



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

10-08-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-72-20

Til ejeren af ejendommen

Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1 i forbindelse med opførelse af et sommerhus på ejendommen matr. nr. 54AN Hune By, Hune, beliggende Axel P. Jensenvej 23 , 9492 Blokhus, samt

Afgørelse om ikke at håndhæve deklARATION tinglyst på ejendommen matr.nr. 54AN Hune By, Hune, beliggende Axel P. Jensenvej 23, 9492 Blokhus.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 1, § 6 stk. 10 til facade udført i cedertræ på den ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Desuden har Plan- og Miljøafdelingen besluttet ikke at håndhæve deklARATION, hvilket betyder, at det ønskede byggeri kan imødekommes.

Ansøgning

Der ansøges om dispensation til opførelse af nyt sommerhus med en placering uden for det byggefelt der er angivet i den på området tinglyste deklARATION, hvorfor der ønskes ansøgt en dispensation vedr. dette forhold. Der ansøgte sommerhus, ønskes opføres med gavlene mod nord og syd, hvilket er i overensstemmelse med byplanvedtægten.

Endvidere ønskes der at anvende cedertræ som det primære facademateriale med den begrundelse, at cedertræ, og i høj grad patineret cedertræ, falder inden for farvenuancen 'okker' og 'terra di siena' eller sidstnævntes blanding med gråt eller hvidt.

De ansøgte er i strid med nedenstående bestemmelser.

Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, zone 3, der er vedtaget af den daværende Saltum-Hune Kommune i februar 1953. Jammerbugt Kommune er planmyndighed. Byplanvedtægt nr. 1 kan ses på www.jammerbugt.dk/lokalplaner



JAMMERBUGT
KOMMUNE

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

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

§ 6, stk. 10: ang. ydre fremtræden, hvoraf det fremgår, at ydre bygnings sider skal *"fremtræde i farver der er dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelsk rødt, italienskrødt, dodenkop) eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort"*.

Endvidere er ejendommen omfattet af en Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst den 27. maj 1975. Påtaleretten i forhold til deklARATIONEN tilkommer: Jammerbugt Kommune, grundejerforeningen Knorre Kræns Ejerlaug og ejer af matr.nr. 52b Hune By, Hune.

Ansøgningen indebærer, at der undlades at håndhæve deklARATIONENS bestemmelser, hvoraf det fremgår af § 4.2, at bebyggelsen skal opføres indenfor de anvisede i deklARATIONENS kortbilag byggefeltet.

Forudgående orientering

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Der er i perioden indkommet 4 bemærkninger til projektet, fra de påtaleberettigede, samt de nærmeste naboer til ejendommen. Bemærkningerne går ud på husets placering på grunden og i forhold til deklARATIONENS byggefelt. Endvidere er der udtrykt bekymring om indskrænkelse af udsigten og manglende koteplan.

De indkommende bemærkninger har givet grundlag til små ændringer i projektet. Bygherre har haft en løbende dialog med de parter, der gjorde indsigelse mod projektet. Som resultat af denne dialog er projektet ændret, således at bygningens placering rykkes 1,5 m mod vejskel (syd), for dermed at imødekomme en ønsket vedr. placering.

Ændringer i projektet giver ikke anledning til at ændre i kommunes vurdering af sagen.

Begrundelse for afgørelsen

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af deklARATIONENS og byplanvedtægtens delområde som en helhed. Det vurderes, det ansøgte placering af sommerhuset, samt facadebeklædning af cedertræ kan indpasses i området uden, at det bagvedliggende sommerhusområde ændrer karakter af sommerhusområde.

Det ansøgte sommerhus ønskes placeres således, at afstand til skel på 5 m overholdes og dermed den ønskede placering er i overensstemmelse med Byplanvedtægtens bestemmelser, samt i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement.

Generelt har formålet med deklarationens byggefelter har været at indpasse bebyggelsen i landskabet – så bebyggelsen ligger lavt i terræn. Efter drøftelse af projektet er det konkluderet, at den skitserede orientering af byggeriet afstedkommer mindst mulig terrænregulering, samt gør huset mindst synligt i landskabet. En koteplan skal fremlægges i forbindelse med en konkret byggesag. Umiddelbart er det vurderet, at det ansøgte bebyggelse ønskes placeret lavt på grunden og med mindst mulig nødvendig terrænregulering.

Ligeledes selve placeringen af byggefeltet på deklarationens oversigtskort kan anses for retningsgivende, da byggefelterne i deklarationen er ikke målfast, samt der ikke er angivet afstand til skel mv.

Det vurderes at det ansøgte byggeri placeres med udgangspunkt i den angivne byggefelt og så vidt muligt indenfor byggefeltet. Der er i nærområdet desuden flere bebyggelser placeret udenfor deklarationens byggefelter, hvilket i denne sammenhæng ligeledes taler for, at deklarationen ikke håndhæves og dermed tillades det ansøgte byggeri.

Dispensationen ændrer således ikke på helhedsindtrykket i området. Det vurderes, at det ansøgte, ikke har negativ indflydelse på områdets karakter og det unikke udtryk.

Det forventes, at de øvrige byplanvedtægts bestemmelser, samt tinglyst deklaration overholdes.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt den 29. maj 2020 med rettelser jf. tegningsmateriale tilsendt den 24. juni 2020.

Reglerne om påtaleret og håndhævelse

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

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

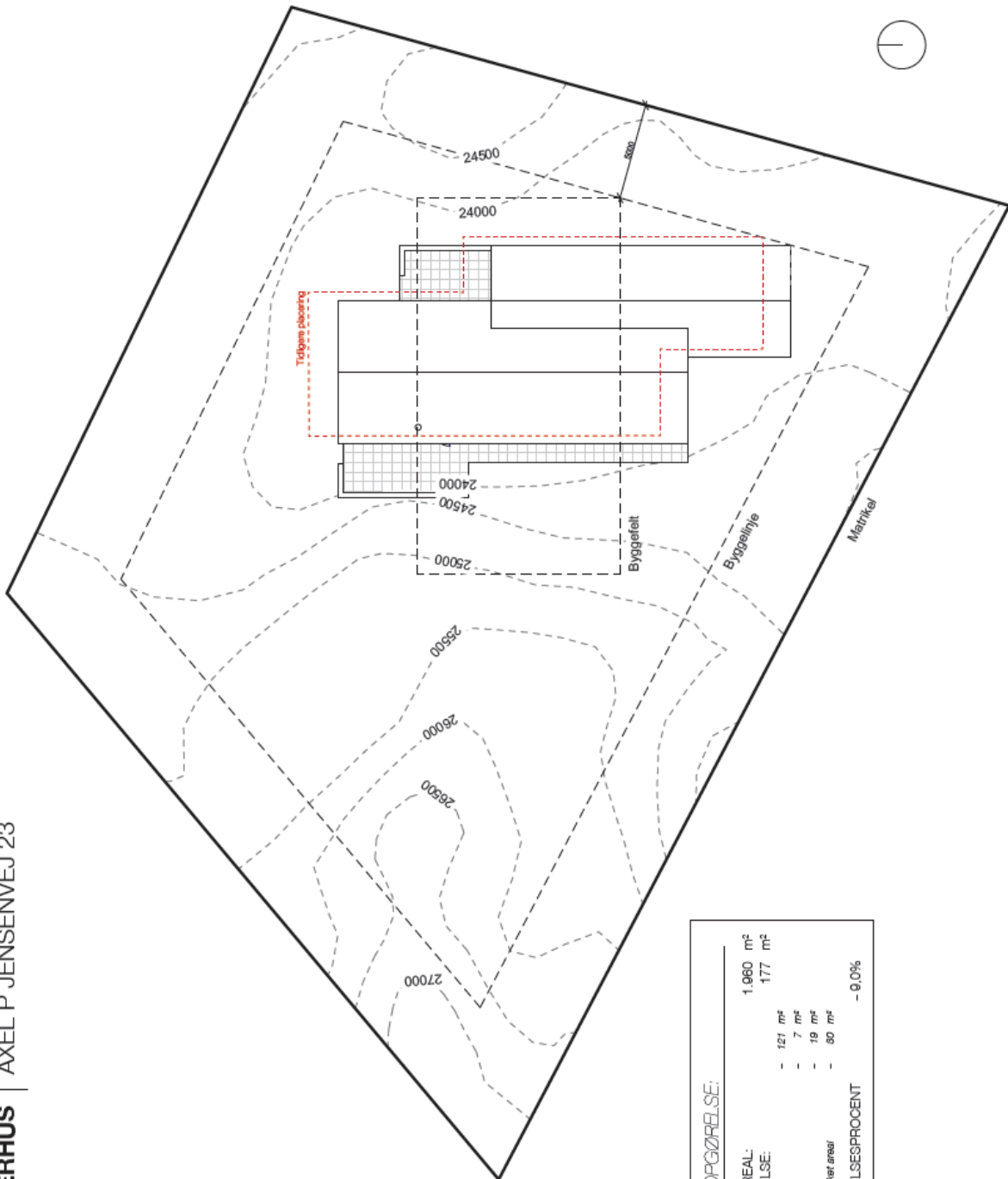
Bilag:

Uddrag af Planloven
Klagevejledning i henhold til Planloven

Kopi sendt til:

Ansøger
Naboer der er kommet med bemærkninger
Knorre Kræns Ejerlaug ole@tougard.eu
Danmarks Naturfredningsforening, dnjammerbugt-sager@dn.dk
Friluftsrådet, nordvest@friluftsradaet.dk
Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, jammerbugt@dof.dk
Nordjyllands Historiske Museum, historiskmuseum@aalborg.dk

NYT SOMMERHUS | AXEL P. JENSENVEJ 23



AREALOPGØRELSE:

GRUNDAREAL:	1.960 m ²
BEBYGGELSE:	177 m ²
Byg	- 121 m ²
Skur	- 7 m ²
Carport	- 19 m ²
Overdækket areal	- 80 m ²
BEBYGGELSESPROCENT	- 9,0%

SITUATIONSPLAN 1:200



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.

Planloven § 43

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

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.