

DRAGØR KOMMUNE

**Lokalplan 19A**

**- for kolonihaveområdet H/F Maglebylund**



# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	side 5
<b>REDEGØRELSE</b>	
Lokalplanens baggrund	side 7
Planens indhold	
Planens forhold til anden planlægning mv	
Planens retsvirkninger	side 10
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER</b>	side 13
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG</b>	side 16
<b>KORTBILAG</b>	side 17
1. Matrikelkort	
2. Kort over lokalplanområdet	
3. Kolonihavernes nummerering	

Lokalplan 19A 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 19A har været offentlig fremlagt i perioden 9. januar til 7. marts 2007.

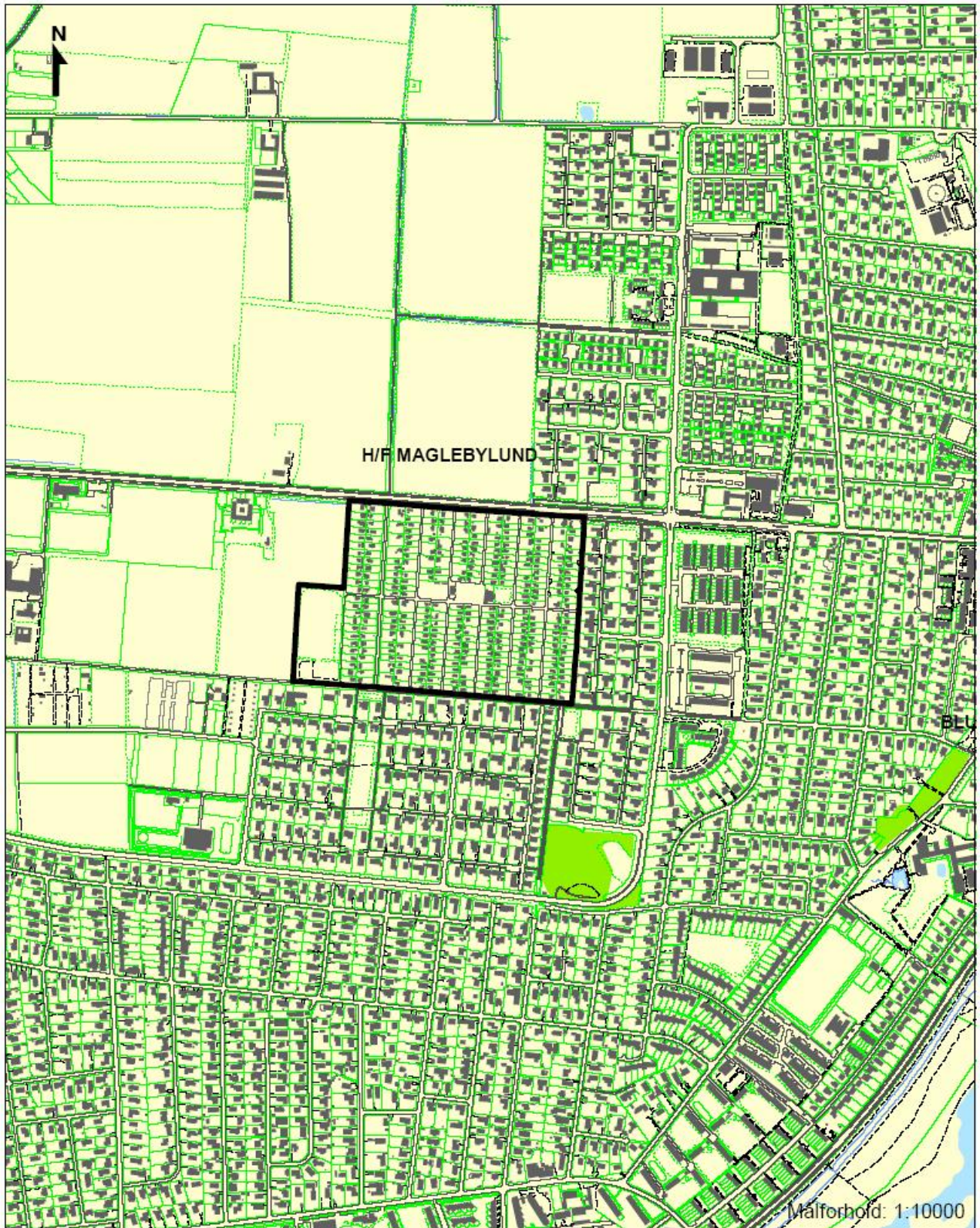
Efter vedtagelsen blev lokalplan 19A den 15. maj 2007 offentligt bekendtgjort. Denne bekendtgørelse oplyste samtidig om klagemuligheder.

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 19A



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 H/F Maglebylund som er emne for denne lokalplan 19A.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

Kolonihaveområdet Maglebylund har et areal på ca. 15,0 ha, og er beliggende mellem Kirkevej og Lundestien. Området under ét har en bebyggelsesprocent på ca. 10.

Kolonihaveområdet er opdelt i 323 havelodder, hver især med et grundareal på ca. 350 m<sup>2</sup>.

## 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.

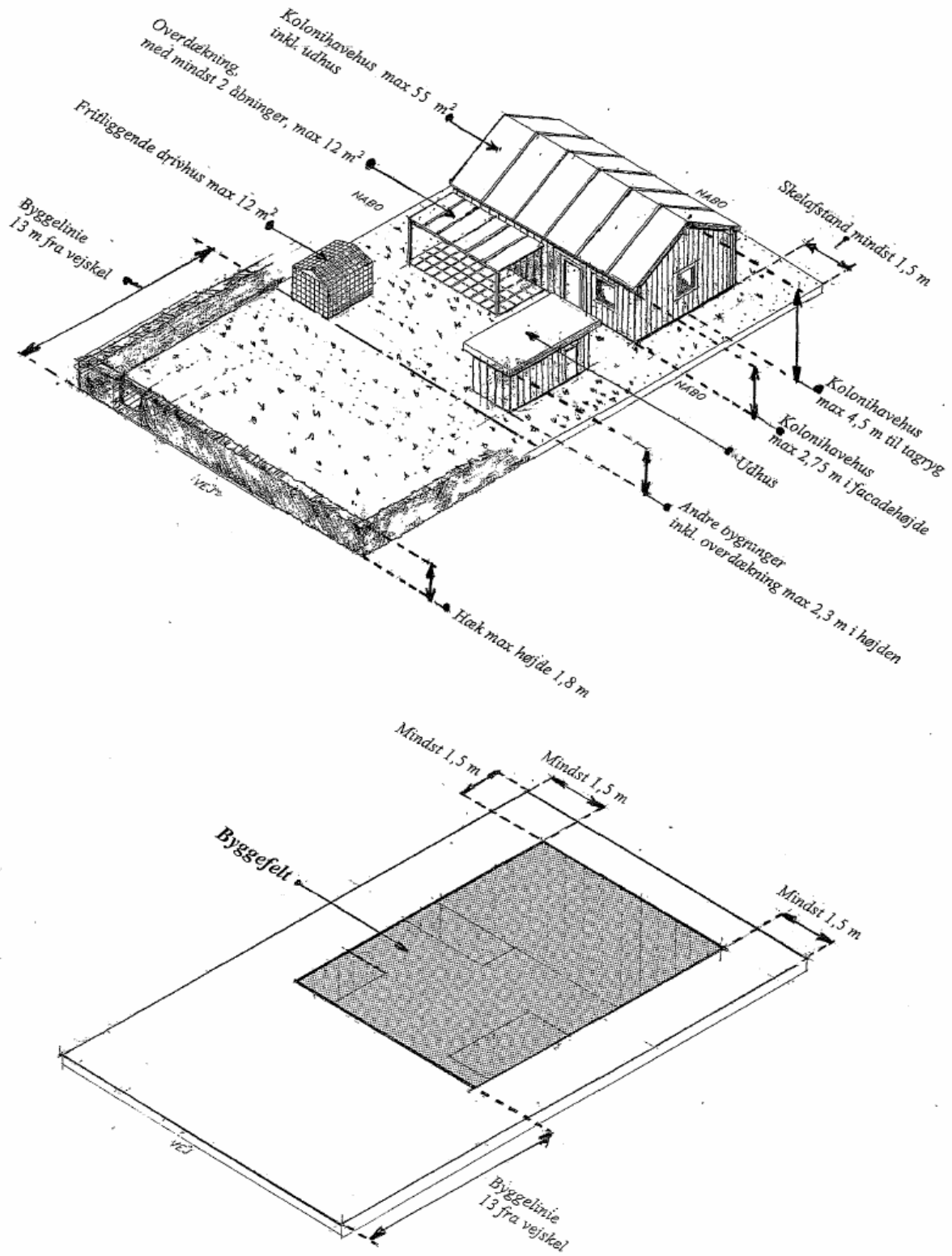
Grundlaget for reguleringen i lokalplan 19A er at fastholde muligheden for en sådan mangfoldig fremtræden, samtidig med at det væsentligste hensyn -nabohensynet- iagttages.

Nabohensynet varetages ved at fastlægge øvre grænser for:

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



# ILLUSTRATION AF LOKALPLANENS INDHOLD





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 19A forøger byggeretten på havelodderne fra 45 m<sup>2</sup> til 55 m<sup>2</sup>. Byggeretten fastlægges absolut, uafhængig af størrelsen på de enkelte havelodder.

Den samlede byggeret på 55 m<sup>2</sup> kan fordeles på for eksempel 3 forskellige bygninger: Hovedhus ( 40 m<sup>2</sup> ), anneks ( 10 m<sup>2</sup> ) og udhus ( 5 m<sup>2</sup> ).

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.

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 kolonihaveområdets gennemgående grønne fremtræden mod fællesvejene.

#### Fællesarealer

Der åbnes mulighed for mindre udvidelser af fællesbygningerne på fællesarealet i delområde 2 for at tilgodese Haveforeningens eventuelle fremtidige behov.

Butikken i delområde 2 kan moderniseres, men fastholdes i en størrelse, der modsvarer butikkens kundeopland, der alene udgøres af kolonihaveområdet.

Fællesarealet i delområde 3 kan betragtes som et ubebygget friareal, der kan anvendes for eksempel nyttehavedeformål, fælles arrangementer af forskellig art og som ekstraordinær parkeringsmulighed.

### **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 H/F Maglebylund ikke må overstige 45 m<sup>2</sup>, foruden mulighed for væksthus og overdækket friareal .

Kommuneplantillæg 1 til Kommuneplanrevision 2005, der er bilagt nærværende i lokalplan 19A, åbner mulighed for en byggeret på 55 m<sup>2</sup> på hvert enkelt havelod.

Lokalplan 19

Den hidtil gældende lokalplan 19 for H/F Maglebylund blev vedtaget i 1989, og ophæves ved bekendtgørelsen af den vedtagne lokalplan 19A.

Lov om kolonihaver

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.

H/F Maglebylund 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 19A 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 bebyggelsens omfang, højde og placering, erstatter landzonetilladelser i henhold til lovens § 35 stk.1 nr.5.

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 19A erstatter den hidtil gældende lokalplan19, ikke medfører udvidelse af kolonihaveområdet, men alene muliggør en mindre forøgelse af byggeretten på den enkelte havelod -fra 45 m<sup>2</sup> til 55 m<sup>2</sup>- 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 udstykkes, 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 19A

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 19A 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. 11<sup>a</sup>, 11<sup>ib</sup> og 11<sup>ft</sup> af store Magleby By, som vist på kortbilag 1.

**2.2** Området opdeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 2.

**2.3** Området forbliver i landzone.

### Afsnit 3.

#### Områdets anvendelse

**3.1** Området under ét må kun anvendes til kolonihaveformål, og herunder må delområde 1 kun anvendes til private havelodder og delområderne 2 og 3 til fælles anvendelser, i direkte tilknytning til områdets drift som kolonihaveområde (parkering, containerplads, komposteringsplads, legeplads samt bygninger til fælles formål, herunder butik) Delområde 3 må kun anvendes til fælles, ikke-følsomme formål, og der kan ikke opføres bygninger på arealet

**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 den enkelte havelod, jf. illustrationen på side 8, må i delområde 1 alene omfatte:

- Et kolonihavehus, inklusiv udhus, på højst 55 m<sup>2</sup>.
- Et fritliggende<sup>1</sup> drivhus på højst 12 m<sup>2</sup>.
- En overdækning<sup>2</sup> på højst 12 m<sup>2</sup>

**4.2** Tagudhæng udover 50 cm, medregnes i det overdækkede areal.

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

**4.4** Den samlede bebyggelse i delområde 2 må maksimalt udgøre 400 m<sup>2</sup>, og eventuelle udvidelser af eksisterende bygninger, skal godkendes særskilt af Kommunalbestyrelsen.

<sup>1</sup> Det vil sige mindst 2,5 m fra andre bygninger på havelodden

<sup>2</sup> Overdækningen skal være åben på mindst 2 sider

## 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, må ikke overstige 2,30 m.
- 5.3 Bygningshøjden på fællesbygninger i delområderne 2 må ikke overstige 7 m, i maksimalt 1 etage.

## Afsnit 6

### Bebyggelsens placering

- 6.1 Al bebyggelse på de enkelte havelodder i delområde 1, skal placeres indenfor et byggefelt, der respekterer 2 byggelinier på henholdsvis 13 m fra adgangsvej og 1,5 m fra nabolod.

## 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.

## Afsnit 8.

### Ubebyggede arealer

- 8.1 Til hegn om havelodderne i delområde 1, må kun anvendes levende hegn. Hækkene mod de interne veje og mod nabolodder, må maksimalt være 1,80 m høje.
- 8.2 Plankeværker o.lign. kan alene tillades til hegning i haveloddernes indbyrdes bagskel, i en maksimal højde på 1,80 m.
- 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 i delområde 1.
- 8.5 Fællesarealerne i delområde 2 og 3, skal ved beplantning, befæstelse mv., gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved containergårde, oplag og lignende, skal opretholdes.
- 8.6 Delområde 3 kan alene hegnes med levende hegn.

## Afsnit 9.

### Vej- og parkeringsforhold

- 9.1 Vejadgangen sker fra Kirkevej og der må til hvert havelod kun etableres én indkørsel.
- 9.2 Langs Kirkevej er der fastlagt en vejbyggelinie på 20 m fra vejmidte.
- 9.3 Parkering skal fortrinsvis foregå på fællesarealerne i delområde 2

**9.4** Brandvæsenets og ambulancetjenestens kørsel skal sikres ved passende anlagte kørevej, der holdes fri for parkering

**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. De eksisterende havelodder, inkl. dobbelthaverne, skal fastholdes.

#### **Afsnit 11**

##### **Belysning**

**11.1** Der må ikke etableres udendørs belysning, 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 fællesarealer og veje.

#### **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 bestyrelse<sup>3</sup>, 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 19 ophæves ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 19A.

##### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 19A er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 26.april 2007.

Allan Holst  
Borgmester

/

Flemming Borch  
Forvaltningschef

---

<sup>3</sup> Projekt, bilagt skematisk redegørelse, fremsendes til Kommunen, med Bestyrelsens udtalelse.



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

## TIL KOMMUNEPLANREVISION 2005

I henhold til planlovens § 23c, fastlægges følgende kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplanrevision 2005.

Rammeplan 2005

I Rammeplan 2005 bestemmes for enkeltområde 9.01, blandt andet at en lokalplan skal sikre :

*Det bebyggede areal på hvert enkelt havelod må ikke overstige **55 m<sup>2</sup>**, dertil kommer mulighed for væksthuse og overdækket friareal.*

### Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplanrevision 2005, er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 26. april 2007.

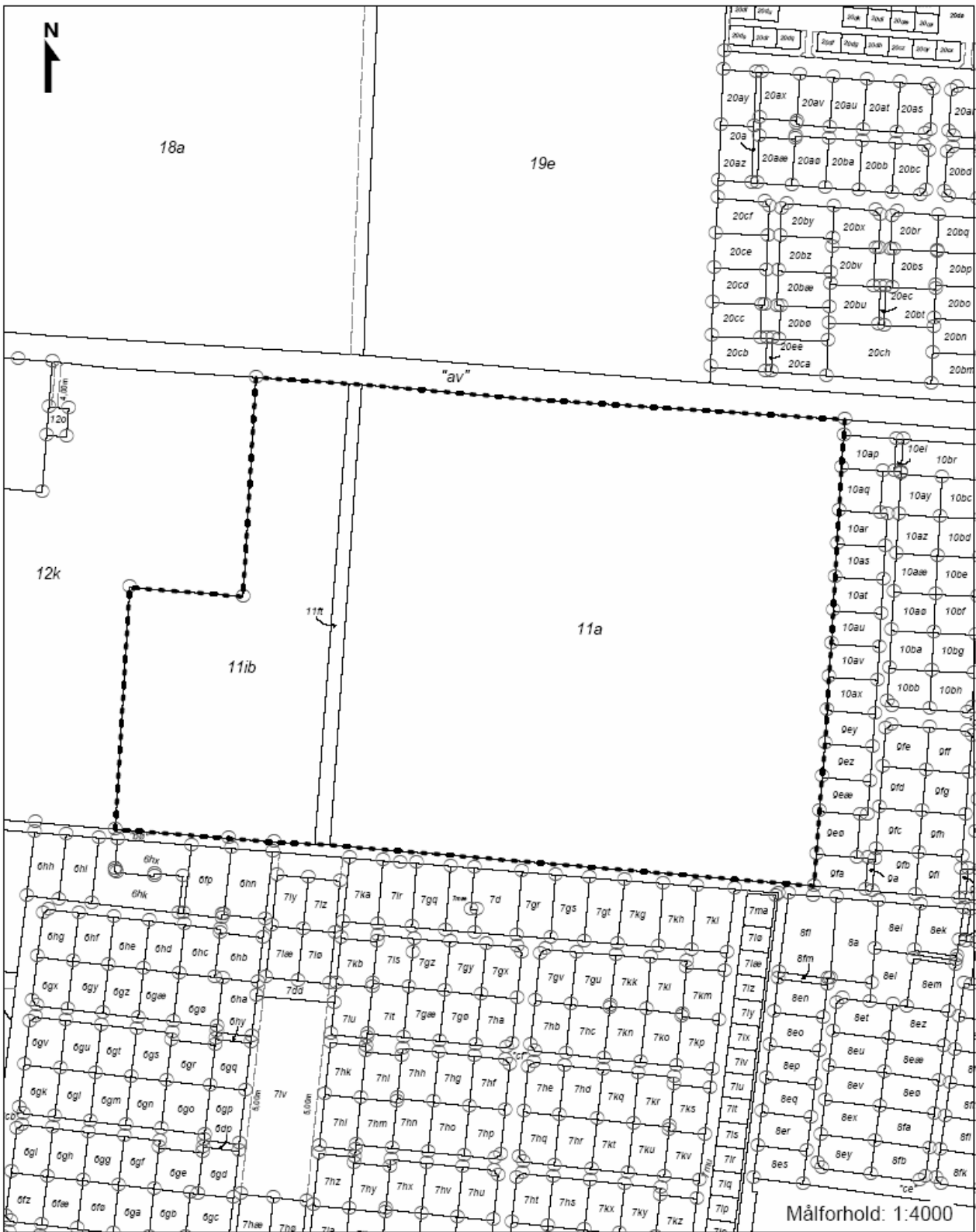
Allan Holst  
Borgmester

/

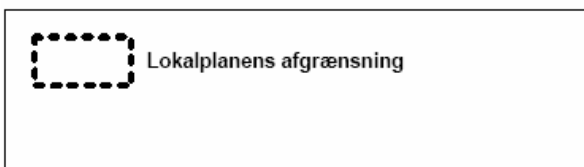
Flemming Borch  
Forvaltningschef

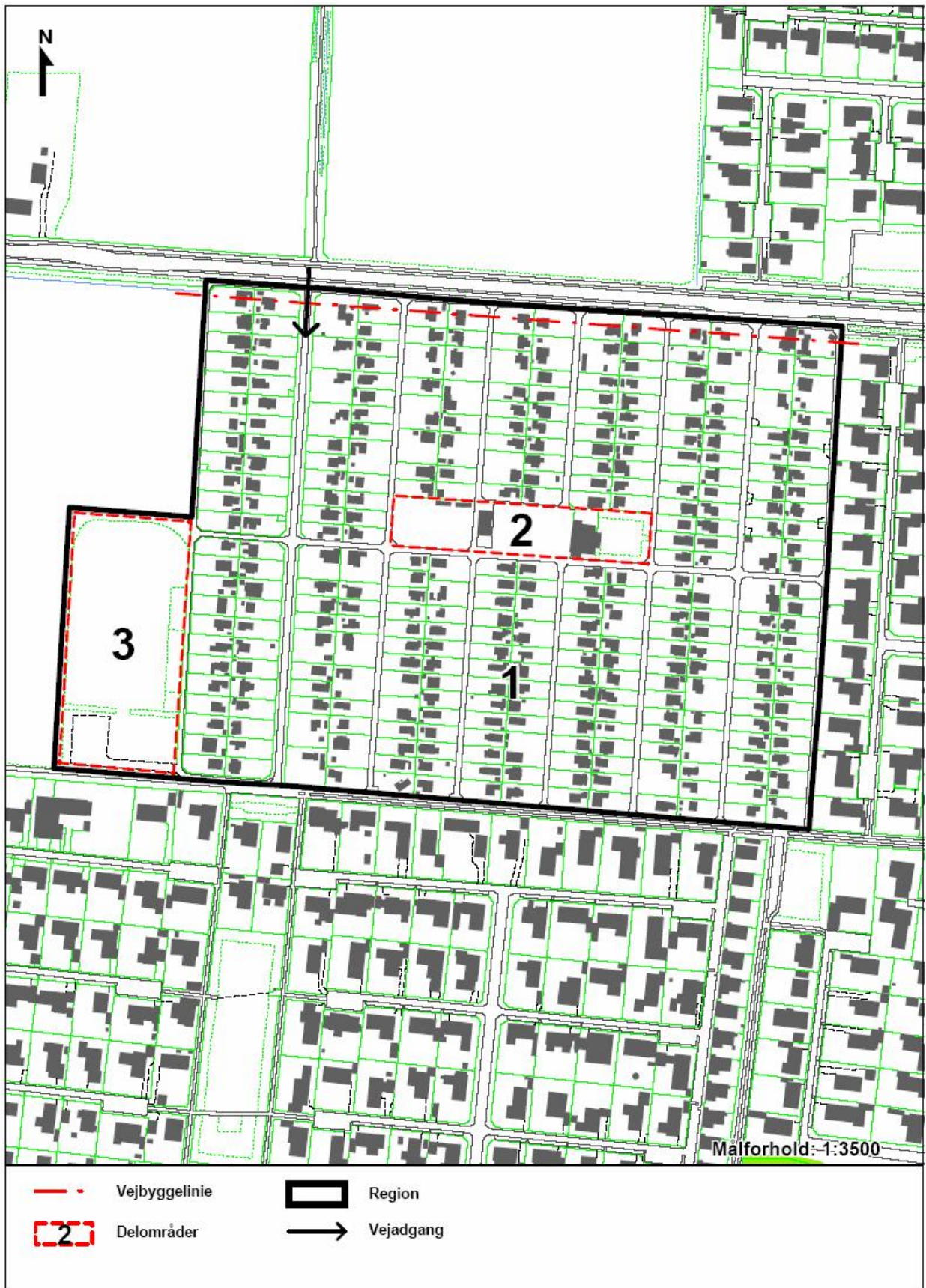
## KORTBILAG



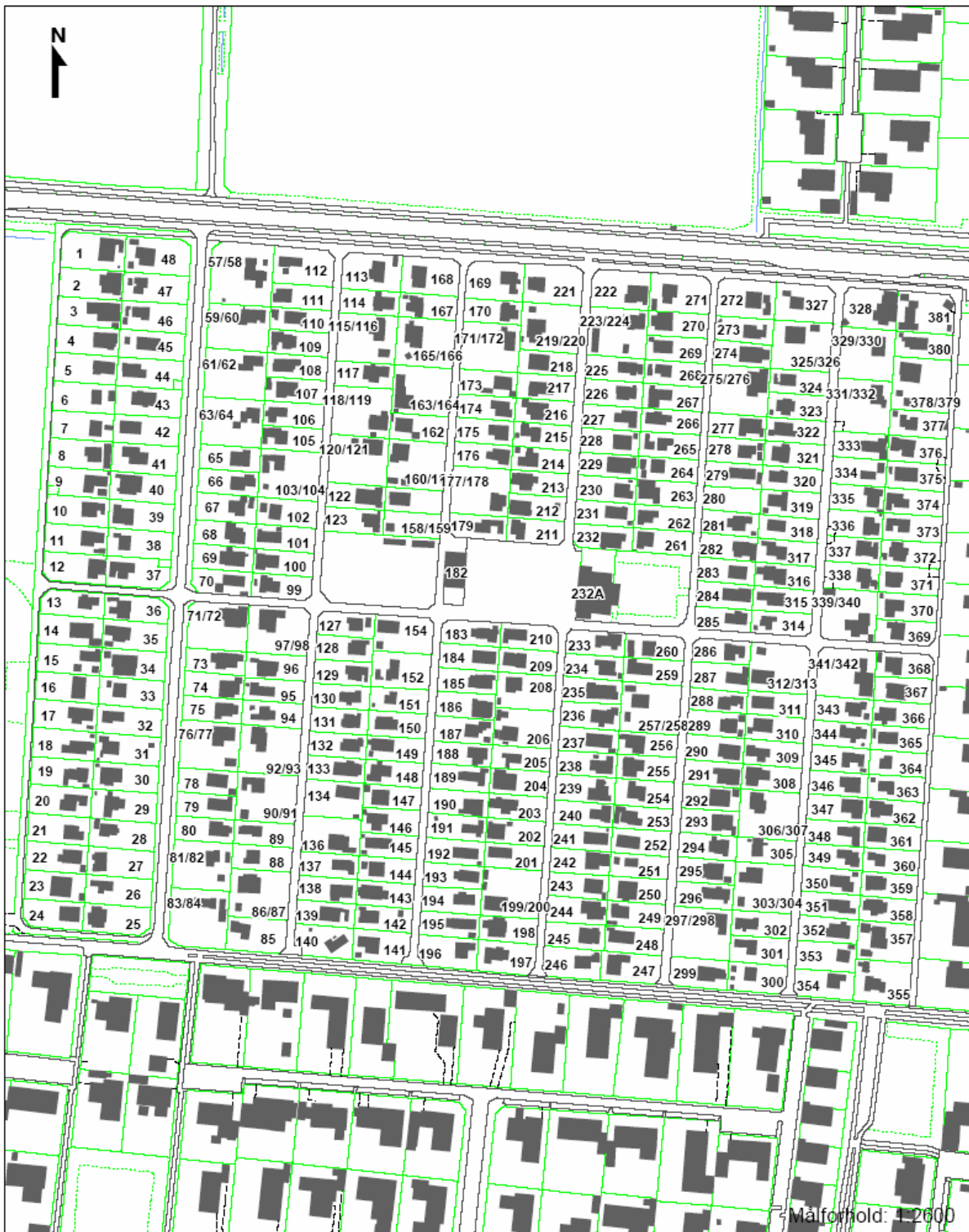


Kortet må ikke videregives/videresælges eller reproduceres uden tilladelse fra Dragør Kommune





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



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

