



Grundejerforeningen Ørnene  
c/o Susanne Højgaard  
Kystvej 10  
9280 Storvorde

**By- og Landskabsforvaltningen**  
Byggeri, BLF  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Mandag 9-15  
Tirsdag 9-15  
Onsdag 9-15  
Torsdag 9-17  
Fredag 9-14

Init: CS

27. april 2023

## Havørnen og Kongeørnen - dispensation fra enkelte punkter i byplanvedtægt nr. 9 for sommerhusområde ved Egense

Sagsnr.:  
S2021-523804

Ejendomsnummer  
635830

Matr.nr.  
19FK, EGENSE BY, MOU

Aalborg Kommune modtog den 30.5.2021 ansøgning om dispensation fra enkelte punkter i byplanvedtægt nr. 9 for Sejflod Kommune, sommerhusområde ved Egense fra grundejerforeningens bestyrelse på vegne af foreningens medlemmer.

Der meddeles hermed dispensation til det ansøgte jævnfør planlovens § 19.

Det fremgår af dispensationsansøgningen, at bestyrelsen gennem en årrække har modtaget flere henvendelser fra grundejere, som ønsker at bygge mere end de 150 m<sup>2</sup>, der fremgår af byplanvedtægten, og efter beslutning på generalforsamling, er der søgt om en generel dispensation for området til at opføre mere byggeri og til at opføre flere bygninger på de enkelte grunde.

Det er oplyst, at flere inden for byplanvedtægtens område ønsker mulighed for at opføre drivhuse og nogle ønsker at kunne bygge lidt større sommerhus.

Aalborg Kommune har hidtil håndhævet bestemmelserne i byplanvedtægten, som er fra 1976, men vi er indstillet på at ændre administrationspraksis og acceptere yderligere byggeri på sommerhusgrundene, når der er enighed om dette i grundejerforeningen, ligesom vi er indstillet på at fremtidssikre byplanvedtægtens bestemmelser i forhold til nuværende ønsker til byggeri.

Dispensationsansøgningen er efterfølgende justeret efter dialog med bestyrelsen for ejerforeningen for at opnå de bedst mulige fremtidige rammer og for at sikre kvalitetene i området, der fremstår homogent, harmonisk og stringent, hvor bestyrelsen har haft fokus på at bibeholde det attraktive sommerhusområde, som byplanvedtægten er med til at skabe.

### Redegørelse

Der er søgt om dispensation fra følgende bestemmelser i byplanvedtægtens §5 omhandlende bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden:

§5, stk. 2: Sommerhusets etageareal skal være mindst 30 m<sup>2</sup> og må højst med garage og evt. overdækket terrasse være 150 m<sup>2</sup>

Der er søgt om godkendelse til, at der kan opføres op til 150 m<sup>2</sup> primært byggeri i form af sommerhus med eventuel sammenbygget udestue og anneks og op til 50 m<sup>2</sup> sekundært byggeri i form af garage, carport, udhus, overdækket areal og drivhus.

Dermed kan der opføres i alt 200 m<sup>2</sup> byggeri på hver grund, så længe der ikke opføres mere end henholdsvis 150 m<sup>2</sup> primært byggeri og 50 m<sup>2</sup> sekundært byggeri.

Dette giver større byggemuligheder end i dag og byggemuligheder, som vurderes at være tilstrækkelige på en sommerhusejendom, men det giver ikke uforholdsmæssigt store byggerier.

Primært byggeri omfatter sommerhus, anneks og udestue (bygning til længerevarende personophold) og sekundært byggeri omfatter garage, carport, udhus, overdækket areal samt drivhus (bygning der ikke er til længerevarende personophold).

§5, stk. 1: På hver parcel må der kun opføres et enkelt sommerhus til (sommer) bolig for en familie, samt en enkelt hertil hørende garage. Sommerhus og garage skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen efter kommunalbestyrelsens skøn danner et harmonisk hele.

Der er søgt om godkendelse til, at der ud over et sommerhus og en garage/carport, kan opføres en tredje fritliggende bygning på grunden så længe, denne tredje bygning er et drivhus.

Dermed kan der opføres to særskilte bygninger på hver grund, som hidtil, og der er mulighed for at opføre en tredje fritliggende bygning på grunden, hvis denne bygning er et drivhus.

Det er således en forudsætning, at der er tale om et ekstra sekundært byggeri, der ikke kan anvendes til længerevarende personophold.

Dette giver mulighed for at opføre drivhuse i området, samtidig med, at området fortsat opleves som harmonisk og med en stor kvalitet i det klare udtryk, bestemmelserne i øvrigt medfører.

§5, stk. 9: Tage på garager og udhuse skal udføres med samme tagbelægning som hovedhuset eller som fladt.

Det fremgår af bestemmelserne i §5, stk. 8 at:

Taget skal udføres som ligebenet sadeltag med hældning på mellem 20-45 og belægges med strå, græstørv, mørk asbestcement, mørk tagpap eller lignende. Tagene udføres med mindst 50 cm udhæng.

Der er søgt om godkendelse til at tage på drivhuse kan udføres med glas for at sikre drivhusets funktion, som væksthus, hvilket ikke vurderes at ændre områdets karakter i væsentlig grad.

Det er en forudsætning, at et eventuelt drivhus opføres i overensstemmelse med byplanvedtægtens øvrige bestemmelser således, at kvalitetene i området fortsat bibeholdes.

## **Begrundelse**

Der meddeles dispensation fra byplanvedtægtens §5, stk. 2, §5, stk. 1 og §5, stk. 9, da det er Aalborg Kommunes vurdering, at ændringerne medvirker til at sikre det gode og attraktive sommerhusområde og til at fremtidssikre byplanvedtægten i forhold til de nutidige ønsker til byggemuligheder, mens ændringerne samtidig ikke ændrer grundlæggende ved byplanvedtægtens bestemmelser og intentionerne for området dermed fortsat sikres.

Den fremtidige praksis inden for byplanvedtægtens område baseres herefter på ovennævnte beskrevne ændringer.

Der gennemføres herefter ikke naboorientering i hver enkelt sag, idet alle grundejere hermed er orienteret om ændringen af administrationspraksis.

Kommunen har desuden vurderet, at dispensationerne ikke vil være i strid med lokalplanens formål og principper.

### Øvrige oplysninger

Der er foretaget høring efter planlovens § 20.

Grundet fejl i Aalborg Kommunes sagsbehandlersystem er der gennemført naboorientering den 19.4.2022 og igen den 23.6.2022. Der er dertil, grundet fejl hos Digitaliseringsstyrelsen, gennemført naboorientering hos enkelte grundejere den 22.3.2023.

Der er modtaget en indsigelse ved den anden gennemførte naboorientering, indsigelsen er dog efterfølgende trukket tilbage.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Dispensationen kan påklages efter reglerne i vedlagte klagevejledning, hvor klagefristen er 4 uger fra den dag, dispensationen er meddelt.

### Afslutning

Aalborg Kommune har hermed afsluttet sagen.

Venlig hilsen

Christine Stensgaard  
Bygningskonstruktør

Direkte tlf.: 9931 2079

Du kan altid kontakte Aalborg Kommune sikkert på [www.aalborg.dk/kontakt](http://www.aalborg.dk/kontakt) eller via Digital Post på [www.borger.dk](http://www.borger.dk). Har du brug for hjælp til Digital Post, kan du ringe til Den Digitale Hotline på 7020 0000. Læs om dine rettigheder og hvordan vi behandler personoplysninger på [www.aalborg.dk/gdpr](http://www.aalborg.dk/gdpr).

### Klagevejledning (planloven)

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. 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. Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage f.eks. ansøgere og naboer samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening (Klageportalen, der findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk)) Desuden skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Det er gebyrpålagt at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening. Nævnet kan undlade at afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.