.”

Når kommunen beslutter at meddele tilladelse eller at tage en tilladelse op til fornyet vurdering på baggrund af ændringer eller udvidelser af campingpladsen, skal kommunalbestyrelsen angive det tilladte antal campingenheder og kan desuden fastsætte vilkår om bl.a. 1) tidsbegrænsning, 2) campingpladsens indhegning og afskærmning, 3) campingpladsens udformning og disponering og 4) benyttelsen og placeringen af de til campingpladsen hørende bygninger, jf. campingreglementets § 3.

”Som en del af at meddele en tilladelse med vilkår om campingpladsens disponering, jf. campingreglementets § 3, stk. 1, nr. 3, vurderes det, at en kommune kan fastsætte vilkår om, hvor på campingpladsen enhedspladser til henholdsvis *campingvogne, telte og hytter* kan placeres, fx ift. til strandbeskyttelseslinjen eller klitfredede arealer.”, jf. campingvejledningens afsnit 4.7.

Herudover – afhængig af den konkrete ansøgning og områdets beliggenhed – kan der være behov for at fastsætte en række yderligere vilkår. Det kan fx være vilkår om, at *campingpladsen eller dele deraf* – på grund af en særligt attraktiv beliggenhed, fx inden for kystnærhedszonen – *kun må benyttes til korttidscampering*, jf. campingvejledningens afsnit 4.7.

Kommunalbestyrelsen kan desuden meddele tilladelse til opstilling af campinghytter, jf. § 4, og i § 11 i campingreglementet er der fastsat rammer for, hvad en kommune kan tillade for så vidt angår hytters størrelse og placering ift. klitfredning og strandbeskyttelseslinjer, samt regler om ”hyttekvoter”, dvs. det maksimale antal af hytter, der kan tillades på en campingplads.”

3. Dispensation for ændringer inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelsesloven

Ud over en tilladelse efter campingreglementet kan en dispensation fra Kystdirektoratet være påkrævet for så vidt angår ændringer af tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen. Følgende er beskrevet i campingvejledningens afsnit 4.5 i relation til udvidelser af en eksisterende campingplads:

”Ændring af tilstanden inden for klitfredet areal og inden for strandbeskyttelseslinjen forudsætter som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8 eller § 15, som administreres af Kystdirektoratet. Det vil bl.a. sige, at opførelse og ændring af campinghytter og etablering af anlæg

og faciliteter i øvrigt som hovedregel kræver Kystdirektoratets dispensation.

For eksisterende campingpladser i beskyttelseszonen fra 0-100 meter er dispensationspraksis restriktiv, og der kan normalt kun dispenseres i særlige tilfælde, hvor dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af beskyttelseslinjen.

Campingpladser i den udvidede beskyttelseszone (100-300 meter) på mindre end 75 enheder 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.

Der vil ofte kunne dispenseres til campingpladser i den udvidede beskyttelseszone (100-300 meter) på over 75 enheder til udvidelser, nybyggeri m.v., som er nødvendig for, at virksomheden kan tilpasse sig den sædvanlige udvikling. Der vil også kunne dispenseres til en øget kapacitet, hvis 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. Udvidelsen må ikke stride afgørende imod hensynet til landskab og naturbeskyttelse.

Eksisterende turismevirksomheder, herunder campingpladser, kan i nogle tilfælde få dispensation til mindre anlæg og faciliteter til brug for friluft- og ferieaktiviteter.”

Hvis der er spørgsmål til strandbeskyttelseslinjen og klitfredede områder er Kystdirektoratet rette myndighed at spørge.

4 Er tinyhouses campinghytter eller transportable enheder i forhold til campingreglementet

Tinyhouses er ikke defineret i lovgivningen, og det beror derfor på en konkret vurdering af de enkelte tinyhouses egenskaber og reelle anvendelse, om de vurderes som campinghytter eller transportable enheder efter campingreglementets regler.

Ifølge campingreglementets regler i § 1 gælder blandt andet følgende definitioner:

Ved campingenheder forstås telte, campingvogne eller andre transportable konstruktioner, f.eks. campingbiler o.l. og campinghytter, herunder campingværelser og trætophytter.

Campinghytter er den ene af de to hovedkategorier, der ifølge campingreglementet kan anvendes til ophold på en campingplads. Den anden hovedkategori er transportable campingenheder, hvorved forstås enheder,

som er umiddelbart flytbare (eksempelvis telte, campingvogne eller lignende.

Campinghytter er desuden defineret i sommerhuslovens § 4, hvor det er anført, at ved en campinghytte forstås en mindre beboelsesenhed, som anvendes til udlejning eller udlån til ferieformål på en campingplads, og som ikke udgør en selvstændig ejendom. Campinghytter må kun stilles til rådighed for den samme bruger i højst fire uger årligt, jf. sommerhuslovens § 4, stk. 2, 4. pkt.

Ifølge campingvejledningens afsnit 8.9. er det ikke en campingenheds formelle eller markedsføringsmæssige betegnelse, men derimod dens reelle egenskab som transportabel eller ikke-transportabel, der er afgørende for, hvilken kategori campingenheden tilhører. Fx vil visse større såkaldte telttyper skulle betragtes som hytter. Det gælder ”telte”, der konstrueres og monteres på en måde og med materialer, der gør, at de adskiller sig fra gængse telttyper, og samlet set ikke har karakter af at være en transportabel konstruktion. Tilsvarende gælder for visse typer af mobilhomes.

Såfremt der er usikkerhed i en konkret sag, om der er tale om en campingvogn eller en campinghytte, kan kommunalbestyrelsen vurdere spørgsmålet ud fra en konkret vurdering med inddragelse af sagligt relevante hensyn.

Hvis tinyhouses på en campingplads i det væsentlige fremtræder som og anvendes på samme måde som campinghytter, er det styrelsens umiddelbare opfattelse, at de efter omstændighederne vil kunne betragtes som campinghytter, uanset at de er på hjul og efter færdselsloven generelt betragtes som campingvogne. Styrelsen bemærker i den sammenhæng, at momenter der kan inddrages i vurderingen er også om de ejes og udlejes af campingpladsejer eller forpagter. Andre konkrete momenter kan inddrages i vurderingen i en konkret sag, fx om tinyhouses tilsluttes kloakering og vandforsyning, om hjulene afmonteres eller tinyhouset ”klodses op” i hele sæsonen.

I forlængelse heraf er det styrelsens antagelse, at omgåelsesbetragtninger i særlige tilfælde kan finde anvendelse, hvis konkrete omstændigheder giver et samlet billede af, at man med opstilling af permanente tinyhouses på hjul forsøger at omgå eller reelt omgår reglerne for blandt andet hyttekvoter.

Det skal fremhæves, at afgørelsen i alle tilfælde vil forudsætte en konkret vurdering, og at kommunens afgørelser efter campingreglementet kan påklages til Planklagenævnet.

5. Forbud mod store eller permanente vogne, jf. campingreglementet

Hvis tinyhouses på hjul er større end 25 m², vil de være omfattet af reglerne i § 14, stk. 2, 2. pkt., der angiver, at det på campingpladser er forbudt

at opstille campingvogne o.l., der har en højde eller bredde, der udelukker registrering efter færdselsloven.

I dag er det efter færdselslovgivningen muligt at få indregistreret vogne over 25 m². For at undgå, at campingpladserne domineres af sådanne store vogne, er det anført i § 14, stk. 2, 1. pkt., at det ikke er muligt at opstille indregistrerede campingvogne på over 25 m² i mere end fire uger årligt på en campingplads. Bestemmelsen indebærer, at turister med sådanne store vogne ikke skal afvises, men højst kan få lov at campere i fire uger årligt på samme campingplads.

Efter § 14 stk. 2, 1. pkt. er såvel udlejning som opstilling i mere end fire uger årligt af indregistrerede campingvogne på over 25 m² således ikke tilladt.

6. Bygningsreglementet regler

Opførelse af og om- og tilbygninger til campinghytter, mobilehomes og lignende, der er omfattet af campingreglementet, er tillige omfattet af bygningsreglementet.

Efter bygningsreglementets § 5, stk. 1, nr. 7 er opførelse af og om- og tilbygninger til campinghytter, mobilehomes og lignende, der er omfattet af campingreglementet undtaget fra kravet om byggetilladelse, men skal stadig leve op til bygningsreglementets tekniske krav. Det betyder, at bygningsreglementet krav til fx de konstruktive forhold, brandsikring og energiforbrug m.v. skal overholdes. Energikravene for campinghytter sidestilles med energikravene for sommerhuse. Kravene er lempet i forhold til almindelig nybyggeri.

Det beror på en konkret vurdering om et tinyhouse placeret på en campingplads er omfattet af bygningsreglementet, og det er kommunalbestyrelsen, som bygningsmyndighed, der skal tage stilling i de konkrete tilfælde.