



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

10-06-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-64-20

Til ejeren af ejendommen

Dispensation fra Lokalplan 19-014 i forbindelse med opførelse af et sommerhus på ejendommen matr. nr. 56Ø Hune By, Hune, beliggende Klitvejen 91A, 9492 Blokhuse.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Lokalplan 19-014, § 5.1 til opførelse af sommerhus med integreret garage tættere på skel, samt § 7.3 til etablering af værn/hegn udenfor nærzonen på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Ansøgning

Der ansøges om dispensation til afstand til skel mindre end 5 m, samt etablering af hegn (værn) udenfor nærzonen på 6 m fra hovedhuset. Der ønskes at etablere nyt sommerhus med så vidt muligt samme placering og fodaftryk som det gammel. Det ønskes at genetablere en underjordisk garage, som den oprindeligt var, dog med udvidet areal ind under huset. Der ønskes fortsat en terrasse ovenpå, med et værn/hegn, så man ikke kan falde ned. Det ansøgte er i strid med nedenstående bestemmelser.

Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19-014, der er vedtaget af Jammerbugt Kommune i maj 2018. Lokalplan 19-014 kan ses på www.jammerbugt.dk/lokalplaner

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

Jf. Lokalplan 19-014, § 5.1: *Beboelsesbygninger, herunder også anneks, skal placeres mindst 5,0 meter fra naboskel og skel mod sti og vej.*

Afstand til vejskel for garage, carport, udhuse, skure og lignende former for småbygninger skal være mindst 5,0 meter.

Øvrig afstand til skel for garage, carport, udhuse, skure og lignende former for småbygninger reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

Jf. Lokalplan 19-014, § 7.3: *Etablering af hegn må kun foretages i begrænset omfang og kun som afskærmning i direkte tilknytning til bebyggelsen og inden for nærzonen.*

Hegn må kun etableres som levende hegn, raftehegn, plankeværk, murværk, i beton eller lignende.

Der kan etableres støttemure inden for lokalplanområdet.

Hegn skal have samme farve som sommerhuset eller fremstå uden en farve.

Hegn må maksimalt være 1.80 meter høje.

(Nærzonen defineres som arealet mellem en bygnings facadelinje og en fast defineret afstand derfra - i dette tilfælde 6,0 meter. Ved placering af bygninger beregnes de 6,0 meter mellem bygningernes ydervæg.)

Forudgående orientering

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Der er i perioden indkommet enkelt bemærkning fra en nabo, om hvorvidt der vil opstå eventuelle indkig gener.

Begrundelse for afgørelsen

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af lokalplanområdet som en helhed. I den aktuelle sag er det vurderet, at det ansøgte placering af sommerhuset med indbygget garage og med afstand til skel mindre end 5 m, samt terrasse med hegn/værn der rækker udenfor den definerede af lokalplanen nærzone, kan indpasses i området uden, at det bagvedliggende boligområde ændrer sin karakter af sommerhusområde.

Formålet med stor afstand til skel i sommerhusområder er at give luft imellem bebyggelserne, og dermed undgå et meget kompakt udtryk af sommerhusbebyggelsen i sommerhusområdet. Der er tale om en mindre del af bebyggelsen, som placeres nærmere skel end 5 m – garage der nedgraves under husets niveau.

I den konkrete sag er en stor del af grunden og området vest for omfattet af en klitfredning og giver ikke mulighed for, at der kan opføres byggeri. De enkelte bebyggelser, der er i nærområdet i dag, ligger spredt og forskudt i landskabet. Det vurderes, at garagen placeres diskret i terræn, således kun porten er synligt, og dermed sikres der, at bebyggelsen underordner sig landskabet og optræder derfor mindre dominerende og giver en fortsat åbenhed i området med den pågældende placering.

Det er vurderet, at en afstand til skel på mindre end 5 m kan indpasses i området, idet der på nabogrunden er udlagt en sti, som kan ikke bebygges og dermed åbnings mellem boligbygningerne bevares.

Endvidere er det vurderet, at der kun mindre del af det ønskede værn/hegn på terrassen ovenpå garagen rækker udenfor nærzonen. Hensigten med lokalplanen var at alt bebyggelse og inventar holdes samlet, derfor er der blevet defineret en nærzone på 6 m målt fra hovedhusets facadelinje. Værn/hegn er i denne tilfælde en

integreret del af hovedhuset og dermed lokalplanens formål vurderes at være overholdt. Desuden vurderes det, at hegnene opfylder de øvrige lokalplanens krav ang. hegn.

I den aktuelle sag er det lagt vægt på, at den eksisterende bebyggelse var opført og har stået upåklaget i over 25 år. Sommerhuset var ombygget sidst i 2002. Derfor det vurderes, at samme bebyggelsens placering og udformning vil ikke være til gene for naboer.

Udvidelsen af garagen er af mindre væsentlig betydning da selve udvidelsen er ind under huset og længere væk fra skel end 5 m, udvidelsen vil ikke blive synlig udefra.

På baggrund af det ovenstående meddeles hermed en dispensation til det ansøgte byggeri.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt.

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.

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

Alicja Jolanta Sørensen



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Bilag:

Uddrag af Planloven

Klagevejledning i henhold til Planloven

Kopi sendt til:

Ansøger

Naboer der sendt bemærkninger

Blokhushus og Omegns Grundejerforening af 1960 js@vingaardshus.dk

Danmarks Naturfredningsforening, djammerbugt-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 begrunder 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.