



Høringsnotat vedr. forslag til tillæg 1 til lokalplan 61 – for en dagligvarebutik og boligetage i Dragør Centret

Administrationen har i høringsperioden (9.12.2020 - 9.2.2021)
modtaget hørings svar fra:

1. Alice Schwartz, Rosenengen 6 samt Inger Johannesen og Jens Larsen, Rosenengen 8
2. Mari-Anne Gall, Skriverengen 3
3. Dines Bogø, Ulsplisager 57
4. Bolette Boe Hansen
5. Jacob Engskov Enslev, Rosengen 4
6. Anne Nørby, D B Dirchsens Allé 5
7. G/F Grønnevang

11-02-2021

Sagsid. 19/2832

Hørings svarerne omhandler følgende overordnede emner
(administrationens bemærkninger i kursiv):

Detailhandelsramme

- i. [2] modsætter sig etablering af endnu en dagligvarebutik i kommunen. – *Lidl skal etableres i Dragørcentret som er en del af Dragør Bymidte. Kommuneplanens ramme for butiksarealer i Dragør Bymidte er på 12.000 m². Ved sidste optælling i 2009 var butiksarealet på 9.187 m², inkl. Føtex. Der er ikke tilført væsentlig flere butiksetagemetre til Dragør Bymidte siden, hvorfor rammen forventes at være overholdt. Kommuneplanen regulerer ikke direkte den maksimale antal dagligvarebutikker. En detailhandelsanalyse fra 2016 udført i en anden sammenhæng konkluderede ikke overraskende at nye dagligvarebutikker kan forventes at påvirke omsætningen af eksisterende butikker. Det behøver ikke at være et problem. Formålet med planlovens detailhandelsregler er ikke at beskytte eksisterende butikker mod konkurrenter men at fremme et varieret udbud, at sikre at butikkerne placeres steder med god tilgængelighed, og at sikre en effektiv marked (konkurrence) og butiksstruktur.*

Trafik

- ii. [1, 5, 6, 7] finder trafiktælling ugyldig / er uenig i vurderingen om at en mangedobling af til- og frakørsler er uvæsentlig. – *Den udførte trafiktælling er den bedst mulige vurdering af trafikstrømmene ift. de givne forhold. Det er reelt ikke muligt at opstille en sammenligning af før/fremtidig situationer. Med lukkede butikker pga. opsagt lejeaftaler og covid-19 restriktioner er det ikke pt. muligt at lave en ny tælling under mere typiske forhold.*
- iii. [5, 6, 7] finder adgangsforholdene problematiske og ønsker en ny trafikløsning. Der foreslås vejadgang til p-plads fra Kirkevej, lukningen af D B Dirchsens Allé fra Kirkevej og af p-pladsen mod Rosenengen. – *Af hensyn til trafiksikkerheden, især for de bløde trafikanter, frarådes at etablere vejadgang direkte til/fra Kirkevej. To vejadgange tæt på hinanden (den foreslåede vejadgang til p-plads fra Kirkevej og Jægervej) er trafiksikkerhedsmæssigt en dårlig løsning, især til overordnede veje og fordelingsveje. Løsningen ville mindske opmarchlængden til/fra signalreguleringen ved Jægervej for trafikken på Kirkevej og dermed risikere at medføre opstuvning af trafik tilbage i lysreguleringen. Hvis D B Dirchsens Alle lukkes ved Kirkevej, skal vejadgang til D B Dirchsens Alle åbnes fra Ndr Dragørvej. Dette frarådes af trafiksikkerhedsmæssige grunde, især hensynet til børns skolevej fra området nord for Ndr Dragørvej vægter højt. Skolebørn ville skulle passere et firbenet og meget trafikeret kryds for at komme videre til Aldershvilestien. Endvidere er den eksisterende vejadgang fra D B Dirchsens Alle ud i Kirkevej logisk for trafikstrømmene i området i forhold til byens geografi, indkøbsmuligheder mv. Lukning af denne vejadgang vil medføre unødvendig omvejskørsel for beboerne i området.*
- iv. [1, 3, 6] finder oversigtsforhold ved udkørsel fra Rosenengen til D B Dirchsens Allé dårlige. – *Det er muligt at mindske risikoen for uheld med et 40 km/t vejbumpe umiddelbart nord for Rosenengen og en udvidelse af 40 km/t zonen mellem nord for Tjørneengen til Rosenengen til strækningen vest for P-pladsen. Det er også muligt at lave en vejindsnævring på D B Dirchsens Allé på den vestlige vejbane umiddelbart nord for Rosenengen. Administrationen anbefaler dog at der etableres vejbumpe, hvis det i fremtiden vil vise sig nødvendigt. Det skønnes at koste ca. 30.000 kr. Med vejlovens § 8, stk. 2 og 3, er der mulighed for kommunen at indgå en aftale med Lidl om, at de bekoster vejbumpet, hvilket Lidl har tilbudt at gøre, for at imødekomme naboernes bekymringer. En aftale underskrevet af Lidl er vedlagt sagen. Administrationen indstiller til, at Dragør Kommune indgår denne aftale med Lidl.*

- v. [1, 6] gør indsigelse mod farlige bakkende lastbiler. – *Ansøger har fremsendt en oversigtsplan der anskueliggør, at der er muligt at foretage vareleverancer uden at bakke på D B Dirchsens Allé. Der foregår således ingen bakkemanøvre på vejareal, men alene på eget grundareal og på areal med status af P-plads. Vareleverancens bakkemanøvrer og den øvrige trafik på en P-plads foregår desuden med lav hastighed. P-arealet er et kørebaneareal, hvor der alt andet lige ikke færdes cyklister og fodgængere og dem, der færdes der, gør det vel vidende, at der er tale om et kørebaneareal, hvor man er utryk og derfor passer på. Der er desuden ingen eller lav kundetilstrømning på tidspunkter for de allerfleste vareleverancer. Slutteligt kan bakkemanøvrer på p-areal ved dagligvarebutikker sjældent helt undgås. Administrationen indstiller til, at lokalplanen vedtages med følgende ændring: Bilag 4, Illustrationsplan på side 24 udskiftes med den plan, der viser både ind- og udkørsel for lastbiler.*
- vi. [1, 7] skriver om belastning af- og vedligehold af slidlag. – *Drift og vedligehold af en privat fællesvej er i udgangspunkt en privatretlig aftale mellem grundejerne med vejret. Der findes en fordelingsnøgle af udgifterne mellem grundejerne på Rosenengen. Hvis en vejberettiget ikke mener, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang på vejen og ikke kan opnå enighed med øvrige vejberettigede om udbedring, kan denne bede kommunalbestyrelsen tage stilling til spørgsmålet i medfør af Privatvejslovens §45-55.*
- vii. [1, 5, 6, 7] ønsker ingen kundeparkering og forbudt adgang til uvedkommende samt stopforbud på Rosenengen. – *Administrationen indstiller til, at lokalplanen vedtages med følgende ændring ift. forslaget: Der tilføjes en bestemmelse som forbeholder de 11-p-pladser nord for bebyggelsen, i lokalplanens delområde 1, til beboere, deres gæster og ansatte i dagligvarebutikken. Redegørelsesteksten skal konsekvensrettes. Såfremt grundejerforeningen ønsker det, kan administrationen drøfte muligheden for at indføre stopforbud på Rosenengen med politiet. OBS: Stopforbuddet vil også gælde for beboerne og deres gæster. Selve håndhævelsen varetages af færdselsmyndigheden (politiet).*
- viii. [1] gør indsigelse mod en forværring af farlig venstresving på Kirkevej, når man drejer ad D B Dirchsens Allé. – *Kommunen har ikke aktuelle planer om at etablere en venstresvingsbane på Kirkevej ved D B Dirchsens Alle og vejloven giver hjemmel til at pålægge Lidl udgiften for det. Som det var tilfældet med vejbumpet, er der med vejloven ligeledes mulighed for at indgå*

en aftale med Lidl om, at de bekoster venstresvingsbanen, hvilket Lidl har tilbudt at gøre i samme aftaleudkast, som forelægger for vejbumpet. Administrationen indstiller ligeledes til, at Dragør Kommune indgår denne del af aftalen med Lidl.

Indblik

- ix. [4, 6] ønsker afskærmning af terrasse både mod Rosenengen (mod nord) og mod D B Dirchsens Alle (mod øst). - *Forslagets § 5.6 stiller krav om, at på altangange- og tagterrassers sider der vender mod Rosenengen skal opsættes ugenomsigtigt værn fx i matteret glas. Administrationen fraråder af kriminalpræventive hensyn (øjne på gaden), at udvide bestemmelser til at gælde terrassen mod øst. Der er ingen direkte naboer som kan blive væsentlig generet af terrassens udsyn over p-pladsen (mod øst).*

Miljø (støj og lugt)

- x. [5] ønsker regulering af placering af tekniske udstyr som blæsere, udsugning, køle/varmesystemer, mm., f.eks. placering enten på tage over lejligheder eller retning mod sti. - *Byggemyndigheden må ikke byggeteknisk sagsbehandle, men bygherre skal sikre at BR's § 424 om udvendigt placerede luftindtag og -afkast overholdes. Administrationen indstiller til, at lokalplanen vedtages med følgende ændring ift. forslaget: der tilføjes en bestemmelse som regulerer udvendigt ventilationsanlægs placering, udformning og materialer: udvendigt placerede luftindtag og -afkast skal placeres i bebyggelsens nordøstlig hjørne (mod Rosenengen) eller nordvestlig hjørne (mod Aldershvilestien), længst muligt væk fra beboelsesvinduer. Udformningen skal være integreret i arkitekturen i form af facaderiste. Synlige rør kræver (administrativ) godkendelse. Zink er umiddelbart tilladt og øvrige materialer kræver (administrativ) godkendelse.*

Udearealer

- xi. [6] foreslår et forbud mod belysning på p-pladsen. - *Administrationen fraråder at forbyde belysningen på p-pladsen af hensyn til brugernes tryghed. Administrationen indstiller til, at lokalplanen vedtages med følgende ændring ift. forslaget: § 6.3 præciseres mht. belysning, så lysspild til omgivelserne begrænses mest muligt.*
- xii. [4] udtrykker en forventning om bedre vedligehold af udearealer. - *Planloven giver ikke hjemmel til at regulere vedligehold af udearealer.*