



**Plan og Teknik**

2791 Dragør

Tlf.: 32 89 01 00

[www.dragoer.dk](http://www.dragoer.dk)

Vedr. muligheder for opførelse af byggeri omkring St. Magleby og fastsættelse af en mindste grundstørrelse på 600 m<sup>2</sup>

### Ang. byggeri omkring St. Magleby

Mulighederne for opførelse af bebyggelse i randzonen af St. Magleby landsby reguleres af planlovens regler for landzoneadministrationen, lokalplaner og bygningsreglementet.

28-01-2021

St. Magleby landsby og det meste af randzonen omkring landsbyen ligger i landzone. Hovedreglen i landzonen er, at der ikke må foretages *udstyknin*g, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af *bestående bebyggelser og ubebyggede arealer* uden landzonetilladelse. (Ved bebyggelse menes alle former for faste konstruktioner.) Visse byggerier er dog undtaget:

Sagsid. 18/2542  
Ref. javierl

- erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for driften af landsbrugsejendomme,
- byggeri som er tilladt i en lokalplan med bonusvirkning, f.eks. udstykning, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse iom. visse bestemmelser lokalplan 42,
- småbyggeri (garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m<sup>2</sup>, når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig),
- tekniske anlæg til offentlige formål som hellere ikke kræver byggetilladelse,
- til- og ombygninger af helårshuse i op til 500 m<sup>2</sup>,
- medhjælper og aftægtsbolig, hvis landbrugsejendommen er over 30 ha og den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper,
- udvidelse af eksisterende erhverv i en overflødiggjort landbrugsbygning (indtil 500 m<sup>2</sup>),
- udvidelse af mindre butikker i overflødiggjorte bygninger (indtil 250 m<sup>2</sup>).

Åbningstid

Mandag-tirsdag	10.00-14.00
Onsdag	Lukket
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-13.00

Evt. landzonetilladelser skal tage udgangspunkt i og respektere intentionerne i loven om at friholde det åbne land for spredt byggeri og sikre en klar grænse mellem by og land, og om at byudvikling skal ske, der hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Telefontid

Mandag-onsdag	10.00-14.00
Torsdag	10.00-18.00
Fredag	10.00-13.00

Tærsklen for hvad der betragtes som lokalplanpligtig byggeri i landzone er lavere end i byzonen.

I vurderingen af om et byggeri kan tillades skal indgå en afvejning af en række hensyn: herunder planlægningsmæssige-, landskabelige-, kulturhistoriske-, hensyn til jordbrugs erhvervene og ikke mindst undgå præcedensvirkning, mv.

Kommunens landzoneadministration er pålagt støjcirculærets retningslinjer som principielt forbyder *opførelse, indretning af eller ændret anvendelse af ubebygget arealer i støjkonsekvenszonen, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse omfatter støjfølsomt anvendelse*. Undtagelsesvist kan der tillades støjfølsomt anvendelse, når der kan stilles vilkår om at det indendørsstøjniveau som ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum og at rekreative områder ikke bliver belastet med flystøj, der væsentlig overstiger en grænseværdi på 55 DB (LDEN-værdi). Undtagelserne skal tolkes meget stramt og kan bruges f.eks. til at tillade genopførelse af nedbrandede huse. Intentionerne med bestemmelsen er, at der ikke skal bo flere mennesker i området, da det er sundhedsskadeligt.

Endelig skal kommunens landzoneadministration lægge kommuneplanen til grund for sine vurderinger. St. Magleby landsby og randzonen omkring landsbyen er omfattet af en række udpegninger. Området er et af kommunens bevaringsområder og et sammenhængende kulturmiljø, med særligt værdifulde landbrugsområder, med grøfter mod vest og bynære landskaber mod øst. Landområdet skal principielt friholdes for bebyggelse og anlæg. Der må ikke etableres nye større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og de eksisterende anlæg må ikke udvides. Her må der hellere ikke placeres støjende friluftsanlæg.

St. Magleby landsby og Strøby er omfattet af kommuneplanramme 6.01, som udlægger rammen til landsby, herunder boliger, jordbrugsformål, og andre anvendelser i om. bevaringshensynet. Kommuneplanramme 6.03 er udlagt til offentlig formål (kirke). Hele rammeområdet 6.03 og det meste af rammeområdet 6.01 er omfattet af lokalplan 42 – undtagen et landzoneareal beliggende øst for Møllevej, nord for Hartkornsvej og syd for lokalplanområdet. Et areal som allerede er udstykket og bebygget.

Lokalplan 42 giver mulighed for at opføre nyt boligbyggeri i udlagte byggefeltet og for at indrette nye boliger i ledige driftsbygninger (udlænger). Med undtagelse af et enkelt byggefelt syd for Søndregade ("Mekonomen Autoteknik"), er muligheden for at indrette nyt boligbyggeri i udlagte byggefeltet allerede udnyttet.

I randzonen af St. Magleby landsby udlægger kommuneplanrammerne – nr. 9.51, 9.52, 9.54, 9.55 og 9.56 – arealerne til jordbrugsareal. Rammeområde 9.54 er yderligere udlagt til jordbrugsformål i lokalplan 1 (delområde VII).

Byzonen sydvest for landsbyen er omfattet af kommuneplanramme 6.2 (erhverv) og lokalplanerne 10 (erhvervsområde "Møllelodden") og 75 (dagligvarebutik ved Møllevej).

Byzonen øst for landsbyen er omfattet af kommuneplanrammerne samt 6.04 (Dragør Rådhus) og 6.05 (St. Magleby Skole mv.), begge til offentlig formål. Rammerne er omfattet af lokalplan 1 samt lokalplan 45 og tillægget hertil.

Det er kun i disse byzonearealer, hvor det kunne blive muligt at lokalplanlægge for ny bebyggelse, dog ikke bolig- og andet støjfølsomt bebyggelse, grundet støjcirculærets restriktioner for støjramte arealer uden for lufthavnens område, jf. circulærets § 16.

### **Ang. grundstørrelse på 600 m<sup>2</sup>**

Kommunens muligheder for realisering af større udstykninger ligger udelukkende i byzonen, eller i arealer som i medfør af evt. fremtidige ændringer af Fingerplanen overføres til byzone gennem en lokalplanproces, f.eks. en evt. udvidelse af erhvervsområdet ved A.P. Møllers Allé.

Udstykning til støjfølsom anvendelse, f.eks. beboelse, kontor erhverv, institutioner o. lign., må kun ske i den del af byzonen som ligger uden for støjkonsekvenszonen omkring lufthavnen, jf. Fingerplanen og støjcirculæret.

Landzonen ligger, med undtagelse af en del af de fredede strandengsarealer, i støjkonsekvenszone omkring lufthavnen.

Fingerplanen og støjcirculæret begrænser mulighederne for inddragelse af yderligere byzone, ikke mindst til støjfølsomt anvendelse. Det betyder, at der ikke må gennemføres større udstykninger til bymæssige formål, herunder boliger, i den nuværende i landzone. Kun en ændring af landsplandirektiverne kan muliggøre dette. Befolkningens sundhed (støjgener) og Københavns lufthavns udviklingsmuligheder tale dog imod dette.

Efter en konkret skøn kan der dog tillades enkeltstående udstykninger i landzonen, jf. ovenstående afsnit om landzoneadministrationen.

En grundejers konkrete udstykningsmulighed i byen afhænger af flere forhold.

I lokalplanlagte arealer er der ofte optaget bestemmelse om udstykningsforhold og mindste grundstørrelse. I ikke lokalplanlagte arealer, gælder bygningsreglementets såkaldt byggeretsregler, typisk mindst 700 m<sup>2</sup> ved fritliggende enfamiliehuse. Der kan også være (udstyknings)deklarationer med diverse bestemmelser herom.

Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til planlovens naboorienterings- og partshøringsregler og forvaltningsretlige grundprincipper vælge i en konkret situation at dispensere fra den mindste grundstørrelse i en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan også vælge at påtale en bestemmelse i en deklaration om udstykningsforhold, eller at lade være. Vælger kommunalbestyrelsen ikke at påtale en bestemmelse i en deklaration, taber kommunalbestyrelsen muligheden for at påtale forholdet efterfølgende i den samme og lignende situationer.

Uanset om der er tale om dispensationer fra lokalplaner eller ikke påtalte bestemmelser i en deklaration, skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering, når byggeretten jf. bygningsreglementet ikke er overholdt. I denne vurdering skal en række generelle kriterier indgå: sædvanlig omfang og anvendelse, gode lysforhold, ikke væsentlige indbliksgener, gode friarealer og -adgangsforhold, nok p-pladser, og tilpasning til omgivelserne.

I forbindelse med denne helhedsvurdering bør administrationen lægge vægt på de generelle rammer for byfortætning som giver mulighed for at tillade grunde ned til 600 m<sup>2</sup> for de udpegede områder.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at give grundejerne lempeligere udstykningsmulighederne i byen end de nuværende, kan dette ske på to niveauer:

- i kommuneplanen, ved at fastsætte en mindre grundstørrelse end 600 m<sup>2</sup> i de rammer, hvor kommunalbestyrelsen måtte ønske det og/eller ved at udvide udpegningen af byfortætningsområderne.
- gennem lokalplanlægning, f.eks. ved en temalokalplan som homogeniserer den mindste grundstørrelse i bestemte sammenlignelige situationer og som samtidig aflyser/ophæver de gamle bestemmelser i lokalplaner og udstykningsdeklarationer.

Bemærk at en evt. beslutning om at give grundejerne lempeligere udstykningsmulighederne bør ske på baggrund af en konkret vurdering af konsekvenserne for de pågældende områder og tage højde for grunde med særlig beliggenhed (hjørne-, aflange eller uregelmæssige grunde) og en afvejning af interesser herunder fastholdelsen af et områdernes karakter/identitet og økonomiske incitament.