



DRAGØR KOMMUNE

**Forslag til tillæg 2 til Lokalplan 27  
- for en erhvervsejendom ved Lufthavn Syd  
samt kommuneplantillæg nr. 4**



**17. Maj 2021**

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	side	3
<b>REDEGØRELSE</b>		
Baggrund	side	5
Område	side	6
Indhold	side	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	side	10
Retsvirkninger	side	14
<b>BESTEMMELSER</b>	side	15
<b>Kortbilag 1</b>	side	17
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG</b>	side	18
<b>MILJØVURDERING</b>		
Screeningsskema	side	22

# INDLEDNING

## OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

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

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

En lokalplan består af to dele: en redegørelse og bestemmelser med bilag.

Redegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen. Den primære formål med redegørelsen er at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, kan ikke bruges direkte som grundlag for regulering.

Bestemmelserne, 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 forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på 4-8 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.

Et tillæg til en lokalplan bliver udarbejdet efter samme regler som en lokalplan.

### **Bemærk:**

**Lokalplantillægget aflyser ikke lokalplan 27, som fortsat vil være gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår heri.**

# REDEGØRELSE

## BAGGRUND

Planklagenævnet ophævede den 16. september 2020 en dispensation, som Dragør Kommune meddelte den 28. maj 2018 til et erhvervsformål uden tilknytning til lufthavnen på mat. nr. 32 au, St. Magleby by. Dispensationen blev underkendt fordi den var i strid med principperne i lokalplan 27. Dragør Kommunes ønske om at fremme projektet burde være sket via en ny lokalplan.

Dispensationen nåede at danne baggrund for en byggetilladelse meddelt den 20. juni 2019 og den 8. august 2019 til et erhvervsbyggeri med et etageareal på 4.342 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på knap 53. Dette krævede en dispensation fra lokalplanen 27 § 6.5, som fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Dragør Kommune ønsker med at dette Tillæg 2 til Lokalplan 27 at tilvejebringe en retlig lovliggørelse af byggeriet, idet lokaliseringen af den pågældende erhvervsaktivitet og det faktisk opførte byggeri anses for at være planlægningsmæssigt velbegrundet.

Nærværende tillæg til lokalplan 27 lemper lokalplan 27 § 3.6 om at delområdet kun må anvendes til erhvervsformål med tilknytning til lufthavnen.

Nærværende tillæg øger derfor ejendommens bebyggelsesprocenten fra 40 til 53.



..... Lokalplan 27 afgrænsning  
— Tillæggets afgrænsning

**Lokalplantillægget omfatter en mindre del af lokalplan 27.**

## OMRÅDE

Lokalplantillægget omfatter matrikel nr. 32au, St. Magleby By, St. Magleby, der har et grundareal på 8.254 m<sup>2</sup> og ligger i lokalplan 27's delområde Va.

Lokalplantillæggets område afgrænses af de nuværende matrikelskel: A.P. Møllers Allé mod øst, A. P. Møllers Allé 65 mod nord, mat. nr. 32 a mod vest og af mat. nr. 50 a mod syd.

Øst for området ligger et villaområde med bebyggelse i 1 til 1½ etage. Syd for området ligger den sydlige del af erhvervsområdet ved Lufthavn Syd og vest for området ligger en større, delvis ubebygget ejendom.

På mat. nr. 32 au, som tidligere har huset et flytræningscenter, ligger der i dag det erhvervsbyggeri nærværende tillæg sigter på at lovliggøre.

Parkering foregår på arealer nordøst for bebyggelsen.



***A. P. Møllers Allé fremstår med høj beplantning langs vejen/ejendommene.***



***Bebyggelsen inden for lokalplanområdet fremstår med sort facadebeklædning.***



***Mod syd grænser området op til landejendommen 'Godthåb'.***

## INDHOLD

Lokalplantillægget begrænser ikke Lokalplan 27's mulighed for at etablere erhvervsformål med tilknytning til lufthavnen i form af administrations- og undervisningsvirksomhed, kontorer og anden servicevirksomhed. Lokalplantillægget tilføjer muligheden for at indrette op til 2.255 m<sup>2</sup> kontorer og 2.087 m<sup>2</sup> lager uden tilknytning til lufthavnen.

Af hensyn til nærtstående beboelse må der kun etableres virksomheder i (afstands)klasse 1 eller 2. Klasse 1 omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og klasse 2 omfatter virksomheder, som giver anledning til ubetydelig påvirkning af den nærmeste omgivelser. Jf. Afsnit 3 i "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne", Miljøministeriet 2004.

Der er fastsat bestemmelser om overholdelse af støjbestemmelserne i Energi- og Miljøministeriets cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 (Støjcirkulæret), der gælder for lokalplanområdet og, som bl.a. bestemmer, om støj fra lufthavnen ikke må overstige Støjcirkulærets grænseværdier for indendørsstøj for støjfølsomme erhverv (35 dB).

Lokalplantillægget øger bebyggelsesprocenten fra 40 til 53. Dette indebærer ikke mulighed for mere eller ændret bebyggelse, men er en retlig lovliggørelse af det allerede opført byggeri.

I lokalplantillægget er følgende afsnit ændret eller tilføjet i forhold til lokalplan 27:

**Afsnit 1** omhandler lokalplantillæggets lovliggørende formål om at muliggøre etablering af kontor- og lagervirksomheder uden tilknytning til lufthavnen.

**Afsnit 2** omhandler lokalplantillæggets afgrænsning. Tillægget omfatter kun mat.nr 32 af St. Magleby by.

**Afsnit 3** omhandler områdets anvendelse og supplerer lokalplan 27's § 3.6 med mulighed for at indrette op til 2.255 m<sup>2</sup> kontorer og 2.087 m<sup>2</sup> lager uden

tilknytning til lufthavnen, dog begrænset til virksomheder klasse 1 eller 2. Der præciserer også at der ikke må drives detailhandel fra ejendommen.

**Afsnit 4** erstatter lokalplan 27's § 6.5 og øger ejendommens bebyggelsesprocent fra 40 til 53. resten af lokalplan 27's Afsnit 6 gælder fortsat.

**Afsnit 5** udmønter kravene i Støjcirculærets § 16, stk. 1 nr. 4 og planlovens §15a. Støjcirculæret fastsætter at

planlægning for støjfølsomme erhverv (kontorer og lignende) skal fastsætte bestemmelser om at det indendørs (lufthavns)støjniveau ikke må overstige 35 dB(A). Planloven fastsætter, at en lokalplan kun må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidig anvendelse mod støjgener.

**Afsnit 6** fastsætter at før byggeriet kan tages i brug skal den nødvendige støjafskærmning være etableret.

## **BILAG**

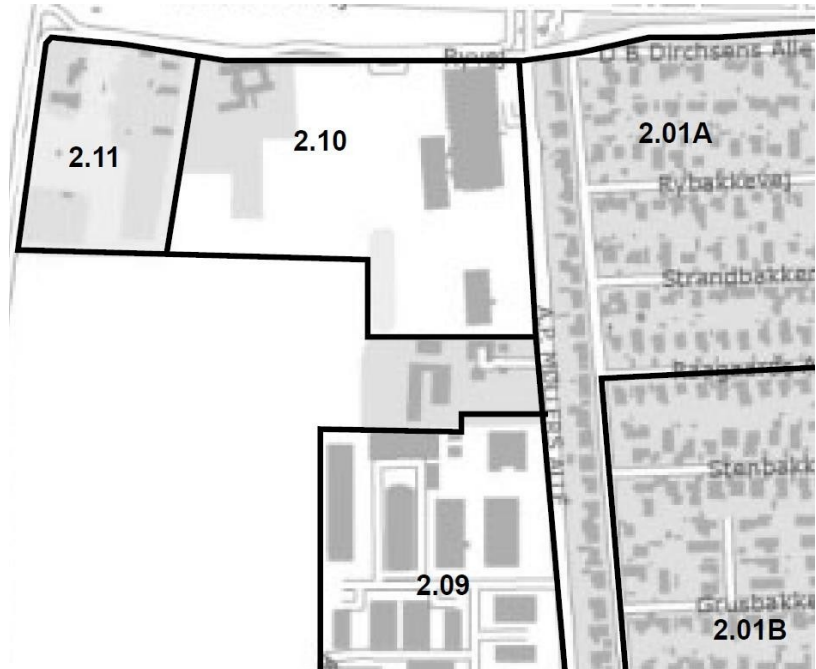
Lokalplantillæggets kortbilag 1 viser lokalplantillæggets afgrænsning.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan

Kommuneplan 2009 udgør, sammen med Kommuneplanrevisionerne 2013 og 2017, kommunens overordnede plangrundlag.



**Kortet viser afgrænsningen af rammeområderne i Dragør Nord. Det aktuelle område er omfattet af område 2.10.**

### Kommuneplan 2009

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplanens rammeområde 2.10 "Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, nordøstlige del". For område 2.10 gælder følgende:

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: administrations-, undervisnings- og servicevirksomhed o. lign. med tilknytning til lufthavnen, og der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening. Det samlede rumfang for bygningerne på den enkelte erhvervsgrund må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Ved områdets disponering skal der muliggøres etapevis udbygning.
- Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 1.000 m<sup>2</sup>.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplantillægget er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4, der udskiller et nyt område 2.13 fra område 2.10. Indholdet i område 2.10 bliver videreført i det nye område, bortset fra, at der skabes mulighed for at indrette op til 2.255 m<sup>2</sup> kontorer og 2.087 m<sup>2</sup> lager uden tilknytning til lufthavnen. Med det nye rammeområde er der overensstemmelse mellem lokalplantillægget og kommuneplanen.

Lokalplan 27 –  
Gældende lokalplan

Lokalplantillægget er et tillæg til den gældende lokalplan 27 for området. Alle bestemmelser i lokalplantillægget supplerer eller ændrer lokalplanen 27 for området vist i kortbilaget. De øvrige bestemmelser i lokalplan 27 er forsat gældende.

Naturbeskyttelse

Lokalplantillægget antages ikke at have væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder og bilag IV arter, jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Kulturarvs areal

Området er udpeget som kulturarvsareal, dvs. kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område.

Museumsloven

Hvis der under et jordarbejde indenfor lokalplanens område 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.

Varmeforsyning

For lokalplanområdet gælder, at den valgte varmforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplantillægget er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune. Lokalplanområdet er separatkloakeret og regnvand udledes direkte til Øresund. Justeringen af anvendelsesbestemmelserne for området, vurderes ikke at være en trussel mod recipienten (Øresund).

Miljøvurdering

Dragør Kommune har screenet planforslaget for miljøvurdering og truffet afgørelse om, at planforslaget ikke antages at have væsentlig indvirkning på miljøet,

jf. § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBKG nr. 973 af 25.6.2020). Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering i henhold til lovens § 8.

Vejstøj

Justeringen af anvendelsesbestemmelserne for området vurderes ikke at give anledning til væsentlig yderligere trafikstøj.

Virksomhedsstøj

Lokalplanens erhvervsaktivitet, herunder varelevering, kan medføre støjpåvirkning af omgivelserne. Støj fra lokalplanens erhvervsaktiviteter skal ved boligerne øst for lokalplanområdet overholde krav i henhold til Miljøstyrelsens vejledning. For åben lav boligbebyggelse gælder følgende støjkrav:

Grænse for udendørs støj i åbent lavt boligområde		
Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
45 dB	40 dB	30 dB

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg.

For at begrænse risikoen for at påvirke naboområdet, der indeholder støjfølsom anvendelse, er det i lokalplanen fastsat at virksomheder inden for området kun må tilhøre (afstands)klasse 1 eller 2, jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne".

Støj fra Lufthavnen

Lokalplanområdet er omfattet af Miljø- og Energiministeriets cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 om bl.a. anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er belastet af støj fra trafikken på lufthavnen. Cirkulæret fastsætter i § 16, stk.1, nr. 4, at det indendørs støjniveau for støjfølsomme erhverv, som f.eks. kontorer og lignende ikke må overstige 35 dB(A).

Herudover er det aftalt med Erhvervsstyrelsen, at lokalplantillægget skal optage bestemmelse om et maksimalt udendørs støjniveau som ikke begrænser lufthavnens maksimalt tilladte aktivitetsniveau.

I Cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 er der på kortbilag 3 vist beregnede støjkonturer for Københavns Lufthavn i Kastrup. Det område, som lokalplantillægget omfatter, ligger udenfor konturen for  $L_{DEN} = 65$  dB. Lufthavnen

må således under alle omstændigheder maksimalt belaste området med  $L_{DEN} = 65$  dB.  $L_{DEN}$  betyder den gennemsnitlige støj (beregnet over Day-Evening-Night)

Ved tilføjelse af et krav i tillægget til lokalplan 27 om at støjbelastningen  $L_{DEN}$  fra lufthavnen ikke må overstige  $L_{DEN} = 65$  dB udendørs på området og på bygningsfacader, giver tillægget ikke nye begrænsninger i lufthavnens muligheder for at støjbelaste omgivelserne.

Dette krav betyder samtidig, at der for bygninger i det aktuelle område ikke er behov for bygningsmæssige tiltag udover hvad der kræves for at overholde det (uændrede) krav om et indendørs støjniveau i kontorer på maksimalt 35 dB(A). Der bliver heller ikke behov for støjafskærmning i form af støjvolde e.l.

#### Planlovens §15A

Ifølge planlovens §15A, jf. § 15 stk. 2 nr. 13, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplantillægget fastsætter, at der skal træffes foranstaltninger, der sikrer at støjkravene i støjcirkulæret for Københavns lufthavn overholdes. Det betyder at det indendørs støjniveau ikke må overstige 35 dB(A). Med opfyldelsen af denne bestemmelse er planlovens §15a også opfyldt.

#### Stationsnærhed

Området er ikke stationsnært. Uden for de stationsnære områder i hovedstadsområdet kan placeres erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter. Jf. Fingerplanens § 11, stk. 1 nr. 2.

Inden for lokalplantillægsområdet er der opført 2.255 m<sup>2</sup> kontor. Dragør Kommune har anmodet Bolig- og Planstyrelsen om at vurdere, at overskridelsen er af underordnet betydning. Der er tale om planlægning for en retlig lovliggørelse, hvor alternativet kan indebære væsentlig værdispild.

I lokalplantillægget er der fastsat bestemmelse om at der maksimalt må indrettes 2.255 m<sup>2</sup> til kontorformål uden tilknytning til lufthavnen.

## **LOKALPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER**

Fremtidig anvendelse	Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplantillægget, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.
Midlertidigt forbud	<p>Indtil forslaget endelig vedtagelse og offentliggørelse i Plandata, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet i den endelige plan.</p> <p>Der gælder i henhold til lov om planlægning § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.</p> <p>Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslaget offentliggørelse, til den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst 1 år.</p>
Eksisterende anvendelse	<p>Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil.</p> <p>Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.</p>
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.

# LOKALPLANBESTEMMELSER

## **FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 27**

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

### LOKALPLANENS FORMÅL **(Supplerer afsnit 1 i lokalplan 27)**

Lokalplantillæggets formål er lovliggørende i lokalplantillægsområdet at muliggøre etablering af kontor- og lagervirksomheder uden tilknytning til lufthavnen i et omfang med en bebyggelsesprocent op til 53.

Afsnit 2.

### OMRÅDE

2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter mat.nr. 32 au, St. Magleby og sogn, samt alle parceller, der efter lokalplantillæggets vedtagelse udstykkes fra denne ejendom.

Afsnit 3.

### OMRÅDETS ANVENDELSE **(supplerer lokalplan 27's § 3.6)**

- 3.1 Der må maksimalt indrettes op til 2.255 m<sup>2</sup> kontorer og 2.087 m<sup>2</sup> lager uden tilknytning til lufthavnen.
- 3.2 Der må kun etableres virksomheder klasse 1 eller 2 i henhold til Afsnit 3 i "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne", Miljøministeriet 2004.
- 3.3 Der må ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Afsnit 4.

### BEBYGGELSENS OMFANG **(erstatte lokalplan 27's § 6.5)**

4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 53.

Afsnit 5.

### STØJ **(supplerer lokalplan 27)**

5.1 Energi- og Miljøministeriets cirkulære nr. 56 af 30. april 1997 om støj fra Københavns Lufthavn gælder

for lokalplanområdet.

Der skal i henhold til planlovens § 15a stk. 1, jf. § 15 stk. 2 nr. 13, etableres støjafskærmning, der sikrer at støjcirkulærets øvre grænse for indendørs støj for støjfølsomme erhverv på 35 dB(A) overholdes.

5.2 Der må intet sted i lokalplanområdet for bygninger til støjfølsom anvendelse være et støjniveau på mere end max 65 dB – herunder på alle facader.

5.3 Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal målt ved skel overholde de til enhver tid gældende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder.

## Afsnit 6

### FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE **(supplerer lokalplan 27)**

6.1 Før der kan meddeles ibrugtagningstilladelse til bebyggelse, skal de i 5.1 nævnte støjafskærmnings foranstaltninger være etableret.

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til tillæg 2 til Lokalplan 27 - for en erhvervsejendom ved lufthavn syd - er i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 27. maj 2021

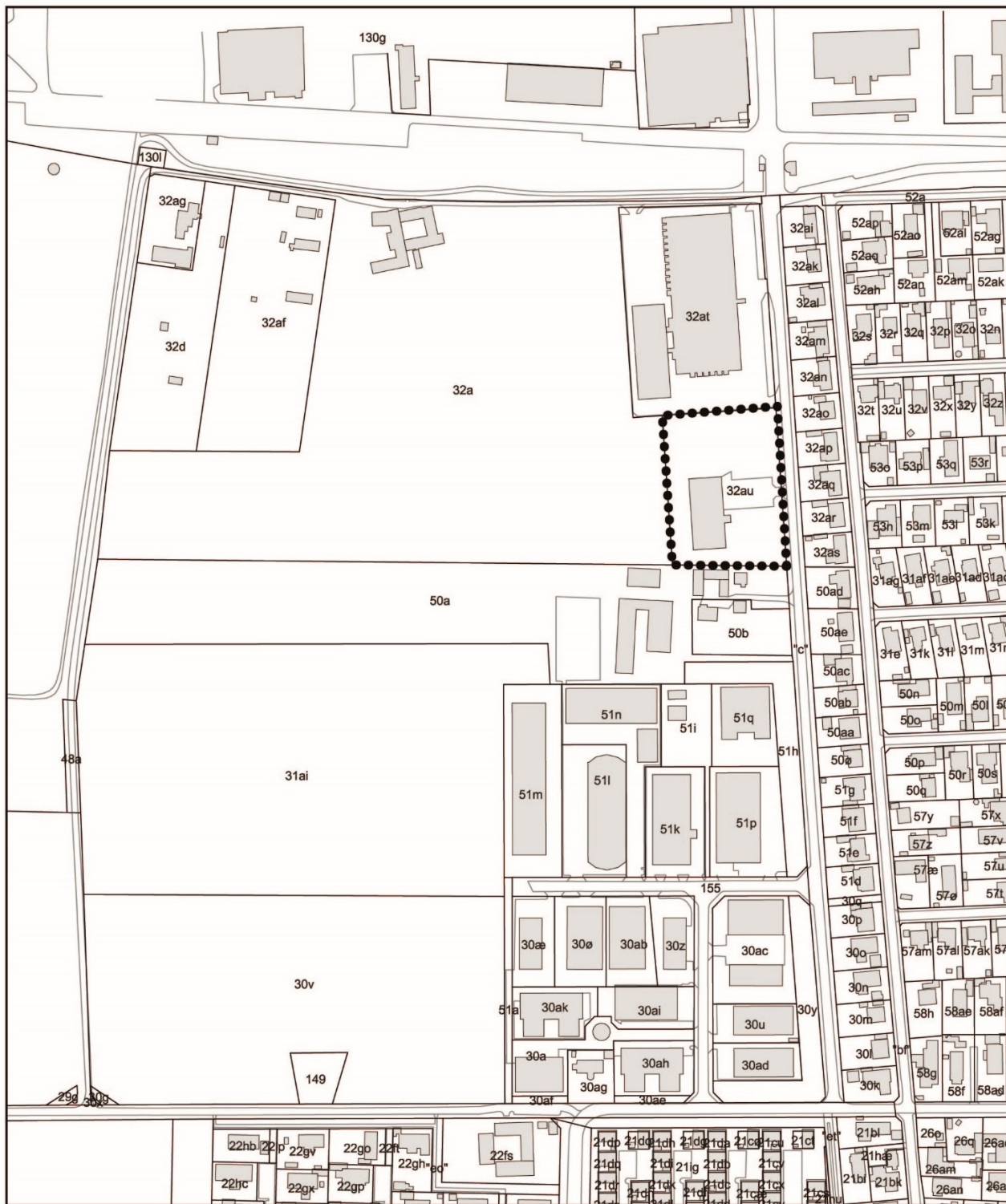
Eik Dahl Bidstrup  
Petersen

/

Mads Leth-

Borgmester

Direktør



**Kortbilag 1**  
 Lokalplanområde  
 1:4.000

..... Lokalplangrænse



DRAGØR KOMMUNE



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

I henhold til planlovens § 23 c fastlægges følgende  
Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009.

### **Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, nordøstlige del**

Området ved Lufthavn syd er omfattet af rammebestemmelse  
2.10. Rammeområdet fastsætter følgende for indholdet af  
lokalplaner:

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål:  
administrations-, undervisnings- og servicevirksomhed, og  
lignende med tilknytning til lufthavnen, og der må kun  
opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke  
medfører gener i form af forurening.
- Det samlede rumfang for bygningerne på den enkelte  
erhvervsgrund må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og  
det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.  
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Ved  
områdets disponering skal der muliggøres etapevis  
udbygning.
- Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst  
1000 m<sup>2</sup>.
- Der skal etableres afskærmende foranstaltninger i form af  
beplantning mv. mod omgivende arealer.

Inden for de senere år har der været et stigende ønske om at  
kunne lokalisere virksomheder, der ikke har et tilknytningskrav  
til lufthavnen, i området. Dragør Kommune har meget  
begrænsede erhvervsarealer at tilbyde. Med henblik på at styrke  
erhvervslivet i kommunen, og dermed antallet af  
arbejdspladser, ønsker Kommunalbestyrelsen at fjerne  
tilknytningskravet for virksomheder, der ønsker at lokalisere sig i  
området og præcisere, at der kun kan opføres et begrænset  
etageareal til kontorer i overensstemmelse med Fingerplanens  
stationsnærhedsprincip i § 11, stk. 1 nr. 2.

Kommunalbestyrelsen har forud for de ændringer i  
kommuneplanenes rammedel som kommuneplantillægget nr. 4  
indfører indkaldt i perioden 23. december 2020 – 20. januar  
2021 til ideer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet  
efter planlovens § 23C.

I forbindelse med foroffentligheden indkom følgende  
bemærkninger:

- Området ønskes anvendt til lettere industri, transport og logistikvirksomheder samt lager og opbevaringsbygninger. Området ønskes ikke anvendt til støjfølsomme anlæg.
- I forbindelse med den fremtidige planlægning af området ønskes alternative muligheder for at trafikbetjene området belyst.
- Ønske om at området kan anvendes til hotel, vandrehjem, studieboliger, seniorboliger, kontorformål, parkering og tekniske samt forsyningsmæssige anlæg.
- Ønske om at området blev gjort større.

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

### **Lokalplanrammer**

Der fastsættes følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen for et nyt område:

#### **2.13 - Flytræningscentergrunden:**

- Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: administrations- og undervisningsvirksomhed, anden servicevirksomhed, kontorer og lignende med tilknytning til lufthavnen samt lager.
- Herudover må der på mat. nr. 32au indrettes op til 2.255 m<sup>2</sup> kontorer og 2.087 m<sup>2</sup> lager uden tilknytning til lufthavnen.
- Det samlede rumfang for bygningerne på den enkelte erhvervsgrund må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Ved områdets disponering skal der muliggøres etapevis udbygning.
- Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 1000 m<sup>2</sup>.
- Der skal etableres afskærmende foranstaltninger i form af beplantning mv. mod omgivende arealer.

### **Kommuneplantillæggets retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 12 stk. 2 og 3, kan kommunalbestyrelsen, indenfor byzoner, modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan.

### **Vedtagelsespåtegning**

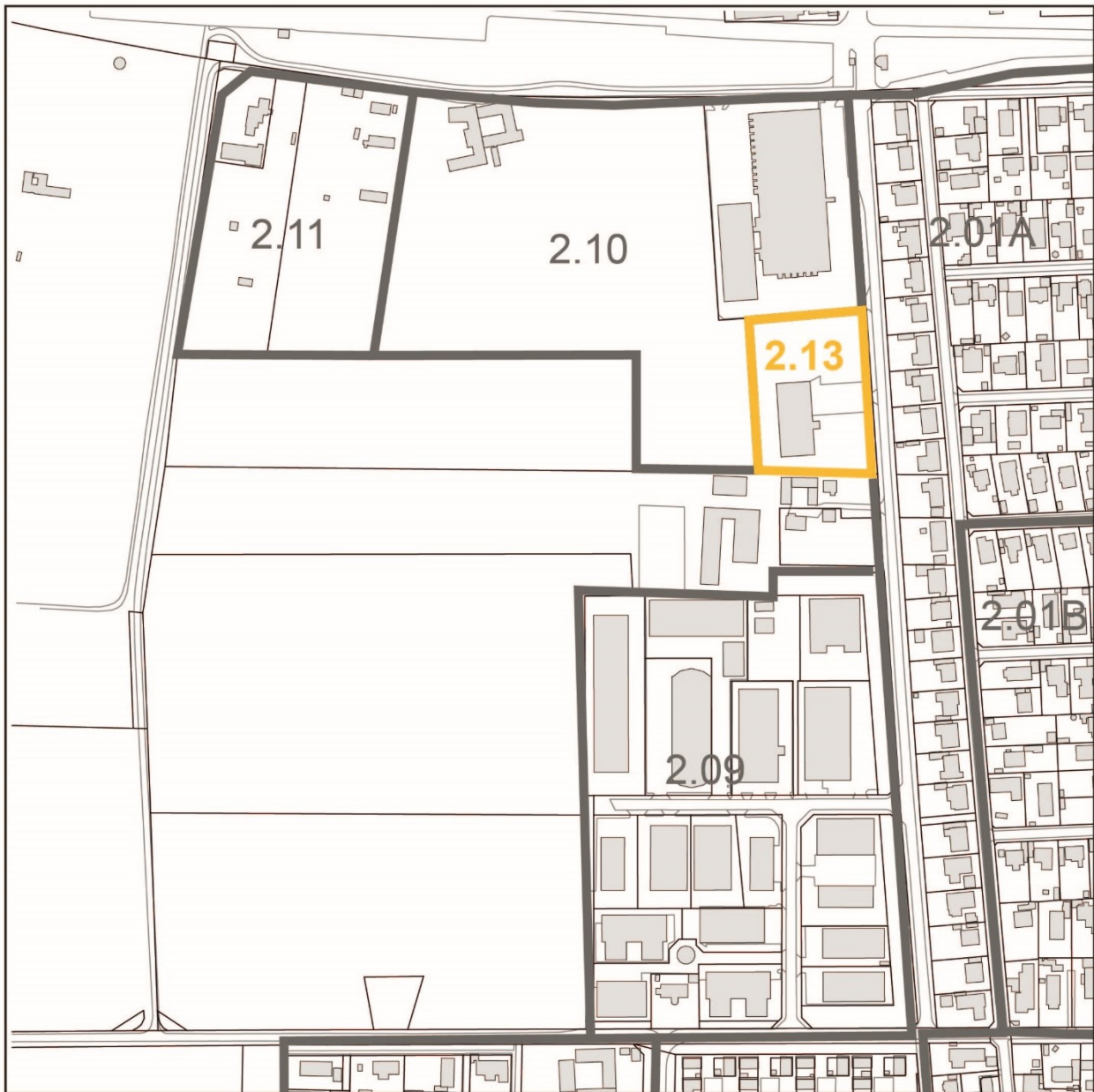
Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2009, er er i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Dragør

Kommunalbestyrelse den XX. XX.2021

Eik Dahl Bidstrup  
Borgmester

/

Mads Leth-Petersen  
Direktør



**Kortbilag**  
Rammer for lokalplanlægningen  
1:5.000

— Rammeområde

## Screening for miljøvurdering

Forslag til tillæg 2 til Lokalplan 27 - for en erhvervsjendom ved Lufthavn Syd samt tillæg nr. 4 til Dragør Kommuneplan 2009.

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan 27 omfatter en ejendom, der ligger vest for A. P. Møllers Allé som vist på kortskitsen neden for. Området er udlagt til erhvervsområde i den gældende lokalplan 27.

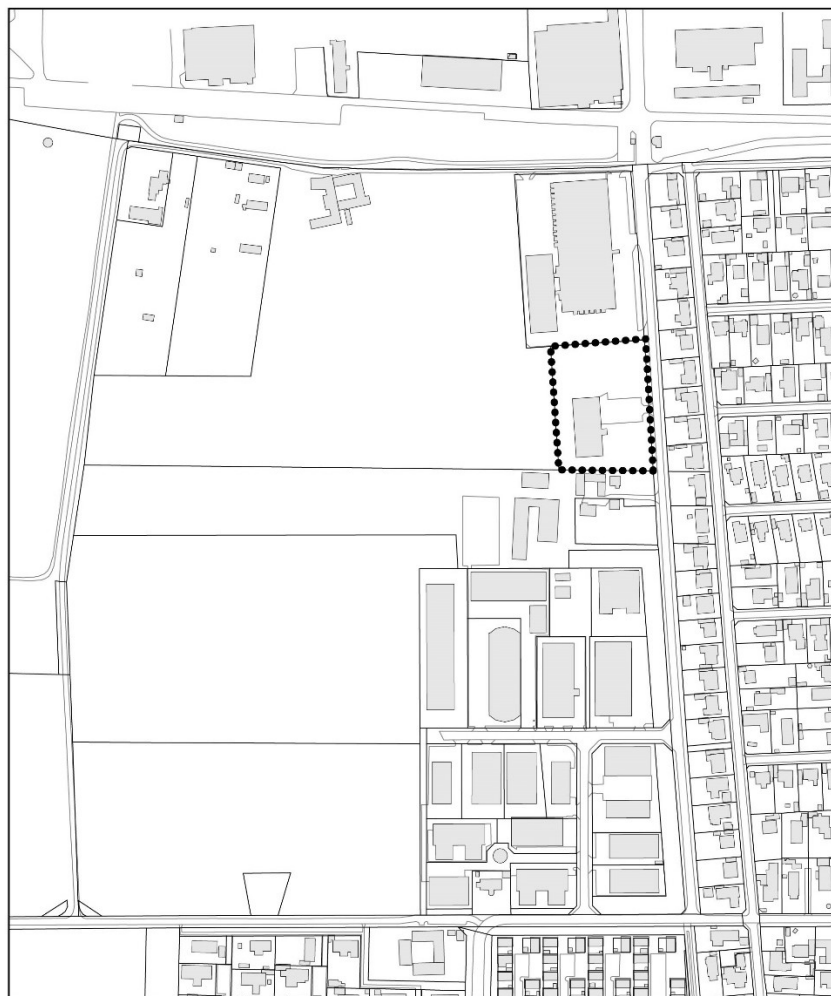
Screeningen omfatter tillige forslag til tillæg nr.4 til Kommuneplan 2009 for Dragør Kommune, der omfatter det samme areal.

De to tillæg har til formål at muliggøre etablering af nye kontor- og lagervirksomheder uden tilknytning til lufthaven og at fastsætte bestemmelser om støjafskærmning, der beskytter brugerne mod støjgener.

### Miljøvurderingsscreening

Dragør Kommune har screenet de to tillæg for miljøvurdering i henhold til "lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)1)" jf. lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020.

Efter lovens afsnit II skal der gennemføres en miljøvurdering af planer og programmer, hvis disse antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk.1, nr. 3.



Område, der er omfattet af screeningen.

## Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?		x	
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		x	
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	x		Ja, byggetilladelser.

Screening for miljøvurdering					
<p><b>Screening for miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25/06/2020) af forslag til tillæg nr. 2 til Lokalplan 27 - - for et erhvervsområde ved Lufthavn Syd omkring ejendommen "Godthåb"</b></p> <p>Udført af: Dragør Kommune</p> <p>Dato: 17.05.2021</p>	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Væsentlige påvirkninger	Bør undersøges	Bemærkninger: Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere
<b>Bymiljø &amp; Landskab</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønne områder	x				Lokalplantillægget og kommuneplan tillægget muliggør en retlig lovliggørelse af et erhvervsbyggeri, der ønskes lokaliseret inden for området. Tillægget åbner ikke op for mere byggeri eller en ændret placering af byggeriet, end fastlagt i lokalplan 27. Tillægget har derfor ikke betydning for de grønne områder.
Landskabelig/by-arkitektonisk værdi		x			Lokalplantillægget og kommuneplantillægget ændrer ikke væsentligt på lokalplan 27's bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden eller ubebyggede arealer.
Geologisk særpræg	x				Planerne har ingen påvirkning af kysternes geologiske særpræg.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				Det nærmeste skovareal er Kongelunden, der ligger 3-4 km fra lområdet. Planerne har ingen påvirkning på skovarealerne.
Kulturhistoriske forhold		x			Området er udpeget som kulturarvsareal, da der er kulturinteresser på arealet. I den sydlige del af området ligger et jord- og stendige. Diget skal respekteres i forbindelse med den fremtidige anvendelse af arealet.
Friluftsliv/rekreative interesser	x				Der er ingen rekreative interesser inden for området.
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed	x				Området har i mange år været udlagt som erhvervsområde. Tillæggene vurderes ikke at have betydning for dyre og planteliv.

<b>Screening for miljøvurdering</b>					
Fredning og naturbeskyttelse	x				Fredning og naturbeskyttelse er i Dragør knyttet til kystarealerne. Tillægget vurderes ikke at have betydning for fredning og naturbeskyttelse.
<b>Forurening</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Støj og vibrationer		x			Planerne giver mulighed for etablering af virksomheder med en ubetydelig påvirkning af omgivelserne, som ikke skaber støj og vibrationer.
Lys og/eller refleksioner	x				Planerne ændrer ikke ved risikoen for lys eller refleksioner.
Luft	x				Planerne ændrer ikke ved risikoen for luftforurening.
Jord		x			Hvis der bygges eller graves, hvor der er forurening, skal de gældende regler i jordforureningslovens følges. Opgravning og bortskaffelse af forurenede jord fra en grund, der er kortlagt efter jordforureningsloven, skal anmeldes til Tårnby Kommune, jf. Dragør Kommunes forpligtende samarbejde med Tårnby kommune på miljøområdet.
Grundvand		x			Planerne vurderes ikke at være en trussel for grundvandet, da tillæggene ikke tillader forurenende virksomheder i området.
Overfladevand		x			Planerne er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune. Området er separatkloakeret og regnvand udledes direkte til Øresund. Justeringen af anvendelsesbestemmelserne for området, vurderes ikke at være en trussel mod recipienten (Øresund).
Udledning af spildevand		x			Området er separatkloakeret og afledning af spildevand skal følge den gældende spildevandsplan.
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)		x			Hvis der bygges eller graves, hvor der er forurening, skal de gældende regler i jordforureningslovens følges. Opgravning og bortskaffelse af forurenede jord fra en grund, der er kortlagt efter jordforureningsloven, skal anmeldes til Tårnby Kommune, jf. Dragør Kommunes forpligtende samarbejde med Tårnby kommune på miljøområdet.



Screening for miljøvurdering					
<b>Ressourceanvendelse</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arealforbrug		x			Planerne inddrager ikke nye arealer i forhold til lokalplan 27 og har derfor ikke direkte betydning for arealforbruget.
Energiforbrug		x			Planerne giver ikke mulighed for virksomheder med stort energiforbrug. Planerne har derfor ikke væsentlig betydning for energiforbruget.
Vandforbrug		x			Planerne giver ikke mulighed for virksomheder med stort vandforbrug. Planerne har derfor ikke væsentlig betydning for vandforbruget.
Produkter, materialer, råstoffer		x			Planerne giver ikke mulighed for mere byggeri, end den hidtidigt gældende planlægning. Planerne vil derfor ikke påvirke ressourceforbruget i negativt.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		x			Planerne giver ikke mulighed for virksomheder, der håndterer kemikalier og miljøfremmede stoffer.
Affald, genanvendelse		x			Planerne vil ikke påvirke affaldsproduktionen inden for området.
<b>Befolkning og sikkerhed</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Arbejds miljø		x			Det vurderes, at hverken lokalplantillæg eller kommuneplantillæg ændrer på forholdene, hvad angår udearealer for virksomhedernes ansatte.
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x			Det vurderes, at planerne ikke ændrer på forholdene for ældre og handicappede.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x				
<b>Trafik</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sikkerhed/tryghed		x			Planforslagene muliggør en retlig lovliggørelse af et byggeri indrettet til 150 brugere. Dette forventes ikke at øge trafikken til og fra området væsentligt i forhold til mulighederne i lokalplan 27 for et tilsvarende byggeri opført i tilknytning til lufthavnen.
Energiforbrug		x			Planforslagene forventes ikke at øge energiforbruget til transport væsentligt i forhold til mulighederne i lokalplan 27 for et tilsvarende byggeri opført i tilknytning til lufthavnen.

Screening for miljøvurdering					
Trafikmønstre		x			Planforslagene forventes ikke at ændre trafikmønstret i området væsentligt i forhold til mulighederne i lokalplan 27 for et tilsvarende byggeri opført i tilknytning til lufthavnen.
Støj		x			Ændringen af anvendelsesbestemmelserne vurderes ikke at give anledning til væsentlig yderligere trafikstøj.
Interessentforhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Borgere		x			Det forventes ikke at planerne vil medføre væsentlig ændringer for borgerne i området i forhold til mulighederne i lokalplan 27 for et tilsvarende byggeri opført i tilknytning til lufthavnen.
Virksomheder			x		Lempelsen af anvendelsesbestemmelserne forventes at medføre at bygeriet hurtigere vil kunne sælges eller udlejes til et bredere brugerskar. Dette kan medføre flere virksomheder og/eller arbejdspladser end ellers.
Andre myndigheder				x	Planernes vedtagelse forudsætter at staten vælger ikke at nedlægge veto mod indretning af 755 m <sup>2</sup> kontor, som overskrider Fingerplanens maksimalt tilladte 1.500 m <sup>2</sup> kontor uden for de stationsnære områder.
Foreninger	x				Det forventes ikke at planerne vil påvirke foreninger i området
Miljøvurdering?	Ja		Nej		Bemærkninger
			x		Det vurderes, at der ikke skal laves en miljøvurdering, idet ændringerne som følge af lokalplantillægget og kommuneplantillægget vil være af meget begrænset karakter og ikke nedfører fysiske ændringer.

<p><b>Screening for bilag IV arter og internationalt beskyttede naturområder i henhold til Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016)</b></p> <p>Udført af: Dragør Kommune</p> <p>Dato: 17.05.2021</p> <p>SagsID: 20/3659</p>			<p>Uddybning: Begrundelser for vurdering.</p>
	Ja	Nej	Bemærkninger
<p>Er der internationalt beskyttede naturområder indenfor planområdet?</p>		x	<p>Nærmeste natura 2000 område er Vestamager, der ligger ca. 4-5 km fra lokalplanområdet. Natura 2000 området vurderes ikke at blive påvirket af lokalplantillægget.</p>
<p>Er der registeret bilag IV arter indenfor planområdet?</p>		x	
<p>Påvirkes yngle- og/eller rastområder for bilag IV arter negativt?</p>		x	

### Konklusion af screening

Dragør Kommune har i forbindelse med udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til Lokalplan 27 - for en erhvervsjendom ved Lufthavn Syd og tillæg nr. 4 til kommuneplan 2009 foretaget en indledende screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter" for at afklare, om der skal gennemføres en miljøvurdering af tillæggene.

Screeningen viser, at ændring af anvendelsesbestemmelserne, så tilknytningskravet til lufthavnen for nye kontorvirksomheder, der ønsker at lokalisere sig i området ophæves, ikke påvirker området i særlig grad. Planerne medfører ikke, at området ændres, i det der ikke kan bygges mere. Trafikken vurderes heller ikke at blive væsentligt forøget og vil kunne afvikles på de eksisterende veje uden afværgeforanstaltninger. På baggrund af den gennemførte screening, er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplantillægget og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af tillæggene.

Afgørelsen om miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse dvs. indtil den xx 2021. Eventuel klage skal ske via Klageportalen, [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk).