

Att: Center for Plan, Teknik og Erhverv

Dragør Kommune

Kirkevej 7

2791 Dragør

Høringsvar om Tillæg 2 til Lokalplan 27 samt Kommuneplantillæg nr. 4.

Flere parceller i Grundejerforeningen Godthåb (men ikke Grundejerforeningen) har modtaget brev om offentlig høring af Tillæg 2 til Lokalplan 27 samt Kommuneplantillæg nr. 4.

Grundejerforeningen Godthåb noterer sig, at formålet med Tillæg 2 til Lokalplan 27 er at lovliggøre den dispensation fra Lokalplan 27s formål, som kommunalbestyrelsen uretmæssigt besluttede at give i maj 2018.

Det var efter en klage fra en række beboere i Grundejerforeningen Godthåb i juni 2018, at Planklagenævnet sidste år ophævede dispensationen.

Grundejerforeningen konstaterer, at Dragør Kommune ønsker at lovliggøre bygningen retligt med en ændring af Lokalplan 27s formål, så formålet ikke længere er at muliggøre virksomheder med speciel tilknytning til luthavnen, men nu lyder:

'Lokalplantillæggets formål er lovliggørende i lokalplantillægsområdet at muliggøre etablering af kontor- og lagervirksomheder uden tilknytning til lufthavnen'.

Tillæg 2 til Lokalplan 27 lovliggør imidlertid ejendommen på mat. nr. 32 au, St. Magleby by og sogn, på yderligere to punkter:

- Den samlede bygning, inklusive kontor og lager, er på 4.342 m² – hvilket giver en byggeprocent på 53. Lokalplan 27 angiver imidlertid en byggeprocent på 40, og ved kommunalbestyrelsens behandling af sagen i maj 2018 blev det besluttet, at bebyggelsesprocenten i lokalplanen skulle overholdes.
- Jævnfør Fingerplanens paragraf 11, stk. 1 nr. 2 kan der kun placeres erhvervsbygninger på maks. 1.500 m² i Dragør Kommune, fordi kommunen ikke ligger 'stationsnært'. Der er imidlertid opført 2.255 m² på matriklen, hvilket Dragør Kommune ifølge Tillæg 2 til Lokalplan 27 har anmodet Bolig- og Planstyrelsen om at vurdere som af underordnet betydning. Det er en overskridelse på 50 procent.

Grundejerforeningen Godthåb noterer sig, at byggeriet på mat. nr. 32 au, St. Magleby by og sogn, med andre ord er opført på 3 ulovlige grundlag, som alle tre søges lovliggjort retligt med Tillæg 2 til Lokalplan 27.

Det er uforståeligt for os, hvordan byggeriet kan overskride regler og love på så mange punkter, herunder overskride grænsen i Fingerplanen, idet vi henviser til Bygningsreglementet paragraf 35 stk. 2:

'Inden der kan gives byggetilladelse, skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning'.

På to områder finder Grundejerforeningen Godthåb forsøgene på retlig lovliggørelse problematisk:

1. Vi finder, at kombinationen af lagervirksomhed og en overskridelse af Fingerplanens 1.500 m² på grunden er problematisk i forhold til at sikre, at trafikstøjen fra A P Møllers Alle holdes på et acceptabelt niveau. Dette er afgørende for beboerne i Grundejerforeningen Godthåb, som alle har baghaver, der grænser op til A P Møllers Alle. Lagervirksomhed genererer øget trafik af alt fra varevogne til sættevogne på A P Møllers Alle – det har vi allerede konstateret, at mat. nr. 32 au's nye anvendelse har afstedkommet.

Overskridelsen på 50 procent i forhold til Fingerplanen vil give mulighed for 50 procent flere medarbejdere, der potentielt kører i 50 procent flere biler. Vi minder om, at Fingerplanens paragraf 11 har sat loftet på de 1.500 m² uden for de stationsnære områder for at sikre mulighederne for at styrke den kollektive trafik og dermed mindske biltrafikken. Vi har yderligere kommentarer til vejstøj og virksomhedsstøj under specifikke kommentarer til Tillæg 2 til Lokalplan 27 samt under Kommuneplantillæg nr. 4, hvor vi har et ønske om en konkret tilføjelse til Kommuneplantillæg nr. 4. Konkrete ønsker er understreget i høringssvaret.

2. Den retlige lovliggørelse af byggeprocenten på 53 finder Grundejerforeningen Godthåb dybt problematisk.

Sagen er, at vi først med behandlingen af Tillæg 2 til Lokalplan 27 bliver bekendt med, at byggeprocenten er overskredet væsentligt. En bebyggelsesprocent på 53 – 4.342 m² – mod en bebyggelsesprocent på 40 i lokalplan 27 - 3.298 m² – er en overskridelse på 31,7 procent. En så stor overskridelse af byggeprocenten er os bekendt ikke set før i Dragør Kommune, uden at det har udløst enten ny lokalplan eller partshøring. Ingen af delene er sket i dette tilfælde.

Vi finder det problematisk, fordi mat. nr. 32 au dermed har fået adgang til at bygge 1.044 m² for meget – hvilket stort set svarer til kvadratmetrene i den nye tilbygning ud mod A P Møllers Alle, der ifølge skitseprojektet fra maj 2018 er på i alt 1.058 m² i to plan.

Denne tilbygning, hvoraf cirka 45 procent af facaden i første sals højde udgøres af gulv til loftvinduer, giver genboerne på D B Dirchsens Alle alvorlige indbliksgener.

Som det fremgår af en kendelse fra Planklagenævnet

(<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/4d2b8e56-47b3-4f56-91c8-c87f0b4c06b3?highlight=manglende%20partsh%C3%B8ring%20bebyggelsesprocent>) er det ikke ulovligt at dispensere fra byggeprocenten, men det fremgår:

'Kommunens behandling af en ansøgning om dispensation fra bestemmelser i en lokalplan skal imidlertid ske på grundlag af almindelige forvaltningsretlige principper. Kommunen skal således altid foretage en konkret vurdering af en ansøgning'.

Der er ikke sket en konkret vurdering af projektets indbliksgener.

Ifølge samme kendelse vil de direkte genboer til mat. nr. 32 au have haft partsstatus og dermed høringsret i 2018 – hvis det altså havde fremgået på daværende tidspunkt, at tilbygningen krævede en dispensation fra lokalplan 27:

'Naboskab - i betydningen tilgrænsende grundstykke - er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opnå partsstatus i forvaltningslovens forstand, men hvis et byggeri medfører konkrete og væsentlige gener, f.eks. betydelige indbliksgener, må den pågældende anses for part'.

Og i denne kendelse (<https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/c7aba202-2f94-43ae-bed5-e86bd6ad0322?highlight=manglende%20partsh%C3%B8ring%20bebyggelsesprocent>) slås det fast: *'Manglende partshøring anses generelt for at være en væsentlig mangel, som fører til, at afgørelsen er ugyldig'.*

Genboerne på D B Dirchsens Alle er altså blevet afskåret fra at give høringssvar om de indbliksgener, byggeriet giver, fordi de ikke var bekendt med, at byggeriet krævede dispensation. Og Dragør Kommune har ikke foretaget en konkret individuel vurdering af indbliksgenerne, som de skal ifølge forvaltningsloven. Sagen er med andre ord ikke behandlet efter de forvaltningsretlige grundsætninger.

En af grundene til, at en række beboere i Grundejerforeningen Godthåb klagede til Planklagenævnet i juni 2018 var netop, at de ikke var partshørt om byggeriet. Som vi før har gjort opmærksom på, er det to gange beskrevet i lokalplanen, at der skal tages 'særskilte hensyn' og 'i videst muligt omfang tages hensyn' til boligbebyggelserne op til Lokalplan 27.

Lovliggørelse

I forhold til lovliggørelse noterer vi os, at der på side 5 i Forslag til tillæg 2 til Lokalplan 27 står, at:

'Dragør Kommune ønsker derfor at tilvejebringe et ny plangrundlag, som kan danne baggrund for en retlig lovliggørelse af byggeriet'.

Og på side 13 om stationsnærhed:

'- Der er tale om planlægning for en retlig lovliggørelse, hvor alternativet kan indebære væsentlig værdispild'.

Vi kan ikke se, at der er fortaget andre overvejelser omkring den retlige lovliggørelse, og det er efter vores mening ikke fyldestgørende. Ifølge Bygningsreglementet 'Vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri – Vurderingen mellem retlig og fysisk lovliggørelse' skal 'afgørelsesmyndigheden' foretage *'konkrete, skønsmæssige afvejning af forskellige hensyn i hver enkelt sag. Denne vurdering er bundet af de forvaltningsretlige principper for skønsudøvelse'*.

Ved vurderingen af, om der skal ske retlig eller fysisk lovliggørelse, skal kommunalbestyrelsen først og fremmest se på, om der ville være blevet meddelt byggetilladelse, hvis der på korrekt vis var ansøgt om byggetilladelse inden byggearbejdet blev udført.

Hvis vurderingen er, at der ville være blevet meddelt byggetilladelse, skal der ske retlig lovliggørelse. Det betyder, at kommunalbestyrelsen efterfølgende meddeler tilladelse og/eller dispensation til bibeholdelse af forholdet'.

Efter vores vurdering er det ikke sandsynligt, at der var meddelt byggetilladelse til en byggeprocent på 53. Beslutningen i kommunalbestyrelsen lød specifik på 40 procent.

Vejledningen omtaler også gener for naboer/omboende:

'Dette omfatter, om andre personer bliver direkte negativt påvirket som følge af det ulovlige forhold, og om generne overstiger det, som naboerne må forvente og tåle. Se blandt andet U.2010.2311/2Ø, hvor bebyggelsen medførte så mange indbliksgener for naboerne, at landsretten fandt, at byggeriet og støttemuren skulle fjernes, selvom hensynet til bygherren, der havde fået samt udnyttet en byggetilladelse fra kommunen, samt hensynet til værdispildsbetragtninger, talte for bibeholdelse'.

Grundejerforeningen Godthåb finder det rimeligt at kræve, at kommunen – efter et forløb der har forhindret borgere i at gøre indsigelse mod store indbliksgener i en byggesag, der højst sandsynligt ikke var blevet godkendt, hvis byggeprocenten var kendt - tilvejebringer en afvejning af retlig og fysisk lovliggørelse, som overholder de forvaltningsretlige principper.

Vi ønsker helt konkret, at kommunen afsøger muligheden for en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse, som det ifølge Bygningsreglementets vejledning er muligt at beslutte.

Kommentarer til Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 27

Desuden ønsker vi at knytte følgende kommentarer til Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 27:

Vejadgang, side 6

Vi ser med tilfredshed på, at lokalplanen fastslår, at vejadgangen til mat. nr. 32 au direkte fra A. P. Møllers Alle er i strid med lokalplan 27 afsnit 5.5, og at forholdet skal lovliggøres fysisk.

Dette forhold var en del af klagen til Planklagenævnet, men nævnet tog ikke stilling til denne indsigelse.

Vejstøj, side 4

Det er vores opfattelse, at den indtil videre begrænsede benyttelse af mat. nr. 32 au til kontor og lager allerede har givet anledning til væsentlig yderligere trafikstøj. Der er således trafik med varevogne og lastbiler til og fra matriklen det meste af dagen.

Virksomhedsstøj side 4

Vi ser med tilfredshed, at lokalplanen fastslår, at støj fra området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning for åben lav boligbebyggelse. Ligesom det slås fast, at der kun må etableres virksomheder i klasse 1 eller 2, og at virksomheden målt ved skel skal overholde grænserne for ekstern støj.

Den oprindelige Lokalplan 27

Vi ønsker også at henlede opmærksomheden på følgende bestemmelser i Lokalplan 27:

Beplantning

Afsnit 3, områdets anvendelse

3.4 Delområde III må kun anvendes som ubebygget friareal og beplantningsbælte.

Afsnit 8, ubebyggede arealer

8.6 De i pkt. 8.1 og 8.2 nævnte beplantningsbælter må ikke under nogen form bebygges eller benyttes til oplæg, opholds- eller parkeringsareal.

Afsnit 10, forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i pkt.8.1 og 8.2 nævnte beplantningsbælter.

Grundejerforeningen står helt uforstående over for, at beplantningsbæltet mod syd (delområde III) er fældet og erstattet af et raftehegn. Vi kan desuden konstatere, at der er placeret en form for oplæg/opholds- eller parkeringsareal mod syd, der er placeret delvist inde i det 5 m brede beplantningsbælte, som lokalplanen foreskriver.

Efter vores opfattelse er raftehegnet i strid med afsnit 1, lokalplanens formål:

- *at der ved områdets samlede disponering og beplantning samt ved bebyggelsens placering, omfang og udformning i videst muligt omfang tages hensyn til den tilgrænsende boligbebyggelse,*

Ligesom raftehegnet ikke er i overensstemmelse med den politiske beslutning i maj 2018, som lød: *'Ansøgningen imødekommes under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten overholdes i forhold til lokalplanen, og beplantningsbæltet fastholdes'.*

Vi konstaterer også, at der i Kommuneplantillæg 4 står:

- *Der skal etableres afskærmende foranstaltninger i form af beplantning mv. mod omgivende arealer.*

Vi ser frem til, at raftehegnet erstattes af et beplantningsbælte som foreskrevet i Lokalplan 27.

Skiltning

Afsnit 7, bebyggelsens ydre fremtræden

7.2 Skiltning og reklamering må alene finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skiltning og reklamering må ikke finde sted i delområde III eller i beplantningsbælter i øvrigt, jfr. pkt. 8.1 og 8.2.

Områdeskilte vil dog kunne opstilles ved indkørslerne til delområderne efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Der har siden foråret været opsat et skilt med udlejning af ejendommen, som efter vores opfattelse er i strid med 7.2 – i vores øjne er selvbestaltet skiltning med til at trække området ned. Grundejerforeningen Godthåb ønsker, at lokalplanens regler for skiltning håndhæves.

Terrænregulering

Endelig ønsker grundejerforeningen dokumentation for, at terrænreguleringen på mat. nr. 32 au er i overensstemmelse med Dragør Kommunes bestemmelser om terrænregulering. Den aktuelle terrænregulering på matriklen betyder, at parkeringsarealet er hævet over vejniveau, hvilket det ikke var før – og eftersom bebyggelsen i Grundejerforeningen Godthåb ligger under vejniveau, er vi selvsagt mere end bekymrede for håndtering af vandet fra den stærkt befæstede mat. nr. 32 au.

Vi ønsker sikkerhed for, at matriklen kan håndtere regnvand på egen grund.

Kommuneplantillæg nr. 4

Indledende står Grundejerforeningen Godthåb uforstående over for, at vi ikke har været indbudt til den forhøring om Kommuneplantillæg nr. 4, som har været indkaldt 23. december-20. januar 2021.

Vi gør opmærksom på, at vores grundejerforening har meddelt kommunen, at vi ønsker skriftlig orientering om dispensationer fra lokalplan 27 jævnfør planlovens paragraf 20 stk. 3, hvorfor vi finder det naturligt, at vi også deltager i en forhøring om et kommuneplantillæg, der er en forudsætning for Tillæg 2 til Lokalplan 27.

I forhold til en fremtidig kommuneplan er det helt afgørende for beboerne i Grundejerforening Godthåb, at A P Møllers Alle skånes så meget som muligt mod fremtidig trafik til erhvervsområdet, ikke mindst når det udvides vest for det eksisterende, som staten har givet mulighed for.

Vi ønsker derfor – i lighed med to af de hørte parter – at trafikbetjeningen til den nye vestlige del af erhvervsområdet udelukkende foregår via Ryvej, altså med en linjeføring nord og vest om området.

Dette er i særdeleshed vigtigt for os at pointere, når vi også kan læse i forhøringen, at tre af høringsparterne i fremtiden ønsker at, deres matrikler kan anvendes 'til lager og opbevaringsbygninger for store virksomheder med transportbehov til og fra lufthavnen', 'lettere industri, transport, lager og kontor' og 'transport-, lager- og logistik virksomhed med tilhørende faciliteter, - produktionsvirksomhed med tilhørende faciliteter, - parkering - tekniske og forsyningsmæssige anlæg'.

Fuldt udbygget vil området afstedkomme uhørte mængder af tung trafik.

Vi er helt enige i anbefalingen fra firmaet Peer Frank Byplanlægning, der har skrevet sammenfatningen af høringssvarene:

'Det anbefales herudover at området ikke kan anvendes til produktionsvirksomhed ud over klasse 1-2 med tilhørende faciliteter, eller til parkering ud over den, der er afstedkommet af den enkelte grunds anvendelse samt til tekniske og forsyningsmæssige anlæg, da det både kan skabe nabogener og mere trafik i Dragør Kommune'.

Grundejerforeningen Godthåb ønsker derfor, at der efter afsnittet med bemærkninger fra foroffentligheden (øverste side 19) i Kommuneplantillæg nr. 4 tilføjes:

'I forbindelse med høring af Kommuneplantillæg nr. 4 indkom et ønske om, at området kun anvendes til virksomheder i miljøklasse 1 og 2'.

Det er vigtigt for os at slå fast, at også det nye erhvervsområde er netop et erhvervsområde og ikke et industriområde.

Vi vil se frem til at indgå i en dialog om løsning af de anførte problemer.

Mvh,

Kurt Christiansen,

formand for Grundejerforeningen Godthåb