

Dato:08.08.2019  
Sagsbehandler/KS: HR/JC  
Journalnr.:19/2512

## Sammenfatning af hørings svar til lokalplanforslag 78 – Madsens Krog

Kommunalbestyrelsen har på mødet d. 2.maj 2019 godkendt udkast til "Lokalplan 78 – for Madsens Krog". Lokalplanen skal give mulighed for et aktivt fritidsliv ved at muliggøre opførelse af nye skure til havnerelaterede fritidsformål, udvidelse af Dragør Sejlklub, fastholde de øvrige offentlige arealer og fastholde den lokale byggeskik for de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanforslaget har været i 8 ugers offentlig høring fra d. 16. maj – d. 11. juli., og der blev afholdt borgermøde i Madsens Krog d. 17.juni.

Der er indkommet 9 hørings svar. I dette notat opsummeres pointer fra hørings svarene med forvaltningens kommentarer. Hørings svarene kan læses i deres fulde længde i bilag.

- Hørings svar 1: Dragør Bevaringsnævn
- Hørings svar 2: Beboerforeningen for Dragør Gamle By og Dragør Museumsforening
- Hørings svar 3: Dragør Kajakklub
- Hørings svar 4: Dragør Roklub
- Hørings svar 5: Dragør Motorbådsklub
- Hørings svar 6: Kroppedal Museum
- Hørings svar 7: Bent Larsen, Sdr. Røsevej
- Hørings svar 8: Ole Storgaard, Hvidtjørnen
- Hørings svar 9: Marian og Lars Weber, Stettinstræde
- Hørings svar 10: Nancy Terasa Guzman og Nikolaj Sahl, Jan Timanns Plads

### **Opsummering**

Hørings svarene viser en generel opbakning til de bevarende bestemmelser og bekymring/modstand mod byggefeltene F og G. Flere mener, at de historiske bygninger og byens profil, set fra nord, vil blive skæmmet af nye skure, at pladsen til arrangementer bliver for lille og at manglende udsyn vil medføre manglende sikkerhed for nye sejlere.

Det er administrationens vurdering at:

- De nye skure vil påvirke en del af udsynet til Madsens Krog fra Strandstien. Samtidig er de historiske bygninger fortsat friholdt og skurene er tilpasset omgivelserne gennem farver, form, materialer og højde. Nye skure i byggefelt F og G kan opføres med i alt 115 m<sup>2</sup> (50 + 65 m<sup>2</sup>) ud af samlet 190 m<sup>2</sup> i byggefelterne.
- Der kan fortsat afholdes arrangementer under andre forudsætninger.
- Udsynet til havet kan bevares ved at give klubberne mulighed for at rykke deres opholdsarealer længere frem mod vandet (ved Tolderhuset og Kajakklubben). Fremrykning af opholdsarealerne har været drøftet på møder mellem klubberne, som har været positivt indstillede. Selve brugsretten til arealer reguleres ikke i en lokalplan, men klubberne vil kunne indgå aftale om brug af arealer med kommunen.

Flere høringssvar peger på, at eventuelle nye skure til søsportsklubberne kan opføres på en anden del af havnen fx skurbyen. Administrationens vurdering er, at der ikke er tilstrækkelig rummelighed inden for eksisterende skurby, idet der i marts 2019 er givet plangodkendelse til sidste lod til sejlklubben. Ændringsforslaget ville derfor kræve udlægning af nye skurgrunde inden for lokalplan 70.

Et enkelt forslag ønsker en ny plan med skure langs vandet, og en anden høringsspart foreslår en udvidelse af Madsens Krog ud i vandet.

- **Høringssvar 1: Dragør Bevaringsnævn**

**Høringssvarets pointer**

Alle i Nævnet var enige om at henstille, at udformning af nybyggeri i byggefelterne skal administreres med stor respekt for bevaringshensyn, herunder indpasning i forhold til de historiske bygninger og byens profil.

5 af nævnets medlemmer finder, at den fore- slåede byggelinje er udtryk for en rimelig af- balancering af de modstående hensyn.

4 af Nævnets medlemmer finder, at den fore- slåede byggelinje i for ringe grad tilgodeser de bevaringsmæssige hensyn.

- **Høringssvar 2: Beboerforeningen for Dragør Gamle By og Dragør Museumsforening**

**Høringssvarets pointer**

Enige i formålet om sikre søsports-klubbernes udvidelsesmuligheder og sikre bygge- skikken.

Bekymret for, at lokalplanforslaget, vil svække den integritet (helhed) og autenticitet (oprindeligt præg), som er karakteristisk for sammenhængende mellem Dragør gamle by og havnen.

Den nye betonbelægning med SF-sten matcher meget dårligt intentionerne for at fast- holde autenticiteten i området.

Bebyggelsesmulighederne mod nord vil sløre havnens og dermed byens profil set fra nord. For beboere og spadserende langs Strandstien vil det forringe udblikket og oplevelsen af byens struktur og afgrænsning.

Anbefaler, at man ser på mulige udvidelses- og opbevaringsmuligheder for klubberne i området ved skurbyen.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Belægningen med SF-sten har igennem flere år været en ønske fremsendt fra Dragør Vandaktivitet (søsportsklubberne). Belægningen gør det lettere for klubberne at manøvrere med både. SF-belægningen er ikke i strid med lokalplanforslagets bestemmelser, og udført før lokalplanen blev sendt i høring.

Administrationens kommentarer hertil er, at der ikke er tilstrækkelig rummelighed inden for eksisterende skurby, idet der i marts 2019 er givet plangodkendelse til sidste lod til sejlklubben. Derfor vil forslaget betyde udlægning af nye skurgrunde inden for lokalplan 70. En placering i nærheden af skurbyen vil skulle drøftes med klubberne grundet afstanden til Madsens Krog.

- **Høringssvar 3: Dragør Kajakklub**

#### **Høringssvarets pointer**

Imod udvidelsen af de eksisterende bygninger i Madsens krog.

Har prøvet at løse pladsproblemer inden for eksisterende rammer og andre steder på havnen, da det vægter højere at have udsynet mod øst over Øresund, for både gæster i Madsens Krog og for medlemmer.

Ved at udvide bygningerne og gårdhaver mod nord ud i Madsen Krog, bliver pladsen til større aktiviteter, så som Skt. Hansaften, Amagerregatta, sejlsportsstævner m.m. begrænset.

Bekymret for sikkerhedsrisikoen i forhold til at holde øje med roerne på vandet. Det er i særdeleshed vandet lige ud for Pilen på Nordre Mole, der ofte bruges i forbindelse med entringsøvelser, og begyndere fra Pilen og DKK bruger ofte det lave vand her, hvor de er tæt på broerne.

Ønsker en ligelig fordeling i byggefelt F mellem roklub og kajakklub (25 m<sup>2</sup> hver), såfremt forslaget vedtages. Ønsker at udvide gårdhaven ud så den flugter med udvidelse af bygningerne mod nord, så vi stadig har udsigt ud over vandet mod øst.

Bekymret for at fremtidige diger i Madsens Krog vil optage yderligere plads.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Der er ikke truffet beslutning om anlæg til højt vandbeskyttelse skal ligge foran eller bagved Madsens Krog. I Madsens Krog vil det være afgørende at afveje behovet mellem adgang til vandet for søsportsklubberne og robustheden for bygningerne og deres anvendelse.

- **Høringssvar 4: Dragør Roklub**

#### **Høringssvarets pointer**

Dragør Roklub går ind for, at klubberne får mulighed for udvidelse af deres nuværende bygninger til materiel og både.

Forventer en ligelig fordeling i byggefelt F mellem roklub og kajakklub (25 m<sup>2</sup> til hver), såfremt forslaget vedtages.

Kan dog ikke anvende 25m<sup>2</sup> i en ligelig fordeling, idet roklubben alene har brug for 40m<sup>2</sup> grundet bådenes længde, når forudsætningen er, at de forlænger eksisterende skur. Roklubben rejser derved tvivl om det er nok at kunne bygge 50m<sup>2</sup> i byggefelt F.

Den udsigtsterrasse klubberne i Tolderens Hus benytter, vil ingen udsigt have, når sejl- klubben forlænger deres grejskur (byggefelt foran bygning G). Roklubben ønsker, at terrassen lægges ud til byggelinjen således, at vi har den samme udsigt som før.

Hvis roklub/dykkerklub skal have det lille lokale i stuen i Tolderens Hus (der hvor sejl- klubben er i dag har deres omklædningsrum), så mangler der en dør i plankeværket mellem Tolderens Hus og sejlklubbens grejskur.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen anbefaler, at udvide bebyggelsesmuligheden/byggeretten til samlet 65m<sup>2</sup> i byggefelt F på baggrund af roklubbens svar.

Byggefelterne i lokalplanforslaget ændres ikke, idet de er større end det tilladte bebyggede areal. Det giver fortsat mulighed for forskellige løsninger for et konkret projekt.

En forlængelse af haven ved Tolderens hus har været drøftet i møder med søsportsklubberne, og har ikke mødt modstand blandt de øvrige klubber. Klubberne i Tolderens hus vil kunne ansøge kommunen om at brugsret til arealet.

Forvaltningen afventer fælles projekt for Tolderhusets indretning fra klubberne, og gør ikke yderligere før der ansøges om projekt. Indretning af Tolderhuset er uden for lokalplanens område.

- **Høringssvar 5: Dragør Motorbådsklub**

#### **Høringssvarets pointer**

Bestyrelsen går ind for 2 forslag i lokalplanens bilag 4. (forslag 1 og 2)

Bestyrelsen forventer, at deres haveareal bliver udvidet med ca. 10 m.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

Lokalplanen udlægger byggefelter, som giver mulighed for forskellige placeringer, idet der endnu ikke foreligger en afklaring af behov for kommende projekter.

Fremrykning af opholdsarealerne har været drøftet på møder mellem klubberne, som har været positivt indstillede. Selve brugsretten til arealer reguleres ikke i en lokalplan, men klubberne vil kunne indgå aftale om brug af arealer med kommunen.

- **Høringssvar 6: Kroppedal Museum**

#### **Høringssvarets pointer**

Kroppedal Museum har en formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder i lokalplansområdet og vi vil derfor anbefale en forundersøgelse forud for eventuelle an- lægsarbejder.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen gør ansøgere opmærksomme på anbefalingen fra museet i fx byggetilladelser.

- **Høringssvar 7: Bent Larsen, Sdr. Røsevej**

**Høringssvarets pointer**

Offentlighedens interesser er lidt tilsidesat i forslaget, idet pladsen i Madsens Krog begrænses. Her nævnes specifikt den årlige Sankt Hans.

Ønsker at man skal nævne muligheden for at udvide Madsens Krog med 1000-2000 m<sup>2</sup>.

Planforslaget gør for lidt ud af kommende højvands- og stormflodssituationer bl.a. ved at sikre kloakpumpestationen med vandtætte døre og vandtætte nedgange samt evt. højere sokkel.

Ønsker en mulighed for at nye bygninger graves lidt ned, så de ikke fylder så meget i synsfeltet.

**Forvaltningens bemærkninger**

At udvide Madsens Krog ud i vandet (sådan læser forvaltningen forslaget) er et mere omfattende og dyrere projekt end lokalplanen formål ligger op til. En sådan udvidelse kræver tilladelser fra kystdirektoratet og andre myndigheder.

Der er ikke truffet beslutning om anlæg til højt vandbeskyttelse i Madsens Krog. Forvaltningen forventer, at der udarbejdes en samlet temalokalplan, når der foreligger en dispositionsplan for kystbeskyttelsesprojektet. Hofor sikrer egne anlæg som kloakpumpestationen.

Nedgravning er en mulighed jf. planen, men ikke nødvendigvis hensigtsmæssig fx af brugsmæssige årsager.

- **Høringssvar 8: Ole Storgaard, Hvidtjørnen**

**Høringssvarets pointer**

Resultatet af lokalplanforslaget vil være en massiv bebyggelse af et havneområde, der i stedet bør have en åben karakter med lette skure i en mindre skala der underordner sig de bevaringsværdige huse.

Foreslår en ny plan for Madsens Krog (se tegning i bilag) inspireret af historiske billede af de bevaringsværdige huse med mindre skure, der ligger på kanten af stensætningen mod det åbne vand. Forslaget er en spredt randbebyggelse der afgrænser Madsens Krog mod nord og favner en pladسدannelse. Høringsparten argumenterer for at sikkerheden for de nye på vandet ligger i at følges med erfaren roer og ikke ved at have udsyn fra land.

**Forvaltningens bemærkninger**

Forslaget adresserer ikke indkig/udsigtsforhold langs strandstien og er ikke drøftet med klubberne i forhold til deres behov. Realisering af forslaget vil forudsætte en ny lokalplanproces og udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

- **Høringssvar 9: Marian og Lars Weber, Stettinstræde**

**Høringssvarets pointer**

En kolossal ændring, herunder tabt kig til sundet og de historiske bygninger med det bagvedliggende maritime havnemiljø, specielt set fra nord og Strandstien er en væsentlig forringelse af den optiske opfattelse af et unikt historisk maritimt miljø. Denne forringelse pålignes samtlige Dragørs borgere, turister og omboende og medfører et uerstatteligt tab for nærmiljøet, primært til fordel for grej-/jolle-skure, hvilket på ingen måde står i mål med det nævnte tab.

Sikkerhedsmæssige problemstillinger som evt. nybyggeri vil medføre, nemlig overblikket /-kigget til de nye/unge kajak/roere udfører i "sandkassen" (areal imellem Dragør havn & lufthavnen).

Vi er som udgangspunkt alle en del af en verden i uundgåelig forandring, men vi skal dog understrege, at når man som vi, har valgt at bosætte sig i en del af historisk miljø, så gælder helt særlige spille- regler, hvilket ikke bør ændres, blot fordi ens behov ændres, det er jo netop det autentiske som gør området unikt.

Ønsker sejlkлубben skal løse pladsproblemer i bortforpagtet restaurant eller andets sted på havnen, hvor jolleskur vil være naturligt.

Kommunens argumentation om at den ny lokalplan skal beskytte og fastholde den gamle byggeskik er som udgangspunkt ganske forståelig

- **Høringssvar 10: Nancy Terasa Guzman og Nikolaj Sahl, Jan Timanns Plads**

#### **Høringssvarets pointer**

Høringsparten har til borgermødet fået ind- tryk af at der ikke herskede enighed blandt søsportsklubberne til lokalplanforslaget. Har det indtryk, at det kun er sejlkлубben, som ønskede en ændring.

Det åbne maritime miljø og kig til Dragør gl. havn og Øresund til forhindres. Mener ikke, at DR vil vælge Madsens Krog til tv-trans- mission af arrangementer som fx Sankt Hans såfremt byggefeltene bebygges.

De ønskede ændringer af lokalplanen vil have vidtrækkende konsekvenser, ikke kun for turister som nyder det frie udsyn over Madsens Krog men også for de lokale som i dag bruger pladsen. Jeg vil derfor på det kraftigste opfordre kommunen til at forkaste de pågældende ændringer af lokalplanen.

Det må være muligt at finde plads til et grejs- skur for Dragør Sejlklub et andet sted på havnen.