

Sendt pr. e-mail: tmf@koege.dk

Teknik- og Miljøforvaltningen

Torvet 1

4600 Køge

Nørregaard Advokatfirma A/S
CVR nr. 34723575
Reg. og kontonr.
6821 1194672

Køge, d. 18. marts 2022
J.nr.: 191-NMKR-001
Ass.: Vibeke Struntze
Mobil: 88 93 95 09
E-mail: vs@ngaf.dk

Søndre Allé 8, 4600 Køge

Som advokat for Jeppe Nørregaard retter jeg herved henvendelse til Køge Kommune, idet min klient har erhvervet ejendommen beliggende Søndre Allé 8, 4600 Køge, matr.nr. 2hp, Sdr. Køge, Køge Jorder (herefter benævnt Ejendommen). Min klients erhvervelse af Ejendommen er betinget af kommunens godkendelse af en ændret anvendelse af Ejendommen fra bolig til 100 pct. liberalt erhverv, jf. nærmere nedenfor.

Ejendommen er et fritliggende énfamilieshus med et samlet areal ifølge sælger og salgsoptillingen på 301 m², fordelt med 170 m² bolig, 80 m² kælder, 18 m² bryggers/udhus og 33 m² udhus/alrum (tilbygning). Ifølge det oplyste er Ejendommens BBR-meddelelse ikke retvisende, hvilket min klient vil søge nærmere afklaret med sælger.

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan nr. 1033 for Digterkvarteret (herefter benævnt Lokalplanen) og er beliggende i delområde C. Ejendommen udgør en særlig bevaringsværdig bebyggelse, jf. Lokalplanens § 6.

Min klient ansøger herved om tilladelse til at ændre Ejendommens anvendelse fra bolig til 100 % liberalt erhverv samt nedlæggelse af bolig i overensstemmelse med boligreguleringslovens, jf. nærmere nedenfor.

Til kommunens orientering kan det oplyses, at min klient agter at anvende Ejendommen til liberalt erhverv i form af udøvelse af min klients advokatvirksomhed, pt. bestående af i alt 7 ansatte. Min klient påtænker ikke at ændre på Ejendommens udvendige udseende, men tværtimod, jf. i øvrigt nærmere nedenfor, at bevare dette i al væsentlighed, idet Ejendommens karakteristiske udseende og beplantning parallelt med Søndre Allé påtænkes bevaret i sin helhed, hvilket nærværende ansøgning afspejler.

Ansøgning om byggetilladelse til ændret anvendelse af Ejendommen til erhverv

Jeg skal på vegne af min klient herved ansøge om byggetilladelse til ændret anvendelse af Ejendommens samlede areal på ca. 301 m² (fordelt med 170 m² bolig, 80 m² kælder, 18 m² bryggers/udhus og 33 m² udhus/alrum (tilbygning)) fra beboelse mv. til 100 pct. liberalt erhverv. Anmodningen om omlægning af Ejendommens anvendelse sker under henvisning til Lokalplanens § 3, hvoraf fremgår, at delområde C kan anvendes til boligområde og liberalt erhverv.

Min klients ansøgning forekommer således i sin helhed at være indenfor Lokalplanens regulering, hvorfor en omlægning af Ejendommen til 100 % erhverv således ikke vurderes at kræve dispensation. Kommunens bemærkninger hertil imødeses, såfremt Kommunen måtte være af en anden opfattelse.

Etablering af parkeringsareal

Med henblik på iagttagelse af Lokalplanens § 5.2. vedrørende parkering til liberalt erhverv, som foreskriver 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv, foreslår min klient etablering af parkeringsareal, som skitseret og illustreret i vedhæftede situationsplan 1, hvorefter der vil være parkering til minimum 7 personbiler i niveaufri adgang.

Det bemærkes, at min klient agter at etablere grøn beplantning i form af busk og træer i forlængelse af parkeringsarealet, der hvor der måtte forekomme indkig fra naboer, men tillige af hensyn til udsynet fra Ejendommen.

Ansøgning om ændring/omlægning af eksisterende vejadgang

I forlængelse af etablering af parkeringsareal ansøges samtidig om omlægning af eksisterende vejadgang, som nærmere illustreret og skitserede på vedhæftede situationsplan 2. Vejadgangen ønskes omlagt fra Ejendommens nuværende adgang (til højre fra Ejendommens facade mod Søndre Allé) til en vejadgang i forlængelse af det foreslåede parkeringsareal og adgangsvejen hertil (og således til venstre fra Ejendommens facade mod Søndre Allé), hvilket i øvrigt findes at være i naturlig forbindelse med naboens overførelse/vejadgang.

Vejadgangen/overkørslen etableres i en brede af maksimalt 5 meter, jf. Lokalplanens § 5.1. og udformes i overensstemmelse med de øvrige pt. forekomne overkørsler (nedsænket kantsten og evt. asfalterampe). Nuværende overkørsel ændres i nødvendigt omfang ændres, ligesom frontmur, i nødvendigt omfang, forlænges til Ejendommens skel i nordlige side, idet det dog vurderes mest harmonisk for Ejendommens facadeudtryk, at frontmuren imidlertid *ikke* forlænges, jf. situationsplan 2, hvortil Kommunens bemærkninger imødeses.

Ansøgning om nedlæggelse af bolig, jf. boligreguleringsloven

Min klient anmoder samtidig om tilladelse til nedlæggelse af bolig på Ejendommen i medfør af boligreguleringslovens § 46, stk. 1. og anmoder i den forbindelse om, at nærværende ansøgning om omlægning af Ejendommen fra bolig til erhverv, herunder nedlæggelse af bolig, jf. boligreguleringslovens bestemmelser, forelægges Kommunalbestyrelsen til godkendelse snarest muligt.

Videre proces

Til Kommunens orientering har min klient frist for afklaring af myndighedsgodkendelse den 1. maj 2022, hvorfor jeg gerne hører Kommunens bemærkninger til sagsbehandlingstiden af nærværende ansøgning, herunder om byggetilladelse mv. vil kunne forventes afklaret forinden udløbet af nævnte frist.

Såfremt Kommunen vurderer, at der er grundlag for partshøring af omkringliggende naboer, bedes dette igangsat hurtigst muligt af hensyn til sagens tidsfølsomme karakter og parternes behov, såvel køber og sælgers, for en afklaring af Ejendommens erhvervelse henholdsvis overdragelse.

Måtte Kommunen have behov for yderligere oplysninger eller dokumentation fra min klient, må kommunen ikke tøve med at kontakte undertegnede.

Jeg vedhæfter for en god ordens skyld fuldmagt fra Ejendommens nuværende ejere til nærværende ansøgning.

Med venlig hilsen

Kathrine Furman Ruhnau
Advokat

Mobil: 88 93 95 05
Email: kr@ngaf.dk