



Høringsnotat vedr. Forslag til Tillæg 2 til Lokalplan 27 – for en erhvervsejendom ved Lufthavn Syd samt kommuneplantillæg nr. 4

Administrationen har i høringsperioden (23. juni til 3. august 2021) modtaget et enkelt høringssvar fra Grundejerforeningen Godthåb.

27-08-2021

Efterfølgende har administrationen haft de foreslåede rettelser i høring hos grundejer der omfattes af lokalplantillægget. Dertil har vi modtaget høringssvar fra Frederik Hvalsø.

Sagsid. 20/3659

Høringssvaret fra grundejerforeningen omhandler følgende (administrationens bemærkninger i kursiv):

Grundejerforeningen konstaterer, at lokalplanen lovliggør ejendommen på mat.nr. 32 au St. Magleby By vedrørende anvendelse, bebyggelsesprocent og stationsnærhedsprincippet.

I forhold til den retlige lovliggørelse af bebyggelsesprocent, finder grundejerforeningen det problematisk, da en øget bebyggelsesprocent vil generere mere trafik på A.P. Møllers Allé, som grundejerforeningens medlemmers haver grænser op til.

I forslaget til Tillæg 2 til Lokalplan 27 er det angivet, at bebyggelsesprocenten for byggeriet er 53 %, hvilket ligger til grund for, at man skrev ind i lokalplanforslaget, at den fremtidige bebyggelsesprocent skulle være 53 %. Der er dog sket en fejl i beregningen, da kælderarealet for bygningen er regnet ind i den samlede bebyggelsesprocent. Dette skal den ikke, jf. bygningsreglementets § 458, da det kun er kældre, hvor loftet ligger mere end 1,25 meter over terræn, der skal medregnes i bebyggelsesprocenten. Dette er ikke tilfældet på A.P. Møllers Alle 55. Derfor foreslår administrationen, at lokalplantillægget rettes til, så bebyggelsesprocenten på 53 skrives ud, både i redegørelsen og planens bestemmelser.

Da denne ændring vil være til ugunst for grundejer, har administrationen haft sendt det i høring hos grundejer. De er vendt tilbage med bemærkning om, at man ønsker at lokalplansforslaget i stedet tilpasses således, at der ikke fastsættes en højeste bebyggelsesprocent, men stilles krav om et maksimalt bebygget areal på 40 %. med de højdekrav, som allerede fremgår af Lokalplan 27. Dette ønske vurderer administrationen dog ikke er hensigtsmæssigt. Da der er mulighed for at bygge i to etager i området, vil et maksimalt bebygget areal på 40 % give en mulig bebyggelsesprocent på 80. Derfor fastholder administrationen sin anbefaling om at fjerne lokalplantillæggets mulighed for en bebyggelsesprocent på 53, og i stedet lade den oprindelige lokalplan 27 gælde på dette punkt. Dette vil give ændringer på side 4, 7, 8 og 14, hvor tekst der omhandler bebyggelsesprocenten på 53 vil blive fjernet.

Grundejerforeningen mener ikke, at Dragør Kommune har foretaget en individuel vurdering af de indbliksgener den nye bebyggelse giver, jf. forvaltningsloven. Der mangler ifølge dem at være foretaget en partshøring af byggeriet.

Da byggeriet overholdt byggeretten på 40 %, skal administrationen ikke lave en helhedsvurdering, herunder vurdere indbliksgener, og har derfor ikke skulle gennemføre en partshøring.

Grundejerforening ønsker, at kommunen undersøger mulighed for en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse. Dette fordi de ikke mener, at der ville være givet byggetilladelse til et byggeri, der bringer bebyggelsesprocenten op på 53.

Som beskrevet tidligere i notatet, er der tale om en fejl i beregningsgrundlaget. Bebyggelsesprocenten er ikke på 53, da dette kun ville være tilfældet, hvis kælderens areal skulle tælle med.

Grundejerforeningen udtrykker tilfredshed med, at bestemmelser om vejadgang fastholdes, og at vejadgangen derfor ikke må være direkte fra A.P. Møllers Allé. De konstaterer, at der er trafik med varevogne og lastbiler til og fra matriklen hele dagen, hvilket giver støj. Foreningen er desuden tilfredse med, at virksomhedsstøj fra området skal overholde Miljøstyrelsens vejledning for åben lav bebyggelse.

Grundejerforeningen bemærker, at beplantningsbæltet mod syd er fældet og erstattet af raftehegn i strid med Lokalplan 27 og der er anlagt oplægs- eller parkeringsareal delvist inde i et udlagt plantebælte.

Administrationen tager oplysningen til efterretning og sagsbehandler dette som en lovliggørelsessag. Forholdes vurderes ikke at give anledning til ændringer i nærværende lokalplantillæg.

Skiltning – der er opsat et skilt med udlejning af ejendommen i strid med Lokalplan 27. Skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Administrationen tager oplysningen til efterretning og sagsbehandler dette som en lovliggørelsessag. Forholdes vurderes ikke at give anledning til ændringer i nærværende lokalplantillæg.

Grundejerforeningen ønsker dokumentation for, at terrænreguleringen er i overensstemmelse med gældende regler og ønsker desuden sikkerhed for, at matriklen kan håndtere regnvand på egen grund

Det er et krav i byggetilladelsen, at regnvand kan håndteres på egen grund. Administrationen vil dog gå videre med grundejerforeningens ønske, og bede grundejer om dokumentation for, hvor regnvand håndteres.

GF har tidligere meddelt kommunen, at man ønsker at modtage skriftlig orientering om dispensationer fra Lokalplan 27 og mener derfor også, de burde være blevet indbudt i forbindelse med foroffentligheden af Kommuneplantillæg nr. 4, der er en forudsætning for det nye lokalplantillæg.

Administrationen har ikke vurderet, at foroffentligheden for kommuneplantillægget har været sammenligneligt med grundejerforeningens ønske om at modtage skriftlig orientering om dispensationer fra Lokalplan 27. En foroffentlighed har til formål at indkalde forslag og ideer til planlægningen og som udgangspunkt er eneste krav til foroffentligheden jf. planloven § at det ligges på plandata.dk.

Grundejerforeningen ønsker at der i fremtidig kommuneplanlægning søges at skåne A. P. Møllers Allé så vidt muligt mod den fremtidige trafik til erhvervsområdet.

Administrationen tager ønskerne til efterretning og lader dem indgå som høringsbemærkninger til Kommuneplan 2021 der efter planen skal sendes i offentlig høring i efteråret 2021.

Grundejerforeningen ønsker at følgende afsnit tilføjes til Kommuneplantillæg nr. 4, øverst på side 19:

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

Administrationen foreslår, at grundejerforeningens tilføjelse indarbejdes i lokalplantillægget som ønsket, i en let redigeret form, så der på side 18 bliver tilføjet følgende (understreget tekst):

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

Bemærkningerne vil i det omfang det er muligt indgå i den videre planlægning for et større område end den aktuelle plan."

I høringssvaret fra grundejer Frederik Hvalsøe bemærker han, at kommunen ud over det opførte byggeri har godkendt, at der på grunden opføres en lagerbygning på 1.666 m² og lokalplanen derfor bør give lov til en øget bebyggelsesprocent, for at undgå at der skal dispenseres fra denne til lagerbygningen.

Sagen om bl.a. lagerbygningen blev behandlet af By-, Erhvervs- og Planudvalget den 8. maj 2018, hvor den blev begæret behandlet af Kommunalbestyrelsen, der den 24. maj 2018 besluttede at ansøgningen blev imødekommet, under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten overholdes i forhold til lokalplanen og beplantningsbæltet fastholdes.

Da de eksisterende bygninger samlet set allerede har en bebyggelsesprocent på 40, er der ikke er restrummelighed til den forespurgte lagerbygning, der var indtegnet i projektet der blev politisk behandlet i maj 2018. På den baggrund vurderer administrationen, at lokalplantillægget ikke bør udvide byggeretten på grunden.