



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling**  
Plan

Toftvej 43, 9440 Aabybro  
Tlf.: 7257 7777 Fax: 7257 8888  
raadhus@jammerbugt.dk  
www.jammerbugt.dk

Trine Grøntved Thomasen  
Direkte 7257 7209  
tgt@jammerbugt.dk

06-01-2020  
Sagsnr.: 01.02.05-P25-78-19

Til ejer

## **Dispensation fra Lokalplan nr. 83 ang. bebyggelsesprocent, opholdsareal og parkeringspladser på ejendommen matr. nr. 3BØ Bratskov Hgd., Brovst, beliggende Kirkegade 18, 9460 Brovst.**

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Lokalplan nr. 83, §§ 4.7, 5.1 og 5.5 til færre parkeringspladser, øget bebyggelsesprocent og reduceret areal til udendørs ophold på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

### **Ansøgning**

Der ansøges om ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse på ovenstående ejendom. Der ansøges om ændring i anvendelse for eksisterende bygnings stueetage fra erhverv (186 m<sup>2</sup>) til stueetage bestående af erhverv (54 m<sup>2</sup>) og en bolig (132m<sup>2</sup>). Anvendelse af førstesalen til bolig (90 m<sup>2</sup>) ændres ikke.

Den ansøgte ændring i anvendelse medfører er i strid med nedenstående bestemmelser.

### **Gældende bestemmelser i Lokalplan 83**

#### § 4.7

*"Nye parkeringspladser ved de enkelte ejendomme i midtbyen skal etableres efter følgende retningslinjer:*

*Parcelhuse: 2 p-pladser pr. bolig*

*Tæt-lav boliger: 1 p-plads pr. bolig*

*Butikker: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> salgsareal*

*Kontorer og servicefunktioner: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.*

*Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde ændre kravet til parkeringspladser efter konkret vurdering af behovet og de fysiske omgivelser."*

Baseret på denne bestemmelse, vurderer Jammerbugt Kommune, at det ansøgte med anvendelsen erhverv og 2 boliger vil udløse et krav om 3 parkeringspladser. Der er i det ansøgte redegjort for i alt 2 parkeringspladser: 1 eksisterende parkeringsplads samt 1 parkeringsplads, der kan etableres ved godkendelse af ny adgangsvej fra Kirkegade.

### § 5.1

*"De maksimale bebyggelsesprocenter for de enkelte ejendomme i den enkelte karé må ikke overstige de på kortbilag nr. 3 viste bebyggelsesprocenter. Dog kan bebyggelsesprocenterne tillades overskrides ved realisering af de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter og randbebyggelse."*

På ejendommen Kirkegade 18 gælder efter kortbilag nr. 3 en bebyggelsesprocent på 60. Af kortbilag nr. 3 fremgår det, at der ikke er indtegnet byggefelt på ejendommen. Det ansøgte svarer til en bebyggelsesprocent på 79.

### § 5.5:

*"Der skal indrettes udendørs opholdsareal på hver enkelt ejendom, der i areal svarer til mindst 50% af bruttoetagearealet. Opholdsarealer må om nødvendigt etableres på flade tage eller som balkoner mod gårdarealer."*

Der er i ansøgning gjort rede for ca. 70 m<sup>2</sup> opholdsareal. Efter lokalplanens bestemmelser kræves der 138 m<sup>2</sup>, da det samlede bruttoetagearealer på 276 m<sup>2</sup>.

### **Forudgående orientering**

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Der er i perioden ikke indkommet bemærkninger til projektet.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af lokalplanområdets område som en helhed.

### Parkering

Efter lokalplanens bestemmelser skal der etableres i alt 3 parkeringspladser på ejendommen til den ansøgte anvendelse af erhverv og to boliger. I den aktuelle sag er det vurderet, at to parkeringspladser er tilstrækkeligt. Det begrundes med, at der tidligere kun var én parkeringsplads til én bolig på førstesalen og ingen til erhverv i stueetagen. Med ændret anvendelse, så der i alt bliver to boliger samt et reduceret areal til erhverv, vurderes det, at den nye parkeringsplads kan dække behovet for den nye bolig. Ejendommens eksisterende erhvervsareal, der nu reduceres, havde tidligere ikke en parkeringsplads, og en reduktion af arealet udløser derfor ikke krav om yderligere en parkeringsplads.

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten på ejendommen er 79, hvilket overskrider lokalplanens bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Arealet fastholdes som det oprindelige. I den konkrete sag vurderes det, at der kan dispenseres til en forøget bebyggelsesprocent, da der i forbindelse med ændring af anvendelse ikke sker tilbygning til eksisterende bebyggelse.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

### Opholdsareal

Ved ændring i anvendelsen etableres der ca. 70 m<sup>2</sup> opholdsareal, der vurderes at leve op til kravet om, at opholdsarealer skal være anvendelige og af privat karakter. Jammerbugt Kommune har tidligere i lignende centerområder vurderet, at 35 m<sup>2</sup> opholdsareal pr. bolig er tilstrækkeligt. Det vurderes i den konkrete sag, at 70 m<sup>2</sup> er tilstrækkeligt til to boliger, og arealerne er indrettet, så der er plads til ophold, renovation, cykelparkering mv. Der har ikke tidligere været stillet krav til opholdsareal tilknyttet erhvervsarealet på ejendommen, og en reduktion i erhvervsarealet udløser ikke krav om etablering af yderligere opholdsareal.

### **Vilkår for dispensation**

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale indsendt den 4. november 2019.

### **Klagemulighed**

Nærværende dispensation kan påklages for så vidt angår retlige forhold. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er kommet frem til modtager. Nærmere regler herom er beskrevet i vedlagte klagevejledning.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen annonceres på Jammerbugt Kommunes hjemmeside [www.jammerbugt.dk/dispensationer](http://www.jammerbugt.dk/dispensationer).

### **Bortfald af dispensation**

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. Planlovens § 56.

### **Udnyttelse af dispensation**

Dispensationen må først udnyttes, når klagefristen er udløbet. Efter denne dato er det muligt at behandle ansøgning om byggetilladelse.

Er der spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Trine Grøntved Thomasen

### **Bilag:**

Uddrag af Planloven  
Klagevejledning i henhold til Planloven

### **Kopi sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening, [dnjammerbugt-sager@dn.dk](mailto:dnjammerbugt-sager@dn.dk)  
Friluftsrådet, [nordvest@friluftsradaet.dk](mailto:nordvest@friluftsradaet.dk)  
Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [jammerbugt@dof.dk](mailto:jammerbugt@dof.dk)  
Nordjyllands Historiske Museum, [historiskmuseum@aalborg.dk](mailto:historiskmuseum@aalborg.dk)

## Planloven § 19

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40.

*Stk. 2.* Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

*Stk. 3.* En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutning efter § 3 eller en aftale med en nationalparkfond eller en statslig, regional eller kommunal myndighed, kan kun fraviges med erhvervs- og vækstministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

## Planloven § 20

Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd, og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

*Stk. 2.* Bestemmelserne i stk. 1 gælder ikke 1) hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de i stk. 1, nr. 1-3, nævnte personer og foreninger,

- 2) ved dispensation, der meddeles i medfør af byggelovens § 22, stk. 3, til opførelse af mere end et énfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, jf. byggelovens § 10 a,
- 3) ved dispensation, der meddeles i medfør af § 19, stk. 4.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen skal give underretning om afgørelsen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger efter at være orienteret i henhold til stk. 1.

## Planloven § 56

En tilladelse eller dispensation efter denne lov bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. dog stk. 2 og 3, § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

*Stk. 2.* En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

*Stk. 3.* Kommunalbestyrelsen kan i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

*Stk. 4.* En hidtidig ret til at udnytte en ejendom på en måde, som er i strid med § 38 a, en lokalplan eller en efter § 68, stk. 2, opretholdt plan, eller som ville kræve tilladelse eller dispensation efter denne lov, bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Dette gælder, selv om retten hviler på en tilladelse eller dispensation.

## Klage- og søgsmålsvejledning Planloven

### Hvad kan der klages over?

Jammerbugt Kommunes afgørelser efter planloven kan påklages til Nævnenes Hus gennem klageportalen.

Afgørelser efter planloven er blandt andet:

- Landzoneafgørelser
- Afgørelser om lokalplandispensationer
- Afgørelser om lokalplanpligt
- VVM-tilladelser
- VVM-screeninger
- Ekspropriationsafgørelser

Landzoneafgørelser og miljøkonsekvensvurderinger kan påklages for så vidt angår skønsmæssige og retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage uanset, hvad der begrundet din klage, og hvad du klager over.

For andre afgørelser kan kun retlige spørgsmål på påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

### Hvem kan klage?

- Ministeren.
- Enhver med væsentlig individuel interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

### Hvordan klager man?

Du klager via **Klageportalen**. Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Her søger du på ordet "Klageportal" og logger derefter med din NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 for enkeltpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer, jf. den nye lovgivning på området. Du betaler gebyret med betalingskort eller giroindbetaling i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Jammerbugt Kommune, Toftevej 43, 9440 Aabybro eller [raadhus@jammerbugt.dk](mailto:raadhus@jammerbugt.dk). Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

### Frist for at indgive klage

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

### Virkning af at der klages

Hvis der klages rettidigt over en landzonetilladelse eller en ekspropriationsafgørelse, har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre klagenævnet bestemmer andet. Andre klager har normalt ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af afgørelsen sker på eget ansvar, da klagenævnet kan ændre afgørelsen.

### Indbringelse for domstolene

Afgørelser efter planloven kan indbringes for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Det er ikke nogen betingelse, at sagen har været indbragt for klagenævnet. Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter afgørelsen, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

### Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger om klagereglerne kan findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).