



Rammer for lokalplanlægningen



Dragør Kommune

Kommuneplan
2009

Kommuneplan 2009 / Rammer for lokalplanlægningen
er udarbejdet af Dragør Kommune, Plan og Teknik
Juli / august 2010

Kommuneplan 2009

Rammer for lokalplanlægningen

Indhold

Introduktion
Overordnede planforudsætninger
Generelle rammebestemmelser
Specifikke rammebestemmelser for enkeltområder i 8 bydele og landområdet
Kortbilag

Introduktion

Kommuneplan 2009 fastlægger en hovedstruktur samt retningslinjer for de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplan 2009 / "Hovedstruktur" udgør en selvstændig rapport.

Desuden fastlægger Kommuneplan 2009 "Rammer for lokalplanlægningen", der er indholdet i nærværende rapport. Rammerne konkretiserer og detaljerer hovedstrukturen, og beskriver hvad de fremtidige lokalplaner skal sikre i de enkelte områder.

Rammebestemmelserne er typisk mere rummelige end lokalplanbestemmelser, og rammerne ændrer ikke ved de eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter, der fortsat vil være gældende for den enkelte ejendom.

Hele kommunens areal er omfattet af rammebestemmelser og bestemmelserne er opdelt på 8 bydele samt det åbne landområde.

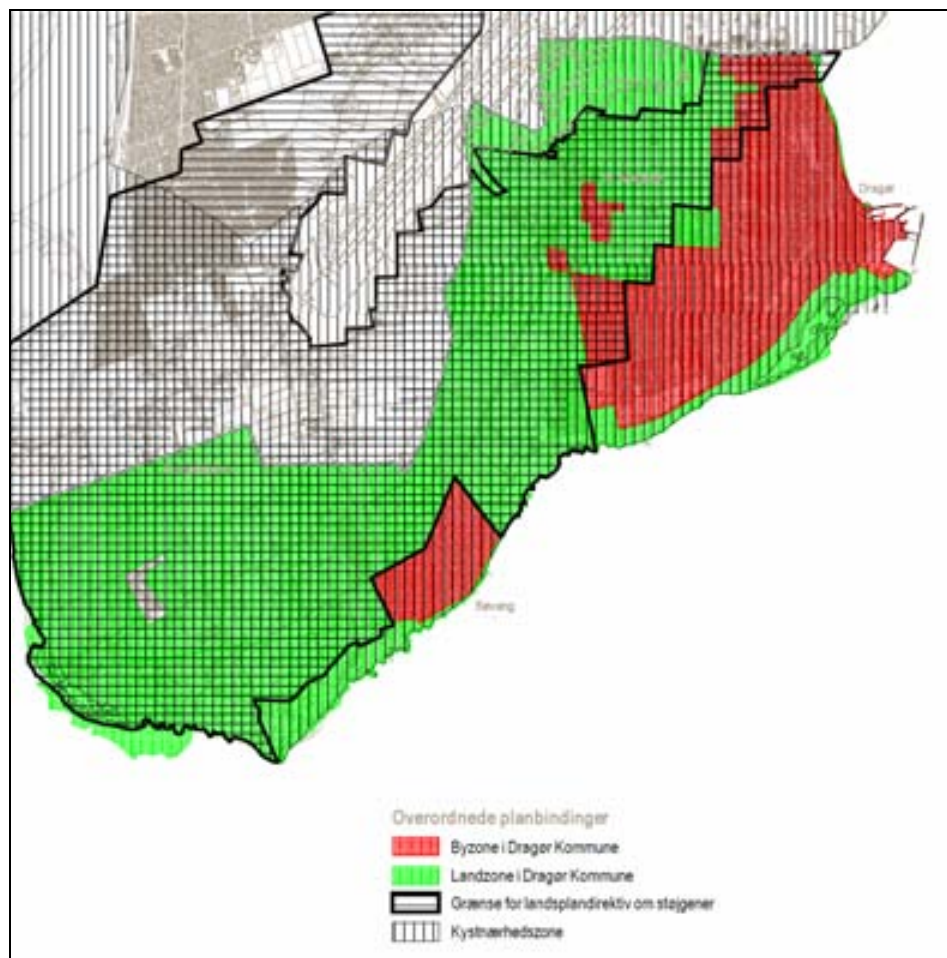
Herudover fastlægges såkaldte "generelle rammebestemmelser", der i en oversigtlig form beskriver mulighederne for at indpasse andre funktioner end boliger i Kommunens parcelhusområder, muligheden for at forøge bebyggelsestætheden i nogle af disse områder foruden at fastlægge de maksimale butiksstørrelser i kommunens detailhandelscentre.

Rammebestemmelserne indledes med et afsnit om visse overordnede planforudsætninger, der angiver retningslinier om forhold vedrørende kommunen som helhed. Disse er overvejende baseret på lovgivning.

Et samlet kommuneplanforslag blev vedtaget til offentliggørelse den 17. december 2009. Efter en høringsperiode frem til den 6. april 2010 blev Kommuneplan 2009 endeligt vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 27. maj 2010.

En nærmere beskrivelse af kommuneplanprocessen, samt et resumé af kommuneplanens indhold, retsvirkninger og miljøvurdering mv., fremgår af indledningen til Hovedstruktur-rapporten.

Overordnede planforudsætninger for hele kommunen



By- og landzoneforhold

Den nuværende zonestatus skal fastholdes for alle kommunens enkeltområder ved udarbejdelse af lokalplan.

Ét enkeltområde danner dog undtagelse herfra:

Indenfor enkeltområde 1.09 (havneområdet) skal lokalplanlægningen bl.a. sikre, at samtlige havnearealer, herunder eksisterende og nye arealer fremkommet ved opfyldning af søterritoriet, overføres fra landzone til byzone.

Fingerplan 2007 - Landsplandirektiv for Hovedstadsområdets planlægning

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 er de hidtil gældende regionplan-retningslinier for den kommunale planlægning, som de er fremgået af Regionplan 2005, ophævet og erstattet af kommuneplanens retningslinjer.

Herefter udgøres de overordnede forudsætninger for den kommunale planlægning af "Fingerplan 2007 - Landsplandirektivet for Hovedstadsområdets planlægning", der trådte i kraft 1. august 2007.

Fingerplanen opdeler Hovedstadsområdet i 4 geografiske delområder: Det indre storbyområde, *håndfladen*, det ydre storbyområde, *byfingrene* og *de grønne kiler* mellem byfingrene, samt *det øvrige Hovedstadsområde*. Dragør Kommunes bymæssige områder i den østlige del er beliggende i "det ydre storbyområde", Søvang er beliggende i "det øvrige Hovedstadsområde", mens de fredede skov- og naturområder i Kommunes sydvestlige del indgår i en grøn kile sammen med Vestamager mv.

Landsplandirektiv om Lufthavnens støjgener

I områder, der er omfattet af landsplandirektivet om Lufthavnens støjgener (Miljø- og Energiministeriets cirkulære nr. 56 af 30.4.1997), skal planer om støjfølsom bebyggelse indeholde bestemmelse om, at det indendørs

støjniveau ikke må overstige 30 dB(A) i sove- og opholdsrum for boliger og institutioner, og 35 dB(A) for støjfølsomme erhverv (hoteller, kontorer og lignende).

Landsplandirektiv om kystnærhedszonen

I områder, der er omfattet af landsplandirektivet om kystnærhedszonen (Miljø- og Energiministeriets cirkulære af 19.12.1991) er der fastlagt begrænsninger for den fremtidige anvendelse og bebyggelse i en afstand af 3 km fra kysten. Direktivet gælder stort set for hele Dragør Kommune. Direktivet er udmøntet i planlovens §11A, hvorefter der i kommuneplanen skal iagttages særlige hensyn ved planlægning i kystzonen og de bynære dele af byzonen, og i § 16 stk. 3 og 4, hvorefter der i lokalplaner for disse områder nærmere skal redegøres for bebyggelsers og anlægs visuelle påvirkning i forhold til omgivelserne.

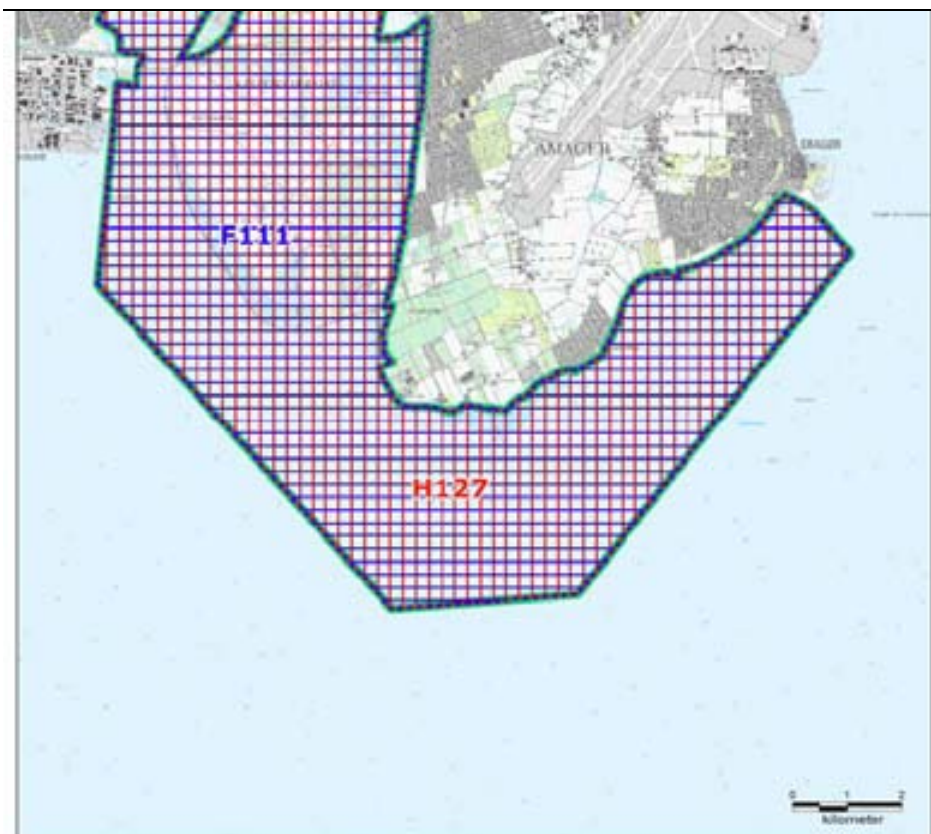
Fredede arealer

Dragør Kommune er omfattet af en række fredninger, hvis bestemmelser skal iagttages i lokalplanlægningen. Det største fredede område udgøres af de sammenhængende kystarealer fra Dragør by via Sydstranden, Søvangsbugten, Aflandshage, Kofoeds Enge til Kongelundens forstrand. Områdets fredning er fastlagt i Naturklagenævnets afgørelse af 17. Juni 2004 om fredning af kystområdet på Sydamager.

Strandbeskyttelseslinie

I områder, der er omfattet af strandbeskyttelse, jf. bekendtgørelse nr. 931 af 1.10.2000, må der i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15, ikke foretages ændringer i områdernes anvendelse og fremtræden. Strandbeskyttelsen omfatter i princippet alle områder indenfor en afstand af 300 m fra kysten, dog i mindre afstande i nærmere bestemte bymæssige områder som f.eks. Søvang, Dragør Nordstrand og havneområdet.

Habitat- og fuglebeskyttelsesområder / Natura 2000



Natura 2000-område N143 Vestamager og havet syd for

- | | |
|--|---|
|  Natura 2000-område N143 |  Fuglebeskyttelsesområde |
|  Øvrige Natura 2000-områder |  Habitatområde |

I områder, der omfatter eller berører EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 (bl.a. Dragør Kommunes strandensarealer fra Dragør Sydstrand til Kongelunden samt del af søterritoriet ud for), jfr. Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 408 af 25.5.1994, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag indgå en vurdering af forslaget virkninger på de beskyttede arter.

De samme områder er tillige omfattet af EF-Habitatområde nr. 127, der udpeger visse særligt truede naturtyper og arter, som fordrer særlig beskyttelse.

Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder udgør tilsammen de internationalt beskyttede "Natura 2000-områder".

Ovennævnte kystområde fra Dragør Sydstrand til Kongelunden indgår i "Natura 2000-område nr. 143 for Vestamager og havet syd for".

Inden for området er Dragør Kommune forpligtet til at sikre gunstig naturtilstand for de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen.

Generelle rammebestemmelser for områder med åben lav boligbebyggelse (parcelhusområder)

Kommende lokalplaner for parcelhusområder bør indeholde såvel bestemmelser som vejledninger. Vejledninger kan, med baggrund i planens målsætning, indeholde idéer og forslag til områdets indretning og bebyggelsens udformning (fx i form af illustrationsplaner og reference-eksempler).



Enkeltområder med parcelhusbebyggelse

Funktioner i boligområder / bebyggelsens anvendelse

Kommunens boligområder skal i princippet kun indeholde boligfunktioner, og friholdes fra andre uvedkommende anvendelser, for derved at forebygge miljøkonflikter.

Dog bør funktioner, som kan integreres i boliganvendelsen eller som tilbyder en service for lokalområdet, tillades, såfremt det sker under nøje afvejning af potentielle genevirkninger i form af øget trafik og støj.

For enkeltområderne 1.03, 2.01, 2.02, 2.03, 3.01, 3.08, 3.20, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03 A og 7.01, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Deciderede butikker må ikke placeres i boligområderne, men henvises til de eksisterende detailhandelscentre.
- Børneinstitutioner kan tillades, men de bør placeres i selvstændige enklaver, med relativt store udenomsarealer, der samtidig kan sikre en acceptabel samlokalisering med boligerne. Indplacering af børneinstitutioner kan ske såfremt det efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke medfører væsentlige miljøgener, herunder trafik- og støjgener, i forhold til de omgivende boliger. Stillingtagen skal i givet fald ske efter en konkret vurdering i forhold til de øvrige planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages i området, eventuelt efter forudgående lokalplanlægning.
- Bofællesskaber må indrettes i boliger for én familie. Indretning af énfamiliehuse til institutionslignende formål for over 6 beboere,

forudsætter forudgående lokalplanlægning med henblik på ændret anvendelse.

- Erhvervsanvendelse på ejendommene kan kun tillades i form af integreret liberalt erhverv mv i de enkelte boliger, herunder mindre klinikker, kontorer og tegnestuer o.lign, under forudsætning af, at virksomheden drives af den der beboer boligen, at karakteren af boligområde ikke brydes, at virksomheden kan drives uden gene for omgivelserne, at parkering kan ske på egen grund og at erhvervsarealet højst udgør 25% af det samlede boligareal, eksklusiv kælder. Der tillades i denne sammenhæng ikke virksomheder omfattende produktion, forarbejdning, handel eller oplagring på ejendommen, og erhvervsmæssig udlejning (klubværelser, pensionater o.lign.) må ikke forekomme.
- Det skal sikres, at områdernes præg af boligområde ikke ændres eller skæmmes ved fx skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uregistrerede køretøjer o.lign. Der må ikke indenfor boligområderne ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg).

Bebyggelsens omfang

For at imødekomme målsætningen for kommunens parcelhusområder om at åbne op for forskelligartede oplevelsesmuligheder og om at udvikle lokale særpræg mv., indeholder rammerne for lokalplanlægningen i parcelhusområderne alene et sæt af minimumsbestemmelser. Disse vedrører bebyggelsens tæthed og højdeforhold.

For enkeltområderne 1.03, 2.01, 2.02, 2.03, 3.01, 3.08, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03A og 7.01 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for parcelhusgrunde
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

Byfortætning

Indenfor byfortætningsområderne, der udgøres af enkeltområderne 2.01/delområde B, 2.02 og 2.03 (Dragør nord), 4.01 og 4.02/delområde B (Sydstrandens vængekvarter) og 7.01 (Søvang), kan byfortætning gennemføres efter følgende retningslinier, der udgør rammer for lokalplanlægningen:

- For parcelhuskvarterer med en ejendomsstruktur karakteriseret af varierende grundstørrelser under 700 m², kan mindstegrundstørrelsen ved udstykning nedsættes til 600 m² med henblik på opførelse af fritliggende parcelhuse.
- Opførelse eller indretning af dobbelthuse (sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel) kan ske på grunde med et samlet grundareal på mindst 2 x 600 m².

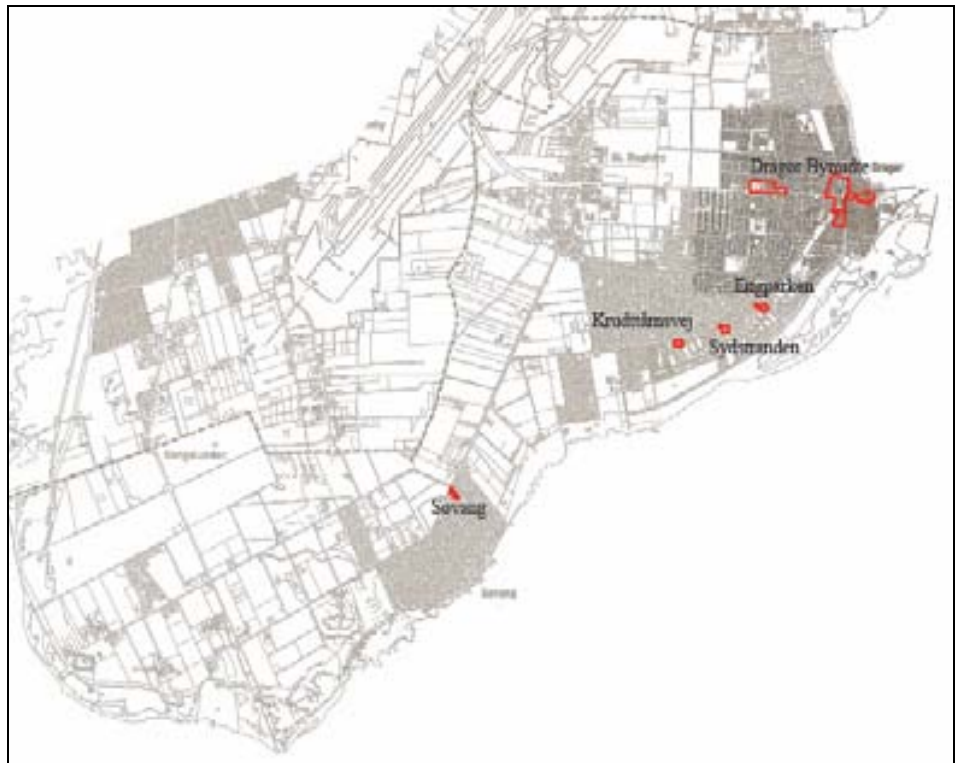
Generelle rammebestemmelser for detailhandel

For enkeltområderne 1.05, 1.06, 3.09, 3.10, 4.05, 5.08 og 7.02, der er udlagt til detailhandelsformål mv, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Indenfor enkeltområderne 1.05, 1.06 og 5.08, der tilsammen udgør Kommunens overordnede center - Dragør bymidte, skal det sikres, at dagligvarebutikker gives en størrelse på maksimalt 3000 m² og udvalgswarebutikker en størrelse på maksimalt 1500 m². Det skal sikres, at det samlede areal til butiksformål i Dragør Bymidte, som samlet ramme,

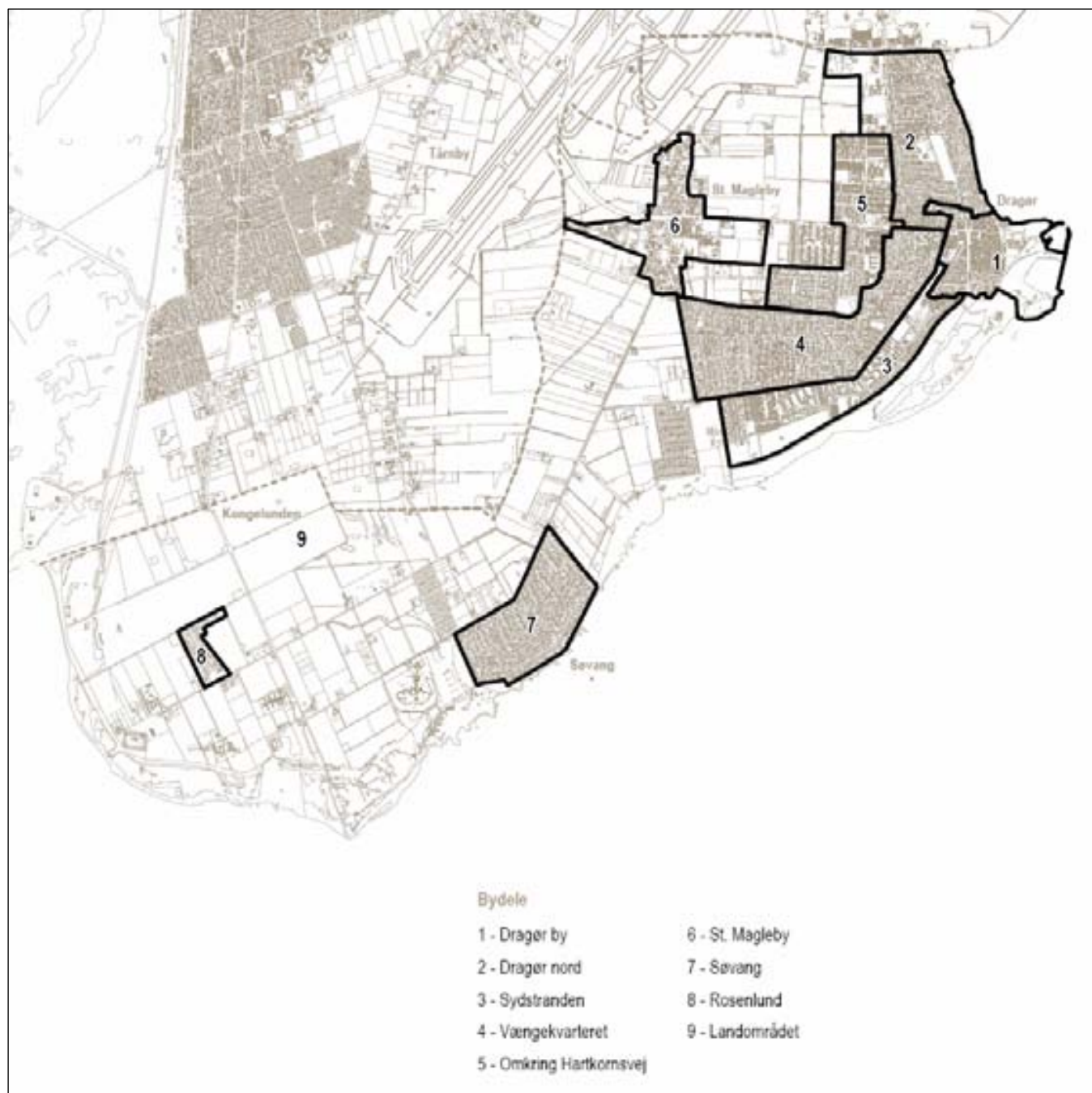
ikke overstiger 12.200 m² (samlet ramme er lig den samlede rummelighed, inkl. eksisterende arealer og arealer indeholdt i de gældende planer).

- Indenfor enkeltområderne 3.09, 3.10, 4.05 og 7.02, der udgør Kommunens 4 lokale centre, skal det sikres, at dagligvarebutikker gives en størrelse på maksimalt 1000 m² og udvalgsvarerbutikker en størrelse på maksimalt 500 m². Det skal sikres, at det samlede areal til butiksformål i de 4 lokalcentre hver især ikke overstiger 3000 m² (samlet ramme for hvert lokalcenter).
- Udenfor centrene kan der planlægges for enkelte butikker, med et maksimalt areal på 500 m². Butikker med særlig pladskrævende udvalgsvarer kan gives et maksimalt areal på 1500 m².



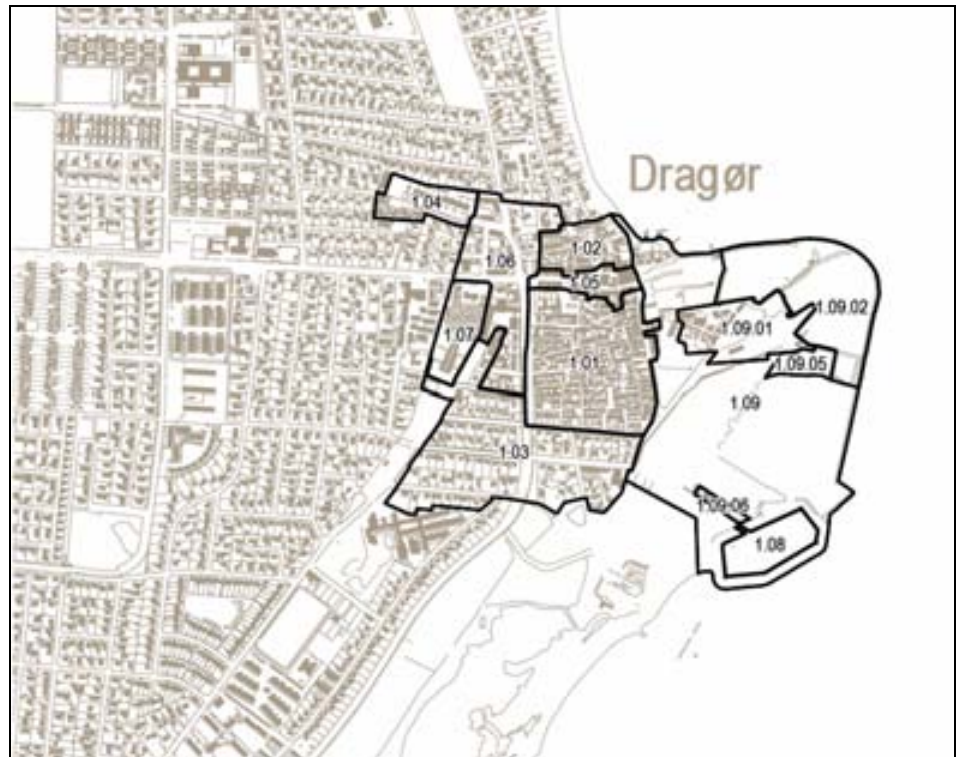
Centerstruktur

Bydele



Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 1 / Dragør by



Bydel 1 omfatter følgende enkeltområder:

- 1.01 Dragør gamle bydel, syd for Kongevejen
- 1.02 Dragør gamle bydel, nord for Kongevejen
- 1.03 Villakvarter omkring Drogdensvej m.fl.
- 1.04 Stationsvænget, Støbervænget
- 1.05 Kongevejsområdet
- 1.06 Centerområdet omkring Dragørhjørnet
- 1.07 Dragør Kirke
- 1.08 Dragør Fort
- 1.09 Havneområdet under ét
Delområder:
 - 1.09.01 Erhvervsområdet
 - 1.09.02 Moler og kajer mv. i yderhavnen
 - 1.09.05 Sandtangen
 - 1.09.06 Ved Dragør Fort

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

1.01

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg og mindre butikker, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. bibliotek og museum) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne (fx. restaurationsvirksomhed, mindre værksteder og liberale erhverv).

1.02

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan tilpasses uden større gener for omgivelserne.

1.01 /1.02

Områdets karakteristiske, bevaringsværdige tæt, lave bebyggelse skal bevares ved fastholdelse af såvel den byplanmæssige helhed som den bygningsmæs-sige udformning.

1.03

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. institutioner) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne (fx. hotelvirksomhed mv). Ny boligbebyggelse må kun opføres som åben, lav bebyggelse. Der kan opføres eller indrettes 2 boliger pr. ejendom. Ændringer i områdets bevaringsværdige bebyggelse i bl.a. Nyby, i områdets nordlige del, skal udføres i overensstemmelse med rammebestemmelserne for enkeltområde 1.01.

1.04

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og der må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

1.05

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (detailhandelsbutikker, restaurations- og hotelvirksomhed, liberale erhverv mv.), herunder offentlige formål (fx. biograf og andre kulturelle formål) samt boligformål, idet erhvervsanvendelse i ejendommenes stueetage principielt skal forbeholdes butikformål. Butiksanvendelse skal af bevaringsmæssige hensyn indpasses i den eksisterende ejendoms- og bygningsstruktur. Bebyggelse samt vej- og gadearealer skal fremtræde i harmoni med de omgivende bevaringsområder 1.01 og 1.02.

1.06

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (detailhandelsbutikker, liberale erhverv mv.), offentlige formål (skole, institutioner, kommunal administration, brandstation, busholdeplads, parkanlæg mv.), boligformål, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne.

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.

1.07

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: kirke, kirkegård o.lign. Ny bebyggelse skal fastlægges efter en samlet plan.

1.08

Områdets anvendelse fastlægges til kulturelle formål, fritids- og havneformål samt erhvervsformål i tilknytning hertil.

1.09

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige 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.

1.09.01

Områdets anvendelse fastlægges til havnerelaterede erhvervs- og serviceformål, herunder mere areal- og volumenkrævende funktioner (bådværft, værksteder, udstilling og lign.) samt butikker og restauranter. 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.

1.09.02

Området udlægges til havneformål (havnebygværker omkring havnebassiner)

1.09.05

Området udlægges til rekreative formål og fritidsformål, i tilknytning til havnen, uden yderligere bebyggelse.

1.09.06

Området udlægges til byggefelt for havneadministration og servicefaciliteter (kontor, toiletter, masteskure, bukkeplads, grejskure, miljøstation mv.) med mulighed for supplerende bebyggelse.

Bevaring af bebyggelse

1.01/ 1.02/ 1.05/ 1.06

Alle bygninger indenfor bevaringsområdet i Dragør by, omfattet af Lokalplan 3 og 25, er bevaringsværdige. Nærmere præcisering af bevaringsværdier og bevaringsværdighed kan finde sted ved lokalplanlægning.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

1.01/ 1.02

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 75 for den enkelte ejendom, nye bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 3,25 m til skæring mellem tagflade og ydervæg, bortset fra gavltrekanter. Nyt byggeri og ombygninger skal tilpasses den lokale byggeskik med hensyn til proportioner, konstruktioner og materialer mv.

1.03

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcelhusgrund må ikke overstige 30 og for ejendommene anvendt til andre formål ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

1.04

Bebyggelsesprocenten for delområde med lav, tæt boligbebyggelse må under ét ikke overstige 40 og for delområde med etageboligbebyggelse under ét ikke overstige 50. Tæt, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og etagebebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager.

Yderligere bebyggelse, der alene må omfatte fællesanlæg til brug for områdets beboere, skal opføres efter en samlet plan.

1.05

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 110 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage.

1.06

Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 110 og bebyggelsens etageareal fastlægges i intervallet fra 1 til 3 etager.

1.08

Ændringer i eksisterende bygninger og anlæg kan kun ske i overensstemmelse med den gældende fredning og fortidsmindebeskyttelse.

1.09

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 funktionalt og arkitektonisk kan indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.

1.09.01

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 bygningsdele 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. Skurernes 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.

1.09.06

Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 5 m.

Udstykning

1.03

Parcelhusgrunde skal ved udstykning have en størrelse på mindst 600 m².

Friarealer

1.01/ 1.02

Områdets gadeforløb, befæstelser og beplantninger mv. skal bevares med henblik på at opretholde og styrke de karakteristiske træk i bymiljøet.

Beplantning og eventuelle ændringer i gadearealer må kun ske i nøje harmoni med områdets hovedtræk.

1.07

Områdets parkkarakter skal fastholdes bl.a. ved bevaring og nyplantning af træer.

1.09

Områdets grønne arealer skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

1.09.01

Indenfor området udlægges en kombineret parkerings- og bådoplægsplads.

Andet

1.01/ 1.02

Områdets biltrafikbelastning skal mindskes mest muligt bl.a. ved, at parkering henvises til arealer uden for bykernen.

1.05

Områdets trafikafvikling skal tilrettelægges under hensyntagen til såvel det samlede butiksmiljø som den gamle bydel. Supplerende parkering kan henvises til arealer uden for den gamle bydel.

1.09

Samtlige havnearealer, herunder eksisterende og nye arealer, fremkommet ved opfyldning i søterritoriet, skal ved lokalplanlægning overføres fra landzone til byzone.

1.09.01

Vejadgang til området skal primært ske fra nuværende Færgevej.

1.09.02

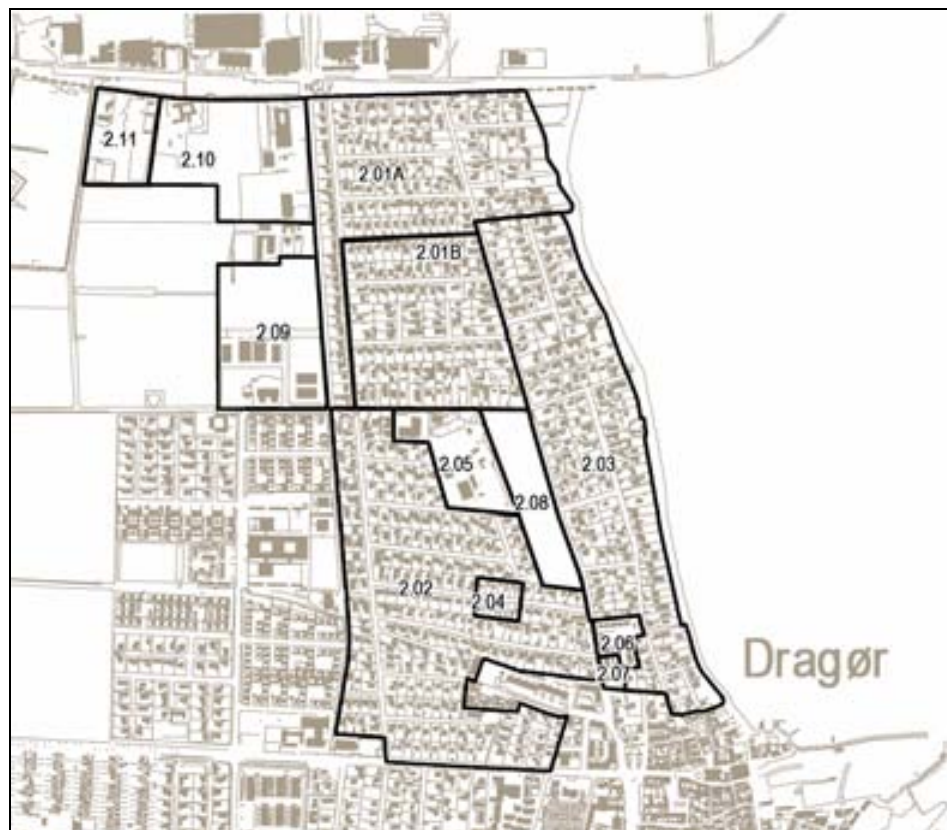
Ændringer i de nuværende havnebygværker (havneindløb), moler, broer, kajer mv.) skal følge princippet i den gældende helhedsplan.

Udformningen af moler, broer og kajer skal følge havnens nuværende karakteristika med hensyn til konstruktioner og materialer.

Bortset fra enkelte havnefunktionsbetingede anlæg og installationer må der ikke forekomme bebyggelse på molerne i området.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 2 / Dragør nord



Bydel 2 omfatter følgende enkeltområder:

- 2.01 Villakvarter omkring Ndr. Strandvej (Delområde A og B)
- 2.02 Villakvarter mellem D.B. Dirchsens Allé og Stationsvej
- 2.03 Villakvarter omkring Øresunds Allé
- 2.04 Fritidsområde på Ndr. Engvej
- 2.05 Materialeplads og rensningsanlæg
- 2.06 Fyrtårnsgrunden
- 2.07 Boligbebyggelse ved Stationsvej
- 2.08 Grushullerne
- 2.09 Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, sydlige del
- 2.10 Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, nord-østlige del
- 2.11 Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, nord-vestlige del

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

2.01

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.

2.02/ 2.03

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.

2.04

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål (fritidshuse).

2.05

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: materialeplads, rensningsanlæg o.lign., og der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til materialeopbevaring, værksteds- og servicevirksomhed i tilknytning til disse formål.

2.06

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål (vandværk, administration, materialeplads, park o.lign.).

Området må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurennet jord.

2.07

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

2.08

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål: park.

2.09

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: service- og liberale erhverv, lettere industri-, værksteds- og håndværksvirksomhed o.lign., og der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening.

2.10

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: administrations-, undervisnings- og servicevirksomhed o.lign. med tilknytning til lufthavnen, og der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening.

2.11

Områdets erhvervsmæssige anvendelse skal være i overensstemmelse med arealets fortsatte landzonestatus.

Bevaring af bebyggelse

2.06

Det gamle fyrtårn på området skal bevares.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

2.01/ 2.02/ 2.03

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30, og må for arealer til tæt, lav boligbebyggelse ikke overstige 35. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

2.04

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 25.
Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

2.05

Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af den enkelte grunds areal.
Bygningernes rumfang på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må opføres i større højde end 10 m over det omgivende terræn.

2.06

Bebyggelsesprocenten for området under ét, eller for delområder, må ikke overstige 50. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

2.07

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

2.08

Området skal friholdes for bebyggelse.

2.09

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte erhvervsgrund ikke overstige 50, og bebyggelsens højde ikke overstige 8,5 m.

2.10

Det samlede rumfang for bygningerne på den enkelte erhvervsgrund må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Ved områdets disponering skal der muliggøres etapevis udbygning.

2.11

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Udstykning / byfortætning

2.01

Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 700 m².

2.01, Delområde B/ 2.02/ 2.03

Se generelle rammebestemmelser om byfortætning.

2.04

Ved større til- eller nybygninger skal der ske udstykning efter en samlet plan, med udgangspunkt i den eksisterende haveopdeling. Bebyggelsesprocenten må efter udstykning for den enkelte grund ikke overstige 30.

2.09/ 2.10/ 2.11

Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 1000 m².

Friarealer

2.05

Pladser for materialeopbevaring o.lign. skal afskærmes mod omgivelserne med levende hegn.

2.09/ 2.10

Der skal etableres afskærmende foranstaltninger i form af beplantning mv. mod omgivende arealer.

Andet

2.01, Delområde A

Støjbelastningen må ved ændret anvendelse eller bygningsændringer, som forøger arealet med mere end 30 m², ikke overstige 30 dB(A) i bebyggelsens sove- og opholdsrum.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 3 / Sydstranden



Bydel 3 omfatter følgende enkeltområder:

- 3.01 Villakvarter omkring Strandjægervej
- 3.02 Rækkehuse i Engparken
- 3.03 Etageboliger i Engparken og ved Krudttårnsvej
- 3.04 Boligbebyggelse ved Engvej
- 3.05 Etagehuse i Strandparken
- 3.06 Boligbebyggelse i og omkring Strandparken (Delområde A og B)
- 3.07 Boligbebyggelse på "Bülows grund"
- 3.08 Villakvarter mellem Hvidtjørnen og St. Magleby Strandvej
- 3.09 Engparkens butikcenter
- 3.10 Butikcenter ved Krudttårnsvej/Sdr. Røsevej
- 3.11 Erhvervsområde ved Sdr. Tangvej
- 3.12 Enggården
- 3.13 Skolen ved Vierdiget
- 3.14 Idrætsparken ved Engvej
- 3.15 Anlægget
- 3.16 Hvidtjørnsarealet
- 3.17 Rækkehuse på Strandjægervej
- 3.18 Rækkehuse ved Søndre Strandvej
- 3.19 Krudthus 2
- 3.20 Boligbebyggelse på "Kålmarken".

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

3.01/ 3.02

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.

3.03

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (etageboligbebyggelse) med tilhørende fællesanlæg til brug for områdets beboere.

3.04

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt, lav boligbebyggelse) med tilhørende fællesanlæg, og bebyggelse skal opføres efter en samlet plan.

3.05

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (etageboligbebyggelse).

3.06

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. institutioner og nyttehavere). Ny bebyggelse må kun opføres som tæt, lav boligbebyggelse samt mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan.

3.07

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, med mulighed for integration af sådanne erhvervstyper, der kan forenes med boliganvendelsen. Bebyggelsen skal være af tæt, lav karakter i maksimalt 2 etager.

3.08

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.

3.09

Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål (detailhandelsbutikker og anden service, herunder restaurationsvirksomhed) samt boligformål.

3.10

Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål (detailhandelsbutikker og anden service, herunder restaurationsvirksomhed).

3.11

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, idet dog matr.nr. 346 d af Dragør forbeholdes til offentlige formål (institutioner mv.). Til erhvervsformål må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, der ikke medfører gener for den omgivende bebyggelse.

3.12

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: plejehjem, beskyttede boliger, dagcenter o.lign.

3.13

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: skole, idræt, institutioner mv. samt fritidsformål.

3.14

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (park, tennisbaner, institutioner mv.). Ændringer i og udbygning af idrætsanlæg skal ske efter en samlet plan, der er koordineret med dispositioner indenfor enkeltområder omkring Hollænderhallen (6.05, 9.09 og 9.10).

3.15

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: park.

3.16

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: naturområde, overdrevs-areal.

3.17/ 3.18/ 3.20

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse.

3.19

Områdets anvendelse fastlægges til fælles formål, herunder fritids-, kultur- og institutionsformål samt parkering.

3.20

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, med tilknyttede fællesanlæg som beboerlokale, børneinstitution o.lign.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

3.01

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

3.02

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 50. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygnings-højden må ikke overstige 8,5 m. Yderligere selvstændig bebyggelse, der alene må omfatte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, skal opføres efter en samlet plan.

3.03

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2½ etage. Yderligere bebyggelse skal opføres efter en samlet plan.

3.04

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området under ét. Bebyggelse må opføres med et etageantal fra 1 til 3 etager, og bebyggelsens udformning og indretning skal ske under hensyntagen til den omgivende boligbebyggelse.

3.05

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 60. Yderligere bebyggelse skal opføres efter en samlet plan. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 4 etager.

3.06, Delområde A

Bebyggelsesprocenten må for områder med tæt, lav boligbebyggelse hver for sig ikke overstige 40 og må for grunde med lav, åben boligbebyggelse ikke overstige 30, og for grunde med fælles anlæg ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

3.06, Delområde B

Bebyggelsesprocenten må for områder/grunde med tæt, lav boligbebyggelse ikke overstige 35. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

3.07

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området under ét. Bebyggelsen opføres efter en samlet plan, der også kan inddrage parkeringsforholdene i relation til enkeltområde 4.05.

3.08

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

3.09

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 50 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

3.10

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 60 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

3.11

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 40 og bygningshøjden må for ny bebyggelse ikke overstige 8,5 m.

3.12/ 3.13

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40 og bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

3.14

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 10. Bebyggelse skal placeres indenfor en bebyggelseszone i den nordlige del af området afgrænset mod syd i en afstand af ca. 90 m fra enkeltområdets nordlige afgrænsning. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, for halbyggeri dog 12 m.

3.15

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse.

3.16

Området skal friholdes for bebyggelse.

3.17

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 55 og bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

3.18

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40 og bebyggelse må ikke opføres i en højde der overstiger 8,5 m

3.19

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse på ejendommen, bortset fra mindre birum, der i givet fald skal placeres i vest for den nuværende bygning.

3.20

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30, og bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

Friarealer mv.

3.19

Der skal muliggøres reetablering af bygningens (Krudthusets) udenomarealer i oprindelig udseende, herunder hel eller delvis reetablering af voldgrav.

3.20

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

Langs Krudttårnsvej skal udlægges et offentligt vejareal til stitracé og forsyningsanlæg. Vejadgang skal ske fra St. Magleby Strandvej.

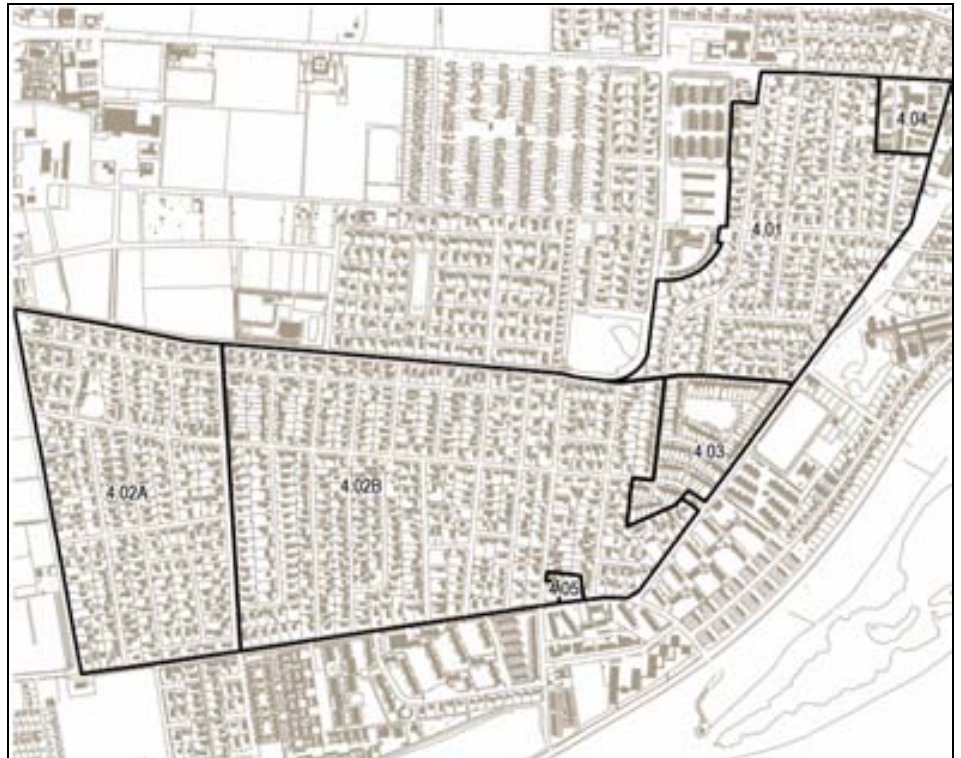
Udstykning

3.01/ 3.08

Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 700 m².

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 4 / Vængekvarteret



Bydel 4 omfatter følgende enkeltområder:

- 4.01 Villakvarter mellem Kirkevej og Markvænget
- 4.02 Villakvarter mellem Hartkornsvej og Krudttårnsvej (Delområde A og B)
- 4.03 Rækkehuse ved Markvænget m.fl.
- 4.04 Området omkring Wiedergården
- 4.05 Sydstrandens butikcenter

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

4.01/ 4.02

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. institutioner), og bebyggelse til boligformål skal primært være åben, lav boligbebyggelse.

4.03

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse.

4.04

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (ældreformål) samt boligformål. Ændret anvendelse til offentlige formål ved opførelse af ny bebyggelse eller indretning i eksisterende samt opførelse af anden væsentlig ny bebyggelse skal ske efter en samlet plan.

4.05

Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål (detailhandelsbutikker, liberale erhverv og anden service, herunder restaurationsvirksomhed) samt boligformål.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

4.01/ 4.02

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte parcelhusgrund ikke overstige 30, for arealer til tæt, lav boligbebyggelse ikke overstige 35 og for grunde anvendt til andre formål ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

4.03

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 35, bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og bygnings-højden må ikke overstige 8,5 m. Større tilbygninger o.lign. på de enkelte ejendomme skal søges udført efter fælles retningslinier.

4.04

Bebyggelsesprocenten for grunde eller områder under ét må ikke overstige 50 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

4.05

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Udstykning / byfortætning

4.01/ 4.02, Delområde B

Se generelle rammebestemmelser om byfortætning.

Friarealer

4.03

Eventuel bebyggelse på de fælles friarealer må alene omfatte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

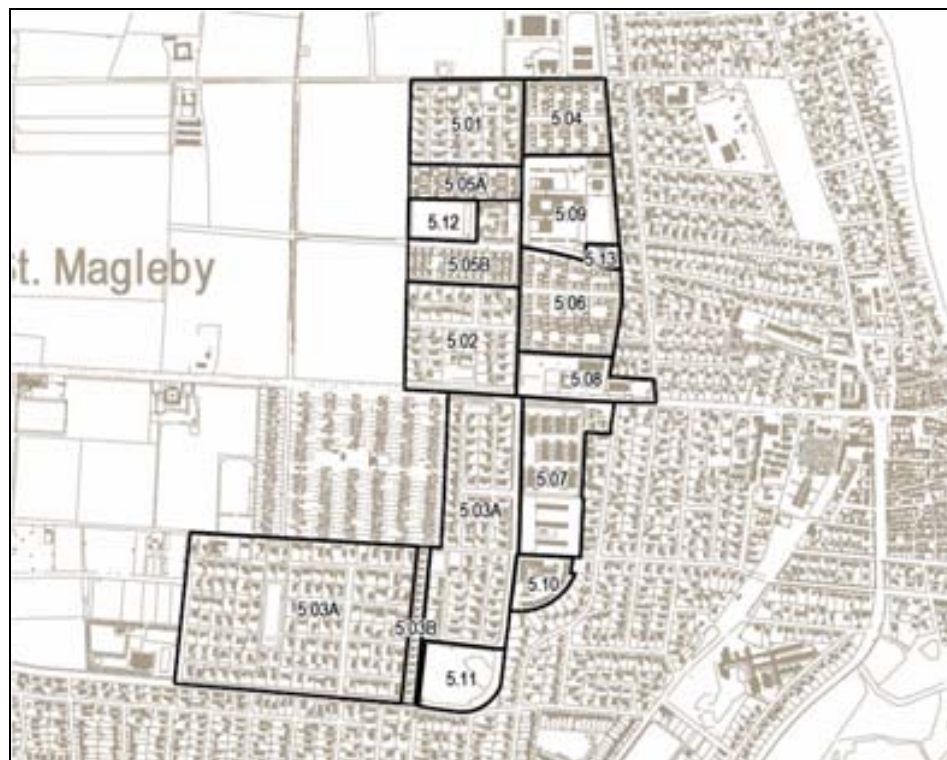
Andet

4.02, Delområde A

Indenfor Delområde A må støjbelastningen hidhørende fra lufthavnen, ved ændret anvendelse eller bygningsændringer, som forøger etagearealet med mere end 30 m², ikke overstige 30 dB(A) i bebyggelsens sove- og opholdsrum.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 5 / Omkring Hartkornsvej



Bydel 5 omfatter følgende enkeltområder:

- 5.01 Villakvarter ved Køjevænget
- 5.02 Villakvarter ved Thimandsvænget
- 5.03 Villakvarter mellem Kronager og Rytterager (Delområde A og B)
- 5.04 Gårdhuse ved Ålegårdsvænget
- 5.05 Bebyggelse omkring Banestien vest for Hartkornsvej (Delområde A og B)
- 5.06 Gårdhuse ved Bylaugsvænget og Maglebytorv
- 5.07 Bebyggelserne ved Lodsgården, Schoutgården m.m.
- 5.08 Dragørcentret ved Maglebytorv
- 5.09 Området ved Nordstrandskolen
- 5.10 Boliger på "Den Kvarter Lagkage"
- 5.11 Dragør Lund
- 5.12 Boliger og institution ved Køjevænget
- 5.13 Boliger ved Hyldeengen

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

5.01/ 5.02

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. institutioner), og bebyggelse til boligformål skal være åben, lav boligbebyggelse.

5.03

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx. institutioner), og boligbebyggelse skal være åben, lav indenfor Delområde A, og tæt, lav indenfor Delområde B.

5.04/ 5.05/ 5.06

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres tæt, lav boligbebyggelse.

5.07

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres etageboligbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse.

5.08

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (detailhandelsbutikker, liberale erhverv, restaurationsvirksomhed og anden servicevirksomhed mv.), herunder sådanne offentlige formål, der naturligt kan indpasses i et centerområde, samt boligformål (ejendommen "Aldershvile", matr.nr. 21_a samt 1. sal på forretningsejendommen matr.nr. 21_h, begge af St. Magleby).

5.09

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: skole, institutioner, idræt mv.

5.10

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres etageboligbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse, efter en samlet plan.

5.11

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: skov og park. Området skal friholdes for bebyggelse.

5.12

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt, lav boligbebyggelse), herunder fælles anlæg til brug for områdets beboere, og til institutionsformål.

5.13

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt, lav boligbebyggelse).

Bebyggelsens omfang og fremtræden

5.01/ 5.02

Bebyggelsesprocenten må for grunde med parcelhuse ikke overstige 30 og for grunde med fælles anlæg ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

5.03

Bebyggelsesprocenten må for grunde med parcelhuse (Delområde A) ikke overstige 30, og for Delområde B under ét og for grunde med fælles anlæg ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Eventuelle ændringer i bebyggelsesforholdene i den eksisterende tæt, lave bebyggelse (Delområde B) skal ske efter en samlet plan.

5.04/ 5.06

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Yderligere selvstændig bebyggelse, der alene må omfatte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, skal opføres efter en samlet plan.

5.05

Bebyggelsesprocenten må for de sammenhængende bebyggelser hver for sig ikke overstige 40. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

5.05/ 5.07

Yderligere bebyggelse må kun opføres som mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, efter en samlet plan.

5.07

Bebyggelsesprocenten må for sammenhængende etageboligbebyggelser ikke overstige 50 og for sammenhængende tæt, lave boligbebyggelser ikke overstige 40 for områderne under et. Etagebebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager, og tæt, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

5.08

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund eller området under ét ikke overstige 47. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan. Ved bygningsændringer og andre anlægsarbejder skal der tages hensyn til såvel den fredede bygning som træbeplantninger på ejendommen "Aldershvile".

5.09

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40 og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

5.10

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40. Etagebebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager, og tæt, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

5.12

Bebyggelsesprocenten må for delområder eller de sammenhængende bebyggelser hver for sig, ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

5.13

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Udstykning

5.01/ 5.02/ 5.03

Ved udstykning skal parcelhusgrunde have en størrelse på mindst 700 m².

Andet

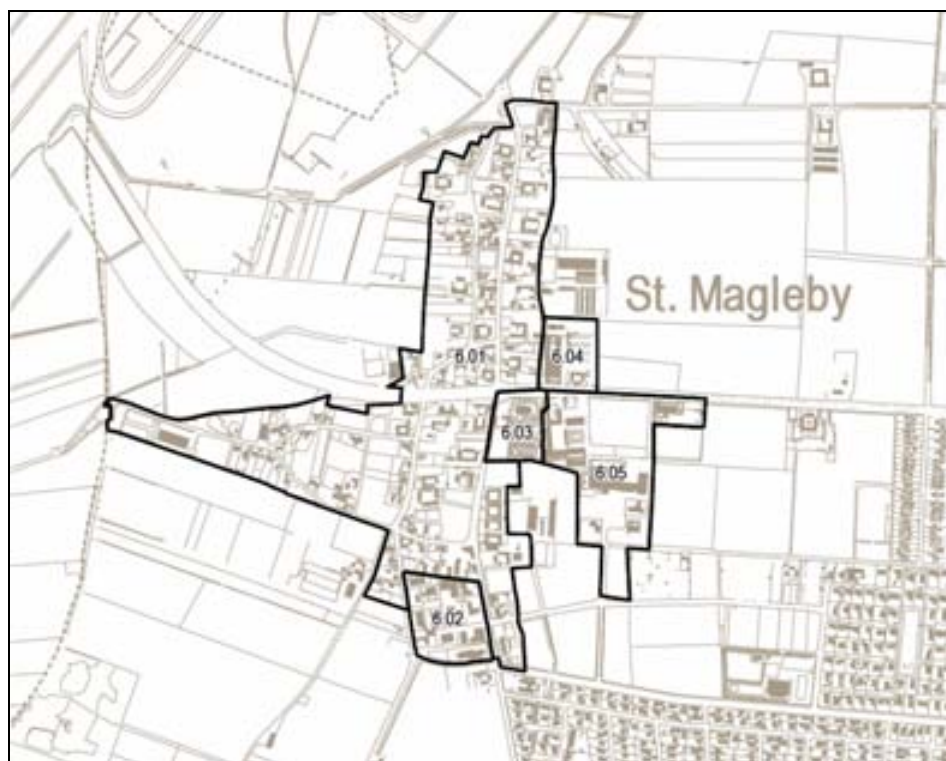
5.01/ 5.05, Delområde A

Støjbelastningen hidhørende fra lufthavnen må ved ændret anvendelse eller bygningsændringer, som forøger arealet med mere end 30 m², ikke overstige 30 dB(A) i bebyggelsens sove- og opholdsrum.

For enkeltområde 5.05 gælder denne retningslinie alene for Delområde A.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 6 / St. Magleby



Bydel 6 omfatter følgende enkeltområder:

- 6.01 St. Magleby Landsby
- 6.02 Erhvervsområde ved Møllelodden
- 6.03 Store Magleby Kirke
- 6.04 Dragør Rådhus
- 6.05 St. Magleby Skole, Hollænderhallen mv.

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

6.01

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, jordbrugsformål og sådanne fælles anlæg og mindre butikker, som naturligt kan indpasses i området (fx. museum, institutioner, posthus, vandværk o.lign.) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden gene for den omgivende bebyggelse. Områdets karakteristiske landsbybebyggelse skal bevares ved fastholdelse af såvel den byplanmæssige helhed som den bygningsmæssige udformning. Bevaringsværdige bygninger indenfor området er udpeget i Lokalplan 42.

6.02

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål (telefoncentral og transformeranlæg o.lign.). Til erhvervsformål må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til den gældende virksomhed. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, der ikke medfører gener i form af forurening.

6.03

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: kirke, kirkegård, præstebolig o.lign. samt jordbrugsformål. Områdets karakteristiske træbeplantning ud mod Kirkevej skal bevares.

6.04

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: rådhus og brandstation mv.

6.05

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: skole, institutioner, boldbaner, idrætshal, klub- og foreningshuse mv.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

6.01

Nyt byggeri skal tilpasses de eksisterende forhold med hensyn til proportioner, konstruktioner og materialer mv. Der skal muliggøres differentierede bebyggelsesstrukturer i overensstemmelse med den nuværende bebyggelsesstruktur. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og facadehøjden må ikke overstige 3,25 m til skæring mellem tagflade og ydervæg, bortset fra gavltrekanter, og bygningshøjden ikke overstige 8 m til rygning.

Halbyggeri til rideformål i tilknytning til Store Magleby kan opføres i en højde op til 8,5 m med en placering og udformning, der tager hensyn til landsbyens bebyggelsesstruktur og relation til det åbne land.

6.02

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

6.03

Eventuelle ændringer i områdets bebyggelses- og beplantningsforhold mv. skal ske i overensstemmelse med de rammebestemmelser for byggeri mv., der er gældende for enkeltområde 6.01.

6.04

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

6.05

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 40.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, for halbyggeri dog maksimalt 12 m.
Nybyggeri skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygningsanlæg.

Udstykning

6.02

Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 1200 m².

Friarealer

6.01

Områdets vej- og gadeforløb, beplantninger, stengærder, gadekær, "grønne kilder" o.lign. skal bevares med henblik på at opretholde og styrke de karakteristiske træk i det bestående miljø. Nyplantninger og eventuelle ændringer i gadearealer og ubebyggede arealer mv. må kun ske i nøje harmoni med områdets hovedtræk.

6.02

Der skal sikres mulighed for afskærmende foranstaltninger i form af beplantning mv. mod de omgivende arealer.

Andet

6.01

Støjbelastningen hidhørende fra lufthavnen må, ved ændret anvendelse eller bygningsændringer, som forøger arealet med mere end 30 m², ikke overstige 30 dB(A) i bebyggelsens sove- og opholdsrum.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 7 / Søvang



**Bydel 7 omfatter
følgende enkeltområder:**

- 7.01 Søvang
- 7.02 Lokalcenter i Søvang

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

7.01

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, primært i form af åben, lav boligbebyggelse.

7.02

Områdets anvendelse fastlægges til lokale centerformål (detailhandelsbutikker mv.), herunder offentlige formål (institutioner mv.).

Bebyggelsens omfang og fremtræden

7.01

Bebyggelsesprocenten må for parcelhusgrunde ikke overstige 30 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

7.02

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Udstykning / byfortætning

7.01

Se generelle rammebestemmelser om byfortætning.

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 8 / Rosenlund



Bydel 8 omfatter følgende enkeltområder:

- 8.01 Sommerhusområdet Rosenlund
- 8.02 Udflytterinstitutionen "Burlunden"

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

8.01

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse udover eksisterende helårsboligbebyggelse.

8.02

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og fritidsformål (udflytterinstitution, feriekoloni mv.).

Bebyggelsens omfang og fremtræden

8.01

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 15. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage for sommerhuse og 1½ etage for helårshuse.

8.02

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 25 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Området kan desuden anvendes til sommerhusbebyggelse efter rammebestemmelserne for enkeltområde 8.01.

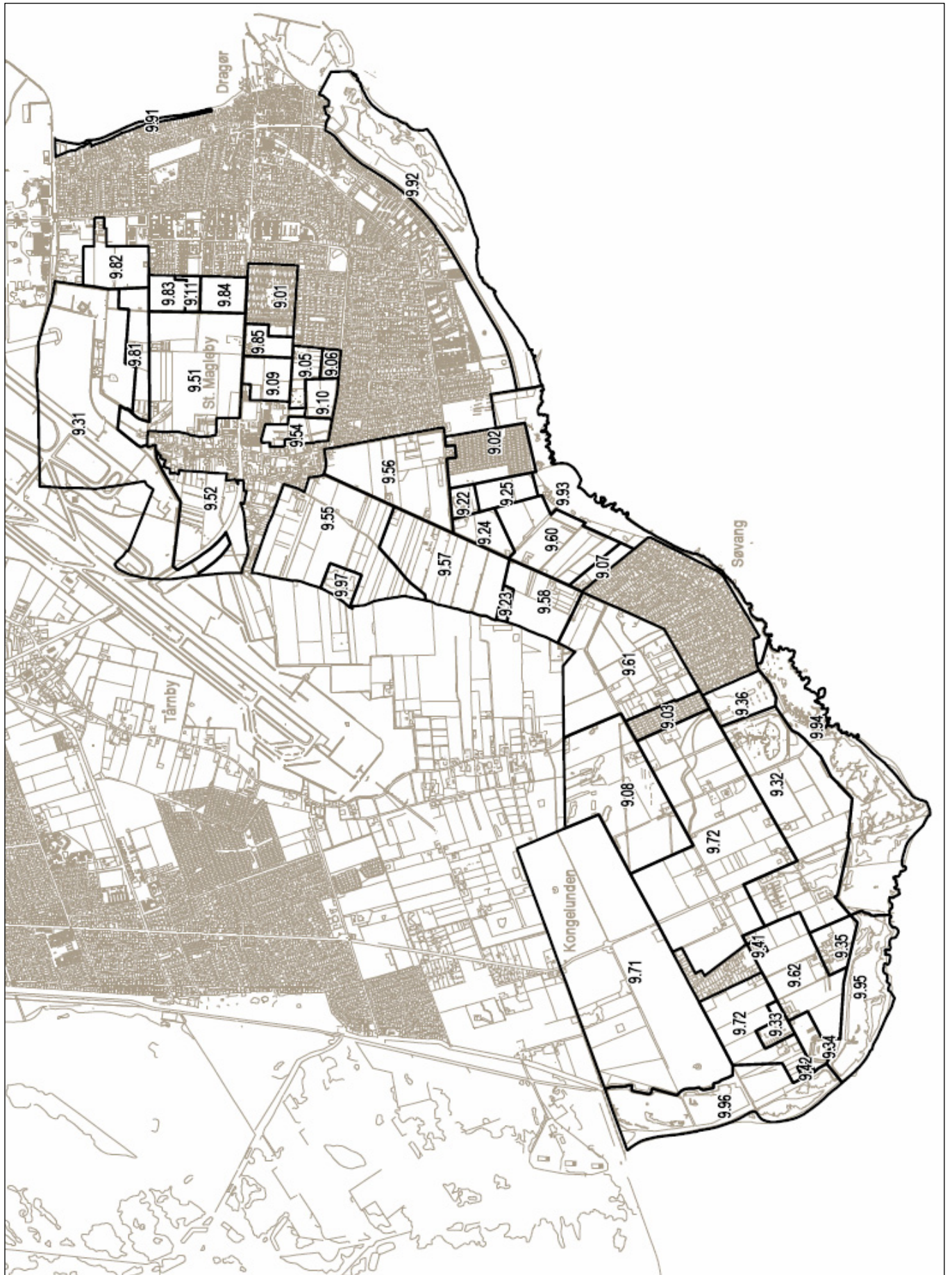
Udstykning

8.01

Ved udstykning skal grundene have en størrelse på mindst 1200 m².

Rammer for lokalplanlægningen

Bydel 9 / Landområdet



**Område 9 omfatter følgende
enkeltområder:**

- 9.01 Kolonihaveområdet Maglebylund
- 9.02 Kolonihaveområdet Søndergården mv.
- 9.03 Kolonihaveområdet Møllevang
- 9.05 Fritidsområde ved Lundestien
- 9.06 Ridecenter ved Maglebyhallen
- 9.07 Institution og idræt ved Søvang
- 9.08 Golfbane ved Kongelunden
- 9.09 Idræts- og fritidsområde mellem Hollænderhallen og Maglebylund
- 9.10 Idræts- og fritidsområde mellem Halvejen og Maglebyhallen
- 9.11 Fritidsområde ved Køjevænget
- 9.22 Krudthus 3
- 9.23 Bachersmindelejren
- 9.24 Miljøanlæg ved Fælledvej
- 9.25 Campingplads i Søvangsbugten
- 9.31 Lufthavnen
- 9.32 Militære arealer ved Aflandshage
- 9.33 Kongelundskassernen
- 9.34 Kongelundsfortet
- 9.35 Træningsskolen
- 9.36 Skydebaneareal ved Birkelunden
- 9.41 Boliger ved Kalvebodvej
- 9.42 Boliger mv. ved Sydvestpynten
- 9.51 Jordbrugsareal mellem Kirkevej og Nordre Dragørvej
- 9.52 Jordbrugsareal mellem Store Magleby og "tunellen"
- 9.54 Jordbrugsareal mellem Store Magleby og Halvejen
- 9.55 Jordbrugsareal mellem Fælledvej og Hovedgrøften nord
- 9.56 Jordbrugsareal mellem Møllevang og Fælledvej
- 9.57 Jordbrugsareal mellem Fælledvej og Hovedgrøften syd / Nyvangsvej
- 9.58 Jordbrugsareal mellem Fælledvej og kommunegrænsen
- 9.60 Jordbrugsareal mellem Fælledvej og Søvangsbugten
- 9.61 Jordbrugsareal nord for Søvang
- 9.62 Jordbrugsareal mellem Kongelundsfortet og Træningsskolen
- 9.71 Kongelunden
- 9.72 Skov- og jordbrugsarealer syd for Kongelunden
- 9.81 Jordbrugsareal nord for Nordre Dragørvej
- 9.82 Jordbrugsareal øst for Ryvej
- 9.83 Jordbrugsareal syd for Nordre Dragørvej
- 9.84 Jordbrugsareal nord for Kirkevej
- 9.85 Idræts- og fritidsområde øst for Hollænderhallen
- 9.91 Forstrandsareal ved Dragør Nordstrand
- 9.92 Strandenge ved Dragør Sydstrand
- 9.93 Strandenge i Søvangsbugten og langs Søvang
- 9.94 Strandenge ved Aflandshage
- 9.95 Kofoeds Enge
- 9.96 Strandenge ud for Kongelunden
- 9.97 Lergravene / Fuglereservatet

Udover de generelle rammer gælder følgende rammebestemmelser for de enkelte områder:

Områdets anvendelse og bebyggelsens karakter

9.01/ 9.02/ 9.03

Områdets anvendelse fastlægges til kolonihaveformål.

9.05

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, herunder nyttehaver (daghaver). Ændret anvendelse og nyanlæg skal ske efter en samlet plan.

9.06

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: ridecenter.

9.07

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

9.08

Områdets anvendelse fastlægges til golfbane.

9.09

Områdets anvendelse fastlægges til idræts- og fritidsanlæg (boldbaner og grønne områder mv.).

9.10

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: fritidsområde, naturområde mv.

9.11

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål: Grønt område til rekreativ og fritidsmæssig benyttelse. Området skal forblive i landzone

9.22

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Camping og feriecenter.

9.23

Områdets anvendelse fastlægges til fritids- og institutionsformål, herunder udflytterinstitution, feriekoloni, kursusformål mv.

9.24

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: genbrugsplads, oplagsplads, komposteringsanlæg mv.

9.25

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: camping og feriecenter.

9.31

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: lufthavn.

9.32

Områdets anvendelse fastlægges til militære formål, samt til jordbrugsformål.

9.33

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: militære anlæg, asylcenter, institutions- og fritidsformål mv.

9.34

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, herunder naturpark samt faciliteter i tilknytning hertil.

9.35

Områdets anvendelse fastlægges til institutionsformål/landbrugsformål, samt værksteds-, undervisnings- og boligformål i tilknytning hertil.

9.36

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål, herunder skov.

9.41

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, og der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse.

9.42

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses under hensyntagen til såvel boligbebyggelsen som til de omgivne naturområders rekreative udnyttelse. Der må kun opføres åben, lav boligbebyggelse. Der må ikke opføres eller indrettes nye selvstændige boliger i området.

9.51/ 9.52/ 9.54/ 9.55/ 9.56/ 9.57/ 9.58/ 9.60/ 9.61/ 9.62

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Indenfor området må der kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for jordbrugs-driften.

9.56/ 9.82/ 9.83/ 9.84

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, med mulighed for at udlægge hele eller dele af arealet til almene, ikke-bymæssige friluftsmål, herunder rekreative stier i byens randzone.

9.71

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål: skov (Kongelunden). Indenfor området må der kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for skovdriften.

9.72

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, herunder skov. Indenfor området må der kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for jordbrugs- og skovdriften.

9.81

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål, og på landbrugsejendomme åbnes der mulighed for indpasning af større pladskrævende fritidsanlæg: ridehaller og lign., med tilknyttede driftsboliger.

9.85

Områdets anvendelse fastlægges til idræts- og fritidsformål, med mulighed for at udlægge hele eller dele af arealet til almene, ikke-bymæssige friluftsmål, herunder rekreative stier.

9.91

Området skal bevares som ubebygget område: forstrand, og områdets landskabskarakter skal fastholdes.

9.92/ 9.93/ 9.94/ 9.95/ 9.96

Området skal bevares som ubebygget naturområde: strandeng og sandstrande.

9.97

Området skal bevares som ubebygget naturområde.

Bebyggelsens omfang og fremtræden

9.01/ 9.02

Det bebyggede areal på hver enkelt havelod må ikke overstige 55 m², dertil kommer mulighed for væksthus og overdækket friareal.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

9.03

Det bebyggede areal på hver enkelt havelod må ikke overstige 60 m², dertil kommer mulighed for væksthus og overdækket friareal / carport.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

9.05

Der kan ikke ske opførelse eller indretning af nye selvstændige boliger i området.

Bebyggelse på den enkelte havelod kan kun ske i form af redskabsskure og drivhuse, hver for sig på maksimalt 8 m².

Eksisterende drivhuse og udlængere kan anvendes i forbindelse med nyttehaveformålet eller andre fritidsformål.

9.06

Der må ikke opføres eller indrettes selvstændige boliger i området, bortset fra forvalterbolig i tilknytning til ridecentret. Ændringer i og udbygning af ridefaciliteterne skal ske efter en samlet plan. Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 1/3 af området. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, for halbyggeri dog 12 m.

9.07

Yderligere bebyggelse må kun opføres i områdets nordlige del i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

9.08

Klubhus o.lign. kan indrettes i eksisterende gårdbebyggelse i området eller i ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

9.09

Der kan ikke opføres bebyggelse i området, udover mindre servicebygninger, der alene er tilknyttet områdets brug som idræts- og fritidsområde.

Servicebygninger kan opføres i en maksimal højde på 4 m.

9.10

Der kan ikke opføres bebyggelse i området, udover mindre servicebygninger, der alene er tilknyttet områdets brug som fritidsområde. Servicebygninger kan opføres i en maksimal højde på 4 m.

9.11

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på området.

9.22

Bebyggelse kan opføres i 1 etage, med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

9.23

Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 25 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6 m. Ændringer i bebyggelsesforholdene skal ske efter en samlet plan.

9.24

De for anlæggenes drift nødvendige bygninger kan opføres, idet bygningshøjden ikke må overstige 6 m.

9.25

Bebyggelse kan opføres i 1 etage, med en maksimal bygningshøjde på 7 m.

9.31

Opførelse af bebyggelse og udførelse af andre anlæg samt beplantning skal ske under hensyntagen til såvel områdets landskabskarakter som Store Magleby landsbys bevaringsværdige miljø. Der kan udlægges arealer til støjafskærmende foranstaltninger indenfor lufthavnens nuværende fysiske grænser.

9.32/ 9.35/ 9.42

Bebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjden der overstiger 8,5 m.

9.33

Ændret anvendelse og eventuel bebyggelse mv. i den forbindelse skal ske efter en samlet plan. Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage og med en bygningshøjde på maksimalt 6 m.

9.34

Ændret anvendelse og eventuel bebyggelse mv. i den forbindelse skal ske efter en samlet plan. Ændringer i områdets landskabskarakter og bygningsmæssige fremtræden skal ske under hensyntagen til Fortet som kulturmiljø og nabo-skabet til de fredede strandenge.

9.35

Ændringer i bebyggelsesforholdene skal ske efter en samlet plan. Der må ikke opføres ny bebyggelse nærmere strandengen end den eksisterende.

9.41/ 9.42

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

9.51/ 9.52/ 9.54/ 9.55/ 9.56/ 9.57/ 9.58/ 9.60/ 9.61/ 9.62 /9.72

Opførelse af ny bebyggelse eller ændringer af eksisterende skal ske i overensstemmelse med den lokale byggeskik for gårdbebyggelser i det åbne land. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, herfra dog undtaget sådanne bygninger og anlæg, der er nødvendige for jordbrugsdriften.

9.51/ 9.52/ 9.54/ 9.55/ 9.57

Områderne er helt eller delvist udpeget som del af kulturmiljøet: Store Magleby landsby og omgivende landbrugsjord. Samspillet mellem landsbyen og det åbne landbrugsland skal bevares, så landsbyen fremstår velafgrænset.

9.81

Bebyggelse til fritidsformål må ikke opføres i mere en 1 etage, med et maksimalt etageareal på 1000 m² og i en maksimal højde på 12 m. Eventuelle driftsboliger kan gives en maksimal højde på 8,5 m, og et maksimalt etageareal på 200 m².

Udstykning og opdeling

9.01/ 9.02/ 9.03/ 9.05

Den enkelte havelod må ikke matrikuleres selvstændigt.

9.01

Der må ikke ske en nyopdeling af havelodderne, og eksisterende dobbelthaver fastholdes som sådanne.

9.02

Ingen havelod må være større end ca. 400 m² og mindre end 300 m².

9.03

Ingen havelod må være større end 800 m² og mindre end 700 m².

9.05

Ingen havelod må være større end 200 m².

9.41

Ved udstykning skal grunde have en størrelse på mindst 1200 m².

Friarealer, veje og stier mv.

9.08

Områdets landskabskarakter skal fastholdes, herunder i videst mulig udstrækning bevaring af eksisterende levende hegn og vådområder. Anlæg skal etableres efter en samlet landskabs- og beplantningsplan. Ved terrænregulering kan der etableres grøfter, volde og mindre søer samt punktvis opfyldninger til maksimalt 1,5 m over eksisterende terræn. Der skal sikres offentlige stiforbindelser gennem området mellem Kongelundens stisystem og Kalvebodvej mv.

9.11/ 9.83/ 9.84

Ved beplantning og terrænregulering skal den nuværende landskabskarakter respekteres.

Arealerne kan planlægges som åbne arealer med begrænsede anlæg, som kan indpasses i landområdet som en del af landskabet.

9.24

Eksisterende grøfter og levende hegn skal bevares. Sideløbende med områdets etapevise ibrugtagen, skal der etableres beplantningsbælter, der indpasses i landskabets hovedtræk.

9.25

Områdets landskabskarakter skal fastholdes og nyanlæg skal ske efter en samlet landskabs- og beplantningsplan. Der skal sikres mulighed for offentlig stiforbindelse langs områdets østlige afgrænsning til gang- og cykelstien langs Søvangsbugten.

9.36

Voldanlæggene bør bevares som terrænanlæg. Der skal sikres areal til stitracé fra Fælledvej til stranden.

9.51

Eksisterende stier med beplantning skal bevares (Slørvej og Banestien). Banestiens forlængelse til Store Magleby landsby kan udlægges som natursti. Anlæg af ny vejadgang til Lufthavn Syd langs Slørvej skal muliggøres.

9.55/ 9.56

Anlæg af ny omfartsvej sydvest om St. Magleby skal muliggøres.

9.92

Eksisterende vejadgange og p-pladser skal fastholdes i deres nuværende udstrækning.

9.92/ 9.93/ 9.97

Eksisterende stier skal fastholdes.

9.96

Eksisterende stier, vejadgang og parkeringsplads skal fastholdes.

9.97

Områdets landskabskarakter skal fastholdes, herunder skal eksisterende beplantning, volde, søer og grøfter bevares.

Andet

9.41/ 9.42

Støjbelastningen hidhørende fra lufthavnen må ved ændret anvendelse eller bygningsændringer, som forøger arealet med mere end 30 m², ikke overstige 30 dB(A) i bebyggelsens sove- og opholdsrum.



Dragør Kommune