



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Vækst og Udvikling**  
Plan

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

Ingerlise Eriksen  
Direkte 7257 7363  
ile@jammerbugt.dk

10-07-2018  
Sagsnr.: 01.03.03-P19-68-18

Ejeren af  
Svinkløvvej 154  
9690 Fjerritslev

## **Landzonetilladelse til genopførelse af bolig på Svinkløvvej 154, 9690 Fjerritslev**

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed landzonetilladelse til genopførelse af boligen på matr. nr. 26F Kollerup By, Kollerup, beliggende Svinkløvvej 154, 9690 Fjerritslev. (Etape 1)

Matr.nr. 26F udgør 12.430 m<sup>2</sup>. (ikke landbrug)

Eksisterende bolig omfatter 175 m<sup>2</sup>, der nedrives, 100 m<sup>2</sup> maskinhus, der nedrives samt 170 m<sup>2</sup> lade, som opretholdes.

Endvidere inddrages ca. 60 m<sup>2</sup> af den eksisterende lade til garage, hvoraf ca. 50 m<sup>2</sup> indrettes til beboelse på 1. sal. (Etape 2)

(på tegningen angivet som overdækket udsigtsplatform).

Afgørelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1.

**Etape 1:** Bolig: 298 m<sup>2</sup> bruttoetageareal fordelt på 178 m<sup>2</sup> grundplan og 120 m<sup>2</sup> 1. sal.

**Etape 2:** Lade: 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal fordelt på ca. 60 m<sup>2</sup> garage og ca. 50 m<sup>2</sup> beboelse på 1. sal.

Efter gennemførelse af byggeriet udgør boligens bruttoetageareal 348 m<sup>2</sup> fordelt på 178 m<sup>2</sup> grundplan og 120 m<sup>2</sup> 1. sal samt ca. 50 m<sup>2</sup> på garagens 1. sal.

*Se landzonetilladelsens vilkår på side 2.*

### **Klage**

Tilladelsen kan inden 4 uger påklages til Planklagenævnet for retlige og skøns-mæssige forhold. Reglerne følger af planlovens §§ 58 og 59 samt bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love. Reglerne er nærmere beskrevet i vedlagte klagevejledning.

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.jammerbugt.dk/annoncer](http://www.jammerbugt.dk/annoncer) den 10. juli 2018. Desuden vil der blive orienteret om afgørelsen i ugeavisen.

### **Udnyttelse af landzonetilladelsen**

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb (Bek. Om udnyttelse af tilladelser mv., § 1, stk. 1, nr. 1).

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes *inden 5 år* fra tilladelsens offentliggørelse, jf. Planloven § 56, stk. 2.

### **Byggetilladelse**

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før der er meddelt byggetilladelse. Der vil ikke blive udstedt byggetilladelse før klagefristen er udløbet og Planklagenævnet har taget stilling til eventuelle klager.

### **Opmærksomhedspunkter:**

Opmærksomheden henledes på, at byggeansøgningen af 20. juni 2018 omfatter etape 1 og at der skal indhentes særskilt byggetilladelse til indretning af etape 2. Se ovenfor nævnte afsnit om landzonetilladelsens varighed.

Opmærksomheden henledes på, at der hos Jammerbugt Kommunes Byggesagsafdeling skal indhentes en nedrivningstilladelse til beboelse og udhus.

### **Vilkår**

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Bebyggelsen skal opføres som ansøgt og i overensstemmelse med det af 20. juni 2018 indkomne tegningsmateriale.  
Det fremgår af ansøgningen, at boligen opføres i murværk, der vandskures og gives en hvid farve. Tagkonstruktionen er 45 graders hældning og taget dækkes med sort/grå tagsten.
- *Bebyggelsen skal opføres/opretholdes i overensstemmelse med retningslinjerne i Helhedsplan 17. Heraf fremgår bl.a. af retningslinje 12.6. at ydervægge skal opføres i dæmpede farver som f.eks. hvide/gule/lys- eller mørk teglrød eller som blank mur (facadesten). Træværk skal holdes i tilsvarende dæmpede farver eller i sorte, brune eller naturligt grønne farver. Farvevalget tager udgangspunkt i de almindeligt forekomne murstensfarver og er valgt ud fra et landskabshensyn.*

*Bebyggelsens taghældning skal være på mindst 35 grader, hvilket er valgt ud fra et landskabshensyn.*

*Tage skal fremstå i røde, brune, sorte eller mørkegrå farver, ligeledes valgt ud fra et landskabshensyn.*

*Tage må ikke fremstå i reflekterende materialer. Reflekterende glaserede tegl/tagsten skal som udgangspunkt søges undgået ud fra et landskabshensyn.*

*Glas kan indgå som tagmateriale ved f.eks. udestuer, rytterlys, solfangere, ovenlys og lignende mindre bygningsdele.*

Se også [www.helhedsplan.jammerbugt.dk](http://www.helhedsplan.jammerbugt.dk) landzonepraksis retningslinje 12.

Byggeriet skal i øvrigt gennemføres, udformes og placeres i overensstemmelse med beskrivelsen i ansøgning af 20. juni 2018.

### **Grundlag for afgørelsen**

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i ansøgning modtaget ved Jammerbugt Kommune den 20. juni 2018 samt mundtlige oplysninger fra arkitektfirmaet den 10. juli 2018 vedr. materiale- og farvevalg samt oplysning vedr. etape 2.

### **Natura 2000-områder og beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV**

Natura 2000-områder er en samlende betegnelse for EF-fuglebeskyttelsesområderne og EF-habitatområderne. De internationale naturbeskyttelsesområder danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Levevilkårene for arterne på habitatdirektivets bilag IV og på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag II skal forbedres, og deres levesteder skal beskyttes, både i og uden for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommunen må derfor ikke træffe afgørelser, der kan have en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for eller integriteten af Natura 2000-områder eller levesteder, yngle- og rasteområder for dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV. Alle afgørelser skal derfor vurderes i forhold til om de kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller de beskyttede arter på bilag IV.

Projektet vurderes ikke at kunne medføre en ændret eller negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for nogen Natura 2000-områder eller af velegnede leve-, raste-, yngle-, eller fourageringsområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af Helhedsplanens landzonepraksis – retningslinje 12.4. og 12.6.

Ejendommen er beliggende i bevaringsværdigt landskab (Større uforstyrret landskab)

*Det fremgår af retningslinje 9.2 Større uforstyrrede landskaber:*

*"De større uforstyrrede landskaber, der er afgrænset på kortet, skal så vidt muligt friholdes for etablering eller udvidelse af anlæg og støjkluder med en stor påvirkning af omgivelserne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt."*

Det ansøgte projekts størrelse, placering og anvendelse vurderes ikke at være i strid med hverken Helhedsplan 17 eller de landskabelige, naturmæssige og kultur-mæssige hensyn som planloven i øvrigt søger af varetage.

Forud for en landzonetilladelse skal der foretages 14 dages orientering hos naboer, jf. Planloven § 35, stk. 4 og evt. partshøring jf. forvaltningslovens § 19. Orienteringen kan undlades, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne jf. Planloven § 35, stk. 5.

Plan- og Miljøafdelingen har skønnet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, idet der er tale om genopførelse af en bolig, hvor den oprindelige bolig er placeret og det forhold, at boligens grundareal ikke er større end den oprindelige bolig. Endvidere har Plan-og Miljøafdelingen vurderet, at p.g.a. bebyggelsens afstand til nabobebyggelser ikke giver anledning til negativ visuel påvirkning for naboer.

Der er således ikke foretaget forudgående orientering og partshøring.

### Spørgsmål

Er der spørgsmål til afgørelsen kan disse rettes til undertegnede på telefon . 7257 7363 eller e-mail: ile@jammerbugt.dk.

Venlig hilsen  
Ingerlise Eriksen

### Bilag:

Oversigtskort/Luftfoto  
Relevant materiale fra ansøgningen  
Uddrag af Planloven  
Klage- og søgsmålsvejledning i henhold til Planloven

### Sendt til:

Ansøger  
Grundejerforening  
Naboer  
Danmarks Naturfredningsforening, [dnjammerbugt-sager@dn.dk](mailto:dnammerbugt-sager@dn.dk)  
Friluftsrådet, [jorn@schjoetler.net](mailto:jorn@schjoetler.net); [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 § 35

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

*Stk. 2.* Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

*Stk. 3.* For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

*Stk. 4.* Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

*Stk. 5.* Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

*Stk. 6.* Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

*Stk. 7.* En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

*Stk. 8.* Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

*Stk. 9.* Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

*Stk. 10.* Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m<sup>2</sup> efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 18.

## 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 skønmæssige og retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage uanset, hvad der begrundes din klage, og hvad du klager over.

For andre afgørelser kan kun retlige spørgsmål 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.

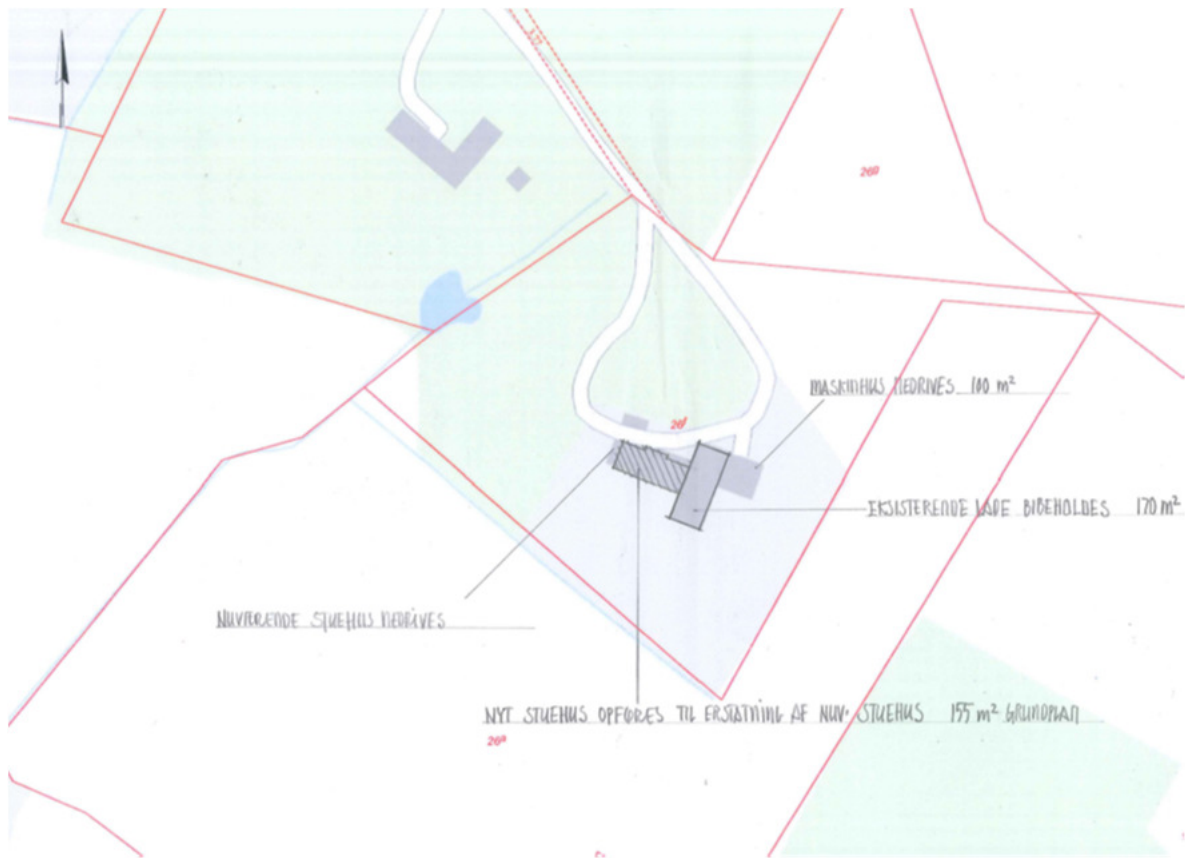
### Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger om klagereglerne kan findes på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).





JAMMERBUGT  
KOMMUNE

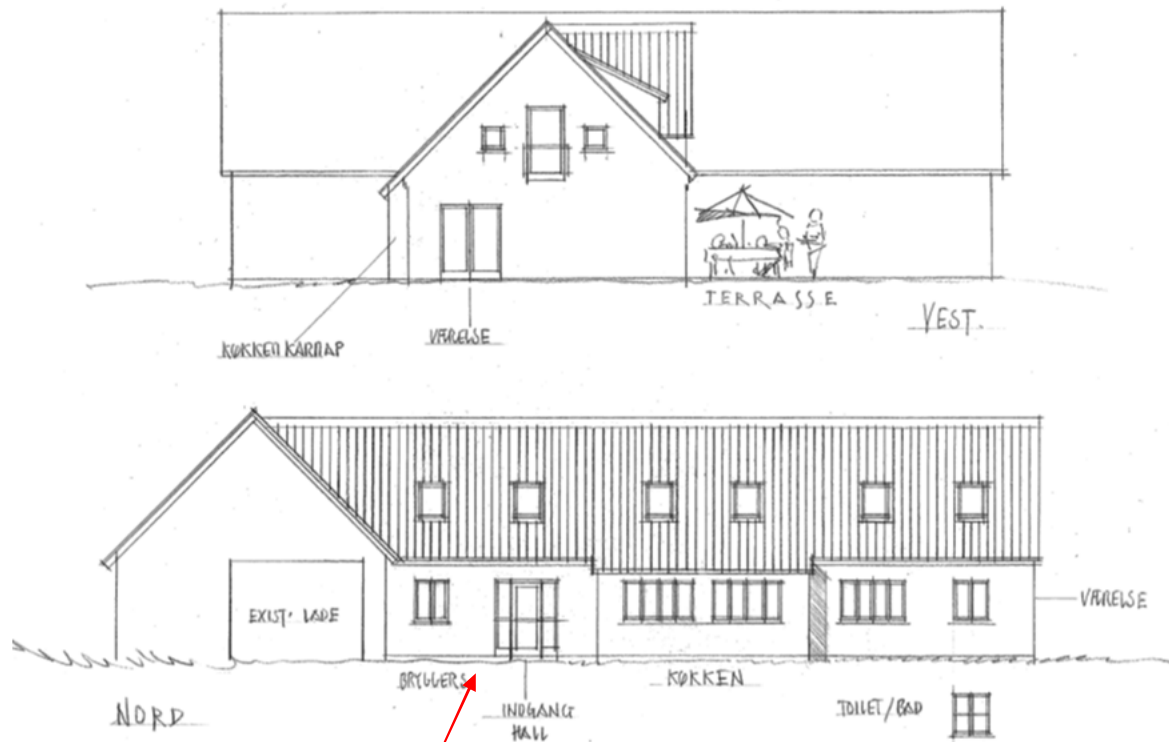


## Beliggenhedsplan





JAMMERBUGT  
KOMMUNE

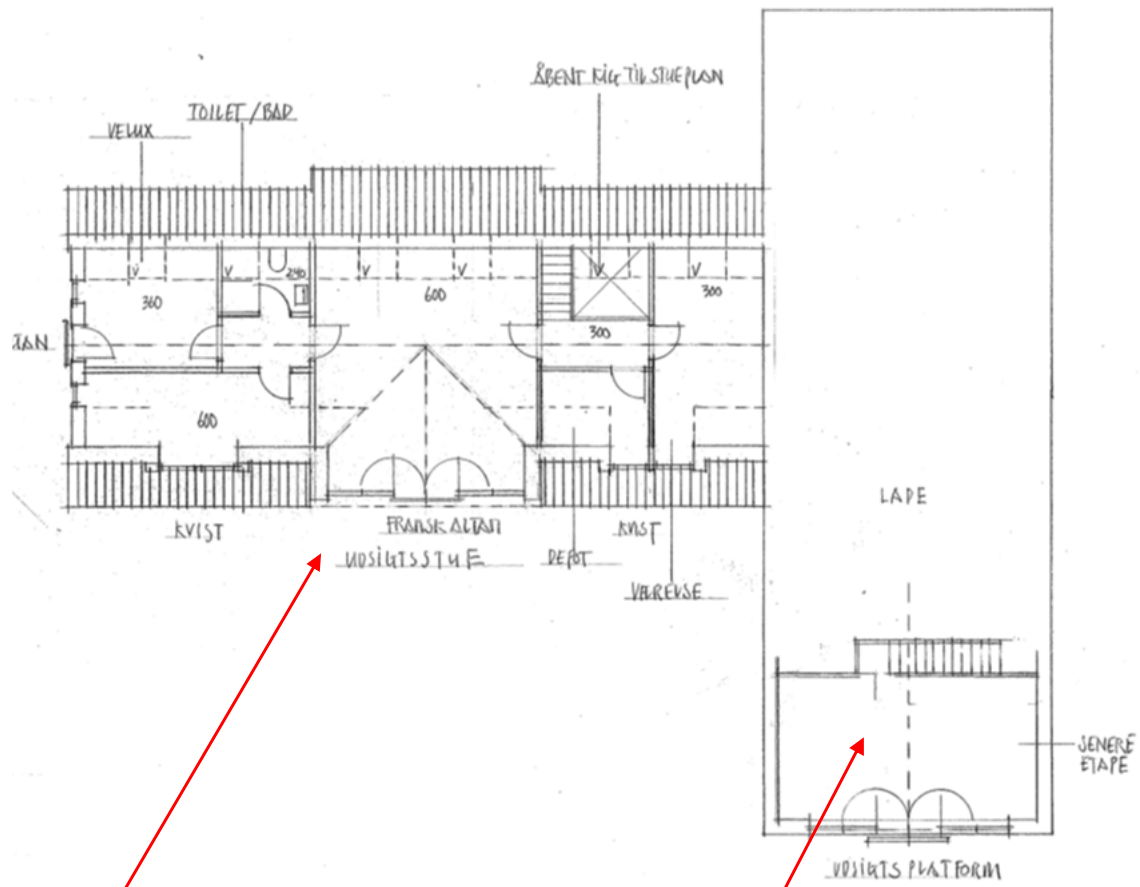


Facadetegning

etape 1



JAMMERBUGT  
KOMMUNE



Tegning etape 1

etape 2 ca. 50 m<sup>2</sup> bolig på 1. sal