

# INPUT TIL DET VIDERE ARBEJDE MED KOMMUNEPLANEN

## Dragør Kommune

Januar 2020

Drøftelserne og ideerne fra de to borgerworkshops giver en pejling på borgernes holdning til planlægningen af kommunens boligområder i forhold til temaet "den nære boligkvalitet". Der bør tages forbehold for, at der mangler input fra den yngre del af befolkningen, som anbefales inddraget på anden måde, fx ved en spørgeskemaundersøgelse eller via de digitale medier.

Herudover foreslås følgende:

- I forbindelse med revision af kommuneplanen kan der ved gennemgang af rammerne for de enkelte byområder ses på, om de er tidssvarende og giver mulighed for, at fx alternative boformer og bæredygtige materialer kan anvendes. Her bør der være fokus på de enkelte byområders forskellighed, værdier og særkende, som bør respekteres.
- Bevaring og bebyggelsernes "sjæl" er emner som borgerne har lagt vægt på. Derfor anbefales det, at bevaring forsat vægtes i kommuneplanen, men at der samtidig skabes plads til det moderne liv med respekt for byens helhed og arkitektur. Dette gælder særligt for Dragør gamle by, men også for fx Store Magleby og de gamle villaområder langs kysten, som er under forvandling.
- Fortætning kan indgå i arbejdet med kommuneplanen, men bør ud fra borgernes mening ske med afsæt i det enkelte bykvarters potentiale og ikke som en "generel" mulighed. Det samme gælder for udstykning af grunde.
- Støjkonsekvenszonen sætter begrænsninger for udlæg af nye boligområder. Derfor kan det være relevant at undersøge, om der i nogle områder kan skabes mulighed for nye boliger eller omdannelse, fx med henblik på nye seniorboliger, ungdomsboliger eller almene boliger. På borgermødet blev nævnt enkelte områder, som kan undersøges nærmere.
- I forbindelse med lokalplanlægningen bør de lokale værdier kortlægges og bevares. Det betyder ikke, at der ikke kan ske fornyelse, men det bør sikres, at fornyelsen tager afsæt i områdets værdier.
- De grønne træk og fælles grønne områder har stor betydning for den nære boligkvalitet. I kommuneplanen kan disse beskrives og indgå som en kvalitet, der kan udvikles. Fællesskab, sundhed, samvær (og evt. klimatilpasning) kan indtænkes som en del af dette tema evt. med fælles retningslinjer. I det hele taget foreslås det at der tænkes på tværs når vi taler den nære boligkvalitet. Stiforbindelser fra boligerne ud til grønne områder er fx også en værdi som styrker den nære boligkvalitet.
- Arkitekturpolitikens anbefalinger kan indarbejdes i fx retningslinjer og hvor det er relevant, i rammer for lokalplanlægningen. Herudover kan arkitekturpolitikken gøres mere aktiv, fx i form af arkitektkonkurrencer, formidling og konkrete events.

# DEN NÆRE BOLIGKVALITET



## OPSAMLING FRA BORGERWORKSHOPS

JANUAR 2020

I Dragør Kommunes planstrategi "Mod Kommuneplan 2021" er den nære boligkvalitet udpeget som ét blandt flere temaer, der skal arbejdes med i Kommuneplan 2021.

I planstrategien stilles bl.a. følgende spørgsmål:

- Vil ændrede rammer skabe mere enighed om omdannelse af boligkvartererne?
- Skal kommunens villaområder fortættes med flere og andre typer boliger?
- Skal grundstørrelser fastholdes?
- Hvilke arkitektoniske værdier og sammenhængende bybilleder skal fastholdes og hvor skal grundejerne få lov til at bestemme selv?

For at belyse disse spørgsmål og komme tættere på temaet, har Dragør Kommune afholdt 2 borgerworkshops om den nære boligkvalitet. Her bidrog borgerne med gode ideer og drøftede udfordringer og muligheder i forhold til by- og boligkvaliteten i kommunens boligområder. I det følgende er en kort opsamling på de to workshops, til inspiration til det videre arbejde med kommuneplanen.

# BORGERWORKSHOP 1, AFHOLDT 13/11 2019

## AFVIKLING

### FORMÅL:

At få uddybet, hvad borgerne ser som "den nære boligkvalitet" og at blive klogere på, hvilke værdier og udfordringer vi skal være opmærksomme på i planlægningen af vores boligområder.

### FORLØB:

Borgerworkshoppen blev indledt med oplæg fra Dragør Kommune samt et inspirationsoplæg v. Planværkstedet. Herefter kunne borgerne besøge forskellige stande med spørgsmål omkring temaet den nære boligkvalitet. Generelt var der stort engagement og aktivitet på de enkelte stande, hvor der både blev informeret, diskuteret og svaret på konkrete spørgsmål.

Flere steder blev deltagerne bedt om at sætte kryds ved forskellige udsagn. Svarene er efterfølgende talt op, og de giver tilsammen et overordnet billede af nogle tendenser. Svarene kan dog ikke bruges som et entydigt statistisk materiale.

### DELTAGERE:

Der deltog ca. 50 borgere fra Dragør Kommune, samt politikere og embedsmænd. Selv om der var flere yngre borgere til stede, var der en overvægt af borgere over 50 år.



## INPUT FRA WORKSHOPPEN

"Giv mulighed for bebyggelse, fx ungdomsboliger og seniorboliger i landdistriktet omkring St. Magleby, med respekt for byggestilen

"Den gamle bys sjæl med små gader og åndehuller, et aktivt lokalmiljø og forretningsliv giver boligkvalitet

"Renovering i den gamle by er i strid med lokalplanen. Det giver godt naboskab når reglerne overholdes og alle passer på miljøet

"Giv mulighed for samvær i de grønne områder, med shelters, udekøkkener og mere vildt grønt

"Stil krav til nybyggeri, i forhold til højde, indkig og parkering. Pas på hvad I giver lov til

"Det er svært at opretholde landbruget omkring St. Magleby. Giv mulighed for boliger i området

"Fortætning skal planlægges nøje

"Det giver boligkvalitet, når trafikken ikke er til fare, hækken ikke er for høj, husene ikke ligger for tæt på skel og parkeringen fungerer

"Der mangler almenyttige boliger. Der skal være luft og grønne kiler mellem bygningerne

# HOVEDPUNKTER

## 1. BOLIGKVALITET

Til spørgsmålet "hvad er boligkvalitet for dig som borger i Dragør Kommune, svarede hovedparten af borgene, at historien, bebyggelsen, sjælen, den gamle by og landskabet har stor betydning for boligkvaliteten. Mange nævnte, at variationen af forskellige bebyggelser er et plus, og at det er vigtigt at passe på både Dragør gamle by og værdierne i de andre kvarterer. Det nære og tætte naboskab, de grønne oaser og grønne veje nævnes også som kvaliteter der har stor betydning.

## 2. HVAD KENDETEGNER VÆRDIERNE

På spørgsmålet om, hvad der kendetegner de bolignære og arkitektoniske værdier, som ønskes fastholdt i den fremtidige planlægning, kom der mange bud. Især Dragør gamle by, byens rum og pladser, de sammenhængende bebyggelser, helheder og de grønne veje fremhæves som noget særligt. Også bebyggelsens materialer og farver samt plads til "det skæve" nævnes som arkitektoniske værdier, der som ønskes fastholdt.

## 3. ARKITEKTONISK KVALITET

På borgerworkshoppen blev kommunens arkitekturpolitik præsenteret og drøftet, med henblik på at få ideer til, hvordan vi sikrer arkitektonisk kvalitet. Af de mange input blev især ønsket om krav til nybyggeri og forsat arbejde med bevaring prioriteret. Herudover pegede flere på, at der kan arbejdes mere med oplysning og vejledning, og at der bør afholdes arkitektkonkurrencer ved store byggerier. Det blev også foreslået, at der åbnes for nye måder at bygge på, fx. i forhold til nye boformer og nye bæredygtige materialer.

## 4. NYE MULIGHEDER I PLANLÆGNINGEN

Planstrategien stiller spørgsmål om der skal skabes nye rammer for boligområderne, herunder om der skal gives mulighed for fortætning og om eksisterende grundstørrelser skal fastholdes. Til disse spørgsmål svarede flere, at det er en god idé at give mulighed for småerhverv, som kan passes ind i boligområdet, fx. frisører. I forhold til grundstørrelser mente mange, at der skal åbnes mulighed for udstykning af grunde over 1200m<sup>2</sup>. I forhold til mulighed for fortætning var der en lille overvægt imod generel fortætning, mens et lille flertal svarede, at fortætning i visse områder skal være en mulighed. Dette fulgt af bemærkninger om, at fortætning skal passe til området.

# 1. BOLIGKVALITET

## BOLIGKVALITET

- i min kommune

" her er tæt og hyggeligt og et godt naboskab

" den gamle bydel og de små stræder er en værdi, men vi skal også passe på de andre kvarterer

" her er velholdt og stilen bevares

" de grønne områder og grønne veje

" vi har både by og land på en gang

" landbruget er en kvalitet, men det kan være svært at opretholde

" her er stor variation - hav, strand, havn, skov, grønne marker, lokalsamfund og en spændende historie

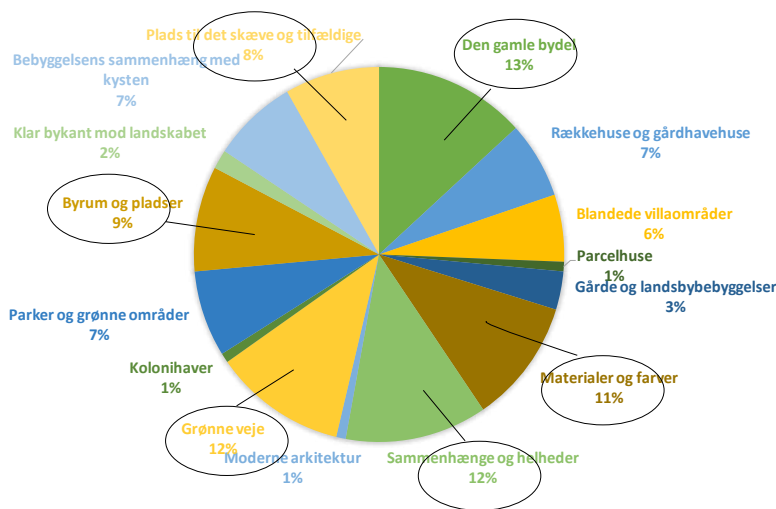
" vi holder af "sjæle og den arkitektonisk stil

" at vi kender vores naboer

" her er natur og grønne åndehuller



# 2. ARKITEKTONISKE VÆRDIER



# 3. HVORDAN SIKRER VI ARKITEKTONISK KVALITET?

1. Krav til nybyggeri
2. Fokus på bevaring
3. Oplysning og vejledning
4. Arkitektkonkurrencer ved store byggerier
5. Åbne op for nye måder at bygge på

# 4. NYE MULIGHEDER?

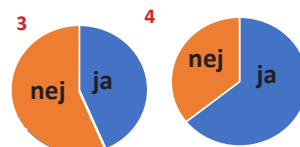
1. Skal der være mulighed for småerhverv, fx frisør?



2. Skal der være mulighed for udstykning af grunde over 1200 m<sup>2</sup>?



3. Er fortætning en god idé?



4. Skal der være mulighed for fortætning visse steder?



## 6. HVAD OG HVOR STRAMT SKAL VI REGULERE

### HOVEDPUNKTER, FORTSAT

#### 6. HVAD OG HVOR MEGET SKAL VI REGULERE?

I Planstrategien spørges til, hvilke arkitektoniske værdier der skal fastholdes og reguleres i planlægningen, og hvad og i hvor stort omfang grundejerne skal bestemme selv. Borgerne pegede på, at en høj grad af regulering af altaner, belægninger, hegn, farver og materialer er fint, mens et lille flertal ønskede mindre regulering af terrasser. De fleste pegede på, at spørgsmålet om hvor stram regulering der er nødvendig, afhænger af stedet.


#### 7. HVOR SKAL VI REGULERE STRAMT?


Dragørs boligområder er varierede og reguleres af forskellige lokalplaner og byplanvedtægter. I forhold til fremtidige lokalplaner og byggesagsbehandlingen blev borgerne spurgt om, hvor stramt og præcist de forskellige boligområder skal reguleres.

De fleste ønsker en høj grad af regulering og stramme krav i Dragør gamle by, byens rum, pladser og kommunens veje, mens der ønskes friere rammer i parcelhusområderne og i områder med gårde og landbrug. Flere nævnte, at det er vigtigt at den gældende lokalplan for Dragør gamle by håndhæves og overholdes.

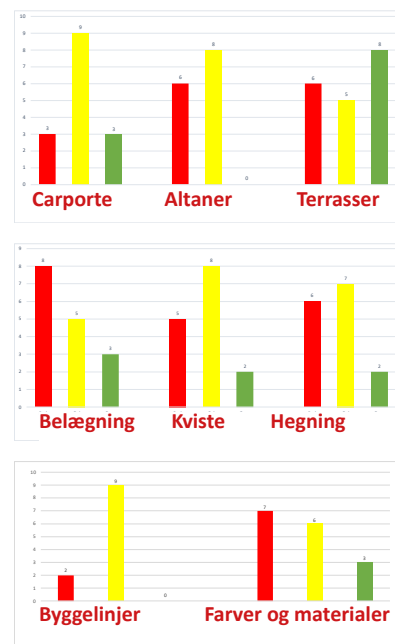
#### 8. HVAD VIL VI GERNE HAVE MERE AF FREM-OVER?

Kommuneplanen rækker mange år frem, og vi står over for nye udfordringer og muligheder. På mødet blev borgerne bedt om at se 20 år frem og komme med ideer til, hvad de gerne ville have mere af i fremtiden. Grønne veje og mere biodiversitet, bæredygtigt byggeri og alternative boformer er nogle af de ønsker, som borgerne prioriterede i forhold til fremtidens planlægning.

 Høj grad af regulering

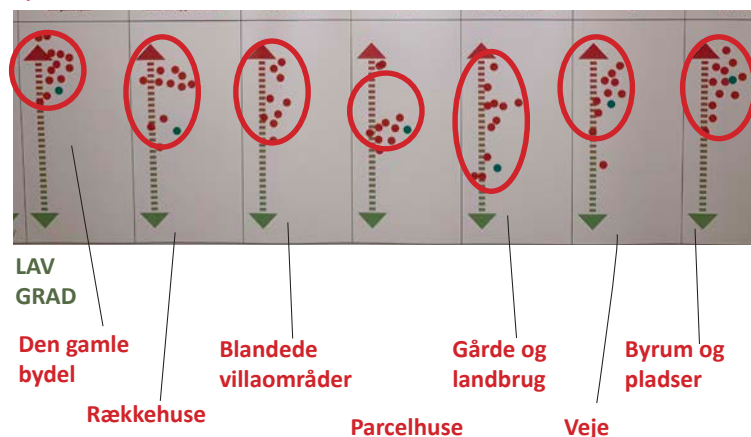
 Mindre regulering

 Afhænger af stedet



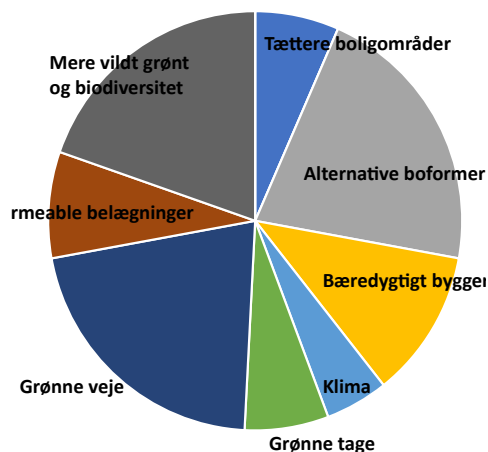
## 7. HVOR ER DER BRUG FOR REGULERING REGULERINGSBAROMETER

### HØJ GRAD AF REGULERING



## 8. ØNSKER TIL FREMTIDEN

Hvad skal vi prioritere i vores boligområder i fremtiden?



# BORGERWORKSHOP 2, AFHOLDT 5/12 2019

## AFVIKLING

### FORMÅL:

Med afsæt i borgerworkshop 1 var formålet at komme tættere på de udfordringer og muligheder, der er i de enkelte grundejerforeninger, og at få input til den fremtidige planlægning.

### FORLØB:

Borgeworkshoppet blev afholdt alene med repræsentanter for kommunens grundejerforeninger. Borgermødet blev indledt med oplæg fra Dragør Kommune, et inspirationsoplæg og et oplæg om resultatet af borgerworkshop 1 ved Planværkstedet. På mødet blev resultatet fra borgerworkshop 1 sat i forhold til de bebyggelsesmæssige udfordringer, som de enkelte grundejerforeninger oplever lokalt.

### DELTAGERE:

Deltagelse af Grundejerforeningerne Jægervangen, Nordstranden og Kålmarken samt den almene boligforening Strandparken. Herudover deltog Dragør Kommune og Planværkstedet.

## HOVEDPUNKTER

### BOLIGKVALITET

Workshoppens deltagere ser mange værdier og boligkvaliteter i de boligområder de repræsenterer. De samlede bebyggelser, de grønne veje og landskabet blev nævnt som værdier, man gerne vil passe på. Der blev opfordret til, at Dragør Kommune sikrer plads til alternative boformer og boliger til de ældre medborgere. Der blev også efterspurgt mere almen-nyttigt byggeri.

### FORTÆTNING

Ønsket om fortætning blev drøftet, og der var enighed om, at der skulle findes mere plads til boliger i Kommunen. Det blev bl.a. foreslået, at der i nogle områder kunne bygges tættere, og i enkelte områder højere. Dog ikke over 2 etager. Tennisbanerne blev foreslået flyttet til Hollænderhallen og erstattet af byggeri. Fasanvænget, boldbanerne og området med Eventyrhuset blev også foreslået som muligt boligareal.

### GRUNDEJERFORENINGERNES ROLLE

På mødet blev grundejerforeningernes rolle drøftet, herunder hvad de enkelte grundejerforeninger kan gøre i forhold til den nære boligkvalitet.

Det fremgik, at det ikke er helt nemt, idet det er svært at være "politimand" når man samtidig er nabo/medborger. Klare regler og oplysning til nye tilflyttere blev foreslået som et redskab for boligforeningerne, samt en god dialog med Dragør Kommune.

**GF Nordstranden** oplever, at der er en stille forandring af boligbebyggelsen i gang. Dette med risiko for, at området mister de grønne veje og værdier, som findes i dag. Omvendt blev der udtrykt ønske om, at der sker en fornyelse/opgradering af området, idet mange huse trænger til istandsættelse. Her blev det nævnt, at det er vigtigt at områdets helhed sikres, fx gennem lokalplanlægning. GF Nordstranden ser højden og udformningen af digerene langs kysten som en udfordring.

**GF Kålmarken** er reguleret af en stram lokalplan. En af udfordringerne, som GF Kålmarken gav udtryk for, er at ikke alle beboere følger lokalplanen. Dilemmaet mellem en stram regulering og grundejerforeningens beføjelser blev drøftet. Hegning af grunde, bl.a. med faste hegn blev nævnt som en særlig udfordring. Ifølge lokalplanen gives kun mulighed for bøgehæk, der ikke gror godt i området. En bredere mulighed for levende hegn blev drøftet som en mulighed.

**GF Jægervang** dækker et typisk villakvarter fra 1950'erne, hvor mange huse bliver revet ned, efter de bliver købt af nye ejere. GF Jægervangen oplever ikke de store problemer. Regulering af byggelinjer, carporte og altaner er ifølge GF Jægervang med til at sikre en helhed og undgå rod. I forhold til regnvand er det også ok med regulering.

**Boligforeningen Strandparken** oplyste om de mange fællesskaber, som boligforeningen rummer. Der er lange ventelister til foreningens boliger, og boligforeningen ser gerne, at Dragør Kommune finder plads til flere almene byggerier i kommunen.