

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

3. oktober 2022

Journalnr.: 226323

Advokat:
Mark Christian Walters
mcw@codexlaw.dk

Sekretær:
Rikke Josefine Stink/MCW
rjs@codexlaw.dk

Spørgsmål vedrørende fortolkning af lokalplan

1. Indledning og problemstilling

Norrdjurs Kommune har modtaget en forespørgsel om muligheden for at etablere seks hoteller.

Norrdjurs Kommune har oplyst, at et hotel vil bestå af hotellejligheder til udleje, en reception og et serveringslokale, hvor der skal tilbydes min. ét hovedmåltid.

Hvert hotel opføres som en selvstændig bygning, hvor hver bygning indeholder flere hotellejligheder.

Til brug for vores vurdering har vi modtaget et situationsplan, der viser et eksempel på en af disse bygninger. Bygningen indeholder tre hotellejligheder. Hotellejlighederne har henholdsvis 6, 8 og 12 værelser og varierer i størrelse fra 242 m² til 399 m². Herudover indeholder bygningen et fællesrum på 50 m².

Ejendommen, hvorpå det ansøgte ønskes opført, er omfattet af Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled (herefter "Lokalplanen")

Norrdjurs Kommune har anmodet om vores vurdering af, hvorvidt det ansøgte stemmer overens med den fastsatte anvendelse for Lokalplanens delområde II, og dermed er umiddelbart tilladt i henhold til Lokalplanen. Såfremt dette ikke vurderes at være tilfældet, har Norrdjurs Kommune anmodet om vores vurdering af, hvorvidt der vil kunne dispenseres til det ansøgte.

2. Sagens oplysninger

Det følger af Lokalplanens § 1.1, at Lokalplanen har til formål at muliggøre områdets anvendelse til feriecenter.

Det følger videre af Lokalplanens § 2.2, at lokalplanområdet opdeles i følgende områder:

- Område I: Bebyggelse til badeland, hotel- og restaurationsvirksomhed samt andre fælles ferie- og fritidsfaciliteter,
- Område II: Bebyggelse til ferieboligformål og
- Område III: Fælles friarealer og mindre fælles anlæg til udeaktiviteter.

Lokalplanens § 3.1 bestemmer, at område I kun anvendes til badeland, **hotel- og restaurationsvirksomhed** samt andre fælles ferie og fritidsfaciliteter med tilhørende adgangsveje.

Lokalplanens § 3.2 fastlægger følgende anvendelse for delområde II:

"Området må kun anvendes til ferieboliger opført som enklaver af samlede tæt lave bebyggelser med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer." (min understregning)

Af Lokalplanens redegørelse fremgår det, at delområde II kan anvendes til op til ca. 120 ferieboliger opført i en tæt lav struktur.

3. Vurdering

3.1 Umiddelbart tilladt

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan eller i en byplanvedtægt er bindende for borgerne.

Det betyder, at forhold, der er i overensstemmelse med en lokalplan, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven

Planklagenævnets ses i deres praksis at lægge sommerhuslovens hotelbegreb til grund ved vurdering af, hvorvidt en anvendelse kan betegnes som værende hotelvirksomhed.¹

¹ Se bl.a. 21/12941 af 3. maj 2022

I sommerhuslovens § 1, stk. 4, er hotelvirksomhed afgrænset som "erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering."

I pkt. 1.5.12 i vejledning nr. 9922 af 28. september 2009 om lokalplanlægning er hotelvirksomhed på samme vis defineret som:

"Sommerhuslovens tilladelseskrav omfatter kun selvstændig erhvervsvirksomhed i form af modtagelse af overnattende gæster med mulighed for servering (hotelvirksomhed) i det omfang, der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping." (min understregning)

I forarbejderne til ændringen af sommerhuslovens § 1, stk. 4², er det bl.a. anført, at:

"I praksis er det afgørende for afgrænsning af begrebet hotelvirksomhed, at der er tale om selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering

(...)

Der skal være mulighed for servering, ellers er virksomheden ikke omfattet af bestemmelsen. Servering af et måltid, f.eks. morgenmad vil være tilstrækkeligt til at opfylde forpligtelsen. Muligheden for servering skal have en nær sammenhæng med overnatningen og kan således bestå i serveringsfaciliteter i en nærliggende bygning. 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 restaurant, der er placeret i tilknytning til hotellet.

Der er kun tale om hotelvirksomhed, hvis hotellet i væsentligt omfang anvendes af personer, der kan karakteriseres som hotelgæster. Begrebet gæster må ikke være en lille sluttet kreds, men skal være udefra kommende personer (offentligheden). Endvidere forudsættes, at der tilsigtes en økonomisk fordel, hvilket skal ses i modsætning til brug uden vederlag. (min understregning)

Vi lægger i overensstemmelse med de oplysninger, vi har modtaget fra Norddjurs Kommune til grund, at det ansøgte kan karakteriseres som hotelvirksomhed.

Vi vurderer ikke, at hotelvirksomhed er umiddelbart tilladt indenfor Lokalplanens delområde II, der er udlagt til ferieboliger. Vi har herved lagt vægt på, at der er tale om to forskellige anvendelser med forskellige påvirkninger, hvilket også understreges af, at der indenfor Lokalplanens delområde I specifikt er planlagt for hotelvirksomhed. Norddjurs Kommune har således ved udarbejdelsen af Lokalplanen fundet anledning til at differentiere mellem de to anvendelser.

² Lovforslag nr. 118 af 28. januar 2009, de specielle bemærkninger til § 3

3.2 Dispensation

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplans bestemmelse, forudsat at dispensationen ikke er i strid med planens principper.³

Planens principper omfatter formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser som er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Principperne omfatter endvidere den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggelse.

Der kan i overensstemmelse hermed normalt ikke dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser. Det er dog antaget, at der i ganske særlige tilfælde kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne til forhold, som ligger meget nær det umiddelbart tilladte jf. fx fra Planklagenævnets afgørelse i sagen 20/11278 af 1. september 2021:

"Dispensation fra en anvendelsesbestemmelse kan kun gives i ganske særlige tilfælde, hvis der er tale om en anvendelse, som ligger meget tæt på den umiddelbart tilladte." (min understregning)

Fra praksis om dispensation fra anvendelsesbestemmelser kan jeg bl.a. henvise til Planklagenævnets afgørelse i sag 19/06137 af 22. november 2019. Sagen angik en lovliggørende dispensation til at opføre etageboliger i et delområde, der var udlagt til rækkehuse og enkelte punkthuse. Et andet delområde i lokalplanen var udlagt til etageboliger. Planklagenævnet anførte i sagen bl.a. følgende:

"Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 3, stk. 4, udgør en del af lokalplanens principper, da der er tale om en anvendelsesbestemmelse.

Da byggeriet har visse visuelle træk til fælles med rækkehusbebyggelse, har nævnet overvejet, om det ansøgte eventuelt kan siges at være så tæt på det umiddelbart tilladte, at der alligevel kan gives dispensation.

Etagebyggeriet giver imidlertid mulighed for en mere intensiv udnyttelse af byggeriet, end hvis der havde været tale om rækkehusbebyggelse. Desuden er der svalegang på den ene side af huset, hvilket adskiller sig væsentligt visuelt fra rækkehusbebyggelse.

Kommunen har henvist til, at lokalplanen tillader punkthuse i delområdet. Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at det ansøgte byggeri har sådanne lighedspunkter med et punkthus, at det kan siges at være tæt på det umiddelbart tilladte. Nævnet lægger herved vægt på proportionerne af byggeriet.

³ Adgangen til at meddele tidsbegrænsede dispensationer, der strider mod en plans principper omtales ikke særskilt, idet dette ikke vurderes at være relevant i den konkrete sag.

Det forhold, at etagebyggeri er tilladt i andre delområder under lokalplanen, kan heller ikke føre til et andet resultat. Tvært imod er formålet med opdelingen i delområder netop, at områderne skal have forskellig karakter, f.eks. i form af udformningen af bebyggelse, etageantal/højde, intensiteten af arealanvendelsen m.v.” (min understregning)

Vi vurderer ikke, at en anvendelse til hotelvirksomhed ligger så tæt på en anvendelse til feriebolig, at Norddjurs Kommune vil kunne dispensere fra Lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Vi har herved lagt vægt på, at de to anvendelser har forskellige karakteristika herunder, at der for hotelvirksomhed er tilknyttet en vis aktivitet i form af reception samt faciliteter/aktiviteter forbundet med servering af mad.

Herudover har vi som i Planklagenævnets afgørelse 19/06137 lagt vægt på, at det forhold, at der er planlagt for hotelvirksomhed indenfor Lokalplanens delområde I netop taler for, at man oprindeligt har ønsket en differentieret anvendelse indenfor Lokalplanens delområder for så vidt angår hotelvirksomhed kontra ferieboliger.

Vores vurdering skal samtidig ses i lyset af, at det i henhold til gældende praksis kun i ganske særlige tilfælde er muligt at dispensere fra en anvendelsesbestemmelse i en lokalplan.

Vejle, 3. oktober 2022

Mark Christian Walters