



Punkt 6 Anvendelsesændring af Lottenborg Kro (Beslutning)

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af Lottenborg Kro til to boliger. Sagen er tidligere behandlet af Byplanudvalget på mødet den 6. februar 2019, hvor der med baggrund i overskridelse af bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen, blev meddelt afslag. Det reviderede projekt overholder kommuneplanrammens bebyggelsesprocent. Med sagen tages der stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 6. februar 2019 en tilsvarende ansøgning om omdannelse af Lottenborg Kro til et dobbelthus med to boliger. Byplanudvalget valgte dengang at meddele afslag med den begrundelse, at det ansøgte boligprojekt oversteg den, efter kommuneplanrammen, fastsatte maksimale bebyggelsesprocent.

På baggrund af ovennævnte afslag har forvaltningen modtaget en revideret ansøgning, der er i overensstemmelse med den maksimale bebyggelsesprocent.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.3.81, Lottenborg hvoraf området udlægges til åben/lav boligområde med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30. Derudover har den oprindelige krobygning, som er en del af den samlede bebyggelse, en bevaringsværdi på 3 (et gennemsnit af flere parametre), hvoraf selve originalværdien dog kun er sat til værdien 6, da bebyggelsen i dag fremstår meget sammenbygget med diverse senere opførte tilbygninger. Ejendommen har i dag en bebyggelsesprocent på over 50.

I forbindelse med anvendelsesændring fra kro til bolig, skal den nye anvendelse overholde den nugældende bebyggelsesprocent på 30.

Af ansøgningen fremgår, at en del af den eksisterende bebyggelse fjernes således, at den nye boligbebyggelse får en bebyggelsesprocent på 30. Ydermere sikres der, med blotlæggelse af bebyggelsen, et klarere samlet arkitektonisk udtryk. De arkitektoniske kvaliteter for den bevaringsværdige krobygning styrkes. De to boliger disponeres indbyrdes således, at boligerne kan udmatrikuleres og indbliksgener væsentligt reduceres. Boligerne får hver deres egne private grønne udearealer, parkeringspladser med videre (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet med sine grønne og udformningsmæssige kvaliteter bibringer området arkitektonisk kvalitet, forbedrer kvalitetene for den bevaringsværdige bygning, og varetager kommuneplanrammens bestemmelser, herunder afspejler rammeområdets generelle karakter.

Der kan kun meddeles afslag til det ansøgte ved nedlæggelse af forbud i henhold til planlovens § 14. Det vil medføre, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanen skal sendes i høring senest et år efter nedlæggelsen af forbuddet.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 3.3.81 - Lottenborgvej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

