

Punkt 16: Orientering - Erhvervsområde Nord - Status på planlægning

22/5847

Resumé:

Kommunalbestyrelsen besluttede på deres møde den 2. november 2023, at planlægningen af det nye erhvervsområde forsættes i henhold til den arbejdsfordeling mellem grundejere og kommune der fremgik af sagen og i forhold til principper som ligeledes indgik i sagen. Denne sag giver en orientering om, hvordan processen forløber.

Indstilling:

Administrationen indstiller, at orienteringen om status tages til efterretning.

Beslutning: Klima-, By- og Erhvervsudvalget den 06-03-2024

Til efterretning.

Nicolaj Bertel Riber (A) var indkaldt som stedfortræder for Ole Hansen (A).
Jan Madsen (C) var indkaldt som stedfortræder for Mia Tang (C).

Beslutning: Økonomiudvalget den 14-03-2024

Til efterretning.

Sagsfremstilling:

På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning på mødet den 2. november 2023, bad administrationen de fire grundejere om at udarbejde en disposition til et lokalplanforslag. Udkastet skulle være planfagligt kvalificeret og forholde sig til de principper (se bilag 1), der blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen. Administrationen opfordrede derudover til, at grundejerne fandt sammen om at lave et fælles oplæg, men gav samtidig mulighed for, at de kunne indsende enkeltvis. Ved fristen for indsendelse af dispositionen den 3. januar 2024, havde ingen af de fire grundejere indsendt det efterspurgte materiale. Administrationen har dog fået en opdateret status fra de tre største grundejere. Vedlagt som bilag 2 er et oversigtskort, der viser de fire ejendomme. De enkelt ejendomme gennemgås herunder.

A. P. Møllers Allé 51

Ejendommen udgør den største andel af det kommende lokalplanområde. På bilag 2 har ejendommen lilla signatur. Ejer oplyser, at han netop har igangsat en salgsproces gennem en erhvervsejendomsmægler. Første salgsdialog vil blive til virksomheder inden for den medicinske sektor, som kunne være interesserede i en placering i Dragør grundet nærheden til København og lufthavnen. Når der er fundet en interesseret køber, vil denne bidrage med deres ønske for udviklingen af området.

Ejer ønsker at afsøge markedsmulighederne for større grunde end dem, som fremgår af principper for fremtidig udstykning (bilag 1). Administrationen har orienteret ejer og ejendomsmægler om de principper, der er politisk vedtaget for planlægningen, samt udfordringerne med vejføring og placeringen nær boligområder.

Ryvej 39A-39B

Københavns Lufthavn ejer den næststørste andel af det kommende lokalplanområde. På bilag

2 har ejendommen grøn signatur. Lufthavnen har ikke aktuelle planer om at udvikle deres område, men har tilkendegivet, at de gerne vil indgå i en planlægning med de muligheder, det nye landsplandirektiv giver for en del af deres areal.

Københavns Lufthavn vil afvente nærmere beskrivelse fra Dragør Kommune i forhold til, hvilke principper en lokalplan skal opfylde, og skriver, at de derfor på nuværende tidspunkt ikke kan levere en detaljeret projektbeskrivelse. De er indstillet på at arbejde inden for de overordnede rammer, som lokalplanen vil fastsætte.

Ryvej 41-43

På bilag 2 har ejendommen gul signatur. Ejer af Ryvej 41-43 har allerede i starten af lokalplanprocessen indgået en aftale med en ejendomsudvikler, der er ansøger ift. at få udarbejdet lokalplan for ejendommen. Udviklerens planer er, at udvikle ejendommen inden for de muligheder landsplandirektivet ligger op til, med primær fokus lager/logistik/produktion.

Ejendommens udvikling til erhverv er afhængig af, at der etableres en tilstrækkelig bred vejadgang.

Udvikler ser den mest oplagte vejadgang til ejendommen er via Ryvej, men vejen er for smal, og hvis den skal udvides til en anvendelig bredde, skal lufthavnen rykke deres hegn mod nord.

Udvikler nævner, at en vejadgang alternativt kan være fra syd via A.P. Møller Allé, men nævner, at det kræver en ekspropriering og dermed et forudgående plangrundlag. Udvikler har forespurgt København Lufthavne om de ville indgå i et mageskifte, og bytte deres jordstykke lige syd for Ryvej 41-43, med et tilsvarende antal kvadratmeter, for at udvikler kan få et samlet udviklingsområde med A. P. Møllers Allé 51, med det indvilgede lufthavnen ikke i.

Ønsket fra udvikler er, at der udarbejdes en samlet lokalplan for området med de to andre større grundejere. Det har dog ikke været muligt for udvikler at få lavet en aftale om samarbejde. De vil gerne sætte en lokalplanproces i gang for Ryvej 41-43, hvis der kan findes en vejløsning.

Ryvej 45

Ejendommen udgør en forholdsmæssig lille del af det samlede areal, der skal lokalplanlægges, og udgøres i dag af blandet bolig og erhverv. På bilag 2 har ejendommen orange signatur.

Ejer har ikke aktuelle planer om at flytte, men er indstillet på, at indgå i en samlet lokalplan.

Administrationens opsamling

Det er administrationens vurdering, at det er hensigtsmæssigt at igangsætte planlægningen, når kommunen har modtaget et eller flere forslag til lokalplandispositioner fra oplæg fra professionelle udviklere. Dette fordi kommunen dermed vil planlægge for projekter, som grundejerne har en interesse i at virkeliggøre, når lokalplanen er endeligt vedtaget. De afledte kommunale investeringer til fx støjafskærmning og nødvendige supplerende infrastrukturanlæg uden for området kan derudover bedst vurderes og planlægges på baggrund af realiserbare projekter. Behovet vil variere i forhold til, hvilke typer virksomheder der ønsker at etablere sig.

Udviklingen af erhvervsområdet tager således lang tid, idet udviklingen afhænger af en række private grundejere. Administrationen arbejder derfor imens parallelt med en række

andre lokalplanprocesser. Når administrationen forsætter lokalplanlægningen, er der flere opmærksomhedspunkter som skal varetages. Der er blandt andet hensynet til støjfølsomme anvendelser i form af boliger og kontorer i og uden for lokalplanområdet. Planlægningen skal sikre dem bedst muligt og administrationen skal undersøge, om og hvor der bliver behov for støjafskærmning.

Det er også vigtigt, at vejbetjeningen fastlægges tidligt i projektet, herunder om Kommunalbestyrelsen er villig til at gøre brug af ekspropriation for at muliggøre udviklingen af alle ejendomme i lokalplanområdet. I dialogen med lufthavnen, har sagsbehandlere i lufthavnen oplyst, at det ikke kan lade sig gøre at flytte hegnet, så den nordlige vejadgang via Ryvej kan realiseres. Administrationen vil dog undersøge muligheden yderligere i forbindelse med kommunens dialog med staten om deres arbejde med ny lokalplanlægning for lufthavnen.

Det er forsat uafklaret, hvad indholdet er i de gældende servitutter for de enkelte ejendomme, herunder om de er pålagt højdebegrænsninger. Som en del af den vedtagne arbejdsfordeling skal grundejerne bidrage med en servitutredegørelse for deres ejendomme. Derfor har administrationen gjort grundejerne opmærksomme på, at lokalplandispositionerne skal forholde sig til tinglyste bindinger.

En del af den politiske bestilling fra sidste behandling af denne sag var, at der skulle afholdes et temamøde for kommunalbestyrelsen med drøftelse og belysning af erhvervsudvikling forud for møde i Klima-, By og Erhvervsudvalget. Administrationen planlægger at dette møde afholdes på baggrund af den først indkomne lokalplandisposition, som en eller flere grundejere indsender.

Love/Regler:

Planloven.

Økonomi/Personaleforhold:

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring:

Ingen bemærkninger.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Klima-, By- og Erhvervsudvalget den 6. marts 2024.

Økonomiudvalget den 14. marts 2024.

Kommunalbestyrelsen den 4. april 2024.

Bilag

Bilag 1 Principper for udvikling af Erhvervsområde Nord

Bilag 2 Oversigt over ejendomme