DRAGØR
KOMMUNE

Forslag til Lokalplan 90

For Dragørhjørnet

inkl. Kommuneplantillæg 10

November 2026

Forord

Forslag til Lokalplan 90 er udarbejdet efter anmodning fra en privat bygherre, der ønsker mulighed for etablering af boliger ved hjørnet mellem Kirkevej og Stationsvej, kendt som Dragørhjørnet. Anmodningen blev politisk imødekommet og lokalplanlægningen igangsat den 5. marts 2026. Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af og i overensstemmelse med den politisk godkendte startredegørelse samt efterfølgende politiske tilkendegivelser om planlægningen.

Dragørhjørnet har en markant og central placering i Dragør ved vejkrydset mellem Kirkevej, Kongevejen, Stationsvej og Vestgrønningen og overfor anlægget Nordre Væl. Lokalplanområdet ligger således, hvor Dragørs historiske bydel mod øst mødes med den nyere by mod vest.

Lokalplanen giver mulighed for, at de eksisterende etageboliger langs Kirkevej og Stationsvej kan renoveres, og at der kan etableres en ny etageejendom som erstatning for den eksisterende en-etages erhvervsbygning med fladt tag, som ligger ud til krydset mellem Kirkevej og Stationsvej – Dragørhjørnet. Herudover kan der etableres boligbebyggelse i to etager i bebyggelsens baggård som erstatning for et eksisterende garageanlæg.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger området til blandede byfunktioner og fastsætter nyt etageantal og ny bebyggelsesprocent for området.



Figur 1: Skråfoto. Dragørhjørnet set fra syd.

Indholdsfortegnelse

Forord ... **2**
Indholdsfortegnelse ... **4**
Indledning ... **6**
Om lokalplaners indhold og udarbejdelse ... 6
Mindretalsudtalelse ... 7
Planredegørelse ... **8**
Baggrund ... 8
Områdets historik ... 8
Nuværende forhold ... 10
Lokalplanens indhold ... **13**
Zonestatus og anvendelse ... 13
Bebyggelsens omfang og placering ... 13
Skygge og indkig ... 14
Adgangsforhold og infrastruktur ... 16
Grønne områder og friarealer ... 17
Miljøhensyn ... 19
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... **20**
Kommuneplan 2022 ... 20
Boligbyggeri ... 20
Detailhandel ... 20
Erhverv 21
Parkering ... 21
Dragør gamle by og havn som tentativ verdensarv ... 21
Arkitektonisk kvalitet i bydelene uden for kulturmiljøerne ... 22
Klimatilpasning og oversvømmelse ... 23
Kommuneplanramme ... 23
Kommuneplantillæg ... 24
Lokalplan ... 24
Fingerplan 2019 ... 24
Kystnærhedszone ... 24
Naturbeskyttelsesloven ... 25
Natura 2000 ... 25
Habitatdirektivet ... 25
Naturfredning ... 26
Museumsloven ... 26
Varmeforsyning ... 26
Affald 26
Spildevandsplan ... 27
Jordforurening ... 27
Grundvand ... 27
Trafik og trafiksikkerhed ... 27
Vejstøj 28
Miljøvurdering ... 29
Klimasikring ... 29
Arkitekturpolitik ... 30
Servitutter ... 31
Lokalplanens retsvirkninger ... **33**
Fremtidig anvendelse ... 33
Eksisterende anvendelse ... 33

Dispensation 33
Midlertidig retsvirkning 33
Lokalplanbestemmelser 34
Lokalplan 90 34
Vedtagelsespåtegning 41

Indledning

Om lokalplaners indhold og udarbejdelse

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om områders anvendelse, bebyggelsens art, omfang, placering og udformning samt om vej- og stiforhold og ubebyggede arealers fremtræden og indretning mv.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres for eksempel større bygge- og anlægsarbejder.

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

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, må ikke bruges direkte som grundlag for regulering, men kan anvendes til at sætte retning for fortolkning af de enkelte bestemmelser.

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.

Efter udarbejdelsen af lokalplanforslaget vil det blive sendt i offentlig høring, hvor borgere, organisationer og andre interesserede har mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser. Herefter vil lokalplanforslaget blive behandlet politisk, og hvis det godkendes, vil det blive vedtaget som en ny lokalplan for området.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist.

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.

Mindretalsudtalelse

Kommunalbestyrelsen har den 29. oktober 2026 godkendt forslaget til Lokalplan 90 og Kommuneplantillæg 10 for Dragørhjørnet, der derfor sendes i mindst 8 ugers offentlig høring.

Liste T stemte i mod at sende planforslagene i høring med følgende begrundelse: ”Liste T ønsker ikke at godkende en lokalplan, der ikke tager hensyn til de nærmeste naboer og en miljøscreening, der blot anser nedlæggelse af parkeringspladser og tilføjelse af nye boliger som værende uproblematisk og uden at man aktivt tager initiativ til at løse denne problematik.”

Planredegørelse

Baggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra grundejer, der ønsker at ombygge Dragørhjørnet, herunder med udskiftning af de eksisterende facader og tilføjelse af en ny hjørnebygning.

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt 5, som ikke indeholder regulerende bestemmelser for bygningens udformning, udover at der kan bygges i 3 etager. Denne lokalplan er udarbejdet for at kunne fastlægge bestemmelser for fremtidig bebyggelses udseende og fremtræden.

Bygherre har anmodet om etablering af boligbebyggelse i 4 etager med mulighed for erhverv i stueetagen. Den gældende lokalplan og kommuneplanramme giver kun mulighed for bebyggelse i 3 etager. Der er derfor sideløbende med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Områdets historik

Lokalplanområdet omfatter ejendommen kendt som Dragørhjørnet. Ejendommen, der ligger på tæt ved den gamle bydel og ud til Kirkevej, der udgør den primære indfaldsvej til Dragør, har en markant placering i byen.



Figur 2: Dragørhjørnet, ca. 1956. Gengivet med tilladelse fra Museum Amager, Historisk Arkiv Dragør.

På stedet lå oprindeligt en vævefabrik, Højerup, opført i 1834. Fabrikkens nordlige bygning var i to etager, mens der på hjørnet af Kirkevej og Stationsvej var en lav hjørnebygning i en etage kendt som Dragørhjørnet. Begge dele af bygningen havde sadeltag med røde vingetegl. Fabrikken blev i 1957 revet ned og erstattet af de to eksisterende boligejendomme i tre etager placeret langs hhv. Kirkevej og Stationsvej. Disse er bygget sammen med en bygning i en etage med erhvervslejemål. Foran denne er etableres et lille torv, hvor den tidligere hjørnebygning stod.

I baggården til etageejendommene er en bygning indeholdende 12 garager, der blev opført sammen med etageboligerne. Alle de eksisterende bygninger har fladt tag.

Etageboligerne, der er element-/montagebyggeri fremstod oprindeligt med facader i blanding af gule mursten og hvide facadeplader. Således var gavlene oprindeligt overvejende i gule mursten, mens facaderne og gavlenes midterparti var i hvide facadeplader som vist på figur 1.

Erhvervsbygningen, der har fungeret som butiksarkade, havde ligeledes gule murstensfacader. Disse er i dag pudsede og malet i en mørkegrå farve, mens etageboligerne er beklædt helt med blå facadeplader.



Figur 3: Dragørhjørnet i 1980'erne. Billede fra arkiv.dk. Gengivet med tilladelse fra Museum Amager, Historisk Arkiv Dragør.

Nuværende forhold

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 8a samt en mindre del af vejlitra 7000co begge Dragør By, Dragør. Lokalplanområdet udgør et areal på 2.472 m².



Figur 4: Lokalplanområdet.

Området afgrænses mod syd af Kirkevej, der med forlængelsen Englandsvej er den primære indfaldsvej til Dragør. Syd for Kirkevej og sydøst for lokalplanområdet ligger Dragør Kirke.

Området afgrænses mod øst af Stationsvej. På modsatte side af Stationsvej ligger anlægget Nordre Væl og øst og sydøst herfor ligger Dragør gamle bydel, der er kendt for sin karakteristiske byplan med smalle østvestgående gader og en- og toetagers smalle, gulkalkede huse med røde, teglhængte sadeltage.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Linde Allé. Langs Linde Allé nord for lokalplanområdet er en række sammenbyggede boliger i én etage med udnyttet tagetage. Rækkehusene er opført i gule mursten og har sadeltag med røde vingetegl. Boligerne baghaver udgør lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest.

Nord for lokalplanområdet ligger ud til Stationsvej en rødstensvilla i 2 etager. Villagrunden udgør lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Nord for villaen ligger etageboliger i røde teglsten.



Figur 5: Gule rækkehuse langs Linde Allé nordvest for lokalplanområdet; villa og etageboliger i røde teglsten nord for lokalplanområdet.

De ubebyggede arealer i såvel baggården som langs vejene er overvejende befæstede. Der er dog mindre græsarealer langs boligbebyggelsens baggårdsfacader.

Mod krydset mellem Kirkevej og Stationsvej er et flisebelagt areal, der oprindeligt har fungeret som butikstorv med en lav hæk på hjørnet mod krydset.



Figur 6: Øverst: Lokalplanområdet set fra Vestgrønning; forpladsen med erhvervslejemål. Nederst: Etageboligernes facade mod Kirkevej; baggården med garager.

Lokalplanens indhold

Zonestatus og anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets zonestatus som byzone.

Lokalplanen udlægger området til bolig og erhverv, hvorved områdets anvendelse fastholdes. De eksisterende erhvervslokaler i området skal således anvendes til erhverv og fællesfaciliteter. Erhverv skal være kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde, f.eks. butik, café, kontor eller lignende.

Øvrig bebyggelse, herunder ny bebyggelse ovenpå erhvervslokalerne, skal anvendes til boliger.

Bebyggelsens omfang og placering

Det samlede etageareal må ikke overstige 4.200 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 170 for lokalplanområdet under ét.

Lokalplanen giver mulighed for ombygning af eksisterende etageboliger langs hhv. Kirkevej og Stationsvej. Herudover udlægges to byggefelter, hvor der må etableres ny bebyggelse.

Byggefelt B1 udlægges med udgangspunkt i den eksisterende lave erhvervsejendom mod krydset mellem Kirkevej og Stationsvej. Inden for byggefelt B1 må der etableres en etageejendom i maks. fire etager og med en bygningshøjde på maks. 15 m.

Byggefelt B2 udlægges langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest, hvor der er eksisterende garagebebyggelse. Der må inden for byggefeltet etableres lav boligbebyggelse i maks. to etager og med en bygningshøjde på maks. 6,75 m.

Byggefelterne fremgår af lokalplanens Kortbilag 3. Afgrænsningen af byggefelterne er parallelle med hhv. skel og de eksisterende etageboliger facader. Afstande fremgår af Kortbilag 3.

Skygge og indkig

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bebyggelse inden for byggefelt B2 må have en facadehøjde på maks. 6 m i skel, lige som der ikke må etableres vinduer eller døre i facade i skel. Således undgås indkigsgener fra boligbebyggelse inden for byggefelt B2. Bebyggelsen vil endda skærme for indkig fra eksisterende etageboliger inden for lokalplanområdet.

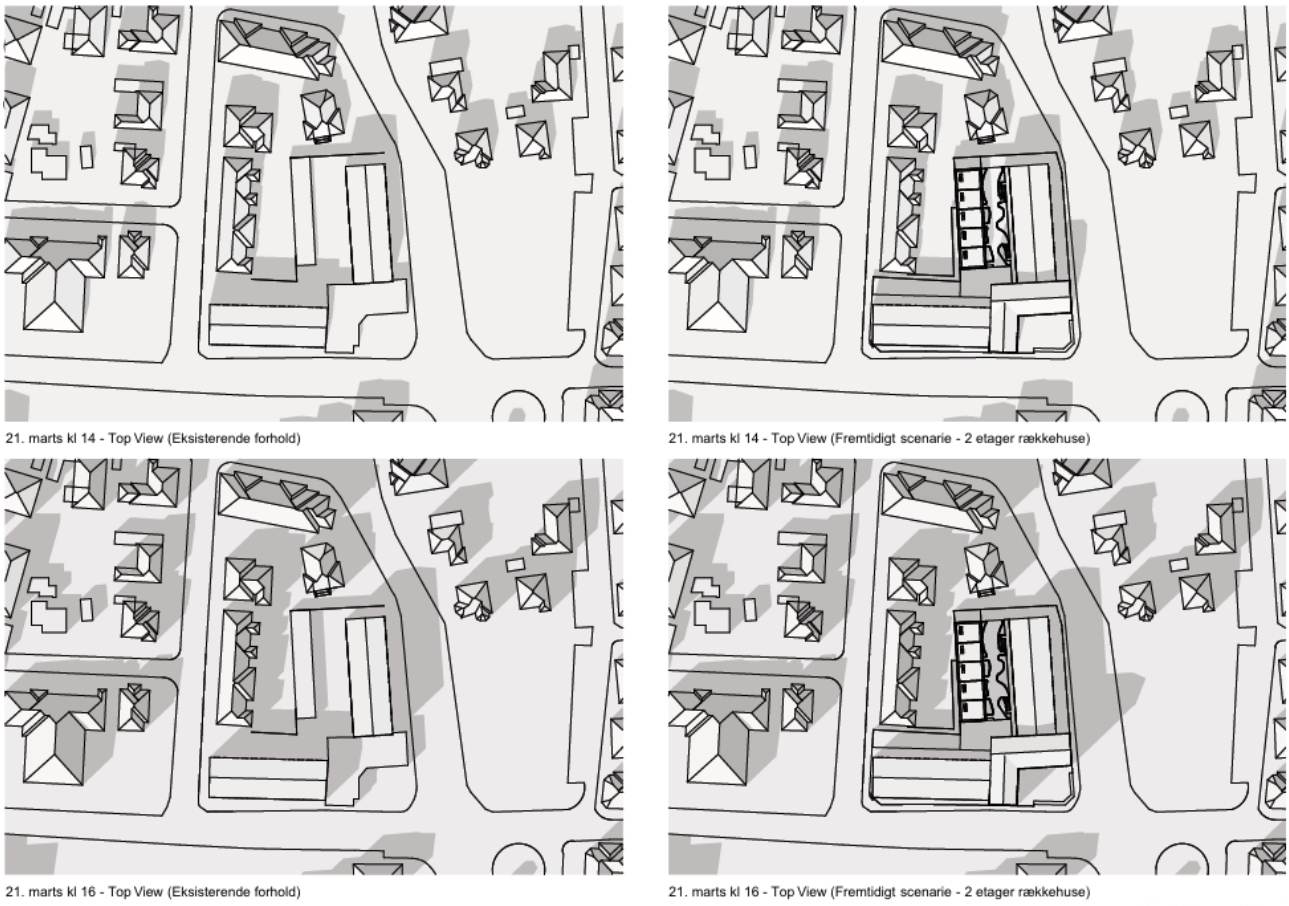


Figur 7: Eksisterende og fremtidige forhold set fra baghaverne til boligerne langs Linde Allé.

Bestemmelsen om facadehøjde vil ligeledes være med til at mindske skyggepåvirkningen af baghaverne til Linde Allé 6-14. Bygherre har udarbejdet skyggediagrammer for det foreslåede projekt. Herunder følger den forventede skyggepåvirkning omkring forårsjævndøgn ved lokalplanens realisering.



Figur 8: Skygger 21. marts kl. 9 og 12. Eksisterende skyggeforhold til venstre, fremtidige skyggeforhold til højre.



Figur 9: Skygger 21. marts kl. 14 og 16. Eksisterende skyggeforhold til venstre, fremtidige skyggeforhold til højre.

Adgangsforhold og infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Linde Allé mod vest og Stationsvej mod øst. Disse vejadgange fastholdes.

Garagerne er derfor smalle og anvendes i dag til opbevaring og renovation. Det flisebelagte areal foran garagerne er for smalt til at tjene som parkeringsplads. Der er således ikke nævneværdige parkeringsmuligheder inden for lokalplanområdet i dag.

Lokalplanområdet ligger centralt i Dragør tæt på busforbindelser og offentlige parkeringspladser. Lokalplanen indeholder derfor ikke krav om etablering af parkeringspladser.

Der stilles krav om etablering af cykelparkeringspladser. Cykelparkering kan etableres i kælder.

Grønne områder og friarealer

Lokalplanen indeholder krav om etablering af udendørs fælles friarealer på samlet mindst 500 m². Ved fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder svarer det til, at samtlige friarealer bag de eksisterende etageboliger – med undtagelse af trappeopgange og områder til renovation – skal indrettes til fælles friarealer, herunder et tilstrækkeligt fælles opholdsareal. Bebyggelsen fungerer som skærm mod støj fra Kirkevej og Stationsvej, hvorved Miljøstyrelsens vejledende støjkrav vil kunne overholdes på opholdsarealerne. Brandveje, stier og lignende kan medregnes til opholdsarealer, såfremt de er indrettet hertil, og Miljøstyrelsens vejledende støjkrav er overholdt.

Der er krav om, at de fælles friarealer skal anlægges med områder til aktivitet, privat og fælles ophold. Således vil der blive skabt opholdsarealer med et varieret udtryk og varierede opholdsmuligheder.

Ved krydset mellem Kirkevej og Stationsvej er en mindre pladsdannelse, der har fungeret som butikstorv. Pladsen omgives af en lav erhvervsbygning, hvis facader oprindeligt havde udhæng (baldakin), hvilket bl.a. kan ses på figur 3. Disse er i dag fjernet, hvorved bebyggelsen ikke tilbyder samme ly og læ for pladsens og bebyggelsens brugere som tidligere. Forpladsen, der er belagt med herregårdssten, afgrænser mod vejkrydset med en lav bøgehæk.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af etageboliger, hvor den lave erhvervsbygning i dag står. Den nye bebyggelse vil danne ryg til forpladsen, der vil få en mere intim karakter og skala. Lokalplanen indeholder bestemmelser om forpladsens belægning og beplantning. Disse skal være med til at sikre pladsens forskønnelse, så den vil kunne fungere som samlingspunkt for såvel lokalplanområdets beboere som i Dragør generelt.

Udover etablering af plantebede indeholder lokalplanen krav til plantning af mindst ét træ på forpladsen. Træet vil sammen med træerne på Nordre Væl skabe en grøn indramning af Stationsvej.

Der skal foran bebyggelsen være plads til de nødvendige brandredningsarealer.



Figur 10: Mulig fremtidig indretning og udtryk af forpladsen.



Figur 11: Mulig indretning af opholdsarealer i baggården.

Miljøhensyn

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af de trafikerede veje Kirkevej og Stationsvej. Den eksisterende bebyggelse har facader parallelt med disse veje, og støjberegninger viser, at facaderne påvirkes af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2022

Kommuneplanen indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling. I det følgende gennemgås retningslinjer og afsnit med relevans for lokalplanen.

Boligbyggeri

Fra kommuneplanen:

> ”Retningslinjer for boligbyggeri
>
> - Der udlægges ikke nye arealer på bar mark til boligbyggeri.
> - Fremtidigt boligbyggeri i Dragør Kommune skal ske, hvor eksisterende byområder med anden anvendelse kan ændres til boligområder, og ved at der indpasses nye boliger i eksisterende boligområder.
> - Nybyggeri af boliger skal bidrage til et mere varieret boligudbud med flere mindre boliger.”

Lokalplanen giver mulighed for fortætning af et eksisterende byområde med nye etageboliger og rækkehuse. Der kan inden for lokalplanområdet etableres mindre, seniorvenlige etageboliger, der vil være med til at øge udbuddet af denne boligtype og boligvariationen i Dragør.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger inden for Dragør bymidte, hvor den samlede ramme for detailhandel i henhold til kommuneplanen er 12.200 m². Dagligvarebutikker må have en størrelse på maks. 3.000 m², og udvalgsvarebutikker maks. 1.500 m². Ifølge Dragør Kommunes seneste detailhandelsredegørelse er der en restrummelig i bymidten på 5.922 m².

Der må etableres butikker inden for lokalplanens område. Det samlede etageareal til butiksformål må ikke overstige 300 m² inden for lokalplanens område, og etagearealet for den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik må ligeledes være maks. 300 m².

Erhverv

Ifølge kommuneplanens retningslinjer for erhverv er der langs de centrale dele af Vestgrønningen, Stationsvej og Kirkevej muligheder for "miljøvenlige byerhverv i form af butikker, restauranter, hoteller, liberale erhverv, kultur- og fritidsinstitutioner m.v."

Der må i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer inden for lokalplanens område etableres kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde, f.eks. butik, café, kontor eller lignende.

Parkering

"Det bærende princip i Dragør Kommune er, at parkering skal ske på egen grund", jf. kommuneplanens retningslinje for parkering. Der er ikke nævneværdige parkeringsmuligheder inden for lokalplanområdet i dag, og der udlægges ikke parkeringspladser med lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger centralt i Dragør med offentlige parkeringsmuligheder i nærområdet. Desuden er der busstop for både linje 33, 35 og 250S lige uden for lokalplanområdet.

Dragør gamle by og havn som tentativ verdensarv

I kommuneplanens retningslinjer fastsættes det, at "oplevelsen af sammenhæng mellem Dragør gamle bydel, havnen, grønningen og vandet skal varetages i bufferzonen."

Lokalplanområdet ligger inden for bufferzonen. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse vil fremstå med gule facader i overensstemmelse med det historiske kulturmiljø. Bebyggelsen, der delvist er en renovering af etageboliger fra 1950'erne, vil dog fortsat have et mere moderne udtryk end bygningerne inden for det historiske kulturmiljø. Facaderne vil fremstå i gule mursten og puds, og tage med hældning vil være i røde teglsten. Bebyggelsen vil således respektere kulturmiljøet uden at efterligne de historiske gadehuse.

Mellem lokalplanområdet og den gamle bydel ligger Nordre Væl og Vestgrønningen, der udgør et sammenhængende og bredt byrum, som adskiller den gamle bydel fra den nyere by mod øst. Det arkitektoniske udtryk på den planlagte bebyggelse indpasses i en helhed øst for dette byrum, hvor bygningerne har et mere moderne udtryk, f.eks. Dragør Skole og etageboligerne ved Stationsvej hhv. syd og nord for lokalplanområdet.

Arkitektonisk kvalitet i bydelene uden for kulturmiljøerne

Kommuneplanens generelle retningslinjer for arkitektonisk kvalitet:

- ”Lad de omkring liggende bygningers udtryk og typologier, bygningsdetaljer, farver og materialer kan give inspiration til nyt byggeri.
- Lad proportioner og byggeskik i nabobebyggelser skinne igennem i nybyggeriet.
- Højderne for nyt byggeri skal som udgangspunkt afspejle den eksisterende bygningshøjde i kommunen, som for boligbebyggelse er ca. 8-9 meter.
- Tag ved ombygninger og tilbygninger til eksisterende huse afsæt i husets byggestil og respekter den orientering og placering på grunden som er kendetegnet for kvarteret eller vejen.
- Bevaringsværdige helheder skal respekteres ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse.
- Respekter byggelinjer når et nyt hus skal placeres på grunden.
- Brug materialer og proportioner som hører huset til.
- Forny med omtanke og respekt for husets kulturarv.
- Vær særlig opmærksom på havearealets kvalitet, når der bygges tæt.
- Hav fokus på byranden og overgangen mellem by og landskab – f.eks. ved at fastholde den skarpe bykant mod de åbne engarealer og forstrand.”

Lokalplanen giver mulighed for et nyt facadeudtryk og tilbygning til eksisterende etageejendomme fra 1957. Etageejendommene vil fastholde deres nuværende proportioner og tagform, mens facader kan udskiftes til gule teglmursten med reference til Dragørs gamle bydel, hvor husene langt overvejende fremstår med gule pudsede facader, enkelte dog i blank mur

Der kan etableres rækkehuse bag de eksisterende etageejendomme samt nye etageboliger ovenpå eksisterende erhvervsbygning mellem etageejendommene. Såvel rækkehuse som nye etageboliger skal udføres som gule pudsede facader.

Den nye hjørnebygning, der lige som den eksisterende lave hjørnebygning skaber et indadvendt hjørne, må være i 4 etager, og den vil dermed blive én etage højere end de eksisterende etageejendomme langs Kirkevej og Stationsvej. Højdeforskellen vil sammen med skiftet i facadeudtryk være med til at forstærke oplevelsen af, at bebyggelsen fremstår som tre selvstændige bygningskroppe.



Figur 12: Eksisterende og fremtidige forhold set fra Vestgrønningen.

Hjørnebygningen må have en bygningshøjde på op til 15 m, som Dragør Skoles højeste bygning, Vestgrønningen 9 fra 1919. Etageboligerne på Dragør Stationsplads 2-4 er ca. 13 m høje.

Klimatilpasning og oversvømmelse

Det følger af kommuneplanens retningslinjer, at der kun kan "planlægges for ny bebyggelse i et oversvømmelsestruet område, hvis planlægningen samtidig forholder sig til klimatilpasning og sikring mod oversvømmelse for det nye byggeri."

I kommunens aktuelle planlægning for kystbeskyttelse arbejdes med digebeskyttelse for hele kommunens kyststrækning svarende til en 100-årshændelse.

Lokalplanområdet ligger i kote ca. 3,0 m og er således uden særlig risiko for oversvømmelse. Der henvises til afsnittet "Klimasikring".

Kommuneplanramme

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 1.06, der udlægger området til centerområdet. Anvendelsen fastlægges til centerformål, offentlige formål, boligformål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten for må ikke overstige 110, og bebyggelse må være i højst 3 etager.

Med lokalplanen gives mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 170 og bebyggelse i 4 etager. Lokalplanforslaget er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og der er sideløbende med lokalplanlægningen udarbejdet et forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2022.

Kommuneplantillæg

Da der ikke er overensstemmelse mellem eksisterende kommuneplanrammer og den ønskede bebyggelse, er der med forslag til Tillæg 10 til Kommuneplan 2022 udarbejdet et forslag til en ny kommuneplanramme for området.

I kommuneplantillægget aflyses ramme 1.06 for den del, der er beliggende inden for lokalplanområdet. Her erstattes kommuneplanrammen med en ny kommuneplanramme 1.06.01.

Områdets anvendelse fastholdes til centerområde, men bebyggelsesprocenten øges til højst 170 og etageantallet til højst 4.

Med kommuneplantillægget udlægges området ligeledes til område med blandede byfunktioner, jf. planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2.

Lokalplanen kan ikke vedtages endeligt, før Tillæg 10 til Kommuneplan 2022 er vedtaget.

Lokalplan

Vedtagelsen af Lokalplan 90 indebærer ophævelse af Byplanvedtægt nr. 5 for ejendommen matr.nr. 8a Dragør by, Dragør.

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Lokalplanområdet ligger inden for det *ydre storbyområde (byområde)*.

Lokalplanområdet ligger uden for støjkonsekvensområdet for Københavns Lufthavn, Kastrup.

Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger, som størstedelen af byzonearealerne i Dragør Kommune, inden for den kystnære del af byzonen, hvor der ved ny bebyggelse skal tages hensyn til den kystlandskabelige helhed, bevaringsværdige helheder i bystrukturen samt naturinteresserne på de omgivende arealer. For bygningshøjder over 8,5 m kræves en nærmere begrundelse og beskrivelse i lokalplanredegørelsen. Hvis højden afviger betydeligt fra de eksisterende bygninger i området, skal der også gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 14,5 m, hvilket er højere end de fleste omkringliggende bygninger, herunder bygningerne mellem lokalplanområdet og kysten. Det vurderes, at den øverste del af en bygning på 14,5 m vil kunne ses fra vandet og de yderste dele af dækmolerne ved Dragør Havn. Byens silhuet tegnes her af den gamle bydels røde tegltage. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at facade mere end 9-10 m over terræn samt tage skal være i røde skærmtegl eller røde vingetegl. Bygningen vil således fremstå i overensstemmelse med de øvrige byhuse og indgå byens silhuet. Lokalplanen vil derfor ikke medføre en væsentlig visuel påvirkning af kysten.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra nærmeste naturbeskyttelsesområde, som er et overdrev ved Stationsvej og Ndr. Dragørvej nord for lokalplanområdet. Overdrevet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, der fastsætter, at der ikke foretages tilstandsændringer i området. Idet lokalplanområdet allerede er bebygget, og der ligger anden bebyggelse mellem lokalplan-området og overdrevet, vil lokalplanen ikke medføre påvirkning af det beskyttede areal.

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen for Dragør Kirke. Opførelse af bebyggelse med en højde over 8,5 m kræver dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 19 og 65.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område, nr. 143 Vestamager og havet syd for, er beliggende 570 m fra lokalplanområdet og udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127. Beskyttelsesområdet omfatter store dele af kommunens samlede kystareal fra Dragørs gamle bydel i øst til kommunegrænsen til Tårnby Kommune i vest. Lokalplanen omfatter en allerede bebygget ejendom, og den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, har karakter af huludfyldning. Arealet mellem lokalplanområdet og Natura 2000-området er et fuldt udbygget byområde, der bl.a. omfatter Dragørs gamle bydel. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Habitatdirektivet

Planområdet er undersøgt for registreringer på databaserne Naturdata (Danmarks Miljøportal) og Arter.dk for arter listet på Habitatdirektivets bilag IV og rødlistede arter. Der er registreret en rækkeflagermusarter ved strandengene syd for Dragørs gamle bydel og helt op til Dragør Kirkegård, som ligger umiddelbart sydvest for lokalplanområdet.

Der findes ingen registreringer af flagermus eller andre bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Lokalplanen omfatter en allerede bebygget ejendom, og den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, har karakter af huludfyldning, og der fældes ingen træer ved lokalplanens realisering. Det vurderes, at det planlagte ikke vil beskadige eller ødelægge forholdene, herunder raste- og ynglesteder, for de arter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Skulle der under byggefasen inden for lokalplanområdet konstateres forekomst af en bilag IV-art, skal arbejdet standses. Før genoptagelse skal der laves en konsekvensvurdering for at belyse, om projektet kan gennemføres eller ej.

Naturfredning

Lokalplanen omfatter ikke fredede områder.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejde inden for lokalplanområdet findes fortidsminder, skal de anmeldes til Kroppedal Museum, og jordarbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Varmeforsyning

Lokalplanen kræver, at den valgte varmeforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmeplan.

Affald

Affald skal håndteres og sorteres i henhold til Dragør Kommunes til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald, retningslinjer for nedgravede affaldsbeholdere samt Affaldsbekendtgørelsen.

Der skal altid reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald. Der stilles dermed krav om, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Dragør Kommunes affaldsregulativ for husholdningsaffald indeholder en række krav til adgangsvejen for at få hente affald. Heraf blandt andet, krav om jævn fast belægning, tilstrækkelig bredde på adgangsvejen og en frihøjde på mindst 2,2 m.

Etablering af nedgravede affaldsløsninger/molokker skal til enhver tid følge retningslinjerne for nedgravede affaldsbeholdere.

Regulativet stiller også krav om, at adgangsveje og standplads er tilstrækkeligt oplyst og holdes i god stand, herunder at de er ryddet for sne og gruses på samme måde som påbudt for fortove, på de tider der er fastsat afhentning af affaldet.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Center for Plan, Teknik og Erhverv.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune. Området ligger inden for kloakopland DKKKO1, der er planlagt til fælleskloak.

Jordforurening

Lokalplanområdet er registreret som henholdsvis V1 og område udgået inden kortlægning.

Områder på vidensniveau 1 (V1) betyder, at der er mistanke om forurening. Områder udgået inden kortlægning er enten lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning, så de ikke bliver kortlagt som forurenet, eller områder, hvor det har været vurderet, om de skulle kortlægges som mulig forurenet på vidensniveau 1, men hvor området på baggrund af de historiske oplysninger frikendes.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Byzonearealer er som udgangspunkt områdeklassificeret med krav om analyser, hvilket også gælder for lokalplanområdet. Det kan derfor forventes, at jord kan være lettere forurenet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), hvilket betyder, at grundvandet skal beskyttes mod forurening.

Trafik og trafiksikkerhed

Lokalplanen ændrer ikke på vejstrukturen i området. Den eksisterende vejadgang til lokalplanområdet fastholdes.

Der etableres ikke parkeringspladser inden for lokalplanområdet, og lokalplanområdets beboere må derfor parkere uden for lokalplanområdet eller benytte sig af kollektiv transport. Med lokalplanens realisering vil boligantallet stige inden for lokalplanområdet, og det må derfor forventes, at fodgængertrafikken til og fra området vil stige. Ligeledes forventes det, at lokalplanens realisering vil medføre forøgelse af trafikken i lokalområdet, herunder

parkeringssøgende trafik. Forøgelsen vil dog ikke være væsentlig hverken i forhold til trafikafvikling eller trafiksikkerhed.

Vejstøj

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af Kirkevej og Stationsvej. Den eksisterende bebyggelse har facader parallelt med disse veje, og støjberegninger viser, at facaderne påvirkes af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

En lokalplan må ikke udlægge støjbelastede områder til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, jf. planlovens § 15 a, medmindre planen med bestemmelser om etablering af afskærmnings-foranstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette kan være med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. nr. 16, støjisolering af eksisterende boligbebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. nr. 26 eller isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder, der i kommuneplanen er udpeget som område med blandede byfunktioner, jf. planlovens § 15, stk. nr. 29. Sidstnævnte betegnes undertiden som ”huludfyldning” i den tætte by.

Lokalplanområdet ligger inden for en kommuneplanramme til centerområde og omfatter eksisterende boliger og erhvervsbebyggelse. Der må i området etableres butikker, og lokalplanområdet ligger i et område med blandede byfunktioner. Med Tillæg 10 til Kommuneplan 2022 udpeges lokalplanområdet som område til blandede byfunktioner i kommuneplanen, jf. planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 2, og der må herefter planlægges for ny boligbebyggelse i området. Lokalplanen er således i overensstemmelse med planlovens bestemmelser for støj.

I henhold til Miljøstyrelsens *Vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje* er det en forudsætning for planlægningen, at

- ”Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.”

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før det ved beregning er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt for boliger og på opholdsarealer.

Af ovenstående vejledning fremgår det, at støjgrænsen for støjisolerede boliger i sove- og opholdsrum er L_{den} 46 dB, beregnet med åbne vinduer i møbleret rum. Det forudsættes, at alle oplukkelige vinduer er åbnet til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue, og at efterklangstiden er 0,5 s. For kontorer m.v. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB. Disse grænser svarer til de støjniveauer, der opstår indendørs med almindelige åbne vinduer, når der er henholdsvis 58 dB og 63 dB udenfor facaden.

Alt efter de konkrete støjberegninger kan der være behov for etablering af særligt lydisolerende facadekonstruktioner på eksisterende og ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, og det er vurderet, at der ikke er behov for en særskilt miljøvurdering, da lokalplanen ikke forventes at have en væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø i forhold til de hidtil gældende planer.

Klimasikring

Lokalplanområdet er kystnært og er omfattet af kommunens risikostyringsplan fra 2021. Lokalplanområdet ligger ligeledes inden for område, der er udsat for oversvømmelse ved en 100-årshændelse svarende til 2050, jf. Kommuneplan 2022. Planlægningen for området kræver, at der samtidigt planlægges for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion i overensstemmelse med det politisk besluttede sikringsniveau.

Med henvisning til ændring af lov om planlægning (L2018- 01-30 nr. 62) om forebyggelse af skader ved oversvømmelse m.v. skal bemærkes, at nærværende lokalplan omfatter byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse, jf. planlovens § 15, stk. 11.

Ved planlægning for omdannelse eller fortætning af byområder, herunder ved etablering af særlige tekniske anlæg, eller ændring af arealanvendelse inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion skal der samtidig planlægges for afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse og erosion som lever op til det politisk besluttede sikringsniveau.

I kommunens aktuelle planlægning for kystbeskyttelse arbejdes med digebeskyttelse for hele kommunens kyststrækning svarende til en 100-årshændelse.

Det bemærkes, at lokalplanområdet ligger i kote ca. 3,0 m.

Arkitekturpolitik

Bydel

Lokalplanområdet ligger inden for arkitekturpolitikkens delområde 1 – Dragør by og havn: ”Kommunens centrale byområde omfatter Dragør gamle by og den tilstødende relativt høje bolig- og erhvervsbebyggelse omkring Dragørhjørnet, Vestgrønningen og Stationsvej.”

Som konkret initiativ i arkitekturpolitikken fastsættes det bl.a., at der skal være fokus på bygningers og de enkelte bykvarterers værdier i forbindelse med lokalplanlægning. Det fremgår endvidere: ”Kommunen er næsten udbygget og rummer kun få muligheder for nybyggeri. Det betyder, at vi kun kan finde plads til nye boliger ved at omdanne og fortætte de eksisterende bykvarterer. Udfordringen er at sikre, at omdannelse og fornyelse af vores bydele sker med fokus på kvalitet og under hensyntagen til det enkelte kvarters lokale særpræg og arkitektoniske kvaliteter.”

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning ved Dragørhjørnet, og realisering af lokalplanen vil indpasses i en arkitektonisk helhed omkring Dragørhjørnet, Vestgrønningen og Stationsvej, hvor bebyggelsen er højere og tættere end i de omkringliggende bydele.

Den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, vil være med til at markere Dragørhjørnet som et centralt punkt i byen og som overgang mellem Dragørs gamle bydel mod øst og den øvrige by mod vest. Mens den gamle bydel har et meget klart og ensartet arkitektonisk udtryk, er den øvrige by en mosaik af parcelhuskvarterer, tæt-lav boligbebyggelse, mindre erhvervsområder og institutionsbebyggelse af forskellig karakter. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse i lokalplanområdet overvejende skal fremstå med facader i gule teglmursten eller gule pudsede facader. Mens bebyggelsen formmæssigt relaterer sig til de nyere dele af Dragør, vil den materiale- og farvemæssigt have direkte reference til den gamle bydel. Således vil overgangen mellem den gamle bydel og den øvrige by blive formidlet på mere nænsom vis end i dag, hvor bebyggelsen på Dragørhjørnet såvel form-, farve- og materialemæssigt er i kontrast til den gamle bydels huse.

Der er relativt få etageboliger i Dragør. Det fremgår af arkitekturpolitikken, at ”etageboligerne giver mulighed for et større antal boliger på et mindre areal. Det stiller krav til at bebyggelserne rummer gode friarealer, og at de visuelt tilfører områderne kvalitet.” Lokalplanen indeholder krav om indretning af udendørs opholdsarealer samt til kvaliteten heraf. Herudover er der krav om

indretning og forskønnelse af forpladsen mod krydset mellem Kirkevej og Stationsvej. Pladsen, der skal være offentlig tilgængelig, skaber sammen med Nordre Væl og den nordlige ende af Vestgrønningen et sammenhængende offentligt byrum. Forskønnelse af pladsen er således væsentlig, og lokalplanen indeholder derfor krav til, at der skal plantes mindst ét træ på forpladsen. Træet vil sammen med træerne på Nordre Væl og Vestgrønningen skal en grøn indramning af byrummet.

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af planlovens § 18.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 24, kan der i en lokalplan fastsættes bestemmelser om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Derudover vil en tilstandsservitut i ganske særlige tilfælde kunne være fortrængt af en lokalplan som følge af planlovens § 18. Det er imidlertid en forudsætning herfor, at uforeneligheden mellem servituttens indhold og lokalplanen er klar og utvivlsom uforenelig, hvilket betyder, at servitutbestemmelsen ikke kan opfyldes samtidig med lokalplanen

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan fundet følgende servitutter tinglyst:

- 27.06.1907 900835-12 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv,grøft mv, forsynings-/afløb sledninger mv, gangsti mv, Landsarkivnr. 319
- 15.04.1915 900836-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, næringsbrug mv. Landsarkivnr. AB 121
- 28.02.1918 900837-12 Dok om nærings brug, benyttelse mv. Landsarkivnr. AC 212
- 26.05.1937 1862-12 Dok om benyttelse af tagetagen
- 20.01.1938 10270-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 27.02.1947 22110-12 Dok om luftfartshin dringer mv
- 21.10.1958 8150-12 Anmærkninganm byrderDok om oprettelse af beskyttelsesrum

- 19.12.1967 11081-12 Dok om byggelinier mv

Følgende tilstandsservitutter vil bortfalde i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24:

- 27.06.1907 900835-12 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv,grøft mv, forsynings-/afløb sledninger mv, gangsti mv, Landsarkivnr. 319
- 15.04.1915 900836-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, næringsbrug mv. Landsarkivnr. AB 121
- 20.01.1938 10270-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplanens retsvirkninger

Fremtidig anvendelse

Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.

Eksisterende anvendelse

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil.

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

Dispensation

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.

Midlertidig retsvirkning

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den midlertidige retsvirkning gælder, indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 90

I henhold til lov om planlægning (planloven), jævnfør lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at give mulighed for etablering af nye etageboliger og rækkehuse på Dragørhjørnet
- at fastsætte rammerne for områdets bebyggelse, så der tages hensyn til naboer og Dragørs historiske og værdifulde kulturmiljø i den gamle bydel.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1. Området omfatter matr.nr. 8a og en mindre del af vejlitra 7000co begge Dragør by, Dragør samt alle matrikler der efter lokalplanens offentliggørelse udstykkes herfra.

2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til bolig og erhverv.

3.2 Stueetagen på bebyggelse inden for byggefelt B1 skal anvendes til fælleslokaler eller kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde, f.eks. butik, café, kontor eller lignende. Øvrige etager skal anvendes til boliger.

3.3 Øvrig bebyggelse, herunder ny bebyggelse inden for byggefelt B2, skal anvendes til boliger i form af etageboliger og rækkehuse.

3.4 Der må inden for lokalplanområdet være maks. 56 boliger.

3.5 Bruttoetagearealet for den enkelte butik må være maks. 300 m² for såvel udvalgsvarebutikker som dagligvarebutikker. Det samlede etageareal til butiksformål må ikke overstige 300 m².

§ 4 Udstykning

4.1 Der må ikke foretages udstykninger inden for lokalplanområdet.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Linde Allé og Stationsvej som vist på Kortbilag 3.

5.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres cykelparkering svarende til minimum følgende normer:

- min.1 cykelparkeringsplads pr. ny boligenhed < 60 m²
- min. 2 cykelparkeringspladser pr. ny boligenhed > 60 m²

5.3 Cykelparkering må etableres i kælder.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Eksisterende etageboliger som vist på Kortbilag 3 må ombygges. Etageboligerne må være i maks. 3 etager og have en bygningshøjde på maks. 11 m.

Ved brand eller anden hændelig undergang må de eksisterende etageboliger som vist på Kortbilag 3 genopføres med deres nuværende placering og omfang.

6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt B1 og B2 som vist på Kortbilag 3. Altaner, udhæng, tagrender og lign. må dog udkrage over byggefeltet.

Sekundær bebyggelse må desuden placeres uden for byggefelterne som vist på Kortbilag 3.

6.3 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 4.200 m².

6.4 Bebyggelse inden for byggefelt B1 må være i maks. fire etager og have en bygningshøjde på maks. 15 m.

6.5 Bebyggelse inden for byggefelt B2 må være i maks. to etager og have en bygningshøjde på maks. 6,75 m. Facadehøjden på *facade i skel* som vist på Kortbilag 2 må være maks. 6 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksisterende etageboliger

7.1 Facader skal fremstå i gule teglmursten som vist på Bilag 4.

7.2 Tage skal være flade og udføres i tagpap eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Byggefelt B1

7.3 Facader skal være pudsede og fremstå i Dragør-gul (okker) som vist på Bilag 4. Facader over 3. etage kan være i røde vingetegl eller rød skærmtegl som vist på Bilag 4.

7.4 Tage skal udføres som sadeltag med en hældning på 20-30°. Tag skal udføres i røde vingetegl eller røde skærmtegl som vist på Bilag 4.

Byggefelt B2

7.5 Facader i stueplan skal fremstå i gule teglmursten eller være pudsede og fremstå i Dragør-gul (okker) som vist på Bilag 3. Facader over stueplan skal være i røde vingetegl eller røde skærmtegl som vist på Bilag 4. *Facade i skel* som vist på Kortbilag 3 må udføres i andre materialer og fremstå i andre farver.

7.6 Tage skal være flade eller med ensidig taghældning og udføres i røde vingetegl eller røde skærmtegl som vist på Bilag 4. Flade tage må desuden udføres som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende eller i tagpap.

Vinduer og døre

7.7 Vinduer og døre skal være i træ eller træ-alu. Vinduer og døre skal fremstå i farverne sort, mørkegrøn eller mørkebrun som vist på Bilag 4.

7.8 Der må ikke være vinduer og døre i *facade i skel* mod vest som vist på Kortbilag 3.

Altaner

7.9 Der må kun etableres franske altaner. Dog må der etableres altaner i stueetagen.

7.10 Altaner i stueetagen må udkrage maks. 1,6 m fra facadelinjen.

7.11 Værn skal være med lodrette tremmer i metal eller i perforeret metal.

7.12 Altaner og værn skal fremstå i farverne sort, mørkegrøn eller mørkebrun som vist på Bilag 4.

Sekundær bebyggelse

7.13 Sekundær bebyggelse som cykel- og affaldsskure må kun opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 2,5 m målt fra naturligt terræn eller et af kommunen godkendt niveauplan.

7.14 Sekundær bebyggelse må kun placeres som vist på Kortbilag 3.

7.15 Sekundær bebyggelse skal udføres som øvrig bebyggelse eller med facade i træ og fremstå i farverne sort, mørkegrøn eller mørkebrun som vist på Bilag 4.

§ 8 Ubebyggede arealer

Opholdsareal

8.1 Der skal udlægges fælles friarealer på terræn. De fælles friarealer skal anlægges med områder til aktivitet og samt tilstrækkelig fælles opholdsarealer.

8.2 De fælles friarealer skal samlet udgøre min. 500 m². Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal være overholdt på arealer udlagt til ophold.

Forplads

8.3 På hjørnet mellem Kirkevej og Stationsvej er en forplads som vist på Kortbilag 3. Forpladsen skal være offentlig tilgængelig.

8.4 Forpladsen skal etableres med belægning i gule teglsten, grå cementfliser, chaussé- eller brosten. Mindre områder må desuden anlægges med sand eller stenmel.

8.5 Der skal på forpladsen plantes min. ét træ i princippet som vist på Kortbilag 3 samt etableres hæk og plantebede med buske, løg, græsser og stauder. Hæk og plantebede skal samlet udgøre min. 50 m².

8.6 For at sikre gode vækstbetingelser for træer skal hvert træ have min. 8-12 m³ tilgængeligt nettojordvolumen.

Dybden af plantehullet skal være min. 1 m, og jordsammensætningen skal have en struktur, der gør, at den kan holde på vand, samtidig med at det sikres, at der er dræn under plantehullet. Åbne plantebede skal have en bredde på min. 2,5 m.

For at undgå komprimering af jorden omkring træers rødder, skal træer i befæstede arealer plantes i et rodvenligt bærelag.

Hegn, oplag og renovation

8.7 Udendørs oplag må ikke finde sted.

8.8 Der må ikke etableres hegn inden for lokalplanområdet. Undtaget er dog langs skel mod nabobeboelse samt til afskærmning af renovation.

8.9 Affaldsstationer skal integreres i bebyggelse eller afskærmes med hegn. Hegn skal have en højde på 1,5-2,5 m og udføres i træ og fremstå i farverne sort, mørkegrøn eller mørkebrun som vist på Bilag 4.

Belysning

8.10 Belysning skal ske med ens armaturer med nedadrettet lyskilde.

8.11 Den maksimale lyspunktshøjde er 5 m for vej- og offentligt tilgængelige pladser og stiarealer og 3,5 m for interne pladser og stiarealer.

8.12 Offentligt tilgængelige pladser og stier skal belyses.

8.13 Affaldsstationer skal være belyste.

8.14 Belysning må ikke virke blændende mod omgivelserne.

Terræn

8.15 Der må foretages terrænregulering på maks. +/- 0,3 m i forhold til eksisterende terræn.

§ 9 Skiltning

9.1 Der må kun opsættes skilte på bygninger inden for byggefelt B1. Skiltning må kun opsættes i tilknytning til bygningens stueetage.

9.2 Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

9.3 Skiltning skal udføres med enkeltbogstaver eller som udhængsskilte. Facadeskilte (enkeltbogstaver) må have en højde på maks. 0,5 cm. Udhængsskilte må ikke være større end 0,75 m².

9.4 Det er ikke tilladt at opsætte dynamiske eller digitale reklameskilte, såsom lysaviser, LED-skærme eller animerede reklamer, inden for lokalplanområdet.

9.5 Der må ikke opstilles fritstående skilte eller pyloner inden for lokalplanområdet. Undtaget er dog vej- og henvisningsskilte

9.6 Vinduer må hverken helt eller delvist tildækkes eller afblændes med folie eller lignende.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1 Nye tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen og/eller inden for tagprofil og må ikke overskride bebyggelsen maksimale højde, jf. §§ 6.4 og 6.5.

10.2 Nye anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

10.3 Nye transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Elevatortårne og trappehuse

10.4 Elevatortårne og trappehuse skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integreret i bygningens arkitektur.

Solceller

10.5 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal tilpasses bygningens arkitektur, og må ikke fremstå som selvstændige elementer.

Affald

10.6 Der gives mulighed for at etablere helt, eller delvist nedgravede affaldsbeholder til dagrenovation efter kommunens retningslinjer om etablering af nedgravede affaldsløsninger.

Klimatilpasning og skybrudssikring

10.7 Ved udførelse af regnvandsbede og lignende skal de anlægges således, at de yder en forsinkelse af regnvand, og de skal dimensioneres for at kunne rumme en regn, der svarer til en tiårshændelse.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

11.1 der er etableret cykelparkering i overensstemmelse med § 5.2.

11.2 der er etableret forplads i overensstemmelse med §§ 8.3-8.6.

11.3 det ved beregning er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt for boliger og på opholdsarealer, jf. § 8.2.

§ 12 Ophævelse af lokalplan og private byggeservitutter

12.1 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 90 ophæves Byplanvedtægt nr. 5 for det område, der er omfattet af lokalplanområdet, se Kortbilag 1.

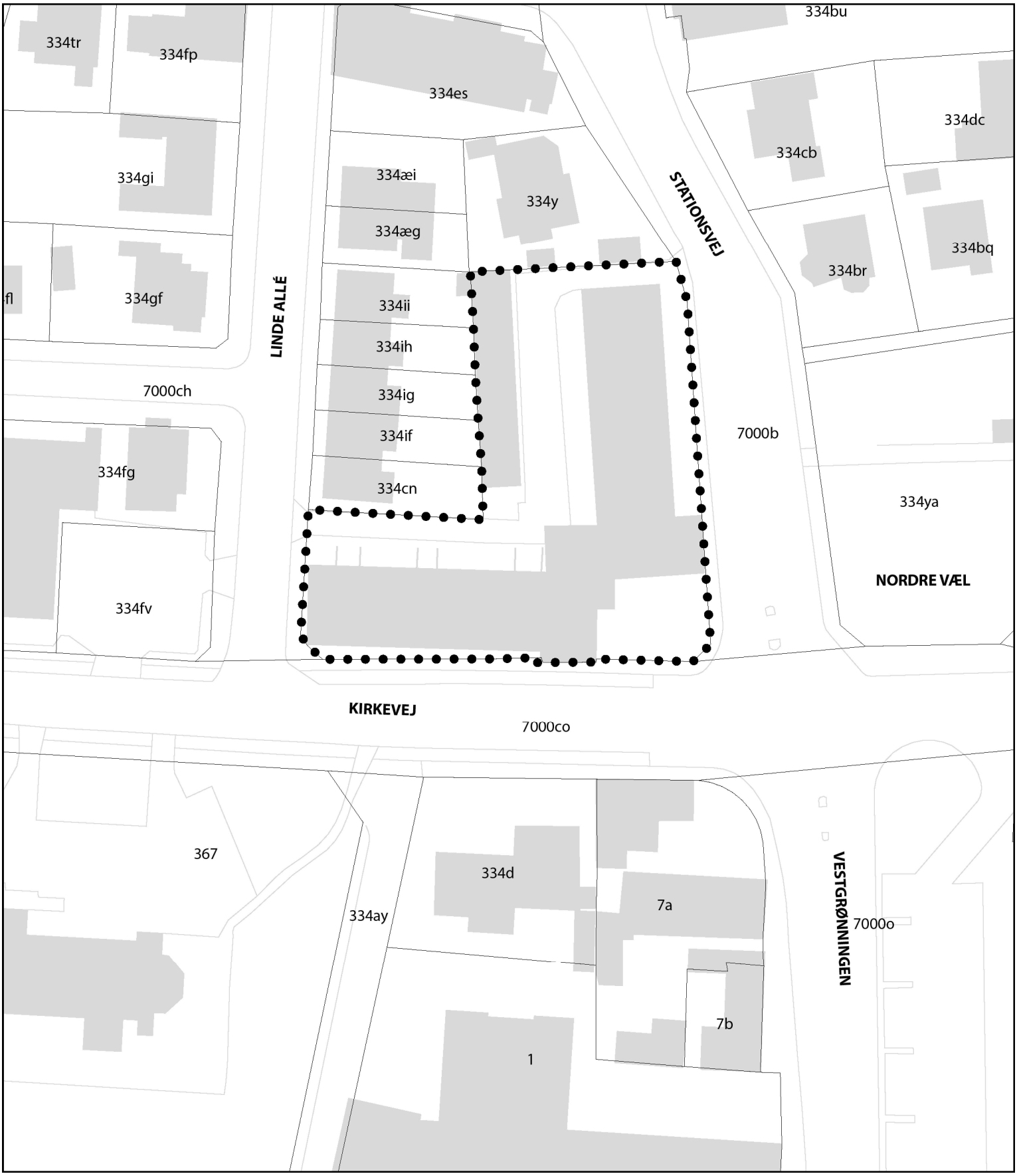
Servitutter

12.2 13.2 Følgende tilstandsservitutter vil bortfalde i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24:

- 27.06.1907 900835-12 Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv, gangsti mv, Landsarkivnr. 319
- 15.04.1915 900836-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, næringsbrug mv. Landsarkivnr. AB 121
- 20.01.1938 10270-12 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 90 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den [indsæt dato]. Kenneth Gøtterup / Louise Piester Borgmester Direktør



Lokalplan nr. 90

for Dragørhjørnet

Vejledende matrikelkort. Ej til projektering.

Kortbilag 1

Matrikelkort

N

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel

1:750

0 10 20 30 40 m

DRAGØR KOMMUNE



Lokalplan nr. 90

for Dragørhjørnet

Vejledende matrikelkort. Ej til projektering.

Kortbilag 2

Eksisterende forhold

N

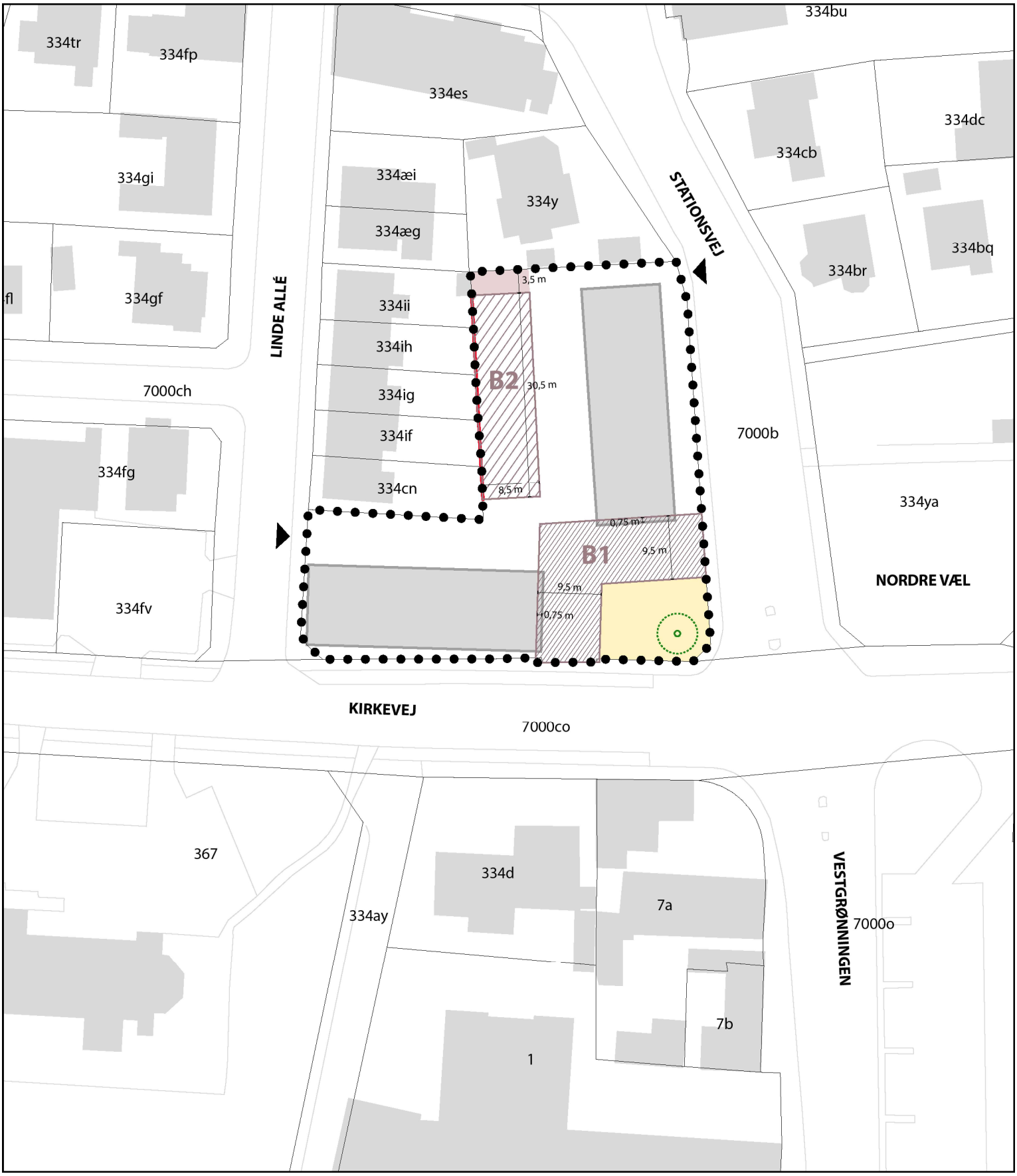
Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning

1:750

0 10 20 30 40 m

DRAGØR KOMMUNE



Lokalplan nr. 90

for Dragørhjørnet

Vejledende matrikelkort. Ej til projektering.

Kortbilag 3

Lokalplankort

N

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt - 4 etager
- Byggefelt - 2 etager
- Eksisterende etageboliger
- Facade i skel
- Forplads
- Vejadgang
- Træ
- Placering af sekundær bebyggelse

1:750

0 10 20 30 40 m

DRAGØR KOMMUNE

Materialer



Røde skærmtegl



Røde vingetegl



Gule teglmursten



Pudset facade

Farver

Dragør-gul, f.eks. okker (S 1040-Y10R)

Mørkegrøn, f.eks. vognrøn (S 8010-G30Y)

Mørkebrun, f.eks. dodenkop (S 8010-Y90R)

Sort

Center for Plan, Teknik og Erhverv
Kirkevej 7
2791 Dragør
T 32 89 03 20
www.dragoer.dk

DRAGØR
KOMMUNE

Forslag

Kommuneplantillæg 10
Kommuneplan 2022

August 2026

Indhold

Indledning ... **3**
Baggrund ... 3
Hvad er et kommuneplantillæg ... 3
Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg ... 3
Kommuneplantillæggets retsvirkninger ... 4
Offentlig høring ... 4
Det endelige kommuneplantillæg ... 4
Kommuneplantillæggets indhold ... **5**
Miljøscreeningsafgørelse af forslag til kommuneplantillæg ... **6**
Natura 2000-område og bilag IV-arter ... 6
Gældende kommuneplanrammer ... **7**
Plan nr. 1.06 Centerområdet omkring Dragørhjørnet ... 7
Generel anvendelse ... 7
Fremtidig zonestatus ... 7
Anvendelsesbestemmelser ... 7
Supplerende anvendelsesbestemmelser ... 7
Bebyggelsesomfang og -udformning ... 7
Opholds- og fritidsarealer ... 7
Miljøforhold ... 7
Bevaring ... 8
Andet ... 8
Ny kommuneplanramme ... **9**
Plan nr. 1.06.01 Dragørhjørnet (ny ramme) ... 9
Generel anvendelse ... 9
Fremtidig zonestatus ... 9
Anvendelsesbestemmelser ... 9
Supplerende anvendelsesbestemmelser ... 9
Bebyggelsesomfang og -udformning ... 10
Opholds- og fritidsarealer ... 10
Miljøforhold ... 10
Bevaring ... 10
Andet ... 10
Vedtagelsespåtegning ... **11**
Bilagsfortegnelse ... **12**
Kortbilag 1 ... 12
Kortbilag 2 ... 12

Indledning

Baggrund

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at give mulighed for lokalplanlægning for nye boliger centralt i Dragør. Der planlægges for fortætning og forskønnelse af den eksisterende hjørnebebyggelse kendt som Dragørhjørnet. Området og bebyggelsen har en markant placering i Dragør ved vejkrydset mellem Kirkevej, Kongevej, Stationsvej og Vestgrønningen, hvor den historiske bydel mod øst møder den nyere mod vest.

Den planlagte bebyggelse er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde, der giver mulighed for at lokalplanlægge for et større etageantal (maks. 4 etager) og en højere bebyggelsesprocent (maks. 170).

Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en tilføjelse til den eksisterende kommuneplan. Tillægget vedrører typisk et mindre geografisk område eller et specifikt emne i kommuneplanen. Kommuneplanen samler og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen, herunder byområder, boligplacering, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. Samtidig beskæftiger kommuneplanen sig med forhold uden for byerne som natur, landskab, benyttelse og beskyttelse. Kommuneplanens rammer angiver retningslinjer for senere vedtagne bestemmelser i lokalplaner vedrørende anvendelse, bebyggelsesform og tæthed m.m. I landzonen er rammerne også retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

I henhold til planloven kan et kommuneplantillæg vedtages, når kommunalbestyrelsen ønsker at ændre kommuneplanens rammer. Dette er nødvendigt, fx i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke overholder kommuneplanens rammer. Kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis kommunalbestyrelsen generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid beslutte at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplantillæg i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

Ifølge Planlovens § 12 giver et kommuneplantillæg kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når det er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis det er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Offentlig høring

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode har borgerne mulighed for at fremsætte bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Efter afslutningen af den offentlige høring vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang eventuelle indsigelser og ændringsforslag imødekommes. Herefter kan kommuneplantillægget endeligt vedtages. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker så omfattende ændringer, at det reelt er et nyt kommuneplantillæg, startes processen forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentligt bekendtgjort i avisen, bliver tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for kommunalbestyrelsen og kommunens administration.

Kommuneplantillæggets indhold

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde 01.06.01 for arealet vist på Kortbilag 2. Det nye rammeområde erstatter delvist det eksisterende rammeområde 01.06. Med udlægget af det nye rammeområde ændres følgende muligheder for lokalplanlægning for det pågældende areal.

Etageantal

Med kommuneplantillægget hæves etageantallet, der kan lokalplanlægges for fra maks. 3 til maks. 4 etager. Ændringer gør det muligt at planlægge for et højt byggeri på hjørnet mellem Kirkevej og Stationsvej, hvorved bebyggelsen vil markere Dragørhjørnet og overgangen mellem den historiske bydel mod øst og den nyere by mod vest.

Bebyggelsesprocent

Med kommuneplantillægget hæves bebyggelsesprocenten fra maks. 110 til maks. 170. Der er tale om en markant stigning, og bebyggelsesprocenten overstiger også, hvad der tilladt i de omkringliggende rammeområder. Rammebestemmelse omfatter et i forvejen udbygget byområde, og det er således nødvendigt med en forøgelse af bebyggelsesprocenten, hvis den ønskede byfortætning skal opnås, herunder muligheden for etablering af en markant hjørnebygning mod krydset mellem Kirkevej, Kongevej, Stationsvej og Vestgrønningen.

Blandede byfunktioner

Rammebestemmelser for det nye rammeområde suppleres med en beskrivelse af, at området udlægges til blandede byfunktioner. Således sikres det, at forudsætningerne for brug af de lempede støjkrav iht. Miljøstyrelsens *Vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje* og klagenævnspraksis er opfyldt, lige som lokalplaner i området kan indeholde bestemmelser om isolering mod støj af ny boligbebyggelse, jf. planlovens 15, stk. 2, nr. 29.

Bevaring

I modsætning til kommuneplanramme 01.06 indeholder kommuneplanramme 01.06.01 ikke bestemmelser for bygningsbevaring. Dette skyldes alene, at det nye rammeområde ikke omfatter dele af bevaringsområdet i Dragør by (Lokalplan 3 og 25).

Konsekvensrettelse

Som konsekvens af udlægget af rammeområde 1.06.01 inden for detailhandelsområdet Dragør Bymidte, tilføjes rammeområdet oplistning af rammer til detailhandel i anvendelses-

bestemmelserne for rammeområde 1.05, 1.06 og 5.08. Der er tale om en berigtigelse af kommuneplanen uden faktisk eller planlægningsmæssig betydning for kommuneplanens indhold.

Miljøscreeningsafgørelse af forslag til kommuneplantillæg

Dragør Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Kommuneplantillægget vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet.

Det er vurderet, at der ikke er eksterne berørte myndigheder, der skal høres i screeningsafgørelsen.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 134 ”Vestamager og havet syd for”, som ligger ca. 570 m syd for planområdet. Planområdet omfatter en allerede bebygget ejendom, og de planlagte tiltag medfører ikke nogen påvirkning af det nærmeste Natura 2000-område, og der ændres ikke på hydrologiske forhold ved realisering af planlægningen. Det vurderes derfor, at planens gennemførelse ikke kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

Det er særligt afstanden mellem planområdet og Natura 2000-området samt planens begrænsede omfang, der ligger til grund for vurderingen.

Gældende kommuneplanrammer

Plan nr. 1.06 Centerområdet omkring Dragørhjørnet

Generel anvendelse

Centerområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (bymidte med detailhandelsbutikker, liberale erhverv mv.), offentlige formål (skole, institutioner, kommunal administration, brandstation, busholdeplads, parkanlæg mv.), boligformål, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne. Delområder, der er registreret som forurenet, må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurenet jord.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

Indenfor området, skal det sikres, at dagligvarebutikker gives en størrelse på maksimalt 3000 m2 og udvalgsvarebutikker en størrelse på maksimalt 1500 m2. Det skal sikres, at det samlede areal til butiksformål i Dragør Bymidte (område 01.05, 01.06 og 05.08), som samlet ramme, ikke overstiger 12.200 m2 (samlet ramme er lig den samlede rummelighed, inkl. eksisterende arealer og arealer indeholdt i de gældende planer).

Bebyggelsesomfang og -udformning

Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 110 og bebyggelsens etageareal fastlægges i intervallet fra 1 til 3 etager.

Opholds- og fritidsarealer

-

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller

ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

Alle bygninger indenfor bevaringsområdet i Dragør by, omfattet af Lokalplan 3 og 25, er bevaringsværdige. Nærmere præcisering af bevaringsværdier og bevaringsværdighed kan finde sted ved lokalplanlægning.

Andet

-

Ny kommuneplanramme

I Rammeplaner for lokalplaner 2022 fastlægges i henhold til planlovens § 23c, en delvis aflysning af rammeområde 1.06, som erstattes med rammeområde 1.06.01 – Dragørhjørnet, jf. Kortbilag 2.

Rammebestemmelserne for det nye rammeområde følger i store træk rammebestemmelserne for rammeområde 1.06, som det nye rammeområde erstatter. Ændringer og/eller tilføjelser i forhold til rammeområde 1.06 er derfor markeret med **RØD**.

Plan nr. 1.06.01 Dragørhjørnet (ny ramme)

Generel anvendelse

Centerområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byfunktioner. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (bymidte med detailhandelsbutikker, liberale erhverv mv.), offentlige formål (skole, institutioner, kommunal administration, brandstation, busholdeplads, parkanlæg mv.), boligformål, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden større gener for omgivelserne. Delområder, der er registreret som forurenet, må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurenet jord.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

Indenfor området, skal det sikres, at dagligvarebutikker gives en størrelse på maksimalt 3000 m2 og udvalgsvarebutikker en størrelse på maksimalt 1500 m2. Det skal sikres, at det samlede areal til butiksformål i Dragør Bymidte (område 01.05, 01.06, **01.06.01** og 05.08), som samlet ramme, ikke overstiger 12.200 m2 (samlet ramme er lig den samlede rummelighed, inkl. eksisterende arealer og arealer indeholdt i de gældende planer).

Bebyggelsesomfang og -udformning

Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 170 og bebyggelsens etageareal fastlægges i intervallet fra 1 til 4 etager.

Opholds- og fritidsarealer

-

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

-

Andet

-

Vedtagelsespåtegning

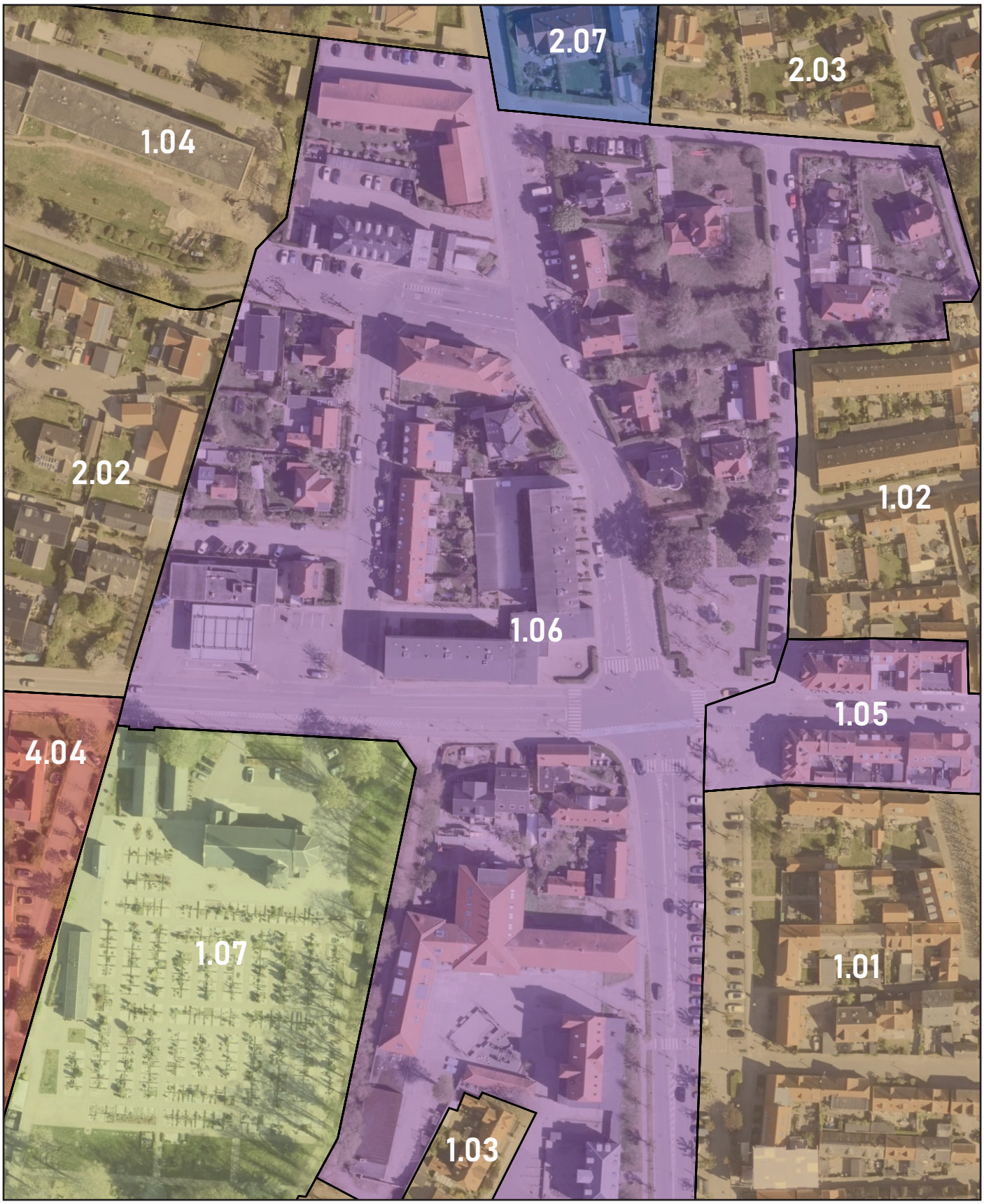
Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1

Rammekort, eksisterende kommuneplanrammer

Kortbilag 2

Rammekort, nye kommuneplanrammer

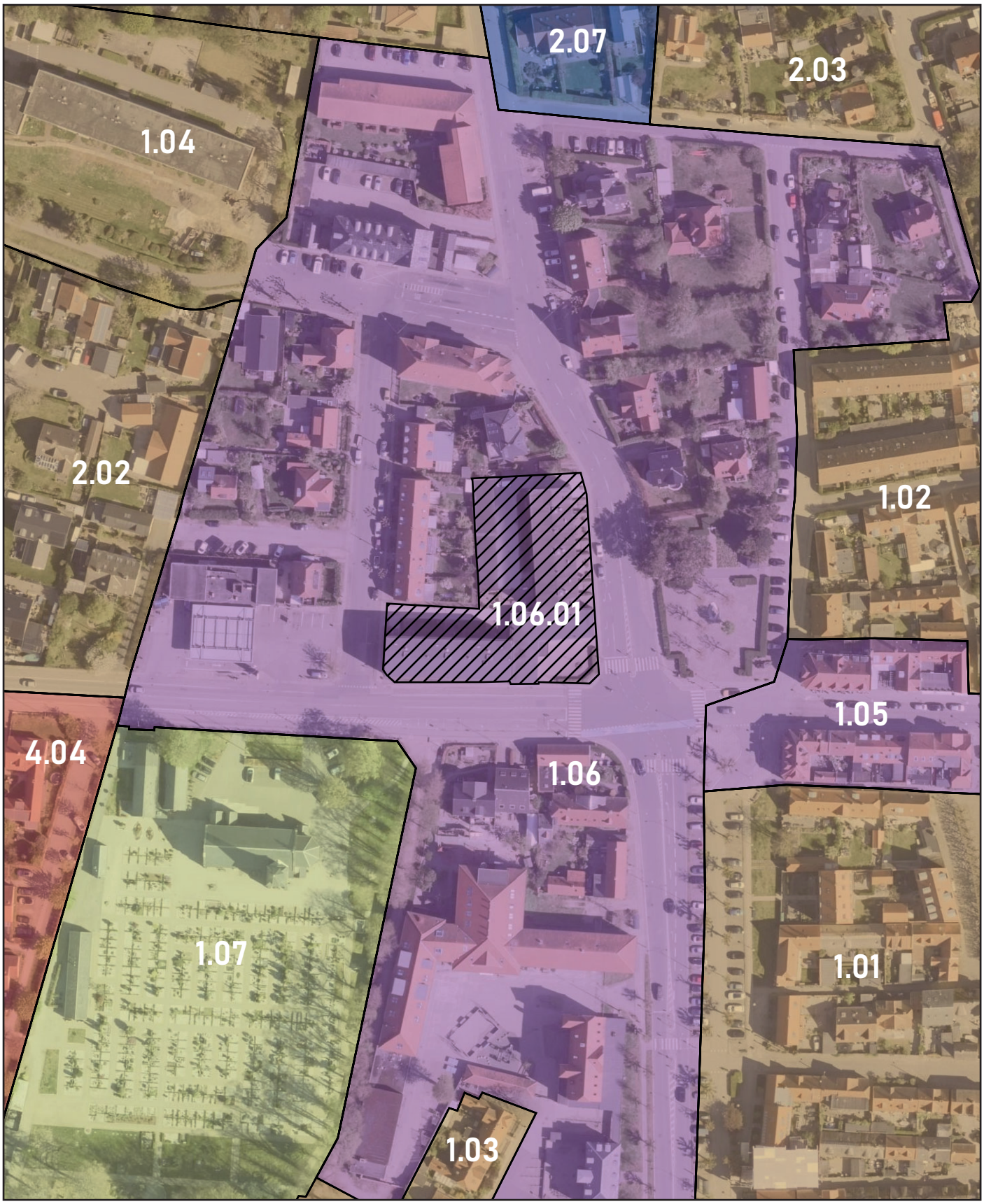


Kommuneplantillæg 10, Kommuneplan 2022
Eksisterende kommuneplanrammer

N

1:1500 0 20 40 60 80 m

DRAGØR KOMMUNE



Kommuneplantillæg 10, Kommuneplan 2022
Fremtidige kommuneplanrammer

N

1:1500 0 20 40 60 80 m

DRAGØR KOMMUNE

Center for Plan, Teknik og Erhverv
Kirkevej 7
2791 Dragør
T 32 89 03 20
www.dragoer.dk

DRAGØR
KOMMUNE

Miljøscreening

Lokalplan 90 og Kommuneplantillæg 10

August 2026

Miljøscreening af forslag til Lokalplan 90 og Kommuneplantillæg 10

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Baggrund

By-, Miljø- og Klimaudvalget i Dragør Kommune vedtog den 5. marts 2026 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan og tillæg til kommuneplanen for Dragørhjørnet.

Planens forventede indhold

Lokalplanen og kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for etablering af nye boliger på Dragørhjørnet og at fastsætte rammerne for områdets bebyggelse, så der i udviklingen af området tages hensyn til naboer og Dragørs historiske og værdifulde kulturmiljø.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra grundejer, der ønsker at ombygge Dragørhjørnet, herunder med udskiftning af facader på de eksisterende etageboliger og tilføjelse af en ny hjørnebygning. Bag den eksisterende bebyggelse etableres nye rækkehuse og fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone. Områdets anvendelse fastlægges til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde, f.eks. butik, café, kontor eller lignende. Erhverv skal etableres i stueetagen omkring den eksisterende forplads mod krydset mellem Kirkevej og Stationsvej. Der må være maks. 56 boliger i planområdet.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må være maks. 300 m² for såvel udvalgsvarebutikker som dagligvarebutikker. Det samlede etageareal til butiksformål må ikke overstige 300 m².

Planområdet vejbetjenes fra Stationsvej og Linde Allé. Der etableres ikke parkeringspladser inden for planområdet.

Det samlede etageareal for planområdet må ikke overstige 4.200 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 170.

Lokalplanen giver mulighed for ombygning af de eksisterende etageboliger, og der udlægges to byggefelter: Et byggefelt, der følger den eksisterende lave erhvervsbygning mod krydset mellem

Kirkevej og Stationsvej, hvor der kan etableres en ny markant hjørnebygning, og et byggefelt langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning, hvor der kan etableres lav boligbebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Facader vil således fremstå i hhv. gule teglmursten og gul puds. Tage og tagetager vil fremstå i enten røde skærmtegl eller røde vingetegl. Flade tage må desuden udføres i tagpap eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er for en række planer og programmer pligt til at foretage en miljøvurdering, mens der for andre planer og programmer først skal foretages en screening, for at finde ud af om planen eller projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal miljøvurderes.

Indledningsvist undersøges det om planen omhandler landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, og omhandler fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Hvis det er tilfældet, skal der udarbejdes en miljøvurdering (jf. § 8 stk. 1 nr. 1).

Der skal ligeledes udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen kan påvirke et udpeget international naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 8 stk. 1 nr. 2)

Hvis en plan ikke påvirker et udpeget internationalt beskyttelsesområde væsentligt, og hvis planen kun er for et mindre område på lokalt plan eller planen kun indeholder små ændringer til en eksisterende plan, eller i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøscreening som skal vurdere om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8 stk. 2). Miljøscreeningen skal tage hensyn til kriterierne i lovens bilag 3 (jf. § 10). På baggrund af miljøscreeningen vurderes det om der skal foretage en miljøvurdering.

Indledende screening

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal Dragør Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en

vurdering efter § 8, stk. 2 (miljøscreening), af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Tabel 1 - Indledende screening som viser, om planen skal miljøvurderes.

-	Ja	Nej	Bemærkninger
Er der obligatorisk miljøvurderingspligt?			
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jævnfør lovens § 8 stk. 1 nr. 2)?		**x**	Nærmeste Natura 2000-område, nr. 143 Vestamager og havet syd for, er beliggende 570 m fra planområdet og udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127. Planerne omfatter en allerede bebygget ejendom, og den bebyggelse, som planlægningen giver mulighed for, har karakter af huludfyldning. Arealet mellem planområdet og Natura 2000-området er et fuldt udbygget byområde, der bl.a. omfatter Dragørs gamle bydel. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.
Kan planen beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier?		**x**	Planområdet er undersøgt for registreringer på databaserne Naturdata (Danmarks Miljøportal) og Arter.dk for arter listet på Habitatdirektivets bilag IV. Der er registreret en rækkeflagermusarter ved strandengene syd for Dragørs gamle bydel og helt op til Dragør Kirkegård, som ligger umiddelbart sydvest for planområdet. Der findes ingen registreringer af flagermus eller andre bilag IV-arter inden for planområdet. Planerne omfatter en allerede bebygget ejendom, og der fældes ingen træer ved planernes realisering. Det vurderes, at det planlagte ikke vil beskadige eller ødelægge forholdene, herunder raste- og ynglesteder, for de arter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

-	Ja	Nej	Bemærkninger
Vurdering af planen iht lovens § 8 stk. 1. nr 1 og 3.			
Fastlægger planen rammer inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2 (jævnfør LBK nr. 448 af 10/05/2017 § 8 stk. 1 nr. 1).	**x**		Planerne fastlægger rammer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse.
Hvis ja: Fastsætter planen kun rammerne for et mindre område på lokalt plan eller angiver planen kun mindre ændringer?	**x**		Planerne omfatter et mindre område af kommunens samlede areal.
Hvis nej: *Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)*			

Delkonklusion

Planen er omfattet af lovens § 8, stk. 1, jf. tabel 1.

Da planen fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt udarbejdes en vurdering efter § 8, stk. 2 (miljøscreening), der redegør for om planen kan få, eller kan forventes at få, væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreening

Efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2.

I screeningen vurderes planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer. Vurderingen omfatter sekundære, kumulative, synergistiske, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende og midlertidige, positive og negative virkninger.

Der foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning på de enkelte miljøparametre. Planens påvirkning vurderes i skemaet til at være enten ikke relevant/ikke væsentlig,

Neutral/positiv påvirkning, mulig indvirkning eller væsentlig. Ved en vurdering om ikke relevant/ikke væsentlig kommenteres ikke. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det om der skal foretages en miljøvurdering,

Miljøscreeningsskema

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
By- og kulturarv					
Bymiljø Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø / åbne land? Fx tæthed, indpasning og sammenhæng med eksisterende omgivelser, byrandens visuel udsyn til kysten, offentlige arealer, udsigts og indsigtskiler mm.			x		Planerne giver mulighed for etablering af bebyggelse i op til 4 etager. Der findes ingen anden bymæssig bebyggelse i 4 etager i nærområdet eller i kommunen generelt. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der skal sikre, at facaden opdeles, hvorved øverste etage vil fremstå som en tagetage tydeligt adskilt fra de øvrige etager. Herved vil bebyggelsen være tilpasset den omkringliggende bebyggelse, herunder den eksisterende 3-etagers bebyggelse inden for planområdet.
Arkitektoniske værdier Hvilke arkitektoniske karaktertræk gives der mulighed for, og hvordan spiller det sammen med det omgivende miljø? (Arkitektonisk tilpasning/forhold til omgivende bebyggelse.) Fx ny bevaring, højder, farver, materialer, taghældning og omfang.		x			Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Facader vil således fremstå i hhv. gule teglmursten og gul puds. Tage og tagetager vil fremstå i enten røde skærmtegl eller røde vingetegl. Flade tage må desuden udføres i tagpap eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende. Bebyggelsen vil således være tilpasset den omkringliggende byarkitektur, herunder Dragørs gamle bydel, som ligger lige øst for planområdet.
Bygningsmæssig tilpasning Fx til terræn, omgivende landskab og beplantning.	x				Planerne omfatter en bebygget ejendom omgivet af bymæssig bebyggelse.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Bevaring Påvirkning af bevaringsværdige eller fredede bygninger.	x				Planerne omfatter ikke bevaringsværdige eller fredede bygninger.
Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder. Findes der arkæologiske interesser nær og inden for planområdet.		x			Planområdet grænser op til et kulturarvsareal og et arkæologisk beskyttelsesområde, jf. Kommuneplan 2022. Planområdet er bebygget og befæstet, og det vurderes derfor, at planernes realisering ikke vil påvirke arkæologiske interesser væsentligt.
Kirker Påvirkning af kirkebyggelinje		x			Planområdet ligger mindre end 300 m fra Dragør Kirke og er således omfattet af kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Der er med undtagelse af kirkegården bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, og der er tæt byggeri omkring kirken i form af bl.a. de eksisterende etageboliger inden for lokalplanområdet, Dragør Skole langs Vestgrønningen og tæt-lav boligbebyggelse vest for kirken. Det vurderes, at indsynet til og udsynet fra kirken ikke vil blive påvirket væsentligt af planerne, der således ikke er i strid med kirkebyggelinjens beskyttelseshensyn.
Landskab					
Særlige landskabsinteresser, rumlig oplevelse af landskabet Landskabskarakterområde herunder strategi og indsats. Påvirkes særligt værdifulde landbrugsområder?	x				Planerne omfatter et allerede udbygget areal midt i Dragør by, og planlægningen vil derfor ikke påvirke landskabet, herunder landbrugsområder.
Skov Fredsskov	x				Planområdet omfatter ikke skov eller skovrejsningsområder.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
Skovrejsningsområde/ uønsket skovrejsningsområde					
Særlige geologiske værdier	x				Planerne omfatter ikke områder med særlige geologiske værdier.
Lavbundsarealer	x				Planerne omfatter ikke lavbundsarealer.
Påvirkning af beskyttede diger eller fredede fortidsminder.	x				Planområdet omfatter ikke beskyttede diger eller fredede fortidsminder.
Kystnærhed Visuel påvirkning af den kystnære del af byzone. (Planloven §16, stk. 5) Visuel påvirkning af kyst-nærhedszonen. (Planloven §16, stk. 4) Landskabelig påvirkning. Påvirkning af kystlandskaber.			x		Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen, hvor der ved ny bebyggelse skal tages hensyn til den kystlandskabelige helhed, bevaringsværdige helheder i bystrukturen samt naturinteresserne på de omgivende arealer. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 14,5 m, hvilket er højere end de fleste omkringliggende bygninger, herunder bygningerne mellem lokalplanområdet og kysten. Den øverste del af en bygning på 14,5 m vil muligvis kunne ses fra vandet og de yderste dele af dækmolerne ved Dragør Havn. Byens silhuet tegnes her af den gamle bydels røde tegltage. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at facade mere end 9-10 m over terræn samt tage skal være i røde skærmtegl eller røde vingetegl. Bygningen vil således fremstå som en sammenhængende og integreret del af byens silhuet. Planlægningen vil således ikke medføre en væsentlig visuel påvirkning af kysten.
Påvirkning/ændring af adgangsforhold til landskab.	x				Planerne omfatter et allerede udbygget areal midt i Dragør by uden adgang til landskabet.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Påvirkning af rekreative forhold omkring anlagte grønne områder og parker.		x			Øst for planområdet ligger anlægget Nordre Væl. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, og der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet skyggediagrammer. Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse vil medføre et mindre skyggekast på Nordre Væl. Skyggekastet vurderes ikke væsentligt for den rekreative brug af Nordre Væl.
Påvirkning af grønne strukturer og kiler Indsigts- og udsigtskiler.	x				Planerne omfatter et allerede udbygget areal midt i Dragør by. Planlægningen vil ikke påvirke indsigts- og udsigtskiler og byens grønne strukturer.
Flora, fauna og biologisk mangfoldighed					
Natura 2000, Habitat- og fuglebeskyttelsesområder Påvirkes Natura 2000 områder?	x				Nærmeste Natura 2000-område, nr. 143 Vestamager og havet syd for, er beliggende 570 m fra planområdet og udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127. Planerne omfatter en allerede bebygget ejendom, og den bebyggelse, som planlægningen giver mulighed for, har karakter af huludfyldning. Arealet mellem planområdet og Natura 2000-området er et fuldt udbygget byområde, der bl.a. omfatter Dragørs gamle bydel. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.
Habitatdirektivets bilag IV arter (artikel 12) rødliste- og fredede arter. Påvirkes bilag IV-arter?	x				Planområdet er undersøgt for registreringer på databaserne Naturdata (Danmarks Miljøportal) og Arter.dk for arter listet på Habitatdirektivets bilag IV. Der er registreret en rækkeflagermusarter ved strandengene syd for Dragørs

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
					gamle bydel og helt op til Dragør Kirkegård, som ligger umiddelbart sydvest for planområdet. Der findes ingen registreringer af flagermus eller andre bilag IV-arter inden for planområdet. Planerne omfatter en allerede bebygget ejendom, og der fældes ingen træer ved planernes realisering. Det vurderes, at det planlagte ikke vil beskadige eller ødelægge forholdene, herunder raste- og ynglesteder, for de arter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.
Beskyttede naturtyper (NBL § 3) Påvirkes § 3 områder?	x				Planområdet omfatter ikke beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.
Bygge og beskyttelseslinjer (NBL §§ 15-18) Berøres planområdet af beskyttelseslinjer? (Kyst, sø, å, og skov)	x				Planområdet er berørt af hverken strand-, sø-, å- eller fortidsmindebeskyttelseslinjer, ej heller skovbyggelinje.
Naturfredning Påvirkes fredede naturområder?	x				Planområdet omfatter ikke fredede naturområder.
Grønne områder Påvirkes grønne kiler, økologiske forbindelser, skov eller øvrig beplantning? Grønt Danmarkskort?	x				Planområdet omfatter ikke arealer, der i kommuneplanen er udpeget som grønne kiler, økologisk forbindelse, naturområde eller lignende.
Klimatiske faktorer					
CO2 regnskab Bæredygtigt byggeri		x			Planlægningen er udarbejdet med henblik på istandsættelse af eksisterende etageboliger og etablering af ny boligbebyggelse gennem byfortætning, hvilket

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
Mulighed for varmeforsyning - vedvarende energikilder.					mindsker behovet for inddragelse nye (ubebyggede) arealer i byudviklingen. Der må etableres solenergianlæg på bebyggelse inden for planområdet.
Vandstigning og oversvømmelse Risiko iht. kortmateriale - nedbørsanalyse og havstandsstigning. Sokkelhøjde i min. kote? Risikostyringsplan		x			Planområdet er kystnært og er omfattet af kommunens risikostyringsplan fra 2021. Planområdet ligger ligeledes inden for område, der er udsat for oversvømmelse ved en 100-årshændelse svarende til 2050, jf. Kommuneplan 2022. Planområdet ligger i kote ca. 3,0 m, og området er derfor ikke i høj risiko for oversvømmelse. I kommunens aktuelle planlægning for kystbeskyttelse arbejdes med digebeskyttelse for hele kommunens kyststrækning svarende til en 100-årshændelse.
Regnvand og tilpasning LAR - Regnvandsbassin og forsinkelsesanlæg. fastholdes grønne elementer fx grønne tage til reduktion af overfladevand etc ved tæt bebyggelse og høj befæstelse		x			Planområdet er fuldt bebygget og befæstet med kun enkelte grønne arealer i form af græsplæne. Det vurderes derfor, at realisering af planerne ikke vil medføre ændring i afledning af overfladevand fra området. Flade tage må etableres som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende, hvorved disse vil kunne tilbageholde regnvand.
Befæstelsesgrad		x			Planområdet er fuldt bebygget og befæstet med kun enkelte grønne arealer i form af græsplæne. Det vurderes derfor, at realisering af planerne ikke vil medføre ændring i områdets befæstelsesgrad.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Jord					
Jordforurening f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet, anvendelighed, dyrkningsværdi osv.		x			Planområdet er registreret som henholdsvis V1 og område udgået inden kortlægning. Områder på vidensniveau 1 (V1) betyder, at der er mistanke om forurening. Områder udgået inden kortlægning er enten lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning, så de ikke bliver kortlagt som forurenet, eller områder, hvor det har været vurderet, om de skulle kortlægges som mulig forurenet på vidensniveau 1, men hvor området på baggrund af de historiske oplysninger frikendes.
Jordflytning / håndtering		x			Planområdet ligger i byzone. Byzonearealer er som udgangspunkt områdeklassificeret med krav om analyser, hvilket også gælder for lokalplanområdet. Det kan derfor forventes, at jord og grundvand kan være lettere forurenet. Der skal derfor udtages prøver af jord der skal bortkøres, og flytningen skal anmeldes til Tårnby Kommune på www.jordweb.dk. Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.
Arealforbrug		x			Der udlægges ikke nye arealer til byformål med planlægning. Tværtimod er planlægningen udarbejdet med henblik på istandsættelse af eksisterende etageboliger og etablering af ny boligbebyggelse

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
					gennem byfortætning, hvilket mindsker behovet for inddragelse nye arealer i byudviklingen.
Forurening					
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed- herunder støv, nærhed til landbrug osv.		x			Planområdet fastholdes som område til bolig samt erhverv, der kan indpasses i et boligområde, f.eks. butik, café, kontor eller lignende. Der må således ikke forekomme virksomheder, der påvirker omgivelserne med støj, lugt eller anden luftforening. Dette skal der tages hensyn til ved indretning af café, pizzeria eller lignende restaurantvirksomhed.
Lugt Fx udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?		x			Se redegørelse under *Luft*.
Støj og vibrationer Fx støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj?			x		Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af Kirkevej og Stationsvej. Den eksisterende bebyggelse har facader parallelt med disse veje, og støjberegninger viser, at facaderne påvirkes af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. En lokalplan må ikke udlægge støjbelastede områder til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, jf. planlovens § 15 a, medmindre planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Dette kan være med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. nr. 16, støjisolering af eksisterende

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
					boligbebyggelse, jf. planlovens § 15, stk. nr. 26 eller isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder, der i kommuneplanen er udpeget som område med blandede byfunktioner, jf. planlovens § 15, stk. nr. 29. Planområdet ligger inden for en kommuneplanramme til centerområde og omfatter eksisterende boliger og erhvervsbebyggelse. Der må i området etableres butikker, og planområdet ligger i et område med blandede byfunktioner. Med kommuneplantillægget udpeges lokalplanområdet som område til blandede byfunktioner i kommuneplanen, og der må herefter planlægges for ny boligbebyggelse i området. I henhold til Miljøstyrelsens *Vejledning nr. 4 2007 Støj fra veje* er det en forudsætning for planlægningen, at - ”Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen), og - Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højest 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner), samt

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
					- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden. Der tillades ikke støjende erhverv eller andre støjende aktiviteter inden for planområdet.
Landbrug og industri Afstand til virksomheder for landbrug og industri og deres mulige påvirkning på planen		**x**			Umiddelbart vest for planområdet – på modsatte side af Linde Allé – ligger en benzinstation med butik og bilvask. Benzinstationer har afstandsklasse 3, jf. *Håndbog om Miljø og Planlægning*, hvilket betyder, at der som udgangspunkt bør være 50 m benzinstationer og boliger. Planområdet omfatter eksisterende boligbebyggelse, og det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke drifts- og udviklingsmulighederne for benzinstationen.
Vand					
Overfladevand f.eks.: risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, håndtering af overfladevand.		**x**			Planområdet må alene anvendes til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde, jf. lokalplanforslaget. Området må således som udgangspunkt ikke anvendes til aktiviteter, der medfører risiko for udledning af kemikalier og andre uønskede stoffer til vandløb.
Grundvand Grundvandsinteresser, risiko for nedsivning, grundvandssænkning, drikkevandsinteresser,		**x**			Planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanområdet må alene anvendes til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde. Området må således som udgangspunkt ikke anvendes til

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
afstand til drikkevandsboring osv.					aktiviteter, der medfører risiko for forurening af grund- og drikkevand. Planområdet er fuldt udbygget. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny hjørnebygning ovenpå en eksisterende lav bygning samt etablering af rækkehusboliger som erstatning for et eksisterende garageanlæg. Realisering af lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre behov for grundvandssænkning.
Spildevand Håndtering af spildevand, f.eks. separat kloakering, giver det anledning til nye kloakprojekter? Se spildevandsplan.		x			Planområdet ligger inden for kloakopland DKKO1. Området er fælleskloakeret. Den fremtidige kloaktype er fastsat til fælleskloak. Planlægningen ændrer ikke på dette.
Nedsivning vurdering af nedsivning		x			Planområdet er fuldt udbygget. Lokalplanen giver mulighed for etablering af nye etageboliger oven på en eksisterende bygning samt nye rækkehusboliger som erstatning for et eksisterende garageanlæg. Realisering af lokalplanen vurderes derfor ikke at ændre på nedsivningsforholdene.
Trafik og tilgængelighed					
Trafiksikkerhed/tryghed Færdselsarealer: fx sikres velafgrænsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf. Vurdering af vejadgang(e).		x			Planområdet omfatter ikke offentlige veje eller stier. Der ændres ikke i adgangsforholdene til planområdet.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
Tilgængelighed (bil/bus/cykel, kollektiv trafik), Kobling til eksisterende stisystemer. Giver planen anledning til andre trafikprojekter, f.eks. trafikregulering (svingbaner, bump, kryds mm.).					
Trafikafvikling Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående.		**X**			Planområdet omfatter ikke offentlige veje eller stier. Der ændres ikke i adgangsforholdene til planområdet. Eksisterende parkeringspladser og garageanlæg inden for planområdet nedlægges, hvorfor biltrafikken til og fra området vil mindskes. Det vurderes dog ikke at have væsentlig påvirkning af trafikafviklingen i lokalområdet.
Kapacitet Ændret type og eller mængde trafik?		**x**			Lokalplanen giver mulighed for etablering af 20 nye boliger i området, så det samlede boligantal vil stige fra 36 til 56 boliger. Samtidigt nedlægges de eksisterende parkeringspladser og garageanlægget inden for området. Biltrafikken til og fra planområdet vil således falde, mens antallet af fodgængere og cyklister til og fra området forventes at stige. Planområdet ligger centralt i Dragør ud til hovedvejene Kirkevej og Stationsvej, og ændringen i trafikmønstret vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning af omgivelserne.
Adgangsforhold		**x**			Der ændres ikke i adgangsforholdene til planområdet.
Belysning fx sikres tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?		**x**			Planområdet omfatter ikke offentlige veje og stier. Lokalplanens bestemmelser for udendørsbelysning følger Dragør Kommunes standarder for boliglokalplaner.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?					
Parkering Sikres overskuelige parkeringsforhold?			x		Lokalplanen indeholder ikke krav om etablering af parkeringspladser til biler. De eksisterende parkeringspladser og garageanlæg i området nedlægges i forbindelse med lokalplanens realisering. Parkeringsbehovet må således dækkes af de omkringliggende offentlige parkeringsmuligheder.
Befolkning og sundhed					
Mennesker Hvordan påvirkes befolkningen af støj-, luftforurenings-, lys-, skygge- og vindgener som følge af planen.			x		Lokalplanen giver mulighed for en sammenbygning af de to eksisterende etageejendomme mod Kirkevej og Stationsvej. Sammenbygningen, som ligger ud mod krydset mellem de to veje, må have en bygningshøjde på maks. 15 m. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af nye rækkehusboliger langs skel mod eksisterende baghaver mod vest. Rækkehusenes bygningshøjde fastsættes til maks. 6,75 m, og facadehøjden i skel må være maks. 6 m. Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggepåvirkningen af omgivelserne. Skyggediagrammerne viser, at der vil være en skyggepåvirkning af de tilstødende haver. Med bebyggelsens placering øst for haverne og afstanden til selve rækkehuse og terrasser vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig.
De nærmeste omgivelser			x		Lokalplanen giver mulighed for etablering af nye boliger i skel mod eksisterende baghaver. Der må ikke være vinduer og døre i facader i skel.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	**Bemærkninger**
Påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere, friarealer, altaner, udsigter.					Der etableres nye etageboliger inden for området. Henset til de nye boligers placering mellem eksisterende etageboliger vurderes det, at boligerne ikke væsentligt vil øge risikoen for indbliksgener for naboerne.
Frilufts- eller rekreative muligheder Hvilke konsekvenser/muligheder giver planen for adgang til rekreative oplevelser herunder sports- og fritidsmuligheder.		x			Planerne omfatter ikke rekreative områder eller andre fritidsfaciliteter.
Lys-/skygge-/vindgener f.eks. refleksion og lys/skyggepåvirkning, belysning, vindforhold			x		Lokalplanen giver mulighed for etablering af bebyggelse med en bygningshøjde på op til 15 m. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af nye rækkehusboliger langs skel mod eksisterende baghaver mod vest. Rækkehusenes bygningshøjde fastsættes til maks. 6,75 m, og facadehøjden i skel må være maks. 6 m. Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggepåvirkningen af omgivelserne. Med lokalplanens realisering vil de to eksisterende etageejendomme inden for planområdet blive bygget sammen. Dette vil ændre i vindforholdene. Henset til bygningernes højde og placering vurderes sammenbygningen ikke at medføre en væsentlig påvirkning af vindforholdene uden for planområdet.
Grøn struktur Sikres grønne kvaliteter fx grønne overflader for trivsel og livskvalitet / reducere overfladevand?		x			Planerne omfatter et allerede udbygget område. Med lokalplanens realisering omdannes et eksisterende befæstet parkeringsareal til udendørs opholdsareal.

Ikke relevant Neutral / positiv indvirkning Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen Væsentlig indvirkning	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Svage grupper Fx handicappede, tilgængelighed for alle?		x			Boliger og bebyggelse inden for lokalplanområdet skal overholde bygningsreglementets bestemmelser for tilgængelighed.
Større menneske og naturskabte katastroferisici					
Risikovirksomheder	x				Planområdet må alene anvendes til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde. Lokalplanen giver således ikke mulighed for etablering af risikovirksomheder.
Brand, eksplosion	x				Planområdet må alene anvendes til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde. Lokalplanen giver således ikke mulighed for etablering af aktiviteter med særlig risiko for brand eller eksplosion.
Giftpåvirkning	x				Planområdet må alene anvendes til bolig samt kontor- og serviceerhverv, der kan indpasses i et boligområde. Lokalplanen giver således ikke mulighed for etablering af aktiviteter med særlig risiko giftudslip eller lignende.
Militære interesseområder	x				Planområdet ligger ikke inden for militære interesseområder.
Flytrafik	x				Planområdet ligger ikke inden for et område med planlægningsmæssige restriktioner som følge af flytrafik.

Samlet konklusion

Konklusionen på miljøscreeningen er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanen eller for kommuneplantillægget. Planforslagene muliggør udvidelse af eksisterende

bebyggelse mod krydset mellem Kirkevej og Stationsvej (Dragørhjørnet) samt etablering af rækkehuse i bebyggelsens baggård, hvilket vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet. Vurderingen er baseret på, at lokalplanen og kommuneplantillægget hverken påvirker Natura 2000-områder eller bilag IV-arter, samt at der i udformningen af lokalplanens bestemmelser er taget hensyn til bymiljøet og nabogrundene. Realisering af planerne vurderes ikke at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger.

Afgørelse

Dragør Kommune har i henhold til § 8, stk. 2, gennemført en miljøscreening, idet planen omhandler fysisk planlægning, fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at planen ikke har en sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3 samt i forhold til lovens brede miljøbegreb. Screeningen fremgår af nedenstående skema.

På den baggrund er det kommunens afgørelse at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Begrundelsen er, at lokalplanforslaget ikke vurderes at have væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø, i forhold til de hidtil gældende planer.

Afgørelsen om miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse dvs. indtil [dato]. Eventuel klage skal ske via Klageportalen, www.borger.dk eller virk.dk.

Kommunens screeningsafgørelse offentliggøres før den endelige vedtagelse af planen, jf. lovens § 33 og samtidig med annonceringen af lokalplanforslaget. Kommunen har vurderet, at der ikke har været behov for at inddrage eksterne myndigheder. Kommunens afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

Center for Plan, Teknik og Erhverv
Rådhuset, Kirkevej 7
2791 Dragør
Telefon 32 89 03 20
www.dragoer.dk