

Bilag 2

Sagsnr. 02.34.00-P19-415878-21

Sagsbehandler
Michael Bo Rasmussen

3.8.2021

Indstillingsnotat

Overskrift

Ændret anvendelse fra bolig til erhverv

Beslutningstema

Udvalget for teknik bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse at ændre anvendelse fra beboelse til erhverv på ejendommen med matrikel nr. 87e, Klakring by, Klakring – Odelsgade 13, 7130 Juelsminde (Bilag 1 – Kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

Ansøgning

ATRIO arkitekter har på vegne af ejerne af Odelsgade 13, ansøgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af boligen til erhvervsformål. Ansøger oplyser, at der ønskes etableret café, øl- og vinstue på ejendommen. I forbindelse med ansøgningen har ansøger oplyst, at de ønsker at inddrage en mindre del af ejendommens udearealer til udendørs servering og ophold for caféens gæster svarende til 120 m² med et resterende haveareal på ca. 400 m². Ejendommen er efterfølgende handlet til de nuværende ejere, Høllsbergs Have Ejendommen ApS, der skal stå for driften af café, øl- og vinstuen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 01.C1.03, der giver mulighed for at etablere det ansøgte. Jf. Lokalplanens §2 stk. 1.

Da der er tale om en ændret brug af ejendommen, har Hedensted Kommune foretaget en helhedsvurdering efter bestemmelserne i Bygningsreglementets BR-18 kapitel 8 og er kommet frem til, at det ansøgte kan godkendes. Ifølge forvaltningslovens §19 kan der ikke træffes afgørelse før, der er foretaget en partshøring, hvis det skønnes, at eksempelvis en ændret anvendelse kan være til ulempe for de omkringliggende ejendomme. Det ansøgte samt helhedsvurdering har derfor været i partshøring hos de omkringliggende ejendomme. I den forbindelse er der kommet indsigelse via advokat fra ejer af ejendommen Odelsgade 15.

Nabobemærkninger og ejers bemærkninger hertil

Indsigelsen er gået på forhold omkring støj, lugt og indbliksgener.

Bemærkningerne går i hovedtræk på følgende:

- I forbindelse med ombygningen af naboejendommen, er der sat store åbne dørpartier i facaden, der gør det muligt for restaurationen at åbne op ud til terrassen.

- Støj fra restaurationsgæster og musik m.v. inde fra bygningen vil også komme til at påvirke de omkringliggende ejendomme, og det er der ej heller taget højde for.
- I forbindelse med projektet er det over for mine klienter oplyst, at terrassen på ejendommen bliver hævet i betragtelig grad hvilket gør, at restaurationsgæsterne, der går i gårdhaven, får frit indkig til mine klienters ejendom.

Repræsentanter for Høllsbergs Have har efterfølgende haft dialog med ejerne af Odelsgade 15, hvor der er indgået aftale om en forhøjelse af eksisterende mur mellem de to ejendomme, som vil øges til en højde på 2,49 m. Muren er placeret fra hovedhuset ud mod Odelsgade og hen til teknikrum. Fra teknikrummet og langs den resterende del af skel om Odelsgade, vil der blive placeret et plankeværk/ raftehegn i en højde på 2,0 m.

Administrationens vurdering

Indretning af café, øl- og vinstue vurderes for at være inden for rammerne af lokalplanens bestemmelse om anvendelse og etablering af udeservering vil være en naturlig udnyttelse af de udendørs opholdsarealer, som er tilknyttet ejendommen.

Det vurderes videre, at forhøjelsen af den eksisterende halvmur i skel til en højde på 2,49 m samt etablering af plankeværk/raftehegn som aftalt mellem de to parter, vil være med til at mindske eventuelle indbliksgener betragteligt.

Med hensyn til eventuelle støjgener, vil det være et fokuspunkt fra administrationen. Da der ikke i forvejen er café eller lignende på ejendommen, er det ikke muligt på forhånd at vurdere om lokalplanens støjgrænser er overholdt. Virksomheden skal overholde lokalplanens støjgrænser. Såfremt dette ikke er muligt, vil der kunne stilles krav om udbedrende foranstaltninger.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger og naboer.

Lovgrundlag

Bygningsreglement BR-18, kapitel 8 §188

Forvaltningslovens §19

Indstilling

At der meddeles tilladelse til den ændrede anvendelse fra bolig til erhverv