

Fra: Bjørn Krogh Andersen <bka@skanlux.dk>
Dato: 16. maj 2023 kl. 15.25.53 CEST
Til: Ulrik Christensen <UC@norddjurs.dk>
Emne: VS: Fjellerup Feriecenter

Hej Ulrik

...

Nedenfor får du som aftalt notat med vurdering af professor dr.jur. Peter Pagh.

...

Med venlig hilsen

Bjørn Krogh Andersen

Adm. direktør
SKANLUX

Mob. 26 23 44 07

Med venlig hilsen

Bjørn Krogh Andersen
Adm. direktør & indehaver
bka@skanlux.dk

M: [+45 26 23 44 07](tel:+4526234407)

SKANLUX.DK

Skanlux Byggefirma A/S - info@skanlux.dk - Tlf. [70 21 45 21](tel:70214521) - Livøvej 2A - 8800 Viborg



Fra: Peter Pagh <peter.pagh@jur.ku.dk>
Sendt: 16. maj 2023 14:52
Til: Bjørn Krogh Andersen <bka@skanlux.dk>
Emne: SV: Fjellerup Feriecenter

Kære Bjørn

Jeg har nu fået læst det fremsendte materiale igennem og fremsender nedenstående sammendrag af mine vurderinger i forlængelse af telefonisk drøftelse.

Det centrale spørgsmål i sagen er, hvad der menes i lokalplanens § 3 om anvendelse med begrebet "ferieboliger".

Som jeg forstår Codex-advokaternes notat, har dette være spørgsmålet, og advokaten forholder sig til sontringen i lokalplanens § 3 – og så vidt ses alene dette. På denne baggrund når advokaten frem til, at ferieboliger ikke kan omfatte hoteludlejede ferielejligheder. Dette er jeg enig i – når fortolkningen begrænser sig til lokalplanens § 3, hvilket har været advokatens opdrag. Dette begrundes jeg dels med, at bolig indgår i feriebolig – og det er noget helt andet end et overnatningssted og dels sontringen i § 3 mellem de tre delområder.

Der er imidlertid flere forhold, som Codex-advokaterne ikke har forholdt sig til, hvor jeg med det følgende vil fremhæve de vigtigste:

1. Efter hvad jeg forstår er det lokalplanlagte område inden for kystnærhedszonen og vil derfor efter den tidligere regionplan ikke kunne udlægges til sommerhusområde området, hvilket begrundes at § 3 ikke kan fortolkes som "sommerhuse" i almindelig forstand, men at anvendelsen som "feriebolig" må fortolkes anderledes. Den tidligere Regionplan er imidlertid afløst af efterfølgende kommuneplaner og kan ikke selvstændigt tillægges betydning. Det fremgår af Kommuneplantillæg nr. 14 fra 2007 (vedtaget sammen med lokalplan 017-707), at området er beliggende i landzone og inden for kystnærhedszonen, men at der med kommuneplantillægget er muliggjort lokalplanlægning for etablering af feriecenter. Dette er videreført i den gældende Kommuneplan fra 2021, mere præcist i Kommuneplanramme 07-1-F – Syd for Fælledvejen. Som konsekvens heraf vil det være i modstrid med planloven og kommuneplanen, hvis begrebet "ferieboliger" i lokalplanens § 3 skal fortolkes som anvendelse til sommerhuse, hvorfor det alene er, når "ferieboligerne" indgår i en feriecenter som en art hotellejligheder, at det er muligt at bringe lokalplanens § 3 i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.
2. I lokalplanens § 6.1 er fastsat, at der for det samlede lokalplanområde må etableres en overnatningskapacitet på 400 sengepladser, hvilket efter lokalplanredegørelsen må udgøre et maksimum. I en lokalplan er det imidlertid ikke muligt at regulere antal af sengepladser for en bolig. Bebyggelsesareal, højde mv. kan reguleres i lokalplan, men en kommunalbestyrelsen kan ikke i en lokalplan bestemme, hvor mange sengepladser der må være i den enkelte bolig. Når det gælder hoteldrift, er der derimod hjemmel til at regulere antal overnatningspladser i lokalplan, da dette anses for planlægningsmæssig relevant.
3. Sammenholdes § 3 om delområde II med lokalplanens § 6.1. og lokalplanens formålsbestemmelse begrundes dette, at § 3 om "ferieboliger" skal fortolkes som ferielejligheder udlejet ved hoteldrift. Denne fortolkning understøttes yderligere af lokalplanens formålsbestemmelse om feriecenter og lokalplanredegørelsen. Derimod vil en fortolkning af lokalplanens § 3 som ferieboliger, der ikke indgår i hoteldrift eller lignende i et feriecenter, være direkte i modstrid med kommuneplanen og planlovens særlige regler om planlægning for sommerhuse, som anført ovenfor under pkt. 1.
4. I forhold til EU-retten giver denne fortolkning ikke problemer, hvis det kan lægges til grund, at hotellejlighederne både kan købes af danske og udenlandske investorer.

Mit umiddelbare forslag er, at I kontakter kommunen og beder kommunen om at kontakte advokaten vedrørende lokalplanens § 6.1 om maksimale overnatningspladser og kommuneplanrammerne, da mit gæt er, at advokaten ikke har været opmærksom på denne problemstilling, som efter det foreliggende ikke er indgået i forespørgslen.

Supplerende vil jeg anføre, at i forbindelse med en byggesagsbehandling vil der yderligere skulle indhentes landzonetilladelse efter planlovens § 35, da lokalplanen fra 2007 ikke har karakter af bonuslokalplan. Endvidere skal I være opmærksom på, at etablering af feriecenter ved Fjellerup må anses for et projekt omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 (pkt. 12 c), hvorfor I som bygherre skal foretage en anmeldelse efter miljøvurderingslovens § 19, hvorefter kommunen skal træffe en screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens § 21. Efter det foreliggende ses der dog ikke grund til at antage, at Feriecentret kræver en såkaldt VVM-tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25.

Med venlig hilsen

Peter