

Følgende er en gennemgang det plangrundlag, der gælder for Dragør Kommune, i forhold til det påtænkte vandanlæg (CWWP).

Landsplandirektiv Fingerplan 2017

Fingerplanen fastlægger de overordnede planforudsætninger og regler for kommunens planlægning. Det aktuelle område, matr. 12k, hvor vandanlægget ønskes placeret er landzone, og derfor omfattet af Fingerplanens regler for "Det øvrige hovedstadsområde".

§ 21 Stk. 1, "Kommuneplanlægningen skal sikre,

1) at byudvikling er af lokal karakter og sker i kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund",

"3) at bymæssige fritidsanlæg placeres i byzone" og

"4) at der ikke udlægges ny byzone inden for den 4. grønne ring,"

§21 Stk. 3, "Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet."

Kommentar: En funktion som det aktuelle vandanlæg må i kraft af sin karakter og sit potentielt intensive besøgsmonster vurderes at være et bymæssigt fritidsanlæg, der kræver byzonestatus. Der er tale om en funktion, der ikke er af lokal karakter men henvender sig til et stort opland, der er betydeligt større end Dragør Kommune og de omgivende nabokommuner. Anlægget vil givet fald være det eneste af sin art i Danmark. Fingerplanen indebærer, at vandanlægget ikke kan etableres, da det kræver udlæg af ny byzone inden for den 4. grønne ring.

Hovedstruktur i Kommuneplan 2009 for Dragør Kommune

Side 27, retningslinjer for landskabsværdier:

"Store Magleby fladens karakter skal beskyttes og styrkes, så det sammenhængende kulturmiljø opleves og sammenhængen mellem landsby og dyrkningsflade bevares"

Kommentar: Et vandanlæg som foreslået vil med sin størrelse og fremmedartede anvendelse i forhold til det bestående miljø adskille sig totalt fra det karakteristiske Amagerlandskab og dermed være et voldsomt visuelt landskabsindgreb.

Side 39, retningslinjer for kulturmiljøer mv.:

"Særligt for Store Magleby skal områdets særlige struktur i markfelter og grøfter mv. sikres. Ligeledes skal samspillet mellem landsbyen og det åbne land bevares så landsbyen fortsat fremstår velafgrænset."

Kommentar: Vandanlægget vil bidrage til at gøre oplevelsen af landsbyen mere rodet og uskøn end den er nu i landsbyens sydlige del og dermed forværre og sløre sammenhængen mellem landsbyen og det åbne land.

Kommentar: Det foreslåede vandanlæg ligger uden for de rekreative lokaliseringssområder, der er udpeget i Fingerplanen. Anlægget kan ikke betegnes som mindre og må i et vist omfang formodes lukket for almen færdsel og brug.

Side 179, retningslinjer for fritid, udvikling af fritidslokaliteter:

"Den gældende dispositions- og landskabsplan for Hollænderhalområdet er retningsgivende for områdets udvikling.""Ved den detaljerede planlægning af de disponible arealer i området bør forholdet mellem det organiserede idrætsliv og den mere almene fritidsudfoldelse, til stadighed inddrages og afvejes."

Kommentar: I dispositions- og landskabsplanen peges der i området for vandanlægget alene på mere almene, ekstensive former for friluftsliv såsom et naturområde i den nordlige del og en boldfæld i den

sydlige del. Muligheden for et vandanlæg som foreslået til organiseret intensiv sport nævnes overhovedet ikke.

Rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2009

Side 4, By- og landzoneforhold:

"Den nuværende zonestatus skal fastholdes for alle kommunens enkeltområder ved udarbejdelse af lokalplan."

Kommentar: Et vandanlæg som foreslået kræver overførsel af arealet til byzone, fordi der er tale om en bymæssig anvendelse med potentiel stor kundetilstrømning og trafik - en anvendelse, som i kraft af sin størrelse og funktion ikke naturligt hører hjemme i landområdet.

Side 42 og 44, Rammer for enkeltområde 9.09:

"Områdets anvendelse fastlægges til idræts- og fritidsanlæg (boldbaner, grønne områder mv)." "Der kan ikke opføres bebyggelse i området, ud over mindre servicebygninger, der alene er tilknyttet områdets brug som idræts- og fritidsområde. Servicebygninger kan opføres i en maksimal højde på 4 m."

Kommentar: Anvendelsen er formuleret meget bredt og kan derfor fortolkes. I dispositions- og landskabsplanen samt lokalplanen er anvendelsen angivet som mere ekstensiv sport og alment friluftsliv og ikke som et intensivt, stort og tungt og anlæg.

Lokalplan 45, Et sports- og fritidsanlæg ved Hollænderhallen

Lokalplanen blev vedtaget i 1997 og er inddelt i 3 hovedområder med fælles og separate bestemmelser.

Fællesbestemmelser for hovedområderne

Bestemmelse 1.2 og 1.4: *Vandanlægget er tænkt placeret på matr. 12k, som ligger i hovedområde 2, der forbliver i landzone".*

Kommentar: Vandanlægget må i kraft af sin størrelse, karakter og brugsmæssige intensitet betragtes som et anlæg, der hører hjemme i byzone. Arealet må derfor forudsættes overført fra landzone til byzone ved en ny lokalplan.

Separate bestemmelser for hovedområde 2

Bestemmelse 3.1: *"Hovedområde 2 må kun anvendes til fælles sports- og rekreativ formål (fritidsformål)"*

Kommentar: Bemærk ordet "fælles", hvilket understreger ønsket om i vidt omfang at tilgodese alment friluftsliv. Vandanlægget vil formentlig for en del blive forbeholdt betalende kunder og ikke være fuldt alment tilgængeligt.

Bestemmelse 3.2 og 3.3: *På kort er udpeget et fritidsområde (nordlig del) og sekundære boldbaner (sydlig del) på matr. 12k, som omfatter vandanlægget. Det anføres, at områderne "kun må anvendes til rekreative formål, og for de sekundære boldbaners vedkommende også sports- og idrætsformål, som ikke indebærer etablering af permanente konstruktioner."*

Kommentar: Det ses, at der med udelukkende rekreative formål på den nordlige del menes noget mere ekstensivt end på den sydlige del med boldbaner, hvor der kan være tale om midlertidige konstruktioner.

Bestemmelse 3.6: *"Der kan efter særskilt tilladelse opføres mindre servicebygninger, hvis anvendelse tjener områdets formål. Eventuelle servicebygninger kan gives en højde af maksimalt 4 m, og skal mht. konstruktion, proportionering, materialevalg, og fremtræden i øvrigt, udformes og placeres under hensyn til områdets indretning og landskabskarakter."*

Kommentar: Det er åbenlyst, at der i lokalplanen lægges afgørende vægt på landskabelig tilpasning af

bygninger og anlæg til stedet. Dette krav opfyldes ikke med et vandanlæg af den aktuelle karakter og dimension.

Bestemmelse 3.7: *På arealet med vandanlægget "må der ikke etableres belysning"*

Kommentar: Hvis vandanlægget skal udbygges med lysanlæg, vil det medføre store lysgener i de tilgrænsende områder med beboere (boligbebyggelsen Kastanjegården og kolonihaverne i Maglebylund), som begge må betragtes som miljøfølsomme anvendelser.

Bestemmelse 3.8: *"Total indhegning må kun etableres om banearealer, der er udlagt til primære boldbaner."*

Kommentar: Der må altså ikke hegnes hele vejen rundt om vandanlægget.

Bestemmelse 3.9: *"Etablering af permanente tilskuersfaciliteter må kun ske på arealer, der er udlagt til opvisningsbaner og kræver særskilt godkendelse fra kommunen."*

Kommentar: Bestemmelsen forudsætter indirekte, at der ikke må etableres permanente tilskuersfaciliteter ved vandanlægget.

Bestemmelse 3.10: *"Enhver ændring i områdets terræn- og beplantningsforhold samt nyanlæg af beplantninger, stiforløb, græsflader, bakker, søer, grøfter, volde hegning og lign. med henblik på områdets anvendelse til sports- og rekreative formål, forudsætter tilvejebringelsen af en samlet landskabsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen."*

Kommentar: En samlet dispositions- og landskabsplan er efter lokalplanens vedtagelse blevet godkendt og optaget i Kommuneplan 2009. Planen lægger stiller store krav til udformningen af landskabet.

Sammenfattende vurdering

- Lokalplan 45 kan ikke danne grundlag for etablering af det foreslåede vandanlæg
- Vandanlægget strider mod Fingerplanens regler for det øvrige hovedstadsområde og kommuneplanens retningslinjer om landskabelige og kulturhistoriske interesser.
- Vandanlægget er et bymæssigt fritidsanlæg, som kræver en ny lokalplan, der overfører arealet fra landzone til byzone.
- Vandanlægget er under alle omstændigheder et større bygge- og anlægsarbejde, som er underkastet lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2
- Arealets anvendelse til vandanlæg er ikke i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen godkendte dispositions- og landskabsplan.
- Borgerne har aldrig været inddraget og haft mulighed for at tage stilling til et intensivt vandanlæg som foreslået. Borgerne har i offentlighedsperioden omkring lokalplan 45 alene været præsenteret for mere ekstensive former for rekreativ udnyttelse af det aktuelle område.
- Hvis kommunalbestyrelsen beslutter etablering af det foreslåede vandanlæg på grundlag af lokalplan 45 og uden ny supplerende lokalplan, vil der være grundlag for at klage til Planklagenævnet.



OMRÅDE FORESLÅET TIL CWWP (COPENHAGEN WHITE WATER PARK)

Området til vandanlægget er markeret med hvid kontur og omfatter ca. 4,8 ha