

JUNI 2021  
**DRAGØR KOMMUNE**

# ÆNDRINGER AF FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2022 SAMMENLIGNET MED GÆLDENDE KOMMUNEPLAN

NOTAT

JUNI 2021  
**DRAGØR KOMMUNE**

# ÆNDRINGER AF FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2022 SAMMENLIGNET MED GÆLDENDE KOMMUNEPLAN

NOTAT

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.				
A132481	1				
VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	28. juni 2021	Notat om ændringer	KRBR og KMRO	LOJO og KMRO	KRBR

# INDHOLD

1	Indledning	4
1.1	Ændringer i hovedstrukturen	4
1.2	Ændringer i rammedelen	7

## 1 Indledning

Notatet giver et overblik over den ændringer, som Kommuneplan 2022 indebærer sammenlignet med den gældende kommuneplanlægning, som omfatter Kommuneplan 2009, som er den seneste fuldt dækkende kommuneplan, og Kommuneplanrevision 2017, som var en revision af bestemte temaer.

### 1.1 Ændringer i hovedstrukturen

Kommuneplan 2022 er en fuld revision af gældende kommuneplaner. Revisionen er besluttet med "Kommuneplanstrategi 2019 – Dragør på landkortet", hvor "Den nære boligkvalitet", "Nye øjne på kulturarven" og "Den robuste kystkommune" er udpeget som særlige temaer.

Der er foretaget følgende større ændringer fra tidligere gældende kommuneplanlægning til kommuneplan 2022:

#### 1.1.1 Ny struktur og generel opdatering

Hovedstrukturen med tilhørende retningslinjer og redegørelse er gennemskrevet og struktureret på en ny måde med faste overskrifter og er opdateret i forhold til aktuelle og nye statslige og regionale planer samt ændret lovgivning. En betydelig del af kommuneplanændringerne har derfor redaktionel karakter eller er udmøntning af krav fra overordnede myndigheder og ændret lovgivning.

#### 1.1.2 Større ændringer i de enkelte afsnit

Der er herudover løbende i hovedstrukturens afsnit tilføjet nye retningslinjerne og tidligere retningslinjer er udgået. De væsentligste ændringer af retningslinjerne vurderes at være følgende i de enkelte afsnit:

##### Byer og byomdannelse

I afsnittet om "Byer og byomdannelse" er det tidligere boldbaneareal mellem Engvej og SFO'en udlagt til boligbyggeri, og erhvervsområdet ved Søndre Tangvej er udlagt til boligformål, så det over tid kan ændres fra erhverv til boliger.

I de boligområder, der hidtil har været udpeget som byfortætningsområder, er mindstegrundstørrelserne sat ned, så mulighederne for flere boliger i områderne er blevet forbedret. Bebyggelsesprocenter er generelt reguleret, så de i højere grad stemmer overens med bygningsreglementets bebyggelsesprocenter. Ændringerne af minimumsgrundstørrelserne og bebyggelsesprocenterne giver mulighed for tættere byggeri i bestemte boligområder, som lokalt kan føre øget trafik, indbliksgener og forandringer af områdets helhedspræg, men der er retningslinjer om, at der f.eks. ikke er mulighed for at lave selvstændige boliger på førstesalen i de berørte områder og andre retningslinjer, som skal afbøde eventuelle negative effekter af ændringerne.

##### Detailhandel

I afsnittet om "Detailhandel" er de maksimale butiksstørrelser ændret fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker i lokalcentre som følge af en ændring af planloven.

Havneområdet ved skurbyen er udpeget som et område med mulighed for butikker (begrænset omfang), der henvender sig til kunder og turister, der i øvrigt benytter havnen.

I den gamle bydel syd for bymidten langs Kongevejen er mulighederne for butikker taget ud af kommuneplanen, da området ikke er en del af bymidten og derfor ikke overholder planlovens krav til, hvor der må være butikker. Det samme gælder i Store Magleby landsby.

### Erhverv

I afsnittet om "Erhverv" er erhvervsområdet ved Søndre Tangvej udpeget som fremtidigt boligområde, så det over tid kan ændre anvendelse fra erhverv til boliger.

### Havnen

Afsnittet om "Havnen" indeholder en ny retningslinje, som tydeliggør, at der ikke må opføres boliger eller andet miljøfølsomt på havnen.

Det er tydeliggjort, at planerne om forlængelse af moler ud i søterritoriet og gennemgravning af Sandtangen ikke indgår i kommuneplanen med bindende retningslinjer men indgår i kommuneplanens redegørelse. Det fremgår af redegørelsen, at planerne om at samle de tre indsejlinger i én indsejling ved at forlænge molerne og gennemgrave Sandtangen vil blive gennemført på baggrund af et kommuneplantillæg.

### Trafik

Afsnittet om "Trafik" indeholder ikke retningslinjer for nye, større anlæg af veje, stier mv., som ikke har været omfattet af tidligere kommuneplan.

### Landskab

Afsnittet om "det åbne land" indeholder ændringer indenfor udpegninger til bevaringsværdigt landskab, hvor udpegningen er konsekvensrettet, så bebygget område ved Sønder Strandvej ikke er omfattet af udpegningen, afgrænsningen ved Søvang er tilpasset så afgrænsningen får et mere naturligt forløb langs parallelt med strandengen. Kystlandskabet er udpeget som større sammenhængende landskab i sammenhæng med Kalvebodområdet som større sammenhængende landskab.

Retningslinjer for geologien og for bevaringsværdige landskabsværdier, er skrevet ind i retningslinjer for hhv. bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskaber. Der er ikke udpeget geologiske bevaringsværdier. Med de nye muligheder indenfor kystnærhedszonen, er afsnittet om kystzonen omskrevet så det afspejler den gældende lovgivning.

### Landbrug

Retningslinjerne for særligt værdifulde landbrugsområder er reduceret, da dele af de tidligere retningslinjer nu er indlemmet i landbrugs- og miljølovgivningen. Udpegningen til Særligt værdifulde landbrugsområder er konsekvensrettet så udpegningen ikke indeholder arealer indenfor beskyttet natur (§3). Retningslin-

jer og udpegninger for særligt følsomme landbrugsområder er udtaget af kommuneplanen, da der ikke længere er krav om at der skal planlægges herfor i kommuneplanen, samt at områderne er vokset ind i naturbeskyttelse (§3).

### Naturområder og grønt Danmarkskort

Afsnittet om naturområder indeholder temaet Grønt DK kort som er nyt i kommuneplanen. Der er fastsat selvstændige retningslinjer for Grønt Danmarkskort svarende til de nationale interesser på området. Grønt Danmarkskort er et naturnetværk, som består af natur- og skovområder, herunder alle Natura 2000-områder og særligt værdifulde naturområder. I Grønt Danmarkskort indgår også de eksisterende og potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, som alle også er udpeget i kommuneplanen.

Udpegningen af naturområder fastholdes og suppleres med områder udpeget til beskyttet natur, samt naturrådets anbefalinger til både naturområder og potentielle naturområder. Desuden rettes kortudpegningen så den kun rummer landområderne.

Udpegningen til økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er et nyt tema i kommuneplanen. Udpegningen følger naturrådets anbefalinger, og følger kysten.

### Vandløb, søer og kystvande

Afsnittet om vandløb, søer og kystvande er nyt som selvstændigt emne, og udpegningen af badevandsområder er også ny. Dragør Søbad har tidligere fremgået under fritidsaktiviteter.

### Fritid og turisme

Afsnittet om "fritid og turisme" indeholder de tidligere retningslinjer for kolonihaver og sommerhuse. Afsnittet fastholder ligeledes målsætninger, både generelle og indsatsorienterede, for udvikling af visse kategorier af fritidstilbud. Delen om turisme fastholder målsætningerne for turisme fra kommuneplan 2009. Målsætningerne er opdateret med målsætninger for Naturpark Amager, som er hentet fra Dragør Kommunes hjemmeside for Naturpark Amager. Der er desuden fastsat nye retningslinjer for turisme i kommunen. Retningslinjerne er lavet med udgangspunkt i målet om udarbejdelse af en sammenhængende turistpolitisk redegørelse.

### Bevaring og kulturarv

I afsnittet om "Bevaring og kulturarv" indgår de tidligere udpegede kulturmiljøer i den nye kommuneplan med samme geografiske afgrænsning og med retningslinjer, der i det store hele svarer til de tidligere retningslinjer. I Dragør gamle by og havn er der supplerende retningslinjer, som følger op på at området er på Unescos tentativliste. Der er tilføjet retningslinjer om arkitektonisk kvalitet på baggrund af Dragør Kommunes arkitekturpolitik, som skal sikre arkitektonisk kvalitet i områderne uden for kulturmiljøerne. Der er tilføjet retningslinjer om arkæologisk kulturarv, som er et krav til indholdet i kommuneplanen og skal sikre opmærksomhed om den arkæologiske kulturarv i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder. De nye retningslinjer vurderes ikke at kunne føre til væsentlige miljøpåvirkninger.

## Klima og energi

Afsnittet om klima og energi indeholder retningslinjer for klimatilpasning, oversvømmelse og erosion, som ikke tidligere har været en del af kommuneplanen. Afsnittet er ligeledes en implementering af Risikostyringsplanen for kommunen. Målsætningerne fra risikostyringsplanen er ligeledes gengivet i afsnittet. Områder med risiko for oversvømmelse og kronisk erosion er udpeget i afsnittet. Udpegningerne er lavet på baggrund af Kystdirektoratets Oversvømmelsesdirektiv 2018.

## Kommende ændringer af kommuneplanen

I en parallel proces er Dragør Kommune i gang med et større klimatilpasningsprojekt, der bl.a. omfatter Dragør Havn, og Dragør gamle bydel er på tentativlisten til UNESCOs verdensarvsliste. De to initiativer er endnu ikke afsluttet. Det har derfor ikke været muligt at tage fuldt højde for de to initiativer i kommuneplanforslaget. De to initiativer vil senere blive omfattet af kommuneplanændringer med tilhørende screening af om, der skal laves miljøvurdering.

## 1.2 Ændringer i rammedelen

Rammedelen følger op på retningslinjerne, som udmøntes i konkrete rammer for de enkelte områders anvendelse, bebyggelse mv.

Rammedelen er struktureret på en ny måde, hvor der er et sæt rammebestemmelser for hvert enkelt område. De generelle rammer er udgået. Relevante rammer er skrevet ind i rammerne for de enkelte områder. Den nye struktur passer med digitalisering og giver mulighed for, at brugeren kan finde frem til hvad der gælder for et bestemt område ved at klikke på et kort. Kommuneplanen er på den måde forberedt til digitalisering men den er ikke digitaliseret i denne omgang.

De fleste ændringer i rammedelen er en følge af ændringerne i hovedstrukturen, hvor der f.eks. i de berørte rammeområder er ændringer af mindste-grundstørrelserne og bebyggelsesprocenterne. Der er også ændringer i rammeområderne som følge af nye krav i planloven.

Der er gennemført følgende ændringer:

- > Rammeområde 3.11 for erhvervsområdet ved Søndre Tangvej ændres til boligformål, så det over tid kan omdannes fra erhverv til boliger. Det vil mindske risikoen for miljøbelastninger af de omkringliggende boligområder.
- > Der udlægges et nyt rammeområde 3.22, som giver mulighed for boligbyggeri på en del af det grønne område ved Engvej.
- > Der er i samtlige rammer indenfor udpegningen af oversvømmelsestruede arealer og arealer truet af kysterosion tilføjet, at der ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse skal vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion (lovkrav).

- > Mindste grundstørrelser er ændret i relevante rammeområder som opfølgning på ændringerne i retningslinjerne (se ovenfor).
- > De maksimale bebyggelsesprocenter er ændret som opfølgning på ændringerne i retningslinjerne (se ovenfor)
- > Endvidere er der foretaget opdatering ved konsekvensrettelser med indarbejdelse af vedtagne tillæg til Kommuneplan 2008 og kommuneplanrevision 2017 i rammerne og den øvrige del af kommuneplanen samt opdatering i forhold til sektorplaner som trafiksikkerhedsplan.

Skemaet indeholder en oversigt over konkrete ændringer i de enkelte rammeområder:

Bydel 1 – Dragør by
1.01 Mulighed for butikker uden for den afgrænsede bymidte udtaget.
1.01-1.09.06 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.
1.04 Bebyggelsesprocent for etageboliger hævet fra 50 til 60.
Bydel 2 – Dragør Nord
2.01-2.08 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.
2.01B Mulighed for dobbelthuse tilføjet med bebyggelsesprocent på 40. Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m <sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m <sup>2</sup> for dobbelthuse.
2.02 Mulighed for dobbelthuse tilføjet med bebyggelsesprocent på 40. Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m <sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m <sup>2</sup> for dobbelthuse.
2.03 Mulighed for dobbelthuse tilføjet med bebyggelsesprocent på 40. Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m <sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m <sup>2</sup> for dobbelthuse.
Bydel 3- Sydstranden
3.01-3.22 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.
3.02 Anvendelse ændret fra åben lav til tæt lav i overensstemmelse med de faktiske forhold.



3.11 Anvendelsen ændres fra lettere industri, værksteder mv. til boliger (etageboliger og institutioner). Maks. bebyggelsesprocent 60 og 3 etager.

3.06B Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 35 til 40.

3.11 Bebyggelsesprocenten for etageboliger hævet fra 40 til 60.

3.20 Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 30 til 40.

#### Bydel 4 - Vængekvarteret

4.01-4.05 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.

4.01 Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 35 til 40. Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m<sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m<sup>2</sup> for dobbelthuse.

4.02A Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 35 til 40.

4.02B Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 35 til 40. Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m<sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m<sup>2</sup> for dobbelthuse.

4.03 Bebyggelsesprocenten for tæt lav hævet fra 35 til 40.

#### Bydel 5 – Området omkring Hartkornsvej

5.07 Bebyggelsesprocenten for etageboliger hævet fra 50 til 60.

5.10 Bebyggelsesprocenten for etageboliger hævet fra 40 til 60.

#### Bydel 6 – St. Magleby

6.01 Mulighed for butikker udtaget, da det ligger uden for centerstrukturen.

#### Bydel 7 - Søvang

7.01 og 7.02 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.
7.01 Minimumsgrundstørrelse nedsat til 550 m <sup>2</sup> for enfamilieboliger og 450 m <sup>2</sup> for dobbelthuse.
<b>Bydel 8 - Rosenlund</b>
8.01 og 8.02 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.
<b>Bydel 9 - Landområdet</b>
9.02, 9.03, 9.07, 9.08, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.41, 9.42, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.60, 9.61, 9.62, 9.71, 9.72, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96 og 9.97 Obs på risiko for oversvømmelse eller erosion.

Endvidere er der foretaget en række konsekvensændringer af åbenlyse fejl og mangler, tekniske tilretninger, hvor afgræsninger mellem to rammeområder er justeret, afgrænsningen af rammeområde er tilpasset lokalplanafgrænsning og/eller matrikelskel, samt mindre justeringer af byggemuligheder efter konkrete vurderinger uden at dette ændrer den faktiske anvendelse af områderne.