



DRAGØR KOMMUNE

Forslag til

Lokalplan 76

for en udvidelse af Dragør Badehotel

inkl. Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2009



Dragør Badehotel 2019

INDHOLD

INDLEDNING	side 3
REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund og formål	side 5
Lokalplanens område	side 6
Lokalplanens indhold	side 8
Skyggediagrammer	side 14
Planens forhold til anden planlægning mv	side 16
Planens retsvirkninger	side 22
LOKALPLANBESTEMMELSER	side 22
KOMMUNEPLANTILLÆG 5	side 30
KORTBILAG 1: BYGGEFELTER	side 31
KORTBILAG 2: BYGGEFELTER M. MÅL	side 32
KORTBILAG 3: UBEBYGGEDE AREALER	side 33
KORTBILAG 4: MULIG NEDRIVNING	side 34
BILAG	
1: Illustrationsplan	side 35
2: Gadefacader	side 36
3: Gårdfacader	side 37
4: Visualisering fra Drogdensvej	side 38
5: Visualisering fra stranden	side 39
6: Principsnit	side 40
7: Miljøvurderingsscreening	side 41

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om områders anvendelse, bebyggelsens art, omfang, placering og udformning samt om vej- og stiforhold og ubebyggede arealers fremtræden og indretning mv.

I følge planloven skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres for eksempel større bygge- og anlægsarbejder.

En lokalplan består af to dele: en planredegørelse og selve lokalplanbestemmelserne.

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen.

Planredegørelsen, som primært har til formål at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, kan ikke bruges direkte som grundlag for regulering.

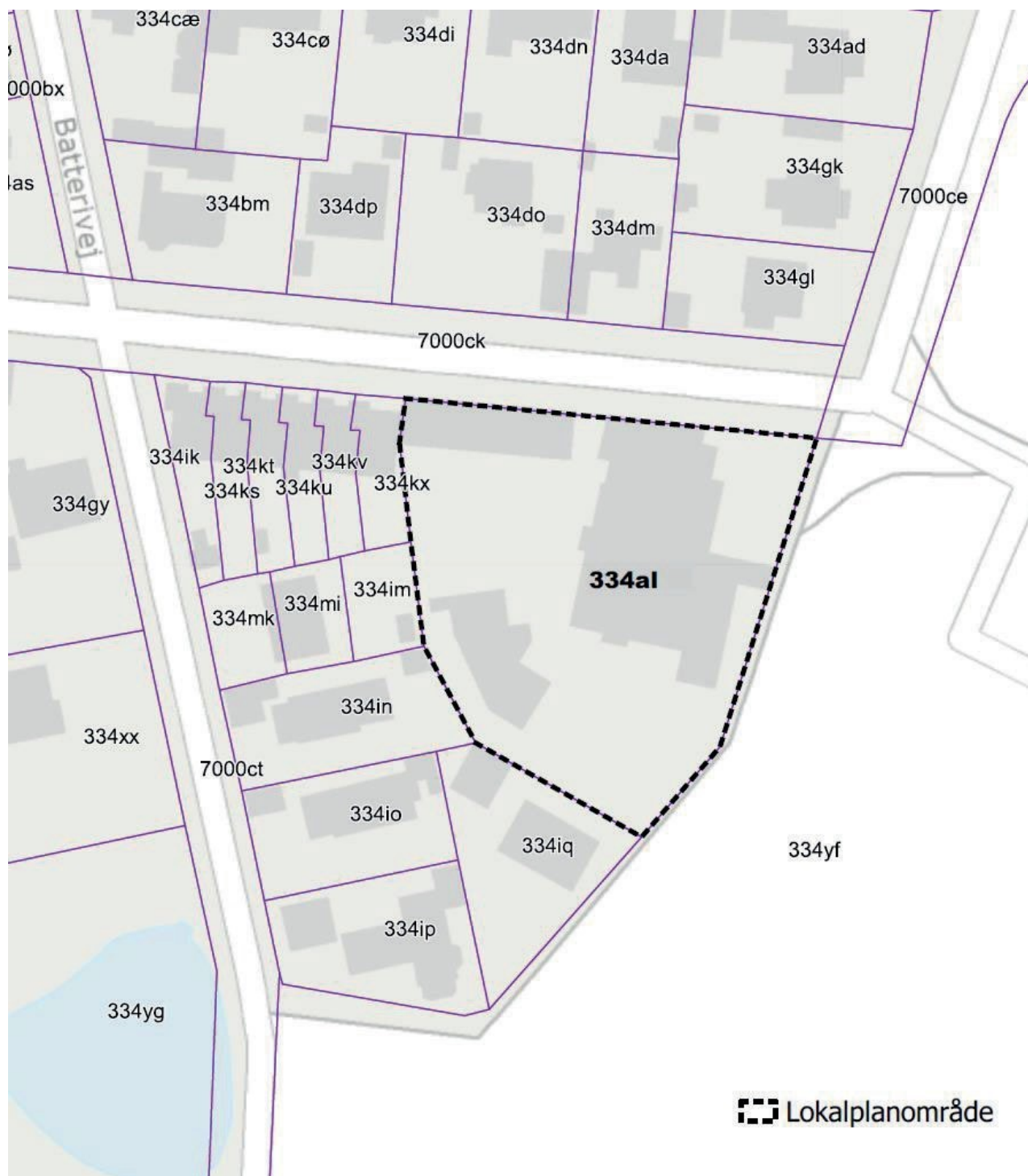
Lokalplanbestemmelserne, som består af et tekstafsnit med kortbilag og evt. illustrationer, udgør det juridiske dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse angiver bindende forskrifter for grundejere og panthavere m.fl.

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på mellem 2 og 8 uger.

Efter vedtagelsen skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. Denne bekendtgørelse skal samtidig oplyse om klagemuligheder.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen.

Kort A: Matrikelkort og lokalplangrænse



PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dragør Badehotel åbnede i 1908 med 21 værelser, i forbindelse med, at Amagerbanen åbnede for persontrafik til Dragør. Den oprindelige hotelbygning har gennem årene været istandsat ad flere omgange, senest i 1997, hvor hotellet gennemgik en gennemgribende renovering, med respekt for hotellets oprindelige arkitektur og udsmykning.

Dragør Badehotel rummer i dag 32 værelser og ejeren fremsatte i 2016 ønske om at udvide kapaciteten. Et ønske der stadig er aktuelt efter et ejerskifte.

Da der er tale om en væsentlig udvidelse af kapaciteten, og da det gældende plangrundlag ikke indeholder specifikke bestemmelser for ejendommen, har kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal udarbejdes et forslag til en ny lokalplan for ejendommen, der muliggør den ønskede udvidelse. Beslutningen indebærer, at der skal udarbejdes et forslag til et tillæg til den gældende kommuneplan, der indeholder en mindre ændring i området's rammebestemmelser med hensyn til byggeriets omfang.

Der fremlægges hermed Forslag til Lokalplan 76, for en udvidelse af Dragør Badehotel samt forslag til Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2009.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr. nr. 334 al, Dragør By, Dragør, Drogdensvej 43, der har et samlet grundareal på 3.271 m². Arealet ligger i byzone og afgrænsningen kan ses på Kort A, på side 4.

Området rummer aktuelt en hovedbygning i 2½ etage, som indeholder restauration, hotelværelser mv., samt to sidefløje i én etage, som indeholder værelser samt servicefunktioner til hoteldriften. Hotellets samlede etageareal er opgjort til ca. 1.520 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 46. Hovedbygningens nuværende bygningshøjde er ca. 12 m.

Der er i dag parkeringsmuligheder for 12 køretøjer på hotellets gårdsplads.

Badehotellets hovedbygning

Badehotellets hovedbygning har i nogen grad bevaret sit oprindelige lette udtryk i forhold til konstruktion og en traditionel materiale- og farveholdning.

Bygningskroppen er kendetegnet ved såvel en vertikal og en horisontal opdeling af facaden. Den horisontale opdeling kommer til udtryk ved den fyldigere stueetage og den mindre førstesal. Stueetagen er senere udbygget og derved er en del af den oprindelige konstruktion med den stolpe- og knægtbårne svalegang i dag skjult eller fjernet.

I dag har førstesalen en svalegang med en stolpekonstruktion og udskårne detaljer, der bærer tagudhænget. Den store tagflade har oprindeligt haft enkeltstående taskekviste, men fremstår i dag med en sammenhængende taskekvist mod strandengen, der i højere grad dominerer tagfladen. På tagfladen mod gården er i dag en enkeltstående taskekvist samt tre tagvinduer og et elevatorårn, der bryder tagfladen.

Badehotellet er solitært placeret og alligevel tæt på den gamle by og havn og ikke mindst landskabet, som det orienterer sig i mod. Det har en arkitektur, der ikke gør væsen af sig og ikke maser sig på kulturmiljøet men i stedet er balanceret ift. til omgivelserne samtidig med, at det er en værdig repræsentant for badehotelstilen i Danmark i begyndelsen af 1900-tallet, arkitektonisk og kulturhistorisk set.

Lokalplanens omgivelser

Området ligger mod syd og vest omgivet af et ældre villaområde, der rummer 11 boliger, mod øst af et fredet strandensareal der støder op til Mormorstranden og Dragør Fort, og mod nord af Drogdensvej, hvorfra der er indkørsel til ejendommen.

På den anden side af Drogdensvej findes et mindre villaområde, inden den gamle by starter.



Kort der viser lokalplanområdet i relation til omgivelserne.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det er lokalplanens formål at muliggøre en udvidelse, og dermed en øgning af kapaciteten og modernisering af hotellet.

Lokalplanen fastlægger rammer og regler for anvendelse og bebyggelse, karakteristiske træk for bygningernes ydre, bevaringshensyn og krav til friarealer mv.

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i et skitseforslag til et projekt for udvidelse, som med udgangspunkt i den oprindelige bebyggelse, tager hensyn til fremtræden i forhold til kystlandskabet og bybilledet. Udvidelsesmulighederne omfatter både en forlængelse af hovedbygningen og to nye bygninger i et nutidigt formsprog.

Der skabes mulighed for samlet værelsesantal på 61, samt flere konference- og selskabslokaler. Flere af hotellets nuværende funktioner kan desuden blive moderniseret.



Vejledende visualisering af fremtidigt badehotel.

Hovedbygningen

Byggefelt A

Det er hensigten, at badehotellets hovedbygning skal bevares og dermed ikke må nedrives. Dog gives der lov til, at en del af bygningen længst mod nord kan nedrives, for at give plads til en ny udvidelse af bebyggelsen. Bygningen skal fastholdes med sit nuværende udtryk og udvendige ændringer og ombygninger, skal tillades af Dragør Kommune.

Ny bebyggelse i byggefelt A skal tage udgangspunkt i det oprindeligt symmetriske hovedhus bestående af en hvidpudset base og rødmalet træbeklædning på overliggende etage. Lokalplanen muliggør en udvidelse af hovedhuset med ca. 9 meter mod nord. I den forbindelse kan eksisterende taskekviste udvides. På 1. sal viderebringes den østvendte svalegang også til den nordlige gavl. For at øge tilgængeligheden i bebyggelsen, kan der opføres elevatortårn i maksimalt 14 meter, der bryder hovedbygningens tagprofil.

Ny bebyggelse

To nye bygningskroppe må opføres i to etager, hhv. langs med Drogdensvej og syd for hovedhuset mod strandengen. Begge bygninger må opføres med en maksimalhøjde på 8,5 m.

Bygningerne skal udføres med træbeklædning i form af lodrette lameller. Træ har historiske referencer i nærområdet og spiller udseendemæssigt godt sammen med kystlandskabet. Træbeklædningen trækkes med op over bygningskroppenes tag, der formmæssigt er en nyfortolkning af mansardtaget.

Byggefelt B

Det er hensigten, at der primært placeres hotelværelser i den sydliggende bygningskrop parallelt med strandengen. I stueetagen forsynes disse med udendørs opholdsarealer, der afskærmes indbyrdes med hæk eller hegn.

Byggefelt C

I ny bebyggelse langs med Drogdensvej placeres det nye konferencecenter i stueetagen og hotelværelser på 1. sal. Den ny bebyggelse skal placeres, så den flugter med de udspring, der findes i nabobygningen på Drogdensvej. Indkørsel fra Drogdensvej flyttes til grundens nordvestlige hjørne og indrammes til en port integreret i den nye bygningskrop.

Byggefelt D

Her kan opføres sekundære bygninger i maksimalt 10 meters højde, der forbinder ny bebyggelse med hovedbygningen ved tilbagetrukne bygninger i glas.

Opholdsarealer

Landskabet foran badehotellet skal bearbejdes i tilknytning til landskabet mod vandet. Der etableres opholdsareal for hotellets gæster i form af terrasser

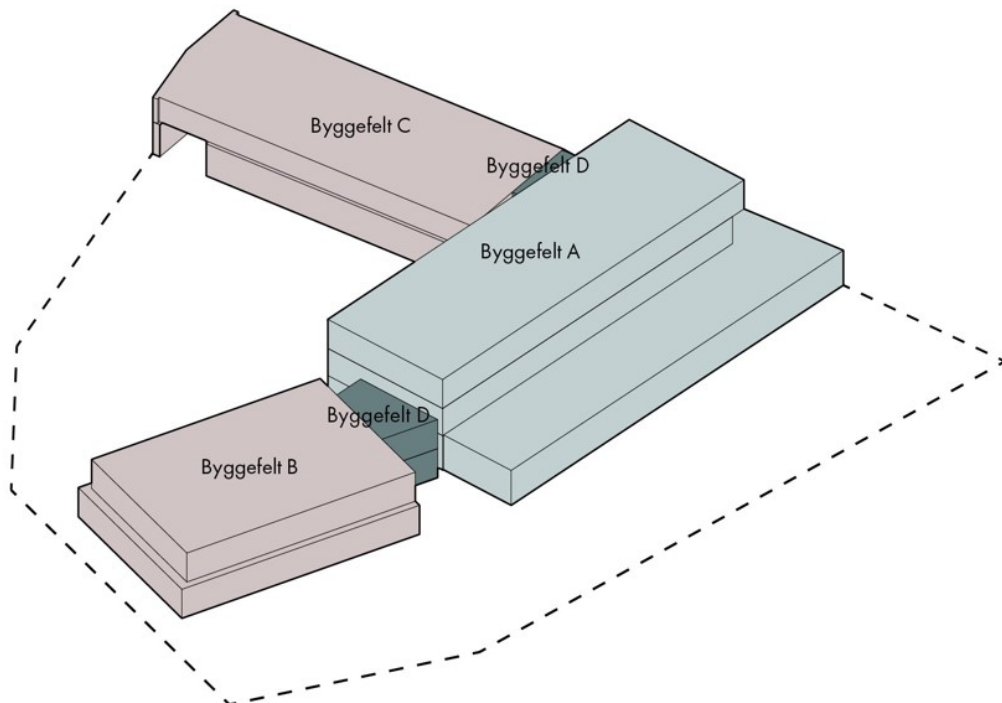
og befæstede områder. Derudover sikres tilknytningen til landskabet mod vandet ved, at resterende opholdsarealer ud mod strandengen skal være i form af græsarealer uden markant beplantning og hegning.

Lige uden for lokalplanområdet afgrænsning står et stort træ. Dette sikres i lokalplanen ved, at der udlægges en zone, hvor jorden ikke må bearbejdes.

Fremtidige bruttoetageforhold

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 82.

Skitseforslaget rummer en udvidelsesmulighed til et samlet etageareal på ca. 2.650 m².



Vejledende volumendiagram over bebyggelsen.



Situationsplan – ikke målfast

Parkeringsforhold

I gårdrum på egen grund skal etableres mindst 20 parkeringspladser, herunder én handicapparkeringsplads.

Hotelllets nuværende parkering på egen grund omfatter 12 p-pladser til 32 værelser. I henhold til skitseforslaget udvides hotellets kapacitet til 61 værelser. Ud over parkering på egen grund, er der i området parkeringspladser ved Prins Knuds Dæmning, der rummer ca. 48 pladser, samt offentlig parkering ved Havnens Erhvervsområde, der rummer ca. 200 pladser, og ved Lystbådehavnen. Der skal etableres mindst én ladestander i tilknytning til en parkeringsplads og derudover forberedes mindst én parkeringsplads til ladestander.



Parkeringsdiagram – oversigt over parkeringsarealer i nærområdet.

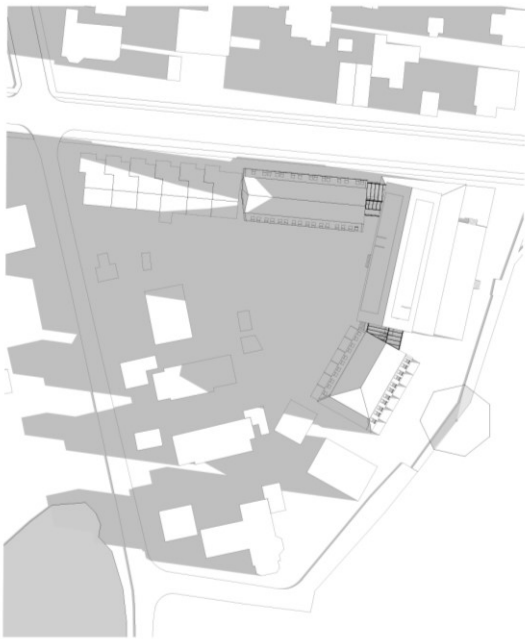
Trafikale forhold

Varetilkørsel med af- og pålæsning vil fortsat foregå fra Drogdensvej via en port til gårdrummet. Større køretøjer, der ikke kan tilgå gårdrummet, kan dog aflevere varer fra Drogdensvej.

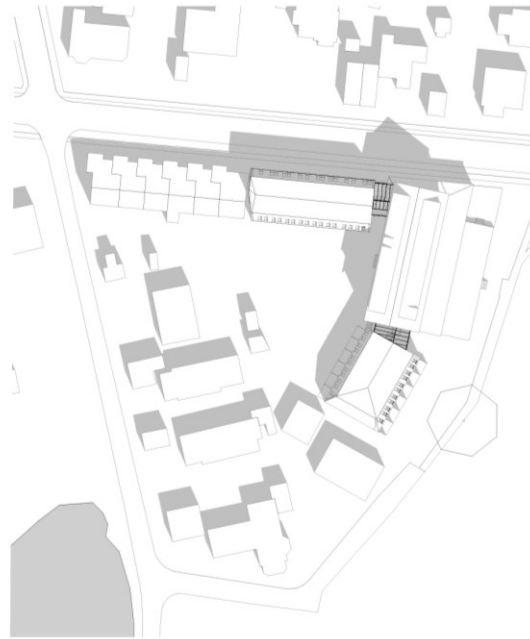
SKYGGEDIAGRAMMER

Diagrammerne viser, at der ikke vil være skyggegener for naboerne i relation til udvidelsen af Dragør Badehotel.

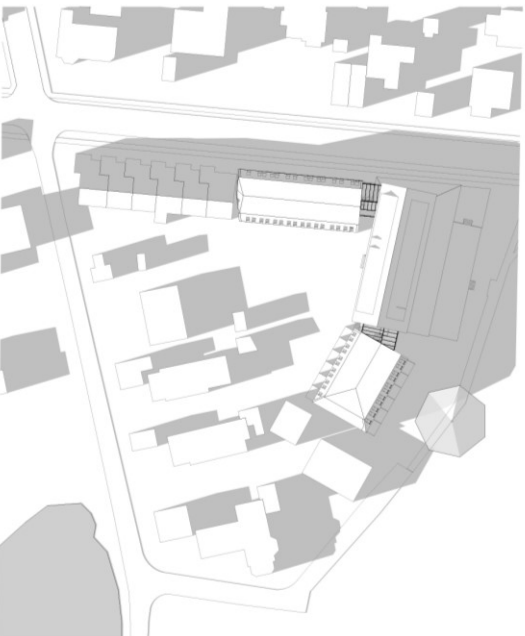
Skyggediagrammer Marts og September



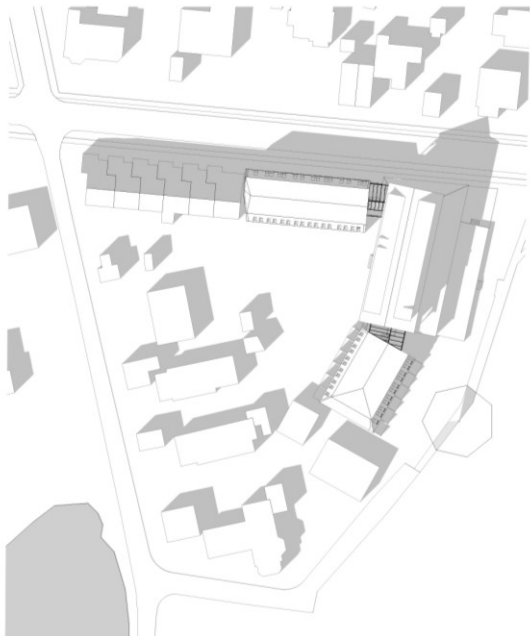
KI 08



KI 12

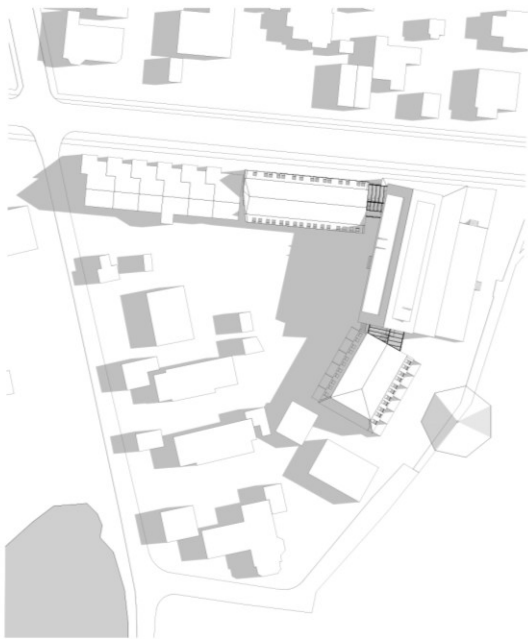


KI 16

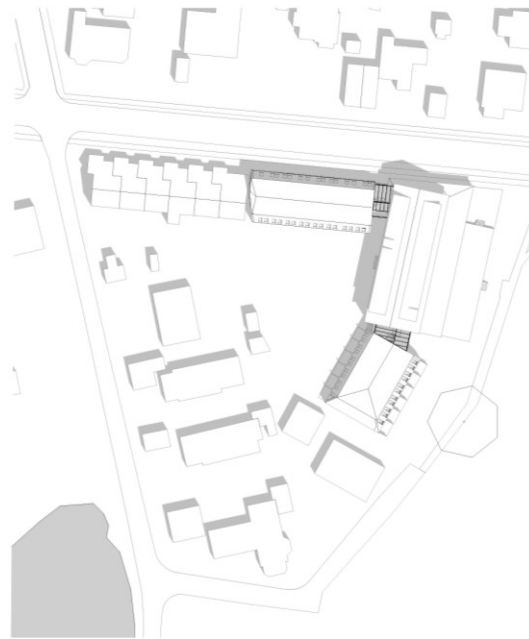


KI 18

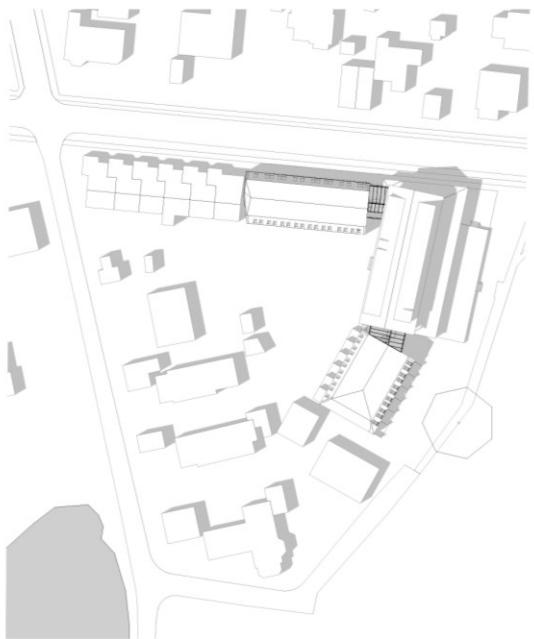
Skyggediagrammer Juni



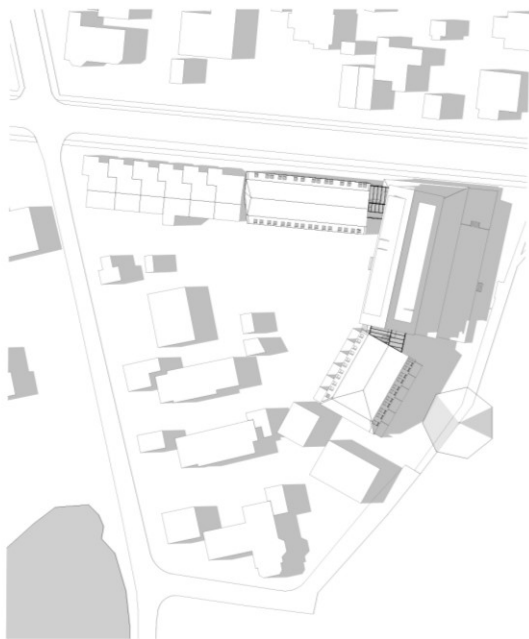
KI 08



KI 12



KI 16



KI 18

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2009

Kommuneplan 2009 udgør, sammen med Kommuneplanrevisionerne 2013 og 2017, kommunens overordnede plangrundlag. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 1.03, der med hensyn til bebyggelsens omfang, fastlægger en bebyggelsesprocent på 40, og en bygningshøjde på 8,5 m, for bygninger anvendt til andet formål end boligformål.

Kommuneplantillæg 5

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag, som muliggør udvidelse af Dragør Badehotel. En lokalplan for udvidelse af Dragør Badehotel kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg, idet gældende kommuneplan indeholder ikke bestemmelser for badehotellens gældende eller fremtidige omfang. Derfor er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg 5, som tilføjer en rammebestemmelse i forhold til bebyggelsens omfang.

Forslag til Kommuneplantillæg 5 fastlægger bebyggelsesprocenten for ejendommen Drogdensvej 43, til maksimalt 85 og den maksimale bygningshøjde til 14 m.

Derudover udpeges Dragør Badehotel som bevaringsværdig bygning under Kommuneplanens retningslinjer for fredede og bevaringsværdige bygninger.

Byplanvedtægt 8 udpeger

Byplanvedtægt 8 af Dragør, vedtaget i 1974,

den pågældende ejendom, Drogdensvej 43, som en ejendom med særlig anvendelse; hotelformål. Vedtagelsen af Lokalplan 76 indebærer ophævelse af Byplanvedtægt 8, for ejendommen matr. Nr. 334 al af Dragør.

Fingerplan 2019

Landskabet foran Dragør Badehotel er udlagt i Fingerplan 2019 – landsplansdirektiv for hovedstadsområdet planlægning - som del af hovedstadens grønne kiler. Her gælder bl.a. at området skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Lokalplanen dækker ikke dette område.

Kystnærhedszone

Som langt den største del af Dragør Kommune er også nærværende lokalplanområde beliggende i planlovens såkaldte "kystnærhedszone" (i en afstand af 3 km fra kysten), i henhold til planlovens § 5 a, stk. 4.

For en kystnær del af byzonen, foreskriver § 11f stk. 4, at der ved indpasning af ny bebyggelser bl.a. tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til naturinteresserne på de omgivende arealer. Varetagelsen af disse hensyn skal bl.a. inddrage bygningernes højde.

Planlovens § 16 stk. 5 foreskriver, at der for bebyggelser og anlæg skal redegøres for deres eventuelle visuelle påvirkning, og såfremt de afviger væsentlig for de eksisterende bygninger i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Forslag til Lokalplan 76 åbner mulighed for en mindre udvidelse af tagetagen på Dragør Badehotels eksisterende hovedbygning, der med en højde på ca. 12 m afviger fra det omgivende villaområde. Forlængelsen af den eksisterende tagetage med ca. 9 m, i samme højde og arkitektur, vurderes kun at ville påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad

Forslag til Lokalplan 76 åbner mulighed for to nye tilbygninger. Den ene tilbygning ligger ud til Drogdensvej, og skal erstatte hotellets eksisterende sidefløj og en anden tilbygning er placeret mod syd ud mod byens grønning og de fredede strandenge. De nye tilbygninger underordner sig samlet hovedbygningen mht. højde, samlet volumen og gennem en dæmpet farveholdning i form af umalet træbeklædning. Tilbygningen langs grønningen ligger delvist trukket tilbage på grunden. Dette for at fremhæve hovedbygningen og sikre, at hotellets samlede fremtræden tilpasses i forhold til Dragørs bybillede med klar afgrænsning mellem byrand og kystlandskab.

Den samlede bebyggelse vil fortsat understrege byranden, som er kendetegnet ved den skarpe kant mellem landskab og by. Det vurderes derfor, at udvidelsen kun vil påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad.

Naturbeskyttelse

Da lokalplanområdet allerede er bebygget forventes ingen væsentlig påvirkning af de nærliggende beskyttede arealer.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet grænser op til en reduceret fortidsminde beskyttelseszone, hidhørende fra "Batterihøj", i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område strækker sig ca. 200 m fra lokalplanområdet, og videre langs store dele af kommunens samlede kystareal fra Gåserepublikken mod sydvest til Tårnby Kommune.

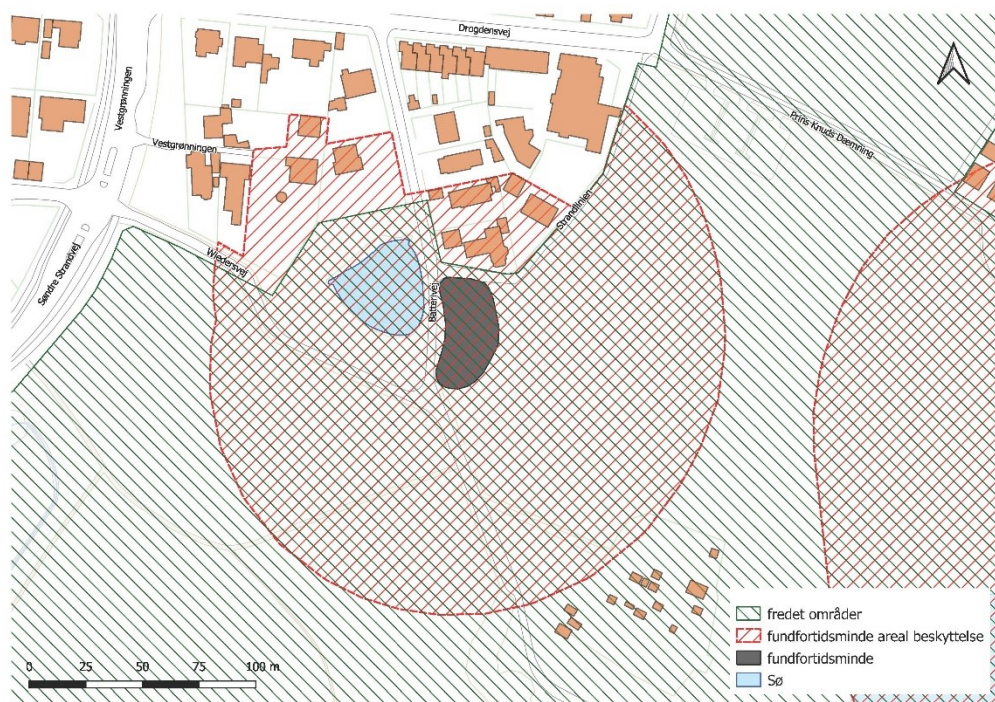
Bilag IV arter

Lokalplanområdet er en del af et større område, hvor der findes registreringer af en række fredede flagermus. Det kan dog hermed ikke konkluderes, at der er flagermus på selve adressen Drogdønsvej 43.

Lokalplanen hindrer bebyggelse nær drypzonen af det store træ, og friholder således et eventuelt opholdssted for eventuelle flagermus.

Naturfredning

Lokalplanområdet grænser mod øst ud mod strandengene, syd for Dragør By, der er fredet i henhold til "Fredning af kystområdet på Sydamerger", jf. kendelse af juni 2004.



Kort med frednings- og beskyttelseslinjer

Museumsloven

Hvis der under et jordarbejde inden for lokalplanområdet findes fortidsminder vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27. Jordarbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Varmeforsyning

For lokalplanområdet gælder, at den valgte varmforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmeplan. Området er udlagt til naturgas.

Kommuneplanen henstiller desuden til, at ny bebyggelse søges opført som lavenergibebyggelse, defineret i forhold til gældende bygningsreglement.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune.

Miljøvurdering

Dragør Kommune har som indledning til udarbejdelsen af Lokalplan 76 foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det er her vurderet, at der ikke skal foretages særskilt miljøvurdering, da lokalplanforslaget vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø i forhold til de hidtil gældende planer.

Højtlandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende kystnært og som sådan beliggende i et område, der i Risikostyringsplan 2021 er udpeget som et område, som kan blive udsat for oversvømmelse.

Med henvisning til ændring af lov om planlægning (L2018-01-30 nr. 62) om forebyggelse af skader ved oversvømmelse mv. skal bemærkes, at nærværende lokalplan ikke omfatter byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse, jfr. lovens pkt. 8, § 15, stk. 10.

Området er højtlandsbeskyttet med dige og terrænregulering i kote ca. 1,7 m.

I kommunens aktuelle planlægning for kystbeskyttelse arbejdes med digebeskyttelse for hele kommunens kyststrækning svarende til en 100 års hændelse.

Turismepolitik

Der indgår i kommunens erhvervs- og turismepolitik, en målsætning om at øge besøgendes døgnforbrug i Dragør by.

Det er generelt overnatningen, der udgør den største del af døgnforbruget. Dragør by har en begrænset overnatningskapacitet og det er vurderingen, at en forøgelse af overnatningskapaciteten på Dragør Badehotel kan have en afsmittende effekt på Dragør bys turismeomsætning.

Arkitekturpolitik

Dragør Badehotel beskrives ikke i arkitekturpolitikken "Arkitektur i Dragør", men er med sin fremtræden "på byens kant" et vidnesbyrd om kommunens turishistorie og er kulturhistorisk interessant som et fint eksempel på de danske badehoteller fra forrige århundredeskifte.

I arkitekturpolitikken "Arkitektur i Dragør" opfordres til at have fokus på de kulturhistoriske værdier – også uden for de egentlige bevaringsområder. Dette for at sikre en forsat bevaring af kulturarven og de arkitekturhistoriske værdier "fra helhed til detalje og fra byplan til bygning", både i kommunens historiske bymiljøer og i de nyere byområder med værdifulde bebyggelser.

Lokalplanen har bestemmelser for at udvidelsen af hovedbygningen på Dragør Badehotel skal videreføre de bærende arkitektoniske værdier, og tilbygningerne skal underordne sig hovedbygningen i højde, omfang og farveholdning

I arkitekturpolitikken opfordres til at fastholde byranden, den skarpe kant mellem by og landskab, gennem harmoniske overgange og samspil.

Lokalplanen fastholder byranden, og overgangen mellem landskab og bebyggelse, idet ny bebyggelse følger byens eksisterende kant. Udearealerne mod strandengene skal fremstå åbne så det åbne landskab kan opleves hen til den ny bebyggelse uden væsentlige afbrydelser.



Foto fra ca. 1912. Fra bogen "København Før og Nu".

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis servituttens ikke vil bortfalde som følge af planlovens § 18.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke fundet servitutter, hvis indhold er uforenelige med lokalplanens formål.

LOKALPLANENS 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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.
- Eksisterende anvendelse** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- Dispensation** Kommunalbestyrelsen kan i følge planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- Midlertidige retsvirkninger** Indtil det er offentliggjort, at lokalplanforslaget er endelig vedtaget, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet i den endelige plan.
- Der gælder i henhold til lov om planlægning § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, til den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst 1 år.

LOKALPLANBESTEMMELSER

LOKALPLAN 76

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplan 76 har til formål,

- at fastlægge områdets anvendelse til ferie- og kongrescenter,
- at sikre, badehotellets fortsatte brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer,
- at muliggøre en udvidelse af det eksisterende hotel, samt
- at fastlægge rammer for placering og omfang af ny bebyggelse.

§ 2

Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 334al af Dragør by, Dragør. Området forbliver i byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1

Området skal anvendes til ferie- og kongrescenter, herunder hotelformål.

3.2

Der må desuden indrettes én publikumsorienteret virksomhed, i form af café.

3.3

I byggefelt B anvendes ny bebyggelse primært til hotelværelser.

3.4

I byggefelt C anvendes ny bebyggelse primært til hotelværelse på 1. sal og konferencecenter i stueetagen.

§ 4

Bebyggelsens omfang og placering

4.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B, C og D, som er angivet med mål i Kortbilag 2.

4.2

Der kan opføres mindre bygninger til affald mv. i ejendommens gård som angivet på Kortbilag 3.

- 4.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed, må ikke overstige 82.
- For byggefelt A**
- 4.4 Bebyggelsen inden for byggefeltet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget herfra er den del af bebyggelsen, der på kortbilag 4 er angivet med en rød signatur.
- 4.5 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m, målt fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.
- 4.6 Bygningen må maksimalt opføres i 3 etager, hvor øverste etage skal udføres som en tagetage med taskekviste.
- 4.7 Der må placeres et elevatortårn i den vestlige del af byggefeltet ud mod gården. Elevatortårnet må opføres med en højde på maksimalt 14 m.
- For byggefelt B og C**
- 4.8 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m, målt fra et af kommunen godkendt niveauplan til tagryg.
- 4.9 I byggefelt C skal der etableres en portåbning ind til gårdrummet med en fribredde på mindst 4 meter.
- For byggefelt D**
- 4.10 Der må opføres tilbagetrukne forbindelsesbygninger i en maksimal bygningshøjde på 10 m.

§ 5

Bebyggelsens ydre fremtræden

- For byggefelt A**
- 5.1 Tilbygningen til hovedbygningen skal udformes som forlængelse af den eksisterende bygning med tilsvarende traditionel bygningsprofil og i samme materialer og farver.
- 5.2 Bebyggelsen kan forlænges mod Drogdensvej fra gavl til vejskel.
- 5.3 Ved udvidelse eller genopførelse skal stueetagen opføres i hele byggefeltets udstrækning.
- 5.4 Første og anden sal skal mod Drogdensvej og strandengen opføres tilbagetrukket i forhold til stueetagen i overensstemmelse med det oprindelige badehotel.

- 5.5 Første sal skal udføres med svalegang mod strandengen og Drogdensvej. Svalegangen skal udføres af stolper i samme takt, materiale, farve og udformning som eksisterende svalegang.
- 5.6 Anden sal skal udføres som tagetage med taskekviste. Eksisterende taskekviste kan forlænges med en afstand på 2,5 m til tagfladens afslutning.
- 5.7 Taskekvisten skal fremstå opdelt med hvidmalede træpartier mellem vinduerne som på eksisterende taskekvist. Taskekviste kan også udføres som fysisk opdelte.
- 5.8 Facader skal fremstå hvidpudsede eller med mørkerød træbeklædning.
- 5.9 Bygningen skal udføres med saddeltag i røde tegl.
- 5.10 Tage på stueetage og første sal kan udføres med ensidig taghældning i røde tegl eller tagpap.
- 5.11 Vinduer i byggefelt A skal udføres som småsprossede vinduer i træ. Sprosser skal udføres i traditionel slank udformning med kitfals. Vinduer kan udføres koblede med sprosser i yderramme og sprosseløs inderramme. Udvendige isoleringsruder må ikke udføres.
- 5.12 Vinduer og døre skal indpasses i facaden, så den eksisterende taktfaste facaderytme bevares og males hvid eller mørk rød.
- For byggefelt B og C**
- 5.13 Ny bebyggelse skal udføres i 2 etager.
- 5.14 Øverste etage skal udformes som mansardtag. Frie gavle på bygninger skal have samme mansardprofil.
- 5.15 Tage skal udføres med umalet træbeklædning i lodret lamelform.
- 5.16 Ny bebyggelse i byggefelt B og C skal have facader med umalet træbeklædning i lodret lamelform.
- 5.17 Mansardtag skal fremstå som en forlængelse af facaden, i princippet som angivet på den vejledende illustration på side 26.



Vejledende illustration af bygningsdetaljer.

- 5.18 Vinduer samt altandøre skal udføres i et rektangulært format på højkant. Vinduer samt altandøre på første sal skal afsluttes med et tilbagelæggende træparti som vist på den vejledende illustration herover.
- 5.19 I stueetagen kan der tillades dør- og vinduespartier i et bredere format ud mod terrasser i byggefelt B og ud mod gårdareal i byggefelt C.
- 5.20 I byggefelt B og C må der på første sal kun udføres franske altaner mod gårdarealer, uden mulighed for ophold på altanerne.
- 5.21 I byggefelt C skal vinduer i stueetagen mod Drogdensvej udføres som brede vinduespartier med delvist afskærmende lodrette lameller ned foran vinduet, i princippet som vist på den vejledende illustration herover.
- For byggefelt D**
- 5.22 Forbindelsesbygninger i byggefelt D må kun fremstå

som en glasbygning og glasset skal være transparent.

Generelt

- 5.23 Vinduer og døre skal udføres i træ.
- 5.24 Mindre bygninger uden for byggefelt skal udføres i træ og med sedumtag. Træbeklædning kan males i jordfarver.
- 5.25 Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- 5.26 Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Placering og udformning af ventilationsafkast, faldstammeudluftning eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Hvor muligt, skal placering være ind mod gårdrummet.
- 5.27 Der må ikke opsættes udendørs antenner, herunder paraboler, hverken på bygninger eller master, der er synlige fra offentlige arealer.

§ 6

Ubebyggede arealer, belysning og hegning

- 6.1 Udendørs opholds- og friarealer ud mod strandengene, skal bestå af terrasser, befæstede områder og græsarealer som angivet på Kortbilag 3.
- 6.2 Der må ikke opføres bygninger af nogen art på områdets græsarealer, vist på Kortbilag 3.
- 6.3 De befæstede områder skal udføres med brosten, bordursten eller chaussesten eller lignende.
- 6.4 Der må ikke opsættes faste hegn internt i lokalplanområdet.
- 6.5 Terrasserne ud for byggefelt B må dog udføres opdelt med faste hegn med en maksimal højde på 1,60 m.
- 6.6 Terrasser skal udføres i træ.
- 6.7 Der må ikke etableres hegn i skel mod Drogdensvej og strandengen.
- 6.8 Øvrige hegn mod skel skal opføres som plankeværk i træ eller som levende hegn. Plankeværk må males i jordfarver.
- 6.9 Parkeringsarealet i gården skal udføres med slotsgrus, leret vejgrus eller anden lignende permeabel belægning af gruskarakter.

- 6.10 Udendørs oplag må ikke finde sted i lokalplanområdet.
- 6.11 Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
- 6.12 Der må ikke foretages terrænregulering uden for byggefelterne.
- 6.13 Der må ikke terrænreguleres mere end 0,3 meter inden for byggefelterne.
- 6.14 Der må ikke graves eller etableres belægning inden for den på Kortbilag 3 angivne drypzone.

§ 7

Skiltning

- 7.1 Skiltning skal ske i begrænset omfang.
- 7.2 Skiltning på facade skal udføres som løse bogstaver med mat overflade og skal tilpasses bygningens arkitektur, med hensyn til proportioner, placering og design.
- 7.3 Udhængsskilte må udføres med en størrelse på maks. 75 centimeter og med et udspring fra facade på maks. 1,25 meter.
- 7.4 Det er tilladt at opsætte én flagstang i en maksimal højde på 14 m.
- 7.5 Reklamering som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8

Vejforhold og parkering

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Drogdensvej som vist på Kortbilag 3.
- 8.2 Parkering i tilknytning til hotellets benyttelse skal placeres i hotellets gårdareal. Der skal placeres mindst 20 pladser. Heraf skal én udføres som handicapplads.
- 8.3 Der skal etableres mindst én el-ladestander i tilknytning til en parkeringsplads og forberedes mindst endnu en parkeringsplads til el-ladestander.
- 8.4 Varelevering må kun ske i gården, som vist på Kortbilag 3. Undtaget vareleveringer fra køretøjer, der grundet størrelse ikke kan tilgå gårdrummet.
- 8.5 Parkeringspladser må ikke overdækkes.

§ 9

Udstykninger

- 9.1 Der må ikke ske udstykning i området.

§ 10

Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 8

- 10.1 Byplanvedtægt 8 af Dragør ophæves for ejendommen, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Der skal være etableret de i § 8.2 forlangte antal parkeringspladser.
- 11.2 Der skal være etableret den i § 4.10 beskrevne vejadgang.
- 11.3 Der skal være etableret det i § 6.1 udeareal.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 76 og er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 28.04.2022.

Kenneth Gøtterup
Borgmester

/

Pia Holm-Nielsen
Direktør

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG 5

TIL KOMMUNEPLAN 2009

I henhold til planlovens § 23c, fastlægges følgende forslag til kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2009.

Rammeplan 2013

I Rammeplan 2013 ændres bestemmelsen om byggeriets omfang og fremtræden, for enkeltområde 1.03.

Følgende formulering:

”For enkeltområderne 1.03 (...) fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

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

ændres til:

”Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcelhusgrund må ikke overstige 30 og for ejendomme anvendt til hotelformål ikke overstige 85. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m for parcelhuse og 14 m for bygninger anvendt til hotelformål”.

Hovedstruktur 2017

Dragør Badehotels hovedbygning udpeges som bevaringsværdig bygning under Kommuneplanens retningslinjer for fredede og bevaringsværdige bygninger.

Vedtagelsespåtegning

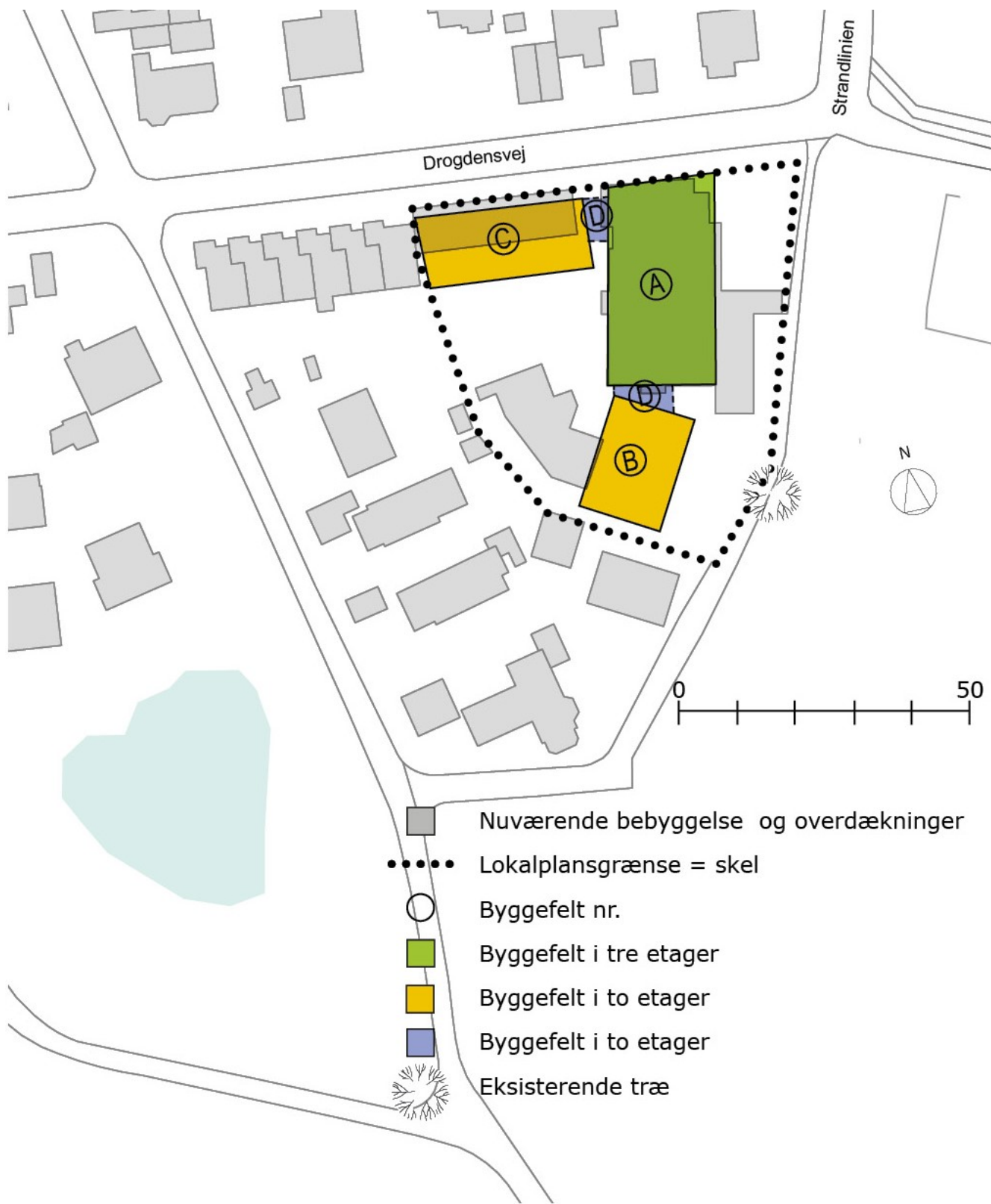
Kommuneplantillæg 5 til Kommuneplan 2009, er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 28.04.2022.

Kenneth Gøtterup /
Borgmester

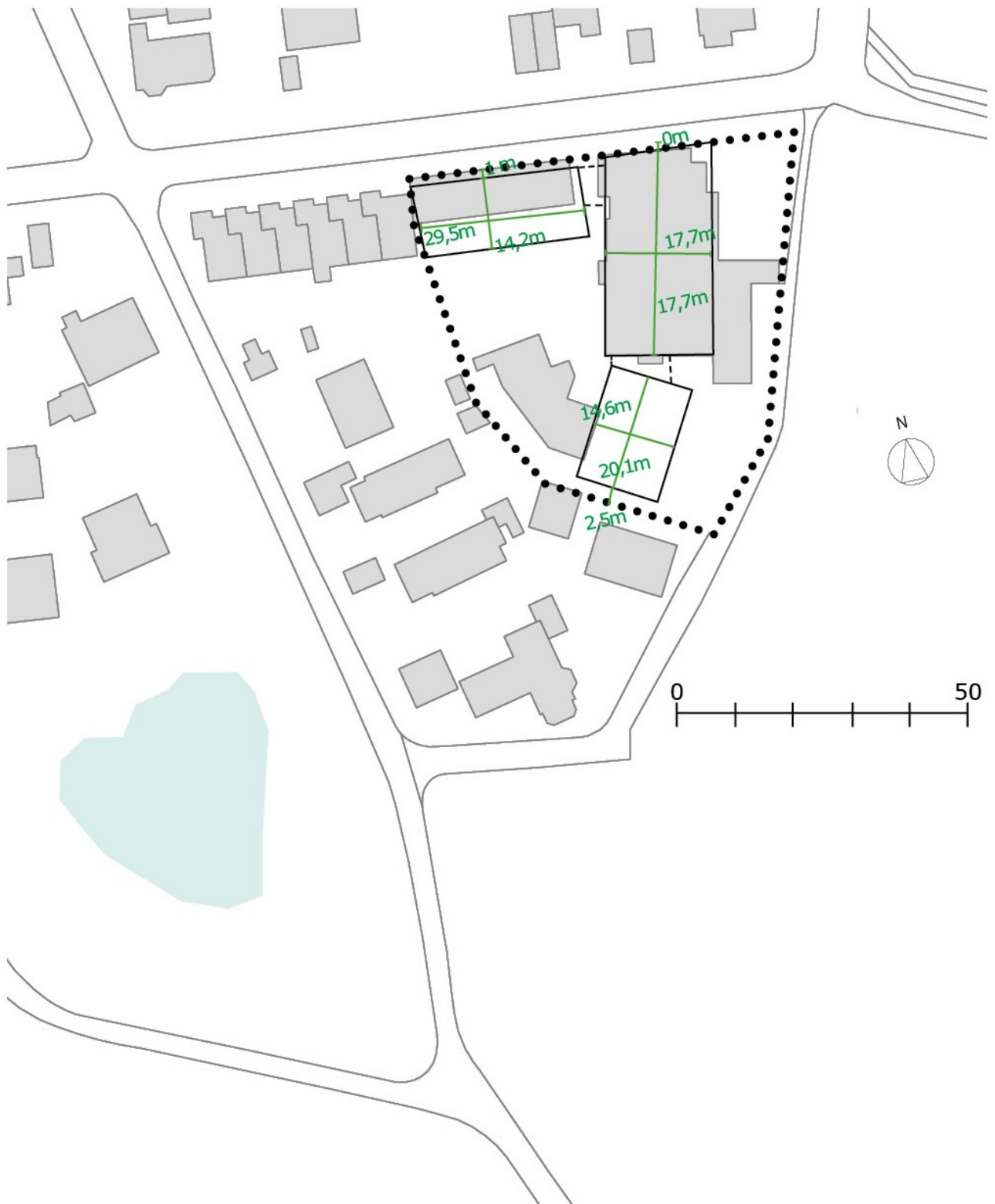
Pia Holm-Nielsen
Direktør

KORTBILAG 1

BYGGEFELTER MV.



KORTBILAG 2
BYGGEFELTER MED MÅL



KORTBILAG 3

UBEBYGGEDE AREALER



KORTBILAG 4
BYGNINGER DER KAN NEDRIVES



BILAG 1

ILLUSTRATIONSPLAN



Illustrationsplan – ikke målfast

BILAG 2

GADEFACADER



Facadeopstalt mod nord / Drogdensvej



Facadeopstalt mod øst – Strandlinien

BILAG 3

GÅRDFACADER



Snit og facadeopstalt mod vest – gårdrum



Snit og facadeopstalt mod syd – gårdrum

BILAG 4

VISUALISERING FRA DROGDENSVEJ



View fra Drogdensvej – nuværende forhold



View fra Drogdensvej – fremtidige forhold

BILAG 5

VISUALISERING FRA STRANDEN



View fra stranden – nuværende forhold

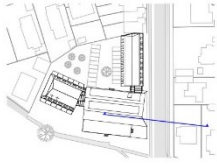


View fra stranden – fremtidige forhold

BILAG 6

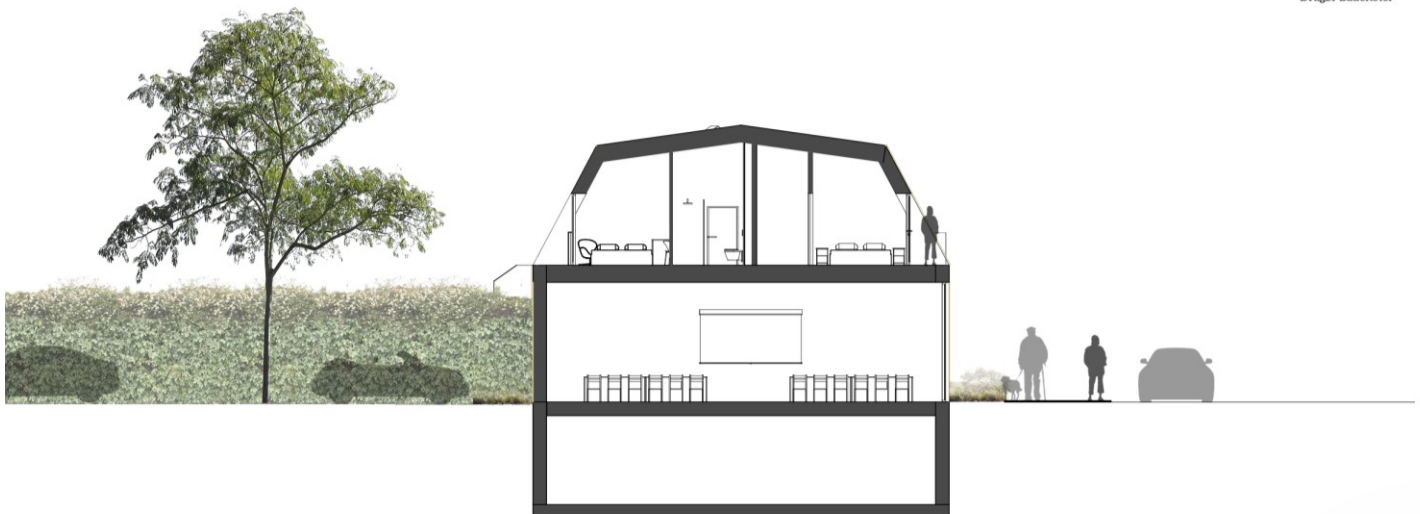
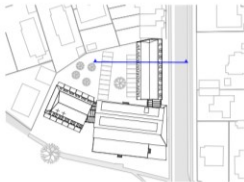
PRINCIPSNIT – ikke målfaste.

Snit i Byggefelt A på tværs af Drogdensvej 2:



PRINCIPSNIT – ikke målfaste.

Snit i Byggefelt B 2:



snit E-E

1:100

Dato
ay, October 8, 2019

Projekt
Dragar Badehotel

BILAG 7

DRAGØR KOMMUNE
Plan og Teknik

Skema til miljøscreening af planer, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Screening gennemført 7.2. 2017 og revideret den 14.3.2022

Forslag til LOKALPLAN 76, for en udvidelse af Dragør Badehotel – med kommuneplantillæg 5

Emne	Ingen ny påvirkning	Nogen påvirkning	Væsentlig påvirkning	Utilstrækkelig viden	Indgår i plan	Bemærkninger
<p>Landskab og bymiljø (grønne områder, visuel indpasning i forhold til by og kystlandskab)</p>		X				<p>Forslag til Lokalplan 76 åbner mulighed for en mindre udvidelse af tagetagen på Dragør Badehotels eksisterende hovedbygning, der med en højde på ca. 12 m afviger fra det omgivende villaområde. Forlængelsen af den eksisterende tagetage med ca. 9 m, i samme højde og arkitektur, vurderes kun at ville påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad.</p> <p>Forslag til Lokalplan 76 åbner mulighed for to nye tilbygninger. Den ene tilbygning ligger ud til Drogdensvej, og skal erstatte hotellets eksisterende sidefløj og en anden tilbygning er placeret mod syd ud mod byens grønning og de fredede strandenge. De nye tilbygninger underordner sig samlet hovedbygningen mht. højde, samlet volumen og gennem en dæmpet farveholdning i form af umalet træbeklædning. Tilbygningen langs grønningen ligger delvist trukket tilbage på grunden. Dette for at fremhæve hovedbygningen og sikre, at hotellets samlede fremtræden tilpasses i forhold til Dragørs bybillede med klar afgrænsning mellem byrand og kystlandskab.</p> <p>Den samlede bebyggelse vil fortsat understrege byranden, som er kendetegnet ved den skarpe kant mellem landskab og by. Det vurderes derfor, at udvidelsen kun vil påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad.</p> <p>Der foreligger notat om udvidelsen, med skyggediagrammer, opstalter mv som er vedlagt lokalplanforslaget.</p>
<p>Forurening (jord, vand, luft, støj, spildevand mv.)</p>	X					<p>Den planlagte udvidelse vil ikke medføre ny forurening.</p>

Emne	Ingen ny påvirkning	Nogen påvirkning	Væsentlig påvirkning	Utilstrækkelig viden	Indgår i plan	Bemærkninger
Trafik (sikkerhed/tryghed, støj)		X				<p>I lokalplanen er det søgt at tilstræbe samme antal parkeringspladser på egen grund svarende til udvidelse af værelseskapaciteten. Dette kan ikke imødekommes fuldstændigt, men antallet udvides fra 12 pladser (til 32 værelser) til i alt 20 parkeringspladser (til 61 værelser) på egen grund, hvilket vurderes at være det maksimalt mulige på grunden.</p> <p>Øvrig parkering henvises til parkering på nærliggende offentlige p-pladser – i lighed med tidligere udkast til lokalplan.</p> <p>Administrationens vurdering har afsæt i tidligere politiske drøftelser samt parkeringsanalyse i og omkring den gamle by fra 2019. I parkeringsanalysen fremgår det at <i>"Ved en større udbygning af Dragør Badehotel vil der formentlig ikke være tilstrækkelig parkeringskapacitet omkring Dragør Badehotel herunder på Prins Knuds Dæmning. Nogle parkanter til Dragør Badehotel vil derfor skulle parkere længere væk, som på boligveje eller i havnen. Det bemærkes, at den nuværende parkeringsplads er beliggende på et fredet område, hvorfor en udvidelse ikke vurderes mulig."</i></p> <p>En forholdsvis stor andel af hotellets gæster forventes fortsat afsat fra taxa (fra Københavns Lufthavn) og bus (fra København), hvilket reducerer parkeringsbehovet.</p>
Dyre- og planteliv (flora, fauna samt biologisk mangfoldighed)	X					<p>Lokalplanområdet er en del af et større område, hvor der findes registreringer af en række fredede flagermus, som er bilag IV arter. Det kan dog hermed ikke konkluderes, at der er flagermus på selve adressen Drogdensvej 43.</p> <p>Lokalplanen hindrer bebyggelse nær drypzonen af det store træ, og friholder således et eventuelt opholdssted for eventuelle flagermus.</p> <p>Den planlagte udvidelse vil ikke medføre anden ny påvirkning af dyre- og planteliv.</p>
Befolkning (sikkerhed, sundhed, materielle goder)		X				<p>En udvidelse af hotellet vil opkvalificere Dragør by som turistdestination, og medføre en øget omsætning i byens butikker og restauranter mv. Udvidelsen kan desuden medføre en forøgelse af hotellets arbejdspladser.</p>
Kulturarv (arkitektonisk arv, bevaring af kulturmiljø og bygninger, arkæologisk arv)		X				<p>Den oprindelige del af badehotellet er i dialog med hotellets ejer fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanforslaget med henblik på at fastholde det karakteristiske badehotel på kanten af Dragør by som et vidnesbyrd for sin tid. Dette medfører, at den nuværende hovedbygning ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse, samt at uvendige ændringer og ombygninger, også skal tillades af kommunalbestyrelsen. Ved hotellets udvidelse respekteres hovedbygningens oprindelige arkitektur, og derved bevares et værdifuldt arkitektonisk udtryk for storbybefolkningens fritidsliv, i begyndelsen af det 20. århundrede.</p>

Emne	Ingen ny påvirkning	Nogen påvirkning	Væsentlig påvirkning	Utilstrækkelig viden	Indgår i plan	Bemærkninger
Klima (forebyggelse og tilpasning)	X					Byggeriet forventes udført efter gældende normer for energiforbrug mv.). Omfanget af befæstede arealer vil ikke blive forøget væsentligt, og lokalplanforslaget stiller krav til permeabel på gårdspladsen.
Yderligere miljøvurdering ?						Nej