

Ændringsforslag til Lokalplan32a – Bebyggelsens placering.

Kolonihaveområderne i Dragør blev lokalplanlagt i 1990. Det er over 30 år siden, og i særdeleshed Afsnit 7 pkt. 7.3 vidner om, at Lokalplanen har afsæet i en svunden tid. Der står:

Specielle bygningsdele (f.eks., tårn, spir e.lign.) kan tillades med en maksimal højde på 5,5 m.



FØR & NU



Lokalplanerne for kolonihaveområderne bør moderniseres.

Desuden blev et ligestillingsprincip for de dengang tre kolonihaveområder introduceret uagtet, at de ikke var sammenlignelige. Dette førte imidlertid efterfølgende til nødvendige individuelle justeringer, og da et fjerde nyanlagt område skulle lokalplanlægges opgav man da også at genbruge kopier af de eksisterende lokalplaner, og udarbejdede derfor en ny for dette område.

Derfor ser vi, at lokalplanerne grundlæggende er foranderlige, tilpasset den aktuelle udvikling og trods forsøg på ligestilling alligevel i en vis grad afspejler de enkelte områders individuelle forhold og behov.

Møllevang er midt i et generationsskifte, og flere huse vil formentlig snart blive udskiftet, derfor vil en modernisering af Lokalplanen nu være velkommen og kunne imødekomme nutidens behov.

Uovervejede placering af byggefelt A

I Lokalplan 32a defineres en byggelinje for byggefelt A (Husets placering på havelodden). Denne byggelinje angives til 13m fra vejskel, hvilket fremstår som en uovervejet restriktion.

Stort set alle havelodder med sydvendt indgang (lige vejnumre) har en ideel sydvendt hovedhave og huset trukket tilbage med facade mod syd, hvorimod de fleste havelodder med nordvendt indgang (ulige vejnumre) har grundet restriktionen, huset placeret midt på grunden, for at få så megen sydvendt have som muligt, og efterlades med en mindre anvendelig forhåve mod nord. Dette gør naturligvis havelodder med lige vejnumre mere attraktive og ulige vejnumre mindre attraktive, hvilket skyldes en utilsigtet forskelsbehandling formentlig grundet en forglemmelse.

Møllevang er defineret som et rekreativt område, hvor især udendørslivet udfolder sig i sommerhalvåret. Derfor spiller haven og husets placering i forhold til solens bane selvfølgelig en helt afgørende rolle. Det er normalt den første og mest afgørende overvejelse man gør, når man opfører et nyt sommerhus, men den er helt overset i den gamle lokalplan for kolonihaveområderne, der er videreført i Lokalplan 32a. Tydeligvis er fejlen rettet i den seneste lokalplan for Bachersminde (*Lokalplan 69 og kommuneplantillæg nr. 11 (AHF Bachersminde)*), hvor byggelinjen til vejskel er reduceret til 5m., hvilket fremgår af denne **illustration**

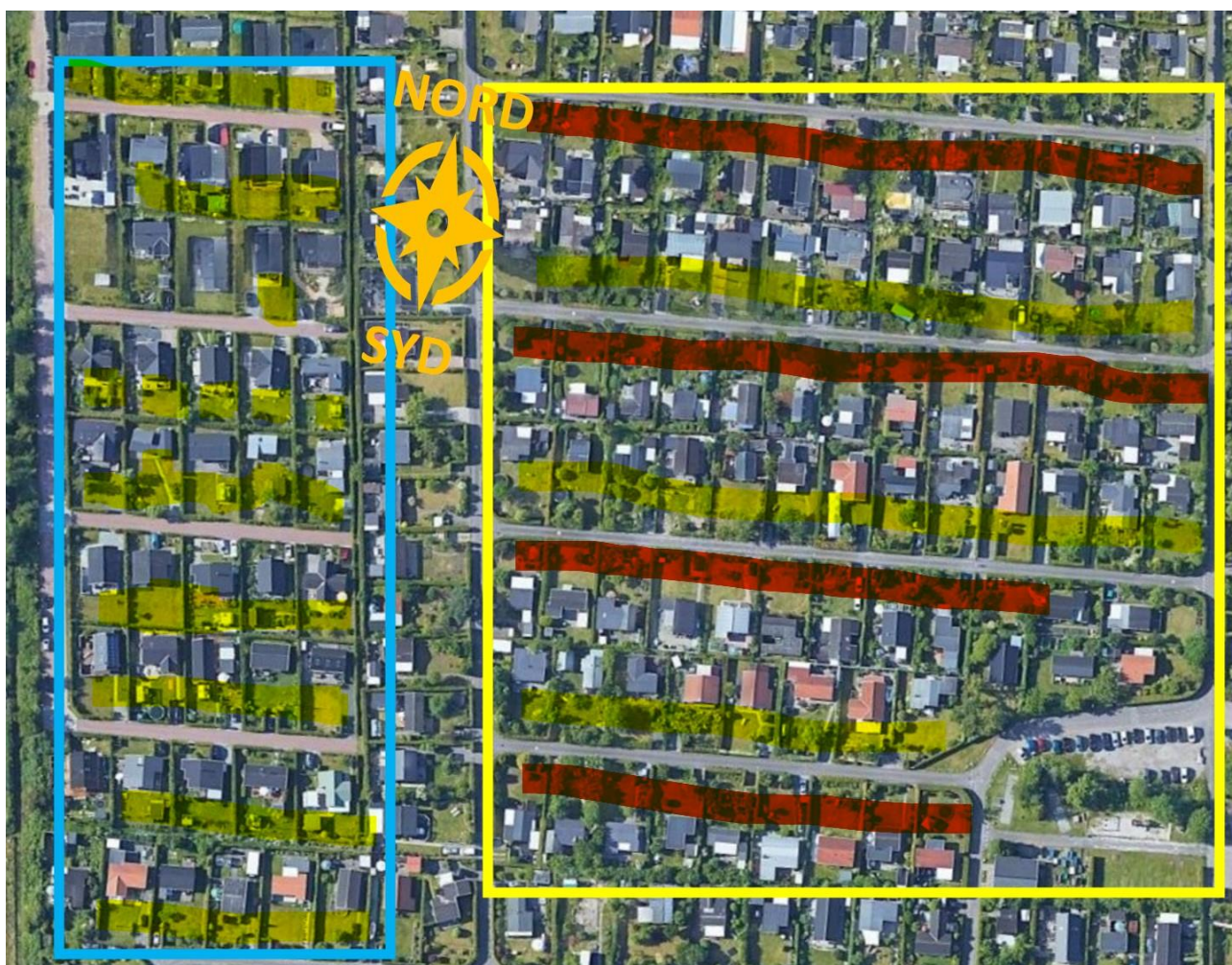
Nu er det ganske vist ikke Lokalplan 32a og Møllevang, der fremgår af illustrationen, men problemstillingen og forholdene er helt sammenlignelige.

Her er det hhv. et udsnit af Haveforeningen Bachersminde til venstre i den blå ramme, og naboen Haveforeningen Søndergården til højre i den gule ramme.

Bachersminde's nyeste lokalplan tager hensyn til solens bane i sit krav til placering af byggefeltet, hvilket tydeligt fremgår af husenes placering. Stort set alle har prioriteret en stor sydvendt have. Både lige og ulige vejnumre.

I Søndergården, hvis lokalplan er baseret på den gamle plan, hvor solens bane ikke var indkalkuleret og byggelinjen fastsat til 13m fra vejskel, ses hvorledes alle nordvendte havelodder kun har mulighed for en nordvendt have, og et hus med nordvendt facade (rød markering). Det understreger, at man ved udarbejdelsen af den oprindelige plan har overset en vigtig faktor.

Dertil kommer, at husene i Søndergården pga. denne restriktion, kommer til at ligge relativt tæt 'ryg-mod-ryg', hvilket øger risikoen for brandspring, hvorimod spredningen i Bachersminde er tydelig.



Sammenfatning

Møllevang ønsker en ændring af Lokalplan 32a, således at kravet om 13m byggelinjen for byggefelt A ift. vejskel ændres til 5m i lighed med Lokalplan 69 for AHF Bachersminde, således at alle på tilsvarende måde kan drage nytte af solens bane og anlægge sydvendt hovedhave og sydvendt facade på hus, for at optimere den rekreative værdi og udjævne uligheden mellem de lige og ulige vejnumre.

Kilder:

- *Lokalplan 69 og kommuneplantillæg nr. 11 (AHF Bachersminde)*
- *Lokalplan 18A - for kolonihaveområdet H/F Søndergården*
- *Lokalplan 19A - for kolonihaveområdet H/F Maglebylund*
- *Lokalplan 32A - for kolonihaveområdet A/F Møllevang*
- *Google Maps : <https://www.google.dk/maps/@55.5644829,12.6165405,14z>*
- *Danmarks statistik [NYT: Stor vækst i antal familier med flere biler - Danmarks Statistik \(dst.dk\)](#)*