



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

06-08-2019  
Sagsnr.: 01.02.05-P25-38-19

Til ejeren af ejendommen

**Dispensation fra Lokalplan nr. 34 ang. udendørs opholdsarealer på ejendommen matr. nr. 7E Fjerritslev By, Kollerup, beliggende Østergade 2 , 9690 Fjerritslev.**

Plan- og Miljøafdelingen meddeler hermed dispensation fra Lokalplan nr. 34, § 9.1 til mindre opholdsarealer end det i lokalplanen anførte på ovennævnte ejendom. Dispensationen meddeles i medfør af Planlovens § 19.

**Ansøgning**

Der ansøges om dispensation til mindre udendørs opholdsareal, hvilket er i strid med nedenstående bestemmelser.

**Gældende bestemmelser**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 34 for Fjerritslev bymidte, endelig vedtaget d. 10. februar 1999 af daværende Fjerritslev Kommune. Jammerbugt Kommune er planmyndighed.

Lokalplan nr. 34 kan ses på kommunens hjemmeside: [www.jammerbugt.dk/lokalplaner](http://www.jammerbugt.dk/lokalplaner)

Jf. Lokalplan nr. 34 § 9.1 *indenfor hver karré skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetageareal og 25% af erhvervsetageareal.*

**Forudgående orientering**

Forud for denne afgørelse er der ikke afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen, da det er vurderet at størrelse på opholdsarealer tilhørende kollegieboliger er af underordnet betydning.

**Begrundelse for afgørelsen**

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

Det er lokalplanens intentioner at bl.a. sikre et passende forhold mellem bebyggelse og friarealer. Lokalplanen stiller krav om, at der skal tilvejebringes opholdsarealer

og friarealer i et vist forhold til bebyggelsens omfang. Disse arealer skal ikke blot udlægges, men indrettes med belægning, belysning og evt. beplantning, så de fremtræder velordnede og kan tjene sit formål som opholdsareal for beboere og ansatte.

Opholdsarealer skal som udgangspunkt anlægges på terræn og være sammenhængende arealer med rekreativ værdi, så de reelt er anvendelige til opholdsareal. Opmærksomheden henledes på, at ifl. Lokalplanens § 9.3 opholdsarealer kan etableres på flade tage som tagterrasse eller som balkoner/altaner mod gårdarealer.

Indendørs arealer, parkeringspladser, adgangsarealer, trapper, vejarealer, stier og stirabatter lang stier, vejrabatter, skrænter og arealer til tekniske anlæg kan ikke medregnes som opholdsareal.

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at boligetageareal udgør 632 m<sup>2</sup>, hvoraf bruttoareal for planlagte kollegieboliger udgør 490 m<sup>2</sup> (hvilket alene vil kræve udendørs opholdsarealer på 245 m<sup>2</sup>). Ifølge ansøgningen er der udlagt fælles opholdsarealer i form af tagterrasser på i alt 162 m<sup>2</sup>.

Det vurderes, at hvis det grønne areal på matriklen 7an Fjerritslev By, Kollerup (Søndergade 3) forbeholdes ejendommen og anvendes til opholdsarealer for kollegieboliger, vil forhold mellem bebyggelse og friarealer blive passende iht. lokalplanens intentioner.

Opholdsarealer og i særdeleshed fælles opholdsarealer skal placeres og indrettes således, at de får rekreativ værdi og kan danne rammen om ophold, leg og aktivitet. Fælles opholdsarealer skal indrettes, så der er plads til plantning og pleje af større træer.

### **Vilkår for dispensation**

Der stilles som vilkår for dispensationen, at:

- De grønne arealer på matr.nr. 7an Fjerritslev By, Kollerup (Søndergade 3) forbeholdes ejendommen 7e Fjerritslev By, Kollerup (Østergade 2) og anvendes som fri- og opholdsarealer. Disse arealer skal fremtræde velordnede og skal tjene sit formål som opholdsareal.
- Der på matr.nr. 7an Fjerritslev By, Kollerup beliggende Søgade 3, 9690 Fjerritslev etableres et - tilhørende kollegieboliger (matr.nr. 7e Fjerritslev By, Kollerup) - cykelskur til ca. 24 cykler. Cykelskuret skal opføres og placeres i overensstemmelse med Bygningsreglementet. Cykelskuret må ikke placeres i indkørslen til ejendommen, syd for den eksisterende bebyggelse.

### **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.



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

### **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:**

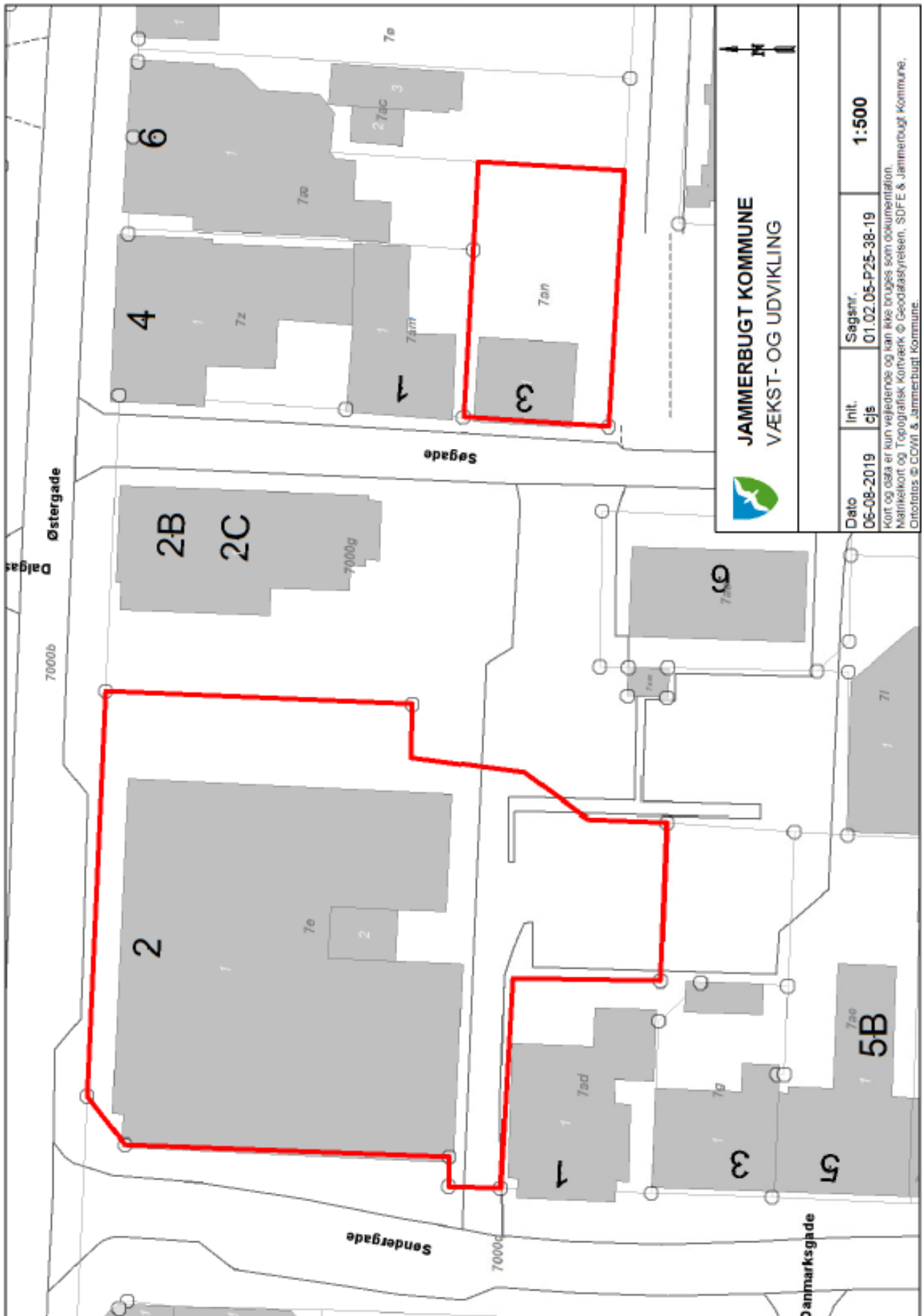
Matrikelkort  
Uddrag af Planloven  
Klagevejledning i henhold til Planloven

### **Sendt til:**

Ansøger  
Ejerne af ejendomme Østergade 2 og Søgade 3  
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)



JAMMERBUGT  
KOMMUNE



**JAMMERBUGT KOMMUNE**  
VÆKST- OG UDVIKLING

Dato	Init.	Sagsnr.	Dato	Skala
06-08-2019	cjs	01.02.05-P25-38-19		1:500

Kort og data er kun vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.  
Matrikelkort og Topografisk Kortværk © Geodatastyrelsen, SDFE & Jammerbugt Kommune.  
Cartotatis © CCWit & Jammerbugt Kommune.

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, Pandrup

## 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).