



JAMMERBUGT
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling
Plan**

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

Alicja Jolanta Sørensen
Direkte 7257 7637
cjs@jammerbugt.dk

14-05-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-55-20

Til ejeren af ejendommen

Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1, samt afgørelse om at ikke håndhæve deklaration i forbindelse med lovliggørelse af et udhus på ejendommen matr. nr. 61AD Hune By, Hune, beliggende Ved Granerne 3 , 9492 Blokhus.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1, § 6.4 og 6.8 til at lovliggøre et udhus på 10 m² på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Endvidere her Plan- og Miljøafdelingen besluttet ikke at håndhæve deklaration, hvilket betyder, at den ønskede lovliggørelse af udhuset på 10 m² kan imødekommes.

Ansøgning og beskrivelse af projekt

Der ansøges om lovliggørende dispensation til at bibeholde et udhus på 10 m².

Bygningen var opført omkring 2003 uden at der var søgt om byggetilladelse. Ansøgeren beskriver bygningen som en overdækket terrasse med 3 vægge. Bygningen var oprindeligt et brændeskur med et fladt tag, og er blevet ombygget senere til sad-deltag med samme hældning som på hovedhuset.

Ansøgeren oplyser samtidig, at en overdækket terrasse ved boligbebyggelsen og et brændeskur placeret i det nordøstlig hjørnet på grunden, ønskes fjernes.

Det ansøgte er i strid med nedenstående bestemmelser.

Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 1, der er vedtaget af den daværende Saltum-Hune Kommune d. 24. februar 1953. Jammerbugt Kommune er påtaleberettiget. Byplanvedtægt 1 kan ses på www.jammerbugt.dk/lokalplaner.

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

Endvidere ejendommen er omfattet af Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv.,

tinglyst d. 24. september 1941. Påtaleretten i forhold til deklARATIONEN tilkommer alene ejeren af ejendommen 61y Hune By Hune, beliggende Anders Højensvej 1C, 9492 Blokhus

Ansøgningen indebærer, at der meddeles en dispensation fra byplanvedtægten bestemmelser:

§ 6.4 *Ingen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet.*

- Den samlede bebyggelse på grunden udgør 17,8 % af grundens areal (omfatter hovedhuset på 108 m², carport på 35 m², samt udhuset der lovliggøres hermed på 10 m²).

§ 6.8 *Enhver bygning skal opføres med gavlene mod vest og øst eller nord og syd (...)*

Jf. Deklaration tinglyst d. 24. september 1941 *Den nordlige Halvdel af Ejendommen må ikke forsynes med bebyggelse af nogen som helst art, lige som den heller ej må anvendes til oplagsplads eller på anden måde, der kan virke generende for Naboejendommen.*

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr.nr. 61y Hune By og Sogn (beliggende Anders Højensvej 1C, 9492 Blokhus).

Forudgående orientering

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Den jf. deklARATIONEN påtaleberettiget nabo har besvaret naboorienteringsbrev og givet samtykke til at dispensere til det ansøgte.

Der er i perioden ikke indkommet indsigelser fra andre parter i sagen.

Begrundelse for afgørelsen

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af byplanvedtægten område som en helhed og de visuelle forhold. Det vurderes, at det ansøgte lovliggørelse af udhuset på 10 m² kan tillades.

Bygningen har været opført for ca. 17 år siden og var ikke påklaget siden, derfor vurderes at ikke være til gene for naboer. Desuden er det vurderet, at udhuset med samme tagform og materiale som hovedhuset og opført i sammenhæng med hovedhuset kan indpasses i området uden, at det bagvedliggende boligområde ændrer karakter af sommerhusområde.

I den aktuelle sag er det vurderet, at en anden bebyggelsesgrad og orientering kan indpasses i området uden, at det omkringliggende område ændrer karakter af et bynært sommerhusområde.

Det vurderes, at der i nærområdet er flere mindre sommerhusgrunde, hvor bebyggelsen ofte er højere end 1/10 del af arealet. Det bemærkes i øvrigt, at det er et bynært sommerhusområde, som indenfor en kortere periode vil få en ny lokalplan,

hvor der forventes en bebyggelsesprocent højere end 15%, men nok ikke højere end 20 %.

I den aktuelle sag er det desuden vurderet, at en anden orientering end nord-syd eller øst-vest, kan godt indpasses, uden at området ændrer karakter, idet det ansøgte udhus er opført i overensstemmelse med hovedhusets orientering, samt med de omkringliggende sommerhuse.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at de yderligere ulovlige bebyggelser bestående af en overdækket terrasse ved boligbebyggelsen og et brændeskur placeret i det nordøstlig hjørnet på grunden lovliggøres ved en fjernelse inden den 31. oktober 2020.

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.

Udnyttelse af dispensation

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

Reglerne om påtaleret og håndhævelse

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

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.

I dette konkrete tilfælde er det besluttet ikke at håndhæve deklarationen, og denne afgørelse kan derfor ikke påklages.

Søgsmål kan indgives til domstolen inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt jf. Planlovens § 62.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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

Venlig hilsen

Alicja Jolanta Sørensen

Bilag:

Uddrag af Planloven

Klagevejledning i henhold til Planloven

Kopi sendt til:

Ansøger

Naboer der er kommet med bemærkninger

Blokhushus og Omegns Grundejerforening af 1960 js@vingaardshus.dk

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 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.

Planloven § 62

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af denne lov, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, hvorom der er udfærdiget offentlig bekendtgørelse, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen.

Stk. 2. Søgsmål til prøvelse af afgørelser, der er truffet af en forening efter bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen, jf. § 21, stk. 1, kan ikke anlægges, før klageadgangen til kommunalbestyrelsen, jf. § 58 a er udnyttet.

Stk. 3. Overtrædelse af bestemmelser i en lokalplan eller en af de efter § 68, stk. 2, oprettede vedtægter og planer m.v. kan gøres gældende under et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, når dispensation er meddelt efter reglerne i §§ 19 eller 40.

Stk. 4. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, jf. § 50, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger.

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.