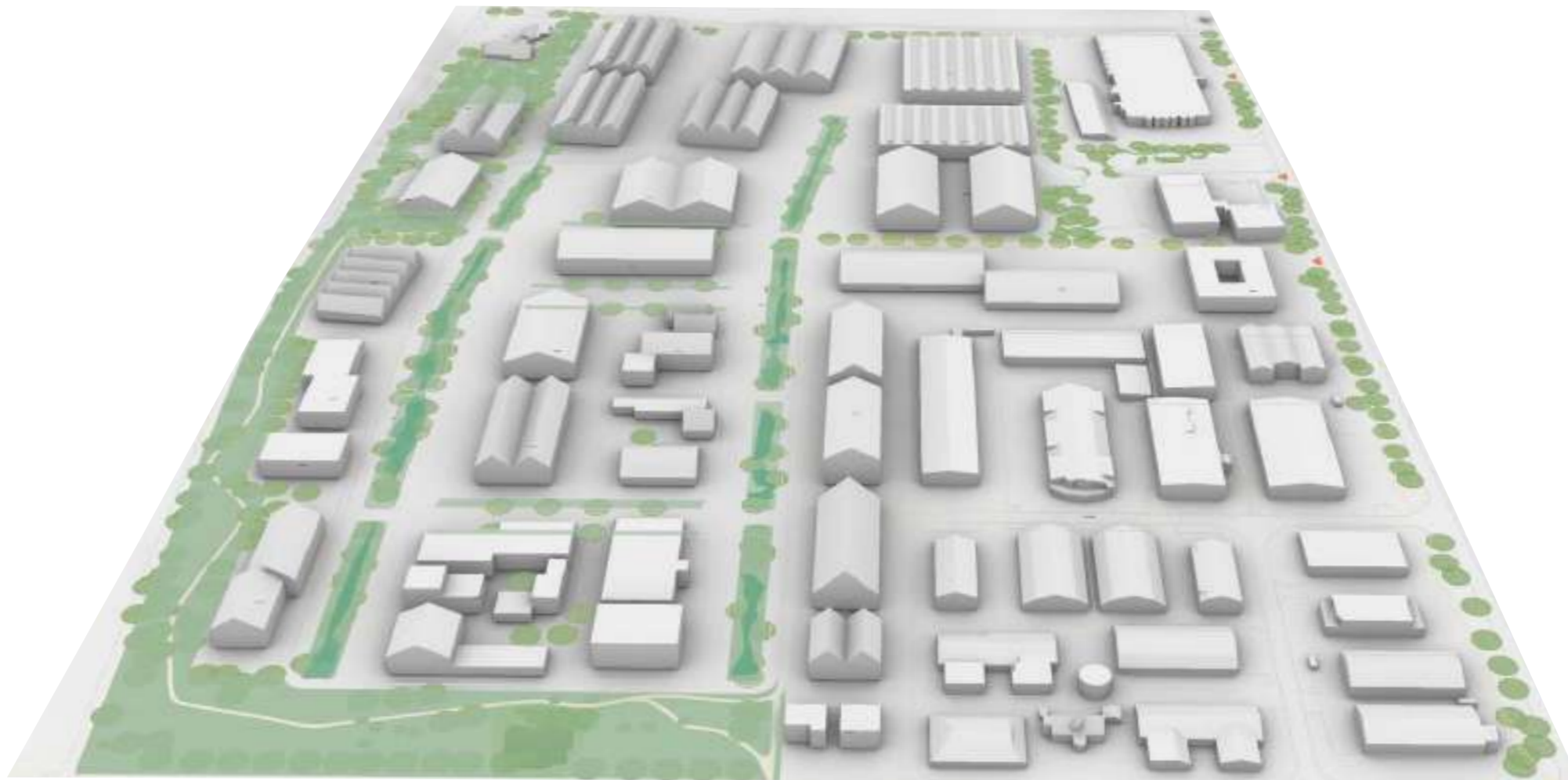


UDKAST

HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

DRAGØR KOMMUNE



20. MAJ 2026

AART
Redefining
architecture™



DRAGØR
KOMMUNE

UDKAST

HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

Udarbejdet af AART Architects for Dragør Kommune

Godkendt af Kommunalbestyrelsen i Dragør: dato indsættes

Forslaget er i høring i perioden: XX.YY.2026 til YY.ZZ.2026

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Dragør: dato indsættes

UDKAST

INTRODUKTION

| | |
|--------------------|---|
| VISION OG BAGGRUND | 4 |
| HISTORIK | 6 |

STEDS OG- KONTEKSTANALYSE

| | |
|------------------------------|----|
| PLANOMRÅDET | 7 |
| PLANFORHOLD | 8 |
| KOMMUNEPLAN OG SERVITUTER | 9 |
| LANDSKAB OG BEPLANTNING | 11 |
| INFRASTRUKTUR OG VANDFORHOLD | 12 |
| MILJØ OG STØJ | 13 |

HELHEDSPLAN 14-15

HOVEDGREB

| | |
|---------------------------|----|
| VEJ- OG TRAFIKSTRUKTUR | 16 |
| GRØN OG BLÅ STRUKTUR | 17 |
| STRATEGI FOR VIRKSOMHEDER | 18 |
| DELOMRÅDER OG Udstykning | 19 |
| ISOMETRI | 20 |
| ARKITEKTUR | 21 |

NÆSTE SKRIDT 22

BILAG

STØJANALYSE

SERVITUTREDEGØRELSE

UDKAST

Helhedsplan for Erhvervsområde Nord

Denne helhedsplan skaber rammerne for udviklingen af Erhvervsområde Nord i den nordlige del af Dragør Kommune.

Helhedsplanen sætter linjerne for, hvordan området kan udvikle sig på en bæredygtig og velfungerende måde med udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde ved A. P. Møllers Allé. En udbygning der tager hensyn til omgivelserne og erhvervslivets fremtidige behov.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter, funktioner og vilkår, og har fokus på at skabe velfungerende rammer og retningslinjer, så udviklingen kan ske i respekt for det eksisterende miljø og samtidig være et erhvervsområde, der også giver tilbage til nærområdet.

Helhedsplanen indeholder en beskrivelse af mulighederne i det nye område, baseret på de plan- og miljømæssige forhold i området samt analyser af potentielle støjpåvirkninger af de nærliggende boligområder.

Principper for virksomhedstyper, etapeopdeling, udstykning, vejstruktur, beplantning og vandhåndtering giver helhedsplanen en retning og struktur for udvikling af området.

Anbefalinger til arkitektoniske principper er med til at inspirere og giver bud på, hvad der kan være med til at skabe en identitet og sammenhæng i det nye erhvervsområde.

Helhedsplanens udviklingsprincipper

1. Proaktiv indsats for at skabe synergier og fællesskab mellem virksomheder
2. Udadvendte funktioner med identitet og lokalforankring
3. Deling af rum, faciliteter og viden er med til at skabe et holdbart område
4. Samlet løsning og deling af energi, natur, og klimatilpasning



Illustrativt overblik over disponeringen af området ifølge helhedsplanen (vejledende)

UDKAST

Baggrund

Dragør Kommune har med et landsplandirektiv i 2021 fået mulighed for at udvide erhvervsområdet i den nordlige del af Dragør Kommune. Det har tidligere ikke været muligt at udvide erhvervsområdet på grund af beliggenheden inden for støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn, der ligger lige nord og vest for området.

I 2021 blev et landsplandirektiv vedtaget for området, hvilket har givet mulighed for at placere erhverv og mindre tekniske anlæg til arealernes forsyning, som ikke begrænser lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

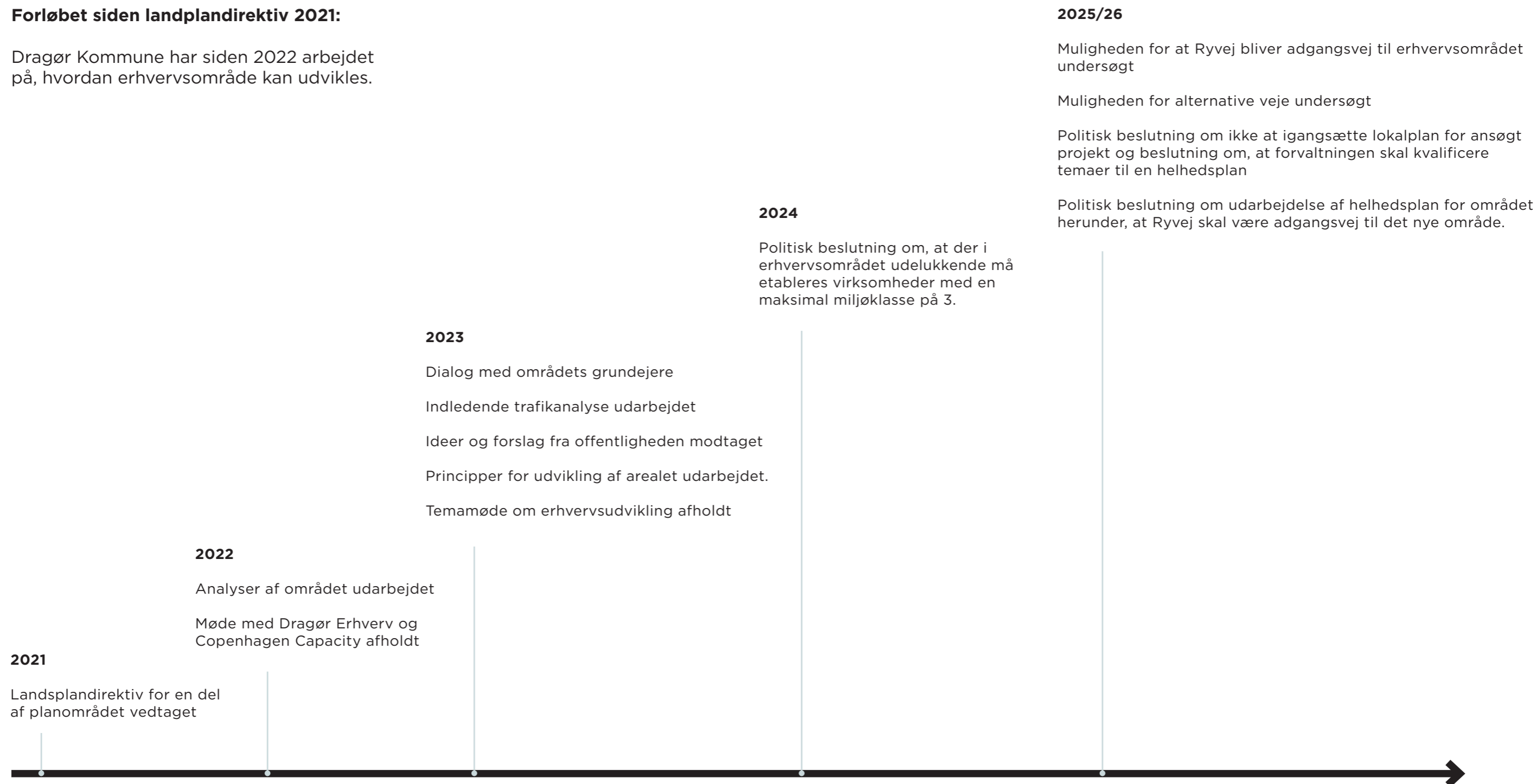
På den baggrund ønsker Dragør Kommune at udvikle erhvervsområdet med nye muligheder for de eksisterende virksomheder i området og at tiltrække nye virksomheder til kommunen.



UDKAST

Forløbet siden landplandirektiv 2021:

Dragør Kommune har siden 2022 arbejdet på, hvordan erhvervsområde kan udvikles.



UDKAST

Steds- og kontekstanalyse

Helhedsplanen omfatter et areal på ca. 29 ha. Størstedelen af området består af ubebyggede åbne markarealer og har tidligere været anvendt til landbrugsformål og gartneri.

Det ubebyggede område er primært ejet af private grundejere. Dragør Kommune ejer matr.nr. 149, der udgør 1127 m² og ligger i den sydlige del af området, som et lille vandhul med en naturbeskyttet sø.

Den østlige del er allerede bebygget og udgør det eksisterende erhvervsområde ved A.P. Møllers Allé, som har udviklet sig siden 2002. Det eksisterende erhvervsområde kan opdeles i to dele. Den sydlige del (ca. 5,8 ha) rummer flere erhvervsbygninger i forskellige størrelser. Den nordlige del (ca. 2 ha) består af to erhvervsbygninger, hvor den nordligste er markant større end de øvrige. Mellem disse to områder ligger den trelængede gård Godthåb med stuehus.

Det eksisterende erhvervsområde betjenes via Nordre Dragørvej og A.P. Møllers Allé.

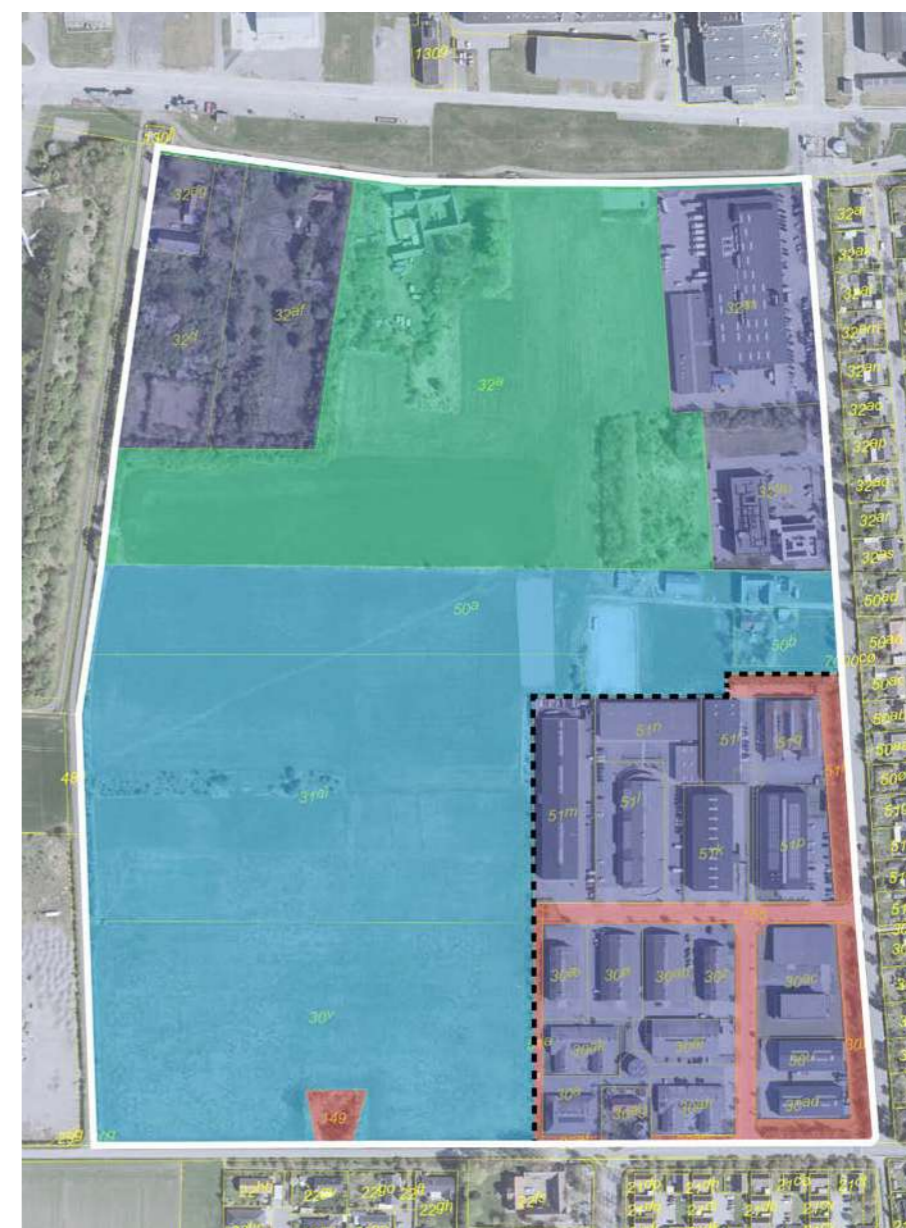
Mod nord ligger gården Søgård, som er et firlænget gårdanlæg med landbrugsbygninger. Derudover ligger der mod nord to beboelsesejendomme, hvoraf den ene også anvendes til erhverv. Disse ejendomme har adgang fra Ryvej.

Helhedsplanen afgrænses mod øst af A.P. Møllers Allé. Øst for vejen ligger et parcelhusområde, der strækker sig helt til kysten. Parcelhusene har adgang fra D.B. Dirchsens Allé mod øst, mens der mod A.P. Møllers Allé er opsat faste hegn, hvilket gør vejen facadeløs og ensartet.

Mod nord grænser området op til Ryvej og lufthavnsområdet, præget af hangarer og værkstedsbygninger. Mod syd afgrænses området af Nordre Dragørvej. Sydvest herfor ligger et tæt-lavt boligområde og den tidligere gård Petersminde. Mod vest ligger åbne landbrugsarealer, indtil landskabet brydes af en jordvold på lufthavnens område.



Helhedsplanens område



Ejerforhold:

- Københavns Lufthavn
- Flere ejere - privat- og virksomhedsejet
- Én privat ejer
- Dragør Kommune
- Eksisterende erhvervsområde
- Matrikelskel

UDKAST

STATSLIG PLANLÆGNING

Landsplandirektivet

En del af helhedsplanens område er omfattet Landsplandirektivet "for arealer til erhverv i Tårnby Kommune og Dragør Kommune inden for støjrestriktionsområdet omkring Københavns Lufthavn i Kastrup" (BEK nr. 2306 af 3/12-2021). Kommunal planlægning i form af kommuneplaner og lokalplaner skal være i overensstemmelse med landsplandirektivet.

I området for landsplandirektivet kan der placeres erhverv og mindre tekniske anlæg til arealernes forsyning, som ikke begrænser lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder. Området må anvendes til erhverv inden for industri- og produktionserhverv, transport og logistikvirksomheder og lagerfaciliteter.

Området kan derimod ikke anvendes til andre mere støjfølsomme erhverv såsom kontorer, institutioner, liberale erhverv, hotel, restauration mv.

Virksomheder i form af håndværks- og servicevirksomheder kan indpasses i området, så længe det sikres at de ikke vil påvirke lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

Lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder er reguleret i støjcirculæret fra 1997 og videre defineret i lufthavnens miljøgodkendelse. Denne indeholder vejledende støjgrænser, som henviser til Miljøstyrelsens vejledning om støj fra flyvepladser. Ikke alle typer anvendelser er nævnt i miljøstyrelsens vejledninger, og derfor må det vurderes konkret om en given anvendelse er støjfølsom.

Fingerplan 2019

Planområdet er en del af det ydre storbyområde i hovedstadsområdetets planlægning (Fingerplan 2019). Det skal derfor sikres at:

- 1) Byudvikling sikrer sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.
- 2) Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, ikke placeres inden for disse arealer.
- 3) Støjzonerne ved Københavns Lufthavn i Kastrup re spekteres.



Landsplandirektiv 2021

- Må ikke anvendes til støjfølsomme erhverv
- Kan anvendes til følsomme erhverv og er omfattet af kommuneplanrammer og lokalplaner, som kan erstattes af ny kommuneplan planlægning - se følgende sider.



Støjzone ved Københavns Lufthavn, Fingerplan 2019.

- Helhedsplanens placering

UDKAST

KOMMUNEPLANRAMMER

2.09 Erhvervsområde ved Lufthavn syd, S-Del

Erhvervsområde for service- og liberale erhverv, lettere industri-, værksteds- og håndværksvirksomhed o.lign. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening.

Max bebyggelsesprocent 50
Max bebyggeshøjde 8,5 meter
Udstykning: minimum 1.000 m²
Kontorbygninger og lign. maksimalt 1500 m²

2.10 Erhvervsområde ved Lufthavn syd, N-Ø-Del

Erhvervsområde for administrations-, undervisnings-, og servicevirksomhed o.lign. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening.

Max bebyggelsesprocent 50
Samlet rumfang for bebyggelse maksimalt 3 m³ pr m²
Max 2 etager
Udstykning: minimum 1000 m²
Kontorbygninger og lign. maksimalt 1500 m²

2.11 Erhvervsområde ved Lufthavn syd, NV-del

Erhvervsområde med en fremtidig zonestatus som landzone. Anvendelse skal være i overensstemmelse med arealets forsatte status som landzone.

Max 2 etager
Udstykning: minimum 1000 m²

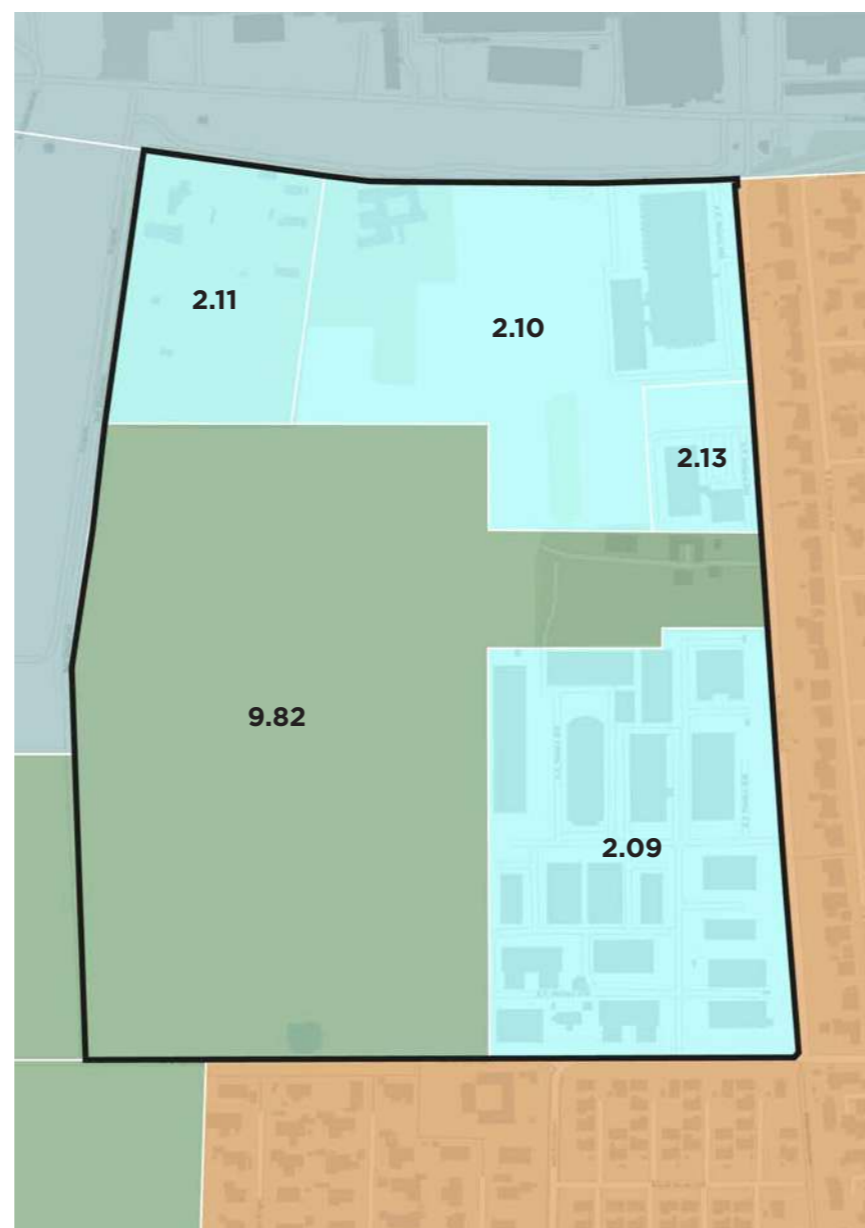
2.13 Erhvervsområde ved Lufthavn Syd, N-Ø Del

Erhvervsområde for administrations-, undervisnings-, og servicevirksomhed o.lign. med tilknytning til lufthavnen. Der må kun opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af forurening.

Max bebyggelsesprocent 50
Samlet rumfang for bebyggelse maksimalt 3 m³ pr. m²
Max 2 etager
Udstykning: minimum 1000 m²

9.82 Jordbrugsareal øst for Ryvej

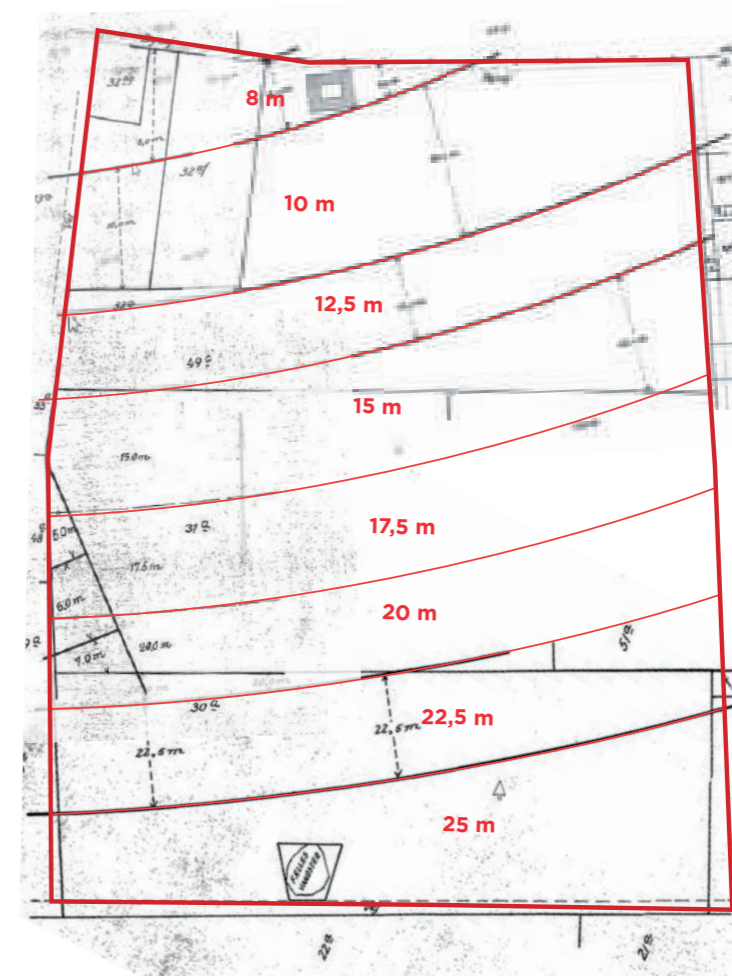
Landområde med en fremtidig zonestatus som landzone. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Mulighed for at hele eller dele af området anvendes til almene, ikke bymæssige fritidsformål, herunder rekreative stier.



Gældende kommuneplanrammer udlagt i Dragør Kommuneplan 2022

- Erhvervsområde
- Landområde
- Boligområde
- Tekniske anlæg

Udpluk fra servitutredegørelse (vedlagt i sin helhed som bilag)



Servitut om begrænsning af byggehøjder

Der er i erhvervsområdet en række tinglyste servitutter, som kommende planlægning og udvikling af området skal forholde sig til. Se det vedlagte bilag for den fulde redegørelse for servitutter inden for området.

Af hensyn til indflyvning til Københavns Lufthavn må bygninger og bevoksning ikke overstige henholdsvis 8m, 10m, 12m, 15m, 17,5m, 20m, 22,5m og 25m, som angivet på kortet.

Dette skal iagttages i forhold til de mulige omfang af bebyggelse og anlæg i erhvervsområdet. De største begrænsninger ligger i den nordlige del af området.

UDKAST

LOKALPLANER

Den østlige del af planområdet er omfattet af lokalplaner. Lokalplan 27 blev vedtaget i 1989 og giver mulighed for at anvende området til erhverv. Der er siden ændret i lokalplanen med lokalplantillæg. Tillæg 1 til lokalplan 27 blev vedtaget i 2002. Tillæg 2 til lokalplan 27 vedtaget i 2021. Udnyttelse af arealet i disse områder skal være i overensstemmelse med lokalplanernes bestemmelser. Indtil der foreligger ny lokalplanlægning, som aflyser gældende lokalplaner.

Lokalplan 27 inddeler området i en sydlig og en nordlig del. I mellem de to ligger gården Godthåb, som skal anvendes til jordbrugsformål.

Den sydlige del

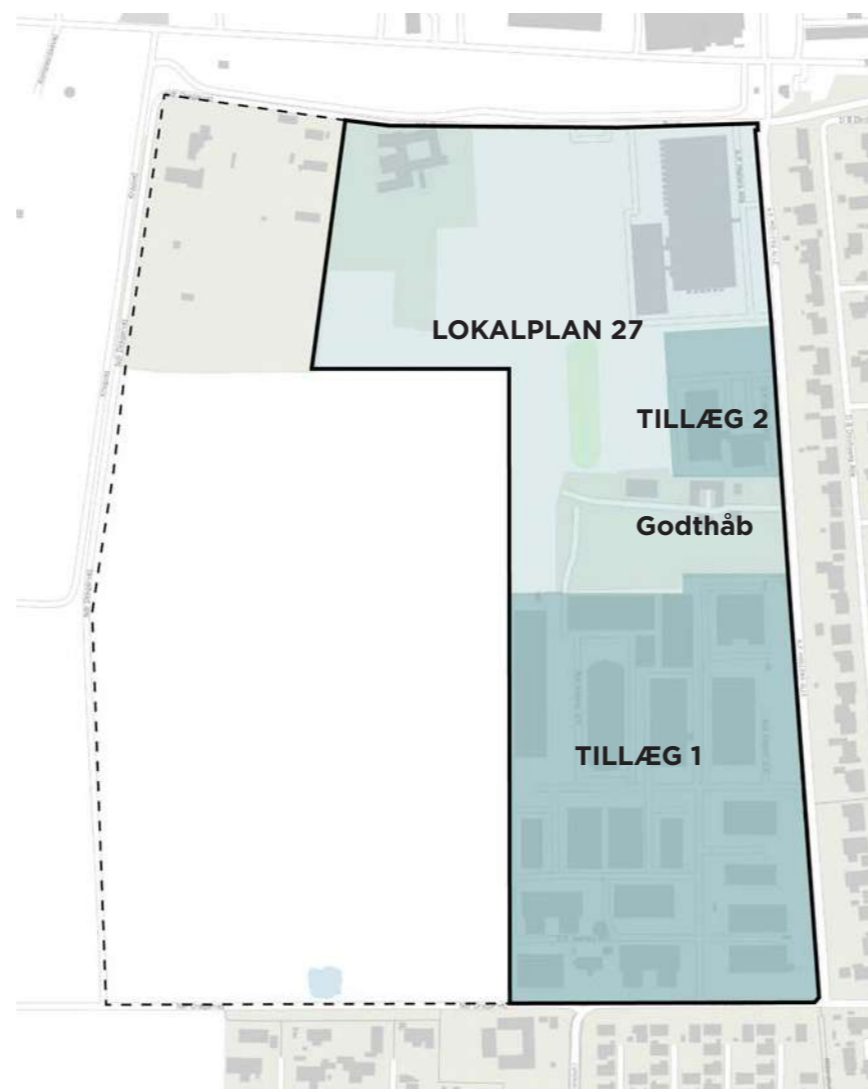
Den sydlige del udgøres af delområderne Ia, Ib, II og III. Mulighederne for udnyttelse af den sydlige del af området blev ændret i 2002 med Tillæg 1 for at tiltrække flere og mere serviceprægede virksomheder. Delområderne Ia, Ib og II kan anvendes til service- og liberale erhverv, hvor Delområde Ia fortrinsvis skal anvendes til lettere industri- og værkstedsprægede virksomheder, der producerer, forarbejder eller oplagrer varer og materialer, og som har udendørsaktiviteter i større omfang, mens delområde Ib skal anvendes til serviceprægede virksomheder og liberale erhverv. Delområde III må kun anvendes som ubebygget friareal og beplantningsbælte.

Den maksimale bebyggelsesprocenten er 50.
Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.000 m².

Den nordlige del

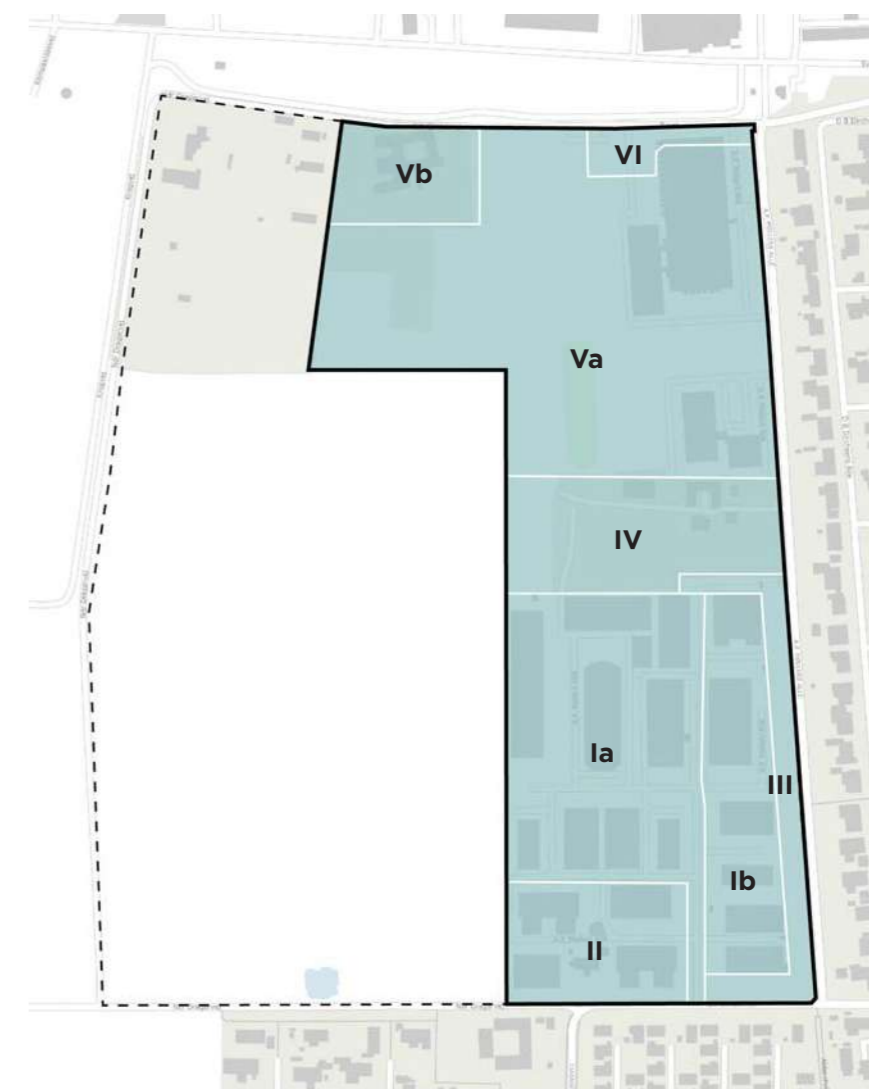
Den nordlige del udgør lokalplanens delområde Va, Vb og VI. Områderne Va og Vb må kun anvendes til erhvervsformål med tilknytning til lufthavnen i form af administrations- og undervisningsvirksomhed, kontorer og anden servicevirksomhed. Delområde VI er udlagt til offentlige formål og må kun anvendes til trafik- og vejanlæg.
Tillæg 2 fra 2021 gjorde det muligt at anvende et område indenfor delområde Va til kontor- og lagervirksomhed uden tilknytning til lufthavnen.

Den maksimale bebyggelsesprocent er på 40.
Grunde i delområde Va og Vb må ikke udstykkes mindre end 2500 m².



Lokalplan 27

- Lokalplanens område
- Tillæg til Lokalplan 27



Delområder

- Lokalplanens område
- Delområder

Udviklingen af erhvervsområdet skal være i overensstemmelse med **statslig planlægning og landsplandirektivet**.

Dragør Kommune kan ændre kommuneplan og lokalplan.
De gældende kommuneplanrammer og lokalplaner skal erstattes af nye planer, der sikrer at erhvervsområdet udvikles i overensstemmelse med denne helhedsplan.

UDKAST

Landskab Terræn, Natur og Beplantning

Landskab:

Projektområdet ligger i byranden mellem det åbne land og byen. I området udgøres bygrænsen af det eksisterende erhvervsbebyggelse inden for området. Der er for den sydligste del af erhvervsområdet en klar grænse mellem by og land, mens den klare afgrænsning udviskes længere mod nord, hvor de enkelte erhvervs- og boligejendomme delvist er omkranset af beplantningsbælter. Syd for projektområdet brydes det flade landbrugslandskab af parcelhusbebyggelse, som danner en klar grænse mellem by og land. Mod nord udgør lufthavnens hegn og anlæg et brud med landbrugslandskabet. Vest for projektområdet fremstår landskabet med beplantningsbælter i forgrunden, mens en stor jordvold, beliggende på lufthavnens område, kan ses i baggrunden.

Terræn:

Det flade terræn ligger mellem kote 4,5 og 5,5. Den del af området, der ikke er erhvervsareal eller eksisterende bebyggelse med have, fremstår som flade markarealer.

Beplantning:

Beplantningen i området er karakteriseret af enkelte, ældre levende hegn i den sydlige del samt ældre træbeplantning omkring gårdene. Disse beplantninger er bevaringsværdige. Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til tæt tilvoksede ejendomme.

§3 beskyttet sø

I den sydlige del af området ligger et sø omkranset af beplantning. Søen er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3.



Fotoregistrering fra området

UDKAST

Infrastruktur og vandforhold

Eksisterende infrastruktur

Det nuværende erhvervsområde vejbetjenes i dag fra Ndr. Dragørvej og A.P. Møllers Alle. Derudover vejbetjenes ejendommene mod nord af Ryvej. I det nordøstlige hjørne er området præget af trafik til og fra lufthavnen.

Udlagt sti

Der er i eksisterende Lokalplan 27 udlagt areal til potentiel stiforbindelse fra Aldershvilestien syd for området og langs A.P. Møllers Alle på vestsiden af beplantningsbæltet. Strækningen er i øvrigt en del af supercykelstien "Lufthavnsruten", som forbinder Dragør og det sydlige Amager med Rådhuspladsen i København.

Vand og terrænforhold

Området fremstår fladt uden større terrænforskelle. Der er en større åben grøft i den vestlige kant af området. Ligesom der er mindre grøfter langs Ndr. Dragørvej mod syd.

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser og er en del af indvindingsopland. En stor del af området er følsomt indvindingsområde og en del af et indsatsområde inden for nitratfølsomme indvindingsområder. I det sydøstlige hjørne af erhvervsområdet ligger et boringsnært beskyttelsesområde. Ligesom der uden for område mod vest og syd også ligger boringsnære beskyttelsesområder.

Der er højt grundvandspejl i området. Området ligger ca. 500 meter fra kysten.

Spildevand:

Den del af erhvervsområdet, der allerede er udviklet, er separat-kloakeret.



5 og 100 års hændelse

UDKAST

Miljø

Eksisterende støjforhold

Generelt må virksomheder, der ikke er støjfølsomme etableres i støjbelastede områder. For støjfølsomme virksomheder som kontorer og lignende skal det sikres at støjcirkulærets grænse på 35 dB for indendørs støj og 65 dB på facaden kan overholdes.

Som det fremgår af landsplandirektivet skal der ved planlægning for erhverv på arealerne sikres at de ikke belastes af støj. Landsplandirektivet henviser til at støjzonerne angivet på kort T2 i Fingerplan 2019 og Støjcirculære fra 1997 skal respekteres. Støjcirculæret er baseret på data, metoder og forventninger til flytrafikken, som ikke længere er tidssvarende. Der er derfor en ny støjbekendtgørelse på vej, der fastsætter en opdateret ramme for den maksimale gennemsnitlige støjpåvirkning, der må være fra Københavns Lufthavn. I udkastet til bekendtgørelsen fremgår det, at støjgrænserne for flystøj vil ligge uden for helhedsplanens område, se figuren til højre.

Støjberegninger fra 2021 (Københavns Lufthavns Støjhandlingsplan 2024) viser at planområdet har en årlig gennemsnitlig støjbelastning over døgnet på under 65 dB. Det kan konkluderes, at erhvervsområdet ikke vil være belastet af støj over 65 db.

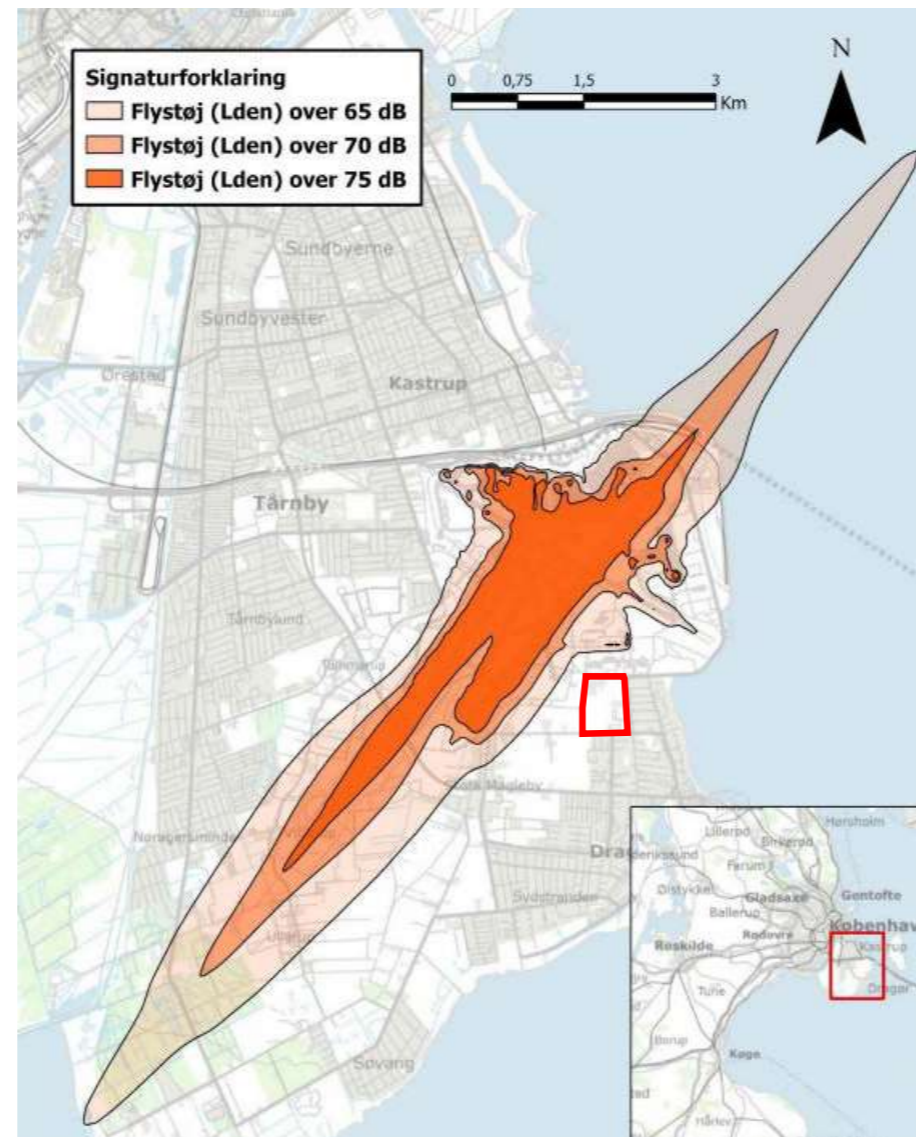
Forurening

To steder er der kortlagt jordforurening på vidensniveau 2 (V2).

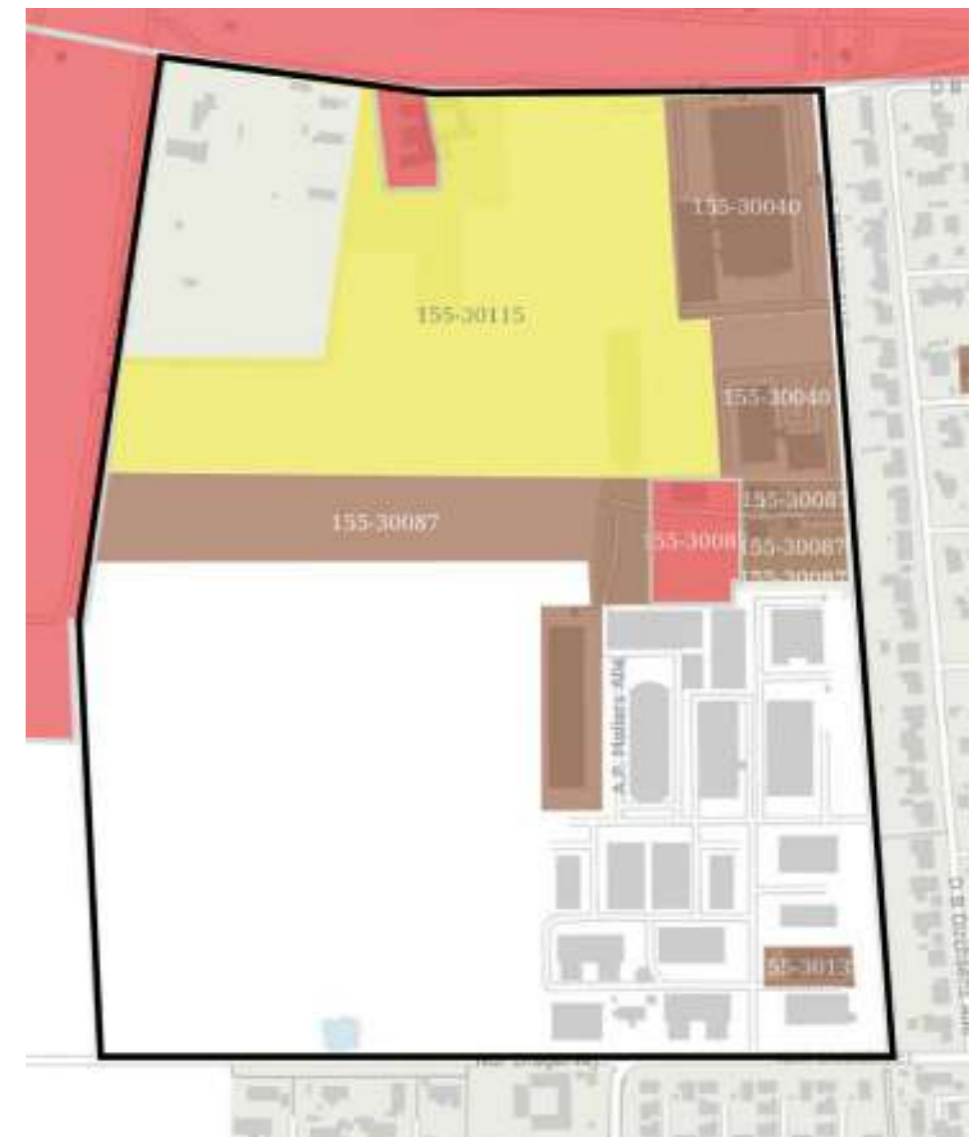
- ved gården Godthåb (tidligere anvendt til gartneri)
- ved Ryvej 39 - tidligere anvendelse som smedeværksted og oplagsplads

Indenfor området er desuden et område som er uafklaret, hvor der har været oplysninger om jordforurening som endnu ikke er undersøgt (gul). Derudover er der indenfor området arealer, hvor der er foretaget en oprensning eller som er frikendt for forurening (brun). På tilstødende områder ved lufthavnen nord og vest for området er der også jordforurening på vidensniveau (V2).

Der skal tages forholdsregler for at undgå spredning af forurening og for at beskytte mennesker og miljø. Såfremt der under et bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og forureningen anmeldes til kommunen.



Støjgrænser for gennemsnitlig belastning fra flystøj (Lden), Udkast til bekendtgørelse om flystøj fra Københavns Lufthavn, Kastrup.



Jordforurening
 Jordforurening kortlagt (V2)
 Uafklaret
 Oprensning foretaget / fritaget

UDKAST

Centrale udviklingsprincipper for Erhvervsområde Nord

1. Proaktiv indsats for at skabe synergier og fællesskab mellem virksomheder
2. Udadvendte funktioner med identitet og lokalforankring
3. Deling af rum, faciliteter og viden er med til at skabe et holdbart område
4. Samlet løsning og deling af energi, natur, og klimatilpasning

Overstående principper er rettesnor for samarbejdet omkring udvikling af et nyt, attraktivt erhvervsområde i Dragør.

Helhedsplanen er et volumenstudie for et nyt, udbygget erhvervsområde. Bygningernes præcise placering og udformning er ikke fastlagt på helhedsplansniveau og vil derfor ændre sig i den videre bearbejdning og planlægning.

Denne helhedsplan skaber rammerne for udviklingen af erhvervsområdet i den nordlige del af Dragør. Helhedsplanen sikrer en bæredygtig og velfungerende udbygning, der tager hensyn til omgivelserne og erhvervslivets fremtidige behov. Helhedsplanen tager udgangspunkt i stedets eksisterende kvaliteter, funktioner og vilkår.

Helhedsplanen har fokus på at skabe velfungerende rammer og retningslinjer, så udviklingen kan ske i respekt for det eksisterende miljø. Helhedsplanen indeholder en beskrivelse af mulighederne (og begrænsninger i forhold til gældende servitutter) i det nye område, samt analyser af potentielle støjpåvirkninger af naboerområder.

Principper for virksomhedstyper, etapeopdeling, udstykning, vejstruktur, beplantning og vandhåndtering giver helhedsplanen en retning og klar struktur for udvikling af området.

Med designanbefalinger giver helhedsplanen et bud på, hvordan bygnings-elementer samt bebyggelsernes placering og ydre fremtræden kan være med til at skabe en identitet og sammenhæng i hele erhvervsområdet.

Helhedsplanen danner de overordnede rammer for:

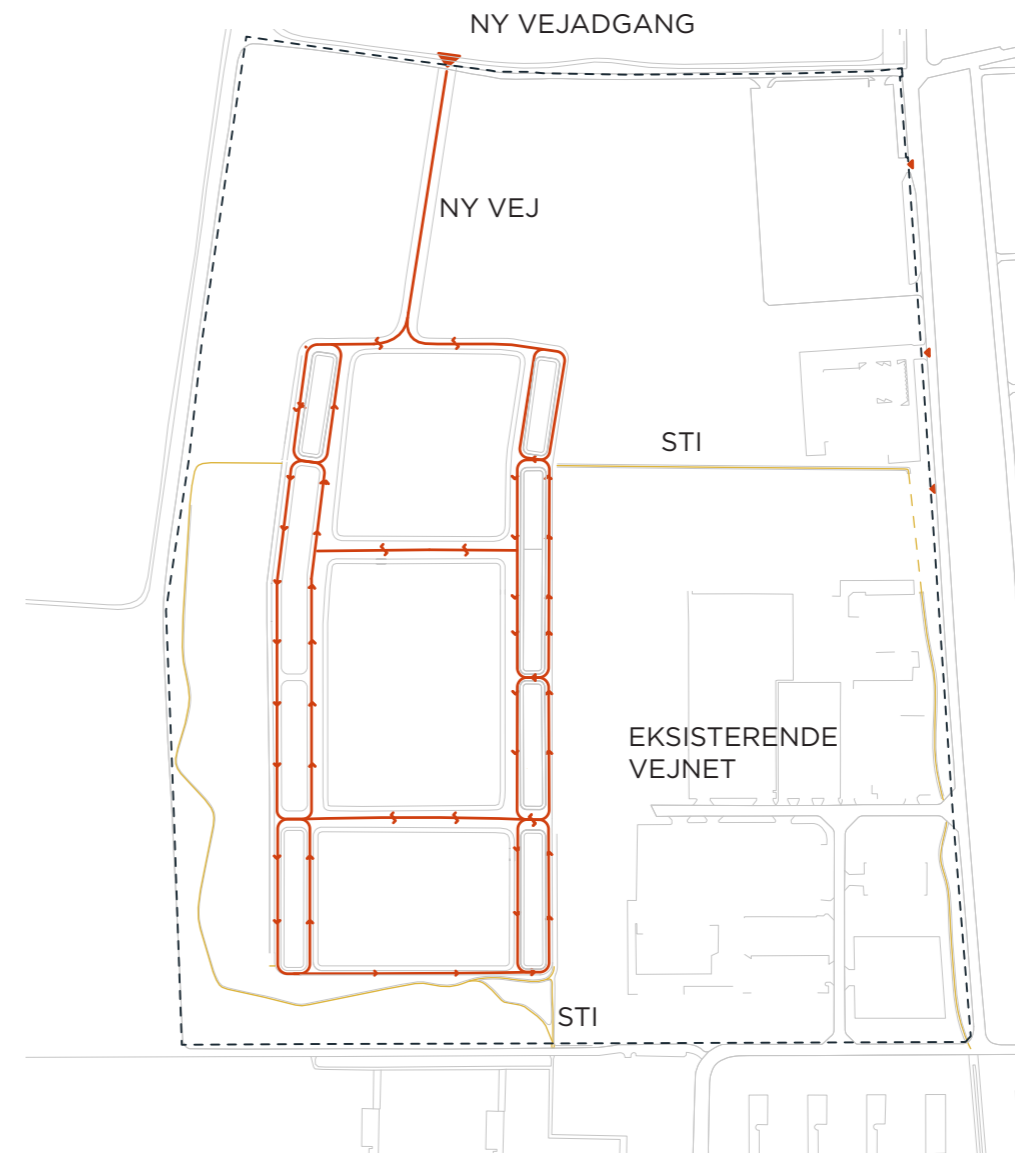
1. At det erhverv der kan etableres på arealet er mindre håndværksvirksomheder og lettere produktionsvirksomheder, svarende til miljøklasse 1-3. Det kan ikke være lager- og logistikvirksomheder og der ønskes kun virksomheder med et begrænset behov for tung trafik til og fra området.
2. At området har samme karakteristik som det nuværende AP Møllers Alle nr. 1-43, også hvad angår højde og fodaftryk.
3. At byggeriet etableres som et bæredygtigt byggeri med fokus på energibesparende tiltag.
4. At der etableres regnvandshåndtering i form af bassiner på området og der generelt på arealet etableres grønne områder. Og at der etableres beplantningsbælte mod de omkringliggende veje.
5. At der udlægges en vejledende vejstruktur, som understøtter hensigtsmæssigt trafik inden for områder og som i øvrigt danner rygraden i udviklingen af området.

UDKAST



Disponering af det nye erhvervsområde (vejledende)

UDKAST



Vejstruktur

Vejstrukturen i projektområdet er disponeret med et klart fokus på at skabe en logisk og hierarkisk trafikafvikling. De primære nord-sydgående forbindelser foreslås omlagt til et system af ensrettede hovedårer, hvilket reducerer antallet af potentielle konfliktpunkter i vejnettet markant. Ved at eliminere modkørende trafik på disse strækninger opnår man et mere jævnt og forudsigeligt flow, hvilket mindsker kødannelse og reducerer den støjbelastning, der normalt opstår ved hyppige opbremsninger og accelerationer.

Denne ensretning frigør samtidig værdifuldt vejareal, som i dette projekt genanvendes til de blå-grønne skybrudselementer. Ved at samle trafikken i én retning kan vejprofilerne optimeres, så der bliver plads til både sikker parkering, brede cykelstier og de nødvendige tekniske anlæg til vandhåndtering, uden at det går på kompromis med fremkommeligheden for redningskøretøjer og renovationsvogne mv.

Synergien mellem hovedårer og tværgående forbindelser

For at sikre, at området ikke bliver lukket om sig selv, suppleres de ensrettede nord-sydgående akser af tværgående forbindelser med klassisk tovejs-trafik. Dette skaber en "stige-struktur", hvor de tovejs-trafikerede gader fungerer som

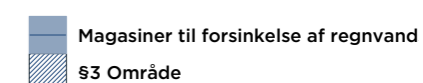
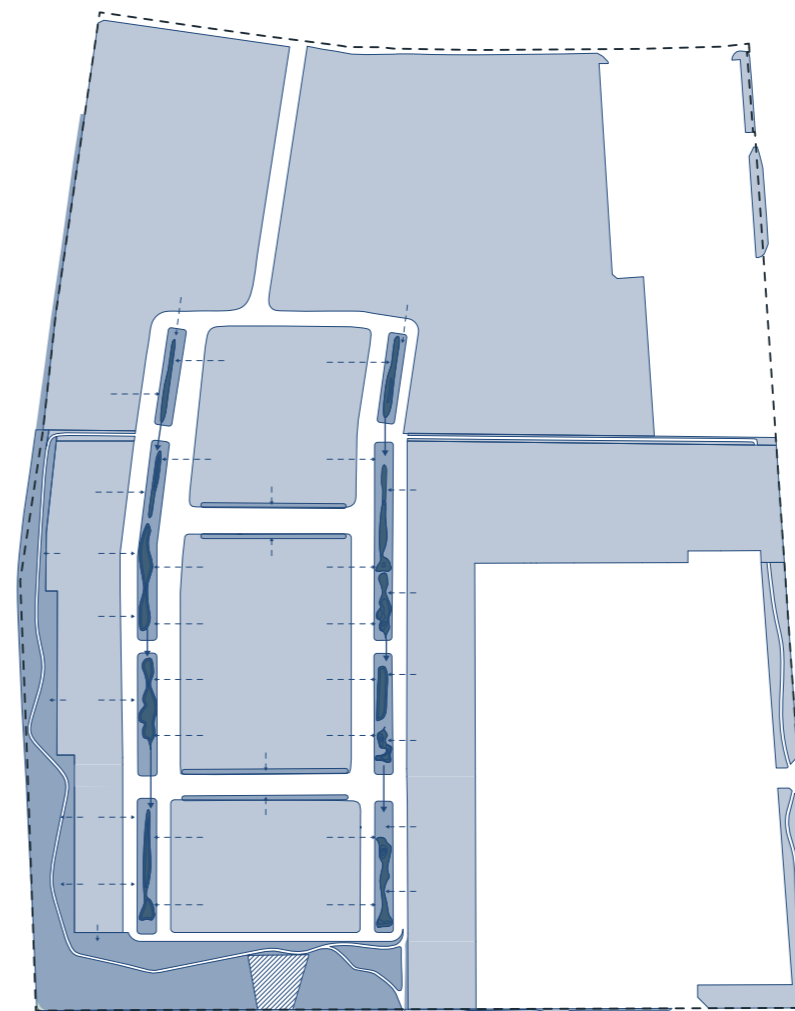
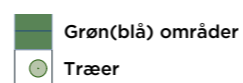
forbindelsesled, der gør det muligt for trafikanterne at skifte mellem de ensrettede hovedårer med minimal omvejskørsel.

De trafikale gevinster ved denne struktur er; forbedret trafiksikkerhed, herunder færre venstresving over modkørende trafik, som reducerer risikoen for alvorlige uheld i krydsene, ensretningen muliggør en mere effektiv udnyttelse af kantstøpsparkering i den ene side af vejen, uden at det blokerer for gennemkørsel, projektområdet kan både håndtere de kommende logistiske krav til området og samtidig fungere som et effektivt værn mod ekstremregn gennem de integrerede magasinløsninger i de grønne mellemrum.

Analyse af mertrafik og vejstøj

På baggrund af helhedsplanen samt trafikanalyser fra 2023 er der foretaget beregninger af trafikstøjbelastningen på de omkringliggende boligkvarterer. Beregningerne viser, at mertrafikken fra det nye erhvervsområde ikke vil medføre en hørbar forøgelse (maks 1,5 dB) af trafikstøjbelastningen på de omkringliggende boligkvarterer. Støjanalysen inklusive beregninger er i sin helhed vedlagt som bilag til helhedsplanen.

UDKAST



Rekreative forbindelser og beplantning

Erhvervsområdets grønne områder udvikles med et fokus på også at give noget tilbage til den omkringliggende by. Det kan blandt andet gøres ved at etablere et internt stinetwork, der giver både ejere, brugere og besøgende mulighed for at færdes til fods og på cykel, og som kobler til de eksisterende stier i området. En stiforbindelse i den vestlige rand af området etableres som et gennemgående greb, der giver mulighed for en rekreativ rundtur i området i forlængelse af boligområderne syd for Ndr. Dragørvej og øst for A. P. Møllervej Allé. Det vestlige grønne strøg kan beplantes med eksempelvis frugtræer og buske, som understøtter den rekreative brug af området.

Langs det interne vejnet og i områdets kant etableres en rand- og vejbeplantning, der fungerer som en grøn buffer mod trafikken og boligområderne, samtidig med at den styrker områdets identitet. Beplantningen varierer i tæthed og karakter, så den både skaber læ, rumlighed og visuel sammenhæng. Beplantningen i det nordvestlige hjørne af området består delvist af træer med en vis alder. I den kommende planlægning bør denne beplantning undersøges nærmere for at kunne kvalificere bevaringsværdigheden.

Der kan etableres forbindelse til de eksisterende naturstier mod sydvest via Ndr. Dragørvej, så erhvervsområdet kobles på de nuværende rekreative forbindelser i nærområdet.

Principper for regnvandshåndtering

Regnvandshåndteringen baseres dels på forsinkelse på de enkelte grunde og dels på overfladeafledning i de grønne strukturer, som dimensioneres til at håndtere både hverdagsregn og ekstremregn. Det vestlige område er karakteriseret ved et svagt terrænfald mod syd, hvilket muliggør afledning til det sydlige udledningspunkt i det offentlige afvandingssystem. I forbindelse med den kommende planlægning og projektering af området skal afløbstatlet fastsættes, hvilket fortæller, hvor meget overfladevand der kan ledes til det offentlige system.

Af hensyn til både landskabelige og hydrauliske forhold bør jordpåfyld i området minimeres, så terrænets naturlige afstrømningsmønstre bevares. Ved ekstremregn sker forsinkelse og midlertidig opmagasinering i de integrerede magasinløsninger placeret i det overordnede vejnets grønne mellemrum. Her kan volumen og udløb også styres for at undgå overbelastning af det offentlige system.

Søen mod syd er beskyttet af naturbeskyttelsesloven og søens nuværende tilstand må ikke påvirkes negativt af udviklingen af erhvervsområdet, herunder af afledningen af overfladevandet. Dette skal indgå i den videre planlægning for regnvandshåndteringen.

UDKAST

Strategi for placering af virksomheder

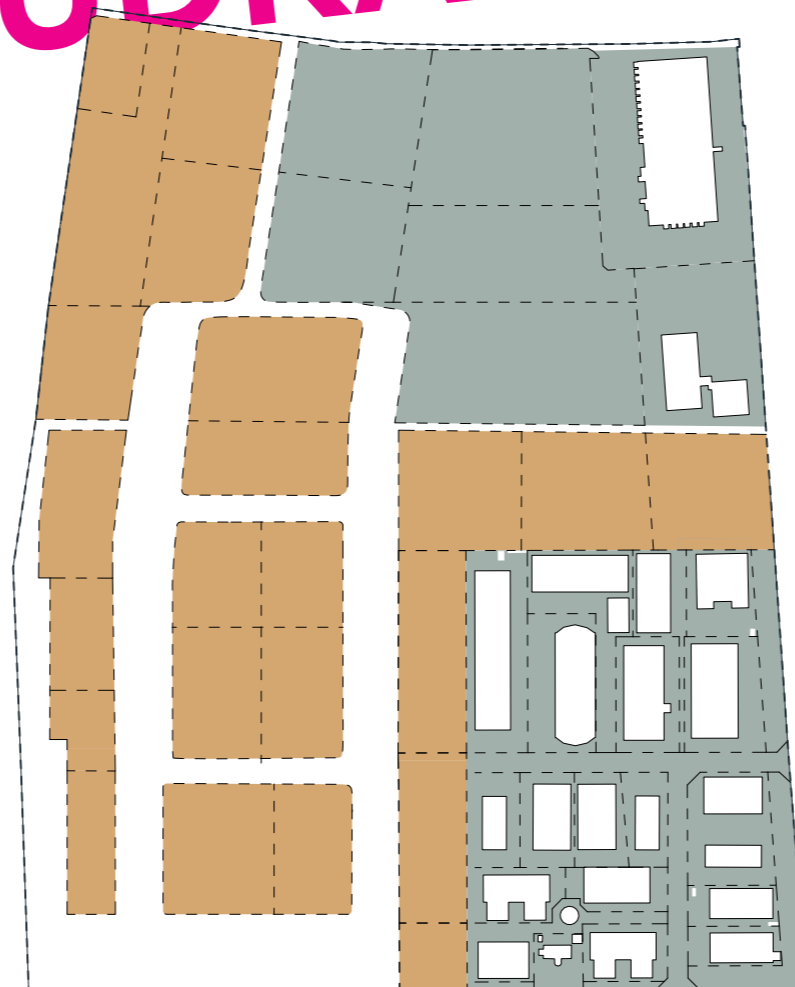
Erhvervsområdet har et stort potentiale for at tiltrække nye virksomheder og muliggør, at eksisterende virksomheder kan vokse i nye og større rammer.

Området kan tilbyde en beliggenhed tæt på det overordnede vejnet og motorvejen, hvilket giver god forbindelse til det svenske og danske marked. Samtidig ligger planområdet i nærhed til lufthavnen, som giver nem adgang til det internationale marked. Der er derfor gode muligheder for at tiltrække virksomheder med internationalt perspektiv.

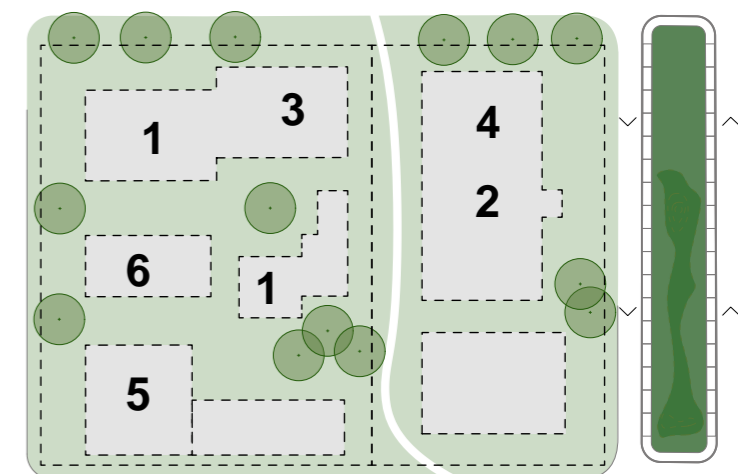
Udviklingen af området skal ske ud fra nedenstående principper:

- Give mulighed for virksomheder i miljøklasse 2 og 3, hvor der er begrænset miljøpåvirkning og lavt støjniveau fra virksomhederne til omkringliggende områder.
- Udvikles med udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde, hvor mindre håndværksvirksomheder og lettere produktion har begrænset behov for tung trafik til og fra området.
- Skabe gode rammer for virksomheder i forskellige størrelser, så både mindre og større virksomheder kan etablere sig i området.
- Understøtte iværksætteri og innovation.
- Have en tydelig og klar fortælling, der kan bruges i udvikling og branding af området, hvilket bør ske i et samarbejde mellem grundejerne, Dragør Erhverv og Dragør Kommune.

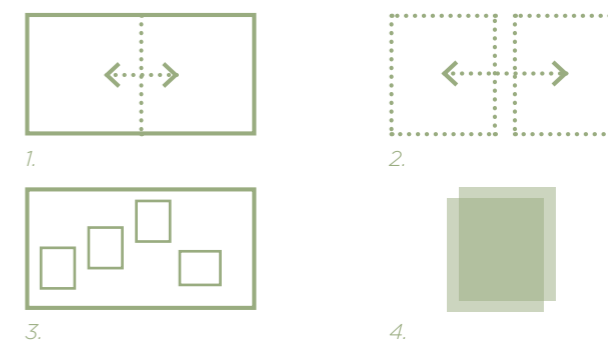
Der kan med fordel fokuseres på at tiltrække virksomheder indenfor samme branche, der kan skabe synergi ved at være placeret sammen. En mulighed her kunne være indenfor grøn teknologi, hvor der i området er mulighed for lokaler til fremstilling og testing af nye innovative produkter.



- Kan ikke anvendes til støjfølsomme erhverv (Landsplandirektiv 2021)
- Kan anvendes til støjfølsomme erhverv efter gældende lokalplan.



Eksempel på virksomhedsklynge: 1. Snedkeri, 2. Fælles produktionshal, 3. Fælles værkstedslager, 4. Fælles Showroom - Udadvendt funktion, 5. Kafferisteri, distributør, 6. Værksted for espresso- og kaffemaskiner



Virksomhedssynergier

1) Hybridkoncepter

Hybridbutikker, der kombinerer produktion, salg, kontor og nethandel sikrer butikkernes levetid på det lange sigte, og øger tilstedeværelsen af aktører hen over dagen.

2) Erhvervs-kollektiver

Kollektiver af erhverv, der deler rum og faciliteter, reducerer den økonomiske risiko for mindre aktører og muliggør en tilstedeværelse af koncepter, man ellers ikke ville få ind. Forlænget åbningstid og høj tilstedeværelse af personen bag produktet.

3) Kommerciel/fælles kvadratmeter

For at fællesrummene holdes aktive og indbydende kan en kommerciel operatør knyttes til rummet eller rummet udlånes/ udlejes til kommercielle aktører i perioder til fx workshops/kurser/gymnastik m.m.

4) Dobbeltprogrammering

Aktiviteter der ikke foregår på samme tidspunkter kan dele rum og faciliteter og medvirke til, at kvadratmeterne holdes effektive, indbydende og aktive.

UDKAST

Delområder og virksomhedstyper

Område A

Det eksisterende og fuldt udnyttede erhvervsområde består af en række forskellige virksomheder. Grundstørrelserne i område A giver mulighed for virksomheder af en begrænset størrelse.

Område A skal anvendes til virksomheder inden for:

- liberale erhverv og kontorer, såsom rådgivning og behandling
- engroshandel
- værksteder, produktion og fremstilling i mindre skala
- privat service og fritidsfaciliteter

Virksomhederne kan blive eller eventuelt flytte til nye og større faciliteter i andre områder. Der kan i område A fokuseres på at tiltrække iværksættere, skabe gode rammer for innovation, så mindre virksomheder understøttes i at vækste.

Område B, C og D

Nye områder til erhverv. Grundstørrelser her giver mulighed for virksomheder i både lille og mellem størrelse. I områderne må der ikke placeres støjfølsomme erhverv, såsom kontorer, liberale erhverv.

Området skal anvendes til virksomheder inden for:

- bygge og anlægsbranchen
- værksteder, håndværk, kunst og design
- fremstilling og produktion i mellem skala
- engroshandel

Udviklingen i område B, C og D skal tage udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter fra det eksisterende erhvervsområde i område A. Der bør være fokus på at skabe en delvis fleksibel og reguleret udstykning, der kan give eksisterende virksomheder mulighed for at flytte i større, men også tiltrække nye virksomheder til området.

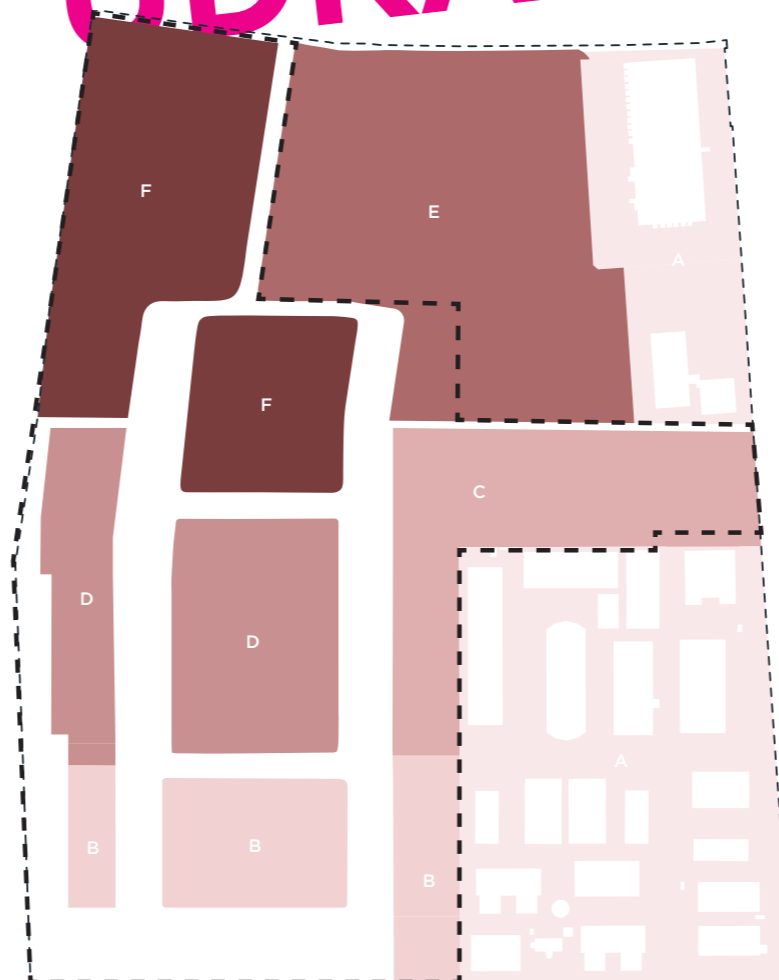
Område E og F

Delvist eksisterende erhvervsområde og nye områder til erhverv. Flexibel udstykning skal sikre grundstørrelser, der giver mulighed for virksomheder i mellem og mellemstor størrelse.

Området kan anvendes til virksomheder inden for:

- bygge og anlægsbranchen
- værksteder, håndværk, kunst og design
- fremstilling og produktion i mellemstor skala
- engroshandel

Udviklingen i området kan f.eks. fokusere på virksomheder der understøtter lufthavnen, virksomheder inden for fødevarerbranchen eller film og medieproduktion. I område F må der ikke placeres støjfølsomme erhverv, såsom kontorer og liberale erhverv. Disse erhverv kan med fordel placeres mod boligområdet i den østlige del af område E.



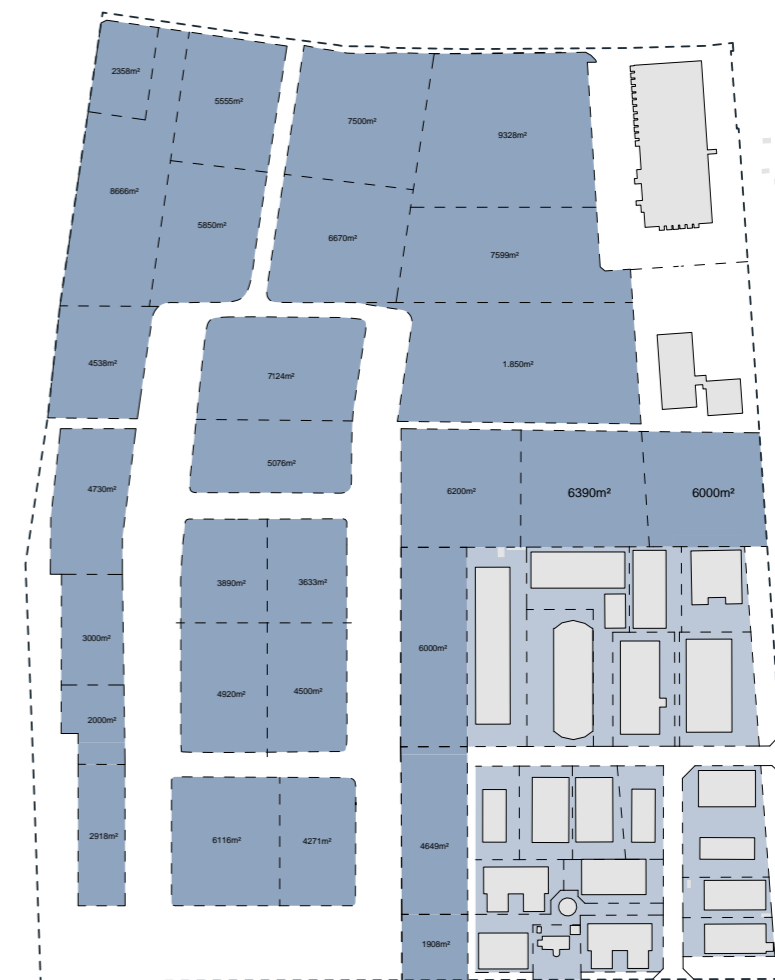
Bebyggelsesstruktur

Erhvervsområdet inddeles i delområder, der gør det muligt at skelne mellem og styre udviklingen i de enkelte områder. Erhvervsområdet inddeles med udgangspunkt i vejstrukturen og de eksisterende ejerforhold (se disse på side 7) i 5 overordnede delområder, som kan betragtes som storparceller i forskellige størrelser.

En stor del af erhvervsområdet (delområderne B, C, D og F) er underlagt landsplandirektiv, hvor der ikke må placeres støjfølsom anvendelse som kontorer, liberalt erhverv og lignende. Delområde A og E er ikke underlagt denne begrænsning.

I alt udlægges nyt erhvervsareal på ca. 150.000 m². Det eksisterende erhvervsområde udgør ca. 82.000 m². Den resterende del anvendes blandt andet til vejstruktur og håndtering af regnvand.

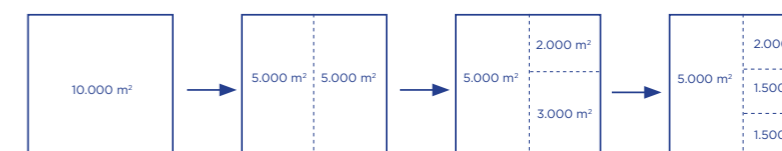
Uanset om området udvikles i etaper, så bør der i byggemodningen være opmærksomhed på, at hele området vejbetjenes fra nord og at regnvandet samtidig skal håndteres med udledningsspunkt mod syd.



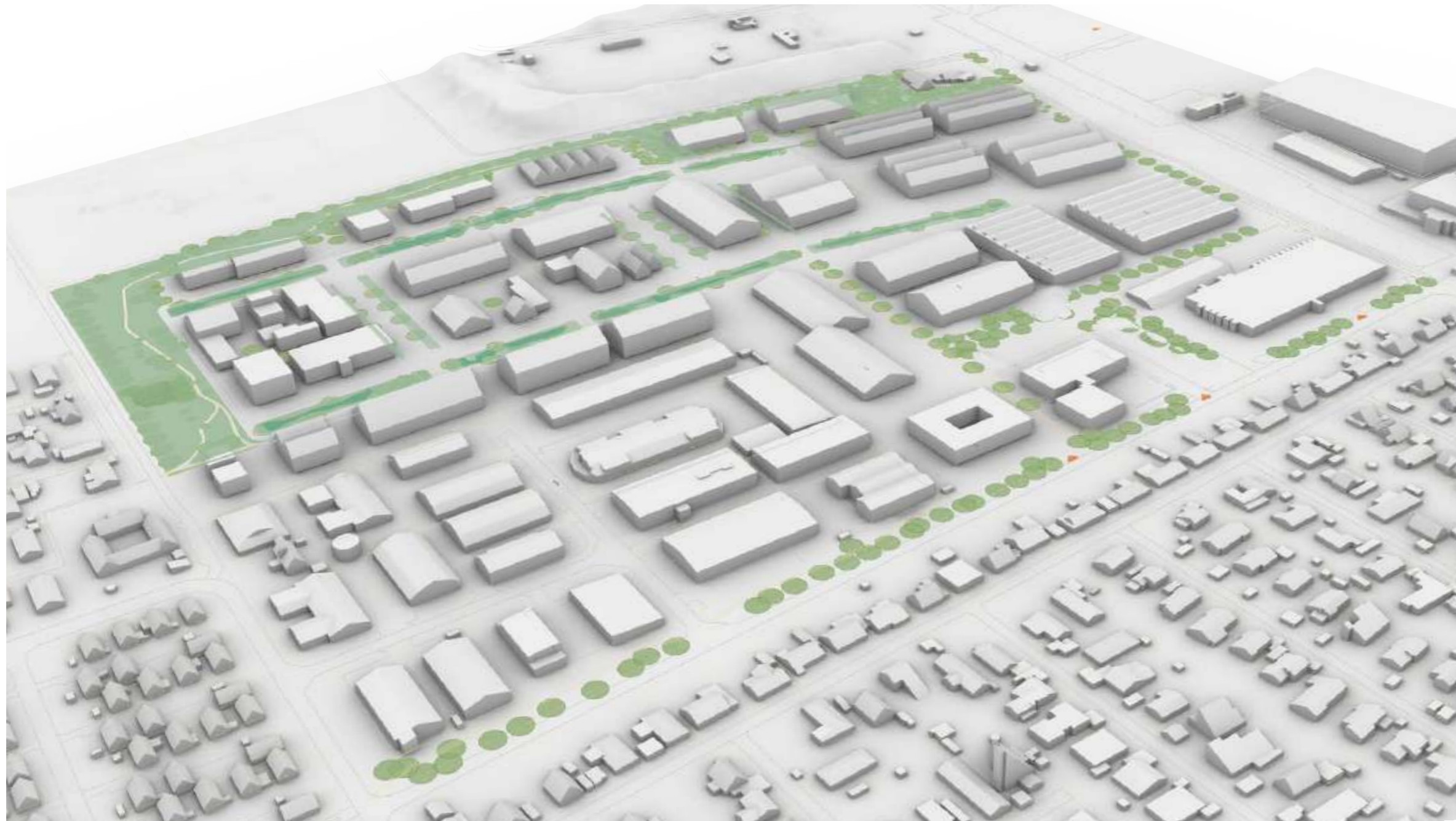
Udstykning og opdeling af grunde

De enkelte store grunde kan udstykkes til mindre efter ovenstående princip. Der opnås en stor fleksibilitet i udnyttelsen af området og der bliver mulighed for grunde i forskellige størrelser. Det vil være en fordel i udviklingen af erhvervsområdet, at grundstørrelser kan justeres efter behov og efterspørgsel i markedet. På den måde kan de eksisterende virksomheder i området flytte ind i noget større, ligesom det også bliver muligt at tiltrække nye virksomheder til området.

Det kan overvejes at arbejde med en regulering af grundstørrelser i de enkelte områder, så der i lokalplaner indskrives maksimum og minimum grundstørrelser for at styre områdets udtryk og hvilke typer virksomheder, der kan etableres i området.



UDKAST



Illustrativt overblik over disponeringen af området ifølge helhedsplanen (vejledende)

UDKAST

Anbefalinger til den arkitektoniske udvikling

Ifølge Dragør Kommunes Arkitekturpolitik er erhvervsbyggeriet i kommunen med til at give et arkitektonisk præg til de områder og bykvarterer, de ligger i. Politiken anfører også, at nyopførelser og ombygninger bør tilpasse sig den skala for byggeri, der er karakteristisk for kommunen, gerne med et helhedspræg og med opmærksomhed på afgrænsning og indpasning til nærområdet. I forlængelse af det opstiller helhedsplanen her en række anbefalinger til den arkitektoniske linje i planlægningen og udviklingen i erhvervsområdet:

Fleksibilitet i grundstørrelser

Helhedsplanen giver et bud på den overordnede inddeling af området baseret på landsplandirektivet, ejerforhold m.m. Det bør sikres, at de enkelte store grunde i helhedsplanen kan udstykkes til mindre grunde efter princippet på side 18. Der opnås en stor fleksibilitet i udnyttelsen af området og der bliver mulighed for grunde i forskellige størrelser. Det vil være en fordel i udviklingen af erhvervsområdet, at grundstørrelser kan justeres efter behov og efterspørgslen i markedet.

Opbrudte bygningskroppe

Det bør prioriteres at det enkelte byggefelt indeholder bygninger i varierende bygningsstørrelser og at bygningskroppene kan opdeles med passager og mellemrum.

Spring i facadelinje

Der bør arbejdes med variationer i facaderne gennem frem- og tilbagetrækninger, hvilket kan være med til at skabe mere liv og dynamik i kantzonerne. I forlængelse heraf bør de enkelte bygningers længde begrænses i et vis omfang.

Menneskelig skala

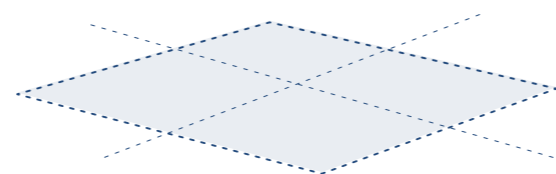
Byggeriet bør følge den skala, der kendetegner Dragør, og bør variere i højden fra én til tre maximum tre etager. Bygningshøjden bør begrænses i de zoner, hvor området grænser op til boligområder og højderne skal tage højde for gældende servitutter, der sætter en maksimum bygningshøjde, der gradvist stiger med afstanden til lufthavnen (se også side 9 og vedlagt servitutredegerelse).

Tagformer og materialer

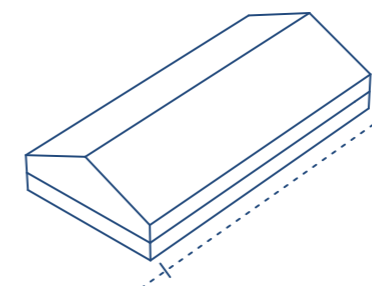
Det anbefales at arbejde med variationer i både højde og i udformning af tagene, som f.eks. saddeltage, shedtage derudover med mulighed for sedumtage ("grønne tage")

Motiver, materialeskift og pejlemærker

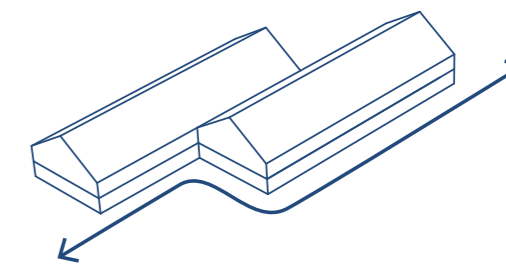
Materialeskift inden for byggefeltene giver variation og er med til at nedbryde skala. Der arbejdes med en sammenhængende materialepalette i jordfarver, samt facader med genbrugsmaterialer. Området kan karakteriseres med pejlemærker, legende elementer, der stikker ud og eksempelvis skiltning viser vej og giver sammenhæng. Vinduer med sprosser kan videreføres fra det eksisterende område. Karakteristiske åbninger i bygningsfacaden såsom porte og markeringer i skift fra facade til tag kan være med til at give karakter til området.



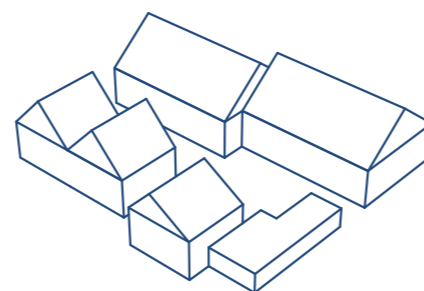
Flexible grundstørrelser



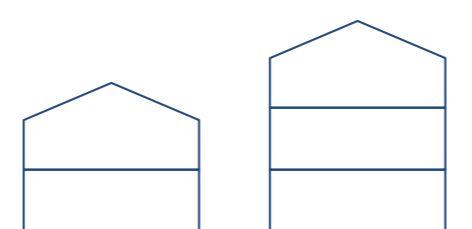
Maximale facadelængder



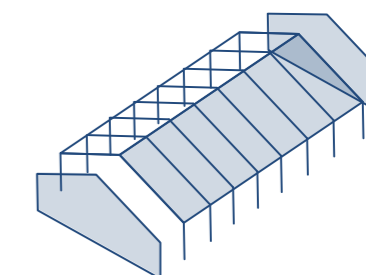
Spring i facaden



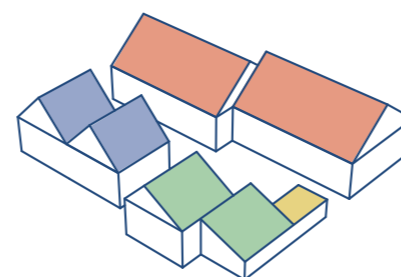
Opbrudte bygningskroppe



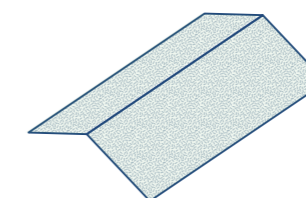
Menneskelig skala



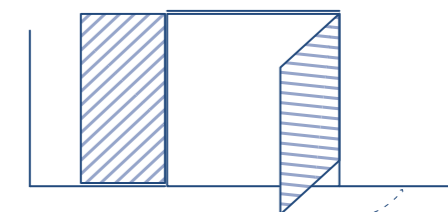
Kendte byggesystemer



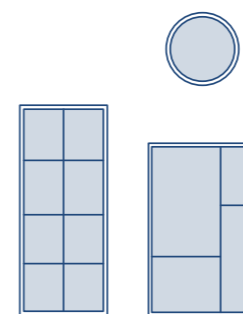
Tagformer



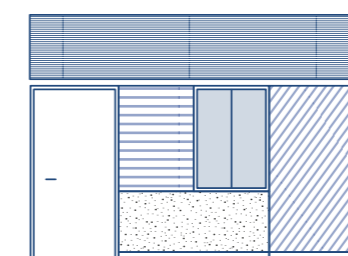
Grønne tage



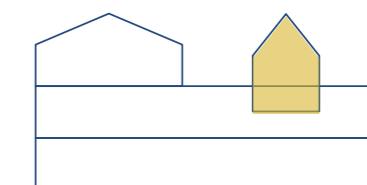
Portmotiver og -åbninger



Vinduepartier



Materialeskift



Pejlemærker

UDKAST



Næste skridt i udviklingen af Erhvervsområde Nord

Opgradering af Ryvej og krydsombygning ved Ryvej og A.P. Møllers Allé

Vejadgangen til Erhvervsområde Nord skal etableres fra nord via Ryvej. Ryvej skal i den forbindelse opgraderes til en tosporet vej, så der sikres tilstrækkelig kapacitet til både trafik ind i det nye erhvervsområde og den eksisterende trafik til og fra lufthavnen gennem Sydvagten.

Det er en forudsætning, at den nuværende adgang til lufthavnen via Sydvagten opretholdes, hvilket stiller særlige krav til udformningen af krydset ved A.P. Møllers Allé/Ryvej/Kystvej/Sydvagten. De gennemførte trafikanalyser viser, at den nuværende indretning og funktion af Sydvagten medfører kapacitetsmæssige og trafikikkerhedsmæssige udfordringer, herunder risiko for tilbagestuvning til det overordnede vejnet. På den baggrund vurderes det, at en forudsætning for at anvende Ryvej som primær adgangsvej vil være en omlægning af adgangs- og opmarchforholdene ved Sydvagten, eksempelvis ved flytning af opmarcharealet mod vest, da det vil reducere kompleksiteten i krydset væsentligt.

Det at flytte Sydvagten opmarchareal forudsætter en række myndighedstilladelser og afklaringer, som skal være på plads, så det efterfølgende kan indgå i en ny lokalplan. Blandt andet skal der søges tilladelse fra Trafikstyrelsen til eventuel flytning af eksisterende hegn rundt om lufthavnen, dispensation fra Transportministeriet i henhold til arealanvendelsesloven samt en nærmere teknisk analyse af den valgte løsning, da der fx kan ligge ledninger i jorden, som man skal tage hensyn til.

Etablering af vej og anlæg til håndtering af regnvand i området

Uanset om området udvikles i etaper, så bør der i den kommende planlægning og i byggemodningen være opmærksomhed på, at hele området vejbetjenes fra nord samtidig med at regnvandet skal håndteres med udledningspunkt mod syd.

Kommuneplanrammer, rammelokalplan med byggeret for en del af området

Udvikling af erhvervsområdet kræver ændring af kommuneplanens rammer for området. Dette kan ske ved næste kommuneplan eller med et tillæg til gældende kommuneplan. Derudover bør der udarbejdes en rammelokalplan, som fastligger de overordnede rammer og strukturer fra helhedsplanen. Rammelokalplanen kan være byggeretsgivende for den del af området, der skal udvikles først. Sideløbende med rammelokalplanen kan der udarbejdes en designmanual som bygger videre på helhedsplanens afsnit om anbefalinger til arkitekturen i området. Derefter kan der udarbejdes lokalplaner for de næste etaper af erhvervsområdet.

UDKAST



HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

DRAGØR KOMMUNE

20. MAJ 2026

AART
Redefining
architecture™