



En lokalplan og et kommuneplantillæg for erhvervsområdet på Dragør Havn er vedtaget

Kommunalbestyrelsen har den 29. oktober 2009 vedtaget **Lokalplan 70** med tilhørende **Kommuneplantillæg 12**, for erhvervsområdet på Dragør Havn.



Lokalplanens formål er at muliggøre udvikling af havnens nuværende erhvervsområde primært til havnerelaterede virksomheder og havneservice, at angive retningslinjer for forbedringer af havneindløb og moler m.v., samt at sikre, at ny bebyggelse og anlæg indpasses med hensyntagen til den nuværende bebyggelse og kystbilledet.

Ændringer på baggrund af hørings svar

Der blev modtaget 16 hørings svar til planforslagene. Dertil kommer de 31 hørings svar til det forudgående debatoplæg om »Erhvervsudvikling på havnen«.

Ved vedtagelsen af planerne besluttede Kommunalbestyrelsen følgende ændringer i forhold til de offentliggjorte planforslag:

- Fjernelse af kravet om et ubebygget friareal i det østlige byggefelt, og tilsvarende øgning af byggerummeligheden på ca. 1000 m²
- Tilføjelse om muligheden for at udvikle Dragør Havn som kulturhavn og træskibshavn medtages i redegørelsen til lokalplanen
- Tilføjelser og præciseringer til kommuneplantillægget om de kulturhistoriske træk og det samlede kulturmiljø
- Diverse præciseringer om bl.a. terrænforhold og samlet maksimalt areal til ikke-havnerelateret erhverv

Bindende

Vedtagelsen af Lokalplan 70 og Kommuneplantillæg 12 indebærer, at fysiske ændringer indenfor lokalplanens område skal ske som angivet i planen.

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at kommunalbestyrelsen har haft ret til at træffe en afgørelse som f.eks. vedtagelse af denne lokalplan. De kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage over retlige spørgsmål skal indgives til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Klagen skal være kommet frem til Naturklagenævnet senest 4 uger efter bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af Deres klage sende Dem en opkrævning på gebyret. Behandlingen af klagen vil ikke blive påbegyndt før gebyret er modtaget. Gebyret tilbagebetales, hvis de får helt eller delvist medhold i Deres klage.

Flere oplysninger

Lokalplan 70 og Kommuneplantillæg 12 vil foreligge i endelig udgave ultimo november 2009, og vil blive annonceret på kommunens hjemmeside. Indtil da kan planerne, med de anførte ændringer, ses ved henvendelse til Plan og Teknik, Rådhuset, Kirkevej 7, 2791 Dragør.



LOKALPLAN 70

for erhvervsområdet på Dragør Havn



Planen er udarbejdet af Dragør Kommune, Plan og Teknik
i maj/juni 2009 og tilrettet i november 2009



DRAGØR KOMMUNE

LOKALPLAN 70
for erhvervsområdet på
Dragør Havn

INDHOLD

INDLEDNING

Om lokalplaners indhold og udarbejdelse

PLANREDEGØRELSE

Baggrunden for lokalplan 70

Lokalplanens område

Lokalplanens indhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning mv.

Lokalplanens retsvirkninger

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens formål

Område og zonestatus

Områdets anvendelse

Udstykning

Vej-, parkerings- og fodgængerforhold

Bevaring og fjernelse af bebyggelse mv.

Bebyggelsens placering og omfang

Bebyggelsens karakter og ydre fremtræden

Vandstandsforhold

Ubebyggede arealer, kajer og moler

Servitutter

Tilladelse fra andre myndigheder

Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplaner

Vedtagelsespåtegning

BILAG

Bilag 1:

Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning

Bilag 2:

Luffoto, lokalplanens afgrænsning

Bilag 3:

Eksisterende forhold, delområder og byggefelt

Bilag 4:

Vejledende dispositionsplan

Bilag 5:

Vej-, parkerings- og stiforhold

Bilag 6A:

Skurbyen / opdeling i lodder

Bilag 6B:

Skurbyen / vejledende skitser

Bilag 7A-7D:

Visualiseringer

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

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

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. Dertil kommer en beskrivelse af andre plan- og lovmæssige forhold, der har betydning for planen, samt information om planens retsvirkninger.

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 8 uger. Kommunen skal samtidig give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planforslaget, samt til interesserede foreninger, Miljøministeriet og andre offentlige myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Nærværende forslag til Lokalplan 70 var offentlig fremlagt i 8 uger med indsigelsesfrist den 4. september 2009.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen, efter behandling af eventuelle indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger, vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere og myndigheder m.fl. samt til dem, der rettidigt har fremsendt bemærkninger og indsigelser. Denne bekendtgørelse oplyser samtidig om klagemuligheder. Herefter tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen. Øvrige bestemmelser i lovgivningen, fx bygge lov og planlov, gælder fortsat for sådanne forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

PLANREDEGØRELSE

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLAN 70

Planlægningen af Dragør Havn har i den senere tid gentagne gange været drøftet i Kommunalbestyrelsen.

Før sommerferien i 2008 besluttede Kommunalbestyrelsen at nedsætte en projektgruppe, der skulle fremkomme med forslag til en revideret helhedsplan for havnens erhvervsområde, herunder det tidligere færgeområde. En sådan plan skulle have udgangspunkt i den gældende Kommuneplan 2005 såvel som "Tænketankens" havneplan¹. Planen skulle søge at imødekomme ønsker og behov både med hensyn til en erhvervsudvikling på havnen, herunder flytning og udbygning af bådeværftet, og fremtidssikring af de primære havnefunktioner (besejling, service mv.).

Ved en drøftelse af havneplanlægningen i kommunens Økonomi- og Planudvalg i november 2008 forelå et planforslag samt en række anbefalinger fra projektgruppen.

Det blev besluttet at arbejde videre med projektgruppens forslag og på baggrund heraf i første omgang at offentliggøre et debatoplæg, som indledning til den videre planlægning for erhvervsområdet på havnen. Projektgruppens forslag til en helhedsplan for erhvervsområdet på havnen omfatter blandt andet udlægning af 2 byggefelter til erhvervsbebyggelse, indpasning af nødvendige funktioner og anlæg i relation til havnens drift (bådoplæg, administration og service mm.), samt ændringer af havneindløb og moler.

I februar 2009 godkendtes et forslag til debatoplæg, og i marts måned blev debatoplægget "Erhvervsudvikling på Dragør Havn" offentliggjort med annoncering i såvel lokalpresse som på Dragør Kommunes hjemmeside. En folder har kunnet afhentes på rådhuset, bibliotekerne og på havnekontoret, og i rådhusets forhal har været en mindre udstilling med den udarbejdede model af helhedsplanen og tegninger fra projektgruppens arbejde. Offentliggørelsen af et debatoplæg skete også i henhold til planlovens bestemmelser om "for-offentlighed" med henblik på "indkaldelse af idéer og forslag" til det videre planarbejde.

Ved høringsperiodens afslutning den 31.3.2009 var der modtaget i alt 31 skriftlige høringssvar i form af breve eller e-mails. Dertil kommer en række indlæg i Dragør Nyt om havnens udvikling. Det kunne konstateres, at det samlede høringsmateriale udtrykker en generel tilslutning til forslaget til helhedsplan for havnens erhvervsområde.

Økonomi- og Planudvalget behandlede høringsresultatet på et møde den 21.4.2009. Til mødet forelå en række kommentarer og anbefalinger fra projektgruppen på baggrund af høringssvarene. Det blev besluttet at iværksætte udarbejdelse af forslag til lokal-

¹ "Tænketanken" udgør en kreds af interesserede borgere, der med opfordring fra Kommunalbestyrelsen, i 2007 fremkom med et forslag til en helhedsplan for udvikling af Dragør Havn. Denne plan omfattede også forslag til indplacering af en svømmehal, et kulturhus og et flydende hotel på arealer i den nordlige del af lystbådehavnen, udenfor Lokalplan 70.

plan og kommuneplantillæg for "erhvervsområdet" på havnen, med udgangspunkt i helhedsplanen fra debatoplægget, anbefalingerne fra projektgruppen samt de idéer og forslag fra høringsvarene, der kan indarbejdes i helhedsplanens disponering.

LOKALPLANENS OMRÅDE

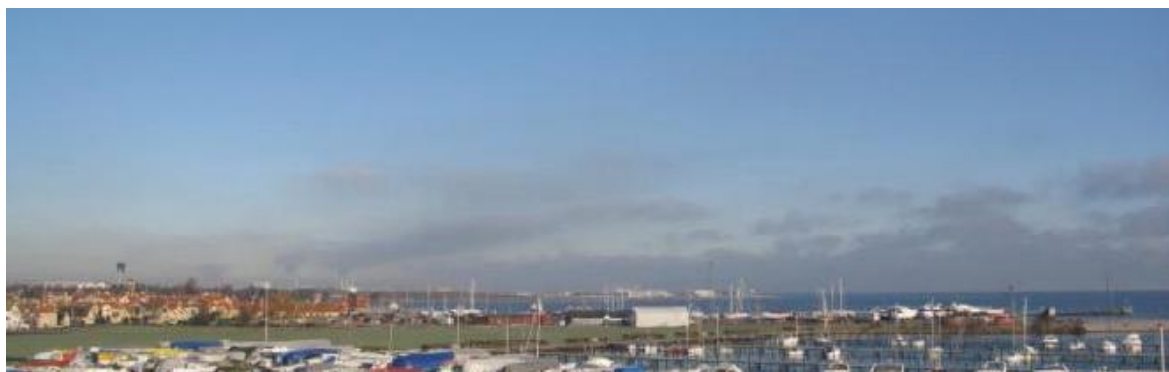


Lokalplan 70 omfatter den centrale del af Dragør Havns landarealer samt yderhavnens moler mv. Landarealet omfatter primært det tidligere færgeopmarchområde øst for Færgevej samt erhvervsområdet og Skurbyen vest for Færgevej.

Mod syd grænser området til de fredede grønningsskove mellem Strandlinien og den nye lystbådehavn, og mod vest danner boligejendommene ud til Strandlinien lokalplanens afgrænsning.

Den nuværende bebyggelse udgøres af bådeværft, røgeri, butik- og toiletbygning mv. ud til fiskerikajen. Dertil kommer skurene i Skurbyen samt bebyggelsen langs Færgevejs vestside (kontorer, agenturer, havnekontor og restaurant), den tidligere færgeeksportationsbygning på selve opmarcharealet - samt lodsstationen.

Havnen set fra Dragør fort





Luftfotos af Dragør Havn



Havneområdet set fra syd



Set fra Nordre Mole



Set fra Stejleparkeringen

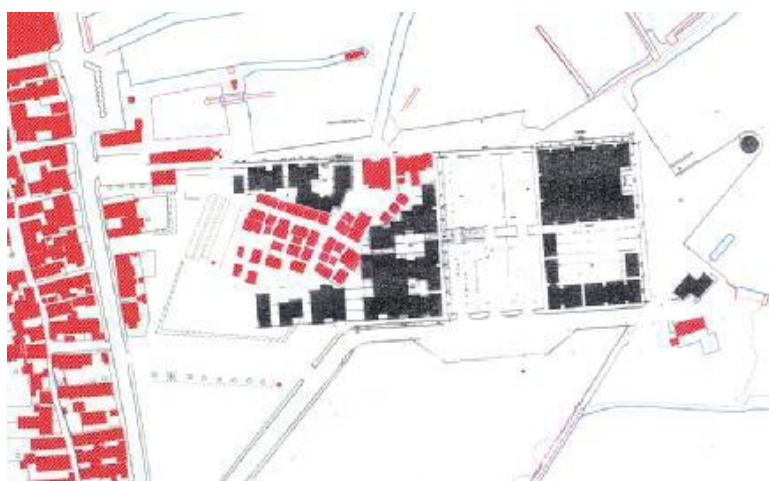


Set fra Færgevej

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at muliggøre udvikling af havnens nuværende erhvervsområde primært til havnerelaterede virksomheder og havneservice, at angive retningslinjer for forbedringer af havneindløb og moler mv., samt at sikre, at ny bebyggelse og anlæg indpasses med hensyntagen til den nuværende bebyggelse og kystbilledet.

Udgangspunktet for lokalplanens bestemmelser om områdeinddelinger, bebyggelsens placering og omfang samt trafikbetjening mv. udgøres af den vejledende dispositions- og bebyggelsesplan, der beskrives i Kommuneplantillæg 12.



Vejledende bebyggelsesplan, eksisterende bebyggelse er markeret med rødt

Indenfor lokalplanområdet udlægges 2 bebyggelsesområder, adskilt af en central parkeringsplads, også fungerer som bådeoplægsplads om vinteren. Parkeringspladsen har en noget større kapacitet end den nuværende parkering på færgeområdet.

Den nuværende Skurby, samt røgeri og butiks- og havneservicebygninger i det vestlige byggeområde, bevares. Nuværende bådeværft og bygninger fra "færgetiden" kan nedrives. Større bygningsvolumen til bådeværft o. lign. skal placeres i det østlige byggeområde.

Bebyggelsens omfang reguleres ved et max. bebygget areal på i alt ca. 7.400 m². Dertil kommer krav til maximale bygningshøjder på 6 – 8,5 m. Med hensyn til bebyggelsens udseende forudsættes bl.a. ensartede taghældninger og lette materialer, med mulighed for variationer, "skævheder" og stor detaljerighed. Omkring Lodsstationen og yderst på midtermolen udlægges også byggefelter.

Offentligheden færdsel og ophold langs kajer og igennem området sikres i lokalplanen, under hensyntagen til den havnemæssige anvendelse.

Lokalplanen indeholder tillige bestemmelser om udformningen af områdets "inventar", belægninger og belysning mv.

Lokalplan 70 erstatter og moderniserer i øvrigt den tidligere Lokalplan 15 for Skurbyen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING MV.

Regionplan 2005	Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje i Regionplan 2005 om "Friluftsanlæg ved kyst og søer". I pkt. 4.3.12 angives således, at "der gives mulighed for at indrette lystbådehavnefaciliteter i ledigblevne trafikhavneområder, der er beliggende i byområdet".
Fingerplan 2007	Dragør By og havn er omfattet af Fingerplanens "ydre storbyområde" (byfingre), og Lokalplan 70 åbner ikke mulighed for nye byfunktioner med en intensiv karakter, jf. Fingerplanens kap. 4, § 11 stk. 1 nr. 2.
Kommuneplanlægning	Den gældende helhedsplan for havnens udvikling indgår i Kommuneplanrevision 2005. Som grundlag for nærværende lokalplan er der udarbejdet "Forslag til Tillæg nr. 12 til Kommuneplanrevision 2005", der offentliggøres sammen med nærværende lokalplanforslag.
Lokalplaner og byplanvedtægter	Lokalplan 15 for Skurbyen og Lokalplan 21 for det tidligere færgeområde ophæves i deres helhed ved godkendelse af nærværende lokalplan. Byplanvedtægt 7 for den gamle havn ophæves partielt, for så vidt angår området for Lokalplan 70. Mod vest grænser lokalplanen op til den bevarende Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel, og mod syd er den nye lystbådehavn omfattet af Byplanvedtægt nr. 10 af Dragør.
Planlovens kystbestemmelser	Som langt den største del af Dragør Kommune er også dette lokalplanområde beliggende i den såkaldte "kystnærheds-zone" (i en afstand af 3 km fra kysten). I planlovens § 5 a, stk. 4 angives, at der gælder særlige bestemmelser for de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. Nærværende lokalplanområde falder indenfor denne kategori. For den kystnære del af byzonen foreskriver § 11a, stk. 4, at der ved indpasning af ny bebyggelse bl.a. skal tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til naturinteresserne på de omgivende naboarealer. Varetagelsen af disse hensyn skal inddrage bygningernes højde. I henhold til planlovens § 16, stk. 3 og 4 skal der i et lokalplanforslag redegøres for den visuelle påvirkning af kysten og omgivelserne, ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen. Ved bygningshøjder over 8,5 m eller ved bebyggelse, der afviger

væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Nærværende lokalplanforslag udlægger bebyggelsesområder i overensstemmelse med den gældende kommuneplanrevision 2005. I forhold til denne er der alene tale om mindre ændringer med hensyn til disponering af bebyggelsen indenfor byggefeltet. Byggefelternes afgrænsning respekterer minimal afskærmning af udsyn fra byen over Øresund og påvirker tilsvarende kun byens og havnens profil i mindre grad.

Visualisering af den planlagte bebyggelse set fra flere positioner, fremgår af lokalplanens Bilag 7A-7D.

Ved den planlagte nedrivning af eksisterende tidligere færgebebyggelse forbedres bl.a. udsynet langs Fiskerikajen i den gamle havn, og der muliggøres et åbent kig gennem lokalplanområdet fra nord mod Dragør fort (se oversigtsplan på side 10).

Den maximale bygningshøjde er fastsat til 8,5 m for det østlige bebyggelsesområde, mens højdegrænsen for det vestlige bebyggelsesområde ind mod den historiske bebyggelse er fastsat til 6 m.

Strandbeskyttelseslinie	Lokalplanområdet er ikke omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinie på 300 m fra kysten, jf. naturbeskyttelseslovens § 15.
Fredning	Lokalplanområdet grænser mod syd mod de fredede grønninger mellem Dragør gamle by og lystbådehavnen, Delområde 1 i "Fredning af kystområdet på Sydamer" (Naturklagenævnets afgørelse af juni 2004 / sag nr. 03-111/150-0003).
Kulturmiljø	Dragør gamle bydel og havnen udgør et unikt og velbevaret kulturmiljø, der i sin bebyggelsesstruktur og sine historiske bebyggelser og anlæg fortæller historien om skibsfarten, fiskeriet og de dertil knyttede erhverv – og deres betydning for byens udvikling. De fleste af havnens historiske bygninger er bygningsfredede. Lokalplanen omfatter ikke den historiske bebyggelse på den gamle havn, men omfatter skurby-området, med sin selvgroede og karakteristiske bebyggelse. Ved fastlæggelse af byggefelternes afgrænsning i forhold til omgivelserne, ved bestemmelser om lav bygningshøjde for nye bebyggelse i den vestlige del af lokalplanområdet, og krav til bebyggelsens fremtræden mv., tager lokalplanen hensyn til bevaring af kulturmiljøet.
Museumsloven	Eventuelle arkæologiske fortidsminder vil ved anlægsarbejder være omfattet af museumsloven. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks anmeldes til Kroppedal.
Jordforurening	Miljøundersøgelse i 2002 har påvist jordforureninger i Skurby-området. Forureningen består af bly, cadmium, tjærestoffer, olier og opløsningsmidler. På det tidligere færgeopmarchområde er der ikke påvist forurening. Forureningen stammer fra tidligere erhvervsaktiviteter på havnen. Det vurderes, at der generelt må forventes jordforurening på området.

	<p>Forureningen er ikke til hinder for fremtidig miljøfølsom anvendelse, men der skal tages hensyn hertil i den videre planlægning og projektering.</p>
Kystbeskyttelse	<p>Ændringer af moler og kystlinje mv. forudsætter godkendelse fra Kystdirektoratet i henhold til lov om kystbeskyttelse. I den forbindelse vil varetagelse af de marine-akølogiske interesser blive varetaget.</p>
Miljøvurdering	<p>Der er foretaget screening af planforslaget jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5.5.2004) § 3, stk. 1, nr. 3 og § 4, stk. 2.</p> <p>Det er vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da den ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.</p> <p>Det skal bemærkes, at screeningen af planforslaget alene er rettet mod ændringerne i forhold til de hidtidigt gældende planer.</p>
Trafik- og parkering	<p>Den nuværende vejadgang til området opretholdes.</p> <p>Den nuværende parkeringskapacitet på ca. 140 p-pladser på det tidligere færgeområde erstattes af ca. 200 p-pladser på den planlagte centrale p-plads, der også fungerer som bådoplægsplads om vinteren, hvor parkeringsbehovet skønnes væsentligt reduceret. I spidsbelastningssituationer henvises til andre lokaliteter i nærområdet.</p> <p>Det skønnes, at den planlagte udbygning vil kunne medføre en mindre øgning i trafikken til og fra havnen, men det skønnes, at trafikstøjen kun vil øges minimalt.</p>
Butikker	<p>Lokalplanområdet er ikke en del af Dragør bymidte og indgår ikke i kommuneplanens centerstruktur for detailhandel. Lokalplanen giver mulighed for et mindre antal havnerelaterede enkeltbutikker med en samlet størrelse på i alt max. 600 m², jfr. planlovens § 50.</p>
Træskibshavn	<p>Den samlede havneplanlægning muliggør udvikling af dele af havnen som "kulturhavn", ved bl.a. at tiltrække ældre kulturbærende træskibe.</p>



Fra "Maritimt marked" i 2005



Fiskerikajen i vinterlys

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 overensstemmelser med planens bestemmelser.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af en ejendom, der i en lokalplan eller byplanvedtægt er udlagt til et offentligt formål, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47 kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen, eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning, jf. Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.8.2004 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Med udgangspunkt i målsætningerne i Kommuneplantillæg 12 er lokalplanens overordnede formål,
- at havnens attraktionsværdi og almene tilgængelighed for alle brugergrupper udvikles
 - at havnens mangfoldighed i anvendelsesmuligheder sikres
 - at havnens sammensatte og oplevelsesrige karakter oprettholdes
- 1.2 Konkret har lokalplanen til formål,
- at muliggøre udvikling af havnens nuværende erhvervsområde og tidligere færgeområde primært til havnerelaterede virksomheder og havneservice
 - at fastlægge rammerne for ændringer af havneindløb, moler og broer
 - at sikre, at ny bebyggelse og anlæg indpasses med hensyn tagen til den nuværende bebyggelses- og landskabskarakter, byens profil og udkig over Øresund fra baglandet.

Afsnit 2.

OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet omfatter et areal på Dragør Havn mellem den gamle havns fiskerikaj og grønningerne mellem den nye lystbådehavn og Dragør gamle bydel, vist på Bilag 1 og 2.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, som vist på Bilag 3:

Delområde A1-A2:

Bebyggelsesområde mellem Stejlerækkerne mod vest og ny parkerings- og bådoplægsplads.

Delområde A1 omfatter nuværende Skurby.

Delområde A2 omfatter det omgivende bebyggelsesområde.

Delområde B:

Bebyggelsesområde i den østlige del af det tidligere færgehavnsområde.

Delområde C:

Parkerings- og bådoplægsplads mellem Delområde A2 og Delområde B.

Delområde D1-D3:

Kaj- og vejarealer omkring Delområde A2, B og C.

Delområde D1 omfatter kajarealet mod nord langs Fiskerikajen og den indre del af Søndre Mole.

Delområde D2 omfatter kaj- og havnearealer mod øst ved midtermolen i den tidligere færgehavn.

Delområde D3 omfatter vejarealer syd for delområderne A-C.

Delområde E:

De grønne arealer ved Stejlerækkerne.

Delområde F:

Moler, kajer og broer i yderhavnen.

- 2.3 Den nordlige afgrænsning af delområderne A2, B og C er bestemt af flugten for den eksisterende bebyggelse langs vejen Gammel Havn og Fiskerikajen.
Den sydlige afgrænsning af delområderne A2, B og C udgøres af en linje parallel hermed i en afstand af ca. 90 m.
- 2.4 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 362 d, 362 e, 362 f, 372, del af matr. nr. 362 a og 362 h, samt vejareal 7000 co og del af vejareal 7000 ce og 7000 at, alle Dragør by, Dragør.
- 2.5 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan forbliver den udmatrikulerede del af lokalplanområdet i byzone.
Landarealer fremkommet ved opfyldning i søterritoriet (moler) overføres fra landzone til byzone.

Afsnit 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges primært til havnerelaterede erhvervs-, fritids- og serviceformål, herunder værksteds-, butiks- og restaurationsvirksomhed mv.
Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.
- 3.2 Det samlede etageareal til butiksformål (primært udvalgsvarerbutikker orienteret mod havnens brugere) må ikke overstige ca. 600 m².
- 3.3 *Delområde A1 (Skurbyen):*
Områdets anvendelse fastlægges til skure og grejrum for fiskere, fritidssejlere og erhvervsdrivende med tilknytning til havnen. Skurene må benyttes til værksted, lager, grejopbevaring o. lign.
- 3.4 *Delområde A2 (det vestlige bebyggelsesområde):*
Områdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv (værksteder, butikker, service, administration, grejopbevaring o. lign.) samt andet erhverv (liberalt erhverv, kontorer og service). Andet erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er havnerelateret, må maksimalt udgøre ca. 45% af byggeriets etageareal, svarende til i alt ca. 1.700 m².
- 3.5 *Delområde B (det østlige bebyggelsesområde):*
Områdets anvendelse fastlægges til havnerelateret erhverv, overvejende i form af areal- og volumenkrævende erhverv (bådbyggeri, værksteder og udstillinger i relation hertil).
- 3.6 *Delområde C:*
Områdets anvendelse fastlægges til parkering og bådoplæg.

- 3.7 *Delområde D1:*
Områdets anvendelse fastlægges til havneformål i form af ubebygget kajareal.
- 3.8 *Delområde D2:*
Områdets anvendelse fastlægges til havneformål, herunder bådoptagning, bådoplæg, lodseri, havneadministration og –information, turistkontor o. lign. Bebyggelse må kun finde sted indenfor udlagte byggefelter, jfr. pkt. 7.12.
- 3.9 *Delområde D3:*
Områdets anvendelse fastlægges til vejareal.
- 3.10 *Delområde E:*
Området udlægges til grønt, ubebygget havneareal, der øst for stien igennem området partielt kan anvendes til stejleplads og klargøring af fiskegarn o. lign. og vest for stien partielt kan anvendes til bukkeplads og oplægsplads for både.
- 3.11 *Delområde F:*
Området udlægges til havneformål (lystbådehavn, erhvervs- og lodshavn).

Afsnit 4. UDSTYKNING

- 4.1 Udstyknung i området kan finde sted i overensstemmelse med områdets opdeling i delområder samt med baggrund i en samlet dispositionsplan for bebyggelsen indenfor delområderne.

Afsnit 5. VEJ-, PARKERINGS- OG FODGÆNGERFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til området sker primært fra nuværende Færgevej, idet den nordligste del af Færgevej nedlægges og erstattes af nyt vejareal indenfor Delområde D3.
- 5.2 Delområde C udlægges til parkeringsplads for besøgende og de erhvervsdrivende på havnen. I vinterhalvåret kan området udnyttes til oplæg af både.
- 5.3 Ved indretning og benyttelse af havnearealer indenfor Delområde D1 og D2 skal sikres manøvreplads for forsyningstrafik, bådoptagning og –isætning o. lign.
- 5.4 Indenfor Delområde D3 skal sikres mulighed for korttidsparkering for turistbusser.
- 5.5 Langs kajer og på moler skal der sikres sammenhængende promenader ved at friholde areal til offentlighedens adgang, ophold og færdsel, under hensyntagen til havnens erhvervsmæssige og maritime anvendelse. Undtaget herfor er dog kajen ud for lodsstationen i Delområde D2 / byggefelt b.
- 5.6 Den eksisterende sti gennem Delområde E skal bevares.

- 5.7 Ved disponering af bebyggelsen indenfor Delområde A2 og B bør sikres stipassager igennem områderne, jfr. Bilag 5.

Afsnit 6. BEVARING OG FJERNELSE AF BEBYGGELSE MV.

- 6.1 Bebyggelsestrukturen i Skubyen i Delområde A1 skal bevares med hensyn til bygningsplaceringer og gadenet.
- 6.2 Den eksisterende barkekedel i Delområde E skal bevares.
- 6.3 Den eksisterende bebyggelse i det nordøstlige hjørne i Delområde A2 (fiskerøgeri, butik, offentlige toiletter mv.) skal bevares. Øvrig eksisterende bebyggelse indenfor Delområderne A2, D1, D3 og C kan fjernes.

Afsnit 7. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 7.1 Placering af ny bebyggelse skal følge princippet i den vejledende bebyggelsesplan på Bilag 4.
- 7.2 Publikumsorienterede funktioner i Delområde A2 og B (butikker, restaurationer, udstillinger mv.) skal primært opføres eller indrettes med facader mod nord mod Delområde D1.

Delområde A1 (Skurbyen):

- 7.3 Skure skal placeres indenfor de enkelte lodder (jfr. Bilag 6A), således at skuret i forhold til skel mod nabolod og vej friholdes minimum 1 m. Undtagelsesvis kan tillades sammenbygning af 2 skure.
Nye skure på ubebyggede skurlodder må maksimalt have et bygget areal på 25 m².
- 7.4 Skurene må maksimalt være 2,9 m til kip ved sadeltag og maksimalt 2,7 m ved tag med énsidigt tagfald. Facadehøjden må maksimalt være 2,3 m, bortset fra gavltrekanter, målt fra eksisterende terræn.

Delområde A2:

- 7.5 Placering af ny bebyggelse skal baseres på en samlet bebyggelsesplan for Delområde A2.
- 7.6 Ny bebyggelse skal med hensyn til struktur og placering af bygningsenhederne følge et gennemgående modulsystem, der dog skal tillade variationer med hensyn til flugter, retninger og forskydninger de enkelte bygninger i mellem.
- 7.7 Udover den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, jfr. pkt. 6.3, må der maksimalt opføres i alt 3.400 m² bygget areal. Partielt overdækkede friarealer skal ikke medregnes i det byggede areal.
- 7.8 Bebyggelsens højde må maksimalt være 6 m.

Delområde B:

- 7.9 Placering af bebyggelse skal baseres på en samlet bebyggelsesplan for Delområde B. Bebyggelsen kan opføres helt ud til delområdet afgrænsning, dog således at større bygningsvolumener (fx bådhal) skal placeres centralt i bebyggelsen, tilbagerykket fra områdets afgrænsning mod nord, vest og syd. Der kan centralt i bebyggelsen udlægges et ubebygget friareal (gårdrum).
- 7.10 Der må maksimalt opføres i alt 4.000 m² bebygget areal. Partielt overdækkede friarealer skal ikke medregnes i det bebyggede areal.
- 7.11 Bebyggelsens højde må maksimalt være 8,5 m.

Delområde D2:

- 7.12 Der udlægges 2 byggefelter i området på henholdsvis midtermolen (markeret med **a** på Bilag 3) og omkring nuværende lodsstation (markeret med **b** på Bilag 3)
Byggefelt **a** forbeholdes bebyggelse til havneadministration, information og service o. lign. Bebyggelsen skal friholdes fra kajkanten, jfr. pkt. 5.5.
Byggefelt **b** forbeholdes lodsstationens bebyggelse, jfr. i øvrigt pkt. 5.5.
- 7.13 Bebyggelsens højde må maksimalt være 8,5 m. Dog kan enkelte funktionsbestemte bygningsdele være højere.

Afsnit 8.**BEBYGGELSENS KARAKTER OG YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Bebyggelsens karakter og fremtræden skal generelt respektere de retningslinjer for "områdets og bebyggelsens karakter og fremtræden", der indgår i Kommuneplantillæg 12.

Delområde A1 (Skurbyen):

- 8.2 Tage kan udføres som sadeltag med hældning fra 10⁰ – 20⁰ eller med énsidigt tagfald med 5⁰ – 10⁰ hældning.
Tage skal beklædes med sort eller gråt tagpap. Tagudhæng må maksimalt være 20 cm, ved gavle med sadeltag maksimalt 5 cm.
Vindskeder skal udføres af høvlede brædder.
- 8.3 Ydervægge skal udføres med bræddebeklædning af min. 100 mm høvlede, pløjede brædder, eller med beklædning og lister. Med hensyn til den detaljerede udformning henvises til Bilag 6B.
- 8.4 Vinduer skal udføres af træ og må maksimalt være ca. 1,25 m², forsynet med traditionelle sprosser og med indfatning af høvlede brædder, jfr. Bilag 6B.
- 8.5 Døre kan udføres som fyldings- eller plankedøre. Halvdøre er tilladt. Porte skal udføres med bræddebeklædning. Ved opdeling af skuret i flere grejrum kan isættes tilsvarende flere døre.

- 8.6 Alle overflader og bygningsdele af træ skal stryges med farve af karakter som dækkende oliemaling. Som farver kan anvendes den traditionelle farvesætning (lyse "pastelfarver", hvid, sort, "svensk-rød") samt dæmpede jordfarver (grå umbra, grøn, okker mv.).
Vindskeder og indfatninger tilrådes hvidmalede.
- 8.7 Skorstene kan udføres af teglsten, der tyndpudsbehandles og hvidkalkes, eller af sortbehandlet stålrør.
- 8.8 Reklameskilte, firmalogo o. lign. må ikke placeres på skure og friarealer.
- 8.9 Overdækning af friarealer samt opsætning af hegn og plankeværker må ikke finde sted. Ved anvendelse af et areal til opbevaring, oplag o. lign. kan dog tillades opsat plankeværk i maksimalt 1,8 m højde.
- Delområde A2:*
- 8.10 Bebyggelsen skal udføres på baggrund af en samlet plan, med retningslinjer for et gennemgående proportionssystem og ensartede taghældninger, med variationsmuligheder med hensyn til bygningsdetaljer.
- 8.11 Tage kan udføres med tagpap eller andet let tagmateriale efter nærmere godkendelse. Partielt overdækkede friarealer kan udføres i transparent materiale. Ovenlys og kviste kan tillades i et omfang, der respekterer bygningernes grundform. Forskellige former for energianlæg (solfangere mv.) kan indpasses i bebyggelsen.
- 8.12 Ydervægge skal være med let beklædning, med brædder eller plader i materialer, der tåler patinering, gerne med variationer i tekstur og farver.
Enkelte bygningspartier kan undtagelsesvis opføres grundmuret, hvis der er en særlig funktionel eller arkitektonisk begrundelse herfor. I givet fald skal murværket tyndpudsbehandles og kalkes. Farver kan følge den lokale farvesætning, jfr. pkt. 8.6. Signalfarver skal undgås.
- 8.13 Ved anvendelse af areal til oplag o. lign. skal udføres afgrænsede hegning i form af plankeværk.
- 8.14 Skiltning kræver særskilt godkendelse. Egentlige reklameskilte må ikke opsættes på bygninger eller hegn.
- Delområde B:*
- 8.15 Bebyggelsen skal opføres på baggrund af en samlet plan.
Langs delområdets afgrænsning mod syd, vest og nord skal bebyggelsen fremtræde opdelt i mindre bygningsenheder.
- 8.16 Tage kan udføres med tagpap eller andet let tagmateriale efter nærmere godkendelse. Partielt overdækkede friarealer kan udføres i transparent materiale. Ovenlys og kviste kan tillades i et om-

fang, der respekterer bygningernes grundform. Forskellige former for energianlæg (solfangere mv.) kan indpasses i bebyggelsen.

- 8.17 Ydervægge skal være med let beklædning, med brædder eller plader i materialer, der tåler patinering, gerne med variationer i tekstur og farver.
Farver kan følge den lokale farvesætning, jfr. pkt. 8.6. Signalfarver skal undgås.
- 8.18 Mod nord kan udføres større glaspartier, indpasset i bebyggelsens proportionssystem.
Mod øst kan isættes porte med en frihøjde op til ca. 7 m.
- 8.19 Ved anvendelse af areal til oplag o. lign. skal udføres afgrænsende hegning i form af plankeværk.
- 8.20 Skiltning kræver særskilt godkendelse. Egentlige reklameskilte må ikke opsættes på bygninger eller hegn.

Delområde D2:

- 8.21 Bebyggelse i byggefelt a bør udføres med høj arkitektonisk kvalitet, gerne inspireret af den fremskudte placering og med et maritimt præg.

Afsnit 9.

VANDSTANDSFORHOLD

- 9.1 Dragør Kommune kan i forbindelse med byggetilladelser fastsætte en mindste sokkelhøjde. Sokkelhøjden vil afhænge af prognoser for en fremtidig vandstandsændring.
- 9.2 Den eksisterende højtlandsbeskyttelse (diger og terrænreguleringer) indenfor Delområde E og A2 skal bevares med mulighed for forhøjelse fra nuværende kote ca. 1,6 m til kote ca. 2,2 m. Topkoten vil afhænge af prognoser for en fremtidig vandstandsændring.

Afsnit 10.

UBEBYGGEDE AREALER, KAJER OG MOLER

- 10.1 De ubebyggede havnearealer indenfor delområderne C, og D2 kan anvendes til en bred vifte af havnerelaterede formål og kulturelle arrangementer, herunder bådoplæg, midlertidigt lagerformål og midlertidig reparationsvirksomhed, i et omfang, der ikke strider imod lokalplanens formål og øvrige bestemmelser.
- 10.2 Friarealernes karakter og fremtræden skal generelt respektere de retningslinjer for "området og bebyggelsens karakter og fremtræden", der indgår i Kommuneplantillæg 12.
- 10.3 Belægninger på vejarealer, havnearealer langs kajer, stier og på moler skal tage udgangspunkt i de nuværende materialer (asfalt, brolægning, beton mv.).
Belægninger på nye pladser og promenader og omkring bebyggelse bør indgå i en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen.

- 10.4 De karakteristiske kajkanter i Delområde D1, D2 og F med en hammer i kraftigt halvtømmer skal bevares, og kan videreudvikles.
Molernes belægning kan være plankedæk eller in-situ-støbt beton med skarpe overgange til molernes stensætninger.
- 10.5 Områdets aptering med hensyn til "havneinventar" (forsyningsinstallationer, fortøjningsbeslag, lysarmaturer, bænke, borde affaldsbeholdere, informationsskiltning) skal indgå i en funktionel helhed og give havnen maritim karakter. Nyt inventar kræver særskilt godkendelse, jævnfør pkt. 10.2.
- 10.6 Det skal tilstræbes at anvende lysarmaturer med afskærmet lyskilde uden blænding.
Der skal vælges enkle lysarmaturer med lysgiver, der har karakter af glødelampe.
- 10.7 Områdets grønningsarealer og stejlepladsen i Delområde E skal være græstilsåede med engkarakter. Der må ikke forekomme træer og høj beplantning i lokalplanområdet.
Den eksisterende sti gennem Delområde E skal bevares som grussti.
- 10.8 Der må ikke foretages terrænregulering i Delområderne E og A1, udover den i pkt. 9.2 beskrevne højtandsbeskyttelse.
- 10.9 Der må ikke opsættes nogen form for reklameskilte.

Afsnit 11.**SERVITUTTER**

- 11.1 Privatretlige byggeservitutter, som er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, under henvisning til § 18 i lov om planlægning.

Afsnit 12.**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- 12.1 Ændringer af moler og kystlinje mv. forudsætter godkendelse fra Kystdirektoratet i henhold til lovgivning om kystbeskyttelse.

Afsnit 13.**OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLANER**

- 13.1 Byplanvedtægt nr. 7 "for et område i Dragør Kommunes østlige del" (den gamle havn), vedtaget den 18. november 1970, ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område.
- 13.2 Lokalplan 15 "for et areal syd for Dragør fiskerihavn" (Skurbyen), vedtaget den 15. juni 1982, ophæves i sin helhed.
- 13.3 Lokalplan 21 "for området ved færgehavnen", vedtaget den 27. august 1985, ophæves i sin helhed.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 29. oktober 2009.

(sign.)
Allan Holst
Borgmester

/

(sign.)
Kim Jørgensen
Direktør

BILAG TIL LOKALPLAN 70

Bilag 1:

Matrikelkort, lokalplanens afgrænsning

Bilag 2:

Luftfoto, lokalplanens afgrænsning

Bilag 3:

Eksisterende forhold, delområder og byggefelter

Bilag 4:

Vejledende dispositionsplan

Bilag 5:

Vej-, parkerings- og stiforhold

Bilag 6A:

Skurbyen / opdeling i lodder

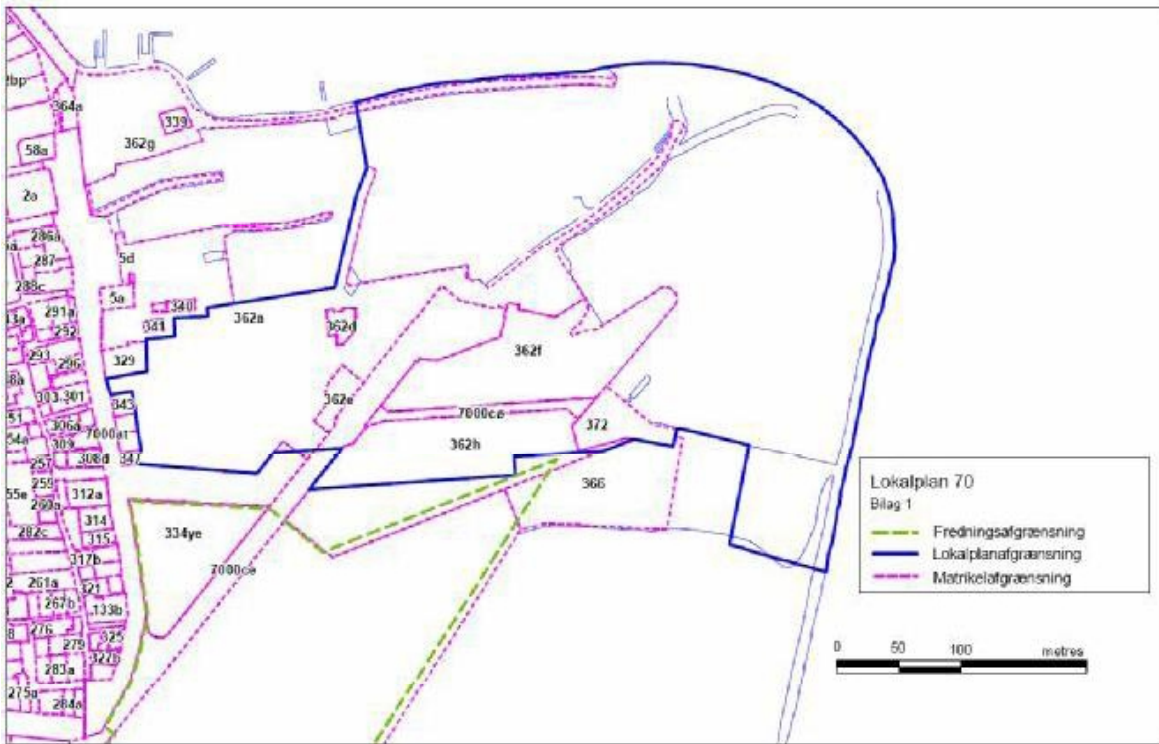
Bilag 6B:

Skurbyen / vejledende skitser

Bilag 7A-7D:

Visualiseringer

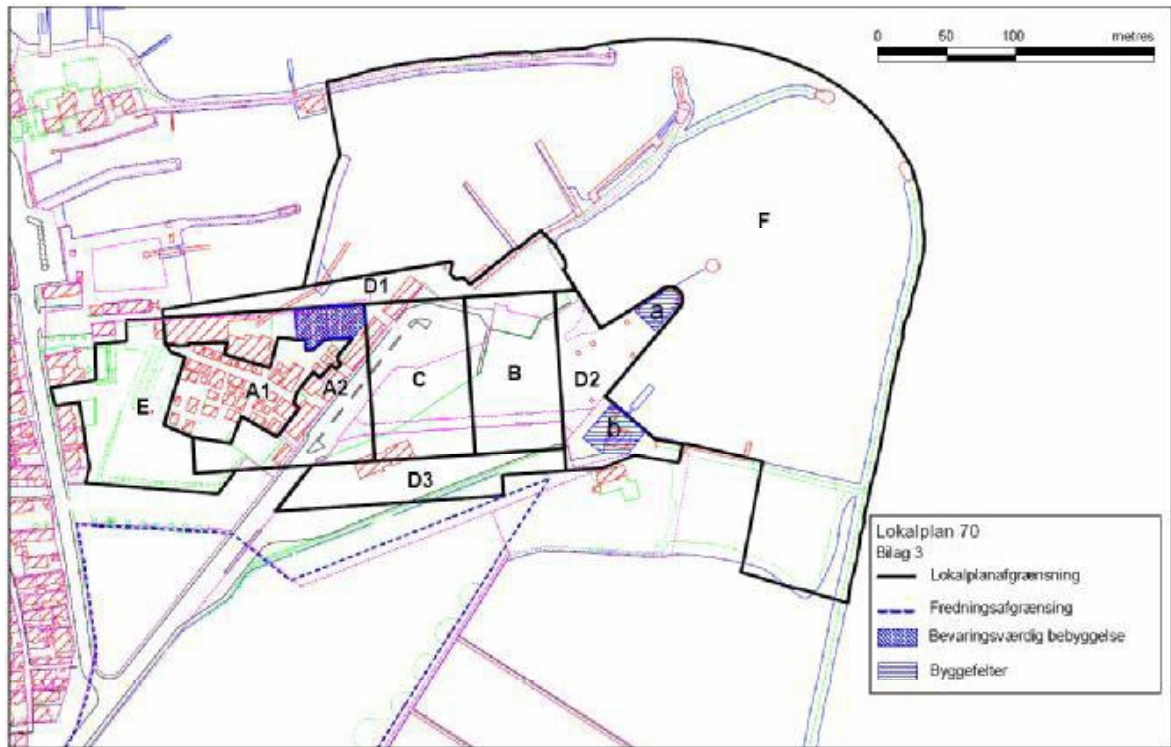
BILAG 1



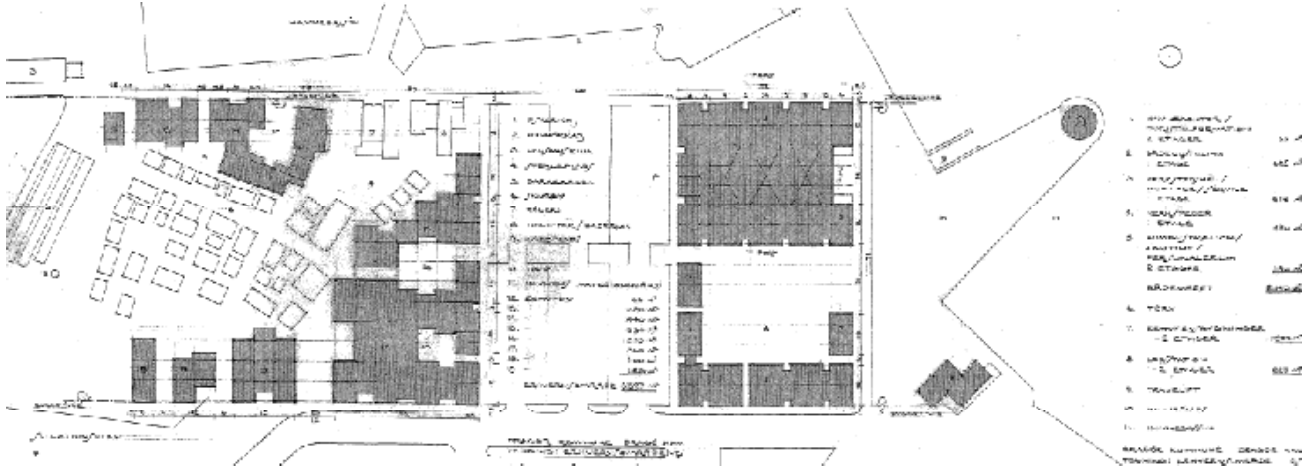
BILAG 2



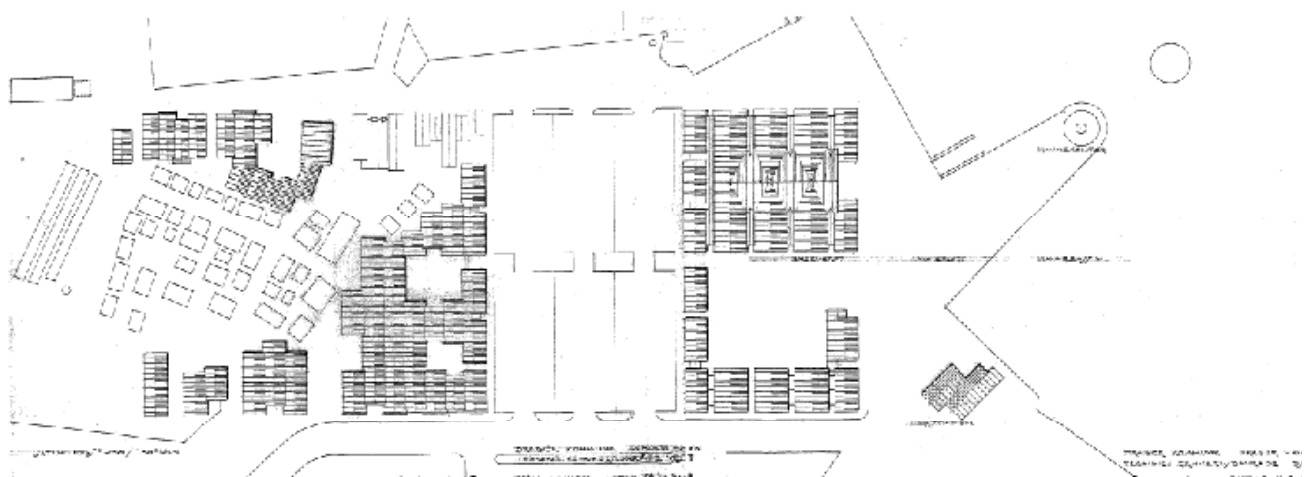
BILAG 3
 Til Lokalplan 70
 Eksisterende forhold, delområder og byggefelter



BILAG 4
til Lokalplan 70
Vejledende dispositionsplan



Byggefelter i stueplan



Eksempel på tagformer

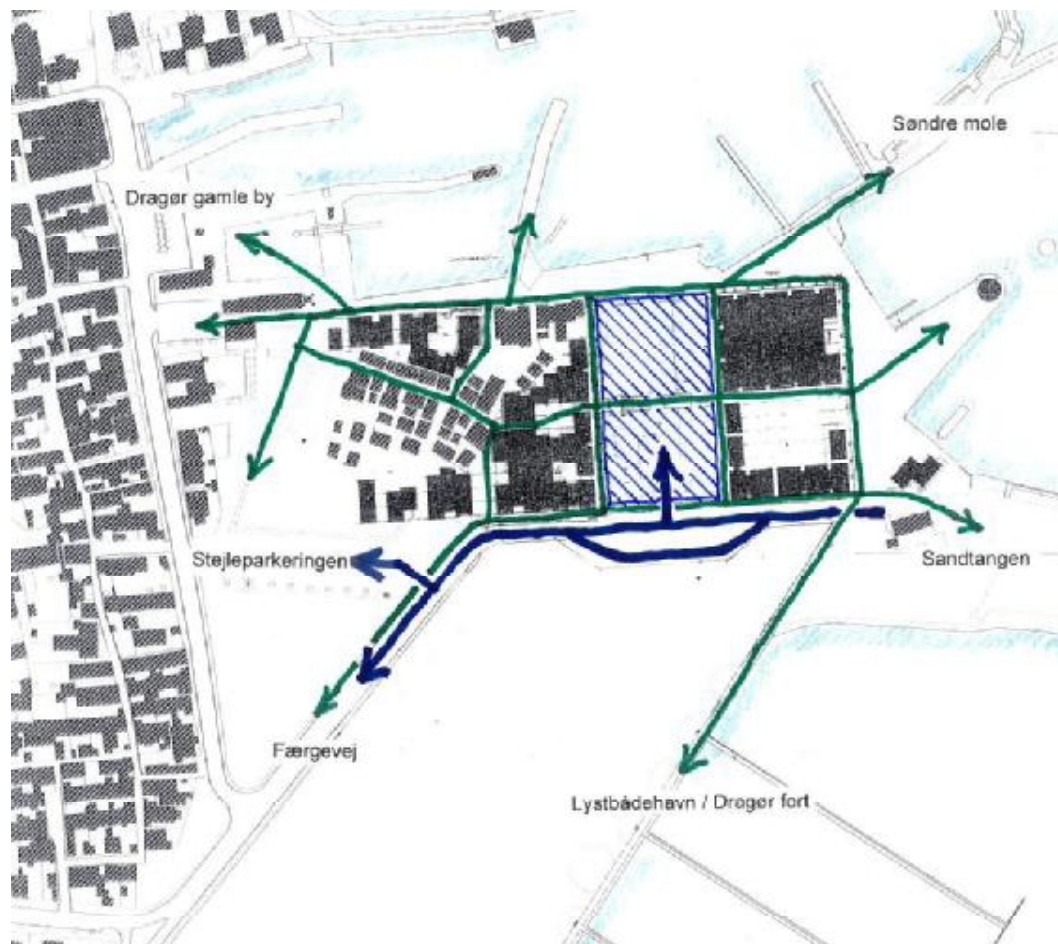


Forslag til ny bebyggelse – opstalt set fra syd



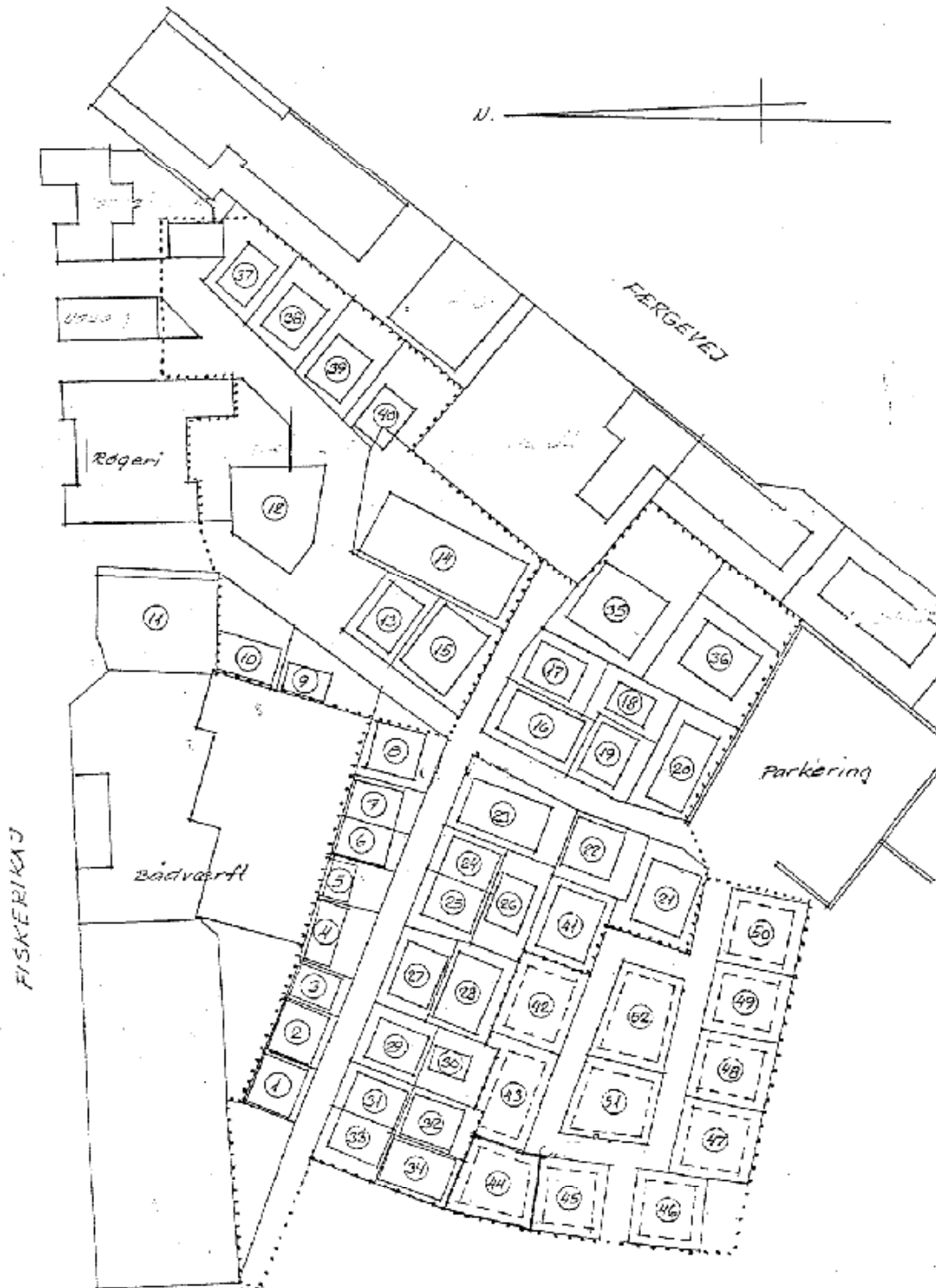
set fra nord

BILAG 5
 til lokalplan 70
 Vej-, parkerings- og stiforhold

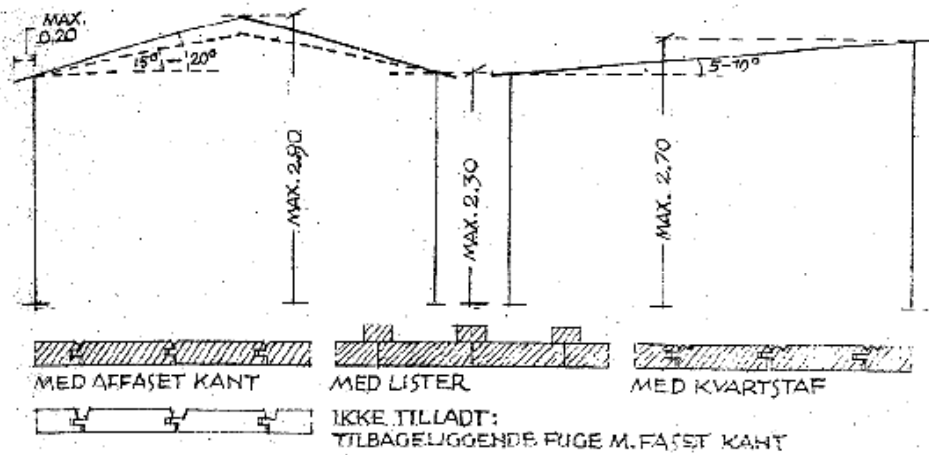


-  Vejadgang
-  Promenader / stier
-  Parkering / bådoplæg

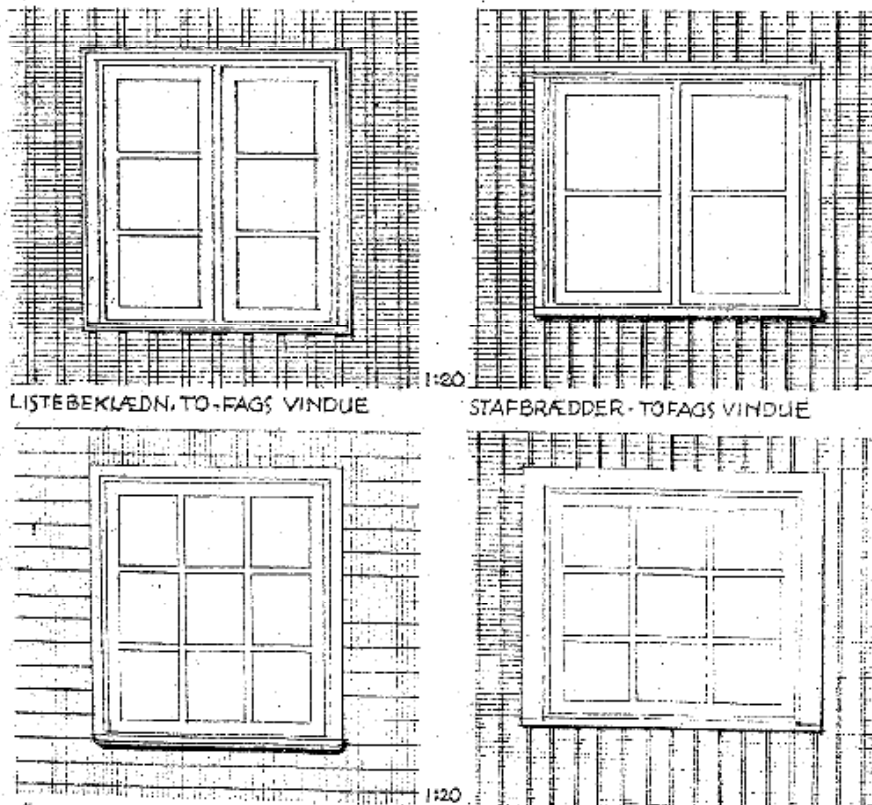
BILAG 6A
til Lokalplan 70
Skurbyen / opdeling i lodder



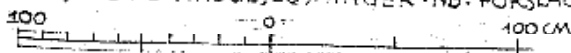
BILAG 6B
til Lokalplan 70
Skurbyen / Vejledende skitser



EKSEMPLER PÅ TILLADTE OG IKKE TILLADTE BRÆDDEBEKLÆDNINGER



4" HVL. PL. TOPHÆNGT VINDUE
FORSLAG TIL VINDUESLØSNINGER • NB: FORSLAG - IKKE FORSKRIFTER.



BILAG 7A
til Lokalplan 70
Visualisering
Set mod nord – fra Prins Knuds Dæmning



Eksisterende forhold



Eksempel på ny bebyggelse

BILAG 7B
Til lokalplan 70
Visualisering
Set mod øst - fra Strandlinien



Eksisterende forhold



Eksempel på ny bebyggelse

BILAG 7C
til lokalplan 70
Visualisering
Set mod syd – fra Nordre Mole



Eksisterende forhold



Eksempel på ny bebyggelse – og åbning mod Dragørfortet

BILAG 7D
til Lokalplan 70
Visualisering
Set mod vest – fra Øresund



Eksisterende forhold



Eksempel på ny bebyggelse

