

Stationsparken 1
 7160 Tørring
 T: 79755000

 Michael Bo Rasmussen
 D: +4579755605
 M: 00000000
 Mail:
 Michael.Rasmussen
 @Hedensted.dk
 Sagsnr. 02.34.00-P19-415878-
 21

Helhedsvurdering

Vedr.: Odelsgade 13, 7130 Juelsminde
Matrikel nr.: 87E
Afgørelsesdato: 04.06.2021

04.6.2021

Tilladelse til ændret anvendelse fra enfamiliehus til erhver (øl- og vinstue)
 Helhedsvurderingen sker på baggrund af bestemmelserne i Bygningsreglement 2018 (BR18) §187-§195.

Generelle forhold for den ansøgte bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne:

1) Grundens Størrelse:	Det matrikulære areal er 654 m ²
2) Bebyggelsens afstand til nabo-skel, vej og sti og anden bebyg-gelse på samme grund:	Der er opført bygninger på grunde. Bygningerne er placeret i skel, da der er tale om en karrébebyggelse.
3) Bebyggelsens etageantal og høj-de, herunder bebyggelsens højde i forhold til skel, vej og sti og anden bebyggelse på samme grund:	Hovedbygningen er opført i 1½ plan.
4) Bebyggelsens etageantal og be-byggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten er 21 %
5) De ubebyggede arealers indret-ning såsom opholdsarealer, leg-områder, parkeringsarealer samt adgangs- og tilkørselsarealer:	I forbindelse med etablering af øl- og vinstue indrettes der udendørs serveringsarealer på ca. 120 m ²

Planmæssige forhold med områdeangivelse (kommuneplan, lokalplan, servitutter mv.):

Kommuneplan / Lokalplan område	Kommuneplanens rammeområde 1.C.03 Lokalplan 01.C1.03
Anvendelse	Centerområde §2 anvendelse Stk. 1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Det vil sige til detailhandelsbutikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter og anden privat service samt til offentlige formål og til boligformål til helårsbeboelse samt parkering (byggeri på byggefeltene langs stien i karreens indre må dog ikke anvendes til boligformål).
Bygningshøjde	Ikke relevant i denne ansøgning, da der er tale om eksisterende be-byggelse
Etageantal	Ikke relevant i denne ansøgning, da der er tale om eksisterende be-byggelse
Bebyggelsesprocent	Ikke relevant i denne ansøgning, da der er tale om eksisterende be-byggelse
Partshøring	Der foretages partshøring i perioden 03.06.2021 – 17.06.2021

Hjælpekema til gennemgang af de bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser	Begrundelse
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 1</p> <p>1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.</p>	<p>Bebyggelsens anvendelse stemmer overens med lokalplanens anvendelsebestemmelse – anden privat service, restaurant</p>
<p>Grundens størrelse - §190:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forholdet mellem eksisterende bebyggelse og grundstørrelsen - Bebyggelse og udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med kravene i kapitel 8, Helhedsvurdering og kapitel 20, Ubebyggede arealer ved bebyggelse, opholdsarealer og parkeringsarealer. - Muliggør vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen - Sikrer, at de ubebyggede arealer opfylder kravene i dette kapitel. 	<p>I de ubebyggede arealer indrettes der udendørs servering bag hovedbygningen og mellem sekundære bygninger, der skal anvendes som depotrum for øl- og vinstuen.</p>
<p>Afstandsforhold - §192</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. 	<p>Der er tale om ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Da der etableres udendørs servering kan der komme lidt flere indbliksgener fra stedets gæster. Det vurderes dog ikke at være formålet med deres besøg.</p>
<p>Etageantal og højdeforhold – §195:</p> <p>Forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anden bebyggelse - friarealer på samme grund - nabobebyggelse - friarealer ved nabobebyggelse - vej og sti <p>Med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.</p>	<p>Der sker ikke fysisk ændringer på etage og højder.</p>
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 2</p> <p>2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde</p>	<p>Der er tale om eksisterende bebyggelse, så der sker ikke ændringer i de omkringliggende ejendommers lysforhold. Der tilbygges mindre bygning til eksisterende depot mod sydøst. Det vurderes dog ikke at have betydning, da skel mod sydøst ligger ind til parkeringsareal.</p>
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 3</p> <p>3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. §393</p>	<p>Der etableres udendørs serveringsareal, der vurderes tilstrækkeligt for ejendommen anvendelse. Der er yderligere haveareal mod syd.</p>
<p>Ubebyggede arealer ved bebyggelse - §393:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. - Opholdsarealer - Arealer til opbevaring af affald - Arealer til parkering - Tilkørselsarealer 	
<p>Opholdsarealer - §394-398:</p>	<p>Der indrettes areal til udendørs servering på ca. 120 m²</p>

<ul style="list-style-type: none"> - På terræn, overdækket gårdareal eller delvist på tagareal/altaner. - Fælles friarealer - Legeområde (etageboliger, tæt/lav) 	
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 4</p> <p>4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, §393,</p>	<p>Der sker ikke ændringer i adgangs- og tilkørselsforhold</p>
<p>Ubebyggede arealer ved bebyggelse - §393:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. - Opholdsarealer - Arealer til opbevaring af affald - Arealer til parkering - Tilkørselsarealer 	<p>I forbindelse med etableringen udnyttes en del af havearealet til udendørs servering. Det vurderes, at der med et skønnet antal gæster på højst 50 personer, vil det udnyttede areal være tilfredsstillende.</p>
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 5</p> <p>5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§399-402</p>	<p>Ejendommens parkeringsarealer er placeret nord for hovedbygningen i form af parkeringspladser langs Odelsgade. Der sker ikke ændringer i parkeringsforholdene. Det formodes, at der fortsat vil være et tilstrækkeligt antal parkeringspladser langs Odelsgade og i byen i øvrigt, da det formodes, at gæsterne fortrinsvis vil komme til fods andre steder fra i byen.</p>
<p>Parkeringsarealer - §399 - §402 På ejendommens område:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biler, motorcykler, knallerter, cykler - Nok til beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører - Handicapparkering 	<p>Ejendommens parkeringsarealer er placeret nord for hovedbygningen i form af parkeringspladser langs Odelsgade. Der sker ikke ændringer i parkeringsforholdene. Det formodes, at der fortsat vil være et tilstrækkeligt antal parkeringspladser langs Odelsgade og i byen i øvrigt, da det formodes, at gæsterne fortrinsvis vil komme til fods andre steder fra i byen.</p>
<p>BR18 §188 stk. 1 nr. 6</p> <p>6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalplanlagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse</p>	<p>Dette er ikke relevant for den konkrete sag, fordi bebyggelsen ikke er placeret i randen af tæt bebyggede områder.</p>

Øvrige kommentarer og hovedkonklusion på vurderingen:

Det er vurderet, at etablering af øl- og vinstue er inden for den anvendelse, der er mulig i forhold til lokalplanen.

Det vurderes yderligere, at det ønskede areal til udendørs servering i størrelse vil passe naturligt til ejendommens anvendelse. Der vil mod syd være omkring 22 meter til nærmeste ejendom. Det udendørs serveringsareal vil mod øst og vest være placeret op til skel.

Det ansøgte sendes i partshøring, da de i forhold til udendørs opholdsarealer vil kunne forventes en øget aktivitet på ejendommen.