



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling**  
Plan

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

Kathrine Brix Mørk  
Direkte 7257 7644  
ktm@jammerbugt.dk

16-07-2020  
Sagsnr.: 01.02.05-P25-22-20

Torvet 2 I/S  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## **Dispensation fra Lokalplan 19-001, Delområde C1 i forbindelse med opførelse af nyt byggeri på ejendommen matr.nr.68MP Hune By, Hune, beliggende Torvet 2, 9492 Blokhushuset**

Teknik- og Miljøudvalget meddeler hermed dispensation fra Lokalplan 19-001, Delområde C1, § 5.1, 5.3, 6.2, 6.3 og 6.4 til nyt byggeri på ovennævnte ejendom.

Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

### **Ansøgning**

Der ansøges om dispensation til opførelse af et kombineret erhvervs- og boligbyggeri på ejendommen Torvet 2.

Det nye byggeri placeres på matr.nr. 68mp Hune By, Hune, Torvet 2, Blokhushuset. Det nye byggeri indeholder i grundplan et stort butikslokale på 447 m<sup>2</sup>. På 1. sal indrettes der 4 lejligheder på mellem 88-117 m<sup>2</sup>. På 2. sal indrettes der ligeledes 4 lejligheder på mellem 84-112 m<sup>2</sup>. Der etableres kælder, som kommer til at indeholde 10 P-pladser, depot/lager, teknikrum, bad/toilet, personalerum og evt. kontor.

1. Anmodning om dispensation i forhold til **etageantal** (§ 5.1). Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres i 1½ til 2½ etage.
  - a. Byggeriet er ansøgt med en trempelhøjde på mere end 1,0 meter, og byggeriet anses derfor som værende i tre fulde etager.
2. Anmodning om dispensation i forhold til **byggelinje** langs Blokhushuset Bæk (§ 5.3). Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal placeres i en afstand af 5 meter fra Blokhushuset Bæk. Arealet ved bækken skal anvendes til adgang og til etablering af en stiforbindelse. Stiforbindelsen er netop anlagt i del af byggelinjeareal.
  - a. Byggeriet ønskes placeret 3,70 meter fra Blokhushuset Bæk.
3. Anmodning om dispensation i forhold til **afstand til vejskel** mod Torvet og Sønder i By (§ 5.3). Lokalplanen fastlægger en byggelinje på 3,0 meter fra vejskel mod private og offentlige veje.
  - a. Byggeriet ønskes placeret 1,5 meter fra vejskel mod Torvet, og 2,5 meter fra vejskel mod Sønder i By.

4. Anmodning om dispensation i forhold til **tagform og -hældning** (§ 6.2). Lokalplanen fastlægger, at tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 40-50 grader. Mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af taget) kan udføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.
  - a. Byggeriets elevatorårne ønskes opført med fladt tag, og det flade tag udgør 39,1 % af den øst/vest-vendte tagflade og 64,4 % af den sydlige tagflade.
  - b. Det flade tag på den nordlige tagflade overholder lokalplanens bestemmelser.
  
5. Anmodning om dispensation i forhold til **tagmaterialer** (§ 6.3). Lokalplanen fastlægger, at tagbeklædning skal udføres med matte, røde, gennemfarvede tagsten eller matte røde teglsten. Mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af taget) kan udføres med matte, røde, gennemfarvede tagsten eller matte røde teglsten eller med sort tagpap, zink eller glas.
  - a. Byggeriets elevatorårne ønskes udført med tagpap, og andelen af tagpap udgør 39,1 % af den øst/vest-vendte tagflade og 64,4 % af den sydlige tagflade.
  - b. Areal med tagpap på den nordlige tagflade overholder lokalplanens bestemmelser.
  
6. Anmodning om dispensation i forhold til den samlede **længde af kviste** på byggeriets tagflader mod henholdsvis øst og vest (§ 6.4). Lokalplanen fastlægger, at den samlede længde af kviste maksimalt må udgøre 1/3 af den enkelte tagflades længde.
  - a. Længden af kviste på tagfladerne mod henholdsvis øst og vest udgør 33,3 %.
  - b. Kvistene mod syd overholder lokalplanens bestemmelser.
  - c. Facaden mod nord betegnes som gavle og ikke som kviste/gavlkviste.

### Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 19-001, Delområde C1, der er vedtaget af Jammerbugt Kommune i februar 2010. Lokalplan 19-001 kan ses på [www.jammerbugt.dk/lokalplaner](http://www.jammerbugt.dk/lokalplaner).

### Forudgående orientering

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

Bemærkningen går i det væsentligste på følgende forhold:

- Påpeger problemer med oversigtsforhold ved krydset Sønder i By/Torvet allerede i dag – nyt byggeri vil forringe oversigtsforholdene.
- Påpeger at indbetaling til P-fond for manglende p-pladser ikke er en løsning.
- Ytrer ønske om særlige forhold vedr. grundvandssænkning.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af lokalplanområdet som en helhed og i forhold til administrationen af området. I den aktuelle sag er følgende vurderet:

**Ad 1)** Det vurderes, at det ønskede byggeri i tre etager er tilpasset nærområdets eksisterende byggerier, og det vurderes, at et byggeri i tre etager kan indpasses i området uden at ændre på centerområdets karakter.

**Ad 2)** Det vurderes, at byggeriet er tilpasset byggelinjen ved bækken så godt som muligt, og det vurderes, at pladsen til færdslen langs bækken er tilfredsstillende. Etablering af sti langs bækken er koordineret med det nye byggeri på Torvet 2, og der er dermed i selve etableringen af den nye sti taget højde for den lidt smallere byggelinje ved Torvet 2.

**Ad 3)** Det vurderes, at byggeriet er tilpasset byggelinjen til vejskel på 3 meter så godt som muligt, og det vurderes, at andre bygninger i nærområdet er placeret i samme afstand fra vejskel. Placeringen vurderes ikke at ændre på områdets karakter.

Arealet ved Sønder i By/Torvet er omfattet af et tinglyst oversigtsareal, som der i den efterfølgende sagsbehandling skal tages stilling til. Udgangspunktet er, at det tinglyste oversigtsareal kan reduceres, dog mod overholdelse af fastsatte vilkår. Vejafdelingen tager senere stilling til dette forhold.

**Ad 4)** Det vurderes, at overskridelsen af areal med fladt tag er minimal, og areal med fladt tag er kun svagt synligt for omgivelserne. Det vurderes i denne forbindelse, at det samlede udtryk af byggeriet kan indpasses i området, uden at det ændrer områdets karakter.

**Ad 5)** Det vurderes, at overskridelsen af areal med tagpap som tagmateriale er minimal, og areal med tagpap er kun svagt synligt fra omgivelserne. Det vurderes i denne forbindelse, at det samlede udtryk af byggeriet kan indpasses i området, uden at det ændrer områdets karakter.

**Ad 6)** Det vurderes, at overskridelsen af den samlede længde af kviste mod henholdsvis øst og vest er så minimal, og det vurderes i denne forbindelse, at det samlede udtryk af byggeriet kan indpasses i området, uden at det ændrer områdets karakter.

### **Vilkår for dispensation**

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale af den 15. juni 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](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 I velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen



Jens Chr. Golding  
Fmd. Teknik- og Miljøudvalget



Thomas Krarup  
Direktør, Vækst og Udvikling

### Bilag:

Uddrag af Planloven  
Klagevejledning i henhold til Planloven

### Kopi sendt til:

Ansøger - BJERG Arkitektur, Kongensgade 7, 9800 Hjørring  
Naboer der er kommet med bemærkninger  
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).