

Nærværende notat er en gennemgang af kommuneplanforslaget, der er sendt i høring frem til 30. marts. Af praktiske grunde er der alene foretaget en gennemlæsning af den af kommunen udsendte høringsversion. Det vil sige, at der ikke er skelnet, om ændringer er udskudt til en kommende planrevision eller i forhold til tidligere bemærkninger, der måtte være fremsat før den officielle høring.

Gennemgangen følger rækkefølgen af overskrifter i kommuneplanforslaget.

KPF 2022: angiver tekstindhold ifølge forslaget til Dragør Kommuneplan 2022

Kommentar: angiver bemærkninger og ønsker til ændring mv. i kommuneplanforslaget

HOVEDSTRUKTUR

Sidetal Byer

- 12 *KPF 2022:* Boldbanearealet (den gamle opvisningsbane) ved Engvej fastlægges til bl.a. etage-/tæt-lav boligbebyggelse i max. 2 ½ etage.
Kommentar: Boldbanen skal bevares som en åben grøn fælled uden boligbebyggelse, da den er en vigtig del af en grøn kile, der strækker sig fra kirken/skolen over det gamle og nye anlæg til boldbanen og indgår dermed som et overordnet grønt træk i byens struktur. Et eventuelt seniorbofællesskab kan placeres mellem tennisanlægget og SFOen øst for og uden for boldbanen.

KPF 2022: Areal nord for Kirkevej fastlægges som perspektivområde til senere byudvikling med 200 boliger. Modsætningsvis angives, at kommuneplanen ikke tilsigter nye boligarealer på bar mark.
Kommentar: Jorden mellem Store Magleby landsby og Dragørs byområde er et gammelt kulturlandskab, som skal bevares som et åbent marklandskab med levende hegn af hensyn til oplevelsen af den fritliggende landsby og dens tilhørende markstruktur.
- 15 *KPF 2022:* Areal ved Hvidtjørnen fastlægges som byggemulighed for 35 boliger.
Kommentar: Arealet henligger som et grønt friareal, der har betydning som lege- og opholdsareal og som grøn forgrund til den bevaringsværdige gårdhusbebyggelse. Det grønne område bør bevares som friareal for bebyggelsen.
- 16 *KPF 2022:* Rådhushaven nævnes som mulighed for boligbyggeri
Kommentar: Rådhushaven skal bevares med sin historiske og fysiske sammenhæng med det velbevarede gamle rådhus. Haven er et fint grønt træk og en køn grøn smutvej for gående mellem Stationsvej og FJ Madsens vej.
KPF 2022: Materielgården nævnes også som muligt fremtidigt areal til en fremtidig boligbebyggelse.
Kommentar: En eventuel boligbebyggelse her vil komme til at ligge tæt op ad kommunens rensningsanlæg med evt. risiko for lugt- og synsgener. Er stedet egnet til boliger?
- Detailhandel**
- 22 *KPF 2022:* Der nævnes mulighed for detailandelsbutikker langs søndre havnekaj og i Skurbyen.
Kommentar: Det skal præciseres, at eventuelle butikker bør være havnerelaterede.

Trafik

Behovet for el-ladestandere er ikke behandlet nærmere i kommuneplanen.

Kommentar: Dette er yderst presserende for Dragør gamle bydel, hvor parkering og opladning på både offentligt og privat areal ellers afgørende vil komme til at skæmme det bevaringsværdige bymiljø.

- 43 *KPF 2022:* Der omtales anlæg af en overordnet trafikvej, som forbinder Kirkevej og lufthavnen.
Kommentar: Et sådant vejanlæg vil være et væsentligt indgreb i kulturlandskabet mellem Dragør og Store Magleby. Vejforholdene for det nye erhvervsområde mod nord og behovet for den nye vej er uafklaret og kræver nærmere undersøgelser.

KPF 2022: Ligeledes omtales en omlægning af den overordnede vejstruktur syd om Store Magleby.

Kommentar: Vejanlægget vil gribe voldsomt ind i det åbne landskab omkring landsbyen. En miljøprioritering af de eksisterende veje anbefales som alternativ, fordi den bevarer den nuværende og historiske vejstruktur.

- 46 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger parkering på egen grund som det bærende princip.
Kommentar: Dette kan nødvendigvis ikke gælde for den tætte boligbebyggelse i Dragør gamle bydel.

- 47 *KPF 2022:* Kommuneplanen omtaler kort den overordnede kollektive trafikstruktur.
Kommentar: Afsnittet bør omtale Tårnby kommunes reservation i lokalplan til fremtidig baneforbindelse i lufthavnens østlige afsnit til Dragør nord, som kan medvirke til at realisere et langsigtet mål om højklasset banebetjening af Dragør.

Landskab

- 54-57 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger 3 større "bevaringsværdige landskaber": Fælleden sydøst for Store Magleby, strandengene langs Dragør Sydstrand og det sydvestlige kystområde / Kongelunden. Det nævnes, at Dragør Kommune ikke rummer værdifulde statslige geologiske interesseområder.

Kommentar: I Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen bruges termen, "værdifulde landskaber". Det fremgår ikke, om kommunens udpegning af landskaber bygger på en udførlig kortlægning efter den officielle landskabskaraktermetode.

Kommunen rummer værdifulde regionale geologiske områder, der bør omtales: Strandengene og strandsøerne langs Sydstranden samt området ved Sydvestpynten/Aflandshage. Det bør indgå i forbindelse med landskabsudpegningen.

Landbrug

- 60 *KPF 2022:* Kommuneplan fastlægger særligt værdifulde landbrugsområder.
Kommentar: Det bør nævnes, at de åbne dyrkede marker og levende hegn er det mest karakteristiske træk for hele kommunen, ikke bare de særligt værdifulde landbrugsområder. Dette landskab med de mest frugtbare jorder nærmest Store Magleby kan opfattes som en kulturarv fra hollændertiden.

Naturområder

- 67 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger et større potentielt naturbeskyttelsesområde langs kommunegrænsen nord for Store Magleby landsby.
Kommentar: Der savnes en nærmere begrundelse for udpegning af dette område. Det er vigtigt at afklare, om et naturområde her er foreneligt med hensynet til oplevelsen af landsbyen mod det åbne land.
KPF 2022: Langs kysten foran Søvang er angivet en potentiel økologisk forbindelse.
Kommentar: Der savnes en beskrivelse af, hvordan forbindelsen kan etableres i det smalle strandforland.
- Grønt kort**
- 78 *KPF 2022:* Det omtales, at formålet med grønt kort fra statens side er at etablere et sammenhængende netværk af større naturområder forbundet af økologiske forbindelser for at øge bl.a. biodiversitet.
Kommentar: Der savnes en tydelig definition og henvisning til kort om, hvad grønt kort består af. Det ville være ønskeligt med illustrative eksempler på fremtidige naturgenopretningstiltag Dragør.
- Skov**
- 80 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger nye områder for skovplantning, som kan indgå i et samlet skovområde i forbindelse med Kongelunden. Konkret ønske om skov på det tidligere skydebaneareal ved Søvang. Der fastlægges kystområder, hvor skov er uønsket. En stor del af det øvrige landområde er fastlagt neutralt, idet der ikke er taget stilling til skovplantning.
Kommentar: I neutralområdet kan der eventuelt ske skovrejsning, men uden statslig støtte. Ved placering af ny skov bør der tages hensyn til andre væsentlige interesser, f.eks. kulturhistoriske og et generelt ønske om at bevare mest muligt af "hollænderlandskabet", dvs. de åbne marker, levende hegn og grøfterne.
- Fritid**
- 80 *KPF 2022:* Der åbnes op for nye bynære kolonihaver.
Kommentar: Der skal tages betydelige landskabshensyn ved placering af nye kolonihaveområder gennem en konkret landskabsanalyse.
- Turisme**
- 92 *KPF 2022:* Kommuneplanen indeholder ikke udpegning af konkrete turistdestinationer men henviser til den kommende turismestrategi.
Kommentar: Dragør gamle by og havn, Amagerminoen samt Kongelundfortet er vel allerede vigtige eksisterende turistmål.
- Bevaring og kulturarv**
- 99 *KPF 2022:* Kommuneplanen nævner nomineringsdokumentet om verdensarv.
Kommentar: Som kildemateriale bør også nævnes 3-bindsværket, Kulturhistorisk Oversigt om oldtid, middelalder og nyere tid udgivet af Københavns Amt.
- 100 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger verdensarvens nomineringsområde og bufferzone. Det angives at der skal sikres sammenhæng mellem de 2 områder.

Kommentar: Det bør præciseres, at bufferzonen især skal sikre mod skæmmende indgreb, der forstyrrer oplevelsen af verdensarven i nomineringsområdet.

- 106-109 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger Store Magleby landsby og omliggende marker som et særligt værdifuldt kulturmiljø, men beskriver også, at der er udfordringer med at bevare landsbymiljøet intakt. Der er opført en del bebyggelse, som ikke rummer særlige arkitektoniske kvaliteter eller på anden måde styrker landsbymiljøet.

Kommentar: Der bør præciseres, at der er behov for en forstærket bevaringsplanlægning og -administration.

- 112 *KPF 2022:* Det nævnes, at alle huse er bevaringsværdige i Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel. *Kommentar:* Formelt er det korrekt men reelt er der flere bygninger, som næppe er bevaringsværdige (bl.a. flere huse ved Stettinstræde samt Lo og Lade bebyggelsen). Desuden er bebyggelsen langs Kongevejen, der er omfattet af Lokalplan 3, ikke vurderet.

KPF 2022: Kommuneplanen udpeger i et vist omfang fredede og bevaringsværdige huse. Nogle bygninger er konkret nævnt mens andre kun fremgår i generelle termer som hustyper. Det oplyses, at der vil ske en konkretisering ved fremtidig planlægning.

Kommentar: Det er nok vigtigt for husejerne at kende deres situation og retssikkerhed så tidligt som muligt for ikke at føle sig dårligt behandlet i for eksempel en salgssituation.

- 114 *KPF 2022:* Kommunenplanen angiver eksempler på bebyggelser med arkitektonisk kvalitet uden for de to kulturmiljøer, Dragør og Store Magleby, men udpeger kun få af dem som egentligt bevaringsværdige. Arkitektoniske kvaliteter i de forskellige bydele er alene beskrevet generelt. *Kommentar:* Eksemplerne fremstår, når de ikke er udpeget som bevaringsværdige, alene som vejledende og uden juridisk virkning. F.eks. burde Engparken og flere andre karakteristiske bebyggelser være udpeget og sikret som bevaringsværdige.

- 118 *KPF 2022:* Kommuneplanen fastlægger en 300 m beskyttelseszone omkring Store Magleby kirke. *Kommentar:* Kirken i Store Magleby er delvis fritliggende, selvom Hollændehal og skolebyggeri er opført tæt på. Det er vigtigt at bevare de tilbageværende uberørte omgivelser fri for ny dominerende bebyggelse og dermed muligheden for at opleve kirken som et monument i landskabet.

Klima og Energi

- 123 *KPF 2022:* Det angives som et mål at reducere CO2-udslip og energiforbrug samt optimere energiudnyttelsen. Der skal gives plads til innovative teknologiske løsninger. *Kommentar:* Det haster med en ny varmeplan for at undgå usikkerhed og måske fejlinvesteringer for husejerne. I Dragør gamle bydel er det et påtrængende problem, at der ikke er retningslinjer for fremtidig varmforsyning og tekniske installationer. Det medfører skæmmende varmepumper og el-ladeparkering i det gamle bymiljø.

- 128-129 *KPF 2022:* Kommuneplanen indeholder et kort, der fastlægger oversvømmelsestruede områder i 2050 ved en 100 års hændelse på grund af klimaændringer. *Kommentar:* Der er ikke udpeget områder med særligt behov for beskyttelse mod oversvømmelse på grund af ekstra stor samfundsmæssig værdi såsom arkitektoniske eller kulturhistoriske interesser. Det gælder Dragør gamle by og havn, som er nationalt udpeget på tentativlisten over verdensarv.

- 134 *KPF 2022:* Det nævnes, at halvdelen vand på renseanlægget skønnes at være uvedkommende vand. Det svarende til ca. 1 mio. m³ vand årligt.
Kommentar: Mængden af uvedkommende vand forekommer stort. Skyldes det utætheder i systemet af spildevandsledninger og hvad er løsningen?
- 135 *KPF 2022:* Kommuneplanen omtaler meget kort LAR (lokal afledning af regnvand) men kun som vejledende anbefalinger.
Kommentar: Der savnes nærmere bindende byplanmæssige regler for området.

RAMMEBESTEMMELSER

Ramme nr. *KPF 2022:* Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fastsætter overordnet en bygningshøjde på 8,5 m for en række villakvarterer og enkelte rækkehusbebyggelser, jf. listen nedenfor.

1.03 Drogdensvej

2.01A og B Nordre strandvej, DB Dirchsens allé/Stationsvej, 2.03 Øresunds allé

3.01 Strandjægervej, 3.08 Hvidtjørnen,

4.01 Kirkevej/Markvænget, 4.02 A og B Hartkornsvej/Krudttårnsvej

5.01 Køjevænget, 5.02 Thimannsvænget, 5.03 A og B Kronager/Rytterager, 5.12 Banestien, 5.013 Hyldeengen

7.01 og 7.02 Søvang

9.41 Kalvebodvej embedsboliger, 9.41 Sydvestpynten

Kommentar: Kommuneplanens bygningshøjde for de nævnte kvarterer er alene fastsat som 8,5 m. Det betyder mulighed for at bygge huse i 2 fulde etager med fladt tag i eksempelvis funkisstil. Dragørs villa- og rækkehuskvarterer består i altovervejende grad af huse i 1 ½ etage med skråt tag, dvs. én etage med udnyttet tagetage. Huse i 2 fulde etager bryder således med helhedskarakteren i kommunens eksisterende bykvarterer. Desuden skaber disse huse ofte indbliksgener fra 1.sal ind mod naboer. Det foreslås derfor, at kommuneplanens bygningshøjde suppleres med krav om maksimalt 1 ½ etage. Det vil reducere eventuelle gener og bevare kvarterernes helhed. Det er presserende med en regulering, da udviklingen henimod flere dominerende, stærkt afvigende byggerier allerede er i gang.