



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Vækst og Udvikling
Plan

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

Katrine B. Andreasen
Direkte 72577365
kdr@jammerbugt.dk

31-01-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-6-20

Til ejeren af ejendommen
Kettrup Bjerger Vej 8
9480 Løkken

Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4 samt afgørelse om ikke at håndhæve deklARATION ang. tagmateriale på ejendommen matr. nr. 2FE Kettrupgård, Ingstrup, beliggende Kettrup Bjerger Vej 8, 9480 Løkken.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4 samt afgørelse om ikke at håndhæve deklARATION til andet tagmateriale på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19 og 43.

Ansøgning

Der ansøges om dispensation til anden tagbeklædning i form af betontagsten i forbindelse med opførelse af nyt sommerhus.

I samme sag er der tidligere meddelt afgørelse om ikke at håndhæve tinglyst deklARATION fra 27.10.1967 for så vidt angår byggefelt og gulvkote.

Gældende bestemmelser

Byplanvedtægt nr. 4

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4, der er vedtaget af den daværende Pandrup Kommune i 1974. Byplanvedtægt nr. 4 kan ses på www.jammerbugt.dk/lokalplaner.

Ejendommen er jf. den gældende byplanvedtægt beliggende i zone 5 i et sommerhusområde.

Ansøgningen indebærer, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4 § 6, stk. 6: ang. tagmateriale: *Tage skal udføres som saddeltag uden afvalmning med hældning mellem 15 og 25 grader og belægges med græstørv, mørk asbest-cement eller tagpap.*

Sommerhuset opføres som saddeltag uden afvalmning med en hældning på 25, men ønskes belagt med betontagsten.

Jf. Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan, der er opretholdt efter § 68, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Det ansøgte er efter Jammerbugt Kommunes vurdering, ikke i strid med den gældende byplanvedtægts principper.

Tinglyst deklaration

Ejendommen er desuden omfattet af deklaration om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst den 09.05.1974.

Deklarationen indeholder bestemmelser om tagmateriale.

§ 6 stk. 8: *Taget udføres som saddeltag med en hældning mellem 15 og 30 grader og belægges med græstørv, mørk asbestcement eller mørk tagpap.*

Sommerhuset opføres som saddeltag med en hældning på 25, men ønskes belagt med betontagsten.

I den pågældende sag er kommunen indstillet på ikke at modsige sig, at sommerhus opføres med andet tagmateriale, og kommunen har i denne forbindelse ikke tænkt sig at gøre brug af sin påtaleret jf. deklarationen.

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 afgørelse om dispensation

Jammerbugt Kommune har behandlet ansøgningen og er indstillet på at meddele en dispensation til ovenstående.

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af byplanvedtægtenes nærområde som helhed.

I sommerhusområdets zone 5 er tagbeklædningen af forskellig karakter og der er i nærområdet flere huse med betontagsten.

I den aktuelle sag er det vurderet, at den ansøgte tagbeklædning ikke ændrer karakteren af zone 5 i sommerhusområdet væsentligt.

Begrundelse for ikke at håndhæve deklaration

I den konkrete sag er det vurderet, at et andet tagmateriale kan indpasses i sommerhusområdet.

Flere sommerhuse i området har i dag betontagsten som tagbeklædning og dertil kommer, at der tidligere er givet dispensation til andet tagmateriale i området.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale af den 28.11.2019.

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.

Reglerne om påtaleret og håndhævelse

Reglerne omkring servitutter/deklarationer er således, at kommunalbestyrelsen har adgang til at håndhæve servitutten/deklarationen.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Efter Planlovens § 43 kan kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, herom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Retlige spørgsmål i forbindelse med kommunalbestyrelsens anvendelse af Planlovens § 43 kan påklages efter Planlovens § 58.

Kommunalbestyrelsens beslutning om ikke at anvende Planlovens § 43 (sikre overholdelse af servitutbestemmelserne) kan derimod ikke påklages.

Offentliggørelse

Afgørelsen annonceres på Jammerbugt Kommunes hjemmeside 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

Katrine B. Andreasen

Bilag:

Uddrag af Planloven
Klagevejledning i henhold til Planloven

Kopi sendt til:

Ansøger

Danmarks Naturfredningsforening, dnjammerbugt-sager@dn.dk

Friluftsrådet, nordvest@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, jammerbugt@dof.dk

Nordjyllands Historiske Museum, 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 § 43

Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

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 dis-



JAMMERBUGT
KOMMUNE

pensation 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 og 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. 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.