



DRAGØR KOMMUNE

En lokalplan og et kommuneplantillæg er vedtaget

Kommunalbestyrelsen har den 29. januar 2009 vedtaget **lokalplan 68** med tilhørende **Kommuneplantillæg 10**, for nye plejeboliger ved Enggården.

Ændringer i lokalplanen

I forhold til forslaget, der var offentlig fremlagt i perioden fra den 8. juli til den 12. december 2008, er den endelige plan ændret. Kommunalbestyrelsen besluttede at den nye bebyggelse skulle placeres mindst 5 m fra det nordlige skel og mindst 2,5 m fra det sydlige skel, at muligheden for at udforme den nye bebyggelse med fladt tag skulle udgå, tillige med muligheden med for at anlægge nye parkeringspladser mod Strandjægervej. Desuden skulle hækbeplantningen mod Strandjægervej bevares. Kommunalbestyrelsen besluttede endvidere, at facadernes udformning mod Wiedersvej, skal gøres til genstand for en særskilt behandling ved den kommende godkendelse af krav til den nye bebyggelse.

Bindende

Vedtagelsen af lokalplan 68 og kommuneplantillæg 910 indebærer, at fysiske ændringer indenfor lokalplanens område skal ske som angivet i planen.

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 denne lokalplan. 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, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

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 68 og kommuneplantillæg 10, vil foreligge endeligt optrykt den 15. marts 2009 og vil blive annonceret på Kommunens hjemmeside. Indtil da kan planen, med de anførte ændringer, ses ved henvendelse til Plan og Teknik, Rådhuset, Kirkevej 7, 2791 Dragør.

DRAGØR KOMMUNE

**LOKALPLAN 68
og kommuneplantillæg nr. 10**

for nye plejeboliger ved Enggården

Planen er udarbejdet af Dragør Kommune, Plan og Teknik, januar 2009

LOKALPLAN 68
og kommuneplantillæg nr. 10
for nye plejeboliger ved Enggården

INDHOLD

INDLEDNING

Om lokalplaners indhold og udarbejdelse side 5

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund side 7

Lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning mv side 11

Lokalplanens retsvirkninger

LOKALPLANBESTEMMELSER side 12

Lokalplanens formål

Område og zonestatus

Områdets anvendelse

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ubebyggede arealer

Veje, stier og parkering

Skiltning og reklamering

Udstykning

Ophævelse af byplanvedtægt

Vedtagelsespåtegning side 13

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10 side 14

KORTBILAG side 15

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Situationsplan

Kortbilag 3: Snit i ny bebyggelse

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.

I følge planloven skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres for eksempel større bygge og anlægsarbejder, herunder nedrivning.

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.

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.

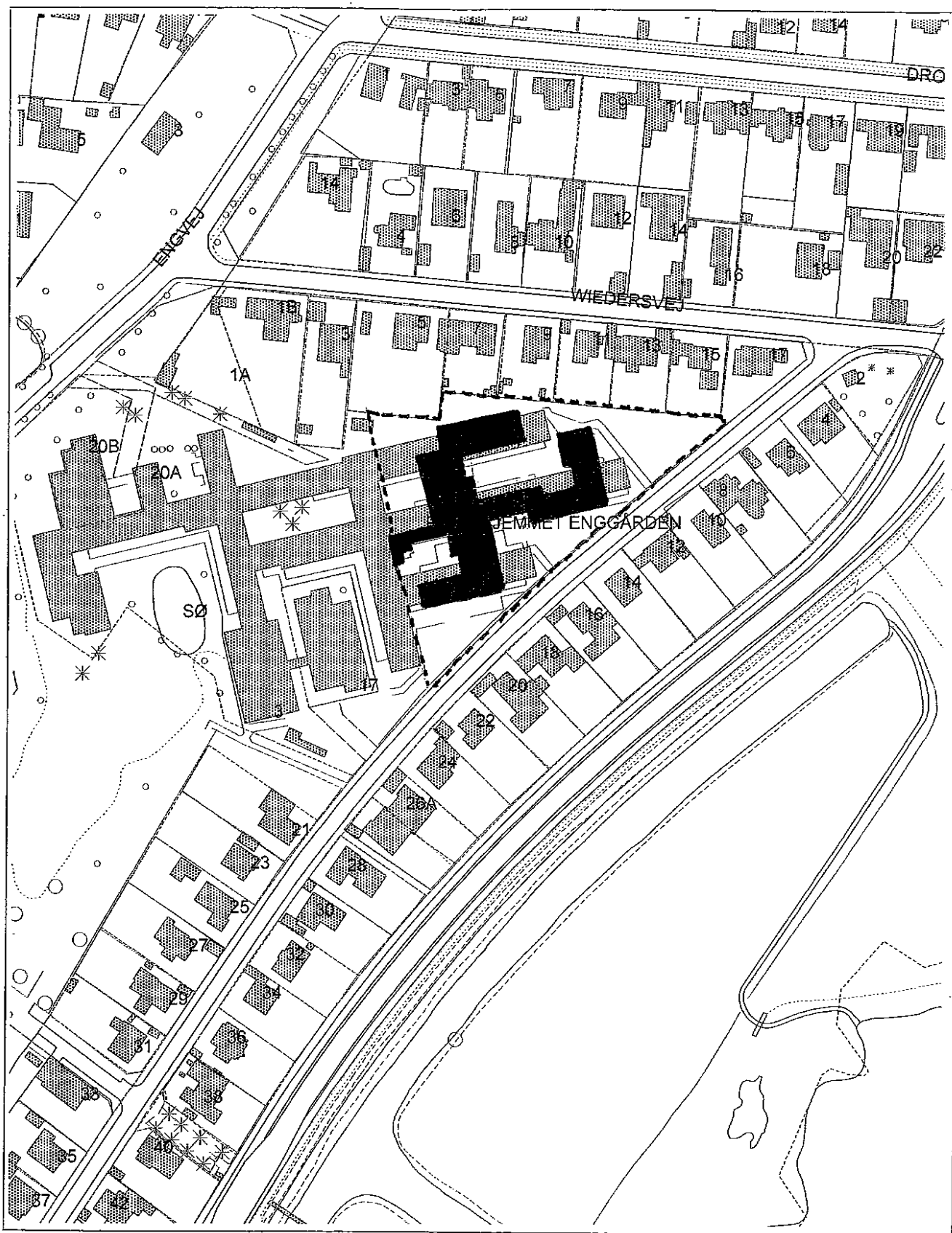
Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist, som normalt er på 8 uger.

Ved den endelige behandling af planforslaget skal Kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og forslag. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis de er tale om større ændringer skal planforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

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.

Øvrige bestemmelser i lovgivningen, fx byggelov og planlov, gælder fortsat for sådanne forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

ILLUSTRATIONSPLAN 1: 2000



Udvidelse af plejehjemmet Enggården



Lokalplangrænse

PLANREDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Plejhjemmet Enggården udgør den centrale institution for ældreplejen i Dragør kommune.

Den ældste del af plejhjemmet blev opført i 1967, som "Dragør Kommunes Sygehjem", og er siden om- og tilbygget i forskellige etaper.

Den mest markante udbygning skete i 1976, hvor der blev tilføjet et afsnit med 24 beskyttede boliger, opført i én etage, samt et daghjem.

Plejhjemmet blev 1998 igen udvidet med 8 boligenheder, og senest udvidet i 2002, med yderligere 18 boliger.

Plejhjemmet rummer i dag 88 boligenheder, fordelt på 64 plejeboliger samt 24 beskyttede boliger.

Baggrunden for disse udvidelser var en stigende andel ældre borgere i kommunen, en stigning som vil blive forstærket i det kommende årti.

For at imødekomme dette øgede plejebæhov besluttede Dragør Kommunalbestyrelse i marts 2008, dels at plejeboligerne skulle placeres i tilknytning til de eksisterende faciliteter på Enggården, og dels at det samlede antal plejeboliger skulle forøges til et maksimalt omfang.

Plejhjemmet Enggården er i princippet fuldt udbygget og omgivet af villaområder og et fredet parkareal.

Det blev derfor besluttet, at etablering af nye plejeboliger skulle ske ved at reovere eksisterende boliger, foruden at nedrive et eksisterende bygningskompleks på plejhjemmet.

Ud fra en samlet afvejning besluttede Kommunalbestyrelsen at nedrive de 24 beskyttede boliger, og erstatte dem med 56 nye plejeboliger, opført i 2 etager.

Det indgik blandt andet i beslutningsgrundlaget, at beskyttede boliger / ældreegnede boliger, eller enklaver af sådanne, generelt kunne lokaliseres overalt i Kommunens parcelhusområder, hvilket ikke er gældende for deciderede plejeboliger.

Plejhjemmet Enggården vil efter udbygning rumme 120 plejeboliger.

Plangrundlaget for det samlede projekt udgøres af nærværende lokalplan 68, samt kommuneplantillæg nr. 10, der forøger bebyggelsesprocenten for området (enkeltområde 3.12) under ét, fra 40 til 50.

LOKALPLANOMRÅDET

Størrelse og beliggenhed	<p>Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 6000 m² ud af Enggårdens samlede areal på 20.800 m², og er beliggende i den østlige del af plejehjemets område..</p> <p>Området afgrænses mod nord af et markant beplantningsbælte ind mod et ældre villaområde fra 1950^{erne} og mod øst af den adgangsgivende Strandjægervej, der tillige udgør en boligvej for det omgivende parcelhuskvarter, opført i 1960^{erne}. Mod vest afgrænses området af den eksisterende plejehjemsbebyggelse.</p>
Bebyggelsens omfang	<p>Eksisterende bebyggelsesforhold</p> <p>Den eksisterende bebyggelsesprocent for det samlede plejehjemsområde udgør ca. 33, svarende til et bruttoetageareal på 6800 m².</p>
Adgangsforhold	<p>Adgang til Plejehjemmet for såvel beboere, personale, gæster samt forsyninger sker samlet fra parkeringsarealer ved Strandjægervej og Engvej, der hver især rummer ca. 18 parkeringspladser, sammenlagt 36 pladser.</p>
Fremtræden	<p>Plejehjemmet fremtræder som en meget homogen, tæt lav bebyggelse, opbygget i tegl som det helt dominerende materiale.</p> <p>Bebyggelsen består i princippet i sammenbyggede længebygninger, overvejende i én etage, med afvalmede tage, med en 30 gr. hældning.</p>

LOKALPLANENS INDHOLD

Byggeriets omfang	<p>Lokalplan 68 åbner mulighed for at nedrive et eksisterende boligareal på ca. 1000 m², og opføre en ny bebyggelse i 2 etager, med et bruttoetageareal på ca. 4100 m².</p> <p>Den fremtidige bebyggelsesprocent for lokalplanens specifikke område, vil udgøre ca. 68 %, og for plejehjemsområdet under ét, det vil sige for enkeltområde 3.12, vil den udgøre ca. 48 %.</p>
Byggeriets disponering	<p>Bebyggelsen agtes disponeret i 6 bo-grupper, hver især med ca. 9 boliger, der grænser op til interne fællesarealer, jf. Kortbilag 2.</p> <p>Bebyggelsen udformes så den afgrænser fælles haverum, med attraktive opholdsmuligheder.</p> <p>Adgang til den nye bebyggelse kan ske, dels fra det eksisterende plejehjem, og dels separat fra Strandjægervej.</p> <p>Lokalplanens regulering</p> <p>Lokalplan 68 er en rammebetonet lokalplan, der indeholder relativt vide rammer for bebyggelsens og friarealernes fremtræden.</p>

Byggeriets dimensioner	Byggeriets omfang fastsættes til en maksimal højde på 8,5 m og det maksimale etageareal fastsættes til 4100 m ² , svarende til en maksimal bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på 68.
Byggeriets placering	Bebyggelsen agtes udformet som beskrevet på kortbilag 2, side 16. Kommunalbestyrelsen godkender mindre afvigelser betinget af facadernes endelige udformning. De på kortbilaget angivne byggelinjer mod naboejendomme og vej, kan ikke overskrides, jf. pkt. 4.2.
Byggeriets materialer	Byggeriet kan fremtræde med facader og tagdækning i tegl eller andet materiale, der efter Kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med den omgivende bebyggelse.
Byggeriets fremtræden	Taget kan udformes enten som saddeltag, med en 30 gr. hældning, lig plejehjemmets øvrige udformning, tag med ensidig taghældning eller tag med en anden udformning, der efter Kommunalbestyrelsens skøn harmonerer, dels med den øvrige plejehjemsbebyggelse og dels med omgivelserne generelt.

Friarealernes disponering

Ved friarealerne udformning skal der i princippet varetages 3 hensyn:

Havearealerne	De på kortbilag 2 angivne havearealer skal med beplantning og befæstelse, gives en raffineret og attraktiv udformning, der er egnet til ophold og de skal fremtræde præsenteret for de tilknyttede boliger. Beplantningen må ikke gives en højde, der forringer dagslysindtaget i boligerne eller som slører havearealernes rumlige afgrænsning.
Beplantning i randzonen	Beplantningen i områdets nordlige randzone, skal i princippet bevares som den fremtræder i dag, som et tæt og varieret beplantningsbælte, i ca. 2- 3 m højde. Beplantningen i randzonen mod Strandjægervej skal gives en åben og relativ lav karakter, der skærmer de bagvedliggende boliger mod direkte indblik fra vejen. Der tages udgangspunkt i den eksisterende hækbeplantning, der skal bevares.
parkering	I henhold til gældende parkeringsnormer ses der ikke umiddelbart at være behov for anlæg af yderligere parkeringspladser, primært på baggrund af den dobbelte udnyttelse af pladserne til henholdsvis personale og gæster. Friarealerne skal generelt fremtræde som en i hovedtræk jævn, plan flade, eventuelt opbrudt af solitære træer og beplantninger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2005	<p>Lokalplanområdet er i kommuneplan 2005 omfattet af enkeltområde 3.12, der forskriver anvendelsen til offentligt formål : plejehjem, beskyttede boliger, dagcenter o. lign. Det bestemmes at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 40, og at bebyggelsen højst må opføres i 2 etager.</p> <p>Lokalplan 68 er i overensstemmelse med bestemmelserne for enkeltområde 3.12, bortset fra bebyggelsesprocenten, der i nærværende kommuneplantillæg 10 øges fra 40 til 50 for området under ét.</p>
Lokalplan 52	<p>Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 52. Lokalplanen udlægger området til offentligt formål, herunder plejehjem og park. Lokalplan 52 ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område.</p>
Planloven	<p>I henhold til planlovens § 16 stk.4 skal bebyggelse, der i højde eller volumen, afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, begrundes. Desuden skal der redegøres for en eventuel visuel påvirkning af kystområdet.</p> <p>Lokalplan 68 åbner mulighed for en ny bebyggelse i en maksimal højde på 8,5 m, som ikke afviger væsentlig fra den omgivende villabebyggelse på gennemsnitlig 5 – 8 m.</p> <p>I forhold til kystområdet, er bebyggelsen er placeret bag villaområdet langs Strandjægervej, i en afstand af ca. 100 m fra strandengene. Bebyggelsen vil ikke påvirke kystområdet, herunder strandengene, visuelt.</p>
Miljøvurdering	<p>Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5.5.2004) skal der foretages en vurdering af alle planer og programmer, som kan medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. For at fastlægge om en plan skal miljøvurderes, foretages en "screening" af planens påvirkning landskab, natur, biologisk mangfoldighed, ressourceforhold, befolkning, kulturarv, jord, vand og luft mv.</p> <p>På baggrund af screeningen er det besluttet er der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen, da lokalplanens realisering ikke vil få væsentlig indflydelse på det omgivende miljø, og da planen alene omhandler et mindre areal, hvor der ikke sker noget anvendelsesskift.</p>
Museumsloven	<p>Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7.6.2001). Jordarbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal - Museum for Astronomi, Nyere tid, arkæologi.</p>
Byggelov	<p>Bygningsreglement 2008, kap. 2, om bebyggelsesregulerende bestemmelser, fortrænges af bestemmelserne i lokalplan 68.</p>

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.
Ekspropriation	I følge planlovens § 47 kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan.
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 68

I henhold til lov om planlægning, jævnfør lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

Afsnit 1. 1.1

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge rammerne for en udvidelse af plejehjemmet Enggården.

Afsnit 2. 2.1

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, side 15, og omfatter del af ejendommen matr.nr. 334^{ts} af Dragør by

2.2

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen, forbliver det under pkt. 2.1 nævnte område i byzone.

Afsnit 3. 3.1

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til offentlige formål: plejehjem, dag-center o.lign.

Afsnit 4. 4.1

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 68, og højden på bebyggelsen må ikke overstige 8,5 m, jf. snit på kortbilag 3, side 17.

4.2

Ny bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2, side 16, angivne byggelinjer på henholdsvis 2,5 m og 5 m.

Afsnit 5. 5.1

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens materialer, farver og fremtræden i øvrigt, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, ud fra plejehjemmets samlede arkitektoniske præg.

5.2

Udformning af udhuse og overdækninger o. lign. skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Afsnit 6. 6.1

Ubebyggede arealer

Udendørs opholdsarealer skal indrettes efter retningslinjerne på kortbilag 2, og gives en udformning og indretning med hensyn til beplantning, hegning og befæstelse, inventar mv., der efter Kommunalbestyrelsens skøn sikrer en helhed i områdets fremtræden.

6.2

Havearealerne skal gives en udformning, som efter Kommunalbestyrelsens skøn, gør dem præsentable og attraktive som opholdsarealer for de tilknyttede boliger.

- 6.3 Den eksisterende randbeplantning mod nord, mod villahaverne, skal i princippet bevares, men der kan foretages udtynding og nyplantninger, som led i en vedligeholdelse af randbeplantningen.
- 6.4 Det sydlige randzone mod Strandægervej skal gives en relativ åben en udformning, der hæmmer et direkte indblik til boligerne fra Strandjægervej.
- 6.5 Der kan anlægges private opholdsarealer i tilknytning til boligerne i stueetagen, efter ensartede retningslinier, der særskilt skal godkendes af Kommunalbestyrelsen..

Afsnit 7.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 7.1 Vejdagang til området skal ske fra Strandjægervej.
- 7.2 Det eksisterende parkeringsareal mod Strandjægervej fastholdes.
- 7.3 Der skal anlægges et befæstet stiforløb fra den eksisterende parkeringsplads til indgangspartiet til den nye bebyggelse.

Afsnit 8.

Udstykning

- 8.1 Der må ikke foretages udstykning med henblik på en anvendelse, der strider mod områdets anvendelsesbestemmelser.

Afsnit 9.

Øvrige forhold

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet i henhold til varmeplan for Dragør Kommune.
- 9.2 Lokalplan 52, vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 6.november 2001, ophæves for nærværende lokalplans område.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 68 er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 29. Januar 2009.

Allan Holst
Borgmester

/

Kim Jørgensen
Direktør

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

TIL KOMMUNEPLANREVISION 2005

I henhold til planlovens § 23c, stk. 1, fastlægges følgende kommuneplantillæg nr. 10 til kommuneplanrevision 2005.

Rammeplan 2005

I Rammeplan 2005 revideres bestemmelsen om byggeriets omfang for enkeltområde 3.12, således at en lokalplan skal sikre:

"Bebyggelsesprocenten for området under ét, ikke må overstige 50"

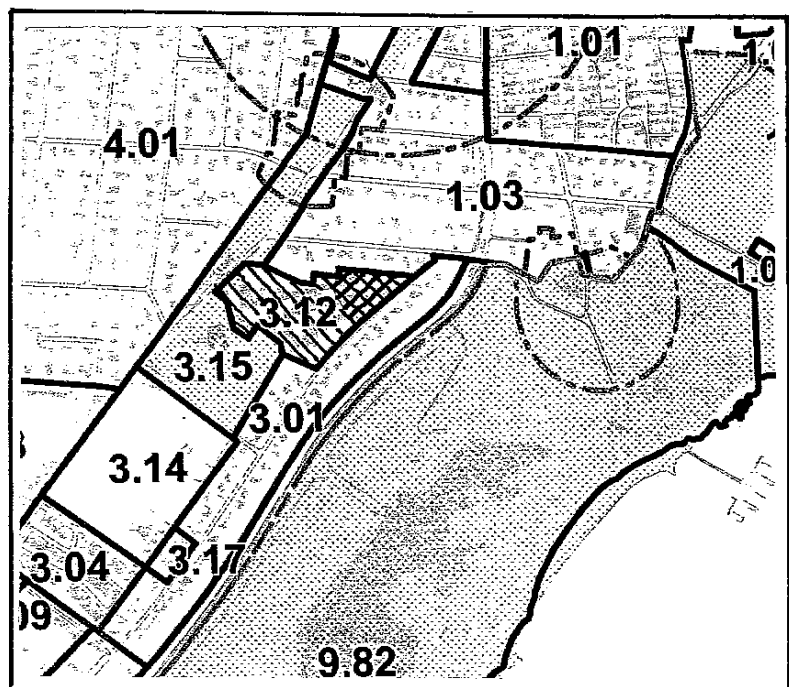
Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr.10, til kommuneplanrevision 2005, er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 29. januar 2009..

Allan Holst
Borgmester

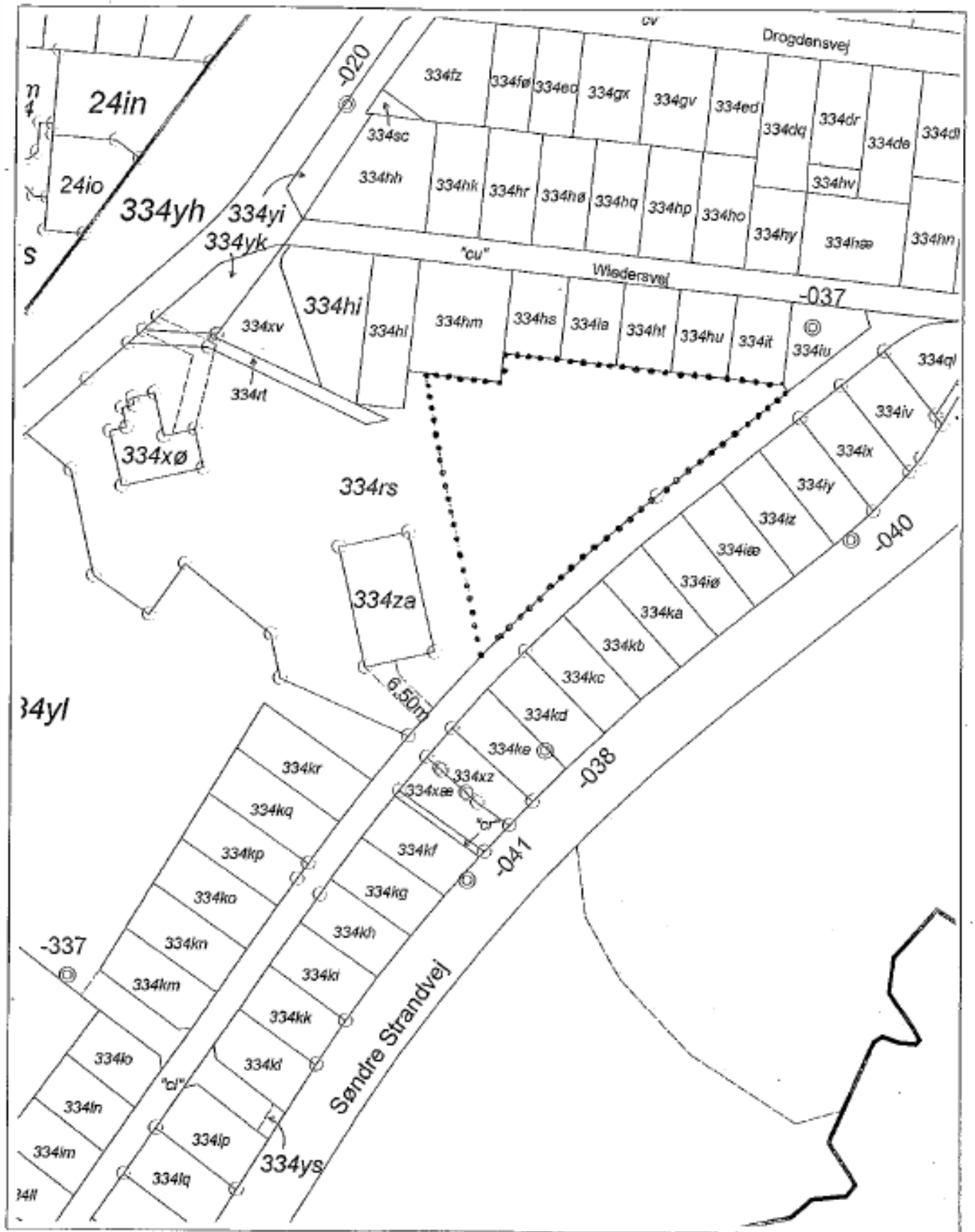
/

Kim Jørgensen
Teknisk direktør

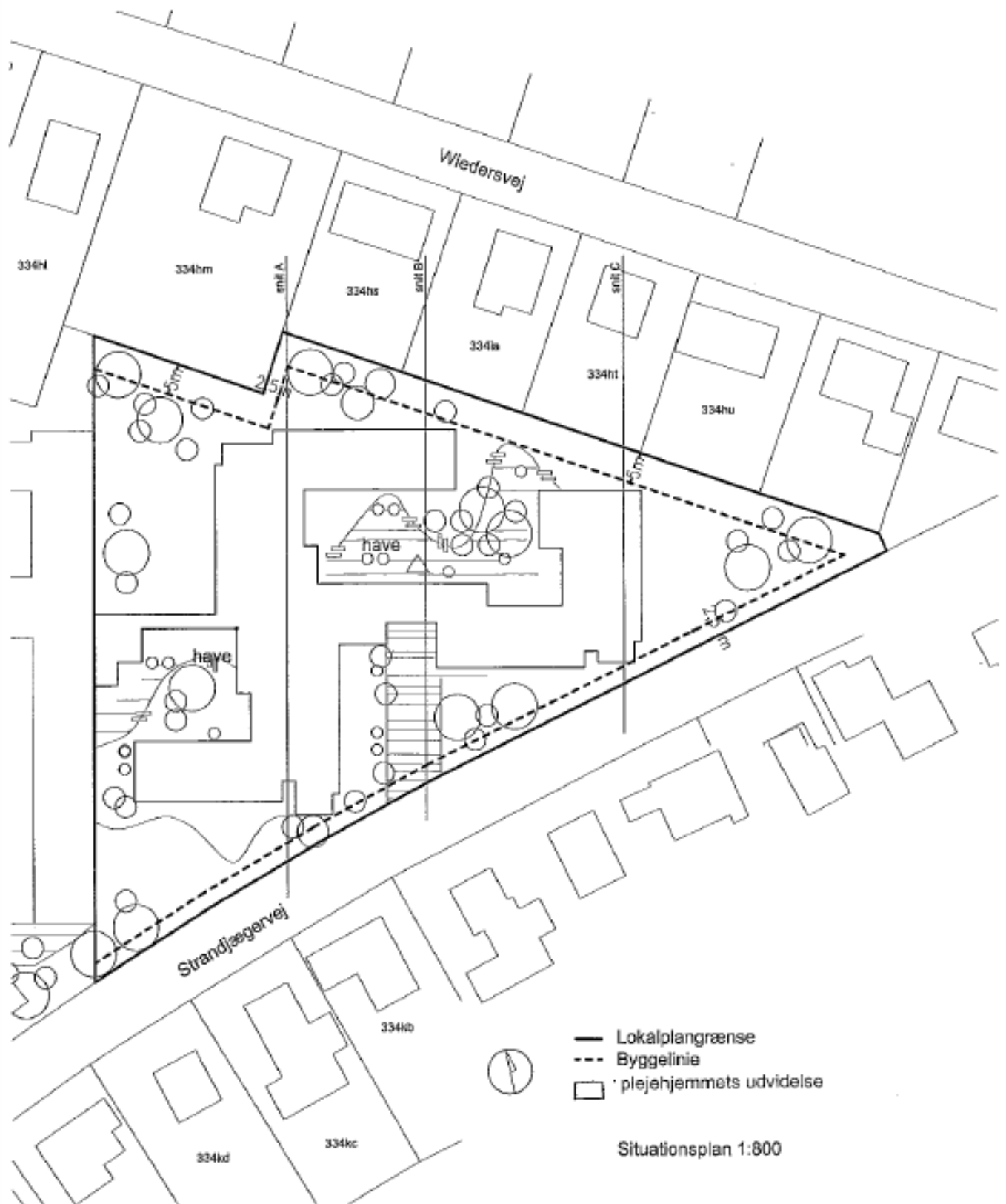


 Lokalplan 68

KORTBILAG 1



KORTBILAG 2



KORTBILAG 3

