

DRAGØR KOMMUNE

LOKALPLAN 64

for den 2. og 3. etape
af en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej ("Kålmarken")



INDHOLD

PLANREDEGØRELSE side 5

Baggrunden for lokalplan 64

LOKALPLANBESTEMMELSER side 7

Lokalplanens formål

Område og zonestatus

Områdets anvendelse

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ubebyggede arealer

Vej-, sti- og parkering

Udstykning

Tekniske forhold mv

Grundejerforening

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanens retsvirkninger

KORTBILAG side 14

Bilag 1: Matrikelkort

Bilag 2: bebyggelsesplan

Planen er udarbejdet af Dragør Kommune, Plan og Teknik, november 2005, på grundlag af et skitseprojekt udarbejdet af Bülow & Nielsen.

Billedet på forsiden er bearbejdet på grundlag af en illustration fra publikationen "Dragør - nye boliger", udarbejdet af Bülow & Nielsen



Kortet må ikke reguleres, ikke resales eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune



PLANREDEGØRELSE

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLAN NR. 64

Kommunalbestyrelsen besluttede i oktober 2004, at plangrundlaget for Kålmarkens anvendelse til boligformål, skulle bestå i kommuneplantillæg nr. 4 samt rammelokalplan 59, der overførte Kålmarken til byzone.

Den samlede bebyggelse skulle opdeles i 3 etaper, og på grundlag af rammelokalplan 59, skulle indholdet i hver enkel etape fastlægges i en detaljeret lokalplan.

Lokalplan 60, for den 1. udbygningsetape blev vedtaget den 2. juni 2005.

Nærværende lokalplan 64, der blev vedtaget den 30. marts 2006, omfatter den 2. og 3. udbygningsetape for den nye boligbebyggelse på Kålmarken.

Forhold til anden planlægning

Planens forhold til anden planlægning og lovgivning, herunder lov om miljøvurdering af planer og programmer, fremgår af rapporten:

"Rammelokalplan 59 og Kommuneplantillæg 4, for en ny boligbebyggelse ved Store Magleby Strandvej (Kålmarken)"

som er vedtaget den 2. juni 2005.

LOKALPLANENS INDHOLD

Skitseprojektet

Som grundlag for Kålmarkens planlægning, foreligger der et skitseprojekt for en samlet boligbebyggelse i området. Skitseprojektet opdeler den samlede bebyggelse i 3 bymæssige forløb, fra Krudttårnsvej til de fredede arealer, og de adskilles af 2 åbne kiler, med en parkagtig fremtræden (se side 6).

Byggefelter

De 3 bymæssige forløb -byggefelterne A, B og C- indeholder hver især 50-60 sammenbyggede haveboliger i 1 til 1½ etage, med overvejende sluttede facader, der omslutter bymæssige torve- og pladسدannelser. Adgangen til boligerne sker fra de befæstede torve- og pladsdannelser (stræder).

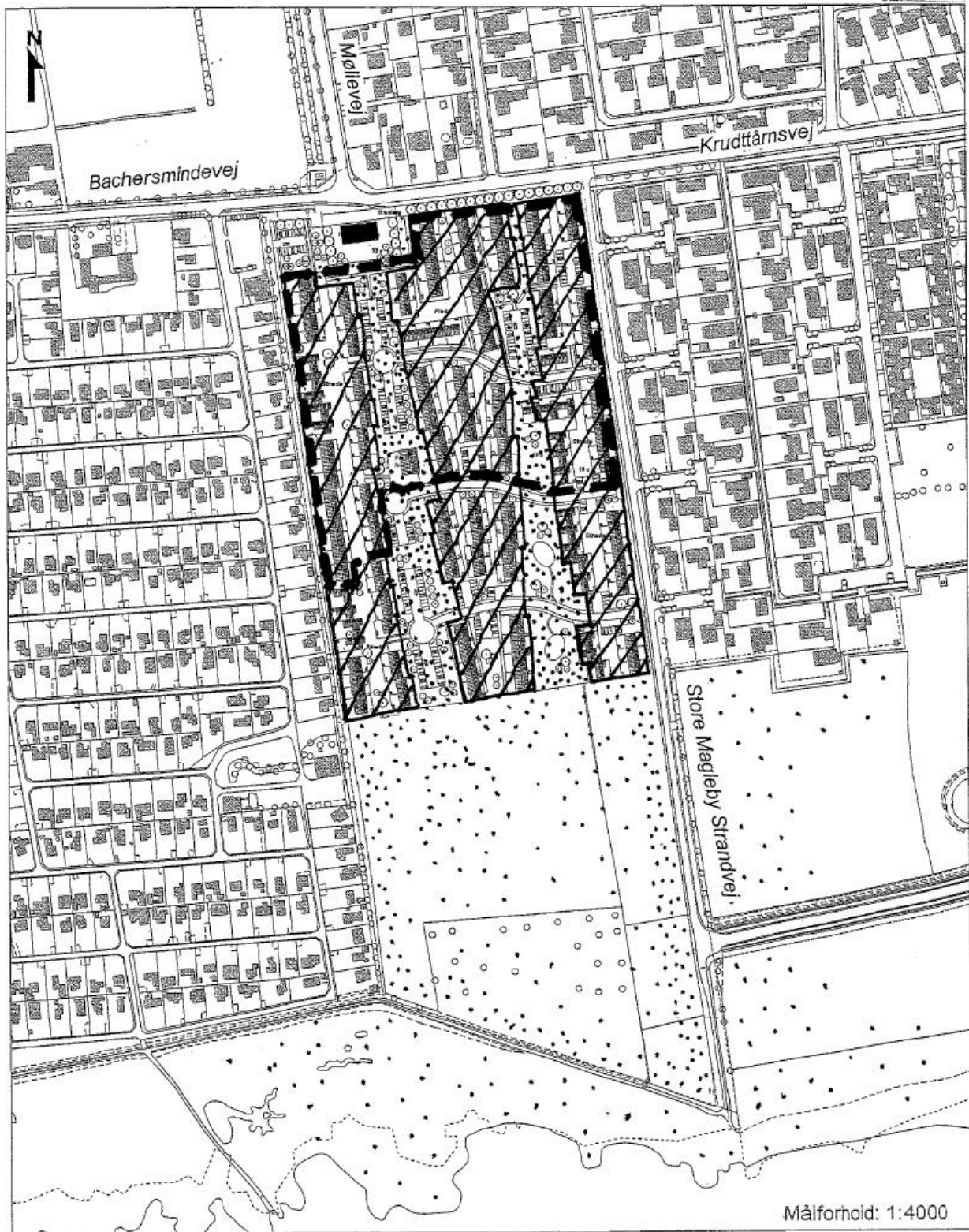
Åbne kiler

De åbne parkagtige kiler rummer de fælles parkeringspladser, hvorfra der bl.a. via smøger gennem den sluttede bebyggelse, er adgang til de forskellige pladsdannelser.

Herudover kan kilerne rumme forskellige rekreative anlæg til leg og ophold, og beplantningen er relativ åben, med solitære træer og trægrupper.

Lokalplan 64

BEBYGGELSENS HOVEDSTRUKTUR




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

 Byggefelter

 Åbne kiler

 Naturfredede områder

 Bebyggelsens 2. og 3. etape

 Krudthus 2

Kilerne forløber ubrudt fra Krudttårnsvej til de fredede arealer og modsvarer de parallelt beliggende, og med randbebyggelse definerede "stræder", i de 3 byggefelter.

2. og 3. etape

Lokalplan 64

Nærværende lokalplan 64 indeholder bestemmelser for den afsluttende udbygning af Kålmarken -etape 2 og 3- og den åbner mulighed for at opføre sammenlagt 110 boliger, hvoraf de 37 opføres i 1½ etage.

LOKALPLANBESTEMMELSER

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

1.1

Lokalplanens formål er,

- at sikre bebyggelsens hovedopdeling i "lukkede" byggefelter og åbne parkarealer,
- at sikre at ny bebyggelse i princippet fremtræder som en sluttet række- og længehusbebyggelse, med et markeret bymæssigt præg,
- at sikre at den nye bebyggelse, sammen med bebyggelsen i den 1. etape og de gennemgående åbne parkarealer, kan udgøre et sammenhængende, afsluttet og homogent boligkvarter.

Afsnit 2.

OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af ejendommene 10^b og 10^c, begge af Store Magleby by.

2.2

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af rammelokalplan 59, er det under § 2.1 nævnte område overført til byzone.

Afsnit 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og lokale fællesanlæg og friarealer, opdelt i byggefelter og parkarealer, som angivet på kortbilag side 6.

Lokalplan 64

BEBYGGELSESPLAN 2. OG 3. ETAPE



Målforhold 1:1500

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

Afsnit 4

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 4.1 Bebyggelsen gives et omfang, en højde og en placering, som vist på bebyggelsesplanen, kortbilag 2, side 15 samt hosstående oversigtskort.
- 4.2 Den maximale bebyggelsesprocent må ikke overstige 26, for området under ét.
- 4.3 Der udlægges 3 byggefelter : A2, B2 og C2 der alene kan anvendes til boligformål og birum i tilknytning hertil (se kortbilag 2)
- 4.4 Den maximale bygningshøjde fastlægges til 8,5 m og der må højst bygges i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 4.5 Udenfor byggefelterne kan der, efter særskilt godkendelse, opføres mindre tekniske anlæg, affaldsgård, redskabsskur o. lign., til fælles brug for bebyggelsens drift, Desuden kan der opføres bygninger til fællesformål (beboerhus o. lign. jf, rammelokalplan 59, pkt. 3.6), efter særskilt godkendelse
- 4.6 Der kan tillades lette overdækninger af parkeringsarealer, såfremt der sker efter en samlet plan, der skal godkendes særskilt.
- 4.7 Udestuer (lukkede overdækninger) eller åbne overdækninger, må ikke opføres eller opsættes.

Afsnit 5.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 5.1 Der skal til udvendige bygningssider (tag, gavle og facader) fortrinsvis anvendes tegl. Til mindre bygningsdele eller bygninger med særlige funktioner kan andre materialer, herunder træ anvendes, når den samlede bebyggelse, efter Kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.
- 5.2 Tage skal udføres med taghældning på mellem 25-30°. Ved udnyttelige tagetage kan taghældningen udføres op 50°. Der kan anvendes trempelkonstruktioner, med en trempelhøjde på højst 1 m.
- 5.3 Småbygninger, skærme eller halvtage til cykelparkering, bilparkering, affaldssortering mv. skal godkendes ud fra en samlet plan, og udføres i materialer og farver, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.
- 5.4 Solfangere skal opsættes direkte på facader og tagkonstruktioner og skal være integreret i bygninger, således at synlige fritstående opskalkede konstruktioner undgås.

Afsnit 6.

UBEBYGGEDE AREALER

Bolignære friarealer

6.1 Gade-, sti-, parkerings-, torve- og strædearealer skal gives en udformning og indretning med hensyn til beplantning, hegning, befæstelse, belysning og inventar mv. som efter Kommunalbestyrelsens skøn, sikrer en bymæssig helhed i områdets fremtræden.

6.2 Der kan mellem hver terrasse / have opsættes en 1,5 m høj og indtil 3 m bred skærm, når det sker efter en samlet plan, godkendt af Kommunalbestyrelsen.

6.3 Fodgængerarealer skal befæstes med plan belægning. Der skal overalt være en mindste fri passage på 1,3 m. Overgange til vej- og parkeringsarealer skal som udgangspunkt udføres uden niveauspring, eller med ramper, der sikrer tilgængeligheden for bevægelseshæmmede.

Parkagtige friarealer

6.4 De 2 parkagtige kiler skal indrettes med parkeringspladser og stitracéer, og kan herudover indeholde legearealer, grønninger mv. samt tekniske anlæg, jf. pkt. 5.3. Kilerne udformes med hensyn til beplantning, befæstelse, belysning og anden inventar efter planer, der skal godkendes som stemmende med den ekstensive udnyttelse.

6.5 Der skal opsamles overflade- og tagvand, som dels kan bringes til nedsivning i lokalområdet og dels ledes til bassiner, der kan indgå i den landskabelige behandling af kilerne.

6.6 På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske løvfældende træer og buske.

Hegning

6.7 Hegning af de private arealer, mod de parkagtige friarealer, skal udføres som ensartede, levende hegn, i overensstemmelse med karakteren af den øvrige beplantning på friarealet.

6.8 Hegning mod torve og stræder, internt i byggefelterne skal udføres i samme materialer som i bebyggelsen eller hækbeplantning, hvis art og pleje skal være fælles for hele bebyggelsen. Hegningen kan gives en højde på max. 1,5 m.

6.9 Øvrig hegning foretages med levende vækster, efter fælles forskrifter, der særskilt skal godkendes som stemmende med bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg.

6.10 Der kan ved levende hegning opsættes midlertidigt støttehegn i form af trådhegn, i en maksimal højde på 1,25 m.

- 6.11 Hegning og beplantning må ikke medføre en fysisk opdeling af de fælles friarealer, i strid med arealernes sammenhængende karakter.
- 6.12 **Terrænregulering**
Ved terrænregulering af ubebyggede arealer skal det generelt sikres, at terrænhøjder (koter) tilpasses terrænhøjder i nabo-ejendommen H/F Søndergården, samt koterne på Krudttårnsvej og Store Magleby Strandvej.
- 6.13 Terrænet skal i sit hovedindtryk fremtræde som en plan flade, uden niveauspring.
- 6.14 Der skal foreligge terrænplaner, herunder tværsnit, med koter på såvel det eksisterende som det fremtidige terræn, til særskilt godkendelse.

Afsnit 7.

VEJ-, STI- OG PARKERING

- 7.1 Vejadgange til området skal ske fra Store Magleby Strandvej.
- 7.2 Vejene udlægges i en bredde af 8 m, med ca. 5 m kørebane, og udformet efter de retningslinier, der er gældende for stilleveje, jf. færdselslovens § 40, eller andre udformninger, der tjener samme formål.
- 7.3 Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig over 100 m² og 1 parkeringsplads pr. bolig under 100 m².
- 7.4 På torve og stræder tillades udelukkende etablering af enkelte anviste parkeringspladser, specielt for handicappede og gangbesværede, efter Kommunalbestyrelsens nærmede godkendelse.
- 7.5 Det skal generelt tilstræbes, at parkeringspladserne udlægges i små enheder, der kan indpasse uden et for dominerende præg, og som kan overvåges fra de omkringliggende boliger. Pladserne skal kunne indgå i den omgivende bygningsmæssige- eller parkagtige struktur, f.eks. anlagt bag hække og i træbplantninger og eventuelt kombineret med affalds- og redskabs-skure mv.
- 7.6 Der skal anvises et fra Krudttårnsvej fortløbende, offentligt tilgængelig stitracé i de 2 parkagtige kiler.
- 7.7 Valg af belægning, belysning og beplantning, skal afspejle de forskellige færdselsarealers karakter: Adgangsveje, parkeringspladser, torve, stræder, lokalstier og overordnede stier.

Afsnit 8.**UDSTYKNING**

- 8.1 Der kan ske matrikulær udstykning af de enkelte boligenheder i lokalplanområdet, efter en samlet plan, der godkendes særskilt af Kommunalbestyrelsen.
- 8.2 Herudover kan området tillades udstykket i overensstemmelse med bebyggelsens opdeling i givne bygningsafsnit.

Afsnit 9.**TEKNISKE FORHOLD MV**

- 9.1 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlig fra offentlige arealer, men skal afskærmes efter fælles retningslinier.
- 9.2 Der må ikke indenfor lokalplanens område opsættes individuelle udendørs antenner eller parabler.

Afsnit 10.**GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Samtlige ejere i lokalplanområdet har pligt til medlemskab af en grundejerforening, der skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles anlæg og beplantninger.
- 10.2 Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på arealer, som ikke er tilskødet private.
- 10.3 Grundejerforeningen skal dannes når mindst ½ af boligerne er taget i brug, og vedtægterne skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. 64 er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 30. marts 2006.

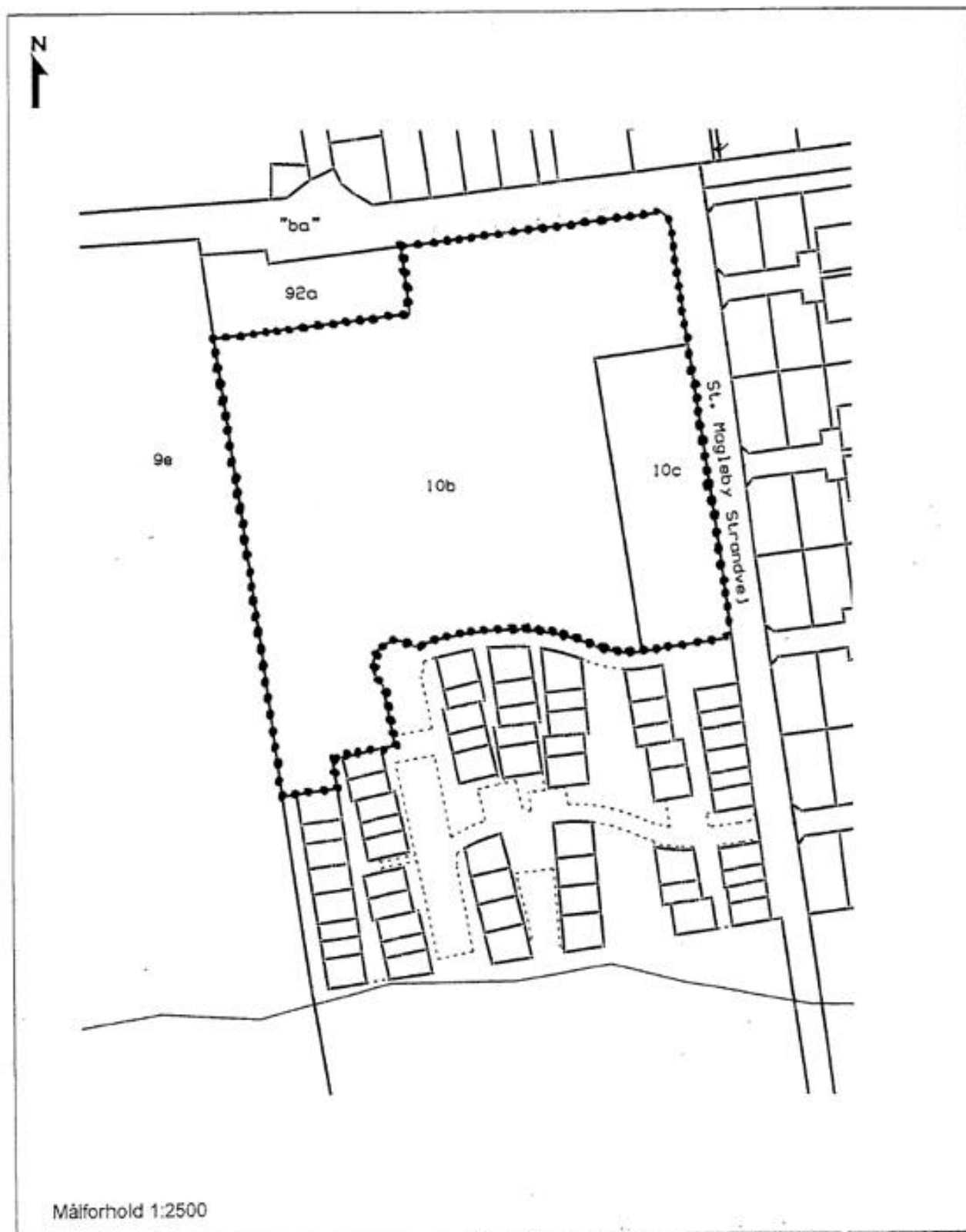
Allan Holst
borgmester

/

Flemming Borch
Forvaltningschef

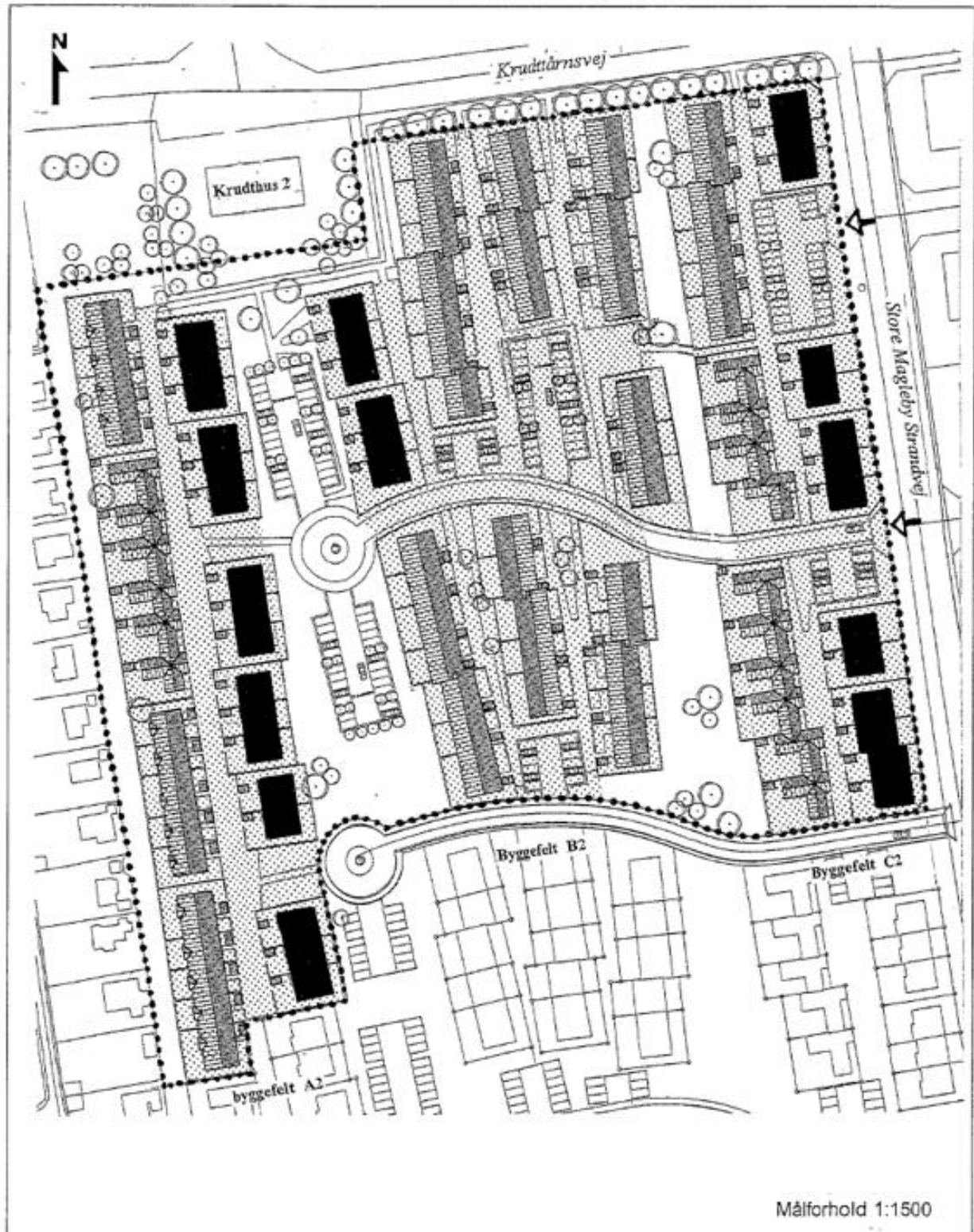
RETSVIRKNINGER

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 overensstemmelse med planens bestemmelser.
Nuværende anvendelse	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Dispensation	<p>Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.</p> <p>Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.</p>



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

 Lokalplanens afgrænsning



⋯ Lokalplanens afgrænsning

■ Bebyggelse i 1½ etage

▨ Byggefelter