

KOLDING

Kolding Åpark 8A, 4. sal th.
DK 6000 Kolding

Tlf. +45 76 10 00 88
mail@penta.dk
sikkermail@penta.dk
CVR-nr. 25 57 52 88
Sag nr. 105240-mla

NOTAT

FORTOLKNING AF LOKALPLAN 017-707 – FERIECENTER FJELLERUP FÆLLED VEDR. DELOMRÅDE II.

1. INDLEDNING OG PROBLEMSTILLING

På vegne af Projektselskabet Fjellerup ApS har Penta Advokater undersøgt, hvorvidt revideret projektbeskrivelse af den 13. marts 2023 er i strid med lokalplan 017-707 – Feriecenter Fjellerup Fælled.

Særligt fokuseres på, hvorvidt det projekterede stemmer overens med den fastsatte anvendelse for lokalplanens delområde II, herunder hvorvidt der eventuelt vil kunne dispenseres ift. den udleverede projektbeskrivelse.

Til brug for vurderingen har vi modtaget følgende bilag:

- Lokalplan 017-707 – Feriecenter Fjellerup Fælled
- Oprindeligt projektbeskrivelse af den 22. august 2022
- Notat af Codex Advokater af den 3. oktober 2022
- Brev af den 25. januar 2023 til Norddjurs Kommune fra Landsyd, Uffe M. Holm
- Revideret projektforslag af den 13. og den 17. marts 2023
- Brev af den 30. marts 2023 til Norddjurs Kommune fra Landsyd, Uffe M. Holm.

2. KONKLUSION

Vi vurderer, at bebyggelsen som angivet i det reviderede projektmateriale skal anses som ferieboliger og derved er umiddelbart tilladt inden for lokalplanens delområde II.

Såfremt Norddjurs Kommune måtte finde, at bebyggelsen som projekteret ikke er umiddelbart tilladt, vurderes det, at bebyggelsen i delområde II er meget nær det umiddelbart tilladte og således kan tillades ved dispensation jf. planlovens § 19 stk. 1.

Se herunder for nærmere redegørelse og begrundelse.

3. FAKTUM

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

Af pkt. 3 fremgår følgende vedrørende lokalplanens områders anvendelse:

Område I: Området må kun anvendes til badeland, hotel- og restaurationsvirksomhed samt andre fælles ferie- og fritidsfaciliteter med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer.

Område II: Området må kun anvendes til ferieboliger opført som enklaver af samlede tæt lave bebyggelser med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer.

Delområde II kan ifølge Lokalplanens redegørelse anvendes til op til ca. 120 ferieboliger opført i en tæt lav struktur.

Område III: Området må kun anvendes til fælles grønt friareal med mindre fælles anlæg for udeaktiviteter såsom spil, leg og ophold mv. Området må ikke bebygges.

Det reviderede projekt består af ferieboliger 6 enklaver med hver 3 ferieboliger, beliggende inden for lokalplanens byggefelter inden for område II. For hver af de 3 ferieboliger, etableres et fælleslokale uden køkken eller udadvendte funktioner.

4. VURDERING

4.1. UMIDDELBART TILLADT

4.1.1. FERIEBOLIGER

Det reviderede projekt har til formål at etablere et samlet feriecenter inden for lokalplansområdet. Projektet er således i overensstemmelse med formålet i lokalplanens pkt. 1.1.

Der eksisterer ikke i praksis en fastlagt definition på begrebet "feriebolig" som beskrevet i lokalplanens pkt. 3.2, og det kan derfor ikke sluttes, at bebyggelsen af ferieboliger i overensstemmelse med lokalplanen ikke kan opnås ved hjælp af en bebyggelse som beskrevet i den reviderede projektbeskrivelse.

Det projekterede feriecenters ferieboliger er placeret inden for delområde II, mens restaurant og øvrige faciliteter, herunder reception og mulighed for fremtidige fælles faciliteter er placeret i delområde I, i overensstemmelse med lokalplanen.

De fælleslokaler der er placeret i nærheden af ferieboligerne, er udelukkende ubemandede, mindre fælleslokaler, hvor der tilsvarende vil være informationer at finde.

Af hensyn til fælleslokalernes karakter, mindre areal og særligt af hensyn til, at fælleslokalerne kun tjener til brug for de i den pågældende bygning værende ferieboliger og ikke er indrettet som andet end et fælles opholdsareal for de i den pågældende bygning værende ferieboliger, vurderes det ikke, at fælleslokalerne medfører, at bebyggelsen ændrer karakter til ikke længere at være ferieboliger.

Til støtte for, at mindre fælleslokaler ikke ændrer bebyggelsens karakter, findes en række praksis vedrørende boligformål, hvor der ikke konkret er taget stilling til fællesområderne. Heraf kan udledes, at fællesområder i tættere bebyggelse ikke medfører et brud på lokalplanens bestemmelser om en sådan bebyggelse. Hertil må konkluderes, at fællesområder i et vist omfang anses som et sædvanligt forhold.¹

Hertil har vi tillige lagt vægt på, at de mindre og afgrænsede fælles arealer inden for delområde II som følge af, at de udelukkende er til brug for brugere af ferieboligerne, ikke medfører en ændret påvirkning. Der vil således ikke være yderligere brug for parkering, infrastruktur eller lignende.

¹ PKN afg. af den 3. december 2021 j. nr. 21/11086 og PKN afg. af den 30. november 2018 j. nr. 18/06270

4.1.2. REGLERNE OM ENTYDIGHED OG DETALJERINGSGRAD

I vurderingen har vi ligeledes lagt vægt på, at der ikke er anført noget vedrørende fælleslokaler i ferieboligerne i lokalplanen. Som følge af, at man i praksis ikke har anset mindre fælleslokaler som værende i strid med en almindelig anvendelsesbestemmelse som "boligformål" og lignende, så må det også modsætningsvist slttes, at mindre fælleslokaler til brug for brugerne af ferieboligerne ikke er i strid med anvendelsesbestemmelsen i lokalplanens pkt. 3.2.

Af vejledning nr. 9922 af 28/09/2009 fremgår følgende:

"2. 3. 1. 2 Præcision og detaljering

Anvendelsesbestemmelserne skal have den detaljeringsgrad, der er nødvendig for at tilgodese planens formål. Lokalplankatalogets nr. 8 giver fx mulighed for at fastlægge forskellige anvendelser i forskellige dele af et hus. Det er således muligt i bycentre at bestemme, at stueetagen i en bygning forbeholdes til butikker, 1. sal til liberale erhverv og de øvrige etager til boliger (Se Afgørelser og vejledende udtalelser fra Planstyrelsen 96/1990 og NKO 121/1996).

En anvendelsesbestemmelse kan formuleres rummelig, hvad der typisk vil være tilfældet i de centrale dele af en by. Anvendelsesbestemmelsen kan også formuleres til en bestemt anvendelse: 'boligformål' eller 'helårsbeboelse'. Det støtter dog forståelsen og administrationen af planen, hvis det angives i anvendelsesbestemmelsen, hvilken boligtype der er tale om, selv om det under bestemmelser om bebyggelsens udformning fremgår, om det er fritliggende parcelhuse, etagebebyggelse etc.

...

Tilsvarende kan der, når omstændighederne taler for det, fastsættes en meget detaljeret regulering af de enkelte ejendommers eller bygningers anvendelse.

I andre tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at en lokalplan er mindre detaljeret. Udfordringen er at finde en balance mellem at fastsætte de tilstrækkelige bestemmelser til at sikre opfyldelse af kommunalbestyrelsens intentioner for det pågældende område, samtidig med at lokalplanen ikke er så snæver, at den kun åbner mulighed for gennemførelse af ét bestemt projekt.²

Som følge af, at anvendelsen som ferieboliger ikke er præciseret yderligere, må "ferieboliger" således fortolkes i overensstemmelse med formålsbestemmelsen om, at lokalplanen har til formål at muliggøre områdets

² Vores understregning

anvendelse til feriecenter og at dette opfylder kommunalbestyrelsens intentioner for det pågældende område. Dette vurderer vi ikke udelukker, at der forefindes mindre fælleslokaler i bebyggelsen.

4.2. DISPENSATION

Såfremt Norddjurs Kommune ikke anser bebyggelsen som projekteret for umiddelbart tilladt, kan kommunen dispensere fra lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 19 stk. 1.

4.2.1. LOKALPLANENS PRINCIPPER

Lokalplanens principper kan sædvanligvis ikke dispenseres fra. Dog har man i praksis dispenseret herfra hvis der var tale om særlige tilfælde jf. også notat af den 3. oktober 2022 af Codex Advokater.

I notat af den 3. oktober 2022 henvises til afgørelse af den 1. september 2021 (20/11278) og afgørelse af den 22. november 2019 (19/06137)

På baggrund af afgørelse af den 22. november 2019 når Codex Advokater frem til, at der ikke vil kunne dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen i forhold til den oprindelige projektbeskrivelse. Vi vurderer, at nærværende tilfælde – som også beskrevet i det reviderede projektforslag - har væsentlige anderledes forhold end i den pågældende afgørelse.

Hertil fastholdes præmissen om, at det ikke er relevant hvorvidt bebyggelsen formelt kunne være omfattet af sommerhuslovens definition af hotelvirksomhed, men at det reelt er bebyggelsens omfang og karakter der skal bedømmes ved vurderingen af, om der kan dispenseres til bebyggelsen.

Indledningsvist bør der lægges vægt på princippernes fortolkning jf. vejledning nr. 9922 af 28/09/2009:

"2. 1. 2 Betydning for dispensationsmuligheder

Formålsbestemmelsens politiske signal er baggrunden for dens betydning for den senere administration af planen.

Hvis der kan være tvivl om, hvordan lokalplanens bestemmelser skal forstås, bliver formålsparagraffen vigtig for fortolkningen.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation efter planlovens § 19, stk. 1, idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne."

Afgørelsen vedrørte muligheden for at dispensere fra en anvendelsesbestemmelse som tilsagde, at der skulle opføres rækkehuse og enkelte punkthuse. Dispensationen angik etageboliger.

Planklagenævnet nåede frem til, at der ikke kunne dispenseres som følge af, at etagebyggeriet ville give mulighed for en mere intensiv udnyttelse af området end tiltænkt med lokalplanen. Man havde dog overvejet, om der var visse visuelle træk der kunne medføre, at det ansøgte var så tæt på det umiddelbart tilladte, at man kunne

dispensere. Afgørelsen vedrører altså et byggeri der væsentligt adskiller sig fra det i lokalplanens principper bestemte. I nærværende tilfælde er der tale om, at bebyggelsen både ift. benyttelse og ift. fremtoning er som beskrevet i lokalplanen.

Til støtte for dette synspunkt fremhæves afgørelsen PKN-afgørelse af 11. maj 2020, j.nr. 19/09384. I afgørelsen dispenserede planklagenævnet fra anvendelsesbestemmelsen vedrørende en parkeringskælder. Nævnet udtalte:

”3.3.3. Parkeringskælder

Nævnet bemærker, at bestemmelsen i 3.6 om parkeringskælder er en del af anvendelsesbestemmelserne og dermed en del af planens principper. Der kan derfor som udgangspunkt ikke gives dispensation frabestemmelsen.

Nævnet finder dog, at kommunen kan give dispensation fra bestemmelsen til det konkrete ansøgte projekt. Nævnet har herved lagt vægt på, at det alene er en lille del af parkeringskælder, der er placeret i delområde A, og at anvendelsen til parkeringskælder ikke vil være synlig på terræn. Nævnet har desuden lagt vægt på, at etablering af parkeringskælder under delområde A ikke er til hinder for den anvendelse, som er tilladt i området, det vil sige bl.a. kontorer og boliger, at anvendelse til parkering i øvrigt er knyttet til den tilladte anvendelse, og at parkering på terræn i øvrigt ikke ville være i strid med § 3.4. Anvendelsen til parkeringskælder er således i den konkrete sag efter nævnets opfattelse ikke i strid med planens principper.”

Afgørelsen har mange lighedspunkter med nærværende sag. De mindre fælleslokaler i bebyggelsen af ferieboliger er en usynlig del ift. bebyggelsen, der er alene tale om en lille del af bebyggelsen, det er ikke til hinder for den tilladte anvendelse, det er i overensstemmelse med formålet for lokalplanen. Tilsvarende mener vi, at de mindre fælleslokaler i den samlede bebyggelse ikke er i strid med planens principper.

Vi vurderer, at der kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse som følge af, at det ansøgte ligger meget tæt på det umiddelbart tilladte som følge af, at:

- bebyggelsens ydre fremtræden ikke er anderledes, end hvis bebyggelsen udelukkende indeholdte ferieboliger og ikke fælleslokaler,
- påvirkningen af miljøet ikke er anderledes som følge af, at de mindre fælleslokaler kun er til brug for de enkelte brugere af de nærværende liggende ferieboliger,
- bebyggelsen som projekteret er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse i pkt. 1.1.
- det forhold, at delområde I i lokalplanen er udlagt til hotelvirksomhed, ikke medfører en pligt for kommunen til at virkeliggøre lokalplanen på dette område jf. U 1997.756/H og at nærværende projekt kan sammenlignes med en dispensation i lighed med afgørelsen PKN-afgørelse af 11. maj 2020, j.nr. 19/09384 jf. ovenfor.

- ovenstående ikke er afhængigt af og i øvrigt ikke berøres af, hvorvidt bebyggelsen og projektet i sin helhed kunne anses som hotelvirksomhed i sommerhuslovens forstand.

Vi håber den reviderede projektbeskrivelse og nærværende redegørelse måtte være tilstrækkeligt til at I der kan tildeles en byggetilladelse og vi afventer derfor denne, jf. ansøgning herom af 22. dec. 2022.

17. april 2023

Michael Duelund
Partner, Advokat (L)