

REFERAT Plan- og Ejendomsudvalget 2015-2017 d. 27-06-2017

Mødedato Tirsdag d. 27. juni 2017 kl. 17:30

Mødested Ekstraordinært møde - Teatergade 8, Boxen, 1. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Dispensation fra lokalplan C1.1/19-3.....	4

Punkt 84: Godkendelse af dagsorden

85.00.00-A00-126-13

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.06.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden

Punkt 85: Dispensation fra lokalplan C1.1/19-3

01.02.05-P25-19-17

Resume

Kompetenceudvalg: Plan og Ejendomsudvalget

I forbindelse med, at Hotel Kirstine søger om dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3, for at kunne udvide den eksisterende hotelkapacitet, skal udvalget, på baggrund af indkomne høringssvar, beslutte, om der skal gives dispensation.

INDSTILLING

Administrationen indstiller, at der gives dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3 i forbindelse med ønske om udvidelse af hoteldrift.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 27.06.2017

Godkendt

Sagsfremstilling

I forbindelse med Hotel Kirstines ansøgning om dispensation (Bilag 1) fra Lokalplan C1.1/19-3, "Byområde ned til Den fritlagte Suså" (Bilag 2), besluttede udvalget på møde den 6. juni 2017 at godkende dispensation med henblik på, at den skulle sendes i naboorientering. Hotel Kirstine ønsker at få dispensation fra lokalplanen i forbindelse med planer om at udvide hotellets kapacitet med 24 værelser.

Byggeprojektet

Konkret vil Hotel Kirstine udvide med to hotelfløje benævnt A og B (se bilag 3), hvoraf:

- Bygning A, er en udvidelse af den eksisterende konferencebygning med en 1. sal, indeholdende 5 værelser, som kræver dispensation ift. bygningshøjde og taghældning.
- Bygning B, er en ny fløj i 2 etager med 19 hotelværelser, placeret ned mod den eksisterende offentlige parkering syd for konferencebygningen. Under bygningen etableres der 5 parkeringspladser. Etablering af den ønskede Bygning B kræver dispensation ift. bygningshøjde, bygningsdybde og byggefelt samt taghældning.

De tre dispensationer

Da lokalplanen er udarbejdet med fokus på bygningsbestemmelser vedr. boliger, er der sat et krav om en maksimal husdybde på 10,5 meter. Desuden stilles der forskellige krav til bygningshøjder og taghældning, alt efter hvor bygningerne opføres. For at der kan gives byggetilladelse, skal der dispenseres ift. følgende tre paragraffer i lokalplanen:

- §6.5, bygningshøjde. Lokalplanen stiller krav om, at bygninger inden for det berørte byggefelt B6 maksimalt må have en bygningshøjde, som når op i 18,25 meter i forhold til kortsystem DNN (Dansk Normal Nul). Udvidelsen af Bygning A giver en bygningshøjde på ca. 18,9 meter, og Bygning B får en bygningshøjde på ca. 18,7 meter.

- §6.6, byggefelt og bygningsdybde. Lokalplanen stiller krav til, at byggeri opføres med en bygningsdybde på 10,5 meter inden for udlagte byggefelter. Kravet til bygningsdybden er fastsat på baggrund af bygningsreglementets krav om at sikre

tilstrækkelig mængde dagslys i boliger, og byggefeltene er også dimensioneret derefter. Der stilles ikke samme krav til hotelværelser. Lokalplanens krav til bygningsbredde overskrides med ca. 3 meter, da nybyggeriet bliver 13,6 meter bredt i stedet for 10,5 meter, som lokalplanen muliggør. Dette medfører også, at der vil blive bygget ud over byggefeltet.

- §6.11, taghældning. Dispensationen fra taghældning skal i den forbindelse sikre, at der kan etableres hotelværelser inden for den relativt lille overskridelse af bygningshøjden ved, at der etableres mansardtag, som vil få en taghældning på 30 grader. Det kan i den sammenhæng nævnes, at der tillades taghældning på 30 grader inden for andre af lokalplanens byggefelt. Lokalplanens krav om, at tage inden for byggefeltet skal udføres med røde teglsten, fastholdes.

Høringer

I forlængelse af udvalgets beslutning om at meddele dispensation fra Lokalplan C1.1/19-3, har ansøgningen været i nabohøring fra d. 08.06.2017 til d. 22.06.2017.

Der er indsendt høringssvar fra tre naboer, hhv. ejer af Slagkildevej 6, som er beliggende øst for placeringen af Bygning B samt Ejerforeningen Købmagergade 10-12 og ejeren af Købmagergade 14, som begge er beliggende nord for Bygning A.

1. Ejer af Slagkildevej 6 pointerer, at etablering af Bygning B vil "...være til direkte gene og forringe værdien af vores bolig og grund", grundet, at der kan bygges højere og bredere, end lokalplanen tillader. Desuden mener vedkommende ikke, at lokalplanens formål giver mulighed for oprettelse af hoteldrift, men kun boliger.

2. Ejerforeningen Købmagergade 10-12 "...vender sig kraftigt mod at der gives dispensationer..." ift. Bygning A, bl.a. fordi "...gårdmiljøet i vores gård vil blive væsentligt forringet. Dårligere lysindfald, blokering af beboernes udsigt til den fritlagte Suså, kanalen mv. Alt i alt en væsentlig forringelse af herligheds- og ejendomsværdi for ejerforeningens fremtidige 9 enheder."

3. Ejer af Købmagergade 14 nævner bl.a. at en dispensation "...vil betyde en væsentlig forringelse af såvel vores ejendoms økonomiske værdi, som ejendommens herlighedsværdi, og af herlighedsværdien for lokalområdet generelt, idet de intentioner der er i lokalplanen, regulerer det vedtagne politiske og byggeetiske ønske om nybyggeri i et bynært område i pagt med de eksisterende bygninger, herunder den historiske bygning Kompagnihuset". Desuden pointeres det, at "den tagmæssige trapeeffekt der har været intentionen med lokalplanområdets bygninger vil (...) fuldstændig udeblive" og at etableringen af et mansardtag, sammen med større højde og bygningsdybde, i stedet for 45 graders taghældning vil forringe lysindfaldet til Købmagergade 14 væsentligt.

Administrationen understreger, at den eksisterende lokalplan allerede giver en konkret byggeret, som ved fuld udnyttelse vil ændre forholdene hos naboerne. De tre konkrete dispensationer vurderes derfor at være af mindre betydning.

Dette selvom der bygges med mansardtag, som det ikke kan undgås tager mere lys end et tag med 45 graders hældning. Konkret vurderes Bygning B's overskridelse af både byggefeltet og krav til bygningsbredde af mindre betydning, bl.a. da bygningen ikke placeres helt op mod byggefeltets østlige afgrænsning, men trækkes væk fra Slagkildevej, hvorved den vil tage mindre lys end hvis den eksisterende byggeret blev udnyttet.

Ift. om lokalplanen i det hele taget giver mulighed for oprettelse af hoteldrift i nybyggeri, vurderes det, at selvom formålsparagraffen rigtigt nok giver mulighed for oprettelse af boliger, begrænser den det ikke kun hertil. Det gør den ikke, da anvendelsesparagraffen samtidig giver mulighed for, at "området må anvendes til bolig, center og offentlige formål...", og hotelvirksomhed, som privat service, hører under centerformål.

Se i øvrigt Høringsnotat (bilag 4).

Lovgrundlag

Lov om Planlægning

Politisk behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse

Lokalplan-C1.1/19-3

Kortbilag - placering af bygning A og B

Høringsnotat