

Dragør Kommune

Forslag – Kommuneplantillæg 6

Dragør Kommuneplan 2022



DRAGØR
KOMMUNE

FORSLAG

Cecil Lundme Olausson



DRAGØR
KOMMUNE

Forslag til Kommuneplantillæg 6

Dragør Kommuneplan 2022

Center for Plan, Teknik og Erhverv

1. Forord

Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en tilføjelse til den eksisterende kommuneplan. Tillægget vedrører typisk et mindre geografisk område eller et specifikt emne i kommuneplanen.

Kommuneplanen samler og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen, herunder byområder, boligplacering, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. Samtidig beskæftiger kommuneplanen sig med forhold uden for byerne som natur, landskab, benyttelse og beskyttelse. Kommuneplanens rammer angiver retningslinjer for senere vedtagne bestemmelser i lokalplaner vedrørende anvendelse, bebyggelsesform og tæthed m.m. I landzonen er rammerne også retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

I henhold til planloven kan et kommuneplantillæg vedtages, når kommunalbestyrelsen ønsker at ændre kommuneplanens rammer. Dette er nødvendigt, fx i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke overholder kommuneplanens rammer. Kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis kommunalbestyrelsen generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid beslutte at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplantillæg i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

Ifølge Planlovens § 12 giver et kommuneplantillæg kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når det er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis det er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Offentlig høring

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode har borgerne mulighed for at fremsætte

bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Efter afslutningen af den offentlige høring vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang eventuelle indsigelser og ændringsforslag imødekommes. Herefter kan kommuneplantillægget endeligt vedtages. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker så omfattende ændringer, at det reelt er et nyt kommuneplantillæg, startes processen forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentligt bekendtgjort i avisen, bliver tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for kommunalbestyrelsen og kommunens administration.

2. Indledning

Baggrund

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for et skateranlæg på Dragør Havn er administrationen blevet opmærksom på, at den nuværende kommuneplan ikke tillader anvendelse i henhold til planlovens regler. Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i et område som til dels er udlagt til erhvervsområde og til dels centerområde. For at muliggøre lokalplanens tilblivelse, foreslås en ændring af kommuneplan 2022.

Kommuneplantillæggets indhold

Med forslag til kommuneplantillæg 6 udvides kommuneplanramme 1.09.05 til at omfatte hele det område som vil udgøre det planlagte skateranlæg. Dermed aflyses samtidig ramme 1.09 og 1.09.01 for det pågældende område.

For det konkrete område betyder det, at den generelle anvendelse ændres fra erhvervsområde (ramme 1.09) og centerområde (ramme 1.09.01) til et rekreativt område (ramme 1.09.05), samt at der stilles krav om, at bebyggelse og anlæg arkitektonisk skal indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.

Det bemærkes, at det er tale om en ændring af kommuneplanen, som understøtter kommunalbestyrelsen mål, om at der på havnen skal ske en udvikling i havnens service- og fritidsfaciliteter og at havnens attraktionsværdi for alle brugergrupper skal søges øget.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000 område – *Vestamager og havet syd for* – og som udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127 – er beliggende cirka 600 meter fra planområdet, se figur 1. Beskyttelsesområdet omfatter store dele af kommunens samlede kystareal, fra Gåserepublikken tæt på Dragør Gamle By i øst, langs hele Dragør Sydstrand og ind i Tårnby Kommune i kommunens mest vestlige dele.



Figur 1 - Kort fra Arealinformation – afstand fra projektområde til Natura-2000 område nr. 143 "Vestamager og havet syd for", og som udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127.

Den nye arealudnyttelse, der muliggøres som følge af kommuneplanændringen, hvor området overgår til et rekreativt område med mulighed for at etablere et skateranlæg vil ikke kunne påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området, herunder både for habitat- og fuglebeskyttelsesområdet.

Kommunen vurderer, at det ikke er sandsynligt, at forslaget i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter som kan følge på rund af kommuneplantillægget, kan påvirke ovenstående Natura 2000 område væsentligt. Det skyldes, at planens karakter ikke vil kunne påvirke arter og naturtyper på

udpegningsgrundlaget væsentligt over den afstand, der er fra planområdet til Natur 2000 området. Planen vurderes ikke at påvirke levesteder for arter på udpegningsgrundlaget pga. afstanden og projektets karakter.

Det er ikke registreret nogen bilag IV arter på individniveau i eller i nærheden af planområdet. Der er heller ikke registreret nogen yngle- eller rasteområder for registrerede bilag IV arter i området.

Kommunen vurderer derfor, på baggrund af en miljøscreening af området, at planen kan realiseres, uden at beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til kommuneplantillæg

Dragør Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Tillægget ændrer ikke på, at der gives mulighed for at lokalplanlægge for offentlige formål og fritidsformål i området.

Kommuneplantillægget vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

3. Gældende kommuneplanrammer

Plan nr. og navn	1.09 Havneområdet
<i>Generel anvendelse</i>	Erhvervsområde
<i>Fremtidig zonestatus</i>	Byzone
<i>Generelle Anvendelsesbestemmelser</i>	Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsmæssige og fritidsmæssige havneformål, der efter kommunalbestyrelsens skøn har tilknytning til havnens funktioner. Der må ikke opføres boliger i området. De særlige kulturhistoriske træk, der vidner om tidligere tiders levevis og byens livsgrundlag, skal fastholdes. Det drejer sig om de historiske bygninger og træk af de historiske moler, om den selvgroede Skurby med tilhørende grønninger samt om færgemolen fra Sverigestrafikken. Den historiske bebyggelse på havnen skal bevares. Bygningsændringer skal respektere de retningslinier for byggeskikken der gælder for Dragør gamle bydel. Delområder, der er registreret som forurenede, må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurenede jord.
<i>Supplerende Anvendelsesbestemmelser</i>	-
<i>Bebyggelsesomfang Og -udformning</i>	Der må kun opføres ny bebyggelse og anlæg uden for delområderne 1.09.01- 1.09.06 i form af skure, tekniske installationer og lignende, der funktionelt og arkitektonisk kan indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.
<i>Opholds- og fritidsarealer</i>	Områdets grønne arealer skal friholdes for bebyggelse og anlæg.
<i>Miljøforhold</i>	Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.
<i>Bevaring</i>	-
<i>Andet</i>	Samtlige havnearealer, herunder eksisterende og nye arealer, fremkommet ved opfyldning i søterritoriet, skal ved lokalplanlægning overføres fra landzone til byzone.

Plan nr. og navn**1.09.01 Havneområdet***Generel anvendelse*

Centerområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

*Generelle**Anvendelsesbestemmelser*

Områdets anvendelse fastlægges til havnerelaterede erhvervs- og service formål, herunder mere areal- og volumenkrævende funktioner (bådværft, værksteder, udstilling og lign.) og restauranter samt butikker, der henvender sig til de kunder og turister, der i øvrigt benytter havnen. Liberalt erhverv og anden servicevirksomhed kan indpasses, dog underordnet den havnerelaterede erhvervsanvendelse. Bebyggelse må ikke placeres nordligere end den linje, der danner flugten for den nuværende bebyggelse langs Fiskerikajen, og sydligere end den linje ca. 90 m syd herfor.

*Supplerende**Anvendelsesbestemmelser*

Det samlede areal til detailhandel må ikke overstige 600 m².
Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 400 m².

*Bebyggelsesomfang**Og -udformning*

Den maksimale bygningshøjde over eksisterende terræn fastsættes til 8,5 m, dog således at den maksimale bygningshøjde i den vestligste del fastsættes til 6 m, tilpasset den historiske bebyggelse. Enkelte funktionsbestemte bygnings-dele kan overskride højdegrænsen. Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet dispositionsplan, der sikrer ensartede og tilpassede proportioner og en fælles karakter, dog med mulighed for variationer. Den nuværende Skurby skal bevares, for så vidt angår bebyggelsesstrukturen. Skurnes indbyrdes placering og karakter skal følge fælles enkle retningslinjer og bestemmelser, der sikrer det nuværende præg, men samtidig giver mulighed for variationer og individuelle traditionelle udformninger.

Opholds- og fritidsarealer

Indenfor området udlægges en kombineret parkerings- og bådoplægsplads.

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

-

Andet

Vejadgang til området skal primært ske fra nuværende Færgevej.

4. Ændring af kommuneplanrammen

I henhold til planlovens § 23c, fastlægges følgende Kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2022.

I Rammeplaner for lokalplaner 2022 foreslås følgende ændringer for enkeltområde 1.09.05 – Sandtangen.

Ændringer er markeret med **RØD**.

Plan nr. og navn	1.09.05 Sandtangen
<i>Generel anvendelse</i>	Rekreativt område
<i>Fremtidig zonestatus</i>	Byzone
<i>Generelle Anvendelsesbestemmelser</i>	Området udlægges til rekreative formål og fritidsformål. + tilknytning til havnen uden yderligere bebyggelse.
<i>Supplerende Anvendelsesbestemmelser</i>	-
<i>Bebyggelsesomfang og -udformning</i>	Arkitektonisk skal bebyggelse og anlæg indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.
<i>Opholds- og fritidsarealer</i>	-
<i>Miljøforhold</i>	Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.
<i>Bevaring</i>	-
<i>Andet</i>	-

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 81 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af
Dragør Kommunalbestyrelse den DD. MÅNED ÅR

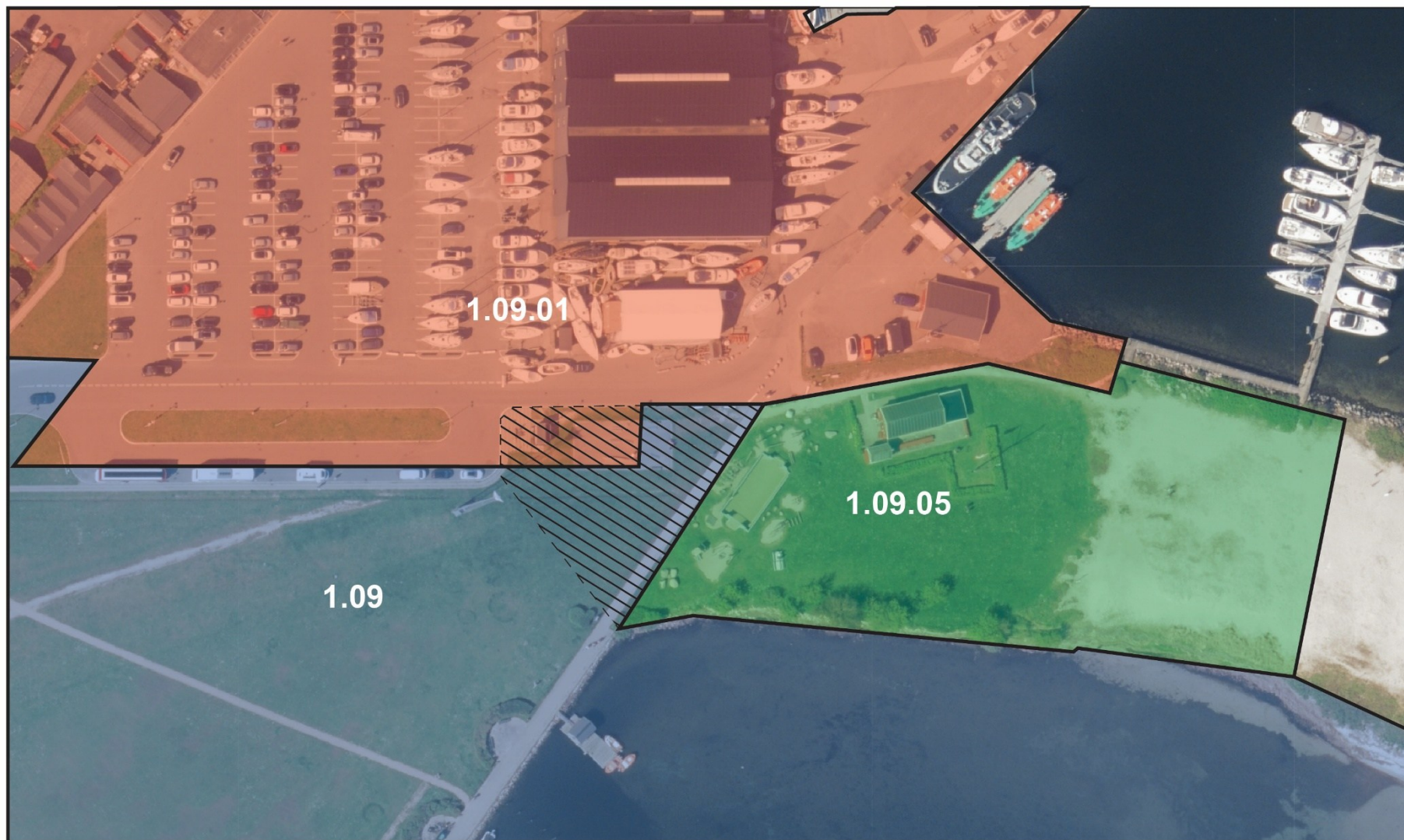
Kenneth Gøtterup

/

Borgmester

Louise Piester

Direktør



Rammekort, eksisterende rammer

- Ramme 1.09
- Ramme 1.09.01
- Ramme 1.09.05
- Areal som får ny ramme

10 m
 1 : 1000

18. marts 2025,
12:25



DRAGØR
KOMMUNE

Rammekort, nye rammer

-  Ramme 1.09
-  Ramme 1.09.01
-  Ramme 1.09.05
-  Areal som får ny ramme

 10 m
1 : 1000

18. marts 2025,
12:25



DRAGØR
KOMMUNE

Forslag til Kommuneplantillæg 2

Dragør Kommuneplan 2022

Center for Plan, Teknik og Erhverv

