



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

25-08-2020  
Sagsnr.: 01.02.05-P25-118-20

Til ejeren af ejendommen

## **Dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4 samt afgørelse om ikke at håndhæve deklARATION ang. tagmateriale, placering og niveauplan på ejendommen matr. nr. 2FE Kettrupgård, Ingstrup, beliggende Kettrup Bjerger Vej 8 , 9480 Løkken.**

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4, § 6 stk. 6 på 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 anden tagbeklædning i form af betontagsten i forbindelse med opførelse af ny garage, hvilket er i strid med nedenstående bestemmelser.

Endvidere Den ansøgte placering af garagen og niveauplan vurderes at være i strid med den tinglyste på ejendommen deklARATION.

### **Gældende bestemmelser**

#### Byplanvedtægt nr. 4

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 4, der er vedtaget af den daværende Pandrup Kommune i 1974. Byplanvedtægt nr. 4 kan ses på [www.jammerbugt.dk/lokalplaner](http://www.jammerbugt.dk/lokalplaner)

Ejendommen er jf. den gældende byplanvedtægt beliggende i zone 5 i et sommerhusområde.

Ansøgningen indebærer, at der meddeles dispensation fra Byplanvedtægt nr. 4 § 6, stk. 6: ang. tagmateriale: *Tage skal udføres som saddeltag uden afvalmning med hældning mellem 15 og 25 grader og belægges med græstørv, mørk asbest-cement eller tagpap.*

#### Tinglyst deklARATION

Ejendommen er desuden omfattet af deklARATION om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst den 09.05.1974.

Deklarationen indeholder bestemmelser om tagmateriale:

§ 6 stk. 8: *Taget udføres som saddetag med en hældning mellem 15 og 30 grader og belægges med græstørv, mørk asbestcement eller mørk tagpap.*

Desuden denne tinglyste deklARATION indeholder bestemmelser om, at bygninger skal placeres i byggefelter som vist på deklARATIONENS bilag, samt at bygningers gulvkote ikke må være højere end 40 cm over eksisterende terræn ved den indtegnede placering (§ 5 stk. 2).

### **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 projektet.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af byplanvedtægtens nærområde som helhed.

#### *Tagbeklædning*

I sommerhusområdets zone 5 er tagbeklædningen af forskellig karakter og der er i nærområdet flere huse med betontagsten. Flere sommerhuse i området har i dag betontagsten som tagbeklædning og dertil kommer, at der tidligere er givet dispensation til andet tagmateriale i området. I den aktuelle sag er det vurderet, at den ansøgte tagbeklædning ikke ændrer karakteren af zone 5 i sommerhusområdet væsentligt.

Ligeledes er der tidligere meddelt en dispensation til betontagsten på ejendommen i forbindelse med opførelse af hovedhuset. I den aktuelle sag er det vurderet, at ved anvendelse af samme en tagbeklædning på hovedhuset vil der opnås bedste helhedsvirkning på ejendommen.

#### *Placering/niveauplan*

Placeringen af bebyggelser på deklARATIONENS bilagskortet anses som vejledende. Byplanvedtægten og den tinglyste deklARATION er ikke forenelig med hinanden vedr. bestemmelserne om placering og gulvkote.

Da byplanvedtægten er vedtaget senere end deklARATIONEN er tinglyst, er det valgt, at det er byplanvedtægtens bestemmelser om placering af bygning samt gulvkote, der skal være gældende. I tidligere lignende sager, at det ligeledes besluttet, at det er byplanvedtægtens bestemmelser, der er de gældende.

I den pågældende sag er kommunen indstillet på ikke at modsige sig, at sommerhus opføres med betontagsten som tagmateriale, med den ønskede placering og niveauplan, og kommunen har i denne forbindelse ikke tænkt sig at gøre brug af sin påtaleret jf. deklARATIONEN.

### **Vilkår for dispensation**

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale af den 22. juni 2020.

### **Reglerne om påtaleret, håndhævelse og klage**

Reglerne omkring servitutter/deklarationer er således, at kommunalbestyrelsen har 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.

### **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

Alicja Jolanta Sørensen

### **Bilag:**

Uddrag af Planloven

Klagevejledning i henhold til Planloven



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Kopi sendt til:**

Ansøger/Ejer

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 § 43

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

## 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 § 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 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](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).