

(Annonce til Dragør Nyt den 15.5 2007)



DRAGØR KOMMUNE

Lokalplan 19A og 32A for 2 kolonihaveområder, er vedtaget

Kommunalbestyrelsen har den 26. april 2007 vedtaget **lokalplan 19A**, for H/F Maglebylund, og **lokalplan 32A for A/F Møllevang**, der åbner mulighed for at bebygge de enkelte kolonihavelodder med op til henholdsvis 55 m² og 60 m².

Ændringer i lokalplanen

I forhold til forslagene, der var offentlig fremlagt i perioden 9.1. 2007 til 7.3.2007, er der i de endelige planer kun foretaget mindre tilretninger.

Bindende

Vedtagelsen af lokalplan 19A og 32A indebærer, at fysiske ændringer indenfor lokalplanernes område skal ske som angivet i planerne.

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stk. 1, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at kommunalbestyrelsen har haft ret til at træffe en afgørelse som f.eks. vedtagelse af disse lokalplaner. De kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage over retlige spørgsmål skal indgives til: Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1361 København K.

Klagen skal være kommet frem til Naturklagenævnet senest 4 uger efter bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af Deres klage sende Dem en opkrævning på gebyret.

Behandlingen af klagen vil ikke blive påbegyndt før gebyret er modtaget. Gebyret tilbagebetales, hvis de får helt eller delvist medhold i Deres klage.

Flere oplysninger

Lokalplan 19A og 32A kan ses på Kommunens hjemmeside, www.dragoer.dk, fra den 1. 8. 2007, og den forventes at foreligge i endeligt optrykt ultimo 2007. Indtil da kan planen i den ændrede udgave ses ved henvendelse til Plan og Teknik, Rådhuset, Kirkevej 7, 2791 Dragør.

Dragør Kommunalbestyrelse
15.5.2007

DRAGØR KOMMUNE

Lokalplan 32A

- for kolonihaveområdet A/F Møllevang

INDHOLD

INDLEDNING	side 5
REDEGØRELSE	side 7
Lokalplanens baggrund	
Planens indhold	side 7
Planens forhold til anden planlægning mv	
Planens retsvirkninger	side 11
LOKALPLANBESTEMMELSER	side 12
KORTBILAG	side 15
1. Matrikelkort	
2. Kort over lokalplanområdet	
3. Kolonihavernes nummerering	

Lokalplan 32A er udarbejdet af Dragør Kommune,
Plan og Teknik, juni 2007

INDLEDNING

OM LOKALPLANERS INDHOLD OG UDARBEJDELSE

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

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

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen. Dertil kommer en beskrivelse af andre plan- og lovmæssige forhold, der har betydning for planen, samt information om planens retsvirkninger.

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

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

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

Nærværende lokalplan 32A har været offentlig fremlagt i perioden 9. januar til 7. marts 2007.

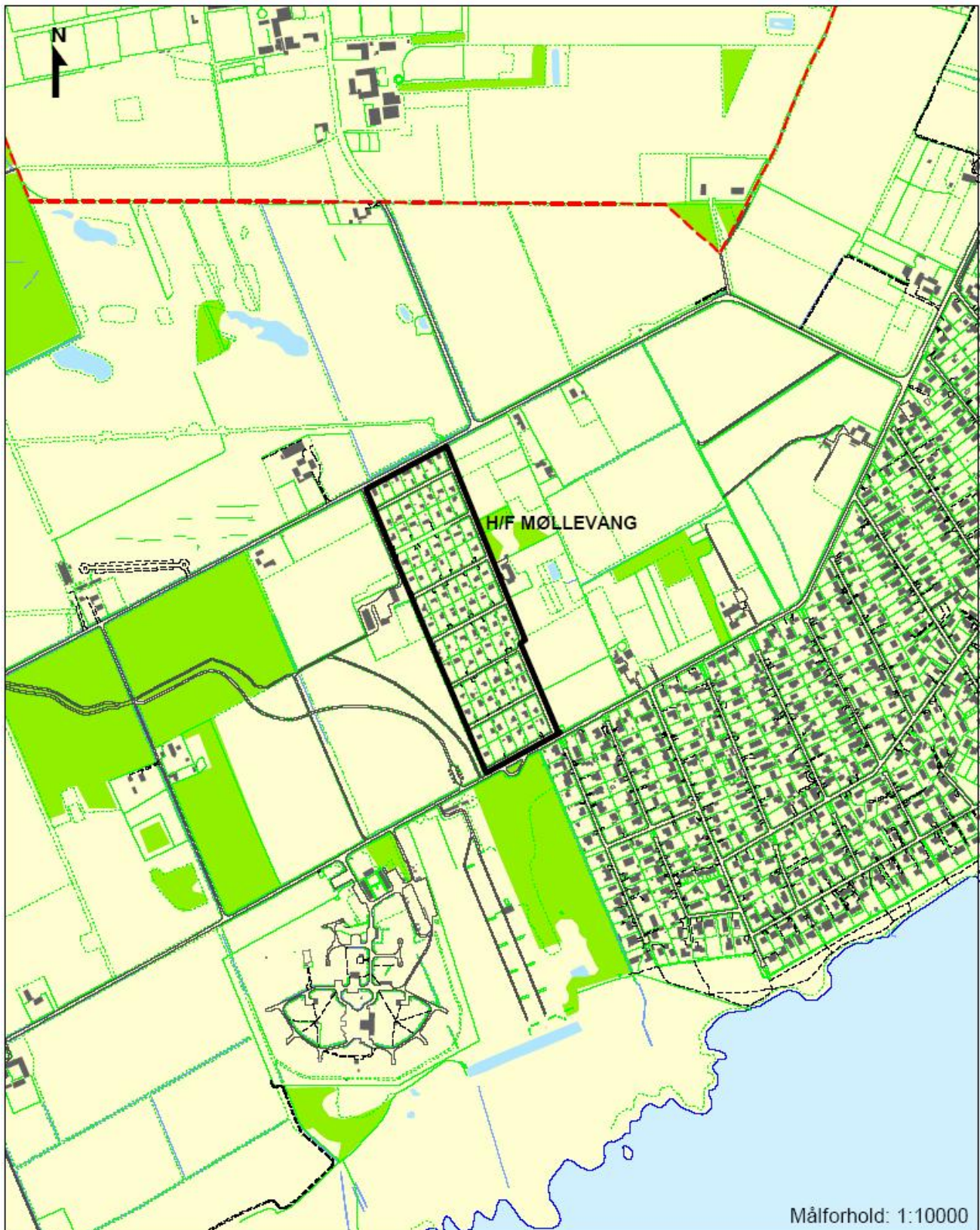
Efter vedtagelsen blev lokalplan 32A den 15. maj 2007 offentligt bekendtgjort. Denne bekendtgørelse oplyste samtidig om klagemuligheder.

Herefter er lokalplanen tinglyst på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen. Øvrige bestemmelser i lovgivningen, fx byggelov og planlov, gælder fortsat for sådanne forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

OVERSIGTSKORT

Lokalplan 32A



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

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

I de senere år er de bynære kolonihaveområder tillagt en stadig stigende værdi som attraktive fritidsområder. Denne udvikling blev specielt markant efter Folketinget vedtagelse af Lov om Kolonihaver i 2001.

Loven indebar at langt den største del af landets kolonihaver fik permanent status, hvilket betyder at områderne kun kan konverteres til andre bymæssige formål, såfremt det tjener særlige samfundsmæssige hensyn.

Kolonihavernes øgede attraktion som fritidsområde, deres permanente status samt den generelle velstandsstigning, har skabt grundlag for investeringer i bygningsforbedringer i et langt større omfang end tidligere.

Ønsket er generelt at tilføre de enkelte kolonihavehuse flere og mere tidssvarende faciliteter, hvilket konkret udmønter sig i et ønske om større byggeret på de enkelte havelodder.

Dragør Kommune rummer 3 kolonihaveområder, der alle har permanent status. Kommunalbestyrelsen besluttede i juni 2006 at imødekomme ønsket om større byggeret for de 3 kolonihaveområder, herunder A/F Møllevang, som er emnet for denne lokalplan 32A.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Kolonihaveområdet Møllevang har et areal på ca. 8.0 ha, og er beliggende mellem Fælledvej og Kalvebodvej, i den sydvestlige del af Kommunen. Bebyggelseprocenten for området under ét er ca.5.

Kolonihaveområdet er opdelt i 87 havelodder, hver især med et grundareal på ca. 770 m².

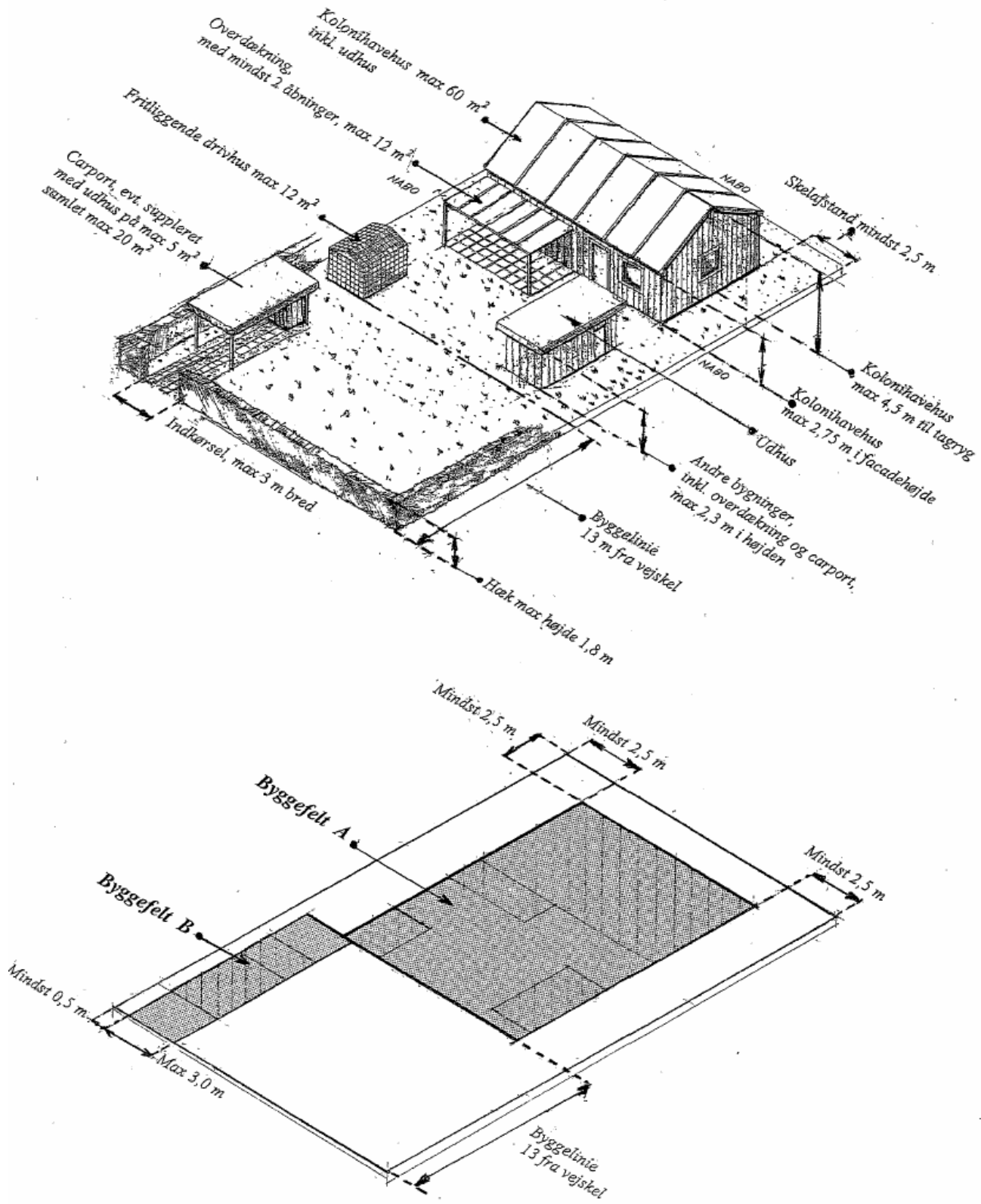
A/F Møllevang blev lokalplanlagt i 1991, med det formål at ligestille Kommunens 3 kolonihaveområder, også med hensyn til byggeretten, der blev hævet fra 30 m² til 45 m². Den fælles byggeret på havelodderne blev fastlagt uagtet, at havelodderne i Møllevang er ca. dobbelt så store som i de 2 andre kolonihaveområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Kolonihaveområder er traditionelt områder, med vide muligheder for bygningsmæssige frembringelser. Dette giver sig udslag i en stor variation og mangfoldighed i områdernes fremtræden.

Grundlaget for reguleringen i lokalplan 32A er at fastholde muligheden for en sådan mangfoldig fremtræden, samtidig med at det væsentligste hensyn -nabohensynet- iagttages.

ILLUSTRATION AF LOKALPLANENS INDHOLD



Nabohensynet varetages ved at fastlægge øvre grænser for:

- bebyggelsens omfang,
- bygningernes højde,
- bygningernes afstand til "skel" samt
- højden på beplantningen i "skel".

Den øvre grænse for byggeriets omfang på det enkelte havelod, er desuden den afgørende regulering, hvis kolonihaveområdernes idéindhold og "grønne" fremtræden skal bevares.

Byggeriets omfang

Lokalplan 32A forøger byggeretten på havelodderne fra 45 m² til 60 m² på *Byggefelt A*. Byggeretten fastlægges absolut, uafhængig af størrelsen på de enkelte havelodder.

I Møllevang åbner lokalplanen mulighed for at opføre en carport, eventuelt suppleret med et udhus, samlet på maksimalt 20 m², placeret på *Byggefelt B*.

Udhuset medregnes i den maksimale byggeret, uafhængig hvor det eventuelt placeres.

Den samlede byggeret på 60 m² kan fordeles på for eksempel 3 forskellige bygninger: Hovedhus (45 m²), anneks (10 m²) og udhus (5 m²).

Ligeledes kan overdækningen i princippet udføres som en fortsættelse af tagudhænget.

Beplantning

Lokalplanen regulerer alene beplantningen i skel. Den maksimale højde på 1,8 m vil foruden hækbeplantningen, også inkludere buske og træer placeret i skel.

Der fastlægges en øvre grænse på indkørselens bredde på 3 m, for at fastholde havernes grønne afgrænsning mod de interne veje.

Yderligere retningslinier for beplantningen, kan optages som bestemmelser i Haveforeningens vedtægter.

Byggeriets placering

Byggeriets placering indenfor angivne byggefelter, skal ikke alene sikre nabohensynet, herunder eliminere risikoen for brandsmitte, men også sikre kolonihaveområdernes gennemgående grønne karakter mod fællesvejende.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005

I henhold til regionplanens retningslinie 3.2.3, kan Dragør Kommune, som er beliggende i regionplanens område A, sikre kolonihaver til eget behov, i forbindelse med byomdannelse.

Kommuneplanrevision 2005

I følge kommuneplanrevision 2005 er det Kommunalbestyrelsens målsætning at fastholde Kommunens 3 kolonihaveområder med overnatningshaver, som fritidsområder med intensivt

udnyttede haver, der indgår som en værdifuld og bevaringsværdig del af Kommunens samlede fritidstilbud.

I kommuneplanens rammedel bestemmes det blandt andet, at det bebyggede areal for A/F Møllevang ikke må overstige 60 m², foruden mulighed for væksthuse og overdækket friareal.

Bestemmelserne i lokalplan 32A er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan 32

Den hidtil gældende lokalplan 32 for A/F Møllevang blev vedtaget i 1991, og ophæves ved bekendtgørelsen af den vedtagne lokalplan 32A.

Kolonihaveloven

Lov om kolonihaver fra juni 2001 skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation. Loven opdeler kolonihaveområder i varige og ikke varige kolonihaveområder. Varige kolonihaveområder kan kun nedlægges hel eller delvis, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt, at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i Kommunen. Ved en eventuel nedlæggelse skal der tilvejebringes et nyt kolonihaveområde til erstatning.

A/F Møllevang har status som et varigt kolonihaveområde.

I henhold til kolonihavelovens § 8 stk. 2 skal der i varige kolonihaveområder være adgang for offentlig færdsel til fods, på veje og stier.

Planloven

Forslag til lokalplan 32A indebærer ingen udvidelser af det eksisterende kolonihaveområde. Lokalplanforslaget er derfor ikke relevant i forhold til planlovens bestemmelser for lokalisering i kystnærhedszonen, og planen vil ikke indebære nogen visuel påvirkning af kystlandskabet.

Lokalplanens bestemmelser om byggeriets omfang, højde og placering, erstatter landzonetilladelser i henhold til lovens § 35 stk.1 nr. 5.

Landsplandirektiv

Lokalplanområdet er omfattet af Miljø- og Energiministeriets cirkulære af 30.4.1997, der vedrører områder der er belastet af støj fra trafikken på Københavns Lufthavn..

I henhold til cirkulæret må der principielt ikke meddeles tilladelse til opførelse, indretning eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse omfatter støjfølsom anvendelse. Undtaget er dog rekreative områder, der ikke bliver belastet med støj fra startende og landende fly, der væsentlig overstiger en grænseværdi på 55 dB.

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau på ca. 60 dB.¹

¹ Opgjort i april 1997 på grundlag af kortbilag 3, der indgår i ovennævnte cirkulære nr. 56 af 30.4.1997.

Lov om miljøvurdering	I henhold til lov om miljøvurdering (Lov nr. 316 af 5.5.2004), er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Da lokalplan 32A erstatter den hidtil gældende lokalplan 32, og ikke medfører udvidelse af kolonihaveområdet, men alene muliggør en mindre forøgelse af byggeretten på den enkelte havelod -fra 45 m ² til 60 m ² - er det vurderet, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering, jf. lovens § 3 stk.2.
Museumsloven	Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr.473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal –Museum for Astronomi, Nyere tid, Akæologi.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Fremtidig anvendelse	Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af tillægget til lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkedes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Eksisterende anvendelse	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
.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.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan 32A

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

Afsnit 1.

Lokalplanens formål

Lokalplan 32A har til formål:

- At sikre anvendelsen til kolonihaveformål.
- At øge byggeretten på de enkelte havelodder.
- At sikre områdets samlede og ensartede fremtræden.

Afsnit 2.

Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen omfatter matr.nr. 18^e og del af 18^k af store Magleby By, som vist på kortbilag 1.

2.2 Området forbliver i landzone.

Afsnit 3.

Områdets anvendelse

3.1 Området under ét må kun anvendes til kolonihaveformål.

3.2 Kolonihaveområdet må kun bebos i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends o. lign.

Afsnit 4.

Bebyggelsens omfang

4.1 Bebyggelsen på det enkelte havelod, jf. illustrationen side 8, må alene omfatte:

- Et kolonihavehus, inklusiv udhus, på højst 60 m².
- Et fritliggende² drivhus på højst 12 m².
- En overdækning³ på højst 12 m²
- En carport på højst 20 m², eventuel inkluderet et udhus, der givet fald højst må være 5 m², og hvor udhuset medregnes i den maksimale byggeret.

4.2 Tagudhæng udover 50 cm, medregnes i det bebyggede areal.

4.3 Bebyggelsen må ikke udføres med hverken hel eller delvis kælder.

Afsnit 5

Bebyggelsens højde

5.1 Bygningshøjden på kolonihavehusene, må ikke overstige 4,50 m i maksimalt 1 etage, og facadehøjden må ikke overstige 2,75 m, målt fra terræn og til ydervæggens skæring med tagfladen.

5.2 Bygningshøjden på andre bygninger på havelodden, inklusiv overdækningen og eventuel carport, må ikke overstige 2,30 m.

² Det vil sige mindst 2,5 m fra andre bygninger på havelodden

³ Overdækningen skal være åben på mindst 2 sider

Afsnit 6

Bebyggelsens placering

- 6.1 Al bebyggelse, undtaget eventuel carport, inklusiv eventuel udhus, skal placeres indenfor et *byggefelt A*, der skal respektere 2 byggelinier på henholdsvis 13 m fra adgangsvej og 2,5 m fra nabolod ("skel")
- 6.2 Eventuel carport, eventuelt suppleret med et udhus, jf. pkt. 4.1, skal placeres *på byggefelt B*, der skal placeres umiddelbart op imod, men mindst 0,5 m fra naboskel, og udlægges i en bredde på højst 3,0 m. (se illustrationen side 8)

Afsnit 7.

Bebyggelsens fremtræden

- 7.1 Til de udvendige bygnings sider må der kun anvendes træ. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på taget.
- 7.2 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
- 7.3 Specielle bygningsdele (f.eks., tårn, spir e.lign.) kan tillades med en maksimal højde på 5,50 m.
- 7.4 Opstilling af beboelsesvogne, skurvogne og lign. er ikke tilladt, uanset at de ombygges
- 7.5 Carporte skal opføres i en let stolpekonstruktion, uden sidebeklædning. Carporte må ikke sammenbygges henover haveskel.

Afsnit 8.

Ubebyggede arealer

- 8.1 Til hegn om havelodderne må kun anvendes levende hegn, i en maksimalt højde på 1,80 m.
- 8.2 Der kan dog som hegning tillades opsætning af midlertidig stakit, til støtte for hækbeplantningen, i en maksimal højde på 1,20 m, og kun mod naboskel, ikke mod fællesvejene.
- 8.3 Der må ikke anlægges bålplads eller åben ildsted indenfor det enkelte havelod
- 8.4 Der må ikke forekomme oplag på de enkelte havelodder
- 8.5 Den eksisterende træbeplantning langs området afgræsning, må ikke fjernes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse, og de eksisterende volde langs området afgræsning må ikke fjernes eller beskadiges.
- 8.6 Nyplantning langs veje og skel, kan kun ske efter Kommunalbestyrelsens særskilte godkendelse af beplantningsprincip og vækster.

Afsnit 9.

Vej-, parkering- og byggelinieforhold

- 9.1 Vejadgangen sker fra Kalvebodvej og der må til hvert havelod kun etableres én indkørsel.
- 9.2 Langs Kalvebodvej og den interne adgangsvej, er der fastlagt en vejbygge linie på 5 m fra vejskel (kortbilag 2)
- 9.3 Langs området vestlige skel er der fastlagt en bygge linie på 5 m fra skel. (kortbilag 2).

9.4 Vejene udføres befæstede i en bredde på ca. 6,0 m, og der må ikke ske opstilling eller henlæggelser af genstande på græsrabatterne.

9.5 Der må i området ikke forekomme parkering med køretøjer over 3.500 kg eller natparkering af campingvogne

Afsnit 10.

Udstykning

10.1 De eksisterende havelodder må ikke selvstændig udmatrikuleres. Der må ikke ske en nyopdeling af havelodderne.

Afsnit 11

Belysning

11.1 Til eventuel belysning af færdselsarealer kan anvendes armatur af lysgiverkarakter, efter Kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.

11.2 Der må ikke etableres udendørs belysning på de enkelte havelodder, der efter Kommunalbestyrelsen skøn, kan virke generende på omgivelserne.

Afsnit 12

Haveforening

12.1 Samtlige ejere af havelodder indenfor lokalplanens område skal være medlemmer af Haveforeningen for området, og Haveforeningen skal forestå vedligeholdelsen af områdets vejarealer, herunder rabatter.

Afsnit 13.

Godkendelser

13.1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af byggeriets overensstemmelse med lokalplanen, forelægges målsatte tegninger, der viser bygningernes beliggenhed og størrelse (situationsplan og facadetegninger), først til udtalelse i Haveforeningens bestyrelse⁴, og derefter til godkendelse i Kommunen.

13.2 Udførelse af vandinstallationer og afløbsanlæg skal godkendes af Kommunen i henhold til gældende bestemmelser.

Afsnit 14.

Ophævelse af lokalplan

14.1 Den hidtil gældende lokalplan 32 ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 32A.

Vedtægelsespåtegning

Lokalplan 32A er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 26. april 2007

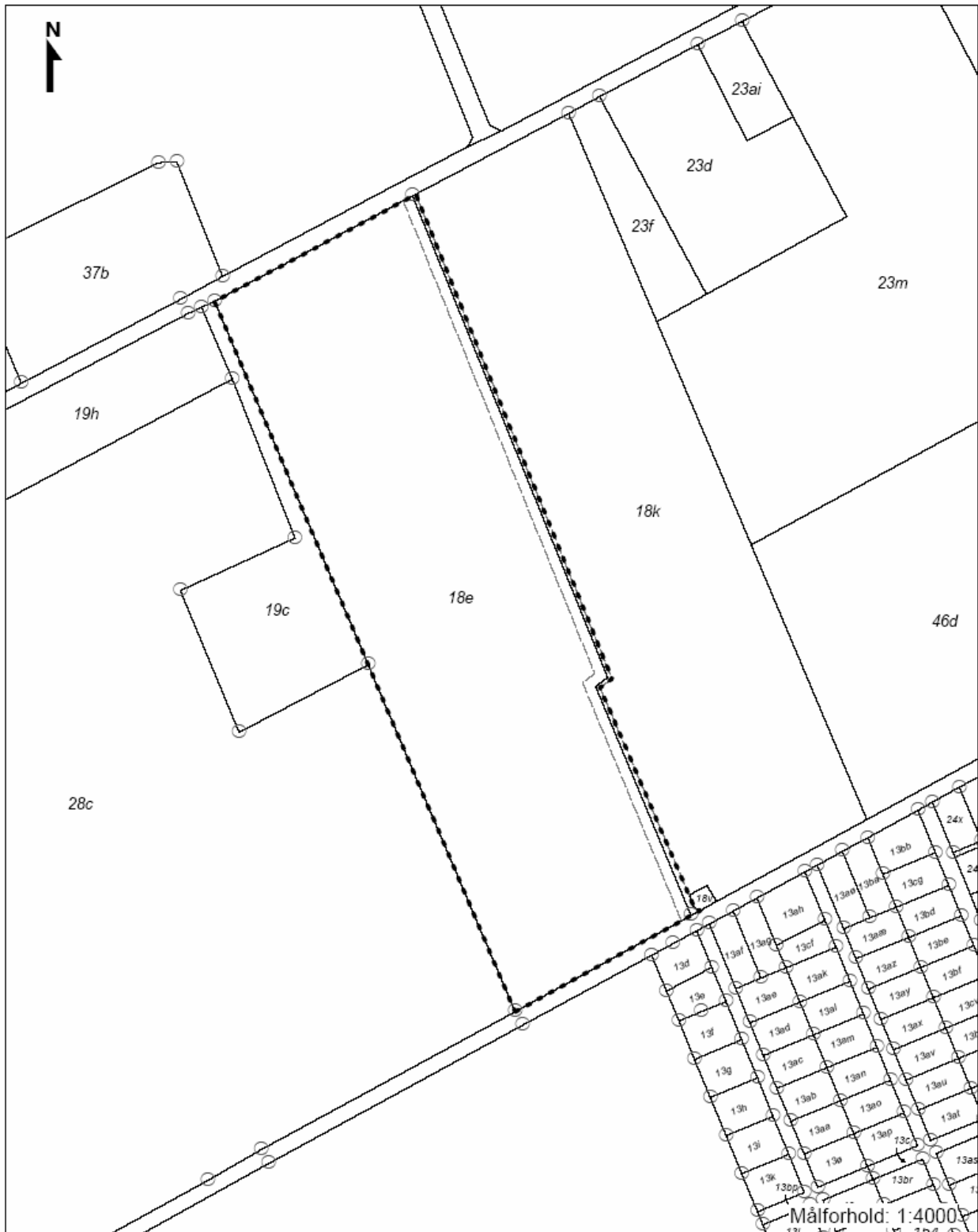
Allan Holst
Borgmester

/

Flemming Borch
Forvaltningschef

⁴ Projekt, bilagt skematisk redegørelse, fremsendes til Kommunen, med Bestyrelsens udtalelse.

KORTBILAG



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

 Lokalplanens afgrænsning



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



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

32: Have nr.