

DRAGØR KOMMUNE

Forslag til

Lokalplan 73 og kommuneplantillæg 1

- for en ny rækkehusbebyggelse i Søvang

INDHOLD

INDLEDNING	side 3
REDEGØRELSE	
Lokalplanen baggrund	side 4
Planens indhold	
Planens forhold til anden planlægning mv	
Planens retsvirkninger	side 7
Planens midlertidige retsvirkninger	
LOKALPLANBESTEMMELSER	side 8
KOMMUNEPLANTILLÆG	side 10
KORTBILAG	side 11
1. Matrikelkort	
2. Områdets hoveddisposition	
3. Opstalter af facader	
4. Snit i bebyggelsen	
Miljøscreeningsskema	

Forslag til lokalplan 73 og kommuneplantillæg 1 til kommuneplanrevision 2013, er udarbejdet af Dragør Kommune, Plan og Teknik, august 2014.

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om områders anvendelse, bebyggelses art, omfang, placering og udformning samt om vej- og stiforhold og ubebyggede arealers fremtræden og indretning mv.

I følge planloven skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres for eksempel større bygge og anlægsarbejder, herunder nedrivning.

En lokalplan består af to dele: en planredegørelse og selve lokalplanbestemmelserne.

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen.

Planredegørelsen, som primært har til formål at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, kan ikke bruges direkte som grundlag for regulering.

Lokalplanbestemmelserne, som består af et tekstafsnit med kortbilag og evt. illustrationer, udgør det juridiske dokument, der efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse angiver bindende forskrifter for grundejere og panthavere m.fl.

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på 8 uger.

Efter vedtagelsen skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. Denne bekendtgørelse skal samtidig oplyse om klagemuligheder.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, efter at naboer og andre berørte parter er blevet orienteret.

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejendommene Fælledvej 157A og 157B, indgår i lokalcentret Søvang, der tidligere har rummet et mindre supermarked samt en børneinstitution. Ejendommene har ligget ubenyttet i ca. 12 år. Der er i denne periode gjort forskellige forsøg på at sikre en reetablering af en dagligvarebutik til Søvangs forsyning, dog uden resultat.

Kommunalbestyrelsen har på denne baggrund besluttet, at der med udgangspunkt i et konkret skitseprojekt, skulle udarbejdes en lokalplan, der muliggjorde en boliganvendelse af de 2 ejendomme.

I den forbindelse skulle der tillige udarbejdes et tillæg til kommuneplanrevision 2013, der nedlagde lokalcentret, som en del af kommunens detailhandelsstruktur.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af matr.nr. 41^{av}, 41^{az} og del af 41^{mo}. Ejendommene har et samlet grundareal på 2530 m² og er omgivet af en traditionel parcelhusbebyggelse i 1 til 1½ etage. Området har vejadgang direkte fra Fælledvej, der har status som fordelingsvej (se oversigtskort side 5). Området rummer aktuelt 2 kondemnabile bygninger, der nedrives i forbindelse med bebyggelsens realisering.

Ny boligbebyggelse

Lokalplanen foreskriver en rækkehusbebyggelse, opdelt i 2 blokke, der hver især rummer 4 boliger, opført i 1½ etage. Boligerne har et samlet etageareal på 1012 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 40, og en boligstørrelse på ca. 130 m². Bebyggelsen gives en højde på maksimalt 8,5 m, og der anlægges 16 parkeringspladser i direkte tilknytning til boligerne.

Bebyggelsen vil fremtræde med murede facader og tegltage, med udhuse i sortmalet træ (se lokalplanens bilag 2-4).

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanrevision 2013

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanrevision 2013, som enkeltområde 7.02, der er udlagt som lokalcenter. Området kan i henhold til de gældende rammebestemmelser bebygges op til 8,5 m, med en maksimal bebyggelsesprocent på 40

Kommuneplantillæg

Nærværende lokalplan 73 suppleres med et kommuneplantillæg nr. 1, der nedlægger lokalcentret og muliggør en ny boligbebyggelse i en maksimal højde på 8,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 40.



Eksisterende forhold

**DRAGØR KOMMUNE
Plan og Teknik**

Kirkevej 7, 2791 Dragør
Tlf. 32 89 03 34
Fax. 32 89 03 07



Målforhold: 1:500	J.Nr.		
Fælledvej 157A og B	Dato	Init.	Godk.
	24.11.2011	hansj	

Kortet må ikke videregives/vidersælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune

Forudgående offentlighed	<p>I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg, blev der i henhold til planlovens § 23c indkaldt ideer til den fortsatte planlægning.</p> <p>Som resultat heraf, er der ved lokalplanudarbejdelsen sket en fokusering på bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocenten samt parkeringsdækningen.</p>
Lokalplan 6	<p>Det nye lokalplanområde indgår i lokalplan 6, der blev vedtaget marts 1979. Lokalplan 6 udlagde området til centerformål. Lokalplan 6 ophæves for de ejendomme, der omfattes af lokalplan 73.</p>
Kystnærhedszone	<p>Som langt den største del af Dragør Kommune er også dette lokalplanområde beliggende i den såkaldte "kystnærheds-zone" (i en afstand af 3 km fra kysten).</p> <p>I planlovens § 5 a, stk. 4 angives, at der gælder særlige bestemmelser for "de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne. Nærværende lokalplanområde falder ikke indenfor denne kategori. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 afviger den bebyggelse, som muliggøres ved nærværende lokalplan, ikke væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området, og vil i øvrigt ikke påvirke kysten visuelt.</p>
Museumsloven	<p>Hvis der under et jordarbejde indenfor lokalplanområdet findes fortidsminder vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27.</p>
Vejloven	<p>Ny udkørsel til Fælledvej skal godkendes i henhold til vejloven. Der er pålagt vejbyggelinje langs Fælledvej i en afstand af 5 m fra vejskel. Den endelige udformning af det eksisterende busstop på Fælledvej, skal ske i samarbejde med Movia. I henhold til vejlovens § 70 kan Vejbestyrelsen i særlige tilfælde forlange, at udgifter, der er forbundet med nye overkørsler / overgange, udført som følge af ændrede trafikale forhold, afholdes af den pågældende ejer eller bruger.</p>
Miljøvurdering	<p>Der er foretaget screening af lokalplantillægget, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. skema til miljøscreening, side 12.</p> <p>Det er vurderet, at planen ikke har væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø, da området har en begrænset størrelse, og der ikke muliggøres øget bebyggelsestæthed, i forhold til de hidtil gældende planer for området. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.</p>
Grundejerforeningens vedtægter	<p>Grundejerforeningen udarbejder vedtægter for lokalplanområdets drift og vedligeholdelse, jf. bestemmelse 8.1.</p> <p>Der kan i vedtægterne, foruden forretningsorden mv., optages specifikke bestemmelser om eksempelvis den detaljerede brug af såvel de fælles- som de private havearealer, herunder regulering af læskærme, midlertidig hegning, driv- og væksthuse, legeborge, trampoliner o. lign., samt specifikke bestemmelser om beplantningens art og højde inde på de private havearealer mv.</p>

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af tillægget til lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i følge planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget til lokalplantillæg er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med planforslaget, efter nærmere retningslinjer.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst indtil et år efter forslagets offentliggørelse.

LOKALPLANBESTEMMELSER

LOKALPLAN 73

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.9. 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

Lokalplanens formål

Lokalplan 73 har til formål,

- at muliggøre indpasning af en ny tæt lav boligbebyggelse i det tidligere lokalcenter i Søvang.

Afsnit 2.

Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen omfatter matr.nr. 41^{ay} og 41^{az} og del af 41^{mo} af Store Magleby, som vist på kortbilag 1. Området forbliver i byzone.

Afsnit 3.

Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til helårsbeboelse, i form af tæt lav boligbebyggelse, og fællesfaciliteter i tilknytning hertil.

Afsnit 4.

Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Den samlede bebyggelse skal placeres og indrettes, som angivet på bebyggelsesplanen, bilag 2.

4.2 Bebyggelsesprocenten for området under ét, må ikke overstige 40.

4.3 Bebyggelsen må gives en maksimal højde på 8,5 m, i. maksimalt 1½ etage

4.4 Efter særskilt tilladelse kan der opføres affaldsgårde, redskabsskure, udhuse samt lette overdækninger, uden sidebeklædninger, af parkeringsarealer til cykler og biler, såfremt der sker efter en samlet plan.

4.5 Der må ikke foretages nogen form for tilbygninger til de enkelte boligenheder.

Afsnit 5.

Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1 Der skal til udvendige bygningssider (tag, gavle, facader) fortrinsvis anvendes tegl. Sekundære bygninger (udhuse, affaldshuse, halvtage o.lign.) kan opføres i træ, med mørk fremtræden. Den samlede bebyggelse skal efter Kommunalbestyrelsens skøn, godkendes som stemmende med

områdets karakter og de illustrationer af bebyggelsen, der indgår i nærværende lokalplan.

5.2 Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen efter særskilt godkendelse.

Afsnit 6.

Ubebyggede arealer

6.1 Udendørs opholds- og friarealer skal gives en udformning og indretning, der med hensyn til beplantning, hegning, befæstelse, belysning og inventar, som efter kommunalbestyrelsens skøn sikrer en optimal brugsværdi, og en helhed i områdets fremtræden.

6.2 Det eksisterende terræn skal fastholdes, som en i princippet jævn flade.

6.3 Hegning i skel skal ske med levende beplantning, f.eks. bøgehæk i en maksimal højde på 1,8 m.

6.4 Tag- og overfladevand skal nedsives indenfor lokalplanområdet, og må ikke tilsluttes kloak.

Afsnit 7.

Vejforhold og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til boligbebyggelsen sker via ny indkørsel, som angivet på kortbilag 2.

7.2 Der udlægges en vejbyggelinie langs Fælledvej på 5 m, målt fra vejskel. Indenfor vejbyggeliniearealet må der ikke uden tilladelse opføres nye anlæg af nogen art.

7.3 Der skal anlægges 16 parkeringspladser, som angivet på kortbilag 2.

Afsnit 8

Øvrige forhold

8.1 Samtlige ejere i lokalplanområdet har pligt til medlemskab af en grundejerforening, der skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg og beplantninger.

8.2 Udendørs lyskilder skal placeres og udformes, så der ikke optræder gener for omgivelserne.

8.3 Der kan ske udstykning af de enkelte boligenheder.

Afsnit 9

Ophævelse af lokalplan 6

9.1 Lokalplan 6, vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelsen den 1. marts 1979, ophæves for de ejendomme der er omfattet af nærværende lokalplan.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

TIL KOMMUNEPLANREVISION 2013

I henhold til planlovens § 23c, fastlægges følgende kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplanrevision 2013.

Rammeplan 2013

I Rammeplan 2013 ændres anvendelsesbestemmelsen for enkeltområde 7.02, således at en lokalplan skal sikre at :

"Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, i form af tæt lav boligbebyggelse".

"Bebyggelsesprocenten for området under ét, må ikke overstige 40, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m".

Hovedstruktur 2013

I afsnittet "Detailhandelen", side 102, udgår lokalcentret i Søvang, i kommuneplanens detailhandelsstruktur.

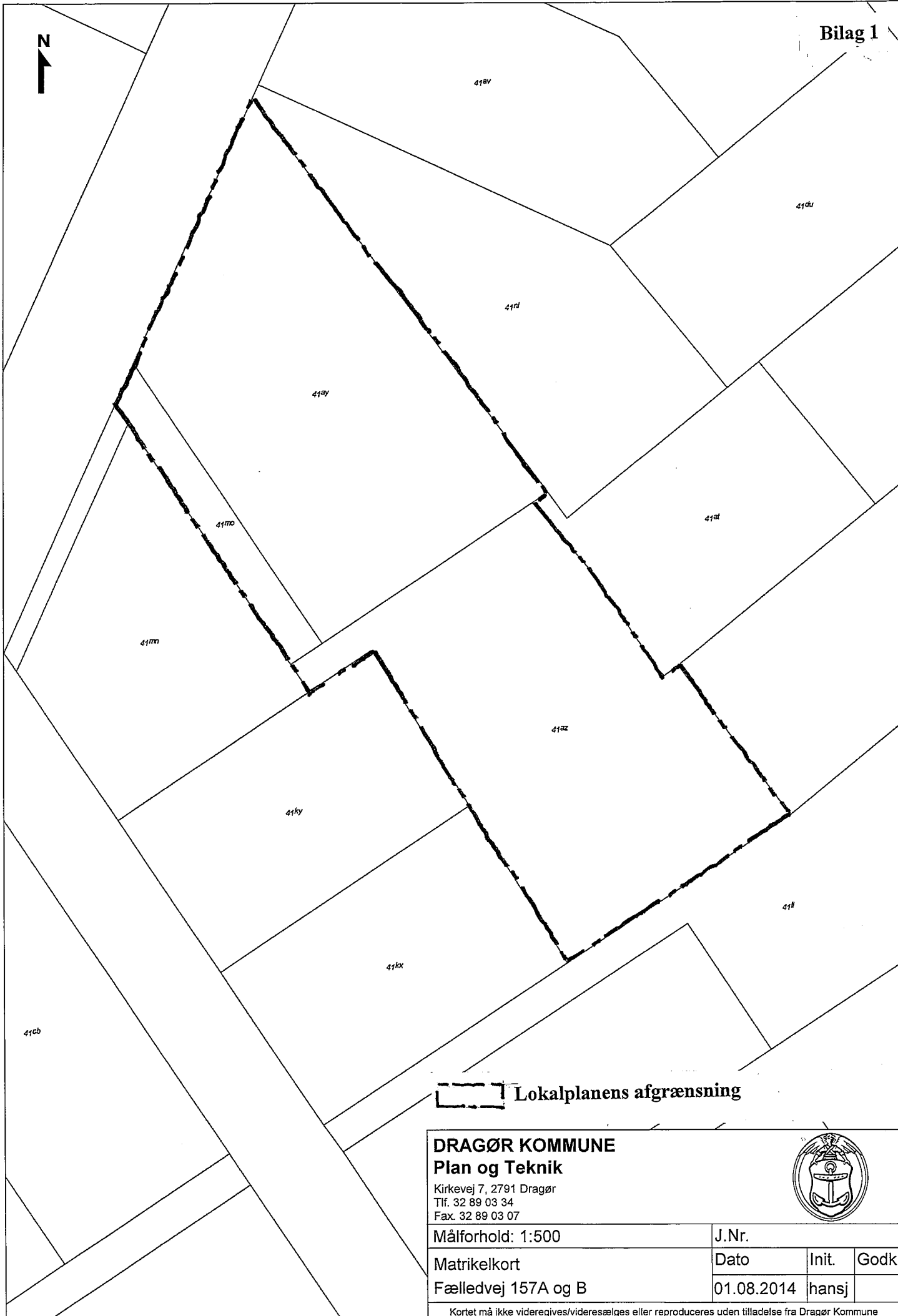
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 73 og kommuneplantillæg nr.1, til kommuneplanrevision 2013, er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 18. september 2014

Eik Dahl Bidstrup
Borgmester

/

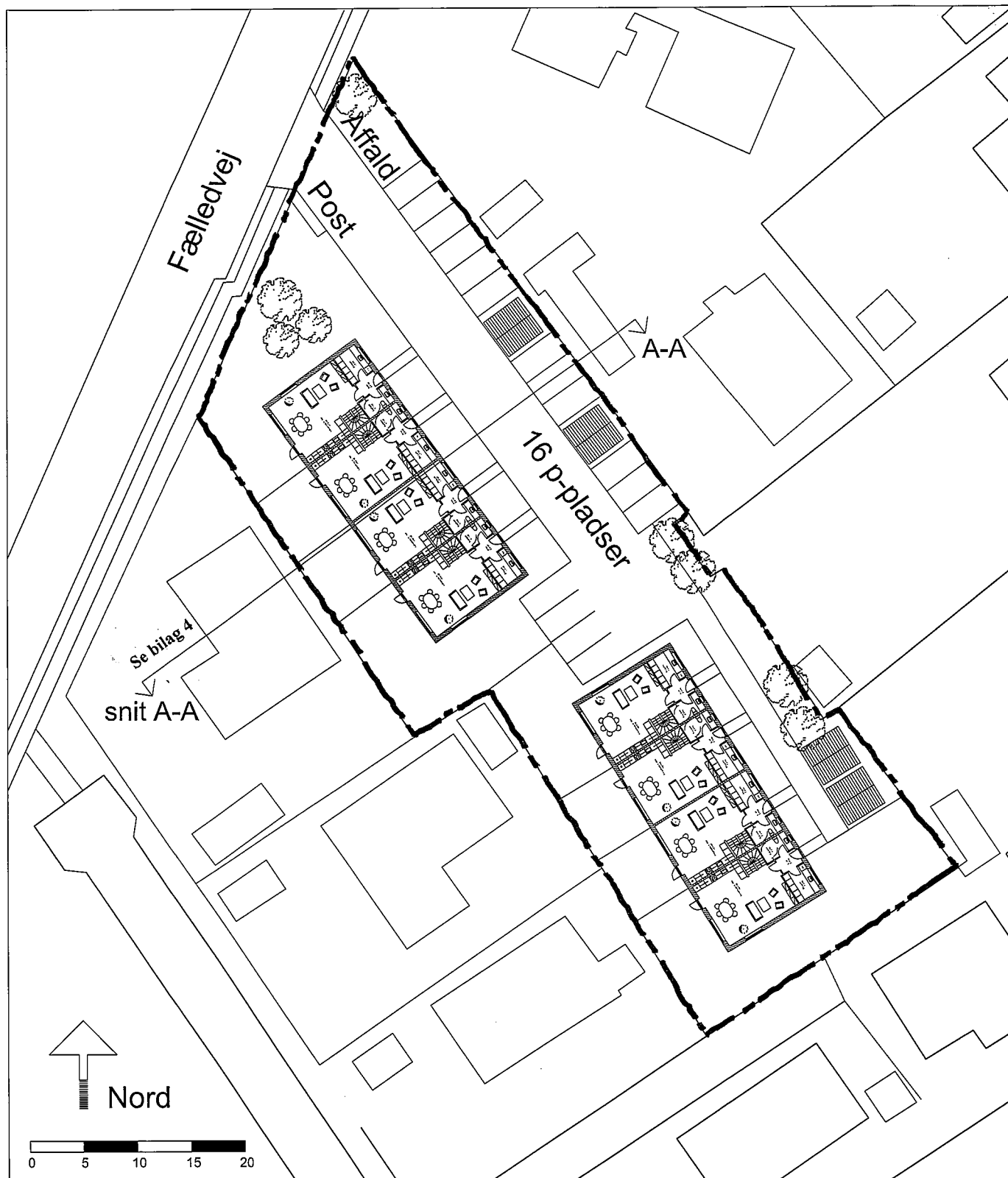
Jesper Horn Larsen
Konst. Direktør



Lokalplanens afgrænsning

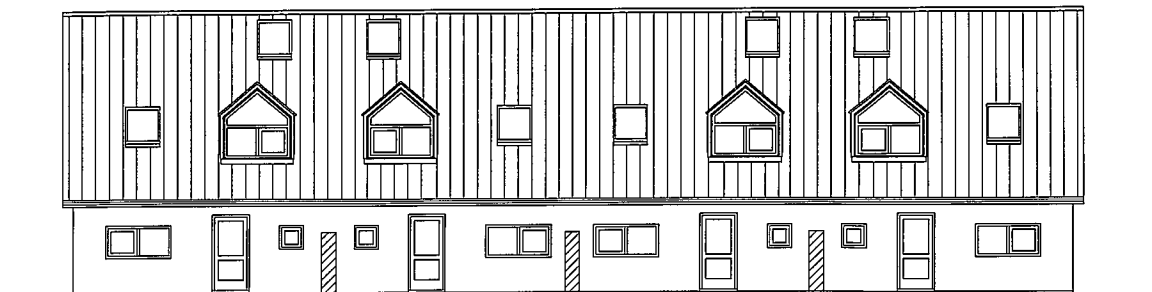
DRAGØR KOMMUNE			
Plan og Teknik			
Kirkevej 7, 2791 Dragør Tlf. 32 89 03 34 Fax. 32 89 03 07			
Målforshold: 1:500		J.Nr.	
Matrikelkort	Dato	Init.	Godk.
Fælledvej 157A og B	01.08.2014	hansj	
Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune			



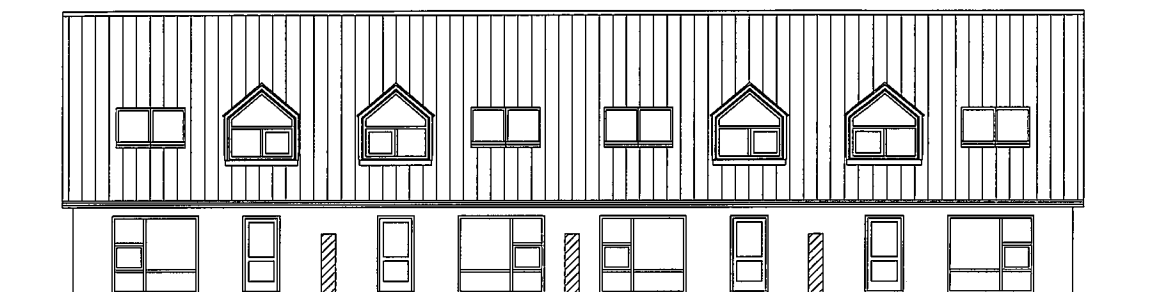


8 Rækkehuse
Fælledvej 157, Søvang

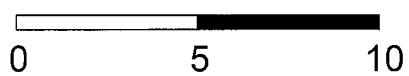
Samlet bruttoareal	1012 m ²
Grundareal	2530 m ²
Bebyggelsesprocent	40 %



Facade mod nordøst - sti



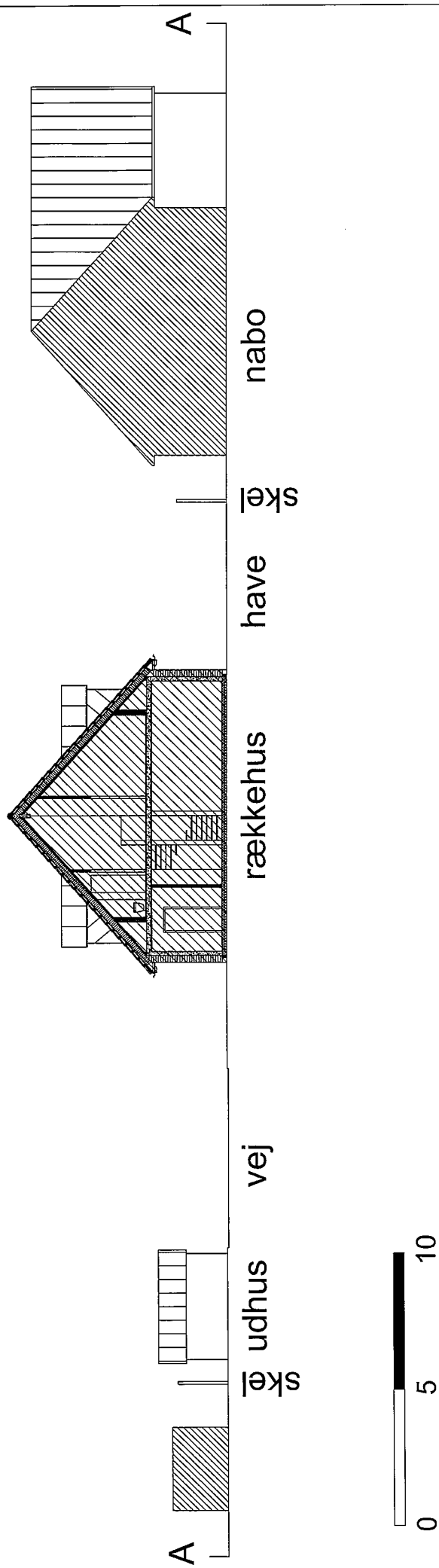
Facade mod sydvest - have



8 Rækkehuse
Fælledvej 157, Søvang

Samlet bruttoareal 1012 m²
Grundareal 2530 m²
Bebyggelsesprocent 40 %

Snit A-A



8 Rækkehuse
 Fælledvej 157, Søvang
 Samlet bruttoareal 1012 m²
 Grundareal 2530 m²
 Bebyggelsesprocent 40 %

Skema til miljø-screening af planer og programmer

Forslag til Lokalplan 73 for en ny rækkehusbebyggelse i Søvang

22.8.2014

Emne	Ingen påvirkning	Påvirkning	Væsentlig påvirkning	Utilstrækkelig viden	Indgår i plan	Bemærkninger
Landskab og bymiljø (grønne områder, visuel indpasning)	x				x	Planen sikrer at den nye bebyggelse indpasses under nøje hensyntagen til det omgivende boligområde
Forurening (jord, vand, luft, støj, spildevand mv.)	x					Det forudsættes, at der ved byggeriets gennemførelse tages nødvendige miljøhensyn, jfr. anden lovgivning herom.
Trafik (sikkerhed/tryghed, støj)	x					Områdets trafikbetjening fra Fælledvej opretholdes. Planen vurderes ikke at medføre væsentlig mere trafik, vurderet i forhold til den tidligere anvendelse.
Dyre- og planteliv (flora, fauna samt biologisk mangfoldighed)	x					Planen vil ikke medføre nye aktiviteter, der vil påvirke dyre- og planteliv i området.
Befolkning (sikkerhed, sundhed, materielle goder)		x			x	Planen beskriver rammerne for indplacering af en ny bebyggelse, der generelt kan tilføre området ny værdi for de omboende.
Kulturarv (arkitektonisk arv, bevaring af kulturmiljø og bygninger, arkæologisk arv)	x				x	Planen understøtter den eksisterende bygningskultur i Søvang.
Klima (forebyggelse og tilpasning)	x					Planens rammer for indplacering af nye bygninger, skønnes ikke at medføre nogen væsentlig forøgelse af CO2-udledning og energiforbrug.
Miljøvurdering ?						Nej

