

Ansøgningmateriale



Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att.: Teknik & Miljø

Horsens, d. 08.10.2018

Ansøgning om tilladelse til opstilling af 4 små overnatningshytter og 2 luksushytter på Hjarbæk Fjord Camping.

På vegne ejerne af Hjarbæk Fjord Camping – Lone Gad Rasmussen og Morten Nørbo - skal jeg herved ansøge om tilladelse til opstilling af yderligere 6 hytter på campingpladsen på ejendommen matr.nr. 8b Vorde by, Vorde beliggende Hulager 2, 8831 Løgstrup.

Ansøgningen er disponeret som følger:

1. Ejernes aktuelle udlejningstilladelse og beskrivelse af de ansøgte campinghytter og disses placering.
2. Baggrunden for det ansøgte
3. Lovgrundlaget

1. Ejernes aktuelle udlejningstilladelse og beskrivelse af de ansøgte campinghytter og disses placering

Hjarbæk Fjord Camping er beliggende i landzone på en 10 ha stor ejendom noteret som landbrug, hvoraf de 6,9 ha er godkendt til camping med 280 campingenheder.

Campingpladsen har i henhold til udlejningstilladelse af 23.marts 2010 med tillæg af 5.juli 2013 meddelt af Viborg Kommune aktuelt tilladelse til opstilling af 8 campinghytter, som er opstillet i overensstemmelse med vedhæftede pladskort – bilag 1.

De 6 nye hytter der ønskes tilladelse til, er som følger:

Advokat
Mogens N. Lund
Direkte telefon: 7628 1429
mnl@advokatgruppen.dk

Sekretær
Maibritt Holst Nielsen/KI
Direkte telefon: 7628 1432
mhn@advokatgruppen.dk

Sagsnummer
267-16556-MNL/MHN

Medlem af  IMULTILAW

AARHUS
Kystvejen 17, 1. 1
8000 Aarhus C
Telefon: 7010 1330

HORSENS
Emil Møllers Gade 41B, 1.
8700 Horsens
Telefon: 7010 1330

FREDERICIA
Danmarksgade 8
7000 Fredericia
Telefon: 7010 1330

advokatgruppen.dk
CVR-nr. 37158267

4 små overnatningshytter på 10 m² i træ med en ikke overdækket terrasse ligeledes i træ på 5 m² i niveau med terræn, tagbeklædningen er tagpap og højden er 2,8 m. Disse hytter skal udlejes til 2 personer og vil i særdeleshed blive efterspurgt af vandrere, der passerer campingpladsen på Hærvejen, cyklistere på vej rundt om Limfjorden, deltagere i Kalkmineløbet osv.

Som bilag 2 er vedhæftet en enkel plantegning / facadetegning af de 4 helt ensartede små hytter (som er erhvervet fra en nedlagt campingplads).

2 luksushytter EXCELLENT – huse model FUNKIS 2,1 med HEMS på 35 m² opført i træ med integreret overdækket terrasse på 8 m², jfr. vejledningen til campingreglementet og bygningsreglementet, tagbeklædning med tagpap og en højde på 4 m, jfr. campingreglementets § 10, stk. 4.

Som bilag 3 er vedhæftet plansnit af hytten.

Hytterne ønskes placeret som vist på vedhæftede pladskort – bilag 4.

2. Baggrunden for det ansøgte

Turismemarkedet har ændret karakter de seneste år. De danske campingpladser er udsat for stigende international konkurrence i form af stor stigning i antallet af tilbud og feriemål. Denne øgede konkurrence stiller stadig større krav til campingpladserne, hvor evnen til at tilpasse sig et ændret marked bliver af større betydning.

Denne udvikling har ejerne af Hjarbæk Fjord Camping taget konsekvensen af, og har udarbejdet en forretningsplan for campingpladsens produktudvikling i en 10 årig periode og med særligt fokus på de næste 3 år.

Som et væsentligt led i denne forretningsplan ønsker ejerne at investere i flere campinghytter, som der er stærkt stigende efterspørgsel efter fra såvel danske som udenlandske campinggæster – således har campingpladsen de seneste par år alt for ofte måttet takke pænt nej til rigtig mange hyttegæster.

Differentierede overnatningsenheder / udlejningsenheder er afgørende for opnåelsen af den højest mulige belægningsprocent og bedste driftsøkonomi i forbindelse med udlejningen. I overensstemmelse med konklusionerne i diverse brancheanalyser – eksempelvis feasibilityanalysen "Feriehus i nye rammer" udarbejdet af Dansk Kyst – og Naturturisme i november 2017 - ønsker ejerne at kunne tilbyde hytter i et enkelt design til en fornuftig pris samt i den anden ende den totale luksusoplevelse i store hytter i højeste kvalitet og med en fantastisk udsigt – og ikke mindst placeringen og udsigten vil gøre disse hytter særdeles efterspurgt og bevirke, at den samlede anlægsudgift på ikke under 750.000 kr. ved etableringen de 2 hytter (inkl. Indlæggelse af el og vand samt kloakering) bliver en sund investering.

Jeg finder det interessant og værd at bemærke, at den udviklingsevne og parathed som ejerne af Hjarbæk Fjord Camping udviser til at investere i det fortsatte nødvendige kvalitetsløft er i bedste overensstemmelse med den nationale turismepolitik.

Således besluttede Regeringen, Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti med aftalen om *Danmark i bedre balance* fra juni 2016, at gennemføre *"en undersøgelse af mulighederne for en tilpasning af reglerne i campingreglementet til nye ferieønsker, herunder muligheden for større hytter, dels omdannelse eller modernisering af campingpladser"*. I forbindelse med den gennemførte undersøgelse fik camping – og turismeerhvervets centrale interessenter (Campingrådet, Dansk Erhverv, Dansk Kyst- og Naturturisme, HORESTA og Dansk Industri) lejlighed til at fremføre deres ønsker og overvejelser vedrørende en modernisering af campingreglementet.

På baggrund af den gennemførte undersøgelse arbejdes der nu politisk på at opnå enighed om, hvorledes campingerhvervets rammevilkår kan styrkes gennem en modernisering af campingreglementet, så så det gøres mere enkelt og attraktivt at udvikle fremtidens campingplads - herunder ikke mindst i relation til hytteproduktet.

Endvidere har Viborg Kommunes egne strategier til gavn for erhvervs- og turismeudviklingen i kommunen (kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser) været stærkt motiverende for mine klients ønsker om løbende at forbedre og udvikle campingpladsen. Der tænkes i den forbindelse på Erhvervsstrategi 2020, der præciserer målsætningen om at sikre fortsat vækst og udvikling i Viborg Kommune – eksempelvis målsætning 7 omhandlende optimale rammer for erhvervslivet og skabelse af det bedst mulige fundament for virksomheder med vækstpotentiale. Ligeledes Strategi for Turisme 2015 – 2020, der betoner vigtigheden af, at turismen styrkes og udvikles i de kommende år – dette vil ikke blot være til gavn for driften i de enkelte virksomheder, men også skabe en betydelig afledt effekt inden for andre brancher - detailhandel, restauranter, attraktioner, museer, kunsthåndværkere m.v. En stærk og velkørende Hjarbæk Fjord Camping - og en stærk campingsektor i øvrigt – er med andre ord med vigtig for hele turismesektoren.

Det skal endelig erindres, at Hjarbæk Fjord Camping er placeret i et såkaldt yderområde, hvor den har en funktion i forhold til at skabe liv og aktivitet i området. Campingpladsen danner således ramme om diverse arrangementer, eller er medarrangør af aktiviteter, der er et stort plus for såvel lokalsamfundet som turister.

3.Lovgrundlaget

Mine klienter er på det rene med, at placeringen af de 2 hytter på 35 m² på campingpladsens østlige og højest beliggende areal – enhedspladserne 463 og 464 vist på bilag 4 – ikke er uden udfordringer.

Ligeledes er jeg opmærksom på, at opstillingen af de 3 hytter på enhedspladserne 135, 136 og 137 kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk.1, jfr. §

15. Ansøgning om dispensation er samtidig hermed fremsendt til Kystdirektoratet, som det fremgår af bilag 5.

Det ansøgte kræver kommunens tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 – herunder under iagttagelse af § 35, stk. 3. Det skal også bemærkes, at undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk. 1 ikke finder anvendelse på campingpladser, jfr. § 36, stk. 6.

Interessant er det, at planloven er blevet ændret i 2017 – nemlig ved lov nr. 668 af 8. juni 2017 med ikrafttræden den 15. juli 2017.

Ændringen indebærer, at planlægningen skal være med til at skabe gode rammer for vækst og udvikling, og formålsbestemmelsen er ændret for at skabe bedre balance mellem hensynet til vækst og erhvervsudvikling. Den nye formålsbestemmelse er vedlagt som bilag 6.

Ændringen indebærer endvidere, at kommunerne i højere grad end tidligere kan tilgodese erhvervslivets udviklingsmuligheder ved såvel nyetablering som videreudvikling af virksomheder - i sagen her Hjarbæk Fjord Camping, der netop har haft 50 års jubilæum. Samtidig viderefører formålsbestemmelsen hensynet til beskyttelsen af landets natur og miljø.

Formålsbestemmelsen indebærer således, at der fortsat skal ske en afvejning af de forskellige hensyn i den kommunale planlægning.

Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune – vedtaget den 21. juni 2017 – afspejler også denne afvejning.

Området hvor de store hytter ønskes placeret ligger som nævnt i kystnærhedszonen og i den del, som i kommuneplanrammens retningslinje 11 er udpeget som værdifuldt kystlandskab. Samtidig indeholder kommuneplanen retningslinje 6 om ferieanlæg. Ifølge retningslinjen skal kapaciteten i eksisterende turistanlæg udnyttes bedst muligt og udviklingen i turismen skal primært komme de eksisterende ferieanlæg til gode. Endvidere betones i retningslinjen, at der lægges vægt på, at campingpladserne dækker campinggæsternes varierede behov – netop det Hjarbæk Fjord Camping prioriterer med hytteudlejning til små og store penge, enhedspladser til såvel små som store campingvogne, gode pladser til telte, målrettede faciliteter til autocampere osv.

Der skal således ske en afvejning af hensynet bag disse to retningslinjer pga. Hjarbæk Fjord Campings status som mangeårig eksisterende campingplads ved kysten.

Det er min opfattelse, at muligheden for at meddele såvel landzonetilladelse som udlejningstilladelse i henhold til campingreglementet er tilstede for Viborg Kommune.

Ønsket og viljen hos ejerne af Hjarbæk Fjord Camping til at tilpasse sig de nye krav og muligheder kan ikke stå alene. Det er nødvendigt, at der i videst muligt omfang opnås relevante tilladelser og dispensationer fra den lovgivning og regulering, som campingpladsen er underlagt — herunder også i forbindelse

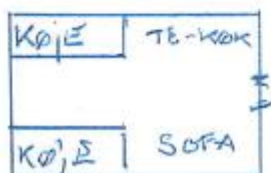
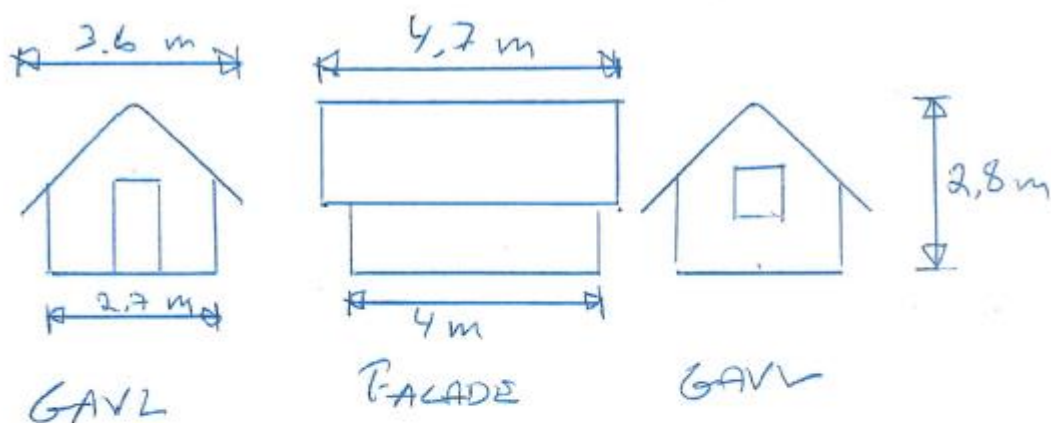
med den kystnære beliggenhed i smuk natur, som campingpladsen i øvrigt opfatter som et uvurderligt aktiv.

Jeg håber, at det fremsendte er tilstrækkeligt for den videre sagsbehandling, men såfremt der er behov for yderligere oplysninger eller bemærkninger bedes dette meddelt – materialet vil herefter straks blive meddelt.

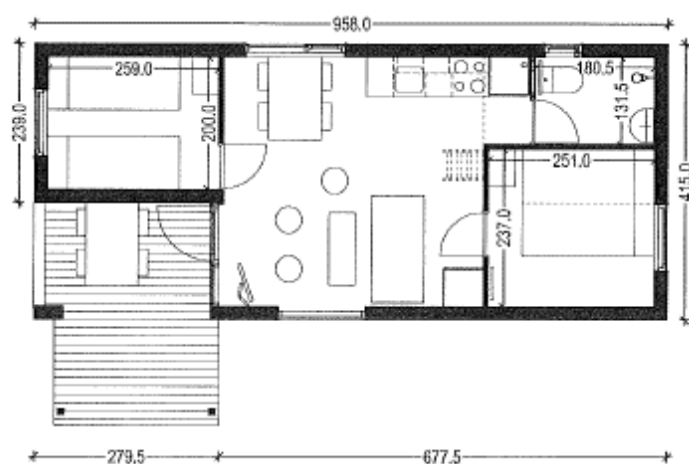
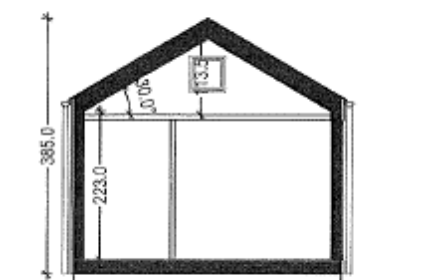
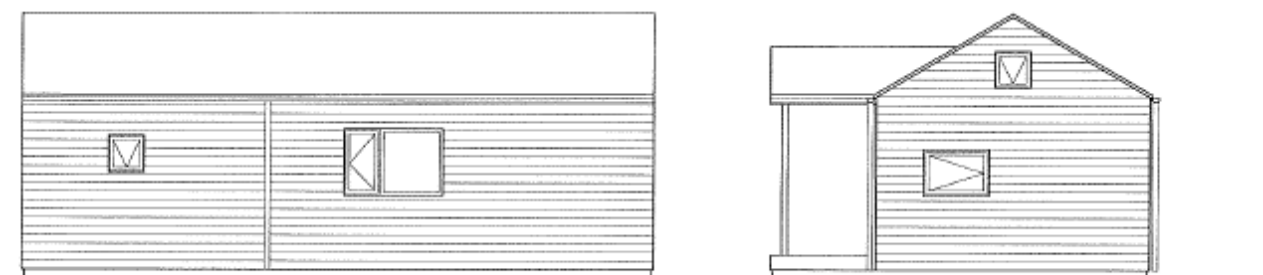
Venlig hilsen

Mogens N. Lund

Små hytter:



Store hytter:



Designbaseret hytte

SAG: Hustype: FUNKIS 2.1 med hems	TEGN.NR.: 01
EMNE: Plan, snit, opstalter	
DATO: 14.10.2017	SIGN: sbm
REV. DATO:	MÅL: 1:100

EXCELLENT - HUSE ApS



Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att.: Birgit Balle

Horsens, d. 08.11.2018

Ansøgning om tilladelse til opstilling af 4 små overnatningshytter og 2 luksushytter på Hjarbæk Fjord Camping.

Du har ved mails af den 8. og 10. oktober 2018 stillet nogle afklarende spørgsmål til ansøgningen af den 8. oktober om opstilling af yderligere hytter på campingpladsen.

Jeg skal herved bemærke følgende:

Afstanden mellem hytter:

Jeg – og min klient – er fuldt ud opmærksom på afstandskravene i pkt. 8 og 13 i Vejledningen om campingreglementet. De ønskede hytter opfylder kravet om mindst 5 m mellem hytterne (og normalt ikke over 6 m) – i lighed med alle øvrige hytter på campingpladsen.

Jeg beklager, at afstanden ikke er præciseret i ansøgningen – jeg havde nærmest opfattet det som en selvfølge.

Hytternes placering:

Jeg er enig i, at hytterne på en campingplads ifølge Vejledningen om campingreglementet som udgangspunkt skal placeres samlet, eventuelt i klynger under hensyntagen til de landskabelige værdier og – afhængig af den landskabelige påvirkning – længst muligt landværts (ind i landet).

Imidlertid er det min opfattelse, at der er relevante grunde til at Viborg Kommune kan fravige dette udgangspunkt.

Advokat
Mogens N. Lund
Direkte telefon: 7628 1429
mnl@advokatgruppen.dk

Sekretær
Maibritt Holst Nielsen/KI
Direkte telefon: 7628 1432
mhn@advokatgruppen.dk

Sagnummer
267-16556-MNL/MHN

Medlem af 
IMULTILAW

AARHUS
Kystvejen 17, 1., 1
8000 Aarhus C
Telefon: 7010 1330

HORSENS
Emil Møllers Gade 41B, 1.
8700 Horsens
Telefon: 7010 1330

FREDERICIA
Danmarksgade 8
7000 Fredericia
Telefon: 7010 1330

advokatgruppen.dk
CVR-nr. 37158267

Begrundelsen for at opstille de 2 nye luksushytter som ansøgt finder jeg er tydeligt indeholdt i ansøgningens afsnit 2 – Baggrunden for det ansøgte – se side 2 nederst.

Som det også er nævnt i ansøgningen står camping som branche over for store udfordringer i disse år. Der er færre overnatninger på campingpladserne og en markant lavere kapacitetsudnyttelse. Det har Hjarbæk Fjord Camping – som ligeledes præciseret – taget konsekvensen af og har i sin forretningsplan arbejdet strategisk med udvikling af en markedsrelevant overnatningskapacitet – eller sagt med andre ord ønsker campingpladsen overnatningsprodukter, der matcher efterspørgslen.

For at nå disse mål og gruppen af såvel eksisterende som potentielle gæster, der hører til gruppen "luxe og natur" er ikke alene hytternes designmæssige og bygningsmæssige kvaliteter vigtige, men bedst mulige placering og udsigt er alfa og omega for succes og optimal udlejning.

Begrundelsen for at placere den lille hytte på enhedsplads 402 er – udover det udsigtsmæssige – følgende: Enhedsplads 402 har hidtil været benyttet som sæsonplads for en campingvogn med fortelt. Denne benyttelse har besværliggjort adgangen til enhedspladserne 403 – 404 – 405 i forbindelse med det skarpe sving ind fra vejen i forbindelse med den nødvendige beplantning ud mod vejen. Placeringen af den lille hytte på 10 m trukket længst muligt ind på enhedspladsen i stedet for en campingvogn med et stort fortelt vil i den grad forbedre tilkørselsforholdene for gæsterne. Alternativet til hyttens placering på enhedspladsen vil være nedlæggelse af enhedspladsen – men dette med en uacceptabel indtægtsnedgang til følge.

Endelig vil campingpladsen med en hytte placeret på plads 402 opfylde et længe næret ønske hos de øvrige campister i den del af pladsen. Når disse gæster får besøg af familie og venner, der i den forbindelse skal overnatte på pladsen, gentager de igen og igen behovet for, at der i dette område kunne være en hytte, som kunne lejes — værdien af at kunne være i et tættere fællesskab under opholdet betones igen og igen.

Spildevand:

Ansøgning i den relation vil blive fremsendt når afklaring af hytternes etablering foreligger. Tanken er, at spildevandet fra de 2 luksushytter skal ledes ned til den eksisterende centrale servicebygning og der tilsluttes afløbet til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Bygningsreglementet:

Campinghytterne skal selvfølgelig opstilles i henhold bygningsreglementets krav.

Redegørelse / materiale herfor vil blive indsendt når det er afklaret, om hytterne kan etableres som ønsket.

Ansøgningens behandling:

Ansøgningen ønskes behandlet som en samlet ansøgning om alle 6 hytter.

Som det vil være bekendt har Kystdirektoratet allerede ved dispensation af den 6. november 2018 imødekommet ansøgningen om opstilling af de 3 hytter inden for strandbeskyttelseslinjen.

Jeg håber, at sagsbehandlingen herefter kan fortsætte med henblik på en fremsættelse for Klima – og Miljøudvalget.

Venlig hilsen

Mogens N. Lund