



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

07-09-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-49-20

Til ejeren af ejendommen

Dispensation fra Lokalplan 4.01 i forbindelse med etablering af privat børneinstitution på ejendommen matr. nr. 1DØ Gjøl By, Gjøl, beliggende Lykkegårdsvej 6 , 9440 Aabybro.

Teknik- og Miljøudvalget har den 31. august 2020 besluttet at tillade, at etablere en privat børneinstitution til børn i ælder 0 - 6 år på den ovennævnte ejendom. Plan- og Miljøafdelingen meddeler derfor hermed dispensation fra Lokalplan 4.01, § 3 pkt. 1 til ændret anvendelse på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Ansøgning

Der ansøges om tilladelse til at etablere en privat institution med 10 permanente heltidspladser på ovenstående ejendom. Fordelingen af vuggestuebørn (0-3 år) og børnehalebørn (3-6år) ønskes justeres efter markedsefterspørgslen.

Eksisterende forhold:

Ejendommen er et parcelhus, der ligger på matr.nr. 1dø Gjøl By, Gjøl
Ejendommen ligger i boligområde i byzone og har et matrikulært areal på 1.600 m²
Bebyggelsen omfatter iflg. BBR en bolig på 239 m² samt en garage på 40 m²

Etageareal:

Ansøger er af den opfattelse, at bruttoetagearealet vil kunne indeholde Jammerbugt Kommunes godkendelseskrav om mindst 10 m² pr. barn. I tilfældet hvor størst areal er påkrævet er ved 10 vuggestuebørn, og her kræves således 30 m² nettoareal og 100 m² bruttoareal.

Det oplyses i ansøgningsmaterialet, at det samlede nettoareal der skal anvendes som børneinstitution udgør 75 m², og det samlede brutto bygningsareal der anvendes til børneinstitution, udgør 101 m².

Lege- og opholdsarealer:

Der vil blive indrettet afskærmet lege- og opholdsareal på den sydlige del af grunden. Det fremgår af vedlagte tegningsmateriale at udendørs lege- og opholdsarealer udgør 1.139 m², og dermed kravet om mindst 35 m² pr. barn ved 10 børn vil blive opfyldt.

Åbningstider:

Ansøger har oplyst at institutionens åbningstid vil være alle hverdage, således:

Mandag - torsdag kl. 6.15 - 17.00

Fredag kl. 6.15 - 16.00

Skiltning:

Der ønskes ingen skiltning, andet end en separat postkasse med navn.

P-pladser:

Det er Jammerbugt Kommunes krav, at der skal sikres tilstrækkeligt parkeringsareal på egen grund til at betjene ejendommen. For åben-lav bebyggelse fastsætter p-normen, at der skal etableres 2 p-pladser for hver beboelse. Er der garage, nedsættes kravet til én p-plads for hver bolig.

Desuden er kravet, at der etableres mindst 1 p-plads pr 6 børn ved daginstitutioner.

Det ansøges om tilladelse til normering til 10 børn. Der ønskes at anvende del af boligen til institution, og ibrugtage garagen som del af institutionens indendørs opholdsareal.

Det fremgår af ansøgningen, at der vil blive anlagt 4 parkeringspladser i forbindelse med etablering af børneinstitution: 2 p-pladser til institutionen, samt 2 p-pladser til boligen.

Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 4.01 vedtaget d. 26. februar 1986 af daværende Aabybro Kommune. Jammerbugt Kommune er planmyndighed.

Lokalplan 4.01 kan ses på kommunes hjemmeside www.jammerbugt.dk/lokalplaner

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4.01 og ligger i Delområde 1 hvor anvendelsen er fastlagt til følgende:

§ 3 Områdets anvendelse.

For delområde 1 gælder,

- 1) Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.
- 2) Byrådet kan tillade, at der drives en sådan erhvervsvirksomhed - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

Desuden er ejendommen omfattet af Deklaration om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst d. 18-09-1963. Det er Jammerbugt Kommune, der er påtaleberettiget. Det er vurderet, at det ansøgte, ikke vil forandre ejendommens karakter af beboelsesejendom, og dermed er i overensstemmelse med deklarationens bestemmelser.

Forudgående orientering

Forud for denne afgørelse er der afholdt orientering af naboer og parter i sagen. Der er i perioden indkommet 5 bemærkninger til projektet. De indkomne bemærkninger har ikke givet anledning til ændringer i vurderingen af sagen.

De indkomne kommentarer omhandler hovedsagelig bekymringer om trafikale udfordringer og øget støjgener i området, samt værdiforringelse af naboejendomme. Med det maksimale antal pladser på 10 vurderes der ikke at ske en så omfattende forøgelse af de trafikale forhold, at karakteren af boligområdet ændres i væsentligt omfang og dermed påfører naboejendommene en værdiforringelse.

Begrundelse for afgørelsen

Plan- og Miljøafdelingen har vurderet sagen ud fra en betragtning af lokalplanområdets område som en helhed.

Det vurderes, at der ved etablering af en privat børneinstitution til 10 børn, vil der ske en forøgelse af de trafikale forhold. Det vurderes, at der med fastsættelse af maksimalt antal pladser på 10 heltidspladser, samt 4 P-pladser på egen grund, ikke vil være en så omfattende forøgelse af de trafikale forhold, at det vil have en væsentlig betydning, samt at det vil ændre karakteren af boligområdet i væsentligt omfang. Opmærksomheden henledes på, at hvis der opstår behov for yderligere P-pladser, så er der mulighed for at udvide parkeringsarealet på grunden.

Det vurderes, at de støjende aktiviteter, der medfølger ved etablering af en privat børneinstitution til 10 børn, generelt vil finde sted indenfor almindelig arbejdstid, og derfor vil ikke være en væsentlig ulempe for omboende. Resterende del af ejendommen skal fortsat anvendes som bolig, derfor er det vurderet, at ejendommens karakter af beboelsesejendom vil ikke blive ændret.

Det vurderes, at beboelsesbygningens bruttoetageareal på 137 m² kan, ved 10 børn, opfylde godkendelseskriterierne krav om mindst 10 m² bruttoetageareal pr. barn. Desuden vurderes det, at infrastrukturen er god, og at både kørende og cyklende trafik til og fra institutionen kan ske uden komplikationer.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen:

- At projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale af den 10. maj 2020 tilsendt kommunen den 27. maj 2020.
- At institutionen opfylder bestemmelserne i BR18 for institutionsbyggeri og legeplads.
- At institutionen opfylder Jammerbugt Kommunes godkendelseskriterier.
- At antallet af børn (0-6 årige) ikke overstiger 10.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

- At der på egen grund etableres og opretholdes mindst 4 afmærkede og befæstede parkeringspladser.
- At institutionens åbningstid skal holdes inden for tidsrummet kl. 06.00 til 18.00.
- At eventuel skiltning skal ske i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes gældende administrationsgrundlag for skilte.
- At der etableres en forsvarlig indhegning af institutionens udendørs opholds- og legearealer.

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:

Naboer der er kommet med bemærkninger
Danmarks Naturfredningsforening, dnjammerbugt-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 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.