



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling  
Plan**

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

Karsten T. Jørgensen  
Direkte 7257 7366  
ktj@jammerbugt.dk

24-08-2020  
Sagsnr.: 01.02.05-P25-114-20

Ejer af Hummervej 3  
9690 Fjerritslev

## **Dispensation fra Lokalplan 53 til helårsbeboelse på ejendommen matr.nr. 1k Slettegård, Hjortdal, beliggende Hummervej 3, 9690 Fjerritslev.**

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Lokalplan 53 til ændret anvendelse af ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19. Dispensationen er meddelt personligt til ejeren af huset, og kan ikke overdrages, medmindre der indhentes fornyet dispensation, se også vilkår.

### **Ansøgning**

På ejendommen Hummervej 3 ligger i dag en tidligere klitgård, som efter det oplyste er hundrede år gammelt. Efter en ansøgning blev husets status ændret fra helårsbolig til sommerhus tilbage i 2006. Der er ansøgt om at genoptage helårsstatus.

### **Gældende bestemmelser**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 53, der er vedtaget af den daværende Fjerritslev Kommune i 2005. Lokalplan 53 kan ses på [www.jammerbugt.dk/lokalplaner](http://www.jammerbugt.dk/lokalplaner).

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

Ansøgningen indebærer, at der meddeles en dispensation fra Lokalplan 53 til at anvende boligen som helårsbolig.

Af Lokalplan 53 fremgår det bl.a. at:

Bestemmelse 3.5.4: Uanset foranstående bestemmelser må hidtidige helårsboliger i område S1, S2 og S3 med bevaringsværdier som angivet i bestemmelse 5.4.1 fortsætte den hidtidige anvendelse og udnyttelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplanens område S1, og er udpeget som bevaringsværdig klitgård, jf. lokalplanens bestemmelse 5.4.1.

### **Forudgående orientering**

Forud for denne afgørelse er der afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Der er i perioden ikke indkommet bemærkninger til det ansøgte.

### Begrundelse for afgørelsen

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 53 blev der lokaliseret en række bygninger indenfor lokalplanområdet med en særlig bevaringsværdi, som f.eks. redningsstationen, fiskerhuse og klitgårde. Disse bebyggelser er underlagt et særligt sæt retningslinjer for at sætte fokus på områdets særpræg, og søge at bevare den oprindelige bebyggelse ved Slettestrand.

Mange af de ældre bebyggelser er opført af genbrugsmaterialer, genopførelse af huse fra andre placeringer. Flere af husene gået i arv og knytter sig derfor til forskellige familier, der har haft en stor betydning for områdets og turismens udvikling. Bygningerne har derfor stor værdi i lokalområdet og er med til at sikre området identitet samt giver genkendesoplevelser. Mange af de udpegede bevaringsværdige huse signalerer dermed, at Slettestrand dermed ikke "bare" er en stor sommerhusudstyknings af moderne typehuse - men et fiskerleje der langsomt i årtier har udviklet sig fra en kystlandingsplads neden for Havbakken til et blandet bolig-, sommerhus- og hotelområde.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 53 i 2006 havde boligen status som helårsbolig. Kort tid herefter har boligen i BBR-registeret fået statusændring til sommerhus, men er hos SKAT vurderet som beboelse. Der har været helårsrenovation tilmeldt altid.

Husets nuværende udtryk med hvidkalket murværk og blå sprossevinduer har i højere grad karakter af helårsbebyggelse end traditionelt sommerhus.



*Hummervej 3*

Plan- og Miljøafdelingen vurderer, at på trods af boligens beliggenhed i sommerhusområde, så opfyldes lokalplanens intention om bevaring af de oprindelige bebyggelser (herunder klitgårde) i højere grad gennem en helårsanvendelse, frem for en sommerhusanvendelse.

Samtidigt vurderes det, at en anvendelse af boligen til helårsbolig ikke vil være i strid med principperne i Lokalplan 53, navnlig henset til bestemmelse 3.5.4 som nævnt ovenfor, eller karakteren af det område som lokalplanen søger at skabe.

En helårsanvendelse af boligen vurderes ligeledes ikke at ville påvirke omboende i væsentlig grad.

### **Vilkår for dispensation**

Ejendommens status i BBR er sommerhus, og vil umiddelbart ikke blive ændret.

Derfor meddeles nærværende dispensation personligt til ejeren af sommerhuset. Dispensationen kan også udnyttes af ejerens husstand. Dispensationen kan ikke overdrages til andre uden forudgående tilladelse fra kommunen.

### **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 du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Karsten T. Jørgensen

### **Bilag:**

Uddrag af Planloven  
Klagevejledning i henhold til Planloven

### **Kopi sendt til:**

Kirsten Tipsmark  
Danmarks Naturfredningsforening, [dnjammerbugt-sager@dn.dk](mailto:dnjammerbugt-sager@dn.dk)  
Friluftsrådet, [nordvest@friluftsradet.dk](mailto:nordvest@friluftsradet.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).