



JAMMERBUGT
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling
Plan**

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

Kenan Dedovic
Direkte 7257 7367
kdc@jammerbugt.dk

15-05-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-52-20

Til ejere af ejendommen
Tyttebærstien 5
Thorupstrand
9690 Fjerritslev

Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 7 ang. opførelse af nyt sommerhus på ejendommen matr. nr. 31A V. Torup By, V. Torup, beliggende Tyttebærstien 7 , 9690 Fjerritslev.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 7, § 5 stk. 1 og § 5 stk. 2 til anden udnyttelsesgrad og bygningshøjde på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Ansøgning

Der ansøges om dispensation til anden udnyttelsesgrad og bygningshøjde. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til bebyggelse af nyt sommerhus som erstatning for eksisterende sommerhus på Tyttebærstien 5/Havvejen 38, Thorupstrand, ansøges der om dispensation til at få lov til at bygge sommerhuset i en højde af 4,5 meter. Ansøgeren håber meget på tilladelse til dette, da det er den lavest mulige højde på den type sommerhus, der ønskes bygget. Sommerhuset er projekteret med en lille hems.

Hustypen er oprindeligt 238 m², som man har udvidet til 242,5 m² ved at gøre det 1 meter bredere ved køkkenet. Derved overstiger man udnyttelsesgraden på 0.10 som er fastlagt i byplanvedtægten. Udnyttelsesgraden for det ansøgte projekt bliver ca. 0.16. Dispensationen ønskes, da man ved opdelingen af den oprindelige grund på 3409 m² ønskede at beholde naturgrundens eget "naturlige skel" i form af de høje bøgetræer. Således ønskes det at undgå at sætte hegn eller andet grimt for at markere skellet. Herved blev grundene delt i hhv. 1800 m² og 1600 m², hvor det nye hus hører til den største grund. Det ansøgte projekt er i strid med nedenstående bestemmelser.

Gældende bestemmelser

Jf. Byplanvedtægt nr. 7 § 5 stk. 1 må udnyttelsesgraden i området ikke overstige 0,10 beregnet efter byggelovgivningens regler herom.

Jf. Byplanvedtægt nr. 7 § 5 stk. 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,5 m over terræn, målt efter reglerne i byggelovgivningen, og bygningerne må i øvrigt ikke opføres med mere end én etage.

Forudgående orientering

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i

sagen. Der er i perioden indkommet 2 bemærkninger til projektet. Bemærkningerne og kommentarer omhandler indstillingen om at give dispensation til anden udnyttelsesgrad og bygningshøjde til det ansøgte projekt. Yderligere omhandler kommentarer udstykningssagen på ejendommen.

Begrundelse for afgørelsen

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af byplanvedtægtens område som en helhed. I den aktuelle sag er det vurderet, at en anden udnyttelsesgrad og bygningshøjde kan indpasses i området uden, at det omkringliggende område ændrer karakter af sommerhusområde. Selvom udnyttelsesgraden i ansøgningen til projektet overstiger de 0,10, så vurderer Jammerbugt Kommune, at man alligevel kan give en dispensation til det ansøgte. Ud fra beregningen, vurderes det, at **bebyggelsesprocenten i det ansøgte bliver 13,5**, hvilket er under de 15 i bebyggelsesprocenten som Jammerbugt Kommune er villig til at give tilladelse til.

Ved udregning af en udnyttelsesgrad skal alt under tag regnes med. Her skal sekundært byggeri også indgå. Hvis man for eksempel har en garage på 37 m², kan man bygge 37 m² mindre bolig. Ved den nyere måde som er bebyggelsesprocent, har man mulighed for at opføre 50 m² sekundært byggeri, som ikke tæller med i beregningen. Hvis man for eksempel bygger en garage på 37 m², har man stadig mulighed for at bygge samme størrelse i sommerhus.

Yderligere vurderes det, at Jammerbugt Kommune kan dispensere til en højere bygningshøjde i området. Et sommerhus i en højde af 4,5 meter vil passe ind i området. Der er ligeledes givet lignende tilladelse i området. Desuden er huset skærmet af høje løvtræer og huset placeres ud mod Havvejen, hvor det arkitektoniske udtryk ikke skiller sig ud. Fem huse mod vest begynder helårshusene, der ligger tættere ved vejen og er højere. Fire huse mod øst ligger flere høje bygninger i blandet bolig/erhverv med helårshuse. Mod syd ligger ansøgerens eget hus med adressen Tyttebærestien 7. I skellet står flotte høje bøgetræer. Mod vest og især øst sikrer god beplantning, at huset måske slet ikke vil ses fra det øvrige sommerhusområde.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale af den 09. september 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.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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

Kenan Dedovic

Bilag:

Uddrag af Planloven

Klagevejledning i henhold til Planloven

Kopi sendt til:

Ansøger

Grundejerforening

Naboer

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 § 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 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.