

## 2 LOKALPLAN I "MADSENS KROG", DRAGØR HAVN



Sagsid.: 17/186

UDSKRIV #2

### RESUMÉ:

Forvaltningens dialog med fritidsklubberne i Madsens Krog om arealer og faciliteter er resulteret i et forslag som forudsætter udarbejdelsen af en lokalplan.

### INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der iværksættes lokalplanlægning for den inderste del af Nordre Mole ("Madsens Krog") for udbygninger nord for de nuværende bebyggelser. Tilbygning til sejlkлубben vil indgå i planen som eksisterende forhold.

### BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 14-08-2018

Godkendt, med præcisering af at tilbygning til sejlkлубben ikke afventer lokalplan.

### SAGSFREMSTILLING:

#### *Baggrund:*

By-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede i januar 2017, at en ansøgning om jolleskur fra sejlkлубben skulle afvente til at der forelå en samlet plan for disponering af arealerne i Madsens Krog.

Herefter er fulgt drøftelser med klubberne og udvalgsbehandlinger, hvor By-, Erhvervs- og Planudvalget har prioriteret at forbedre vilkårene for klubberne i Madsens Krog, herunder med etablering af bedre bade- og omklædningsfaciliteter og gennem en samlet arealdisponering i Madsens Krog. Tidligere udvalgsbehandlinger og seneste mødereferater er vedlagt som bilag.

#### *Status*

Klubberne bakker fortsat op om en disponering af arealerne i Madsens Krog med følgende tre spor.

- Ny tilbygning til sejlkлубbens hus, som omfatter depot, omklædnings- og badefaciliteter og offentlige toiletter
- Nyt grejskur til Dragør Sejlkлуб
- Ny indretning af Tolderhuset til tilbageværende klubber

Derudover er der også opstået et ønske fra de øvrige klubber om at sikre mulighed for fremtidig udbygning og udnyttelse på nordsiden af eksisterende bebyggelser.

Dialogprocessen mellem forvaltning og klubber i Madsens Krog har handlet om muligheder til alle klubber, og ønskerne i de tre spor er gensidigt afhængige.

#### *Planforudsætninger*

Forslaget til nyt grejskur ligger udover den tidligere kystlinje og udløser derved lokalplanpligt. Det samme gælder klubbernes ønsker om fremtidige udbygningsmuligheder på nordsiden af eksisterende bebyggelse. Læs bilag om planforudsætningerne i Madsens Krog og se kortbilag med forslag til principper for kommende udbygning.

#### *Tilbygning til sejlkлубben*

By-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede i marts 2018, at sejlklubben skulle have lov til at påbegynde deres tilbygning, hvilket er muligt, idet tilbygning ikke er omfattet af en lokalplan*pligt*.

På baggrund af udvalgets beslutning lægger forvaltningen op til at lokalplan*retten* ikke anvendes her, men at tilbygningen i stedet indgår i den ny lokalplan som eksisterende forhold. Tilbygningen kræver dog godkendelse i forhold til byplanvedtægten.

#### *Sammenfattende vurdering:*

Formålet med lokalplanen er, at afklare mulighederne for udbygninger mod nord i tilknytning til alle nuværende klubbygninger i Madsens Krog, herunder i hvilken udstrækning – med baggrund i sejlklubbens ønske til grejskur – der kan udlægges et byggefelt og ny byggelinje udover den tidligere kystlinje.

Den kommende lokalplan skal derved sikre en balance mellem klubbernes behov for udvikling på kort og lang sigt, hensynet til fritidsklubbernes og den offentlige færdsel på havnens åbne arealer, udsigten over Øresund fra baglandet samt oplevelsen af de kulturhistoriske bygninger og kig på tværs gennem ”smøgerne” i Madsens Krog.

#### **LOVE/REGLER:**

Planlovens bestemmelser om lokalplanlægning.

#### **ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:**

Overslag over samlede ønsker i Madsens krog findes i bilag.

#### **KOMMUNIKATION/HØRING:**

Der har været dialog mellem forvaltning og fritidsklubberne i Madsens Krog siden januar 2017. Referater fra de 3 seneste møder ligger samlet i bilag.

#### **RELATION TIL POLITIKKER:**

Forslaget understøtter hensigterne i kommunens Kultur- og Fritidspolitik 2017-2020 under fokusområdet ”Aktivt liv – i frihed og fællesskab”.

#### **BESLUTNINGSPROCES:**

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 14. august 2018.

#### **Bilag**

- [Bilag 1 - Kortbilag principper for udbygning i Madsens Krog.pdf](#)
- [Bilag 2 - Udvalgsbeslutninger mar18 aug17 jan17.pdf](#)
- [Bilag 3 - Madsens Krog Referater 260618 170118 141117.pdf](#)
- [Bilag 4 - Overslag ønsker Madsens Krog juli2018.pdf](#)
- [Bilag 5 - Planlægningsnotat nr. 2.17 - Bebyggelse i Madsens Krog - rev 23.7.2018](#)

**15 DISPONERING AF AREALER OG FACILITETER I MADSENS KROG - FORTSAT**

Sagsid.: 17/186

UDSKRIV #15

**RESUMÉ:**

BEPU har ønsket at forbedre vilkårene for klubberne i Madsens Krog, herunder med etablering af bedre bade- og omklædningsfaciliteter, og en samlet arealdisponering i Madsens Krog. Der tegner sig nu en løsning med tre spor i form af en ny tilbygning med bad og toiletter, et nyt grejskur og ombygning i Tolderhuset.

**INDSTILLING:**

Administrationen indstiller,

1. **at** den samlede arealdisponering af Madsen Krog med tre spor godkendes.
2. **at** stillingtagen til kommunens andel af den samlede finansiering på ca. 4,2 mio. kr. drøftes med klubberne og oversendes til budgetlægning for 2019-2023
3. **at** klubberne samlet tilkendegiver overfor Dragør Kommune før maj 2018 at være enige om de sidste uklarheder mht. grejskurets placering/omfang og Tolderhusets indretning.
4. **at** Sejlklubben får muligheder for at påbegynde realiseringen af tilbygningen til sejlklubbens hus med toiletter og omklædningsrum i 2018, med finansiering fra de allerede afsatte kommunale midler (700.000 kr.).

**BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 06-03-2018**

Ændringsforslag fra C:

C gr. foreslår at forvaltningens indstilling ad 1-4 godkendes, dog med den ændring, at ad 2 fremmes således at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning i umiddelbar forlængelse af 1. Budgetopfølgning 2018. Dette med henblik på, at processen kommer fuldt og helt i gang med det samme.

For stemte: 3 (C+T)  
Imod stemte: 4 (A+O+V)  
Undlod at stemme:

Faldet.

Ad 1

Godkendt.

Ad 2

For stemte: 6 (A+O+T+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (C)

Godkendt.

Ad 3

Godkendt.

Ad 4

Godkendt.

#### **SAGSFREMSTILLING:**

##### **Baggrund:**

KB har derudover afsat 700.000 kr. til omklædning- og badefaciliteter til klubberne på kommunalbestyrelsesmødet 27. oktober 2016. BEPU har den 10. januar 2017 besluttet at udskyde behandling af ansøgning om jolleskur indtil der foreligger en samlet plan for disponering af arealer i Madsens Krog.

Sagen om samlet arealdisponering i Madsens Krog blev efterfølgende behandlet i BEPU d. 15. august 2017 efter forvaltningen havde været i dialog med klubberne. BEPU traf en længere beslutning på dette møde, hvor hovedpunkterne var at forvaltningen gik videre i dialogen med klubberne, med udgangspunkt i følgende:

*at der etableres et toiletbygning i mellemstykket mellem Smedjen og Tolderhuset,*

*at der etableres køkken- og mødefaciliteter i Tolderhuset.*

*at der etableres en eller flere nye bygninger til erstatning for den nuværende grejbygning ved sejklubben. Bygningen skal kunne indeholde opbevaring af både og grej, samt indeholde toilet og badefaciliteter.*

*at der fremlægges et budget for ovenstående, dog således, at toiletbygningen i mellemstykket kan iværksættes i 2017 for de afsatte havnemidler, mens øvrige tiltag finansieres af havnemidlerne i 2018.*

*at forvaltningen i dialogen med klubberne ligeledes skal undersøge muligheden for etablering af fælles bade- og omklædningsfaciliteter for flere klubber, som også understøtter kajakklubbens ønske om kønsopdelte baderum.*

*at det konkrete forslag med økonomi fremlægges til politisk godkendelse.*

### **Status:**

I september/oktober 2017 har forvaltningen været i dialog med sejlkлубben, som har præsenteret deres ønsker og forslag. Sejlkлубben har lavet et skitseprojekt til et nyt større grejskur som erstatning for det eksisterende grejskur samt en tilbygning til sejlkлубbens eksisterende klubhus. Forslag til tilbygning indeholder bad, omklædning, depot og

toilet til sejlkлубben på første sal og depot til sejlkлубben samt to offentlige toiletter (herunder handicaptolilet og gæstesejlerolilet) i stueplan. Tanken er, at sejlkлубbens omklædning på første sal kan lånes af andre klubber ved arrangementer.

Forvaltningen har ikke arbejdet videre med toiletbygning mellem Smedjen og Tolderhuset, fordi sejlkлубbens forslag også medtager offentlige toiletter i en ny tilbygning.

14. november 2017 arrangerede forvaltningen og DVA (Dragør Vand Aktivitet) et møde med alle klubberne, hvor sejlkлубbens forslag blev kommenteret. På mødet var der var opbakning til at arbejde videre med tre spor i Madsens Krog. De tre spor er gensidigt afhængige af hinanden:

- Ny tilbygning til sejlkлубbens hus, som omfatter depot, omklædnings- og badefaciliteter og offentlige toiletter.
- Nyt grejskur til Dragør Sejlkлуб
- Ny indretning af Tolderhuset

Det blev aftalt at sejlkлубben og klubberne i Tolderhuset skulle i dialog om placering af et nyt grejskur til erstatning for det gamle. Forvaltningen er ikke bekendt med at det er sket endnu.

Kajakklubben arbejder med deres eget projekt for bad/omklædning og klubben vil selv søge finansiering til dette projekt.

17. januar 2018 indkaldte klubberne i Tolderhuset til møde, hvor deres samlede ønsker til indretning af Tolderhuset blev fremlagt for forvaltningen. Klubberne har den 26. februar meddelt at de fortsat forhandler men forventer at kunne opnå enighed mellem klubberne om fremtidig anvendelse af Tolderhusets lokaler. På baggrund af tegningerne fra januar har forvaltningen lavet et overslag på interne ombygninger i Tolderhuset, som forventes at beløbe sig til ca. 0,5 mio. kr.

18. januar 2018 modtog forvaltningen en konkret byggeansøgning fra sejlkлубben med tilbygning til sejlkлубbens hus og til 2 grejskure i forlængelse af hinanden. Forslaget til 2 grejskure overskrider den gamle kystlinje mere end det ene grejskur, som forvaltningen tidligere havde modtaget og som diskuteret med klubberne 14. november.

**Kommende afklaring mellem klubberne**

Klubberne i Madsens Krog er indstillet på at arbejde med de tre spor i løsningen. For at puslespillet går op mangler forvaltningen en endelig tilkendegivelse fra klubberne i Madsens Krog om;

1. Den endelige placering/omfang af nyt grejskur.
2. Den endelige løsning for Tolderhuset.

**LOVE/REGLER:**

Der vil også komme en planmæssig vurdering af grejskuret og tilbygningen samt en vurdering af fredningshensynet ved Tolderhusets indretning. Dette vil være en forudsætning for realisering af det samlede projekt.

**ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:**

Såfremt udvalget principielt godkender de tre projekter i denne sagsfremstilling, vil udvalget efterfølgende skulle tage stilling til finansieringen – herunder afsætning af midler på budget og model til fordeling af udgifterne. Dette vil være en forudsætning for realisering af det samlede projekt.

Der er afsat 10 mio kr. i budget 2016-19 til udvikling af Dragør Havns infrastruktur. Heraf er besluttet anvendt 0,7 mio. kr. til klubberne.

Puljen dækker en række investeringer i havnen, herunder nye bad og toiletter til sejlerne i Gl Havn, byggemodning, vaskeplads, nye grejbokse mm.

**KOMMUNIKATION/HØRING:**

Der er fortsat dialog med klubberne.

**RELATION TIL POLITIKKER:**

Forslaget understøtter hensigterne i kommunens Kultur- og Fritidspolitik 2017-2020 under fokusområdet "Aktivt liv – i frihed og fællesskab".

**BESLUTNINGSPROCES:**

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 6. marts 2018.

**Bilag**

- [Bilag 1 - Samlet ansøgning fra sejlklubben.pdf](#)
- [Bilag 2 - Madsens Krog Mødenotat 170118.pdf](#)
- [Bilag 3 - Madsens Krog Mødereferat 141117 .pdf](#)

## 2 DISPONERING AF AREALER OG FACILITETER I MADSENS KROG

Sagsid.: 17/186

UDSKRIV #2

### RESUMÉ:

Denne sag er skrevet på baggrund af administrationens dialog med fritidsklubberne i Madsens Krog. Dialogen handlede dels om den samlede disponering af arealerne i Madsens Krog på lang sigt og dels om muligheden for forbedrede bad- og omklædningsfaciliteter på kort sigt.

### INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. **at** skitseprojekt for renoverede fælles bad- og omklædningsfaciliteter og fællesrum i Tolderhuset godkendes med henblik på gennemførelse.
2. **at** administrationen ikke arbejder videre med en større langsigtet løsning i Madsens Krog, men primært søger at optimere eksisterende arealanvendelse i Madsens Krog med mindre tilføjelser som nævnt herunder.
3. **at** der indledes en dialog med sejlklubben om placering af et jolle-/grejskur, og at et konkret forslag herefter fremsendes til godkendelse i BEPU.
4. **at** administrationen samtidigt afklarer de øvrige klubbers ønske til nye småskure i Madsens Krog, som del af tilbagemeldingen til BEPU.

### BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 15-08-2017

Ændringsforslag fra A og C:

”A og C foreslår at,

- der etableres et toiletbygning i mellemstykket mellem Smedjen og Tolderhuset
- der etableres køkken- og mødefaciliteter i Tolderhuset

- der etableres en ny bygning i to etager til erstatning for den nuværende grejbygning ved sejlklubben. Bygningen skal kunne indeholde opbevaring af både og grej, samt indeholde toilet og badefaciliteter.

- der fremlægges et budget for ovenstående, dog således, at toiletbygningen i mellemstykket kan iværksættes i 2017 for de afsatte havnemidler, mens øvrige tiltag finansieres af havnemidlerne i 2018.”

Udvalget besluttede at forvaltningen bemyndiges til en dialog med klubberne, med udgangspunkt i forslaget fra A+C, dog således at dot 3 ændres til: der etableres en eller flere nye bygninger til erstatning for den nuværende bygning. Forvaltningen skal i dialogen ligeledes undersøge muligheden for etablering af



fælles bade- og omklædningsfaciliteter for flere klubber, som også understøtter Kajakklubbens ønske om kønsopdelte baderum. Det konkrete forslag med økonomi fremlægges til politisk godkendelse.

Dagsordenens punkt 3 blev dermed behandlet under dette punkt.

Asger Larsen (I) var ikke til stede.

## **SAGSFREMSTILLING:**

### **Baggrund:**

Baggrunden for at indlede dialog med fritidsklubberne i Madsens Krog var to beslutninger. Dels en beslutning i BEPU d. 10. januar 2017 om at udskyde behandling af ansøgning om jolleskur indtil der foreligger en samlet plan for disponering af arealer i Madsens Krog. Dels at KB afsatte 700.000 kr. til omklædning- og badefaciliteter til klubberne på kommunalbestyrelsesmødet 27. oktober 2016.

### **Proces:**

Administrationen har afholdt formøder med Dragør Vandaktivitet (DVA), som repræsenterer fritidsklubberne, og har udarbejdet oplæg til diskussion med klubberne. Herefter inviterede DVA og kommunen fritidsklubberne til dialogmøde d. 18. april 2017 om løsninger på kort og lang sigt. Se vedhæftede oplæg.

Oplægget har derudover været genstand for diskussion i det rådgivende havneråd.

### **Dialogen:**

På dialogmødet fremgik det, at fritidsklubbene ikke på nuværende tidspunkt havde fælles ønsker eller en fælles vision for større ændringer af de fysiske rammer i *Madsens Krog*. Klubberne ønskede dog at udvikle deres samarbejde med hinanden – både om fysiske rammer og om arrangementer. Klubberne understregede samtidigt, at det var vigtigt at holde fast i deres egen identitet, herunder deres individuelle klub- og træningsfaciliteter.

Klubberne bakkede dog alle op om et ønske til tilgængelige værkstedsfaciliteter til klubberne i forbindelse med opførelsen af et nyt værksted til havneadministrationen. Derudover ønskede flere opbevaring af vintergrej i vestligt byggefelt eller udenfor havnen.

Der var også opbakning til idéen om fælles omklædning og bad i Tolderhuset, hvilket var en idé fra DVA. Klubberne havde nogle mindre ønsker til ændringer af forslaget, som administrationen havde medbragt til mødet.

Idéen om et fælles lokale til brug for klubaktiviteter i den sydøstlige del af Tolderhuset opstod til mødet, og mødte generel opbakning. Sejlklubben udtrykte, at de er fleksible omkring faciliteterne i Tolderbygningen, men ønskede dog at få anvist muligheden for at placere deres udstyr andet sted, såfremt der indrettes fælles klublokale i Tolderhuset.

## Resultat

Efter dialogmødet har kommunen revideret skitseforslaget med henblik på at møde forventningerne fra klubberne til bad/omklædning og et fælles lokale i Tolderhuset. Det er dette skitseforslag, som fremsendes til godkendelse i denne sag. Skitseforslaget skal efterfølgende godkendes af Fredningsnævnet.

Forslaget indeholder to omklædningsrum (herre/dame) med adgang til to brusere og et toilet i hver. Der er adgang hhv. udefra og fra mellemgangen. Der er desuden adgang til to toiletter via mellemgangen, dvs. i alt fire toiletter i stueetagen.

Der foreslås etableret et fælleslokale til højre for mellemgangen, som via dobbeltdøre kan skabe visuel sammenhæng til det andet store rum i stueetagen. Der er dermed mulighed for at udnytte en stor del af husets underetage ved større arrangementer.

Forslaget har været fremsendt til kommentering hos klubberne gennem DVA. Sejlklubben har herefter fremsendt en del bemærkninger, som fremgår af bilag til sagen.

Sejlklubben foreslår blandt andet en anden fordeling og udvidelse af omklædningsfaciliteterne med flere brusere, som administrationen har vurderet ikke umiddelbart er mulig. Derudover ønsker sejlklubben at de renoverede toiletter ikke skal være tilgængelige for offentligheden eller gæstesejlere. Administrationen har taget til efterretning, at det ikke er hensigtsmæssigt at placere offentligt toilet i forbindelse med adgangen til klubbernes toilet, omklædnings- og badefaciliteter. Havnefogeden har været hørt, og oplyser at toiletterne ikke er åbne for offentligheden, men for sejlere der har købt havnekort. Det er vurderingen at sejlerne som minimum bør have adgang til et toilet i den del af havnen. Administrationen vil overveje om indretningen af rummet kan tage højde for klubbernes ønsker om afskærmning af omklædningen.

Endelig ønsker sejlklubben at *"have sikkerhed for at et tilsvarende areal stilles til rådighed for sejlklubben andetsteds på Madsens Krog (som erstatning for det sydøstlige hjørne af Tolderhuset, som anvendes af sejlklubbens medlemmer til omklædning og opbevaring i dag). Dette areal skal fortsat stilles til rådighed for kommunens regning. Vi har flere ideer og forslag til hvorledes dette kan gøres og ser de bedste løsninger i sammenhæng med det meget påkrævede ekstra jolleskur, som der tidligere er ansøgt om"*. Administrationen indstiller, at der indledes en dialog med sejlklubben om placering af et jolleskur, som også kan rumme sejlklubbens grej fra Tolderhuset. Dette skal ses i forlængelse af sejlklubbens ansøgning om opførelse af et jolleskur, som sejlklubben tidligere har tilbudt at finansiere.

Kajakklubben har efter mødet d. 18. april fremsendt forespørgsel på at få del i samme midler (700.000 kr.) til renovering af deres toilet og badefaciliteter i egne klublokaler. Kajakklubben har herefter d. 9. juli fremsendt en reel ansøgning om at opnå økonomisk støtte. Ansøgningen fra Kajakklubben er behandlet som selvstændig udvalgssag.

Det er vurderingen at det fremlagte projekt for Tolderhuset kan udføres for de afsatte midler. Evt. midler til kajakklubben skal derfor finansieres på anden måde.

Idet der ikke på nuværende tidspunkt var fælles ønsker eller en fælles vision for udvikling af rammerne i Madsens Krog indstiller administrationen, at der ikke arbejdes videre med en samlet langsigtet løsning i Madsens Krog for nærværende. Som beskrevet indstiller administrationen, at der indledes en dialog om

placering af et jolle-/grejskur. Der skal findes en placering og omfang, som i størst mulig grad tager hensyn til udsigtsforhold i området, hvilket administrationen vurderer som realistisk.

Samtidig indstiller administrationen, at de øvrige klubber inddrages med henblik på at få kortlagt deres ønsker til eventuelle småskure/tilbygninger, således at dette indgår i den kommende politiske behandling af placering af sejlklubbens jolle-/grejskur. Det forudsættes at evt. nye bygninger finansieres af klubbene selv, på linje med sejlklubbens jolleskur.

#### **LOVE/REGLER:**

Ingen bemærkninger.

#### **ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:**

Der er afsat 700.000 kr. til omklædning- og badefaciliteter til klubberne på kommunalbestyrelsesmødet 27. oktober 2016.

#### **KOMMUNIKATION/HØRING:**

Det fremsendte forslag har været sendt til kommentering via DVA. Herefter har administrationen modtaget vedhæftede svar fra sejlklubbens formand samt ansøgning fra kajakklubben, som er behandlet som selvstændig udvalgsag.

#### **RELATION TIL POLITIKKER:**

Ingen bemærkninger.

#### **BESLUTNINGSPROCES:**

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 15. august 2017.

#### **Bilag**

- [Bilag 1 - Dragør Havn - Tolderhuset- Skitseforslag.pdf](#)
- [Bilag 2 - Sejlklubbens kommentarer til forslag.pdf](#)
- [Bilag 3 - Oplæg til diskussion rev. 26062017.pdf](#)
- [Bilag 4 - Udvalgsag om jolleskur i Madsens Krog.pdf](#)

## 5 JOLLESKUR I "MADSENS KROG", DRAGØR HAVN



Sagsid.: 16/3238

UDSKRIV #5

### RESUMÉ:

Behandling af ansøgning fra Dragør Sejlklub om opførelse af et jolleskur til gummibåde mv, opført i forlængelse af det nuværende jolleskur ud til "Madsens Krog".

### INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at udvalget tager stilling til enten

1. **at** ansøgningen skal nyde fremme på det foreliggende grundlag, eller
2. **at** behandling af ansøgningen skal afvente, at der foreligger en samlet plan for disponering af arealerne i Madsens Krog.

### SAGSFREMSTILLING:

Plan og Teknik har modtaget en ansøgning af 15.11.2016 fra Dragør Sejlklub om tilladelse til at opføre et jolleskur for klubbens ungdomsafdeling, i tilknytning til og som forlængelse af det eksisterende skur for optimistjollerne, ud til "Madsens Krog" (bilag).

Jolleskurets fremtræden i området er vist på de visualiseringer, der indgår i ansøgningen.

Det forlængede jolleskur foreslås udført tilsvarende det nuværende, bræddebeklædt og med tegltag.

Da arealerne i Madsens Krog benyttes af flere af de stedlige søsportsklubber, har ansøgningen været i høring blandt disse.

Der foreligger et samlet høringssvar fra "de små klubber" i Madsens Krog med e-mail af 17.12.2016 fra Claus Palm (Bilag).

Der anføres her bl.a.,

- at byggeriet vil tage udsigten til aktiviteterne på vandet,
- at byggeriet vil betyde en uhensigtsmæssig opdeling af arealet, som bør have adgang for alle,

- at den sparsomme plads ikke bør bruges til "vintergarage" for følgebåde o. lign., som bør kunne placeres andetsteds, og
- at behandling af ansøgningen bør afvente resultatet af en samlet plan for Madsens Krog.

Havneadministrationen har udtalt følgende til ansøgningen:

Da udbygningsmulighederne er begrænsede i Madsens Krog, bør den udbygning der måtte komme, være til gavn for alle de klubber, der hører til i området. Det gælder opbevaring, baderum, toiletter eller andre af klubbernes behov og ønsker.

Der bør først udbygges når der foreligger en færdig plan for området.

#### *Placeringen:*

Den foreslåede placering på det tidligere opfyldte areal i "Madsens Krog" medfører i givet fald en påvirkning af udsigten fra den indre del af Madsens Krog og fra Strandstien.

Ved placering af tidligere tilbygninger og udvidelser af bebyggelse i området, har en afgrænsning i flugt med den oprindelige kystlinje før opfyldningen hidtil været respekteret.

#### *Plangrundlag:*

Den nuværende bebyggelse ved Nordre Mole ud til Madsens krog er omfattet af Byplanvedtægt nr. 7 for den gamle havns indre del.

Det opfyldte areal i Madsens Krog, hvor den største del af jolleskuret i givet fald skal placeres, er ikke omfattet af byplanvedtægten og er beliggende i landzone.

Godkendelse af projektet kræver derfor landzonetilladelse.

I den forbindelse vil en forudgående høring af ejendomme i nærområdet langs Strandstien i givet fald blive gennemført i henhold til planlovens § 35, stk. 5.

#### *Forvaltningens vurdering:*

Det åbne areal i Madsens Krog udgør den eneste udbygningsmulighed for søsportsfaciliteterne ved Nordre mole.

Samtidig er der stor bevågenhed omkring udsigtsforholdene i området.

Det vurderes, at nybyggeri i Madsens Krog bør baseres på en samlet dispositionsplan, udarbejdet i samarbejde med bl.a. de stedlige søsportsklubber og det nye rådgivende havneråd.

En sådan planlægning bør i givet fald også inddrage planer og muligheder for grejskure o. lign. andre steder på havnen, fx i det planlagte vestlige byggefelt.

*Den videre procedure:*

Såfremt det besluttet, at ansøgningen skal nyde fremme på det foreliggende grundlag, skal der efterfølgende gennemføres høring af beboere i nærområdet langs Strandstien (i lighed behandlingen af en tidligere sag om udvidelse af Dragør Sejlklubs terrasse), med henblik på meddelelse af landzonetilladelse.

Der kan evt. blive tale om en 2. behandling i BEPU af sagen, afhængig af eventuelle høringssvar og nye aspekter i sagen.

Såfremt det besluttet, at behandling af ansøgningen skal afvente, at der foreligger en samlet plan for disponering af arealerne i Madsens Krog, skal der efterfølgende tages stilling til en proces for denne planlægning, herunder om hvorvidt det skal ske i lokalplanens form.

**LOVE/REGLER:**

Der henvises til afsnittet i sagsfremstillingen om plangrundlag.

**ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:**

Ingen bemærkninger.

**KOMMUNIKATION/HØRING:**

Der foreligger udtalelse fra havneadministrationen og høringssvar fra klubber i "Madsens Krog".

Forud for evt. efterfølgende meddelelse af landzonetilladelse gennemføres i givet fald høring af de omboende i nærområdet (indstilling 1).

Ved en forudgående samlet planlægning for arealet i Madsens Krog (dispositionsplan eller lokalplan) vil indgå høring og interessent-inddragelse (indstilling 2).

**RELATION TIL POLITIKKER:**

Ingen bemærkninger.

**BESLUTNINGSPROCES:**

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 10. januar 2017.

**BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 10-01-2017**

Ændringsforslag fra Allan Holst (A):

At udvalget er positive overfor at finde en løsning på opbevaring af joller, men afventer at der foreligger en samlet plan for disponering af arealerne, herunder høring i Det Rådgivende Havneudvalg.

Godkendt.

### **Bilag**

- [Bilag 1 - Dragør Sejlklub - jolleskur i Madsens Krog, ansøgning med tegninger.pdf](#)
- [Bilag 2 - Jolleskur i Madsens Krog, høringssvar fra klubber](#)