



DRAGØR
KOMMUNE

Kommuneplantillæg 8

April 2026

Indhold

Forord	3
Baggrund	5
Kommuneplantillæggets indhold	5
Natura 2000-område og bilag IV-arter	6
Miljøscreeningsafgørelse af kommuneplantillæg 8	7
Gældende kommuneplanrammer	8
Plan nr. 1.09 Havneområdet	8
Plan nr. 1.09.01 Erhvervsområdet	10
Ændring af kommuneplanrammer	12
Plan nr. 1.09 Havneområdet	12
Ny kommuneplanramme	14
Plan nr. 1.09.03 Fiskerikajen (ny ramme)	14
Vedtagelsespåtegning	15
Bilagsfortegnelse	16
Kortbilag 1	16
Kortbilag 2	16

Forord

Hvad er et kommuneplantillæg

Et kommuneplantillæg er en tilføjelse til den eksisterende kommuneplan. Tillægget vedrører typisk et mindre geografisk område eller et specifikt emne i kommuneplanen. Kommuneplanen samler og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen, herunder byområder, boligplacering, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. Samtidig beskæftiger kommuneplanen sig med forhold uden for byerne som natur, landskab, benyttelse og beskyttelse. Kommuneplanens rammer angiver retningslinjer for senere vedtagne bestemmelser i lokalplaner vedrørende anvendelse, bebyggelsesform og tæthed m.m. I landzonen er rammerne også retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

I henhold til planloven kan et kommuneplantillæg vedtages, når kommunalbestyrelsen ønsker at ændre kommuneplanens rammer. Dette er nødvendigt, fx i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke overholder kommuneplanens rammer. Kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis kommunalbestyrelsen generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid beslutte at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplantillæg i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

Ifølge Planlovens § 12 giver et kommuneplantillæg kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når det er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis det er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Offentlig høring

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode har borgerne mulighed for at fremsætte bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Efter afslutningen af den offentlige høring vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilket omfang eventuelle indsigelser og ændringsforslag imødekommes. Herefter kan kommuneplantillægget endeligt vedtages. Hvis kommunalbestyrelsen ønsker så omfattende ændringer, at det reelt er et nyt kommuneplantillæg, startes processen forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentligt bekendtgjort i avisen, bliver tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for kommunalbestyrelsen og kommunens administration.

Baggrund

Dragør Kommune har udarbejdet ny lokalplan for Fiskerikajen på Dragør Havn. Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i to rammeområder, 1.09 "Havneområdet" og 1.09.01 "Erhvervsområdet", som er udlagt til henholdsvis erhvervsområde og centerområde. Den type bebyggelse, der skal planlægges for, er ikke mulig inden for rammernes bestemmelser om bebyggelsens omfang. For at muliggøre lokalplanens tilblivelse skal der udarbejdes en ændring af kommuneplan 2022.

Kommuneplantillæggets indhold

For det konkrete område betyder det, at ramme 1.09.01 aflyses for den del, der er beliggende inden for lokalplanområdet, og erstattes med en ny kommuneplanramme (1.09.03 – Fiskerikajen), hvor den generelle anvendelse fastlægges til centerområde. Området udlægges til offentlige og havnerelaterede formål samt erhvervsformål i tilknytning hertil (restauranter og udeserveringer). Der stilles krav om, at bebyggelse og anlæg arkitektonisk skal indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.

Med kommuneplantillæg 8 ændres samtidig bestemmelserne om bebyggelsesomfang og -udformning i ramme 1.09, så rammen tillader, at der opføres en overdækning over den restaurerede lods båd Ravn.

Det bemærkes, at det er tale om en ændring af kommuneplanen, som understøtter kommunalbestyrelsen mål, om at der på havnen skal ske en udvikling i havnens service- og fritidsfaciliteter og at havnens attraktionsværdi for alle brugergrupper skal søges øget.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000 område – *Vestamager og havet syd for* – og som udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127 – er beliggende cirka 655 meter fra planområdet, se figur 1. Beskyttelsesområdet omfatter store dele af kommunens samlede kystareal, fra Gåserepublikken tæt på Dragør Gamle By i øst, langs hele Dragør Sydstrand og ind i Tårnby Kommune i kommunens mest vestlige dele.



Figur 1 - Kort fra kommunens webgis – afstand fra planområde til Natura-2000 område nr. 143 "Vestamager og havet syd for", og som udgøres af Fuglebeskyttelsesområde nr. 111 og Habitatområde nr. 127.

Den arealanvendelse, der muliggøres med dette kommuneplantillæg, hvor området overgår til offentlige formål med mulighed for mindre udvidelser af eksisterende bebyggelse, udeserveringer samt en overdækning, vurderes ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

Det skyldes, at planens karakter ikke vil kunne påvirke arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget væsentligt over den afstand, der er fra planområdet til Natur 2000 området.

Det er ikke registreret nogen bilag IV arter på individniveau i eller i nærheden af planområdet. Der er heller ikke registreret nogen yngle- eller rasteområder for registrerede bilag IV arter i området. Planen vurderes ikke at påvirke levesteder for arter på udpegningsgrundlaget pga. afstanden og projektets karakter

Kommunen vurderer derfor, på baggrund af en miljøscreening af området, at planen kan realiseres, uden at beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rastepladser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreeningsafgørelse af kommuneplantillæg 8

Dragør Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang jævnfør lovens bilag 3, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer (arealanvendelse, arealinddragelse), vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det vurderes, at forslaget ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor er der ikke udarbejdet en egentlig miljøvurdering i henhold til § 8, stk. 1, nr. 3 i miljøvurderingsloven.

Der er ikke identificeret eksterne myndigheder, som skal høres særskilt i forbindelse med screeningsafgørelsen.

Gældende kommuneplanrammer

Lokalplanområdet for Fiskerikajen er omfattet af kommuneplanramme 1.09 (Havneområdet) og 1.09.01 (Erhvervsområdet), jf. Kortbilag 1.

Plan nr. 1.09 Havneområdet

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervmæssige og fritidsmæssige havneformål, der efter kommunalbestyrelsens skøn har tilknytning til havnens funktioner. Der må ikke opføres boliger i området. De særlige kulturhistoriske træk, der vidner om tidligere tiders levevis og byens livsgrundlag, skal fastholdes. Det drejer sig om de historiske bygninger og træk af de historiske moler, om den selvgroede Skurby med tilhørende grønninger samt om færgemolen fra Sverigestrafikken. Den historiske bebyggelse på havnen skal bevares. Bygningsændringer skal respektere de retningslinjer for byggeskikken der gælder for Dragør gamle bydel. Delområder, der er registreret som forurenede, må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurenede jord.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

-

Bebyggelsesomfang og -udformning

Der må kun opføres ny bebyggelse og anlæg uden for delområderne 1.09.01- 1.09.06 i form af skure, tekniske installationer og lignende, der funktionelt og arkitektonisk kan indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.

Opholds- og fritidsarealer

Områdets grønne arealer skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

-

Andet

Samtlige havnearealer, herunder eksisterende og nye arealer, fremkommet ved opfyldning i søterritoriet, skal ved lokalplanlægning overføres fra landzone til byzone.

Plan nr. 1.09.01 Erhvervsområdet

Generel anvendelse

Centerområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til havnerelaterede erhvervs- og service formål, herunder mere areal- og volumenkrævende funktioner (bådværft, værksteder, udstilling og lign.) og restauranter samt butikker, der henvender sig til de kunder og turister, der i øvrigt benytter havnen. Liberalt erhverv og anden servicevirksomhed kan indpasses, dog underordnet den havnerelaterede erhvervsanvendelse. Bebyggelse må ikke placeres nordligere end den linje, der danner flugten for den nuværende bebyggelse langs Fiskerikajen, og sydligere end den linje ca. 90 m syd herfor.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

Det samlede areal til detailhandel må ikke overstige 600 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 400 m².

Bebyggelsesomfang og -udformning

Den maksimale bygningshøjde over eksisterende terræn fastsættes til 8,5 m, dog således at den maksimale bygningshøjde i den vestligste del fastsættes til 6 m, tilpasset den historiske bebyggelse. Enkelte funktionsbestemte bygnings-dele kan overskride højdegrænsen. Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet dispositionsplan, der sikrer ensartede og tilpassede proportioner og en fælles karakter, dog med mulighed for variationer. Den nuværende Skurby skal bevares, for så vidt angår bebyggelsesstrukturen. Skurernes indbyrdes placering og karakter skal følge fælles enkle retningslinjer og bestemmelser, der sikrer det nuværende præg, men samtidig giver mulighed for variationer og individuelle traditionelle udformninger.

Opholds- og fritidsarealer

Indenfor området udlægges en kombineret parkerings- og bådoplægsplads.

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller

ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

-

Andet

Vejadgang til området skal primært ske fra nuværende Færgevej.

Ændring af kommuneplanrammer

I henhold til planlovens § 23c, fastlægges følgende Kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2022.

I Rammeplaner for lokalplaner 2022 foretages følgende ændringer for enkeltområde 1.09 – Havneområdet.

Ændringer og/eller tilføjelser er markeret med **RØD**.

Plan nr. 1.09 Havneområdet

Generel anvendelse

Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsmæssige og fritidsmæssige havneformål, der efter kommunalbestyrelsens skøn har tilknytning til havnens funktioner. Der må ikke opføres boliger i området. De særlige kulturhistoriske træk, der vidner om tidligere tiders levevis og byens livsgrundlag, skal fastholdes. Det drejer sig om de historiske bygninger og træk af de historiske moler, om den selvgroede Skurby med tilhørende grønninger samt om færgemolen fra Sverigestrafikken. Den historiske bebyggelse på havnen skal bevares. Bygningsændringer skal respektere de retningslinjer for byggeskikken der gælder for Dragør gamle bydel. Delområder, der er registreret som forurenede, må ikke yderligere bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre der meddeles tilladelse hertil i henhold til lov om forurenede jord.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

Bebyggelsesomfang og -udformning

Der må kun opføres ny bebyggelse og anlæg uden for delområderne 1.09.01- 1.09.06 i form af skure, **overdækning af den restaurerede lodsåbåd 'Ravnen'**, tekniske installationer og lignende, der funktionelt og arkitektonisk kan indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse.

Opholds- og fritidsarealer

Områdets grønne arealer skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

Andet

Samtlige havnearealer, herunder eksisterende og nye arealer, fremkommet ved opfyldning i søterritoriet, skal ved lokalplanlægning overføres fra landzone til byzone.

Ny kommuneplanramme

I Rammeplaner for lokalplaner 2022 fastlægges i henhold til planlovens § 23c, en delvis aflysning af enkeltområde 1.09.01 som erstattes med enkeltområde 1.09.03 – Fiskerikajen, jf. Kortbilag 2.

Plan nr. 1.09.03 Fiskerikajen (ny ramme)

Generel anvendelse

Centerområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål samt havnerelaterede erhvervs- og servicefunktioner, herunder restauranter og udeserveringer.

Supplerende anvendelsesbestemmelser

-

Bebyggelsesomfang og -udformning

Bebyggelse og anlæg skal arkitektonisk indpasses i respekt for det bestående miljø og den eksisterende historiske bebyggelse. Bebyggelse skal placeres, så en ubrudt sigtelinje langs kajområdet fastholdes.

Opholds- og fritidsarealer

Udeserveringer skal placeres, så der friholdes en passage for havnens øvrige aktiviteter.

Miljøforhold

Ved lokalplanlægning skal det vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse. Rammen ligger helt eller delvist indenfor et udpeget område der kan blive udsat for oversvømmelse.

Bevaring

Andet

Vejadgang til området skal primært ske fra nuværende Færgevej.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg 8 er vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den 30. april 2026

Kenneth Gøtterup

Borgmester

/

Louise Piester

Direktør

Bilagsfortegnelse

Kortbilag 1

Rammekort, eksisterende rammer


Kortbilag 2

Rammekort, nye rammer



Rammekort, eksisterende rammer




-  Ramme 1.09
-  Ramme 1.09.01


 $\frac{10\text{ m}}{1 : 1000}$

15. maj 2025,
16:03



Rammekort, nye rammer

-  Ramme 1.09
-  Ramme 1.09.01
-  Ramme 1.09.03 (ny ramme)

 $\frac{10\text{ m}}{1 : 1000}$

15. maj 2025,
16:03

Center for Plan, Teknik og Erhverv

Kirkevej 7

2791 Dragør

T 32 89 03 20

www.dragoer.dk