

# NOTAT

Codex Advokater P/S  
Damhaven 5 B  
7100 Vejle

**14. juni 2023**

Journalnr.: 226323

Advokat:  
Mark Christian Walters  
[mcw@codexlaw.dk](mailto:mcw@codexlaw.dk)

Sekretær:  
Susanne Vangsgaard/MCW  
[sv@codexlaw.dk](mailto:sv@codexlaw.dk)

## Vurdering af betydning af notat fra bygherres rådgiver

### 1. Indledning og problemstilling

Vi har i notat af 3. oktober 2022 vurderet, hvorvidt et projekt for etableringen af seks hoteller er umiddelbart tilladt i henhold Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled (herefter "Lokalplanen"). Vi har efterfølgende foretaget den samme vurdering for et tilrettet projekt.

Vi vurderede, at det oprindelige projekt såvel som det tilrettede projekt ikke var umiddelbart tilladt i henhold til Lokalplanen.

Norddjurs Kommune har den 16. maj 2023 modtaget en vurdering udarbejdet af professor dr.jur. Peter Pagh for ansøgeren (herefter "Bygherren") i sagen.

I vurderingen udarbejdet af professor dr.jur. Peter Pagh for bygherren konkluderes det, at begrebet "ferieboliger" i Lokalplanens § 3 skal fortolkes som ferielejligheder udlejet ved hoteldrift.

Som begrundelse for denne konklusion anføres det bl.a., at Lokalplanens anvendelsesbestemmelse skal fortolkes i lyset af Lokalplanens formålsbestemmelse samt Lokalplanens § 6, stk. 1, der bestemmer, at der for det samlede lokalplanområde må etableres en overnatningskapacitet på 400 sengepladser. Det anføres i sammenhængen, at der ikke i planloven er hjemmel til at regulere, hvor mange sengepladser der må være i en feriebolig, hvilket der derimod er ved hoteldrift, da dette anses for planlægningsmæssigt relevant.

Der henvises herudover til, at en fortolkning af Lokalplanens § 3 som ferieboliger, der ikke indgår i hoteldrift eller lignende i et feriecenter, vil være i strid med kommuneplanen og planlovens særlige regler om planlægning for sommerhuse.

Norddjurs Kommune har anmodet om vores bemærkninger til vurderingen fra professor dr.jur. Peter Pagh.

## **2. Vurdering og konklusion**

Det er vores vurdering, at de af professor dr.jur. Peter Pagh fremførte argumenter udgør relevante fortolkningsbidrag, som kan tale for en udvidende fortolkning af ferieboligbegrebet i forhold til den konkrete lokalplan.

Det der taler imod vurderingen fra professor dr.jur. Peter Pagh er primært det forhold, at de fremførte argumenter for en udvidende fortolkning ikke er kommet til udtryk i ordlyden af Lokalplanens anvendelsesbestemmelse, der klart sondrer mellem de to anvendelsestyper "*hotel*" og "*ferieboliger*".

Vi kan med henvisning til ovenstående ikke udelukke, at Planklagenævnet i forbindelse med en eventuel klagesag vil fortolke begrebet "*ferieboliger*" i Lokalplanens § 3, stk. 2 i overensstemmelse med den udarbejdede vurdering af professor dr.jur. Peter Pagh.

Vejle, 14. juni 2023

Mark Christian Walters