



Punkt 6 Omdannelse af Lottenborg Kro til beboelse - Lottenborgvej 14 (Beslutning)

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om omdannelse af Lottenborg Kro til et dobbelt beboelseshus. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at omdanne Lottenborg Kro til et dobbelthus med to boliger (bilag). Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.3.81, som udlægger området til åben-lav boligområde. Den oprindelige krobygning har bevaringsværdi 3 (et gennemsnit af flere parametre). Selve originalitetsværdien er dog kun sat til værdien 6, idet den oprindelige bebyggelse i dag er meget sammenbygget og har fået tilføjet en havestue i gavl mod vest.

Ejendommen er i dag tæt bebygget med en bebyggelsesprocent på cirka 50. Kommuneplanen udlægger generelt, i de enkelte rammer for åben-lav boligområde, en bebyggelsesprocent på 30. I forbindelse med en eventuel omdannelse til boliger vil der derfor blive nedrivnet en del af byggeriet. Det ansøgte vil få en bebyggelsesprocent på 39,7, og ejendommens udearealer vil blive disponeret med henblik på at skabe en mere grøn struktur.

Ejendommen er beliggende i et område, som er kendetegnet ved at være et åbent-lavt boligområde med en del ældre villaer.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ved omdannelse af kroen til to boliger, vil det være muligt at bibeholde den bevaringsværdige eksisterende bebyggelse, og samtidig muliggøre udnyttelse af kommuneplanrammen. Ændringen vil således afspejle områdets karakter.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 3.3.81 - Lottenborgvej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. februar 2019

Afvist, idet projektet ikke overholder kommuneplanens rammer.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

- Ansøgning





Punkt 7

Indretning af mødested med cafe på Kongevejen 170 (Beslutning)

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning at omdanne det tidligere Irma på Kongevejen 170 til et mødested med cafe. Det ansøgte er i strid med kommuneplanrammen, som udlægger området til boligformål. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal arbejdes videre med det ansøgte med henblik på tilladelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det diskuteres

1. om der skal meddeles afslag til det ansøgte, eller
2. om forvaltningen bemyndiges at arbejde videre med sagen med henblik på godkendelse af det ansøgte.

Sagsfremstilling

Der er søgt en planmæssig tilladelse til indretning af forsamlingslokale/cafe i de lokaler på Kongevejen som før indeholdt en Irma, se dispensationsansøgning (bilag). Ifølge ansøgningen er der tale om et såkaldt "Space" en dialogplatform og cafe. Space er det uformelle frie rum, hvor man alene eller sammen med familie, venner, kollegaer mv. samles over mad og drikke. Derudover er det tanken, at der skal være dialog, udstillinger og foredrag.

Cafeen skal som udgangspunkt have åbent alle dage mellem 9.00 og 21.00. Mad vil kunne nydes i caféen eller som take away. Ifølge ansøgningen, vil parkeringspladserne til cafeen ikke ligge på egen matrikel, men ansøger henviser til, at der er offentlige parkeringspladser langs Kongevejen og 3 p-pladser på nabogrunden (Bredevej 1). Derudover vil Space indgå en aftale med udlejer af Bredevej 2 om adgang til 11 parkeringspladser ved særlige lejligheder. Her tænkes på dobbeltudnyttelse, da alle parkeringspladser allerede er i brug i dagtimerne.

I ansøgningen fremgår det, at der ikke er tale om en støjende forretning, da der ikke er musikarrangementer. Ifølge ansøger vil det kun være vareleverensen som er støjende. Ansøgningen nævner ikke noget om eventuel udeservering. Såfremt der sker udeservering, vil det formodentligt betyde en forøget støjbelastning i form af talende mennesker i sommerperioden.

Ejendommen ligger i et boligområde og består af fire blokke indeholdende etageboliger, hvoraf den ene blok indeholdt en Irma i stueetagen, som nu ønskes benyttet til forsamlingslokale/Cafe. Den anden blok indeholder mindre enheder med publikumorienteret service. Bebyggelsen er i 2½ etage, se vedlagte luftfoto af ejendommen (bilag). Der er i dag mindre end en parkeringsplads pr. bolig.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, og er derfor alene reguleret af kommuneplanramme 4.3.80 som udlægger ejendommen til et boligområde i form af tæt-lav og etageboliger. Det ansøgte er således i strid med den nuværende kommuneplanramme.

I forbindelse med den seneste revision af kommuneplanen, lavede man rammen om fra at være et centerområde til at være et boligområde. Begrundelsen for ændringen var et ønske om, at der på naboejendommen, Kongevejen 166/Bredevej 1, skulle være en større dagligvarebutik. I den forbindelse, blev der udarbejdet en trafikanalyse der viste, at området rent trafikalt ville blive udfordret, hvis det fortsat var udlagt til centerområde. Konsekvensen af trafikanalysen var årsagen til at lokalcenteret blev ændret fra centerområde til et boligområde, dog med fortsættelse af Irma som en enkeltliggende butik.

Ifølge Planlovens § 12, stk. 1 fremgår det, at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Og ifølge Planlovens § 12, stk. 3 kan Kommunalbestyrelsen



modsætte sig ændret anvendelse af bebyggelse når anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Indretning af "Space" vil være en fortsættelse af en publikumsrettet aktivitet i området, i lokaler der senest har været benyttet publikumsorienteret. Såfremt en dagligvarebutik søgte tilladelse til at indrette sig i lokalet, ville dette sandsynligvis være en fortsættelse af eksisterende lovlig virksomhed, jf. Planlovens § 56, stk.1, og en sådan ville derfor ikke kunne forhindres før 3 år efter at benyttelsen til Irma ophørte. Dette kan efter forvaltningens vurdering tale for en tilladelse til "Space".

Imod tilladelse kan tale, at det ansøgte er i strid med kommuneplanens rammer, og at etablering af "Space" derfor bør søges tilvejebragt i et af kommunens andre centerområder også således, at det liv "Space" fører med sig, kan bidrage til opretholdelse af de udlagte centerområder. Eksempelvis centerområderne i Sorgenfri, Virum eller Brede.

Lovgrundlag

Kommuneplan, kommuneplanramme 4.3.80.
Planlov §12, §56.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. februar 2019

Ad 2) Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

- Ansøgning
- Luftfoto

