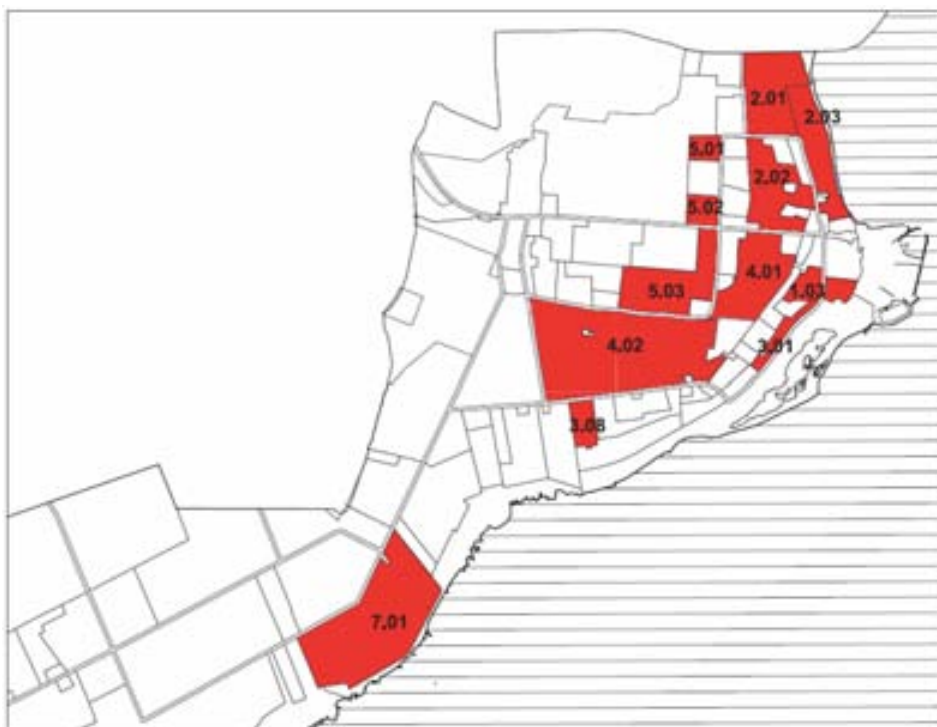


Generelle rammebestemmelser for områder med åben lav boligbebyggelse (parcelhusområder)

Kommende lokalplaner for parcelhusområder bør indeholde såvel bestemmelser som vejledninger. Vejledninger kan, med baggrund i planens målsætning, indeholde idéer og forslag til områdets indretning og bebyggelsens udformning (fx i form af illustrationsplaner og reference-eksempler).



Enkeltområder med parcelhusbebyggelse

Funktioner i boligområder / bebyggelsens anvendelse

Kommunens boligområder skal i princippet kun indeholde boligfunktioner, og friholdes fra andre uvedkommende anvendelser, for derved at forebygge miljøkonflikter.

Dog bør funktioner, som kan integreres i boliganvendelsen eller som tilbyder en service for lokalområdet, tillades, såfremt det sker under nøje afvejning af potentielle genevirkninger i form af øget trafik og støj.

For enkeltområderne 1.03, 2.01, 2.02, 2.03, 3.01, 3.08, 3.20, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03 A og 7.01, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Deciderede butikker må ikke placeres i boligområderne, men henvises til de eksisterende detailhandelscentre.
- Børneinstitutioner kan tillades, men de bør placeres i selvstændige enklaver, med relativt store udenomsarealer, der samtidig kan sikre en acceptabel samlokalisering med boligerne. Indplacering af børneinstitutioner kan ske såfremt det efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke medfører væsentlige miljøgener, herunder trafik- og støjgener, i forhold til de omgivende boliger. Stillingtagen skal i givet fald ske efter en konkret vurdering i forhold til de øvrige planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages i området, eventuelt efter forudgående lokalplanlægning.
- Bofællesskaber må indrettes i boliger for én familie. Indretning af énfamiliehuse til institutionslignende formål for over 6 beboere,

forudsætter forudgående lokalplanlægning med henblik på ændret anvendelse.

- Erhvervsanvendelse på ejendommene kan kun tillades i form af integreret liberalt erhverv mv i de enkelte boliger, herunder mindre klinikker, kontorer og tegnestuer o.lign, under forudsætning af, at virksomheden drives af den der beboer boligen, at karakteren af boligområde ikke brydes, at virksomheden kan drives uden gene for omgivelserne, at parkering kan ske på egen grund og at erhvervsarealet højst udgør 25% af det samlede boligareal, eksklusiv kælder. Der tillades i denne sammenhæng ikke virksomheder omfattende produktion, forarbejdning, handel eller oplagring på ejendommen, og erhvervsmæssig udlejning (klubværelser, pensionater o.lign.) må ikke forekomme.
- Det skal sikres, at områdernes præg af boligområde ikke ændres eller skæmmes ved fx skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uregistrerede køretøjer o.lign. Der må ikke indenfor boligområderne ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg).

Bebyggelsens omfang

For at imødekomme målsætningen for kommunens parcelhusområder om at åbne op for forskelligartede oplevelsesmuligheder og om at udvikle lokale særpræg mv., indeholder rammerne for lokalplanlægningen i parcelhusområderne alene et sæt af minimumsbestemmelser. Disse vedrører bebyggelsens tæthed og højdeforhold.

For enkeltområderne 1.03, 2.01, 2.02, 2.03, 3.01, 3.08, 4.01, 4.02, 5.01, 5.02, 5.03A og 7.01 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for parcelhusgrunde
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m

Byfortætning

Indenfor byfortætningsområderne, der udgøres af enkeltområderne 2.01/delområde B, 2.02 og 2.03 (Dragør nord), 4.01 og 4.02/delområde B (Sydstrandens vængekvarter) og 7.01 (Søvang), kan byfortætning gennemføres efter følgende retningslinier, der udgør rammer for lokalplanlægningen:

- For parcelhuskvarterer med en ejendomsstruktur karakteriseret af varierende grundstørrelser under 700 m², kan mindstegrundstørrelsen ved udstykning nedsættes til 600 m² med henblik på opførelse af fritliggende parcelhuse.
- Opførelse eller indretning af dobbelthuse (sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel) kan ske på grunde med et samlet grundareal på mindst 2 x 600 m².

Generelle rammebestemmelser for detailhandel

For enkeltområderne 1.05, 1.06, 3.09, 3.10, 4.05, 5.08 og 7.02, der er udlagt til detailhandelsformål mv, fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Indenfor enkeltområderne 1.05, 1.06 og 5.08, der tilsammen udgør Kommunens overordnede center - Dragør bymidte, skal det sikres, at dagligvarebutikker gives en størrelse på maksimalt 3000 m² og udvalgswarebutikker en størrelse på maksimalt 1500 m². Det skal sikres, at det samlede areal til butiksformål i Dragør Bymidte, som samlet ramme,