

DRAGØR KOMMUNE

Forslag til

Lokalplan 75

For et nyt lokalcenter ved Møllevej

INDHOLD

INDLEDNING	side 3
REDEGØRELSE	side 5
Lokalplanen baggrund	
Planens område og indhold	
Planens forhold til anden planlægning mv	
Planens retsvirkninger	
LOKALPLANBESTEMMELSER	side 10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 13
BILAG	side 14
1: Matrikelkort og områdets opdeling	
2: Bebyggelsesplan og parkering	
3: Facader af den nye bebyggelse	
4: Nyt cykelsti-tracé langs Møllevej	
MILJØVURDERING	side 18
Screeningsskema	

Forslag til Lokalplan 75 er udarbejdet af Plan og Teknik, i samarbejde med NIRAS, i september 2016.

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om områders anvendelse, bebyggelsens art, omfang, placering og udformning samt om vej- og stiforhold og ubebyggede arealers fremtræden og indretning mv.

I følge planloven skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres for eksempel større bygge- og anlægsarbejder.

En lokalplan består af to dele: en planredegørelse og selve lokalplanbestemmelserne.

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen.

Planredegørelsen, som primært har til formål at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, kan ikke bruges direkte som grundlag for regulering.

Lokalplanbestemmelserne, som består af et tekstafsnit med kortbilag og evt. illustrationer, udgør det juridiske dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse angiver bindende forskrifter for grundejere og panthavere m.fl.

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på 8 uger.

Efter vedtagelsen skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. Denne bekendtgørelse skal samtidig oplyse om klagemuligheder.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen.



0 25 50 75 100 m



Skala 1:2000

Eksisterende forhold

 Lokalplan 75

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen har besluttet at der skal skabes mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik på en erhvervsjendom, Møllevej 14A og 14B, der er omfattet af lokalplan nr. 10.

Beslutningen indebærer at der skal udarbejdes en ny lokalplan, der ophæver lokalplan nr. 10 for de berørte ejendomme, og fastlægger bestemmelser for områdets fysiske indretning. Beslutningen indebærer endvidere, at der skal udarbejdes et tillæg til den gældende kommuneplan, der udlægger et nyt lokalcenter ved Møllevej.

Der fremlægges hermed forslag til lokalplan nr. 75, for et nyt lokalcenter ved Møllevej.

Kommuneplantillægget foreligger i form af et særskilt forslag til kommuneplantillæg nr. 3.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i et ældre erhvervsområde, og består af 2 ejendomme, Møllevej 14A og 14B, henholdsvis matr. nr. 98v og 98u, og det har et samlet grundareal på 4733 m².

Området rummer aktuelt en trælade i dårlig stand samt en tidligere blanketvirksomhed Ganget, der er ophørt, og overgået til anden midlertidig anvendelse. Bygningerne påregnes nedrevet ved lokalplanens realisering. Vejadgang til området sker fra Møllevej

Området er beliggende ud mod Møllevej og omgivet af mindre erhvervsvirksomheder, mod syd af Dong Energi transformerstation.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det er lokalplanens formål at muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik på 1000 m² samt mulighed for indretning af forskellige former for publikumsorienterede servicevirksomhed, herunder cafévirksomhed.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 50, og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for butiksbygningens placering og fremtræden mod Møllevej samt omfang, indretning og adgang til parkeringsarealet. Der er ikke herudover fastsat specifikke bestemmelser for en eventuel ny bebyggelse til serviceerhverv.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig og regional
planlægning

Detailhandelsplanlægningen i Dragør Kommune er fra statens side reguleret af planloven og i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

De statslige mål for detailhandelsplanlægningen er blandt andet at forbedre muligheden for en decentral detailhandelsstruktur, også i mindre bysamfund, stationsbyer og mellemstore byer. Det er også et mål at detailhandelsudviklingen sker gennem byomdannelser frem for inddragelse af nye byarealer.

De statslige målsætninger er udmøntet i landsplandirektivet, der blandt andet har som mål, at der i Hovedstadsområdet fastholdes en decentral indkøbsstruktur, hvor alle borgere i byområdet fortsat har mulighed for indkøb, uden for lang transport.

Forslag til lokalplan 75 ses at være i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2009 udgør sammen med kommuneplanrevision 2013, kommunens overordnede plangrundlag. I målsætningerne for detailhandelens udvikling i kommunen skal det blandt andet tilstræbes, at sikre bolignære indkøbsmuligheder for det størst mulige antal boliger samt sikre, at butikkerne ikke skaber unødige miljøkonflikter i form af trafik og parkering.

Etablering af en mindre dagligvarebutik ved Møllevej vil forudsætte en justering af kommuneplanens centerstruktur, hvor der udlægges et nyt lokalcenter ved Møllevej.

Denne justering er indeholdt i det foreliggende forslag til kommuneplantillæg nr. 3.

Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til kommuneplantillæg nr. 3, der omhandler detailhandelsrammer, fastlægger rammerne for et nyt lokalcenter på Møllevej og udlægger et nyt enkeltområde, 6.06, til lokale centerformål. Det nye enkeltområde omfatter foruden lokalplanområdet, den eksisterende benzin-tankstation Møllevej 10, matr.nr. 98k.

Forudgående offentlighed

Forud for udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg nr. 3, er der i henhold til planlovens § 23c indkaldt ideer og forslag til planlægningsarbejdet. Fristen for at

fremsende bemærkninger m.v., var den 17. juni 2016, og der fremkom 3 høringssvar, der indeholdt kommentar, primært om til trafikafviklingen, og som er indgået i den videre planlægning.

Lokalplan 10

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 10, der fastlægger anvendelsen til mindre erhvervs- og værkstedsvirksomheder.

Vedtagelsen af Lokalplan 75 indebærer ophævelse af lokalplan 10 for lokalplanens område.

Kystnærhedszone

Som langt den største del af Dragør Kommune er også dette lokalplanområde beliggende i planlovens såkaldte "kystnærheds-zone" (i en afstand af 3 km fra kysten). Lokalplanområdet er bebygget forud for nærværende lokalplanforslags tilvejebringelse. Ændringerne indenfor lokalplanområdet, som følge af lokalplanforslag nr. 75, strider hermed ikke mod intentionerne i kystnærhedszonen.

Museumsloven

Hvis der under et jordarbejde indenfor lokalplanområdet findes fortidsminder vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27. Jordarbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal- Museum for astronomi, nyere tid og arkæologi.

Trafik- og vejforhold

Ved udarbejdelsen af lokalplanen har der været særlig fokus på de trafikale konsekvenser af etablering af en ny dagligvarebutik på Møllevej, da Møllevej udgør en indfaldsvej til St. Magleby og den vestlige del af Dragør og Søvang.

Der er derfor i september 2016 udarbejdet et trafiknotat, som led i den miljømæssige vurdering af lokalplanen.

Notatet omhandler trafikafviklingen i området, herunder cykeltrafikken, og det er notatets konklusion, at en ny dagligvarebutik kun vil medføre en begrænset mertrafik, der kan afvikles uden større gener for omgivelserne.

Nyt sti-tracé

Der er indgået en aftale med ejeren af naboejendommen, Møllevej 18, matr. nr. 20ea, om udlæg af et areal til et nyt kombineret cykel- og gangstitracé. Stien forløber fra den eksisterende Skolesti, langs Møllevej forbi DONG transformerstation, og frem til butikkens parkeringsplads. Arealudlægget er sikret ved servitut. Stiforbindelsen er angivet på bilag 4, men er ikke omfattet af lokalplan 75.

Varmeforsyning	For lokalplanområdet gælder, at den valgte varmforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmeplan. Kommuneplanen henstiller desuden til, at ny bebyggelse skal søges opført som lavenergibebyggelse, defineret i forhold til gældende bygningsreglement.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune.
Miljøvurdering	Der er foretaget miljøvurdering (screening) af forslag til Lokalplan 75 med tilhørende kommuneplantillæg, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 425 af 18.05. 2016). Screeningen indgår som bilag i nærværende lokalplanforslag, og det er konklusionen, at lokalplanen ikke medfører en sådan påvirkning af omgivelserne, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidig anvendelse	Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.
Eksisterende anvendelse	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de an-æg med videre, der er indeholdt i planen.
Dispensation	Kommunalbestyrelsen kan i følge planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil det er offentliggjort, at lokalplanforslaget er endelig vedtaget, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Der gælder i henhold til lov om planlægning § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.


Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, til den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst 1 år.



Skala 1:1000

Fremtidige forhold

 Lokalplan 75

LOKALPLANBESTEMMELSER

LOKALPLAN 75

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplan 75 har til formål,

- at fastlægge området til lokale centerformål,
- at muliggøre opførelsen af ny bebyggelse,
- at fastlægge retningslinjer for placering og udformning af ny bebyggelse og ubebyggede arealer.

Afsnit 2.

Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1. omfatter matr.nr 98v og 98u af St. Magleby by, St. Magleby. Området forbliver i byzone.

2.2

Området opdeles i Delområde A og Delområde B, som vist på Bilag 1.

Afsnit 3.

Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål: detailhandelsbutikker og serviceerhverv, herunder håndværksprægende virksomheder.

3.2

Delområde A udlægges til butikformål, og delområde B udlægges til service - og værkstedsvirksomheder.

3.3

Det samlede bruttoetageareal til butikformål må maksimalt udgøre 1000 m².

3.4

Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt gives et bruttoetageareal på 1000 m².

3.5

Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt gives et bruttoetageareal på 500 m².

Afsnit 4.

Bebyggelsens omfang og placering

4.1

Bebyggelsen skal placeres som angivet på bilag 2.

4.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, må ikke overstige 50.

4.3

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m.

- Afsnit 5. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 5.1 Bebyggelsens facader, tagform og fremtræden i øvrigt skal udformes i overensstemmelse med facadeudsnit og tværprofiler, som de er illustreret på bilag 3.
- 5.2 Bebyggelsens facadematerialer skal overvejende være tegl. Gavle skal udføres uden overgang fra facaden og i samme teglsten som facaden.
- 5.3 Der må ikke anvendes lysreflekterende tagmaterialer.
- 5.4 Solcelleanlæg og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur.
- 5.5 Ventilationsafkast skal placeres, således at de indgår som en integreret del af arkitekturen.
- Afsnit 6. Ubebyggede arealer mv.**
- 6.1 Udendørs opholds- og friarealer skal gives en udformning og indretning, der med hensyn til beplantning, hegning, befæstelse, belysning og inventar følger den vejledende bebyggelsesplan, som illustreret på bilag 2, og som efter kommunalbestyrelsens skøn sikrer høj brugsværdi og en helhed i områdets fremtræden.
- 6.2 Der kan opføres åben overdækning eller indhegning til indkøbsvogne, uden for bebyggelsen, og i harmoni med denne.
- 6.3 Udendørs belysning af parkeringsarealer skal ske med lavt lyspunktshøjde, med afskærmede ikke blændende armaturer.
- 6.4 **Beplantning og hegning**
Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg i form af opstammede træer, og der skal etableres begrønnet hegning, eventuel hækbeplantning, i skel mellem ejendommene, og i skel mellem lokalplanområdet og de omgivende arealer. Mod Møllevej udgør den maksimale højde på hegn/hæk 0,8 m.
- 6.5 Der kan opføres hegnsmure i skel mellem ejendommene i lokalplanområdet og mod Møllevej, i en højde på maksimalt 0,8 m.
- 6.6 Der må ikke etableres uindhegnet udendørs oplag i området.

- Terrænforhold**
- 6.7 For at sikre god tilgængelighed for alle, skal alle adgangs-, opholds- og færdselsarealer udformes i overensstemmelse med kravene i DS 105 "udearealer for alle", eller tilsvarende retningslinjer.
- 6.8 Terrænet må maksimalt hæves til højden for de omgivende veje, målt langs vejskellet.
- 6.9 Regulering af terræn og ændring af terrænhøjde skal ske uden konsekvenser for afledning overfladevand til naboarealerne. Der kan anlægges forsinkelses- og nedsivningsanlæg til lokal afledning af regnvand, integreret i de ubebyggede arealer.¹
- 6.10 Der skal udarbejdes en plan for de ubebyggede arealer, der godtgør at arealernes udformning og indretning, med hensyn beplantning, befæstelser, parkerings- og opholdsarealer og belysning, sker i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, jf. pkt. 6.1. Planen skal afleveres som led i byggesagsbehandlingen.

Afsnit 7. Vejforhold og parkering

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Møllevej
- 7.2 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceerhverv,
- 7.3 Parkeringspladser mod Møllevej, skal placeres mindst 2,5m fra vejskel.
- 7.4 Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads for hver 20. plads samt et passende areal til cykelparkering.

Afsnit 8. Udstykninger

- 8.1 Området kan ikke udstykkes yderligere. Der kan ske arealoverførsler og matrikelsammenlægninger indenfor lokalplanområdet.

Afsnit 9. Skiltning

- 9.1 Al skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur, med hensyn til proportioner, og facadeopdeling, og skal særskilt godkendes af bygningsmyndigheden.

¹ Der henvises til såkaldte LAR-løsninger til håndtering af regnvand fra tage og befæstede arealer, der i henhold til spildevandsplanlægningen, skal nedsives på egen grund og ikke ledes til kloak.

- 9.2 Facadeskiltning skal ske direkte på facaden eller med enkelstående løse bogstaver. Skiltning, der har karakter af facadebeklædning, påsat murflade, må ikke finde sted.
- 9.3 I skilte med indvendig belysning, må kun skiltets tekst / bomærke være lysende. Skilte kan belyses med spot, med et enkelt udformet armatur.
- 9.4 Det er tilladt at opsætte én fritstående skiltepylon pr. ejendom, såfremt størrelsen ikke overstiger 2 m i højden og 1 m i bredden. Placeringen skal godkendes af vejmyndigheden.
- 9.5 Der må ikke skiltes på tage, og det er ikke tilladt at flage med reklameflag eller bannere.
- 9.6 Der må ikke opsættes permanente eller midlertidige reklamer på facader og gavle.

Afsnit 10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til kloak, vand, el og varmforsyning i overensstemmelse med kommunens planer for området.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringspladser og øvrige ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

Afsnit 11 Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1 Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal Tårnby kommunes miljømyndighed kontaktes.

Afsnit 12. Ophævelse af Lokalplan 10

- 12.1 Lokalplan 10 ophæves for ejendommen, der er omfattet af nærværende lokalplan.

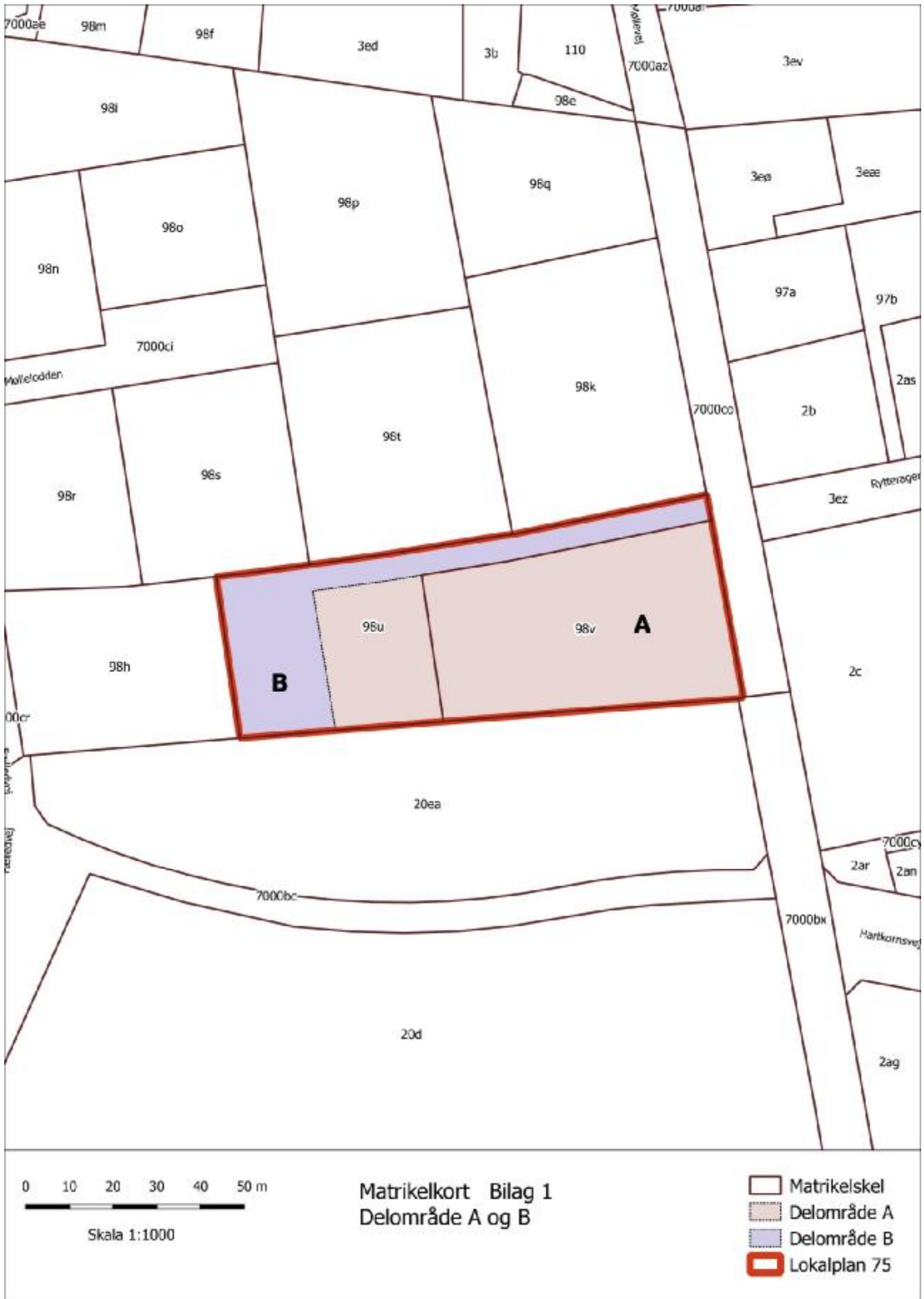
Vedtagelsespåtegning

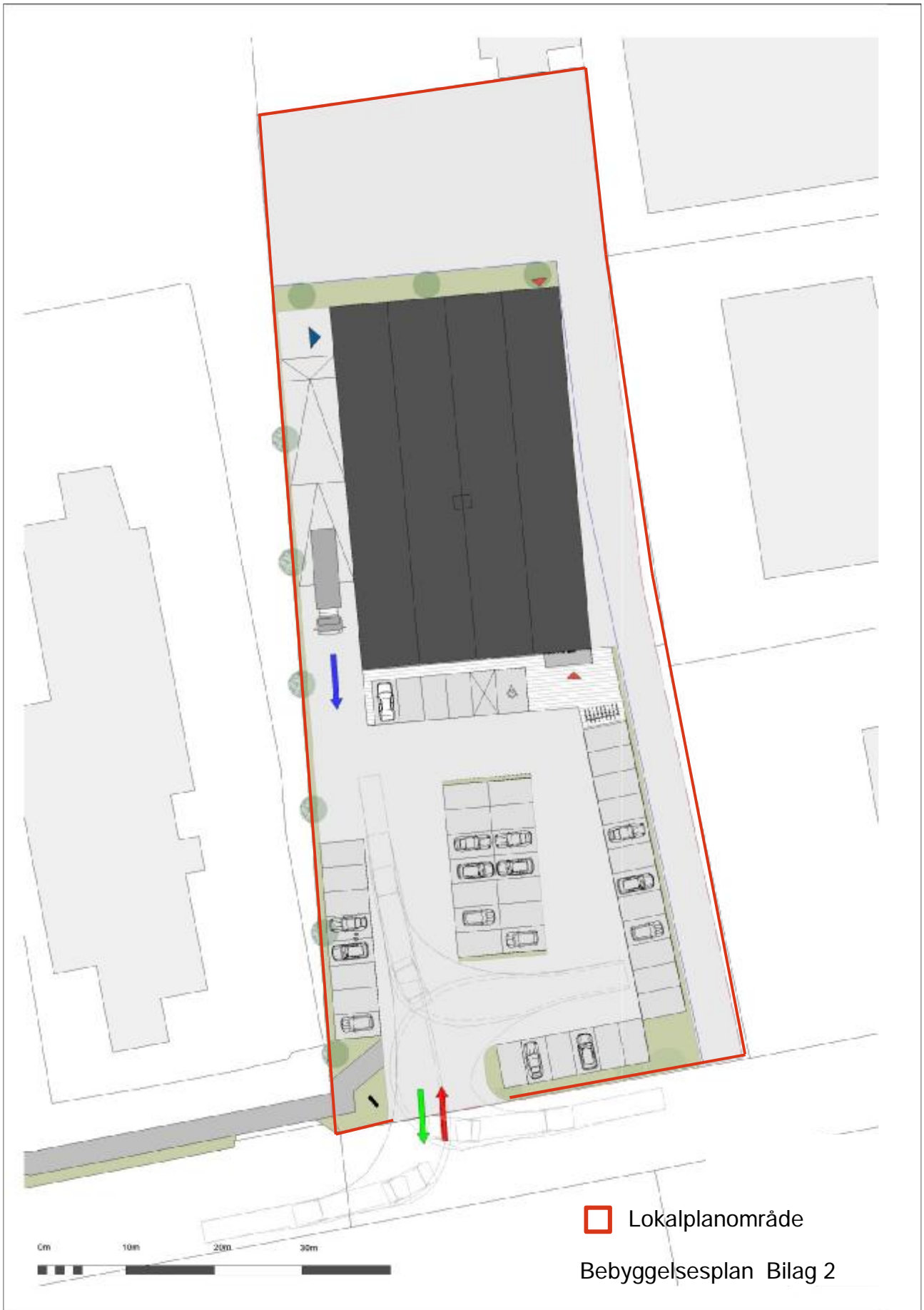
Forslag til Lokalplan nr. 75 og er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 27. oktober 2016.

Eik Dahl Bidstrup
Borgmester

/

Mette Jeppesen
Direktør





Mod øst



Mod Nord



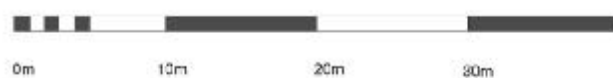
Mod vest



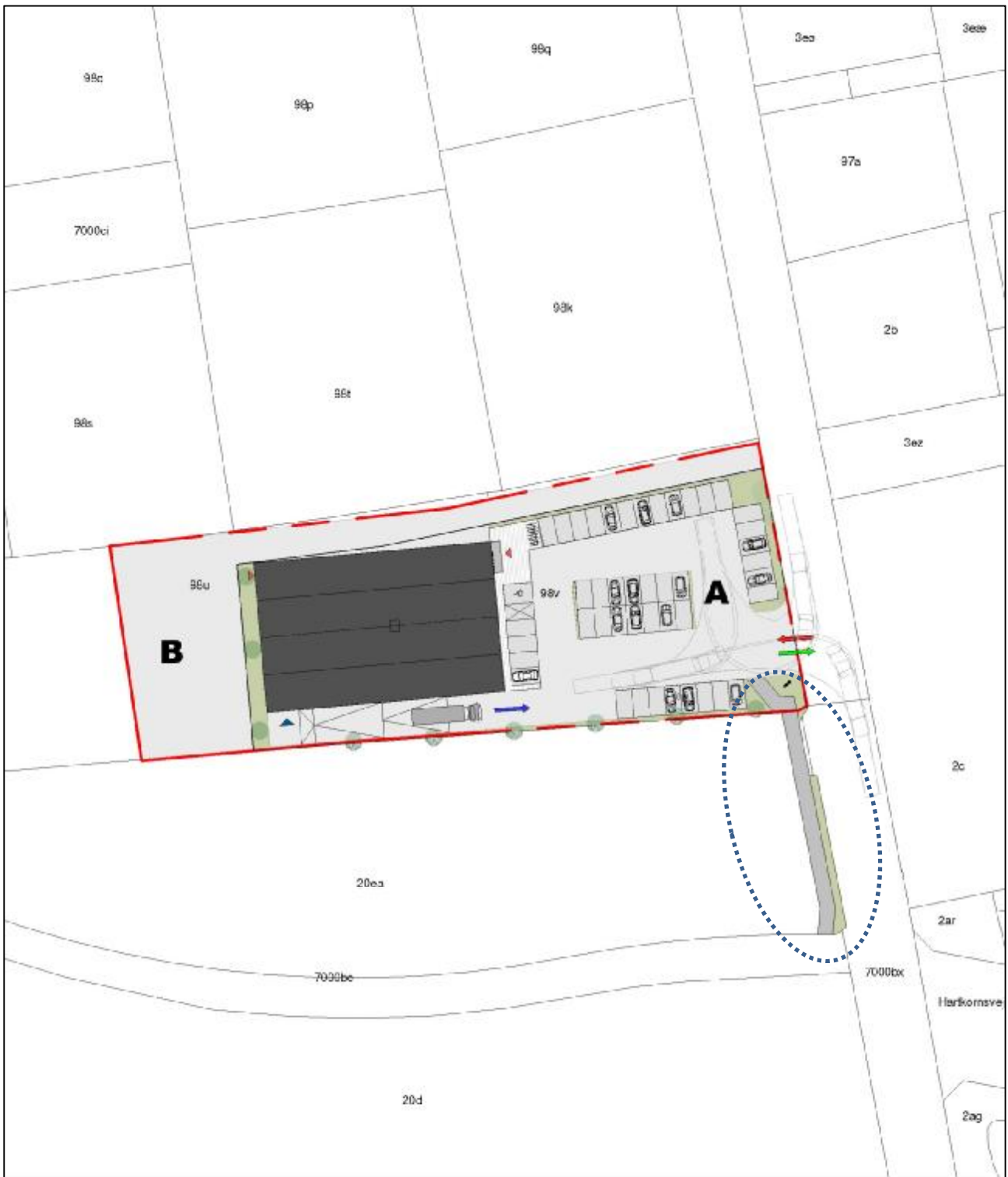
Mod syd



Facader Bilag 3



Skala 1:500



Nyt cykelstirace Bilag 4

- Matrikelskel
- Lokalplan 75

Forslag til LOKALPLAN 75 for et nyt lokalcenter ved Møllevej- med tilhørende kommuneplantillæg

Emne	Ingen ny påvirkning	Nogen påvirkning	Væsentlig påvirkning	Utilstrækkelig viden	Indgår i plan	Bemærkninger
Landskab og bymiljø (grønne områder, visuel indpasning i forhold til by og kystlandskab)	X					De planlagte bebyggelser erstatter tidligere fabriksbygninger, der er uden bevaringsværdi for omgivelserne, og som nedrives. En ny tilbagetrukket bebyggelse på ejendommen vil betyde en visuel forbedring af bymiljøet.
Forurening (jord, vand, luft, støj, spildevand mv.)	X					Den nye bebyggelse vil ikke medføre ny forurening. Eventuelle tegn på jordforurening under anlægsarbejderne, vil umiddelbart blive rapporteret til miljømyndigheden.
Trafik (sikkerhed/tryghed, støj)		X			X	Der er udarbejdet et trafiknotat af 31.8.2016, om konsekvenserne ved etablering af en ny dagligvarebutik i området. Det konkluderes, at det kun vil medføre en begrænset mertrafik på Møllevej. Lastbiltrafikken er reduceret med lukningen af Ganget. Der anlægges ny kombineret cykel- og gangstiforbindelse fra den eksisterende skolesti, til den nye dagligvarebutik.
Dyre- og planteliv (flora, fauna samt biologisk mangfoldighed)	X					Den nye anvendelse og bebyggelse vil ikke medføre nogen ny påvirkning af dyre- og planteliv.
Befolkning (sikkerhed, sundhed, materielle goder)		X				En ny dagligvarebutik vil medføre bedre muligheder for indkøb af dagligvarer, og derved øge attraktionen for de nærliggende boligområder. Etablering af nye serviceerhverv i området, kan medføre nye arbejdspladser.
Kulturarv (arkitektonisk arv, bevaring af kulturmiljø og bygninger, arkæologisk arv)	X					Den nuværende bebyggelse er ikke bevaringsværdig, hverken i arkitektonisk eller kulturhistorisk henseende. Lokalplanforslaget vil indeholde en redegørelse for forholdet til eventuelle arkæologiske fund iht. museumslovgivningen.
Klima (forebyggelse og tilpasning)	X				X	Byggeriet forventes udført efter gældende normer for energiforbrug mv. Lokalplanforslaget åbner mulighed for regnvandshåndtering ved nedsivning (LAR-løsninger). Omfanget af befæstede arealer vurderes ikke at være væsentlig større end de eksisterende forhold.
Yderligere miljøvurdering ?						Nej

