

Dragør Kommune
Rådhuset
Plan og byg
Kirkevej 7
2791 Dragør

Hillerød, den 23. februar 2018

Sendt via e-post: pt@dragoer.dk

Vedr.: *Ejendommen Ndr. Kinkelgade 34-36, St. Magleby, 2791 Dragør*

På vegne af ejeren af ovenstående ejendom fremsendes hermed ansøgning i henhold til planlovens § 35. stk. 10 til indretning af 7 lejligheder i overflødiggjort driftsbygning, og i henhold til planlovens § 35, om tilladelse til udstykning af eksisterende bygningssæt beliggende indenfor lokalplan 42.

Endvidere søges der i henhold til planlovens § 37 stk. 1 om indretning af bolig i overflødiggjort landbrugsbygning, en tidligere varmecentral i 2 plan på 54 m² i grundplan.

Kort redegørelse:

Ejendommen Nordre Kinkelgade 34 er et tidligere gartneri, hvor størstedelen af driftsbygningerne i dag er overflødig for ejendommens drift, som økologisk planteavlsejendom.

En del af de tidligere driftsbygninger og stuehuset, er beliggende indenfor lokalplan 42, mens en tidligere varmecentral, til de tidligere drivhuse og den nuværende halbygning, er placeret udenfor det lokalplanlagte område.

Ejendommen er derfor forsat en landbrugsejendom med et tilliggende på 11 ha, som drives med økologisk planteavl, korn og wrap.

Ejeren søger om tilladelse efter planlovens § 35 stk. 10 til at indrette 7 lejligheder/boliger i de overflødig driftsbygninger indenfor det lokalplanlagte område, samt om tilladelse til at opdele det eksisterende stuehus i 2 boliger.

Herudover søges der om tilladelse til at frastykke / udmatrikulere det af ejendommens areal der er beliggende indenfor lokalplan 42.

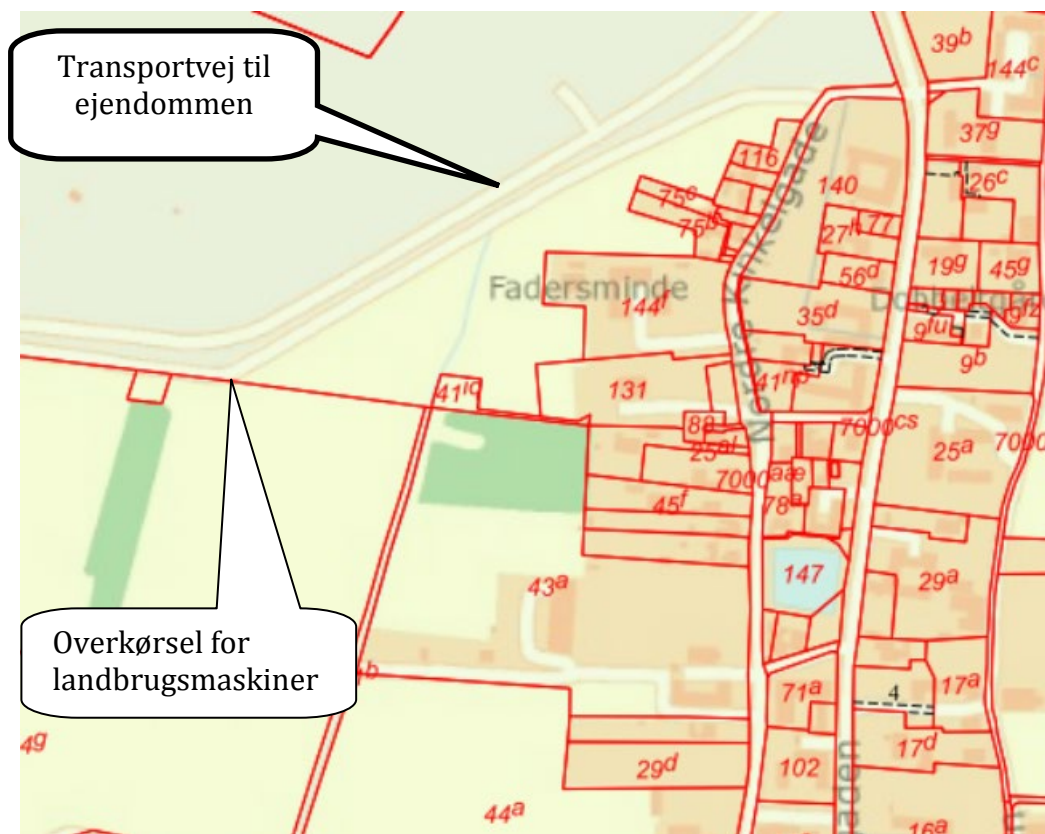
Endelig søges der om tilladelse til, at der i henhold til planlovens § 37 stk. 1 kan indrettes 1 ekstra bolig i den tidligere varmecentral beliggende udenfor det lokalplanlagte område.

Samlet set vil ovenstående betyde, at restejendommen forsat vil have en beboelse, den tidligere varmecentral, samt nuværende halbygning på 606 m², hvormed kravet landbrugslovens § 9 stk. 1 overholdes.

Begrundelse for frastykning:

Begrundelsen for frastykningen er dels, at de eksisterende bygninger er beliggende indenfor lokalplanlagt område, og således ikke vil kunne danne grundlag for et evt. dyrehold, samt at bygningerne ikke er anvendelige til den landbrugsform som drives på ejendommen, idet der er tale om bygninger der tidligere har været anvendt til pakkecentral for gartneriet, hvilket gør, at udformningen og indretningen af bygningerne ikke kan anvendes til moderne landbrugsmaskiner.

Endelig kan det nævnes, at tilkørselsforholdene til ejendommen via Nordre Kinkelgade 34's normale indkørsel ikke er mulig med moderne maskiner, da pladsen simpelthen er for trang. I stedet betjenes ejendommen af den nordlige del ad Nordre Kinkelgade, der løber parallelt med lufthavnen, og ud til hovedgaden, idet det her er muligt at færdes med større maskiner.



Den nordlige tilkørselsvej vil også forsat blive anvendt til færdsel med landbrugsmaskiner.

Det følger af lokalplan 42, og af Dragør Kommunes praksis, at der indenfor det lokalplanlagte område er meget restriktive regler for opførsel af ny bebyggelse, der som hovedregel kun kan indrettes i eksisterende overflødiggjorte driftsbygninger, eller på de af kommunen få udvalgte byggefelter. I lighed med hvad der er givet tilladelse til i driftsbygninger på andre tidligere

landbrugsejendomme, søges om en tilsvarende tilladelse til frastykning af driftsbygningerne beliggende indenfor lokalplan 42.

I nærværende tilfælde vil de nye lejligheder blive indrettet i eksisterende bygninger, der ikke om eller tilbygges i væsentligt omfang, og ejendommens karakter vil derfor blive bevaret. Det samme gælder for stuehusets opdeling i 2 lejligheder.

Den grønne kile som haven i dag danner, vil blive bevaret som fælles grønt område for alle de oprettede lejligheder, således at gårdrummet ud mod Nordre Kinkelgade bevares.

Den tidligere varmecentral, der ønskes indrettet til en ekstra bolig efter planlovens § 37 stk. 1, vil efterfølgende kunne tjene som ejendommens stuehus.

Det følger af cirkulære nr. 56, at der principielt ikke må bygges eller indrettes ny bebyggelse hvis den nye bebyggelse omfatter støjfølsom anvendelse, men der er dog undtagelser, hvis tilladelsen tilgodeser at, der i boliger til helårsbeboelse sikres, at det indendørs støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) for sove- og opholdsrum. Dette er i dag ikke noget problem at kunne overholde.

Ifølge cirkulære nr. 56 hedder det i § 18:

Retningslinier for landzoneadministrationen uden for lufthavnens område

§ 18. På arealer i landzone inden for de på kortbilaget med åben, skrå skravering viste områder må der principielt ikke meddeles tilladelse til opførelse, indretning af eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse omfatter støjfølsom anvendelse.

Stk. 2. I særlige tilfælde kan der dog meddeles tilladelse til den i stk. 1 omhandlede anvendelse, når tilladelsen tilgodeser,

- 1) at det i boliger til helårsbeboelse og institutionsbebyggelse sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum,
- 2) at rekreative områder (herunder campingpladser og nyttehaver) ikke bliver belastet med støj fra startende og landende fly, der væsentligt overstiger en grænseværdi på 55 dB (LDENVærdi).

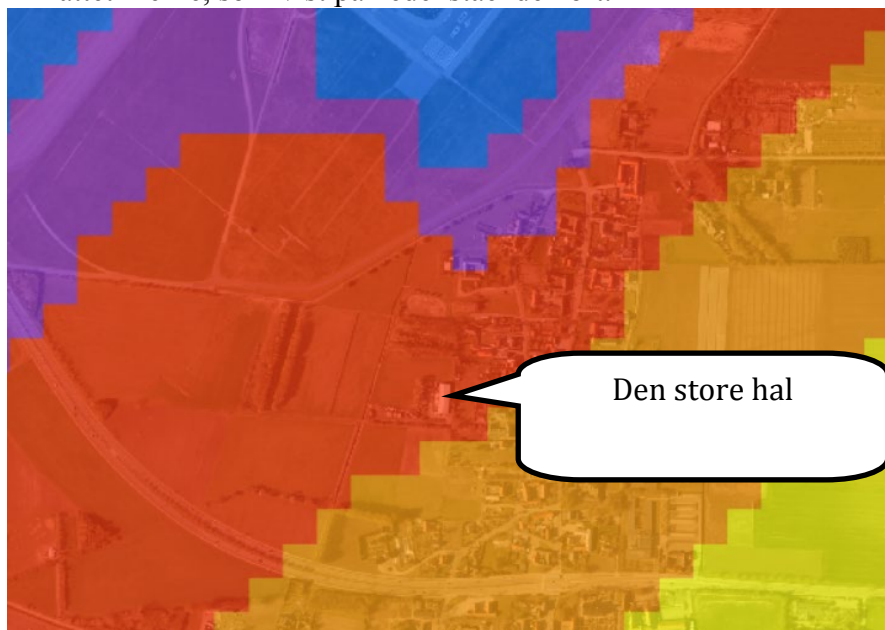
Stk. 3. For eksisterende kolonihaveområder med tidsbegrænsede tilladelser kan der uanset bestemmelserne i stk. 1 meddeles tilladelse til en fortsættelse af anvendelsen.

Præcedens:

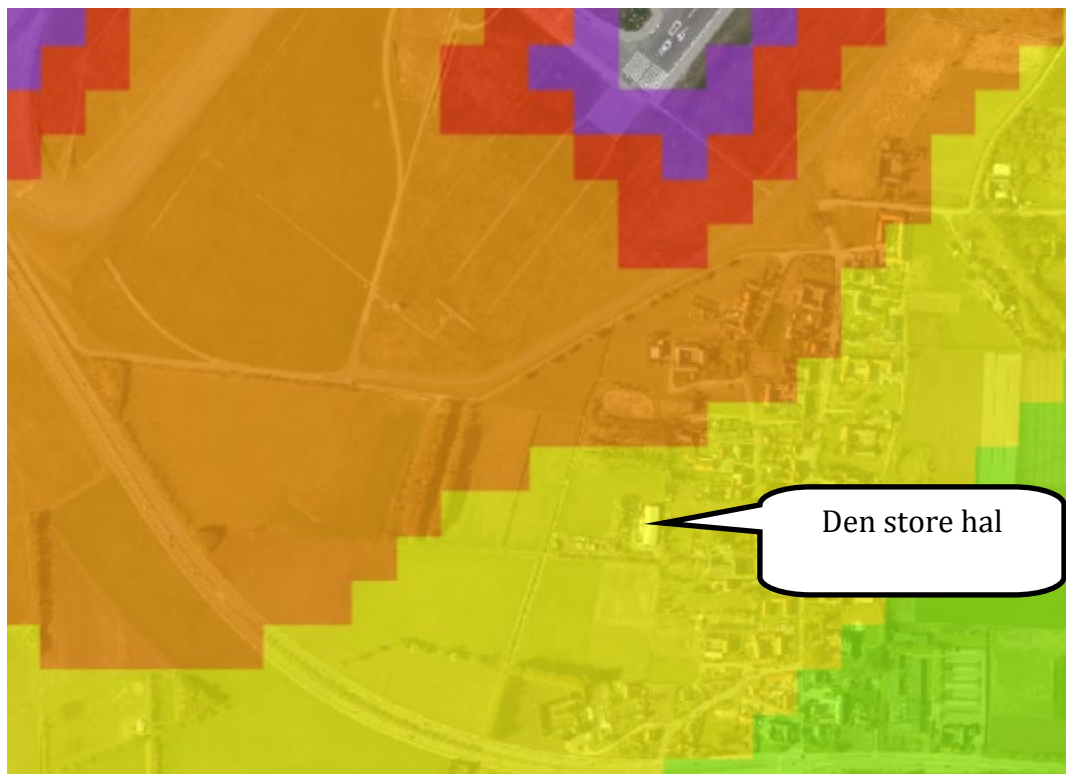
Dragør kommune har tidligere udtrykt bekymring for evt. præcedens virkning, men her et det vigtigt at pointere, at præcedens kun kan skabes ved en generalisering af sagsbehandlingen i lignende sager. I nærværende sag, er denne her ejendom, den ene af i alt 2-3 ejendomme, drevet som landbrugsejendomme med den oprindelige bygningsmasse beliggende i den gamle landsby. Der vil således kun teoretisk være en anden ejendom som ville kunne påberåbe sig lignende rettigheder, men da bygningerne på den ejendom er i væsentlig ringere stand end tilfældet er her, vil sagerne alligevel ikke være sammenlignelige, og præcedens vil ikke kunne påberåbes.



Placeringen af det nye stuehus vil i begge tilfælde ligge i udkanten af støjzone III i dagtimerne, men kun i støjzone II i nattetimerne, som vist på nedenstående kort.



Støjzoner dag – Stuehuset indrettet i den gamle varmecentral vil ligge i udkanten af støjzone III



Støjzone nat – Stuehuset vil være beliggende i støjzone II

Opsummering:

Der søges derfor om principiel Landzonetilladelse jf. planlovens § 35stk. 10 til indretning af 7 lejligheder i de gamle driftsbygninger, samt til opdeling af eksisterende stuehus i 2 lejligheder.

Der søges tilladelse efter planlovens § 35 til udstykning af den del af ejendommen der er omfattet af lokalplan 42.

Der søges tilladelse i henhold til planlovens § 37 stk. 1, til indretning af bolig i overflødiggjort landbrugsbygning i 2 plan, (den gamle varmecentral / fyringshus).

Hvis der er nogle spørgsmål kan jeg kontaktes på 29 26 88 16 eller JNN@agrovi.dk

Med venlig hilsen

Jannik Noe-Nygaard
Bygningskonsulent