

DRAGØR KOMMUNE

RAMMELOKALPLAN 59 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 4 til Kommuneplanrevision 2000

for en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej ("Kålmarken")



INDHOLD

INDLEDNING

Planlægning af Kålmarken

PLANREDEGØRELSE side 7

Planområdet
Planernes indhold
Planernes forhold til anden planlægning,
herunder den sammenfattende miljøredegørelse side 14
Trafikafvikling
Krudthus 2

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 side 17

Hovedstruktur
Rammeplan

RAMMELOKALPLAN side 20

Lokalplanens formål
Område og zonestatus
Områdets anvendelse
Bebyggelsens omfang og placering
Ubebyggede arealer
Vej- og stiforhold
Tekniske forhold
Områdets udbygning
Retsvirkninger
Vedtagelsespåtegning

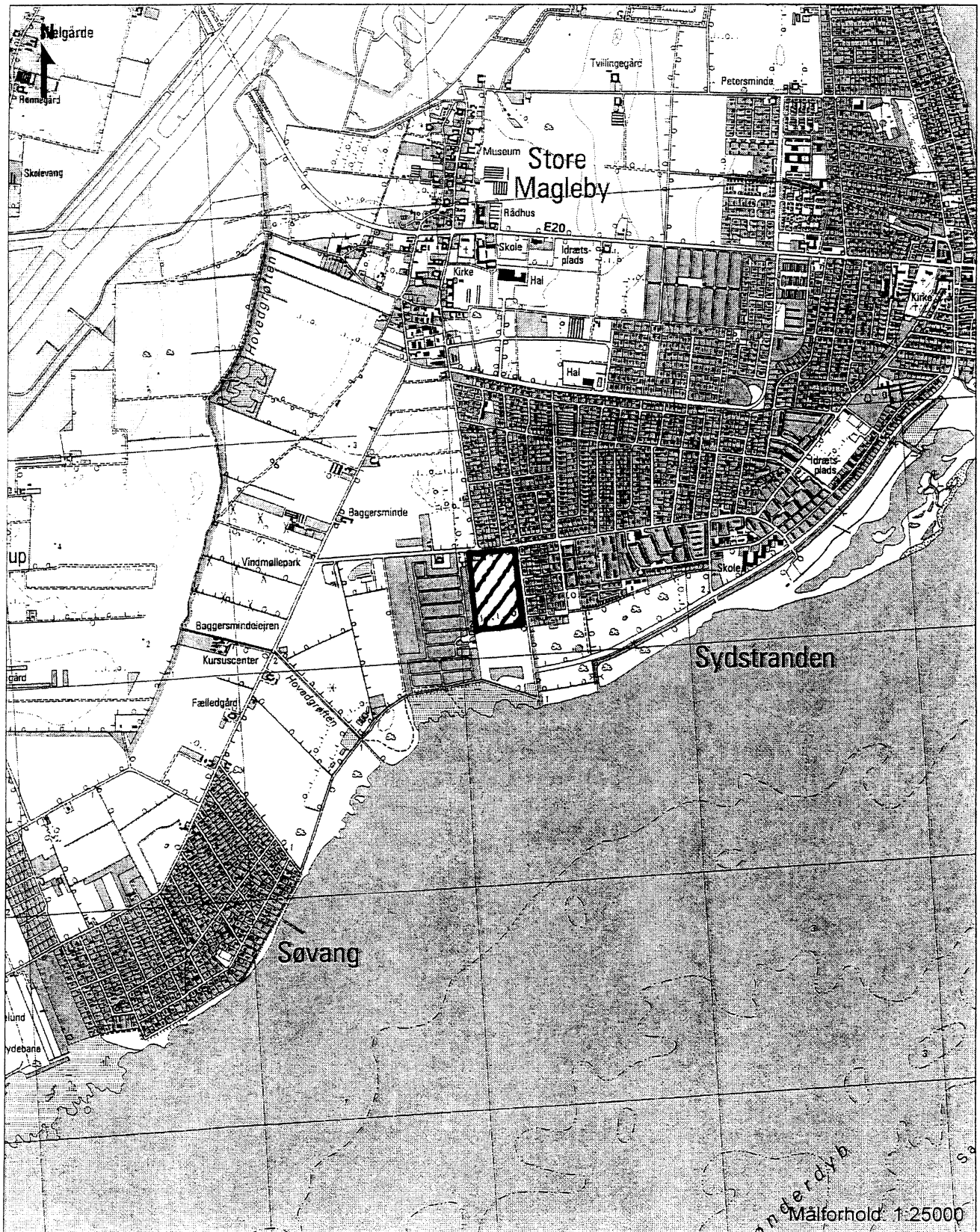
KORTBILAG side 25

Bilag 1: Matrikelkort
Bilag 2: Bebyggelsesplan
Bilag 3: Trafikforhold og etapedeling

Kommuneplantillæg nr. 4 og rammelokalplan nr.59 for en ny bebyggelse ved Store Magleby Strandvej, er udarbejdet af Plan og Teknik, januar 2005, på grundlag af et skitseprojekt, udarbejdet af Bülow & Nielsen, og tilrettet i endelig vedtaget udgave i juni 2005.
Skitseprojekt for nye vejprofileringer er udarbejdet af Viatrafik.

Rammelokalplan 59

OVERSIGTSKORT



Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune

 Kålmarken

0 500 1000 m

INDLEDNING

PLANLÆGNING AF "KÅLMARKEN"

Kålmarken er den folkelige betegnelse for et landzoneareal på ca. 7,7 ha, beliggende mellem Kolonihaveforeningen Søndergården og parcelhusområdet ved Store Magleby Strandvej, i det sydvestlige hjørne af byområdet ved Sydstranden.

Arealet har hidtil indgået i en jordbrugsmæssig drift -til afgrøder og afgræsning- og dets landskabelige attraktion og potentielle anvendelsesmuligheder har været genstand for politiske drøftelser over en årrække.

Hovedstadens Udviklingsråd vedtog i januar 2004 et regionplantillæg om "Akut udlæg af nye boligarealer", som muliggjorde Kålmarkens overførsel til byzone.

På denne baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen i juni 2004 Planstrategi 2003, der inddrog Kålmarken som et potentielt byudviklingsområde til boligformål.

Områdets udvikling skulle baseres på et konkret skitseprojekt, der skulle tilvejebringes på initiativ af ejerne af arealet, og der skulle herefter optages retningslinier i kommuneplanen og gennemføres lokalplanlægning, som grundlag for projektets realisering.

Kommunalbestyrelsen godkendte i oktober 2004 et skitseprojekt for Kålmarken, der beskrev en åben og lav haveboligbebyggelse med ca. 170 boliger i overvejende ét plan.

Denne rapport indeholder Kommuneplantillæg nr.4 til Kommuneplan 2000, samt rammelokalplan nr. 59, for den nye boligbebyggelse.



En rammelokalplan indeholder de overordnede retningslinier for områdets bebyggelses- og trafikforhold men den er, som betegnelsen angiver, en rammebetonet plan, der fortløbende skal suppleres med detaljerede lokalplaner for de enkelte udbygningsetaper.



Den mere detaljerede lokalplan 60 for den første etape af boligbebyggelsen, udgøres af en særskilt rapport, der blev vedtaget samtidig med nærværende lokalplan 59.

Plangrundlaget består desuden af en miljøvurdering af den nye boligbebyggelse: Miljørapport for en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej ("Kålmarken"), samt den efterfølgende sammenfattende miljøredegørelse, der beskrives på side 14.



Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune

-  Fredningsgrænse
-  Strandbeskyttelse

-  Grænse for NATURA 2000 område
-  Grænse for enkeltområde

0 100 200 m

PLANREDEGØRELSE

PLANOMRÅDET

Det samlede planområde har et areal på ca. 13,5 ha og kan opdeles i 2 hovedområder:

- Kålmarken, inkl. Krudthus 2, har grundareal på ca. 7,7 ha.
- Det syd for beliggende naturfredede areal, har et areal på ca. 5,8 ha.

Kålmarken

Kålmarken indgår i en jordbrugsmæssig drift og hovedparten afgræsses periodevis af får. Området er let skrånende mod Søvangsbugten og er markeret af ca. 10 m høje popler, placeret i skel. Området afgrænses mod nord og øst af haveboligområder, mod vest af kolonihaver og mod syd af et naturfredet areal. Området omfatter det fredede Krudthus 2.

Naturfredet areal

Det naturfredede areal ligger i direkte forlængelse af Kålmarken og indgår i samme jordbrugsmæssige drift. Arealet indgår i den samlede naturfredning af Sydamagers kystområder, og den nordlige fredningsgrænse, der tilnærmelsesvis er sammenfaldende med strandbeskyttelseslinien fra Søvangsbugten, udgør grænsen til Kålmarken. Arealet afgrænses mod syd og øst af fredede strandenge / overdrev og mod vest af kolonihaver.

Målsætning

PLANERNES INDHOLD

Kommuneplantillæg nr.4 og rammelokalplan 59 har i forening, generelt til formål at sikre, at planområdets bymæssige og landskabelige potentiale udnyttes i fuld udstrækning. Det tilstræbes, at det nye byområde, med sin arkitektur, sin åbenhed og sin tilgængelighed, i sammenhæng med det tilstødende naturområde, vil tilføre de omgivende boligområder -og Dragør by som sådan- en ny bymæssig kvalitet.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget opdeler i rammeplanen det samlede område i 3 nye enkeltområder:

- Enkeltområde 3.19, indeholder det fredede Krudthus 2, og udlægges til fælles formål.
- Enkeltområde 3.20, udgøres af Kålmarken, og udlægges til boligformål med tilknyttede fællesfunktioner.

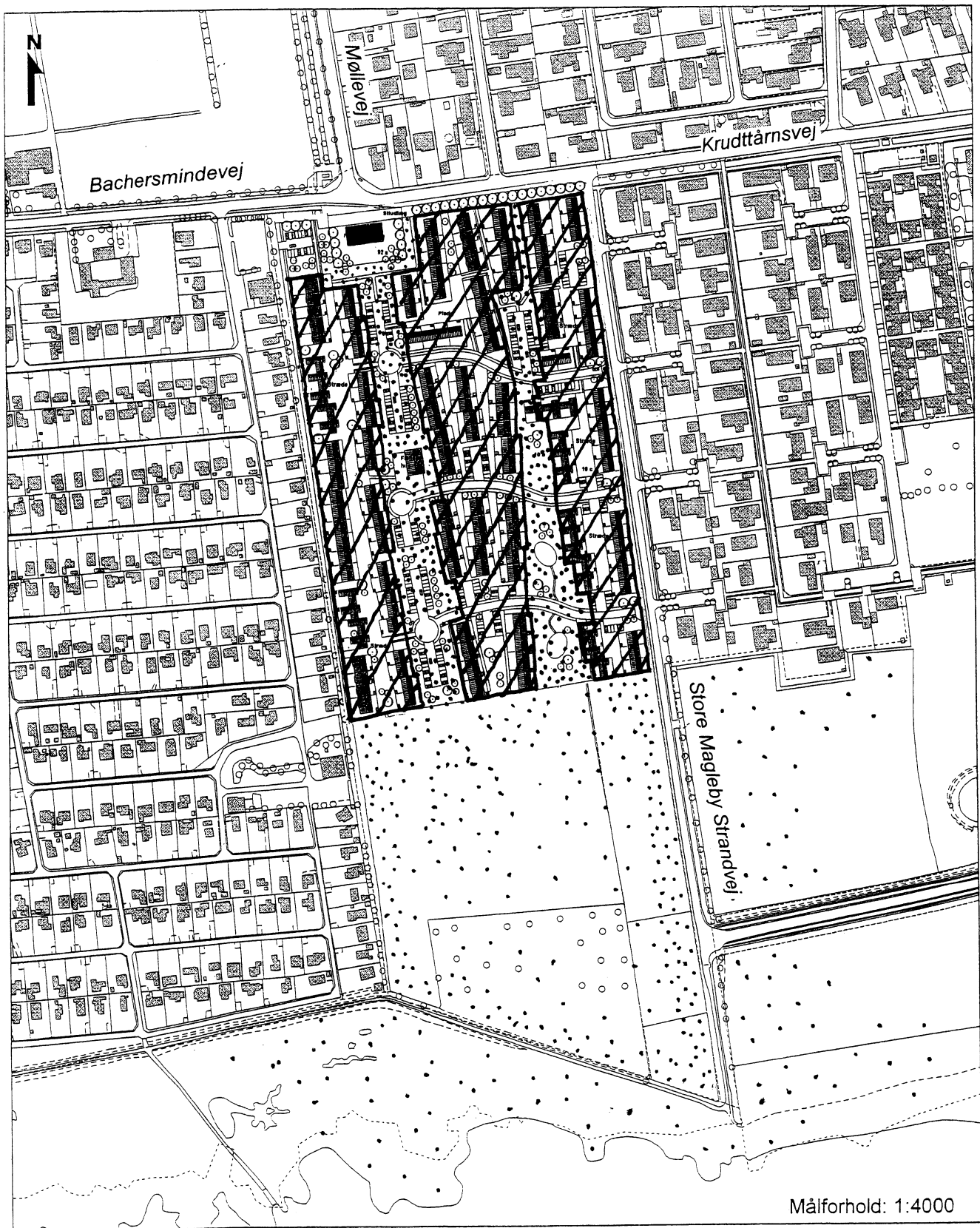
Områderne lokalplanlægges og overføres til byzone.

- Enkeltområde 3.21, udlægges som et beskyttet naturfredet område, aktuelt i landbrugsmæssig drift, og området forbliver i landzone.

Området reguleres af gældende fredningskendelse, og gøres ikke til genstand for yderligere planlægning.

Rammelokalplan 59

BEBYGGELSENS HOVEDSTRUKTUR



Målforhold: 1:4000

Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune

 Byggefelter

 Åbne kiler

 Naturfredede områder

 Krudthus 2

0 100 200 m

Hovedstrukturplan

De nye byzonearealer fastlægges i hovedstrukturplanen som en integreret del af den samlede bymæssige bebyggelse, og beliggenheden beskrives i forhold til det overordnede vejnet samt private og offentlige servicefunktioner. Desuden beskrives de planlægningsmæssige og visuelle aspekter ved områdets udnyttelse, i relation til kystområdet.

Bebyggelsesstruktur

Rammelokalplan

Rammelokalplanen foreskriver en ekstensiv bebyggelsesstruktur bestående af 3 markerede byggefelt, adskilt af 2 åbne, beplantede og i princippet ubebyggede, parkagtige kiler.

Byggefelter

Byggefelterne rummer hver især 50 til 60 haveboliger, og ud af den samlede bebyggelse på ca. 170 boliger, er ca. 2/3 i ét plan og de resterende i 1½ plan.

Boligerne sammenbygges i en tæt bymæssig struktur, og i forning med den lave bebyggelse, sikres det, at der i princippet overalt i området kan indrettes seniorboligfællesskaber.

Åbne kiler

De parkagtige kiler indeholder de fælles parkeringsarealer, foruden en række forskellige arealtyper, til leg, ophold og rekreation. Desuden åbnes der mulighed for fælles beboerhuse o.lign. Kilerne udgør et sammenhængende bånd, der kan knytte enkelte etaper sammen i udbygningsforløb, der ikke forudsætter identisk arkitektur og bebyggelsesstruktur.

De sydligste dele af kilerne, gives det største naturindhold, herunder regnvandbassiner, der udformes som en selvstændig biotop.

Trafikforhold

Vejbetjeningen af området sker fra Store Magleby Strandvej, og der reserveres arealer til offentlige stier, buslomme, transformatorstation, med videre, langs Krudttårnsvej.

Etapedeling

Bebyggelsen kan udbygges i 3 etaper, hvor 1. etape udgøres af den sydligste 1/3 af boligerne.

Krudthus 2

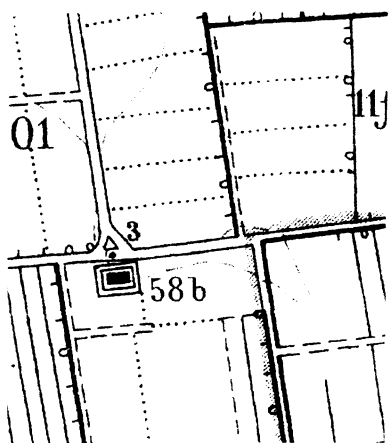
Krudthus 2

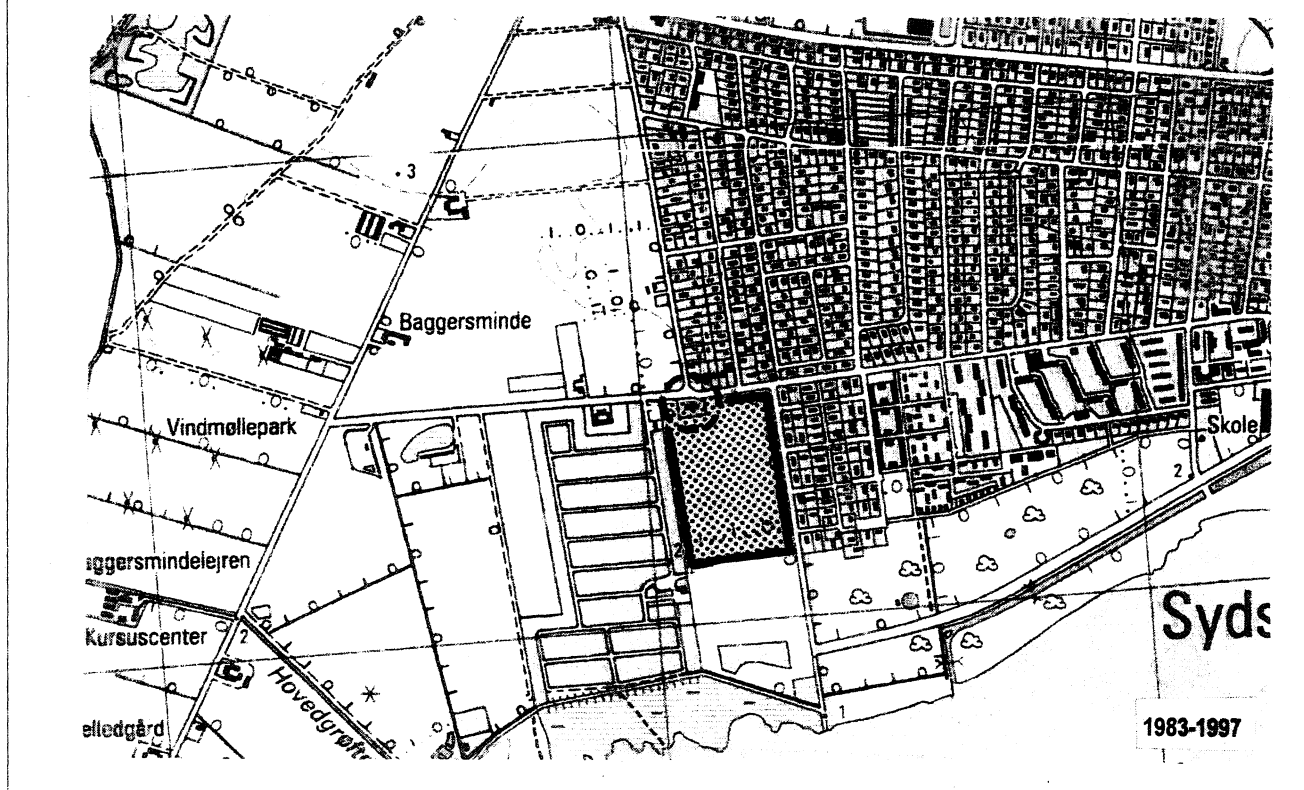
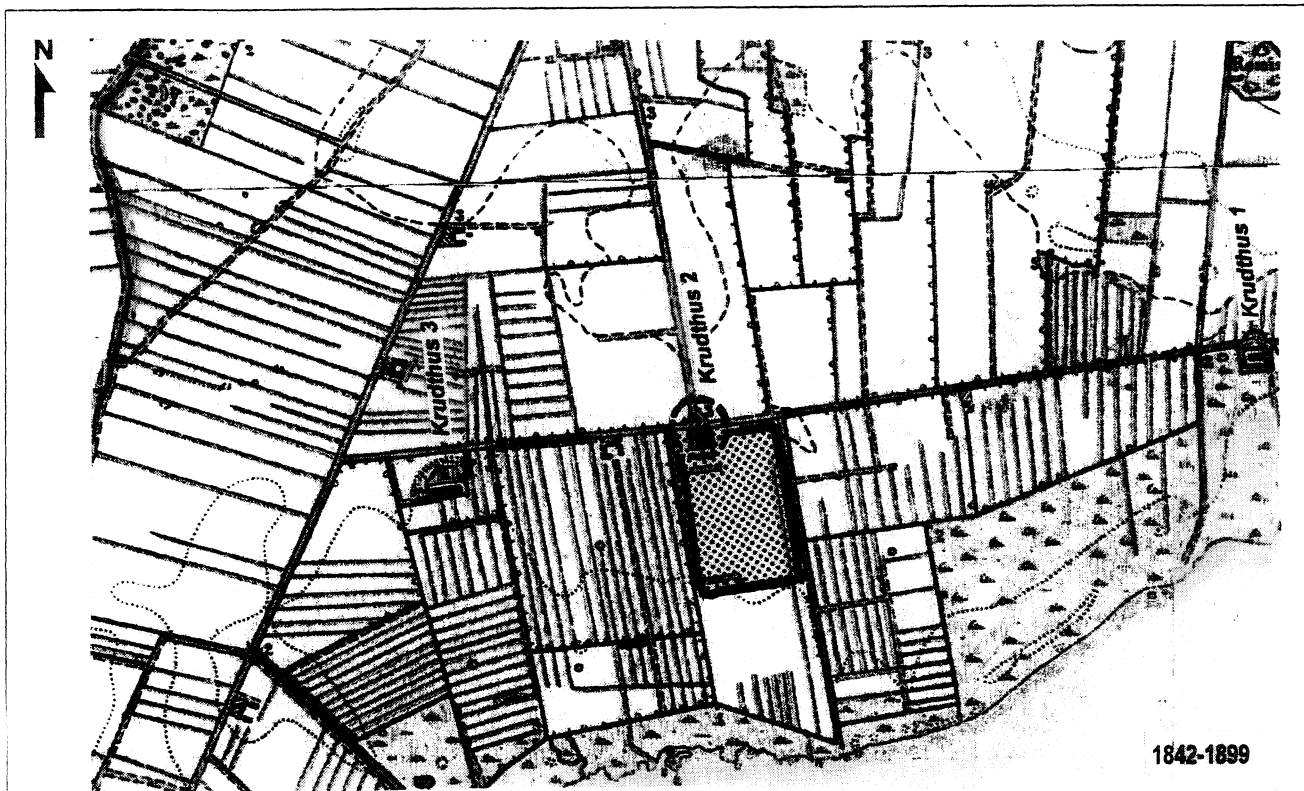
Krudthus 2 er opført i 1782, og indgår som ét blandt 7 krudthuse, der blev opført på Amagers østkyst i årene 1779-83, som en del af Københavns gamle befæstningsanlæg (se oversigtskortene side 10).

Krudthuset var oprindeligt omgivet af voldgrav og jordvolde, som antydtes på hosstående vignet, og nærværende planer sikrer mulighederne for en delvis reetablering af disse. Selve bygningens indretning og fremtræden er sikret ved fredning.

Bygningen anvendes i dag som depot, og de hidtidige overvejelser om en øget nyttiggørelse af bygningen, har bestået i mere eller mindre publikumsrettede aktiviteter, fra teater og musikskole til galleri og forsamlingshus.

Ifølge planforeskrifterne kan Krudthuset anvendes til fælles formål i bred forstand, herunder også udgøre en facilitet for det nye boligområde.





Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune

-  Krudthus 2
-  Kålmarken

Målforhold



1 cm i kortet modsvarer 151 meter i terræn

Adgangs- og parkeringsforhold	<p>En udbygning af Kålmarken vil definitivt fastlægge rammerne for den fremtidige anvendelse af Krudthus 2. En afgørende begrænsning for bygningens anvendelse udgøres af de manglende parkeringsmulighederne.</p> <p>Der inddrages derfor et areal vest for Krudthuset, der kan anvendes til parkeringsformål og mindre servicebygninger. (se kort side 12 og kortbilag 3)</p>
Nyt vejtracé	<p>Ved fastlæggelsen af det nye stitracé nord for Krudthus 2, langs Krudttårnsvej, er de bevaringsmæssige hensyn søgt varetaget i videst muligt omfang.</p> <p>Dog indebærer den samtidige omlægning af krydset Møllevej / Bachersmindevej / Krudttårnsvej, at den nordlige del af voldgraven, ikke kan reetableres. (side kort side 12)</p>
Bevaringsinteresser	<p>De kulturhistoriske interesser, der er tilknyttet Krudthus 2 varetages sammenfattende, dels ved dets placering i en åben kile, der sikrer indblikket til Krudthuset, dels ved at friholde bygningens nære omgivelser for nye bebyggelser, og dels ved at sikre muligheden for en delvis reetablering af de oprindelige volde og voldgrave.</p> <p>Desuden forbedres adgangs- og parkeringsforholdene, og derved anvendelsesmulighederne, som led i en samlet bevaringsindsats (se kortbilag 2, side 26).</p>

Trafikplan

En ny boligbebyggelse på ca. 170 boliger skaber mere trafik på de omgivende veje, såvel med hårde som med lette trafikanter. Forøgelsen har ikke et omfang som vil skabe deciderede kapacitetsproblemer, ligesom den øgede miljømæssige belastning vil være begrænset.

Den øgede trafikale belastning kan medføre en større uheldsfrekvens og en oplevelse af øget utryghed.

Disse forhold vil blive væsentlig begrænset ved en omlægning af kryds og anlæg af et separat stisystem, som beskrevet i det følgende:

Store Magleby Strandvej

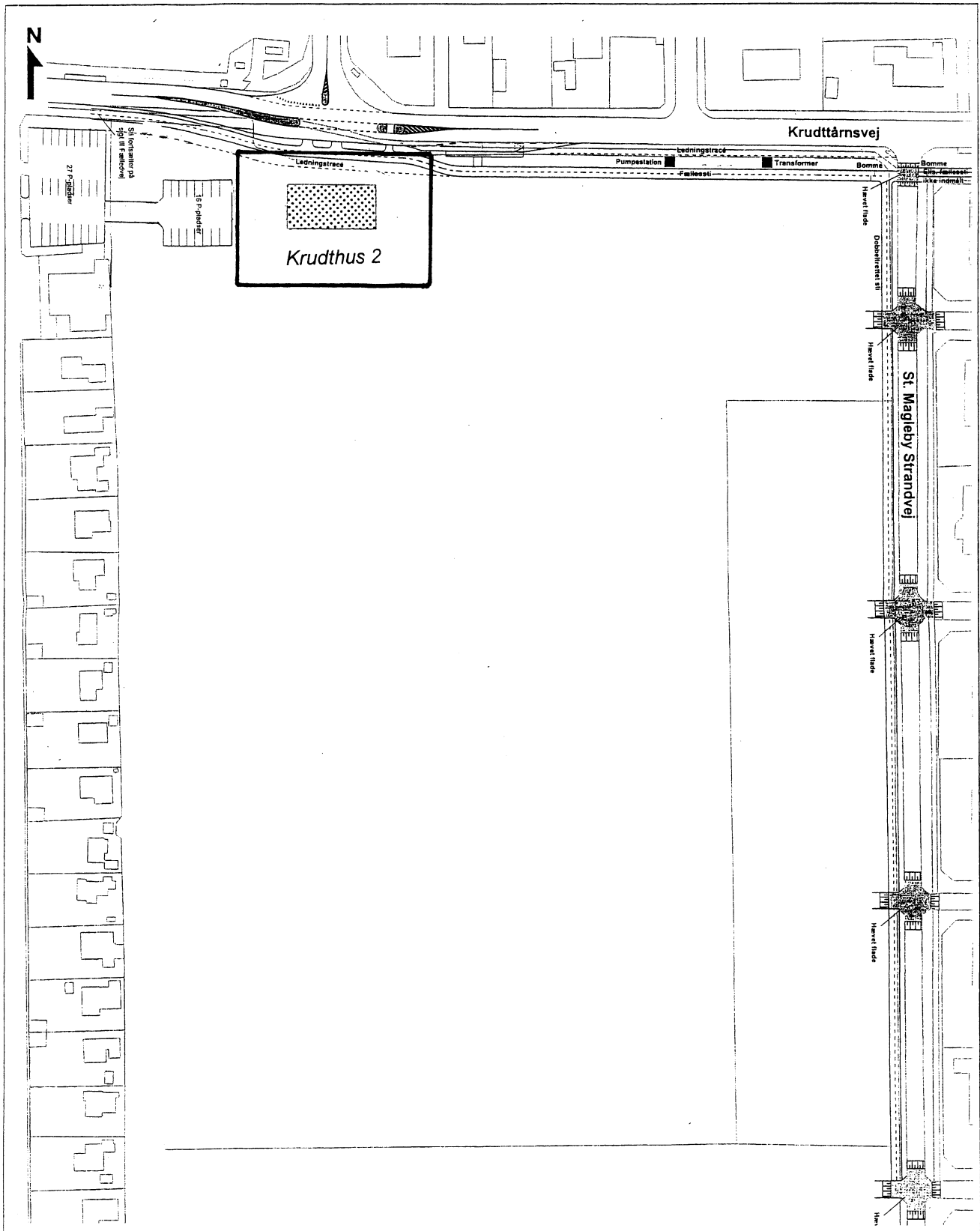
Indkørslerne til det nye boligområde etableres på Store Magleby Strandvej overfor indkørslerne til det eksisterende boligområde. Af sikkerhedsmæssige årsager kan der etableres hævede flader i asfalt i de 4 kryds.

T-krydset ved Store Magleby Strandvejs udmundning i Krudttårnsvej kan ligeledes udføres med hævet flade.

For at forbedre forholdene for de lette trafikanter på Store Magleby Strandvej, kan der etableres en fællessti (cykel- og gangsti) på St.Magleby Strandvejs vestside. Anlægget af fællesstien kan rummes med et arealudlæg på 5 m bredde.

Rammelokalplan 59

TRAFIKAFVIKLING



Krudttårnsvej	På Krudttårnsvejs sydlige side udlægges et nyt vejareal i en bredde på 8 m. Der anlægges en tilbagetrukket fællessti langs sydsiden, lig tværprofilen på Krudttårnsvej, øst for St.Magleby Strandvej. Desuden anlægges en ny buslomme øst for Krudthus 2. I vejudlægget reserveres areal til fx transformator samt bælte til fremføring af forsyningsledninger.
Krydset Møllevej / Bachersmindevej / krudttårnsvej	Oversigtsforholdene for trafikanter fra Møllevej forbedres ved at tilkørslen fra Møllevej forskydes mod syd, så udkørende kan se trafikanter fra Krudttårnsvej. Samtidig flyttes forsætningen mellem Krudttårnsvej og Bachersmindevej mod vest, forbi Møllevej. Løsningen kombineres med midterheller, der understreger vejens forløb, letter fodgængernes krydsning af kørebanen, og gør det muligt at etablere en kort venstresvingsbane for trafikanter fra Bachersmindevej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2001	De nye enkeltområderne 3.19 og 3.20 omfattes af regionplantillæg: Akut udlæg af nye boligarealer, hvorefter områderne kan overføres til byzone. Regionplantillæg om: Boligbyggeri på ikke stationsnære arealer i København Amt, åbner mulighed for tæt lav boligbebyggelse på ikke stationsnære byzonearealer i Amtet.
Kommuneplan 2000	Det samlede planområde har hidtil været omfattet af enkeltområderne 9.51 og 9.21 (Krudthus 2). Enkeltområderne og rammebestemmelserne ophæves og erstattes af nærværende kommuneplantillæg nr. 4.
Strategiplan 2003	Den forudgående offentlige debat om Kommuneplantillæg nr. 4, blev gennemført i forbindelse med fremlæggelsen af Strategiplan 2003. Forslag til Strategiplanen blev fremlagt i januar 2004 og endeligt vedtaget i juni 2004.
Planloven Kystbestemmelser	Planområdet er beliggende i den såkaldte "kystnærhedszone", defineret som området i en afstand af 3 km fra kysten. I denne zone gælder særlige planlægningsmæssige betingelser, jf. planlovens §§ 5a, stk.4, 5b, 11a, stk.4, og 16a, stk.4. De kystlandskabelige aspekter er beskrevet i tillæg til hovedstrukturplanen, side 18 samt illustreret på kortbilag 2, nederst.
Strandbeskyttelseslinie	Det naturfredede areal, enkeltområde 3.21, er omfattet af strandbeskyttelseslinien (300m) jf. naturbeskyttelseslovens § 15, og som sådan sikret mod tilstandsændringer. Se kortbilag side 6.

Naturfredning

Den sydligste 1/3 af planområdet, enkeltområde 3.21, udgør en del af den samlede fredning af Sydamagers kystområder, der blev stadfæstet af Naturklagenævnet den 17.6.2004, jf. kort s.6.

Fredningen har blandt andet til formål at beskytte de biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdier i kystområdet samt afveje modstridende formål ved regulering af almenhedens færdsel i området.

Størstedelen af området indgår i dag i en jordbrugsmæssig drift, der i henhold til fredningskendelsen kan fortsætte. Fredningen er ikke til hinder for at opdyrkede arealer kan overgå til mere ekstensivt landbrugsdrift eller udvikle sig til mere naturprægede, åbne arealer, med mulighed for rekreativ udnyttelse, jf. fredningskendelsens § 20.

En sådan tilstandsændring skal godkendes af Københavns Amt som plejemyndighed, på baggrund af samlede plejeplaner, jf. fredningskendelsens § 9. Regulering af almenhedens færdsel på fredede arealer skal indgå i en plejeplan efter § 10.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Sammenfattende redegørelse

Der foreligger Miljørapport for en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej, "Kålmarken", samt skriftlige tilkendegivelser fra offentlige myndigheder og private personer, vedrørende byg-geriets miljømæssige aspekter.

De miljømæssige hensyn, der på disse foranledninger er varetaget i planerne, består i sammenfattet form af følgende 4 forhold:

- På baggrund af byggeriets omfang vil det internationale fuglebeskyttelses- og habitatområde ved Søvangsbugten, kun i begrænset omfang blive påvirket af den nye bebyggelse (Natura 2000 område, se kortbilag side 6).
- Skulle der mod forventning forekomme padder i lokalplanområdet, er disse tilgodeset ved anlæg af forsinkelsesbassiner, udformet som egnede levesteder for padder.
- Med bebyggelsens udformning i opbrudte kiler, og en maksimal højde på 8.5 m, er den landskabelige påvirkning minimal.
- De kulturhistoriske interesser omkring Krudthus 2, er varetaget i en form der muliggør, dels en nutidig anvendelse, og dels en næsten total restaurering af det samlede anlæg.

Overvågning

Det vurderes, at der ikke er behov for at iværksætte yderligere overvågningsaktiviteter som følge af det planlagte byggeri, da der allerede er en ret omfattende overvågning i området, og det planlagte byggeri kun har yderst begrænset betydning for de beskyttede dyr og naturtyper.

Endvidere vil en øget færdsel i området, sammenlignet med den eksisterende, være af begrænset omfang.

Landsplandirektivet
om Lufthavnens støjgener

Kålmarken afgrænses mod nord og vest af landsplandirektivet (Cirkulære nr. 56 af 30.4.1997), som illustreret på side 16.

Museumsloven

Kroppedal -Museum for Astronomi, Nyere tid og Arkæologi-anfører i skrivelse af 8.6.2004, at der ikke anses at være risiko for, i forbindelse med opførelsen af den nye boligbebyggelse på kålmarken, at ødelægge væsentlige arkæologiske fortidsminder. Muligheden for fortidsminder på Krudthus 2-parcellen skal efterfølgende afklares, i samarbejde med Kroppedal Museum.

Skulle der forekomme fortidsminder, gælder museumslovens § 27 (lov nr.473 af 7.6.2001 med senere ændringer)

Bygningsfredningsloven

Krudthus 2 er undergivet fredning, jf. deklaration af 17.2.1992.

Fortidsmindebeskyttelsen

Kulturarvsstyrelsen konkluderer i skrivelse af 22.3.2005, at Krudthus 2 ikke kan betragtes som et forsvarsanlæg eller et bebygget værft, i henhold til museumslovens § 29.

Landbrugsloven

Hovedparten af det samlede område er underlagt jordbrugsdrift, men alene matr.nr. 10^c af St.Magleby er, sammen med matr.nr. 20^d af St.Magleby, noteret som en landbrugsejendom. Jordbrugskommissionen for Københavns Amt skal ophæve landbrugspligten for den del af matr.nr. 10^c, der overføres til byzone.

Byggeloven

Bygningsreglementets bestemmelser om byggeriets afstand til skel og mindstegrundstørrelser, erstattes af lokalplanbestemmelser.

Varme- og spildevandsplaner

Kålmarken er inddraget i varme- og spildevandsplanlægningen.

Kloakdeklaration

Til sikring af en kloakledning i planområdets vestlige del, ca. 10 m fra skellet til Haveforeningen Søndergården, er der på matr. nr. 10^b af Store Magleby, den 23.8.1990 tinglyst deklaration nr. 8240.

Affaldsregulativ

Med hjemmel i Regulativ for husholdningsaffald i Dragør kommune (27.2.2003) reguleres en række forhold vedrørende håndtering af affald.

Blandt andet fastlægges en maksimal afstand på 40 m fra holdeplads til opsamlingsmateriel, foruden placering af aviscontainere, storskrald mv.

Miljøpolitik

Ifølge Kommunens miljøpolitiske målsætninger, skal de befæstede arealer vedligeholdes, og de grønne arealer plejes, uden brug af sprøjtemidler.

Der optages bestemmelser herom i grundejerforeningernes vedtægter.



Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune


0 500 1000 m

 Kålmarken

 Naturfredet areal

 Landsplandirektivets grænse

 Butikcenter

 Offentlige børne- og ungdomsinstitutioner

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

TIL KOMMUNEPLANREVISION 2000

I henhold til planlovens § 23b, fastlægges følgende kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplanrevision 2000.

HOVEDSTRUKTUR

I hovedstrukturplanen, under boligafsnittet, indføres følgende :

Kålmarken

Dragør Kommune

Dragør Kommune har generelt kun få muligheder for at indtage nye arealer til bymæssige formål.

Dette skyldes naboskabet til Københavns Lufthavn og det afledte landsplandirektiv om Lufthavnens støjgener, som præcist angiver grænsen for Kommunens byudviklingsmuligheder.

Hele Kommunen er desuden omfattet af kystnærhedszonen, der er defineret i planloven, og som indeholder mere generelle restriktioner for byudviklingen.

Kommunen har en overvægt af store fritliggende parcelhuse, og en undervægt af ældreregnede boliger. Dette forringer befolkningens mobilitet på boligmarkedet, og hindrer dermed en optimal udnyttelse af den eksisterende boligmasse.

Skal der på sigt skabes en mere varieret boligsammensætning, skal Kommunen tilføres nye boliger, herunder ældreregnede boliger, og da dens boligrummelighed er stærkt begrænset, indtages et nyt areal: Kålmarken, til boligformål.

Kålmarken

Kålmarken, et ca. 7,7 ha stort landzoneareal, udgør Kommunens eneste større ubebyggede areal, der er beliggende i direkte tilknytning til den eksisterende bymæssige bebyggelse, og som ikke samtidig er omfattet af landsplandirektivet om Lufthavnens støjgener.

Trafikbetjening

Området har en optimal tilgængelighed i byområdet, dels via Krudttårnsvej, der udgør en kommunal primærvej, der tillige indgår i busrutenettet, og dels via Store Magleby Strandvej, der samtidig betjener det tilstødende haveboligområde: Hvidtjørnen.

Service

Fra området er der via eksisterende stinet adgang til butikscener, skole og børneinstitutioner, alt indenfor en radius på ca. 1 km.

Forsyning

Området kan umiddelbar inddrages til bymæssige formål, uden at udløse behov for kapacitetsudvidelser af det eksisterende vejnet.

Overførsel til byzone

Kommunens kystnære beliggenhed og de særlige planlægningsmæssige bindinger som den er underlagt på grund af naboskabet til Københavns Lufthavn, udelukker alternative byudviklingsområder.

Kålmarken har en beliggenhed, hvor der kan drages fordel af den eksisterende infrastruktur, herunder den lokale private og offentlige service.

Områdets udnyttelse til boligformål vil ikke forudsætte kapacitetsudvidelser af de offentlige børne-, ungdoms- og ældreinstitutioner, og Kålmarkens bymæssige udnyttelse vil fysisk udgøre en naturlig afrunding af det eksisterende byområde.

Kålmarken inddrages i byzonen og udlægges til boligformål, med en lav og åben bebyggelsesstruktur. Området kan rumme ca. 170 boliger.

Etapedeling

Ved en eventuel udbygning over en længere årrække, skal der ske en etapedeling, hvor hver enkelt etape skal fremtræde som en homogen og selvstændig afsluttet enhed.

Påvirkning af kystlandskabet

Kålmarken er beliggende på et relativt plant terræn i forhold til kysten. Bebyggelsen, med dens lave, gavlivendte haveboliger, vil ikke adskille sig fra den omgivende bebyggelse og med bebyggelsens opbrydning af parkagtige kiler, vil den blive underlagt de overordnede træk i landskabet.

Den nye bebyggelse vil herved kun påvirke kystlandskabet i ubetydelig grad (se tværsnit på kortbilag 2, side 26 nederst).

RAMMEPLAN

I Rammeplan 2000 udlægges 3 nye enkeltområder: 3.19, 3.20, 3.21, som angivet på kortbilag side 6.

Krudthus 2

For enkeltområde 3.19 skal en lokalplan sikre:

at området fastlægges til fælles formål, herunder fritids- og institutionsformål.

at ingen yderligere bebyggelse må forekomme i området, omfattet af matr.nr. 92^a.

at der i området vest for matr.nr. 92^a kan anlægges parkeringsplads samt opføres mindre birum, i tilknytning til Krudthusets drift.

at retablering af bygningens udenomsarealer i oprindelige udseende skal muliggøres, herunder hel- eller delvis retablering af voldgrav.

at området overføres til byzone.

Kålmarken

For enkeltområde 3.20 skal en lokalplan sikre:

at området fastlægges til boligformål med tilknyttede fælles anlæg som beboerlokale, børneinstitution o.lign.

at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for området som helhed.

at bebyggelsen ikke må opføres højere end 8,5 m.

at områdets vejadgang sker fra Store Magleby Strandvej.

at boligbebyggelsen opdeles i enklaver, adskilt af åbne beplantede kiler, der alene kan anvendes til fælles formål.

at der langs Krudttårnsvej udlægges et offentligt vejareal til sti-tracé og forsyningsanlæg.

at området overføres til byzone

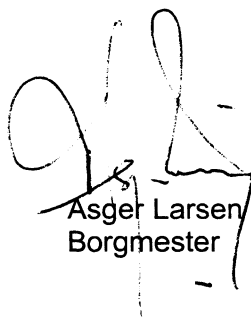
Naturfredet område

For enkeltområde 3.21 skal en lokalplan sikre:

at områdets anvendelse, fremtræden og regulering sker i overensstemmelse med fredningskendelsen for Sydamager, delområde 8, af 17.6.2004.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillæg nr.4 til kommuneplanrevision 2000, er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 2. juni 2005.



Asger Larsen
Borgmester



Flemming Borch
Forvaltningschef

RAMMELOKALPLAN NR. 59

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

LOKALPLANENS FORMÅL

1.0

Lokalplanens formål er,

- at sikre det i § 2.1 nævnte område til boligformål, og overføre det til byzone.
- at sikre områdets fysiske og funktionelle sammenhæng med de tilgrænsende by- og landskabsområder,
- at åbne mulighed for at bebyggelser kan realiseres med forskelligartede arkitektoniske udtryk,
- at sikre de åbne, beplantede kiler, som et samlende og ubrudt bånd gennem bebyggelsen,
- at sikre at den samlede bebyggelse ved en længere udbygningsperiode, opdeles i velafgrænsede og velfungerende etaper.

Afsnit 2.

OMRÅDETS OPDELING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 92^a af Store Magleby by samt en del af ejendommene matr. nr. 10^b og 10^c, begge af Store Magleby by.

2.2

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan 59 overføres det under § 2.1 nævnte område fra land- til byzone.

2.3

Området opdeles i 3 delområder som angivet på kortbilag 1.

Afsnit 3.

DELOMRÅDE 1 (KÅLMARKEN)

Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål til helårsbeboelse og fællesfaciliteter i tilknytning hertil.

3.2

Integreret liberalt erhverv, herunder mindre klinikker, kontorer o. lign., kan kun tillades under forudsætning af, at virksomheden drives af den der beboer boligen, at områdets præg af boligkvarter og bygningernes præg af beboelsesbygninger ikke brydes, at virksomheden kan drives uden gene for omgivelser-

ne og at erhvervsarealet højst udgør 25% af det samlede bolig-areal, eksklusiv kælder.

Der må ikke indrettes butikker, og der tillades ikke virksomheder omfattende produktion, forarbejdning, handel eller oplag. Erhvervsmæssig udlejning (klubværelser, pensionater o. lign.) må ikke forekomme.

- 3.3 Områdets præg af boligområde må ikke ændres eller skæmmes ved fx skiltning, oplag, længerevarende parkering af campingvogne, både og uregistrerede køretøjer o. lign.

Bebyggelsens omfang og placering

- 3.4 Boligbebyggelserne skal placeres indenfor byggefelterne A, B og C, som angivet på kortbilag 2, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 26. Højden må ikke overstige 8,5 m, svarende til 1 etage med udnyttet tagetage, og fordeling af bebyggelse i 1½ etage sker som vist på kortbilag 3.

Ubebyggede arealer

- 3.5 Byggefelterne skal adskilles af åbne, beplantede og i princippet ubebyggede kiler, der alene kan rumme aktiviteter til fælles formål, herunder parkeringspladser, lege- og opholdsarealer, grønninger mv., og der skal anlægges bassiner som del af en landskabelig behandling af kilerne, og som kan fungere som levested for padder.

- 3.6 Uanset bestemmelsen i pkt. 3.4 og pkt.3.5, kan der opføres fritliggende bygninger i kilerne. Dette under forudsætning af, at de alene anvendes til lokale, fælles formål, og at de, efter Kommunalbestyrelsen særskilte vurdering og godkendelse, i omfang og fremtræden, kan indpasses harmonisk i det samlede bebyggelses- og landskabsbillede.

- 3.7 Der skal udarbejdes beplantnings- og belægningsprincipper for bebyggelsens fællesarealer og de åbne kiler, til godkendelse.

Vej- sti og parkeringsforhold

- 3.8 Vejadgang til området skal ske fra Store Magleby strandvej, jf. kortbilag 3.

- 3.9 Der skal sikres stiadgang til den samlede bebyggelse fra Krudtårnsvej.

- 3.10 Langtids- og natparkering af større lastbiler og større varevogne, med en totalvægt over 3500 kg. eller en højde over 2,2 m, samt af campingvogne og lystbåde, er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

Tekniske forhold

- 3.11 Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas.

3.12 Der må ikke opsættes individuelle udendørs antenner eller paraboler på bygningers tag eller facader.

Udstykning

3.13 Der kan ske udstykning af individuelle parceller med grundstørrelser på mindst 150 m².

3.14 En matrikulær opdeling af de enkelte bebyggelser, kan foretages efter en samlet plan der godkendes af kommunalbestyrelsen.

Områdets udbygning

3.15 Det samlede byggeri opdeles i etaper, som angivet på kortbilag 3, og byggeri i de enkelte etaper kan kun realiseres på grundlag af en detaljeret lokalplan.

DELOMRÅDE 2 (KRUDTHUS 2)

4.1 Områdets anvendelse

Delområde 2 må kun anvendes til fælles, almene formål, herunder fritids- og institutionsformål. Herudover kan arealet vest for matr.nr. 92^a (Krudthus 2) anvendes til parkeringsformål og andre servicefunktioner i tilknytning til Krudthus 2.

4.2 Bebyggelsens omfang og placering

På matr.nr. 92^a må der ikke opføres nye bygninger eller andre anlæg.

4.3 På arealet vest for matr.nr. 92^a kan der i tilknytning til driften af krudthus 2 opføres cykeloverdækninger samt mindre servicebygninger i en maksimal højde på 3 m, indhegnede oplags- og værkstedsgårde o.lign.

4.4 Ubebyggede arealer

4.4 Der skal sikres mulighed for at retablere den oprindelige jordvold og voldgrav, øst, syd og vest for krudthuset.

4.5 Hegning kan kun undtagelsesvis tillades, og dette alene på arealet vest for matr.nr. 92^a.

4.6 Der skal udarbejdes en samlet plan for områdets beplantning og befæstelse.

4.7 Vejadgang og parkering

4.7 Der anlægges ny vejadgang samt parkeringsplads til Krudthus 2, fra arealet vest for matr.nr. 92^a

DELOMRÅDE 3 (VEJAREAL)


- 5.1 Delområde 3 udlægges som et offentligt vejareal, der kan rumme stitracéer, ledningsanlæg, buslomme samt mindre tekniske anlæg som pumpestation, transformator o.lign, samt master og beplantning.
- 5.2 Ved vej- og stioplægninger nord for Krudthus 2, skal de bevaringsmæssige aspekter, der knytter sig til Krudthusets forareal, inddrages.

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 iøvrigt anvendes i overensstemmelser med planens bestemmelser.
- Nuværende anvendelse** Lokalplanen er ikke til hinder for, at den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.
- I henhold til planlovens § 48 kan ejere af en ejendom, der i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til et offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
- I henhold til planlovens § 47 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen, eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.
- Dispensation** Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

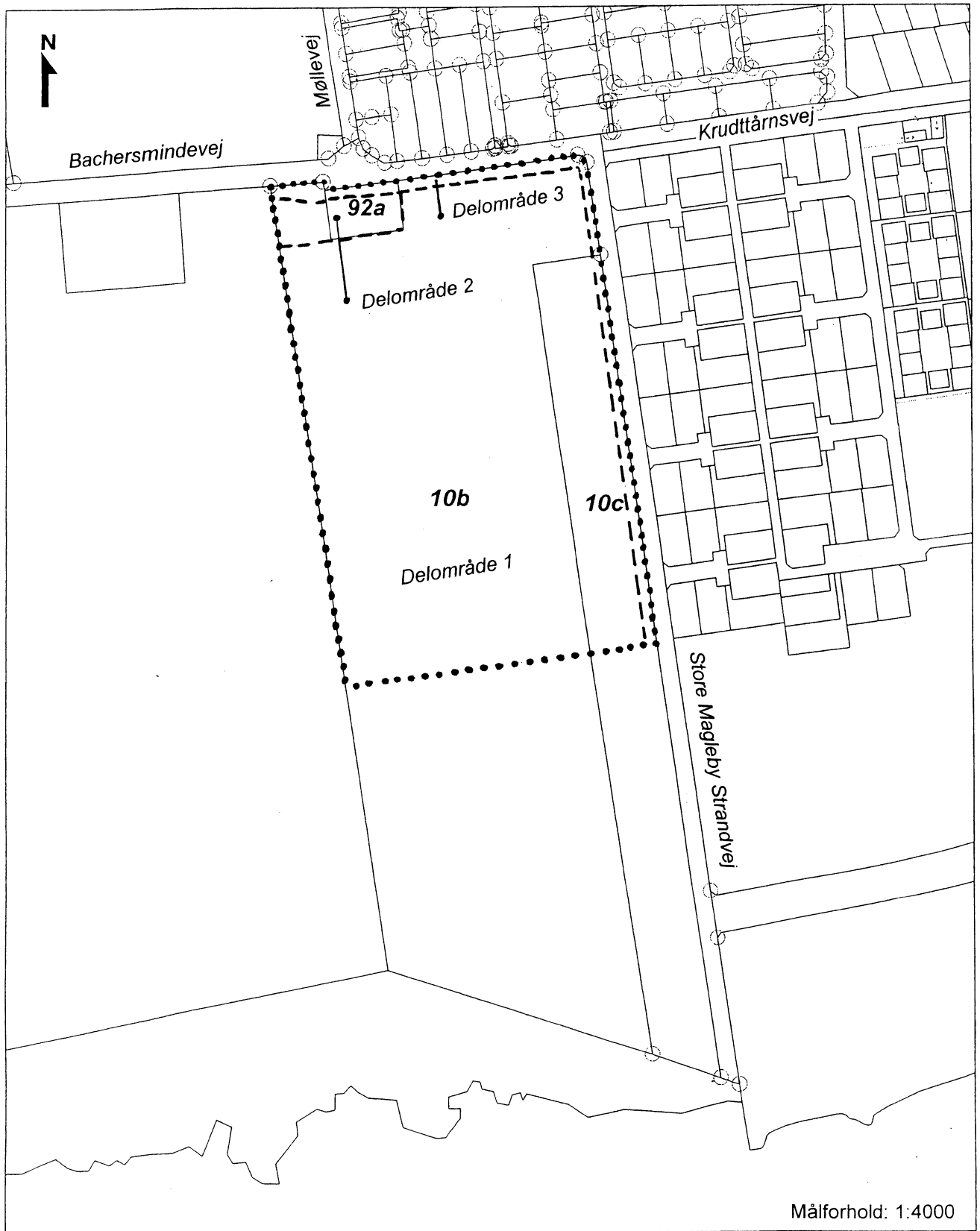
Rammelokalplan nr. 59 er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 2. juni 2005.



Asger Larsen
borgmester





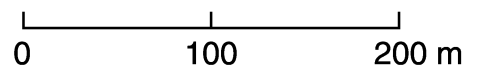
Flemming Borch
forvaltningschef

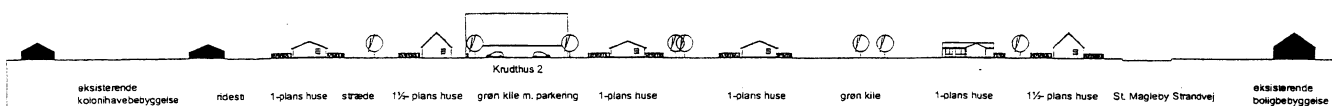


Målforhold: 1:4000

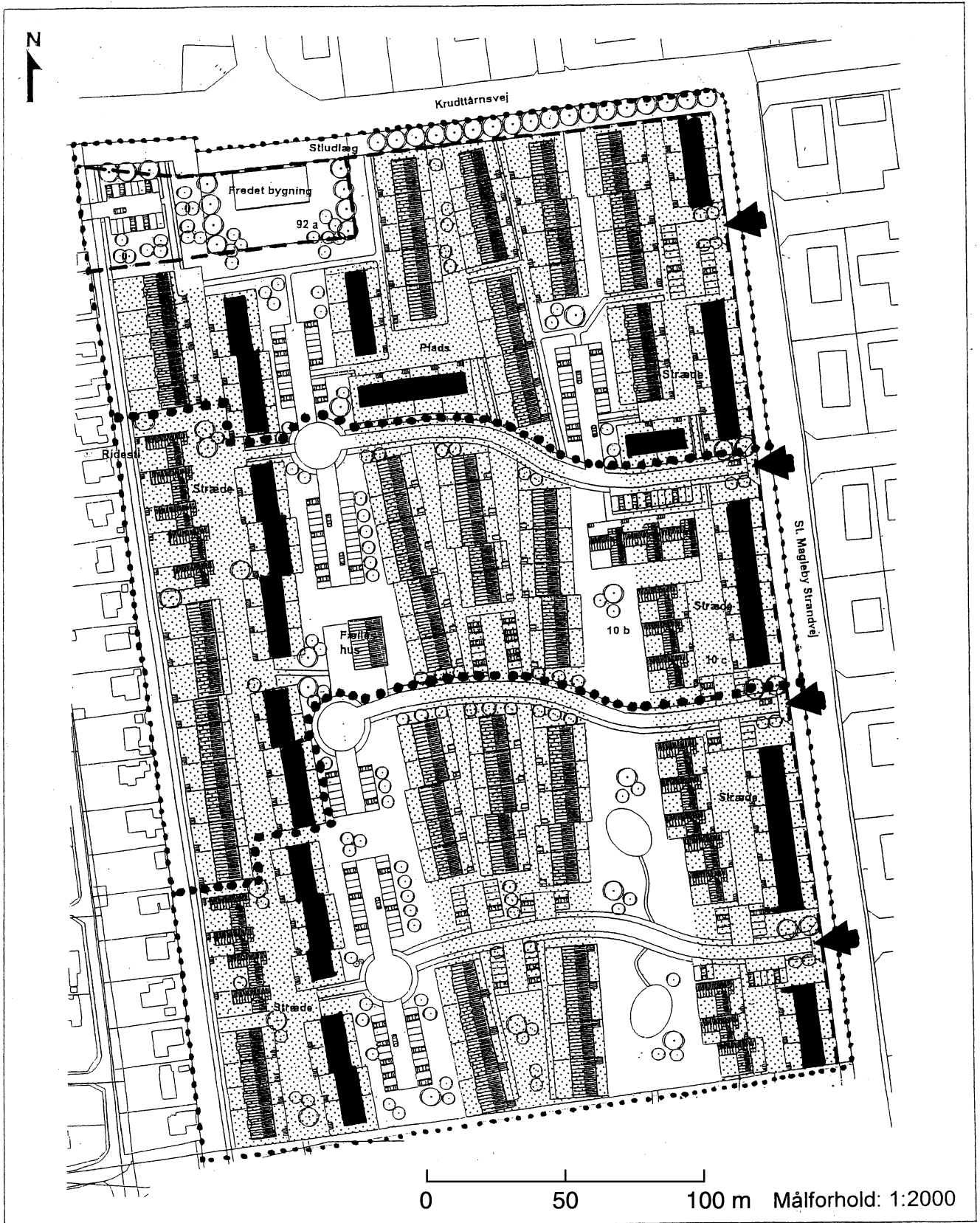
Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune






-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområder





Tværsnit gennem bebyggelsen



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejadgang
-  Delområde 2 og 3
-  Etapeudbygning
-  1½ etage