



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

09-09-2020
Sagsnr.: 01.02.05-P25-107-20

Kaae Projekt ApS
Klitheden Syd 14
9492 Blokhus

Dispensation fra Lokalplan 228 i forbindelse med byggeri på ejendommen beliggende Klitheden Nord 52 – 82, Hune, 9492 Blokhus.

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Lokalplan 228, § 4.5, 4.8 og 9.2 til byggeri udført med facadebeklædning af mørkegrå skærmtegl og træbeklædning i naturfarve, ensidigt tag af ikke reflekterende metalplader, samt til læhegn i tilknytning til boligen og imellem bygningerne på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

Ansøgning

Der ønskes byggeri med taget udført af ikke reflekterende metalplader med "spor". Derudover det ansøgte tag ønskes udført med ensidig taghældning, der vender syd/nord, hvor det er højest mod syd, og dermed vender taget mod nord, med en skov som er udpeget som beskyttet natur.

Endvidere ønskes der facadebeklædning af antracit grå/mørkegrå skærmtegl, samt træbeklædning af behandlet træ i naturfarve, på dele af facader og på udhuse (skure) på den nordlig side af bebyggelsen.

Desuden ønskes der at opføre læhegn (stakit) i direkte tilknytning til boligen, og mellem bygningerne. Læhegn udføres i sortmalet træ som er samme materiale som det anvendte på de eksisterende nabobygninger på modsatte side af vejen.

Gældende bestemmelser

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 228, der er vedtaget af den daværende Pandrup Kommune i oktober 2003, samt Tillæg 2 til Lokalplan 228 vedtaget af Jammerbugt Kommune den 25. november 2019. Lokalplan 228 kan ses på www.jammerbugt.dk/lokalplaner.

Ejendommen er jf. den gældende lokalplan beliggende i en byzone.

Jf. Tillæg 2 til Lokalplan 228 § 4.5: "ydervægge skal udføres som blank mur i blødstrøgne grågul eller mørkegrå tegl".

Jf. Lokalplan 228 § 4.8: "tage skal udføres med gul vingetegl, sort tagpap eller faldede metalplader af zink eller galvaniseret stål".

Jf. Lokalplan 228 § 9.2: "ved rækkehuse kan læhegn/læmure kun placeres i direkte tilknytning til boligen. Disse skal opføres som raftehegn i natur eller sorttjærres. Læmure skal opføres i samme materiale som boligen."

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 lokalplanområdet som en helhed. Hensigten med lokalplanen var at sikre, at området udvikler sig harmonisk og at bebyggelsen i hver enkelt byggefelt fremstår som arkitektonisk og materialemæssigt helhed. Det vurderes, at det er tale om samlet bebyggelse, der er planlagt med hensyntagen til omkringliggende bebyggelser og området. Det vurderes, at det ansøgte er ikke i strid med områdets karakter som lokalplanen forsøger at skabe.

I den aktuelle sag er det vurderet, at ansøgte facadebeklædning af antracitgrå skærmtegl er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Desuden er det vurderet, at beklædning af behandlet træ på skure på den nordlig side af bebyggelsen, og på dele af boligen vil kunne godt indpasses i området uden at ændre områdets karakter af boligområde.

Endvidere er det vurderet, at den ansøgte tagbeklædning af ikke reflekterende, faldede tagplader i sort farve, svarer visuelt til tagpap med lister, der er anvendt i området, og derfor kan indpasses i området uden, at det bagvedliggende boligområde ændrer sin karakter.

Der ønskes i forbindelse med bebyggelsen opførelse af læmure (stakit) af sortmalet træ, som ikke er samme materiale som husets facader. Desuden der ønskes mure imellem bygningerne som ikke er direkte tilknyttet boligen.

Det vurderes, at materialevalg er tilsvarende til de materialer der er anvendt ved eksisterende nabobebyggelse, på den modsatte side af vejen, og derfor kan godt indpasses i området. Hensigten med lokalplanen var at undgå, at der opsættes en række forskellige hegn i området. I dette konkrete tilfælde ønskes der opsat samme type hegn - læmure (stakit), for hele byggefelt. Desuden det vurderes, at alle læhegn der fremgår af ansøgningen, vil visuelt fremstå som en helhed med bebyggelsen og derfor kan godt indpasses i området uden at ændre områdets karakter.

Der forventes, at øvrige bestemmelser i lokalplanen vil blive overholdt.

Vilkår for dispensation

Der stilles som vilkår for dispensationen, at projektet udføres som ansøgt, jf. tegningsmateriale tilsendt kommunen den 21. juli 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.

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:

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.