

Udvalget for Landdistrikter og Øer

Aabybro d. 14. september 2023

Lukket høring om udfordringer og problemstillinger inden for campingervhervet

Dansk Kyst- og Naturturisme finder det yderst positivt, at Udvalget for Landdistrikter og Øer tager initiativ til en drøftelse af udfordringer inden for campingervhervet, og håber man i forlængelse af den lukkede høring vil gennemføre en inddragende proces for alle relevante interessenter. Derved kan der samles et solidt vidensgrundlag, der pejler retningen for de bedste rammer for en bæredygtig udvikling inden for branchen.

Naturnær overnatning

Camping udgør cirka en fjerdedel af alle overnatninger i kyst- og naturturismen og er den største overnatningsform blandt danskerne. Samtidig er der stigende efterspørgsel efter naturnære overnatningsprodukter fra vores primære markeder, i særdeleshed Tyskland og Holland. Men antallet af overnatninger i campingervhervet er, set over en årrække, stagneret og har ikke oplevet samme vækstrater som øvrige overnatningsformer eller som campingervhervet hos vore nære konkurrenter, eksempelvis Tyskland og Sverige, der opererer under mere lempelige rammebetingelser.

Campingpladserne ligger oftest på meget attraktive placeringer – naturnært og tæt på feriestedernes oplevelsesudbud. Det giver således mening at udvikle disse arealer, så de i højere grad kan imødekomme markedets efterspørgsel. Dermed sikres en bæredygtig arealanvendelse, idet der er tale om udvikling af allerede anvendte arealer. Ligeledes muliggøres en økonomisk bæredygtig udvikling, idet omsætning og indtjening pr. enhed er større for mere moderne overnatningsformer. Eksempelvis er omsætningen på en hytte 3 til 4 gange større end for en traditionel teltplads.

En række tendenser i markedet taler for, at campingervhervet kan blive en central spiller for at indfri ambitionerne i "National strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme" – og med særlig betydning for at kunne skabe levedygtige lokalsamfund i danske landdistriktskommuner. Værdier som bæredygtighed, naturnære oplevelser og samspil med det/de lokale kvaliteter uden at gå på kompromis med komfort, kvalitet og fleksibilitet vinder således frem hos centrale målgrupper i kyst- og naturturismen. Dertil ses et stigende ønske om kortere ferier – hele året – hvor særligt nye muligheder for at arbejde på distancen skaber rum for forlængede weekendophold ("workations").

Som følge af denne udvikling i markedet erfarer Dansk Kyst- og Naturturismen, at der investeres massivt i transformation af "campingproduktet" på vores nærmeste markeder. I såvel Tyskland, Holland, Frankrig, Sverige og Norge etableres således en



række naturnære overnatningstilbud i form af "outdoor camps". Disse tager form af såvel større ferieresorts med en relativt høj andel af permanente / semi-permanente udlejningsenheder (hytter, glamping-telte, tiny houses m.v), samt operatører, der udbyder "glamping" i mindre skala både som omdannelse af campingpladser, i forbindelse med oplevelsestilbud eller som supplement til eksisterende kapacitet, fx ved omdannelse af tidligere landbrugsarealer.

Også i Danmark opleves en stor mulighed for at tilvejebringe investeringer inden for nye naturnære overnatningsprodukter – både fra udenlandske operatører og hos danske iværksættere. Sidstnævnte medfører ofte bosætning, idet der typisk er tale om udflyttere fra de større byer.

I mange tilfælde begrænses potentielle investorer og iværksættere dog af eksisterende lovgivning, som bl.a. skyldes at de nye overnatningsenheder/-typologier ikke har et naturligt tilhørssted i f.eks. Sommerhusloven, og at sammenhængen på tværs af gældende lovgivning og administrativ praksis er ugenomsigtig. Dermed opleves myndighedshåndteringen i forbindelse med ansøgning om udlejningstilladelse hos kommunerne som uensartet.

Autocamperturismen

Antallet af autocampere har over en årrække været støt stigende, og både i Danmark og på de vigtigste nærmarkeder er antallet af registrerede autocampere i kraftig vækst. I følge Danmarks Statistik er der sket en stigning i indregistrerede autocampere i Danmark på 17,5 pct. I perioden 2019-2022. I Europa er der mere end 2,4 mio. autocampere, heraf 675.000 alene i Tyskland, der alle er potentielle turister i Danmark. Autocamperturisme må således siges at have vundet stort indpas som ferieform og udgør i dag et fortsat hastigt voksende marked.

Langt de fleste autocampere er indregistreret som personbiler (vægt under 3500 kg). Dette medfører, at de har lov til at parkere på lige vilkår med personbiler. Derudover er det også tilladt at raste i autocamperne, hvilket indebærer, at føreren må tage ophold for at gøre hvil. Dette på lige vilkår som øvrige personbiler, og det er ikke afgrænset af, hvorvidt det sker i dagtimerne eller om natten, ligesom der ikke er en klar tidsbegrænsning knyttet til selve det at raste.

Campingerhvervet har i særdeleshed fremhævet, at de finder det konkurrenceforvridende, at autocampere må "overnatte" enten gratis eller under andre betingelser end markedsvilkårene foreskriver. Desuden oplever lokalbefolkningen i perioder og/eller på attraktive lokationer en stor mængde autocampere, der tager ophold hen over natten, hvilket lokalt anses som et unødigt indgreb i landskabet og/eller bebyggede områder.

I Danmark er der inden for gældende lovgivning ikke mulighed for at etablere såkaldte stellpladser til autocampere, da det som begreb ikke er muligt ift. hverken den arealregulerende lovgivning eller sommerhusloven/campingreglementet, der regulerer udlejen for *dag- og natophold i campingenheder*.

I praksis medfører det, at både myndigheder og erhverv har et relativt afgrænset mulighedsrum ift. at udvikle deciderede overnatningstilbud målrettet



autocampergæster. Og i særdeleshed, hvis man skal imødekomme, at autocamperturismen skal drives erhvervsmæssigt og på markedsmæssige vilkår.

Anbefalinger til ajourføring af campingreglementet

Dansk Kyst- og Naturturisme anbefaler, at investeringer i nye og naturnære overnatningsprodukter samt den stigende efterspørgsel fra autocamperturister bør imødekommes inden for campingreglementet.

Nedenfor angives konkrete anbefalinger til revision og ajourføring af campingreglementet, der ville kunne bidrage til at skabe nye investeringer i og transformation af camping erhvervet samt nedbringe lokale gener fra en markant stigning i autocamperturismen.

Dansk Kyst- og Naturturisme anbefaler således:

- 1) At der i højere grad kan opnås tilladelse til campingpladser under 100 enheder, så der gives mulighed for nye investeringer inden for "glamping" samt etablering af autocamperpladser [§2 stk. 2].*

Dansk Kyst- og Naturturisme anbefaler, at der gives mulighed for etablering af små/mindre campingpladser, uden at dette skal ske under undtagelsesbestemmelsen (pkt. 3). Investorer og iværksættere efterspørger i stigende grad muligheden for at udbyde "glamping" af høj kvalitet, men disse begrænses ofte af kravet om minimum 100 enheder for at kunne drive produktet i henhold til campingreglementet.

En begrænsning i campingreglementet medfører, at der henvises til etablering inden for bl.a. hotel- og restaurantloven, hvilket medfører etablerings- og driftsomkostninger, der bevirker, at investeringen enten ikke finder lovhemmel eller ikke kan etableres på rentable vilkår.

Pladserne etableres enten gennem transformation af eksisterende campingpladser eller som udbygning af anden oplevelses-/overnatningskapacitet, fx på tidligere landbrugsjord. Denne type produktet bidrager til i mindre skala at forny campingproduktet og imødekomme en trend i markedet omkring meget naturnære overnatningstilbud, og så er det ofte forbundet med bosætning i landdistrikterne.

En revision af reglen om 100 enheder skal desuden give kommunerne mulighed for at udbyde etablering af mindre autocamperpladser (stellpladser) på relevante arealer, under hensyn til bl.a. naturbeskyttelse og beboelse. Dette kan bidrage til en bæredygtig udvikling, hvor stigende tendens til uhensigtsmæssigt ophold efter rastereglerne minimeres.

Det bør sikres, at det etablerede camping erhverv gives samme muligheder for transformation af relevante arealer til autocamperplads. Pladserne bør kunne indrettes efter særlige regler, der sikrer hensigtsmæssige vilkår ift. afstandskrav, servicefaciliteter m.v.



Stellpladser skal desuden udbydes og drives på kommercielle markedsvilkår, f.eks. som satellitpladser drevet af det eksisterende overnatningserhverv eller andre private aktører, og bør betragtes som et supplement til andre nødvendige redskaber for at skabe en bæredygtig planlægning for autocamperturisme i kommunerne.

2) At der gives mulighed for, at kommunalbestyrelser kan tillade campingpladser uden 40 pct. begrænsning på opstilling af hytter m.v. [§11 -13]

Særligt hos vores nærmeste konkurrenter vinder større outdoor camps og naturnære ferieresorts frem. Ses der på, hvordan campingproduktet skal moderniseres og udvikles på den lange bane, er der store udviklings- og investeringsmæssige perspektiver i at tænke i resortdannelse og herunder omlæggelse af eksisterende campingarealer til nye ferieområder. Dette vil åbne op for, at nogle af de campingpladser, der er gældsæt og gået i stå udviklingsmæssigt, vil kunne blive omdannet til ny naturnær og bæredygtig overnatningskapacitet inden for campingreglementet.

Dansk Kyst- og Naturturisme anbefaler at give bedre mulighed for omdannelse af eksisterende campingpladser til outdoor camps (resorts), hvor der skabes et overnatningstilbud med en større andel af faste udlejningsenheder.

Herudover bør det sikres, at reglementet ikke sætter begrænsninger for opstilling af nye og andre typer af overnatningsenheder end klassiske campinghytter og trætophytter. Eksempelvis ses et stigende marked for tiny houses, glamping-telte, "luksus-shelters" samt mindre feriehus, ferielejligheder m.v.

Desuden bør campingreglementet kunne rumme, at der med transformationen af campingpladserne også er mulighed for etablering af relevante oplevelses- og servicefaciliteter, der henvender sig til nye prioriterede målgrupper.

3) At nye investeringer i campinghvervet sikres gennem større sammenhæng til øvrige rammebetingelser, bedre finansieringsmuligheder og mulighed for helårsdrift

Ovenstående anbefalinger vil kræve ændringer, der ligger ud over campingreglementet og kræve en fleksibel proces lokalt i kommunerne, samt bedre dispensationsmuligheder ift. f.eks. beskyttelseslinjer i den arealregulerende lovgivning (fx Naturbeskyttelsesloven). Det anbefales derfor, at en ajourføring af campingreglementet sker med henblik på at skabe større sammenhæng på tværs af regulering samt revidering af den administrative praksis inden for bl.a. arealregulering.

Finansiering udgør en anden central udfordring for de nye investeringer inden for campinghvervet. I Realkreditloven er campingpladser kategoriseret som "specialbygninger", hvilket betyder, at bygningsmassens værdi begrænses betydeligt af, at den ikke har nogen alternativ anvendelse. Dette er en udfordring ift. nye investeringer, da campingpladser som udgangspunkt kun kan belånes på baggrund af eksisterende afkast og ikke ift. det afkast, en investering forventes at give.



To lempelser kan afhjælpe de finansieringsmæssige udfordringer:

- En lempelse af belåningsvilkår, så det vurderingsmæssige grundlag i højere grad kan inddrage et fremtidigt forventet afkast på investeringen.
- En lempelse, der gør det muligt, at nye overnatningsenheder kan være privatejede med en afgrænset brugsret og derudover udlejes via campingpladsens operatør. Dette kan være med til at finansiere ny overnatningskapacitet, og på sigt være medvirkende til at skabe et afkast, der tillader større investeringer.

Campingreglementet sætter desuden nogle uhensigtsmæssige begrænsninger i forhold til sikkerhed for helårsdrift af de nye typer campingpladser qua restriktioner vedr. tilladelse til vintercampering. Man bør her have lige vilkår som i andre sektorer og give rum for erhvervsmæssig udlejning (ikke fast beboelse) uden begrænsninger i vinterhalvåret.

Med ovenstående anbefalinger er det Dansk Kyst- og Naturturismes vurdering, at campingreglementet overvejende vil skabe et grundlag, der ikke sætter unødige begrænsninger for udvikling og investeringer inden for campingerhvervet.

Dansk Kyst- og Naturturisme står naturligvis til rådighed for uddybning af ovenstående pointer og bidrager gerne i den videre proces med yderligere faglig bistand og viden.

Med venlig hilsen

Jens Hausted
Direktør

