

20. februar 2024 - Sagsnr. 24/4406 - Løbenr. 28537/24

Udlejningstilladelse, herunder tilladelse til vinteropbevaring og vintercampering - Gl. Ålbo Camping

Christina og Martin Højriis Pedersen søger om ny udlejningstilladelse til Gl. Ålbo Camping, matr.nr. 90a, Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup, beliggende Gl. Ålbovej 30, 6092 Sdr. Stenderup.

Afgørelse

Der meddeles hermed tilladelse til erhvervsmæssig udlejning til Gl. Ålbo Camping på matr.nr. 90a, Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup.

Tilladelsen er personlig og gives til Christina og Martin Højriis Pedersen, Gl. Ålbovej 30, 6092 Sdr. Stenderup, pr. 20. februar 2024.

Tilladelsen gives efter lov om sommerhuse og camping m.v. § 2, jf. Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser nr. 319 af 28.03.2019 (campingreglementet).

Tilladelsen gælder for op til maksimalt **112 campingenheder, heraf 14 hytter og 3 egne glampingtelte til udlejning**, i perioden 1. marts-31. oktober med følgende vilkår:

- Mindst 25 % af enhederne (svarende til mindst 28 enheder) skal reserveres for camping af ikke over 4 ugers varighed (korttidscampering) i perioden 20. juni-10. august.
- Glampingteltene må kun placeres på areal vist i kortbilag 2, side 6.
- Opstilles der i sæsonen ikke glampingtelte, skal eventuelle faste bunde/terrasser fjernes, og arealet kan bruges til almindelige enhedspladser.

Der meddeles samtidig tilladelse til:

- **14 campinghytter** helårligt, jf. bekendtgørelsens § 11.

- **Vinteropbevaring**, med op til 53 enheder, jf. bekendtgørelsens § 10, på et nærmere afgrænset areal, se kortbilag 1, side 5, blå markering.
 - De vinteropbevarede enheder skal opstilles samlet i rækker og på en sådan måde, at der ikke umiddelbart foreligger mulighed for benyttelse i opbevaringsperioden (1. november-28. februar), jf. bekendtgørelsens § 10, stk. 7.
 - Opsatte glampingtelte inkl. faste bunde/terrasser må forblive på areal vist på kortbilag 2, side 6, uden for sæson, men må ikke bruges til nogen form for ophold.
- **Vintercampering**, jf. bekendtgørelsens § 10, på et nærmere afgrænset areal, se kortbilag 1, side 5.
 - Ved vintercampering forstås kortvarige ophold af 15-20 dages varighed, weekender m.v. i perioden 1. november-28. februar.
 - Ved vintercampering skal pladsen være under opsyn, og fællesfaciliteterne skal være åbne og opvarmede. Affald skal håndteres forskriftsmæssigt.
 - I området markeret med rødt på kortbilag 1, side 5, må der ikke vintercamperes.

Campingpladsen skal i øvrigt drives og benyttes i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser i campingreglementet, herunder kap. 3-7, samt bestemmelserne i fredningskendelsen af 10. juni 1974 om fredning af arealer ved Stenderup Hage.

Ønskes der senere ændringer i udlejningstilladelsen, skal der søges om det ud fra de på den tid gældende regler, herunder fredningskendelsen.

Tilladelsen erstatter pr. 20. februar 2024 tidligere tilladelse gældende pr. 1. maj 2021.

Vurdering

Gl. Ålbo Camping, der er beliggende på matr.nr. 90a, Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup, er en mindre plads, som har specialiseret sig i dykning og lystfiskeri i Lillebælt. Pladsen er indrettet efter målgruppen med bl.a. fyldestation for dykkerflasker, men er også åben for mere traditionelle campister og turister. Der har været campingplads på arealet i en længere årrække, sandsynligvis siden 1960'erne.

I forbindelse med ejerskifte af campingpladsen Gl. Ålbo Camping blev der pr. 28. december 2020 udstedt en udlejningstilladelse til Christina og Martin Højriis Pedersen til 107 enheder. I ny udlejningstilladelse pr. 1. maj 2021 blev pladsen godkendt til 112 enheder – 98 campingenheder samt 14 campinghytter, i alt 112 campingenheder, med tilladelse til vinteropbevaring af 53 campingenheder i perioden 1. november – 28. februar på ca. 700 m² af pladsen samt tilladelse til vintercampering på ca. 10.800 m² af pladsen. Pladsens sydlige del skal friholdes for opstilling/opbevaring af vogne i vinterperioden.

Ejerne af pladsen ønsker nu, at et areal på pladsen ændres til mulighed for udlejning af op til 3 egne glampingtelte med fast bund/terrasse. Herudover ønskes ingen ændringer. Da der er tale om en ændring i forhold til den gældende udlejningstilladelse fra almindelige campingenheder til op til 3 faste enheder samt mulighed for udlejning af disse egne enheder, skal der udstedes en ny udlejningstilladelse.

Campingpladsen ligger i kystnærhedszone, inden for strandbeskyttelseslinjen samt i et område, der er udpeget som værdifuldt landskabsområde. Området er ikke lokalplanlagt, men campingpladsen er omfattet af fredningskendelse af 10. juni 1974 om fredning af arealer ved Stenderup Hage.

Ifølge fredningsbestemmelserne må campingpladsen drives som sådan, bl.a. på betingelse af, at den eksisterende beplantning rundt om pladsen – såvel mod kysten som det landværts liggende landbrugsareal – bibeholdes og eventuelt efterplantes efter Fredningsnævnets nærmere bestemmelse.

Ønskes der f.eks. fysiske ændringer af bygninger m.m., skal Fredningsnævnet behandle dette. Fredningsnævnet har i forbindelse med tilladelsen pr. 28. december 2020 udtalt, at "Hvis der er forhold i et projekt, der kræver dispensation fra Fredningsnævnet efter naturbeskyttelsesloven er det kommunens opgave som tilsynsmyndighed med fredninger at sende nævnet en ansøgning."

Kolding Kommune har vurderet, at ændringen fra almindelige campingenheder til op til 3 faste egne enheder (glampingtelte) med mulighed for udlejning af disse egne enheder, ikke vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven, idet der ikke sker ændringer af pladsen eller bygninger i forbindelse med ændringen af udlejningstilladelsen. Fredningsnævnet orienteres derfor kun om den nye udlejningstilladelse.

Området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, men da kapaciteten ikke ændres, vurderes det, at den nye udlejningstilladelse ikke vil kræve en dispensation fra Kystdirektoratet, hvorfor Kystdirektoratet kun orienteres om den nye udlejningstilladelse.

Kolding Kommune vurderer, at det vil være ubetænkeligt at udstede en ny udlejningstilladelse til i alt 112 enheder, herunder fortsat tilladelse til vintercampering, vinteropbevaring, hytter og som nyt op til 3 glampingtelte til egen udlejning. Ønskes der senere ændringer i udlejningstilladelsen, skal der søges om det.

Klagevejledning

Der kan klages over denne afgørelse. Klageberettiget er ansøger, offentlige myndigheder og enhver, som har en individuel væsentlig interesse i sagen. Klagefristen er 4 uger fra den dag tilladelsen er meddelt. Se vedlagte klagevejledning. Indkommer der klager, vil ansøger blive underrettet herom umiddelbart efter klagefristens udløb.

Tilladelsen offentliggøres på www.kolding.dk den 20. februar 2024.

Venlig hilsen

Susanne Jensen
Sekretariatet

Kopi til (sendt pr. mail):
Christina Højriis Pedersen
christina@gl-aalbo.dk

Martin Højriis Pedersen
martin@gl-aalbo.dk

Gl. Ålbo Camping
info@gl-aalbo.dk

Fredningsnævnet for Syddjylland, nordlig del
syddjyllandnord@fredningsnaevn.dk

Erhvervsstyrelsen
sommerhusloven@erst.dk

Danmarks Naturfredningsforening
dnkolding-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening
dn@dn.dk

Friluftsrådet Trekantområdet
Formand Per Brinck
trekantomraadet@friluftsradet.dk

Friluftsrådet
fr@friluftsradet.dk

Kystdirektoratet
kdi@kyst.dk

Kortbilag til udlejningstilladelsen

Gl. Ålbo Camping, Gl. Ålbovej 30, 6092 Sønder Stenderup
Matr.nr. 90a, Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup



Kortbilag 1 (luftfoto forår 2018)

Rød markering -

Område, hvor camping i perioden 1. november-28. februar (vintercamping) ikke er tilladt

Blå markering -

Område til vinteropbevaring af campingvogne



Kortbilag 2

Rød markering –
Areal, hvor der må placeres egne glampingtelte til udlejning.

Klagevejledning

Afgørelser truffet efter Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser (campingreglementet) kan påklages til Planklagenævnet, jf. bekendtgørelsen § 21.

Hvad er klagefristen? Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er meddelt eller offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Hvem kan klage? Ansøger, klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans? Planklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Når du søger på borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Att.: Camping, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er Planklagenævnet, der afgør, om en borger kan fritages.

Hvad er lovgrundlaget? Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser (campingreglementet) bekg. nr. 319 af 28/03/2019.

Hvad koster det at klage? 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad betyder klagen for det ansøgte? Klager har opsættende virkning, hvilket indebærer, at afgørelsen ikke kan udnyttes eller ikke skal efterkommes før klagesagen er afsluttet med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.