

DRAGØR KOMMUNE

Lokalplan 77A

For et sports- og fritidsområde ved Engvej

INDHOLD

INDLEDNING	side 3
-------------------	--------

REDEGØRELSE	side 5
--------------------	--------

Lokalplanen baggrund

Planens område og indhold

Planens forhold til anden planlægning mv

Planens retsvirkninger

LOKALPLANBESTEMMELSER	side 9
------------------------------	--------

VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 11
-----------------------------	---------

BILAG	side 12
--------------	---------

1: Matrikelkort

2: Lokalplanområdets opdeling

Lokalplan 77A er udarbejdet af Plan og Teknik, i maj 2018.

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

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

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

En lokalplan består af to dele: en planredegørelse og selve lokalplanbestemmelserne.

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen.

Planredegørelsen, som primært har til formål at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, kan ikke bruges direkte som grundlag for regulering.

Lokalplanbestemmelserne, 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 udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på 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.

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

I forbindelse med en beslutning i Dragør Kommunalbestyrelse i 1999, om at flytte Dragør Boldklub, med tilhørende klubhus og boldbaner, til området ved Hollænderhalen, vedtog kommunalbestyrelsen en ny lokalplan 49, for den tidligere opvisningsbane samt tennisbanerne ved Engvej.

Lokalplan 49 udlagde området til bydelspark, med skoleidrætsfaciliteter, og åbnede mulighed for indplacering af en ny tennishal, i tilknytning til de eksisterende tennisbaner i området. Desuden åbnede planen mulighed for at opføre en ny børneinstitution, og at omdanne det tidlige klubhus for boldklubben, til institutionsformål.

Bydelsparken, børneinstitutionen samt omdannelsen af det tidlige klubhus, er efterfølgende realiseret.

I foråret 2016 ansøgte Dragør Tennis om godkendelse af en ny tennishal.

På baggrund af ansøgningen blev der indledt drøftelser mellem Dragør Kommunalbestyrelse og Dragør Tennis, om mulighederne for at opføre en tennishal i området.

Det viste sig ikke muligt at nå til enighed om opførelse af en ny tennishal, og kommunalbestyrelsen besluttede den 10. januar 2017, at muligheden for en ny hal skulle udgå af det gældende plangrundlag i lokalplan 49.

Nærværende Lokalplan nr. 77A, har som sit primære formål at udlægge området til et sports- og fritidsområde, uden mulighed for halbyggeri.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er centralt beliggende i et ældre villaområde fra 1960^{erne}, syd for Omsorgscentret Enggården, og har en samlet størrelse på ca. 3,7 ha.

Området afgrænses mod vest af en lav ensartet rækkehusbebyggelse, i en højde på 5 til 6 m, mod øst af forskelligartede fritliggende villaer, med højder på 6 til

8 m, og mod syd af en nyere rækkehusbebyggelse i en højde på ca. 7 m.

Området rummer aktuelt 2 børneinstitutioner, der er realiseret i henhold til lokalplan 49, samt tennisbaner og klubhus for Dragør Tennis.

Bydelsparken har aktuelt et samlet areal på ca. 1,7 ha, og er udformet og plejet som en plan græsflade, der åbner sig mod Engvej, og som anvendes til en bred vifte af fritids- og idrætsaktiviteter.

LOKALPLANENS INDHOLD

I forhold til den hidtil gældende Lokalplan 49, åbner Lokalplan 77A ingen mulighed for opførelse af en ny hal. Forslaget opdeler lokalplanområdet i 5 delområder, som angivet på bilag 2, side 14, i nærværende lokalplan.

Delområde 1	Delområde et fastholdes som en ubebyggelig bydelspark, med en bred vifte af anvendelsesmuligheder, herunder muligheden for en fortsat anvendelse af området til skoleidræt, for Dragør Skole Syd. Beplantningen i områdets vestlige del skal bevares.
Delområde 2	Delområde 2 rummer det gamle klubhus, der er indrettet til brug for kommunens dagplejegrupper samt spejdere. Bygningen har et etageareal på ca. 385 m ² , og lokalplanen åbner mulighed for en eventuel udvidelse til 500 m ² .
Delområde 3	Delområde 3 indeholder samtlige faciliteter, der benyttes Dragør Tennis, herunder tennisbaner og klubhus. Lokalplanen åbner mulighed for at klubhuset kan udvides til fra ca. 160 ² m til 300 m ² .
Delområde 4	Delområde 4 rummer Strandengens SFO, der eventuelt kan udvides fra de nuværende ca. 660 m ² til 800 m ² , svarende til en bebyggelsesprocent på 25.
Delområde 5	Delområde 5, der er beliggende i randzonen mod nord og øst, udlægges som et sti- og parkeringsareal, der ikke kan bebygges.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013	Kommuneplan 2009 udgør sammen med kommuneplanrevision 2013, kommunens overordnede plangrundlag.
Rammeplan	Lokalplanområdet udgøres af kommuneplanens enkeltområde 3.14, hvis anvendelse er fastlagt til offentlige formål (park, tennisbaner institutioner mv.)
Hovedstruktur	I kommuneplanens hovedstruktur fastsættes en målsætning om at bydelsparken, sammen med "Anlægget" ved Enggården, skal udgøre et sammenhængende grønt parkbånd, som kan indeholde et integreret sports-, fritids- og institutionsområde, der henvender sig til alle aldersgrupper. Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for bydelsparkens konkrete udformning og anvendelse. Lokalplan 77 er ikke til hinder for at realisere disse retningslinjer.
Lokalplan 49	Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 49, der fastlægger de samme typer anvendelser som nærværende lokalplan 77A. Vedtagelsen af Lokalplan 77A indebærer ophævelse af lokalplan 49.
Planlovens kystnærhedszone	Som langt den største del af Dragør Kommune er også nærværende lokalplanområde beliggende i planlovens såkaldte "kystnærheds-zone" (i en afstand af 3 km fra kysten), i henhold til planlovens § 5 a, stk. 4. For en kystnær del af byzonen, foreskriver § 11a stk.4 at der ved indpasning af ny bebyggelser bl.a. tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til naturinteresserne på de omgivende arealer. Varetagelsen af disse hensyn skal bl.a. inddrage bygningernes højde. Planlovens § 16 stk. 4 forskriver, at der for bebyggelser og anlæg skal redegøres for deres eventuelle visuelle påvirkning, og såfremt de afviger væsentlig for de eksisterende bygninger i området, skal der gives en begrundelse herfor.
Påvirkning af kystlandskabet	Realisering af Lokalplan 77A vil ikke påvirke kystlandskabet.
Museumsloven	Hvis der under et jordarbejde indenfor lokalplanområdet 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 for astronomi, nyere tid og arkæologi.

Trafikforhold	Lokalplan 77A indebærer ingen ændringer i trafikafviklingsforholdene.
Varmeforsyning	For lokalplanområdet gælder, at den valgte varmforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmeplan. Kommuneplanen henstiller desuden til, at ny bebyggelse skal søges opført som lavenergibebyggelse, defineret i forhold til gældende bygningsreglement.
Spildevandsplan	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune.
Miljøvurdering	Der er foretaget miljøvurdering (screening) af forslag til Lokalplan 77A, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 425 af 18.05. 2016). Det var konklusionen, at lokalplanen ikke medfører en sådan påvirkning af omgivelserne, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, da planen alene omfatter et mindre område på lokalt niveau, og da der kun er tale om en mindre ændring af det eksisterende plangrundlag, jf. lovens § 3 stk. 2.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidig anvendelse	Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Eksisterende anvendelse	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
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

LOKALPLAN 77A

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplan 77A har til formål,

- at fastholde områdets anvendelse til et integreret sports-, fritids- og institutionsområde, og
- at hindre at der kan opføres en tennishal i området.

Afsnit 2.

Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1. omfatter matr.nr 334hz og del af 334a af St. Magleby by, St. Magleby. Området forbliver i byzone.

2.2

Området opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, og 5, som vist på Bilag 2.

Afsnit 3.

Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: Bydelspark, sportsaktiviteter, institutioner o. lign.

3.2

Delområde 1 udlægges til bydelspark med mulighed for forskelligartede sports- og fritidsaktiviteter. Området må ikke bebygges, bortset fra mindre servicebygninger, hvis anvendelse tjener områdets formål.

3.3

Delområde 2 udlægges til institutions- og fritidsformål.

3.4

Delområde 3 udlægges til tennisaktiviteter, med tilknyttet klubhus.

3.5

Delområde 4 udlægges til institutionsformål.

3.6

Delområde 5 udlægges til sti- og parkeringsformål. Området må ikke bebygges.

Afsnit 4.

Bebyggelsens omfang og placering

4.1

I *delområde 2* må bebyggelsen gives et maksimalt etageareal på 500 m², og en maksimal højde på 6 m.

- 4.2 I *delområde 3* må bebyggelsen alene bestå i det eksisterende klubhus, der kan moderniseres og udvides til et maksimalt etageareal på 600 m², i en maksimal højde på 6 m.
- 4.3 I *delområde 4* må bebyggelsen gives et maksimalt etageareal på 800 m², og en maksimal højde på 8,5 m.

Afsnit 5.

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Ny bebyggelse, herunder mindre udhuse, overdækninger og indhegninger, skal med hensyn til proportioner, materialer, farver og fremtræden i øvrigt, godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 5.2 Nye bebyggelser i området må ikke udføres med flade tage.
- 5.3 Der må ikke anvendes lysreflekterende tagmaterialer.
- 5.4 Solcelleanlæg og andre miljøtekniske anlæg skal godkendes som integreret i bebyggelsens arkitektur.
- 5.5 Ventilationsafkast skal placeres og godkendes som en integreret del af arkitekturen.
- 5.6 Der må ikke opsættes reklameskilte på bygninger.

Afsnit 6.

Ubebyggede arealer mv.

- 6.1 Områdets udformning og indretning, med hensyn til beplantning, hegning, befæstelse, belysning og inventar, som cykelstativer, bænke, affaldsbeholdere, skilte mv., skal udformes under hensyntagen til områdets samlede fremtræden, og godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.2 Den eksisterende randbeplantning langs den østlige afgrænsning af delområde 1, skal bevares
- 6.3 Udendørs belysning, herunder lysarmaturer på bygninger, belysning af udendørs tennisbaner, stiforløb og parkeringsarealer mv., skal godkendes særskilt
- 6.4 Der må ikke opsættes reklameskilte i området.

- 6.5 Regulering af terræn og ændring af terrænhøjde skal ske uden konsekvenser for afledning overfladevand til naboarealerne. Der skal anlægges forsinkelses- og nedsivningsanlæg til lokal afledning af regnvand, integreret i de ubebyggede arealer.¹

Afsnit 7.

Vejforhold og parkering

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet kan ske fra Strandjægervej og Engvej. Der må ikke etableres vejforbindelse mellem Engvej og Strandjægervej.
- 7.2 Der kan udlægges parkeringsarealer indenfor delområde 5, efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Afsnit 8.

Udstykninger

- 8.1 Området kan ikke udstykkes. Der kan foretages arealoverførsler indenfor lokalplanområdet.

Afsnit 9.

Ophævelse af Lokalplan 49

- 9.1 Lokalplan 49 ophæves for ejendomme, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 77A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 24. maj 2018.

Eik Dahl Bidstrup
Borgmester

/

Mette Jeppesen
Direktør

¹ Der henvises til såkaldte LAR-løsninger til håndtering af regnvand fra tage og befæstede arealer, der i henhold til spildevandsplanlægningen, skal nedsives på egen grund og ikke ledes til kloak.





