



**DRAGØR**  
KOMMUNE

Side 1 af 9  
Center for Plan,  
Teknik og Erhverv

Kirkevej 7, DK 2791 Dragør

---

## **Retningslinjer for administration af byplanvedtægt nr. 4 for Søvang,**

## Indhold:

- Baggrund
  - Byplanvedtægt 4
  - Nye retningslinjer / et nyt administrationsgrundlag og baggrunden herfor
  - Retningslinjerne er kun et administrationsgrundlag.
  
- Formål med retningslinjerne
  
- Retningslinjer for administration af byplanvedtægt nr. 4
  - Retningslinjer for udstykninger – grundstørrelser
    - Byplanvedtægtens bestemmelse om udstykning i § 4a:
    - Retningslinje for dispensationer
      - Generelt
      - Fritliggende enfamiliehus
      - Dobbelthus
      - Række- og kædehuse
  
- Retningslinjer for administration af byplanvedtægt nr. 4
  - Retningslinje for dispensationer
    - Generelt
    - Udnyttelsesgrad - §5a
    - Bygningshøjde for huse i forreste række mod havet - §5d
  
- Ejendomme beliggende i transportkorridoren
  
- Definitioner

## **Baggrund**

### **Byplanvedtægt 4**

Partiel byplanvedtægt for Søvang, Store Magleby by og sogn, Dragør Kommune (byplanvedtægt) fra 1973 omfatter et større boligområde mellem Fælledvej og Øresund.

Byplanvedtægt 4 udlægger området til boliger i form af fritliggende parcelhuse med grundstørrelser på mindst 700 m<sup>2</sup> og en udnyttelsesgrad på 0,2, samt med maksimalt etageantal på 1,5 og en maksimal højde på 3,70 m.

Området er fuldt udbygget, men der sker løbende bygningsmæssige ændringer i form af til- og ombygninger og nybyggeri, herunder i forbindelse med udstykninger.

Ifølge byplanvedtægten har Dragør Kommune mulighed for at dispensere fra byplanvedtægtens bestemmelser, og nogle af bestemmelserne beskriver også, hvornår det som udgangspunkt kan ske. Ansøgningerne om dispensation skal herudover behandles efter reglerne i planlovens §§ 19 og 20.

At kommunen har adgang (hjemmel) til at dispensere, betyder ikke, at ansøgere har krav på at få en dispensation. Det afgøres af Dragør Kommune, men kommunen har hidtil haft en forholdsvis lempelig dispensationspraksis ift. byplanvedtægt 4.

### **Nye retningslinjer / et nyt administrationsgrundlag og baggrunden herfor**

Retningslinjerne er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om, at den hidtidige dispensationspraksis i boligområdet Søvang strammes op og gøres mere restriktiv.

Mht. udstykninger har kommunens dispensationspraksis i mange år taget udgangspunkt i de muligheder for dispensation til mindre grundstørrelser end 700 m<sup>2</sup>, som byplanvedtægt 4 selv angiver.

Med de mange dispensationer, der er blevet givet, er området gradvist begyndt at ændre karakter. Denne udvikling vil fortsætte, hvis den hidtidige praksis fastholdes. Den hidtidige dispensationspraksis har også haft den konsekvens, at der er opstået en forventning om, at der kan dispenseres fra byplanvedtægtens krav om mindstegrundstørrelser på 700 m<sup>2</sup>, uden at der foreligger særlige omstændigheder, der kan tale herfor.

For huse med den særlige beliggenhed i første række mod havet har kommunen hidtil har været lempeligere med dispensationer til øget bygningshøjde mod havet.

Det er bl.a. begrundet i, at der i forreste række mod havet ikke er tilstødende naboer, som ville kunne opleve øget indbliksgener som følge af den øgede facadehøjde. En anden begrundelse er, at klimaforandringer vil medføre øget behov for kystbeskyttelse, og dette forventes over tid at ændre på udsigtsforholdene til havet.

Der er i løbet af årene givet dispensationer til højere og højere facader mod havet, uden at der har været en fast praksis, som grundejerne har kunnet forholde sig til. Det har derfor været svært for grundejerne at navigere i og for sagsbehandlerne at vejlede ud fra.

På denne baggrund har Dragør Kommunalbestyrelse den 11. januar 2023 besluttet, at der fremadrettet skal tages udgangspunkt i nærværende retningslinjer, som definerer en ny og mere restriktiv dispensationspraksis for udstykning og bebyggelse inden for byplanvedtægt 4 i Søvang.

Retningslinjerne vedrører ikke alle bestemmelserne i byplanvedtægt 4, men kun de bestemmelser, hvor spørgsmålet om dispensation oftest er på tale. Retningslinjerne omhandler ansøgninger om dispensation til udstykninger til fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse. Derudover er der fastsat retningslinjer for dispensation vedrørende bebyggelsens omfang i form af bebyggelsesprocent samt for dispensationer til øget højde for bebyggelse i første række mod havet.

Ansøgninger om dispensation fra bestemmelserne om udstykning og ny bebyggelse i byplanvedtægt 4 i Søvang vil således blive sagsbehandlet med udgangspunkt i retningslinjerne i dette dokument.

### **Retningslinjerne er kun et administrationsgrundlag**

Vedtagelsen af disse retningslinjer ændrer ikke på, at der altid vil ske en konkret og individuel behandling af hver enkelt ansøgning om dispensation.

Ansøger har derfor ikke krav på eller sikkerhed for, at der meddeles dispensation, selv om det ansøgte ligger inden for retningslinjerne. De konkrete forhold, eksempelvis grundens udformning eller afstandsforhold, kan føre til, at kommunen alligevel ikke finder grundlag for at dispensere, hvilket i givet fald vil fremgå af afgørelsen. Og modsat kan konkrete omstændigheder også føre til, at der meddeles dispensation til noget, hvor udgangspunktet ud fra retningslinjerne ville have været et afslag.

Byplanvedtægt nr. 4 kan læses i sin helhed her:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1058925\\_DRAFT\\_1194007329357.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1058925_DRAFT_1194007329357.pdf)

### **Formålet med de nye retningslinjer**

Formålet med retningslinjerne er at:

- Gennemføre en generel, fremadrettet opstramning af Dragør Kommunes hidtidige praksis for meddelelse af dispensationer fra byplanvedtægt 4 mht. udstykninger og bebyggelsens omfang for herved at sikre og opretholde den karakter for boligområdet, som kommer til udtryk i byplanvedtægtens bestemmelser
- Hindre at områdets karakter ændres med en uhensigtsmæssig fortætning
- Imødekomme muligheden at kunne bygge højere ved kysten som følge af den særlige beliggenhed
- Give et bedre overblik for grundejerne over, hvad der normalt kan forventes med hensyn til dispensationer fra byplanvedtægten, idet retningslinjer er gjort offentligt tilgængelige og vil indgå i sagsbehandling og forhåndsdialoger med ansøgere inden for byplanvedtægtens område.

### **Retningslinjer for administration af byplanvedtægt nr. 4**

#### **Retningslinjer for udstykninger – grundstørrelser**

#### **Byplanvedtægtens bestemmelse om udstykning i § 4a:**

Ifølge § 4 a i Byplanvedtægt nr. 4 for Søvang gælder følgende for udstykninger:

*"Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> eller med en mindre facadelængde end 20 m\* Når bebyggelsen opføres på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt og sikret bebyggelsesplan eller rammeplan for bebyggelsens placering, kan kommunalbestyrelsen tillade, at grundene udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>, dog mindst 600 m<sup>2</sup> for grunde til fritliggende parcelhuse, 500m<sup>2</sup> for grunde til hver del af et dobbelthus, 400 m<sup>2</sup> for grunde til kædehuse og 300 m<sup>2</sup> for grunde til rækkehuse. I disse tilfælde kan kommunalbestyrelsen tillade, at facadelængden nedsættes til mindre end 20 m. Alle anførte grundstørrelser er eksklusive eksisterende og udlagt vejareal."*

Det følger af stjernnoten (\*) i § 4a, at kravet om mindstefacadelængde på 20 m ikke gælder for koteletgrunde.

## **Retningslinje for dispensationer**

### **Generelt**

- Ved ønske om udstykning til enfamiliehuse og dobbelthuse kan der normalt ikke forventes dispensation fra § 4 a i byplanvedtægten, om mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup> og mindste facadelængde for grunden på 20 m.
- Dispensation kan komme på tale i særlige tilfælde, hvor Dragør Kommune vurderer, at en dispensation ikke vil medvirke til en yderligere fortætning til skade for områdets karakter, eller vil påvirke de omgivende ejendomme væsentligt.

### **Fritliggende enfamiliehus**

- Der ses positivt på udstykning til koteletbensgrunde med en adgangsvej der er mindst 4 m bred, såfremt grunden nærmest vejen efter udstykningen har en facadelængde mod vej på mindst 20 m. Der kan således normalt ikke forventes dispensation til udstykning af eksisterende grunde med en facadelængde mod vej på under 24 m (inkl. adgangsvej op 4 m).

### **Doppelthus**

- Der kan evt. dispenseres fra facadelængden på de 20 m, hvis særlige forhold taler herfor. Fx grundens udformning.

### **Række- og kædehuse**

- Dispensation fra § 4a kan normalt ikke forventes ved udstykning til rækkehuse og kædehuse, da disse former for bebyggelse efter Dragør Kommunes vurdering normalt medfører en for høj grad af fortætning af området.

## **Retningslinjer for bebyggelsens omfang**

Ifølge § 5 i byplanvedtægt nr. 4 for Søvang gælder bl.a. følgende om bebyggelsens omfang og placering mv.:

*"a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse...*

...

*c. Ingen bygning må udføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.*

...

*d. Bygningshøjden må ikke overstige 3,70 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter)..."*

## **Retningslinje for dispensationer**

### **Generelt**

- Ved ønske om ny bebyggelse skal bestemmelsen i § 5 overholdes, medmindre Dragør Kommune ud fra en konkret vurdering finder grundlag for at meddele dispensation.
- Dispensation kan komme på tale, hvor Dragør Kommune vurderer, at en dispensation vil være hensigtsmæssig og ikke vil medvirke til en yderligere fortætning til skade for områdets karakter, eller vil påvirke de omgivende ejendomme væsentligt.
- For dispensation fra § 5a om udnyttelsesgrad og § 5d om bygningshøjde f.s.v.a. ejendomme, der ligger ud til Øresund, er der fastsat særlige retningslinjer, jf. nedenfor.

### **Udnyttelsesgrad - §5a**

- For enfamiliehuse og dobbelthuse kan der normalt forventes dispensation fra udnyttelsesgraden på 0,2 for parcelhuse i byplanvedtægtens § 5a til en udnyttelsesgrad, som omregnet svarer til en bebyggelsesprocent på 30 efter det nugældende BR 18.
- Ved dispensation fra udnyttelsesgraden på 0,2 for dobbelthuse vil det som udgangspunkt være et krav, at det enkelte dobbelthus får et etageareal på mindst 80 m<sup>2</sup> for at sikre at områdets samlede karakter fastholdes.

### Bygningshøjde for huse i forreste række mod havet - §5d

- Ved ansøgninger om bygningshøjde (kun facaden der vender mod havet) mellem 3,7 m – 7,5 m i op til 75% af facadens længde inkl. evt. tagterrasse kan der som udgangspunkt normalt forventes dispensation, og kan indpasses i områdets karakter mht. højder, tagformer, terrænreguleringer mv. Det vil i hvert enkelt tilfælde skulle vurderes om byggeriet er i to etager, hvilket i så fald vil kræve dispensation fra §5c.
- For ansøgninger med bygningshøjder over 7,5 m vil der normalt blive meddelt afslag.

### Ejendomme beliggende i transportkorridoren

For de ejendomme, der er omfattet af transportkorridoren i fingerplanen gælder de samme retningslinjer som for resten af Søvang. Først ved eventuel fremtidig vedtagelse af nyt plangrundlag vil yderligere restriktioner om bebyggelsens omfang gælde for de ejendomme, der er beliggende inden for transportkorridoren.

### Definitioner

- *Fritliggende enfamiliehus* - én selvstændig bolig beliggende på en selvstændig matrikel med mindst 2,5 m til naboskel.
- *Dobbelthus* - to selvstændige boliger, der er bygget sammen med lodret lejlighedsskel.
- *Rækkehuse* - enfamiliehuse bygget sammen med lodret lejlighedsskel.
- *Kædehuse* - enfamiliehuse bygget sammen forskudt af hinanden med delvis lodret lejlighedsskel.
- *Udstykning* – en opdeling af en matrikel i to eller flere selvstændige matrikler
- *Udnyttelsesgrad* – angiver forholdet mellem bebyggelsens samlede etageareal og grundens areal. Til grundens areal skal lægges et tillægsareal, svarende til den halve bredde af vejen langs grundens sider mod vej. Udnyttelsesgrad har været anvendt landet over i perioden 1939 – 1977 Da byplanvedtægt nr. 4 er fra 1973 er udnyttelsesgrad benyttet til at angive bebyggelsens omfang, og udnyttelsesgraden skal beregnes efter de regler, som gælder herfor i det bygningsreglement, som gjaldt dengang, dvs. Bygningsreglement 1972, kap. 2.2.
- *Bebyggelsesprocent* - den procentdel af grundens areal, som det samlede areal af bebyggelsen på grunden må udgøre. Bebyggelsesprocent har været anvendt landet over siden 1977.



- *Etageareal* - Etageareal beregnes ved sammenlægning af arealerne af samtlige etager, herunder kældre godkendt til beboelse, stueetage og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.
- *Facadelængde* – i byplanvedtægten anvendes begrebet facadelængde i forhold til grunden længde ud mod vejen