



**FORSLAG**

# Tillæg til Lokalplan 58

for en ny boligbebyggelse ved Søvej



**DRAGØR**  
KOMMUNE

## **Lokalplaners indhold**

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske rammer for et lokalt afgrænset område. En lokalplan kan bl.a. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt vej-, sti- og parkeringsforhold.

En lokalplan består af to dele: en redegørelse og lokalplanens bestemmelser med bilag.

Redegørelse beskriver baggrunden for lokalplanen, områdets eksisterende forhold samt formålet med lokalplanen. Redegørelsen indeholder endvidere lokalplanens forhold til anden planlægning, herunder kommune- og fingerplan. En lokalplan skal overholde kommuneplanen, men lokalplanen kan indskrænke kommuneplanens muligheder for anvendelse og bebyggelse. Redegørelsens formål er at orientere om lokalplanens hensigter, og danner ikke grundlag for regulering.

Lokalplanens bestemmelser udgør de bindende bestemmelser for ejere, lejere og brugere af ejendommene indenfor lokalplanområdet. Når en lokalplan er vedtaget må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

### *Særligt om lokalplantillæg*

Et lokalplantillæg er en supplement til eksisterende lokalplan. Lokalplantillæg har de samme retsvirkninger som en almindelig lokalplan, men indeholder som regel færre og mere specifikke bestemmelser.

## **Offentlighedsperiode**

For at sikre kommunens borgere mulighed for indflydelse samt kendskab til planlægningen, skal planforslag offentliggøres. Under offentlighedsperioden er det muligt at indsende bemærkninger til planforslaget, hvilket vil indgå i kommunens videre arbejde.

Forslag til tillæg til Lokalplan 58 sendes i offentlig høring i en periode på fire uger fra den 6. december 2024 til den 6. januar 2025. Hørings svar kan sendes til Center for Plan, Teknik og Erhverv på mail: [pt@dragoer.dk](mailto:pt@dragoer.dk)

## Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse.....</b>	<b>3</b>
Indledning og baggrund.....	3
Lokalplanområdets eksisterende forhold .....	3
Lokalplanens formål og indhold .....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	4
<b>Lokalplanens bestemmelser .....</b>	<b>6</b>
Afsnit 1. Lokalplanens formål.....	6
Afsnit 2. Området og zonestatus.....	6
Afsnit 3. Områdets anvendelse.....	6
Afsnit 4. Bebyggelsens omfang og placering .....	6
Afsnit 5. Bebyggelsens ydre fremtræden mv .....	6
Afsnit 6. Ubebyggede arealer .....	6
Afsnit 7. Veje og parkering.....	6
Afsnit 8. Udstykning.....	6
Afsnit 9. Tekniske forhold .....	7
Afsnit 10. Grundejerforening.....	7
Afsnit 11. Ophævelse og lokalplan .....	7
<b>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger .....</b>	<b>8</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>8</b>
<b>Vedtagelsespåtegning .....</b>	<b>9</b>

### Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning, matrikler og byggefelter til hævet opholdsareal

## Redegørelse

### Indledning og baggrund

Dragør Kommune vedtog den 31. maj 2007, Lokalplan 58 for en ny boligbebyggelse ved Søvej. Lokalplanen havde til formål at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse, på baggrund af et konkret projekt. Siden opførelsen af bebyggelsen er der blevet opført hævet opholdsareal på to af ejendommene. Disse opholdsarealer ligger udenfor fastlagte byggefeltet, og kommunen har vurderet, at det ikke er muligt at meddele dispensation fra lokalplanen til hævet opholdsareal, hvorfor et nyt plangrundlag er nødvendigt.

### Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i boligområdet Søvang i det sydlige Dragør ud mod Øresund. Det øvrige område er bebygget med parcelhuse, der overvejende er opført i et plan. Flere af husene ud mod Øresund er opført i to etager. Lokalplanområdet er fuldt bebygget med seks selvstændige boliger. Lokalplantillægget omfatter udelukkende nuværende område omfattet af Lokalplan 58. Lokalplantillægget vil ikke have en væsentlig effekt på det omkringliggende område, da der kun muliggøres opførelse af hævet opholdsareal. Anvendelse til boligformål forbliver uændret.



Lokalplanområdets placering i Dragør Kommune

## **Lokalplanens formål og indhold**

Lokalplanen har til formål at danne nyt plangrundlag, der lovliggør opførte hævede opholdsarealer. Lokalplanen er et tillæg til eksisterende lokalplan, og indeholder udelukkende bestemmelser vedr. hævede opholdsarealer.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### *Fingerplan 2019*

Området er beliggende indenfor fingerplanens øvrige hovedstadsområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

### *Kommuneplan 2022*

Området er beliggende indenfor kommuneplanramme 7.01 – Søvang, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### *Lokalplaner og byplanvedtægter*

Lokalplanen er et tillæg, der supplerer Lokalplan 58 for en ny boligbebyggelse ved Søvej, vedtaget den 31. maj 2007.

Lokalplantillæg ophæver ligeledes bestemmelser i Lokalplan 58.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 79 temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområderne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Lokalplan 79.

Hele Søvang er omfattet af Lokalplan 13 for trafiksanering i Søvang, vedtaget den 30. april 1982.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Lokalplan 13.

### *Servitutter*

Denne lokalplan ophæver ingen servitutter.

### *Naturbeskyttelsesloven*

Der er ikke registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven.

Bebyggede ejendomme indenfor lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor bygge- eller beskyttelseslinjer.

### *Museumsloven*

Der er ikke kendskab til fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Findes der fortidsminder i forbindelse med byggearbejder skal arbejdet indstilles.

### *Habitatdirektivet*

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor Natura 2000-område nr. 143 og Habitatområde H127 – Vestamager og Havet syd for. Det vurderes, at mulighed for etablering af hævede opholdsarealer på allerede bebyggede ejendomme, ikke vil have en væsentlig indvirkning på Natura 2000-området.

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af arter og naturtyper udpeget i habitatdirektivets bilag-IV. Det vurderes, at mulighed for etablering af hævede opholdsarealer på bebyggede ejendomme, ikke vil påvirke bilag IV-arter negativt.

### *Kystplanlægning*

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Det vurderes, at hævede opholdsarealer i en højde på 1,25 m, ikke vil påvirke kystlandskabet.

### *Lov om miljøvurdering*

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening for pligt om miljøvurdering med henhold til miljøvurderingsloven. Kommunen har på baggrund af screeningen vurderet, at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

### *Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning*

Lokalplanen tilsidesætter ikke anden lovgivning. Byggerier inden for lokalplanområdet kan derfor kræve tilladelse eller dispensationer efter anden lovgivning.

# Lokalplanens bestemmelser

## Tillæg 1 til Lokalplan 58 for en ny boligbebyggelse ved Søvej

I henhold til Lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### **Afsnit 1.** § 1.1

#### **Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål:

At lovliggøre opførte hævede opholdsarealer.

At muliggøre opførelse af hævede opholdsarealer.

### **Afsnit 2.** § 2.1

#### **Område og zonestatus**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

### § 2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

41gm, 41nv, 41gn, 41nx, 41nz, 41ny og 41næ, St. Magleby By, St. Magleby.

### **Afsnit 3.**

#### **Områdets anvendelse**

*Ingen bestemmelser.*

### **Afsnit 4.** § 4.1

#### **Bebyggelsens omfang og placering**

På de af kortbilag 1 viste byggefelter, kan der i hvert opføres et hævet opholdsareal i forlængelse af stueetagen.

Opholdsarealet kan opføres i en maks. højde på 1,25 m målt fra terræn til overkant af gulv.

Opholdsarealet må have et areal på maks. 10 m<sup>2</sup>, med en bredde på maks. 4,5 m og en dybde på maks. 2,3 m.

### **Afsnit 5.** § 5.1

#### **Bebyggelsens ydre fremtræden mv.**

Hævede opholdsarealer, jf. § 4.1, må kun opføres i stål med glasfacader.

### § 5.2

Udhuse skal udføres i træ, med ensidig taghældning, og holdes i mørke naturfarver.

### **Afsnit 6.**

#### **Ubebyggede arealer**

*Ingen bestemmelser.*

### **Afsnit 7.**

#### **Veje og parkering**

*Ingen bestemmelser.*

### **Afsnit 8.**

#### **Udstykning**

*Ingen bestemmelser.*

**Afsnit 9.**

**Tekniske forhold**

*Ingen bestemmelser.*

**Afsnit 10.**

**Grundejerforening**

*Ingen bestemmelser.*

**Afsnit 11.**

§ 11.1

**Ophævelse af lokalplan**

Dette tillæg ophæver følgende bestemmelser i Lokalplan 58 for en ny boligbebyggelse ved Søvej:

*4.3 Udenfor byggefelterne kan der, efter særskilt godkendelse, opføres mindre birum (udhuse).*

*5.2 Birum jf. pkt. 4.3, skal udføres i træ, med ensidig taghældning, og holdes i mørke farver, efter særskilt godkendelse.*



### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Lov om planlægning, § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Ifølge § 47 i Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation kan ske under opfyldelse af en række nærmere betingelser og ved gennemførelse af ekspropriation skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99- 102.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. § 18 i Lov om planlægning.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven

### **Vedtagelsespåtegning**






Dragør Kommunalbestyrelse vedtog den XX.XX.XXXX dette forslag til tillæg til Lokalplan 58 for en ny boligbebyggelse ved Søvej til offentliggørelse



**Tillæg til Lokalplan 58**  
for en ny boligbebyggelse ved Søvej

**Kortbilag 1**  
Eksisterende forhold og udlægning af byggefelter

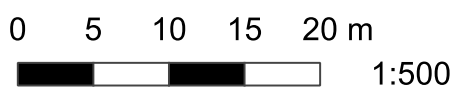
**Signaturforklaring**

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikler
-  Optaget vej
-  Bebyggelse
-  Byggefelt til hævet opholdsareal



**DRAGØR**  
KOMMUNE

Center for Plan, Teknik og Erhverv



6/12/2024