

UDKAST

HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

DRAGØR KOMMUNE



10. juli 2026

AART
Redefining
architecture™



DRAGØR
KOMMUNE

UDKAST



HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

Udarbejdet af AART Architects for Dragør Kommune

Godkendt af Kommunalbestyrelsen i Dragør: dato

Forslaget er i høring i perioden: dato

Vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Dragør: dato

Illustration på forside og denne side er vejledende visualiseringer

UDKAST

INDHOLDSFORTEGNELSE

INTRODUKTION

BAGGRUND	4
----------	---

HELHEDSPPLAN	5-15
--------------	------

HOVEDGREB

UDVIKLINGSPRINCIPPER	5
HELHEDSPPLANENS FORMÅL	6
VEJ- OG TRAFIKSTRUKTUR	7
GRØN OG BLÅ STRUKTUR	8
STRATEGI FOR VIRKSOMHEDER	10
DELOMRÅDER OG Udstykning	11
ISOMETRI	12
ARKITEKTONISKE GREB	13
MATERIALE OG FARVEHOLDNING	15

NÆSTE SKRIDT	16
--------------	----

STED OG KONTEKST	17-24
------------------	-------

MILJØFORHOLD	20
PLANFORHOLD	21
HISTORIK	24

BILAG

STØJANALYSE	
SERVITUTREDEGØRELSE	

INDLEDNING

Dragør Kommune har en lang tradition for at udvikle kommunen med respekt for de særlige kvaliteter, der kendetegner kommunens historie, natur og lokalsamfund. Helhedsplanen for Erhvervsområde Nord sætter rammerne for den videre udvikling af et tidssvarende erhvervsområde, der kan understøtte kommunens udvikling og styrke det lokale erhvervsliv.

Ønsket om at udvikle erhvervsområdet i den nordlige del af Dragør går mange år tilbage. Allerede i kommuneplanerne fra 1970’erne blev området udpeget som en del af kommunens langsigtede udvikling. Siden har skiftende kommunalbestyrelser arbejdet videre med ambitionen, og med landsplandirektivet fra 2021 blev det muligt at tage de første konkrete skridt mod en udvidelse af erhvervsområdet.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde ved A.P. Møllers Allé og bygger på en ambition om at skabe et attraktivt erhvervsområde med plads til både eksisterende og nye virksomheder. Områdets placering tæt på København og Københavns Lufthavn giver et særligt potentiale for erhvervsudvikling, samtidig med at udviklingen skal ske med omtanke og med respekt for omgivelserne og de lokale værdier, der kendetegner Dragør.

Planen fastlægger de overordnede principper for blandt andet virksomhedstyper, etapeopdeling, udstykning, vejstruktur, beplantning og vandhåndtering. Samtidig peger arkitektoniske greb på, hvordan der kan skabes en fælles identitet og sammenhæng i det nye erhvervsområde.

Helhedsplanen beskriver dermed den ønskede udvikling af Erhvervsområde Nord og skaber en samlet retning for det videre arbejde. Planens principper skal efterfølgende konkretiseres gennem lokalplanlægning, som skal danne grundlag for den konkrete udvikling og de erhvervsprojekter, der realiseres i området.

Baggrund

Dragør Kommune har med et landsplan-direktiv 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.



Figur 1: Erhvervsområdets placering i Dragør Kommune

Det er Dragør Kommunes ambition, at Erhvervsområde Nord udvikles til et attraktivt og fremtidssikret erhvervsområde, der understøtter vækst, arbejdspladser og erhvervsudvikling til gavn for hele kommunen. Udviklingen skal ske med afsæt i områdets særlige kvaliteter, herunder den strategiske placering tæt på lufthavnen, de eksisterende virksomheder og områdets udviklingspotentialer.

Arbejdet med helhedsplanen tager udgangspunkt i ønsket om at skabe et sammenhængende, velfungerende og attraktivt erhvervsområde med plads til både eksisterende og kommende virksomheder. Udviklingen skal understøtte en effektiv infrastruktur, en høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet, bæredygtige løsninger samt gode rammer for erhvervslivet.

Helhedsplanen er tænkt som et strategisk og visionært plandokument. Den beskriver de overordnede mål og principper for udviklingen af området, eksempelvis hvordan området kan udvikles på længere sigt med hensyn til erhvervstyper, bebyggelse, trafik og grønne områder.

Helhedsplanen er ikke juridisk bindende for grundejere eller borgere og giver derfor ikke i sig selv mulighed for at gennemføre byggeri eller andre anlæg. Alle visualiseringer er derfor også vejledende og ikke et endeligt udtryk for, hvordan området præcist kommer til at se ud. Det vil blive fastlagt senere i en lokalplan.

Udviklingsprincipper for Erhvervsområde Nord

1. Afsæt i Dragørs eksisterende erhvervsidentitet

- En naturlig videreudvikling af erhvervsområdet ved A.P. Møllers Allé.
- Ny bebyggelse viderefører skala og nogle af de arkitektoniske greb, så området får en samlet identitet uden at blive ensformigt.

2. Landskabet som erhvervsområdets sammenbindende struktur

- Den eksisterende grønne struktur videreføres og der suppleres med beplantning, regnvandshåndtering og levende hegn, som et gennemgående og samlende greb i erhvervsområdet.

3. Et fleksibelt erhvervsområde med plads til udvikling

- Erhvervsområdet skal kunne udvikles over tid og kunne rumme forskellige virksomhedstyper uden at miste sin samlede struktur. Flexibel udstykning skal sikre at området kan tilpasses fremtidige behov.

4. Et bæredygtigt og velfungerende erhvervsområde

- Mobilitet, klimatilpasning og fælles energiløsninger skal understøtte et moderne erhvervsområde med lav miljøpåvirkning og høj funktionalitet.
- Effektiv og sikker trafikafvikling med Ryvej som hovedadgang samt gode forhold for cyklister og gående.
- Bebyggelse med fokus på ressourceforbrug, levetid og robusthed

Helhedsplanens formål

Helhedsplanen viser de politiske intentioner for udviklingen af det nye erhvervsområde i den nordlige del af Dragør. Formålet er at sikre en bæredygtig og langsigtet udvikling, der tager hensyn til områdets omgivelser, eksisterende kvaliteter og erhvervslivets fremtidige behov. Helhedsplanens principper kan på et senere tidspunkt konkretiseres yderligere gennem lokalplanlægning, som skal muliggøre de erhvervsprojekter i det nye område.

Helhedsplanen tager afsæt i stedets landskabelige og bymæssige karakter samt de eksisterende funktioner og vilkår. Samtidig skaber den en fælles retning for områdets udvikling gennem principper for arealanvendelse, infrastruktur, landskab og arkitektur.

Helhedsplanen definerer områdets udviklingsmuligheder og de væsentligste bindinger, herunder gældende servitutter, og undersøger blandt andet mulige støjpåvirkninger af de omkringliggende områder. Endvidere fastlægger helhedsplanen principper for virksomhedstyper, etapeopdeling, udstykning, vejstruktur, beplantning og håndtering af regnvand.

Med fastlæggelse af en række arkitektoniske greb giver helhedsplanen desuden et fælles arkitektonisk afsæt for områdets udvikling. Grebene skal understøtte den sammenhængende identitet for erhvervsområdet, samtidig med at de giver mulighed for arkitektonisk variation og udvikling inden for en fælles ramme. Bygningernes konkrete placering, omfang og udformning fastlægges ikke på helhedsplansniveau, men vil blive bearbejdet og præciseret i den efterfølgende lokalplanlægning og projektering.

Helhedsplanens overordnede rammer**Erhvervsprofil**

Området udvikles til mindre håndværksvirksomheder og lettere produktionsvirksomheder svarende til miljøklasse 1-3. Lager- og logistikvirksomheder samt virksomheder med et stort behov for tung trafik indgår ikke som en del af områdets fremtidige anvendelse.

Bebyggelsens skala og karakter

Ny bebyggelse skal videreføre områdets eksisterende karakter med udgangspunkt i erhvervsområdet langs A.P. Møllers Allé 1-43. Det gælder både bebyggelsens skala, højde, volumen og overordnede disponering.

Bæredygtigt byggeri

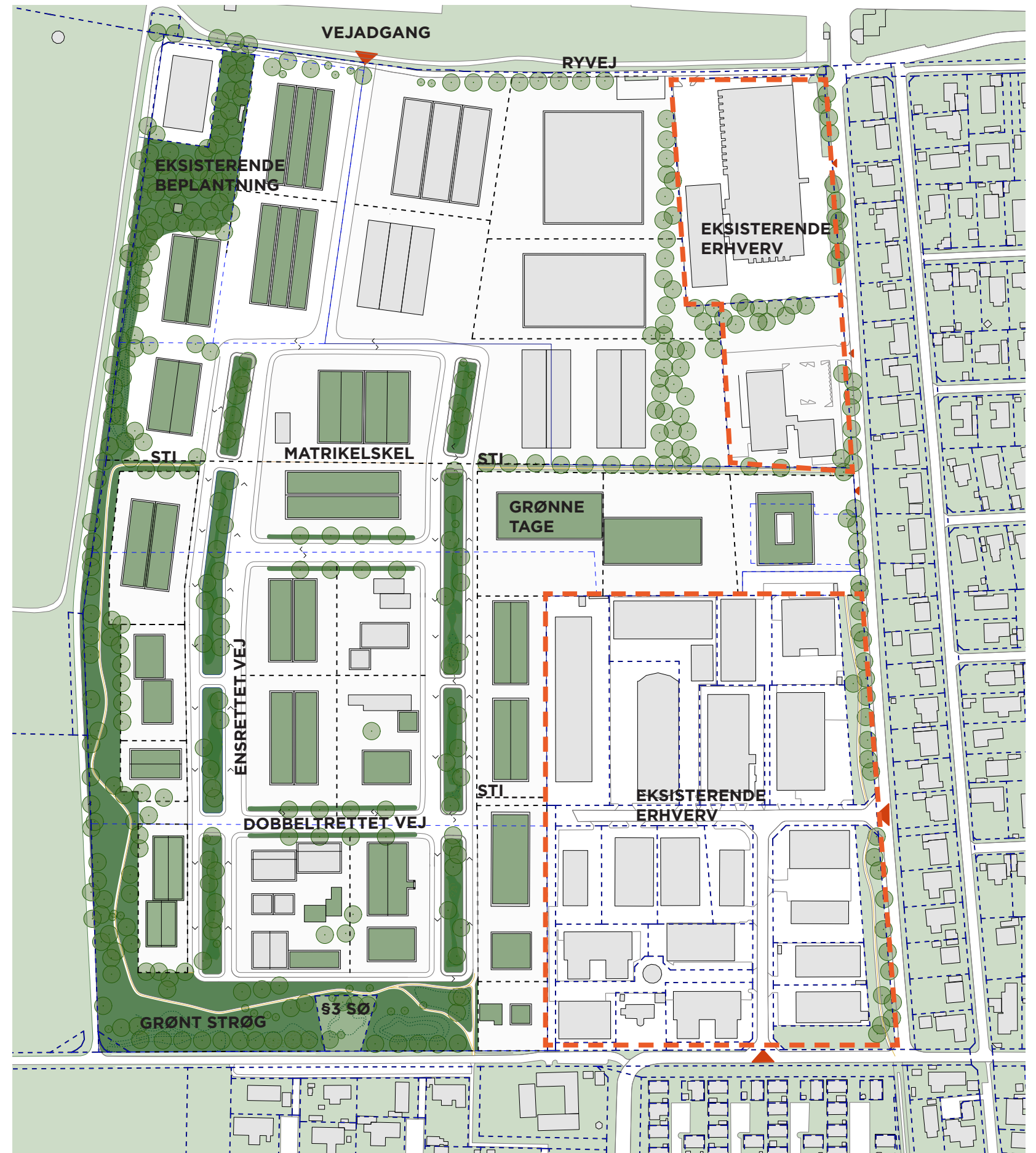
Området skal udvikles med fokus på bæredygtighed, herunder energieffektive løsninger, klimavenlige materialer og ressourcebevidst projektering.

Landskab og klimatilpasning

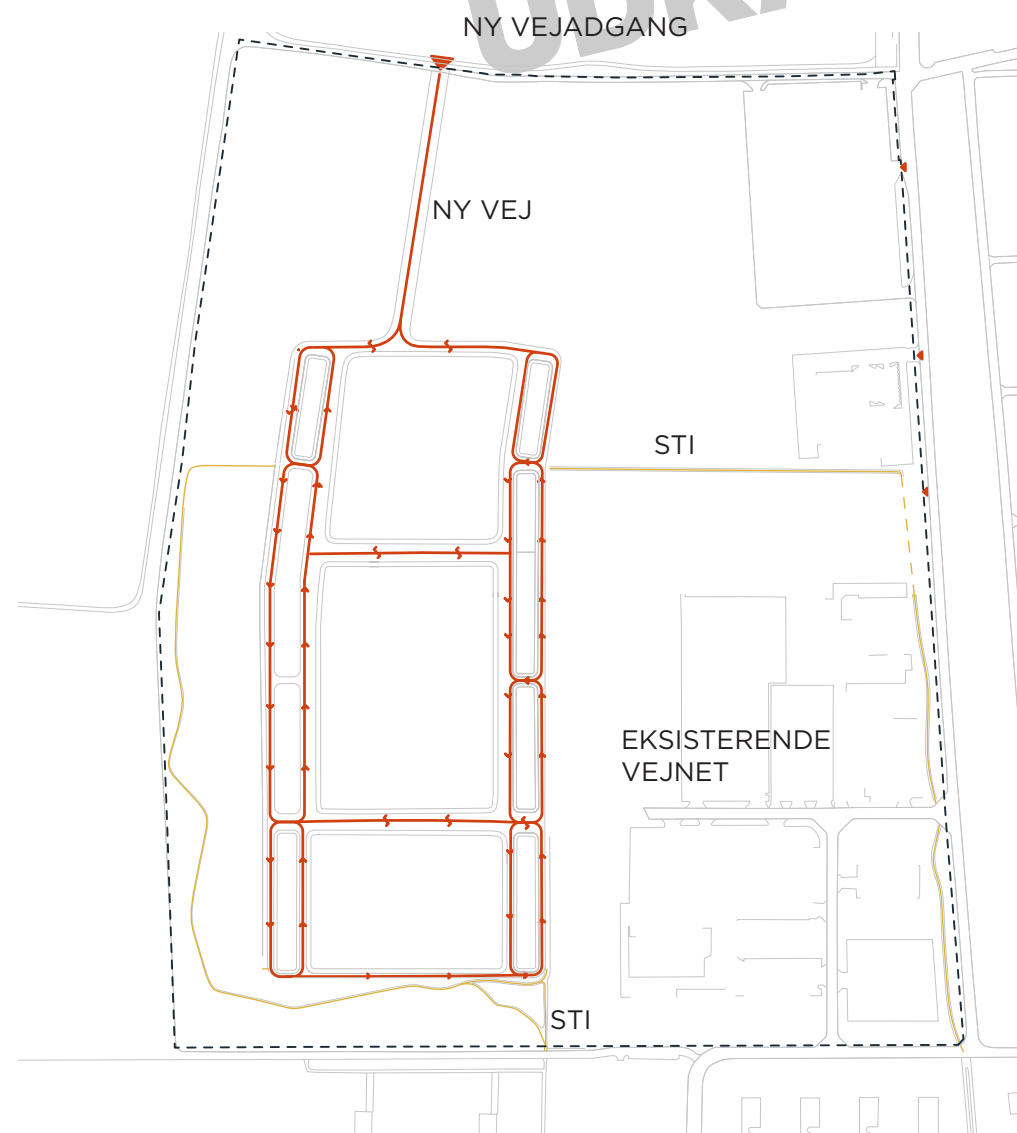
Regnvand håndteres lokalt gennem regnvandsbassiner og andre klimatilpasningsløsninger. Området suppleres med grønne arealer og beplantningsbælter langs de omkringliggende veje, som både styrker områdets identitet og skaber en naturlig afgrænsning.

Infrastruktur og etapeudvikling

En overordnet vejstruktur danner rygraden i områdets udvikling og sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling samt fleksibilitet i den fremtidige etapevise udbygning.



Figur 2: Disponering af det nye erhvervsområde



Figur 3: Vej- og stistruktur

Vejstruktur

Vejstrukturen i projektområdet er disponeret med fokus på at skabe en logisk og robust trafikafvikling. Områdets primære nord-sydgående veje foreslås etableret som ensrettede hovedårer, hvilket reducerer antallet af konfliktpunkter i vejnettet og skaber et mere jævnt og forudsigeligt trafikflow. Herved mindskes risikoen for kødannelse, og støj fra hyppige opbremsninger og accelerationer reduceres.

For at begrænse den trafikale belastning på A.P. Møllers Allé disponeres området med én samlet vejadgang i den nordlige del. Herved koncentrerer ind- og udkørsel til ét punkt, hvilket reducerer antallet af tilslutninger til det eksisterende vejnet og bidrager til en enkel og overskuelig trafikbetjening af området.

Vejprofilerne giver plads til regnvandshåndtering, kantstensparkering, cykelfaciliteter og beplantning, samtidig med at der sikres tilstrækkelig fremkommelighed for redningskøretøjer, renovationskøretøjer og øvrig nødvendig servicetrafik.

Synergien mellem hovedårer og tværgående forbindelser

De ensrettede hovedårer suppleres af tværgående veje med tovejstrafik, som skaber gode interne forbindelser og sikrer en fleksibel trafikafvikling i hele området. Denne struktur giver korte kørselsveje, høj trafiksikkerhed og en effektiv udnyttelse af vejarealerne, samtidig med at vejnettet understøtter områdets fremtidige udvikling.



Figur 4: Disponering af det nye erhvervsområde

Parkering

Parkering skal som udgangspunkt etableres på den enkelte ejendom og dimensioneres efter den parkeringsnorm, der fastsættes i den efterfølgende lokalplan. Kantstensparkering langs områdets veje udgør alene et supplement til den interne parkering og er primært tiltænkt korttidsparkering, gæster og servicefunktioner.

Analyse af mertrafik og vejstøj

På baggrund af helhedsplanen og trafikanalyserne fra 2023 er der gennemført beregninger af trafikstøjen på de omkringliggende boligområder. Beregningerne viser, at mertrafikken fra det nye erhvervsområde højst vil medføre en stigning på ca. 1,5 dB ved de mest belastede boliger. En ændring af denne størrelsesorden vurderes generelt ikke at være hørbar.

På den baggrund vurderes udbygningen af erhvervsområdet ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikstøjbelastningen i de omkringliggende boligområder. Der er derfor ikke et planmæssigt eller støjretligt grundlag for at stille krav om etablering af støjdæmpende foranstaltninger som følge af den forventede mertrafik. Eventuelle støjdæmpende tiltag vil således være et frivilligt kvalitetsløft og ikke en forudsætning for områdets udvikling.

Støjanalysen inklusive beregninger er i sin helhed vedlagt som bilag til helhedsplanen.

UDKAST



Figur 5:

Grøn(blå) områder
Træer

Grønne forbindelser og beplantning

Erhvervsområdets grønne områder udvikles med et fokus på også at give noget tilbage til den omkringliggende by. Det skal 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 rundtur for bløde trafikanter i området i forlængelse af boligområderne syd for Ndr. Dragørvej og øst for A. P. Møllers Allé. Det vestlige grønne strøg skal beplantes med træer, buske og anden varieret vegetation, der understøtter områdets landskabelige karakter og skaber attraktive grønne omgivelser.

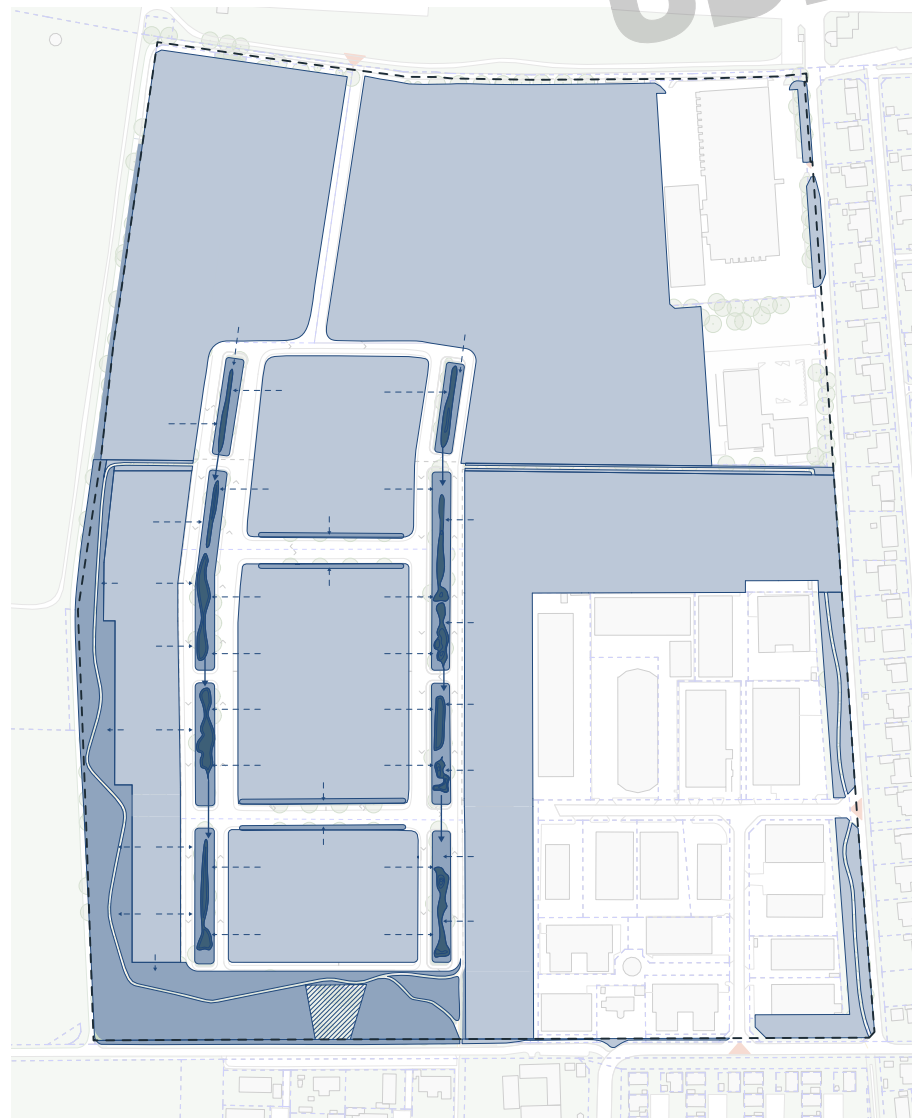
Langs det interne vejnet og i områdets kant etableres en rand- og vejbeplantning, der fungerer som en grøn buffer mod trafikken og boligområderne, samtidig med at den styrker områdets identitet. Beplantningen varierer i tæthed og karakter, så den både skaber læ, rumlighed og visuel sammenhæng. Beplantningen 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 etableres forbindelse til de eksisterende naturstier mod sydvest via Ndr. Dragørvej, så erhvervsområdet kobles på de nuværende grønne forbindelser i nærområdet.



Figur 6: Stiforbindelser og beplantning ved Radiumhospitalet ved Oslo Universitetssygehus, AART architects

UDKAST



Figur 7:

Magasiner til forsinkelse af regnvand
§3 Område

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 afløbstallet 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.



Figur 8: Rekreativ vandhåndtering og et biodiversitetslandskab, Grundfos' nye globale hovedkontor, AART architects

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 både det svenske og danske marked. Samtidig ligger erhvervsområdet med absolut nærhed til lufthavnen, som giver nem adgang til det internationale marked. Der er derfor også gode muligheder for at tiltrække virksomheder med internationalt perspektiv. Udviklingen af området skal ske ud fra nedenstående principper:

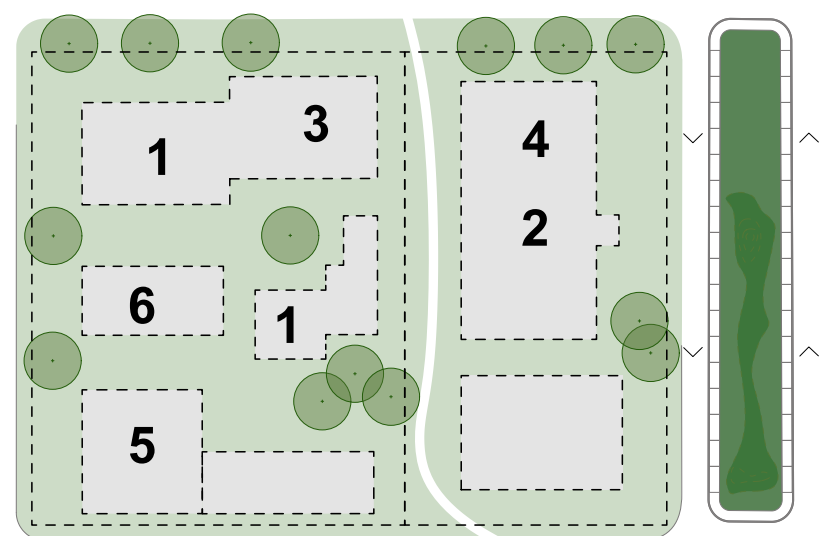
- Give mulighed for virksomheder i miljøklasse 2 og 3, hvor der er begrænset miljøpåvirkning og lavt støjniveau fra virksomhederne til omkringliggende områder.
- Udvikles med udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde, hvor mindre håndværksvirksomheder og lettere produktion har begrænset behov for 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.

Der kan med fordel arbejdes målrettet med at tiltrække virksomheder inden for beslægtede brancher, hvor den geografiske nærhed kan skabe synergi og styrke virksomhedernes udviklingsmuligheder (eksempelvis som figur 9). Når virksomheder med fælles kompetencer, teknologier eller værdikæder samles, øges mulighederne for samarbejde om innovation, produktudvikling, videndeling og rekruttering. Samtidig kan virksomhederne drage fordel af fælles faciliteter, tekniske installationer og servicefunktioner, hvilket kan styrke områdets attraktivitet og konkurrenceevne.

En mulig virksomhedsklynge for området er inden for grøn teknologi og bæredygtig produktion fx grøntsagsproduktion. Området kan tilbyde moderne rammer til virksomheder, der udvikler, producerer og afprøver løsninger inden for eksempelvis energi, klimatilpasning, fødevarerhåndtering, ressourceeffektivitet, genanvendelse, miljøteknologi og cirkulær økonomi.

En sådan erhvervsprofil vil understøtte Dragør Kommunes ambition om at udvikle et erhvervsområde med fokus på innovation, bæredygtighed og virksomheder med begrænset miljøpåvirkning.

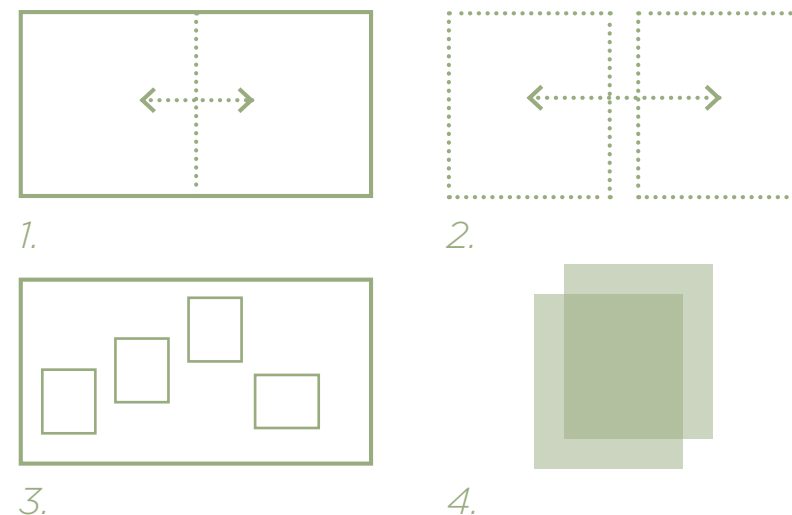
En tydelig erhvervsprofil kan styrke områdets branding og gøre det lettere at tiltrække nye virksomheder, investorer og samarbejdspartnere.



Figur 9

Figur 9: 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



Figur 10

Figur 10: Eksempler på 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) **Erhvervskollektiver**
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 erhvervsområdet huser i dag blandt andet kontorfællesskaber, lager, showrooms, herunder luftfartsrelaterede virksomheder, logistik, sundhedsklinikker, autoværksteder og en række holdingselskaber. 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 har mulighed for at flytte til 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.

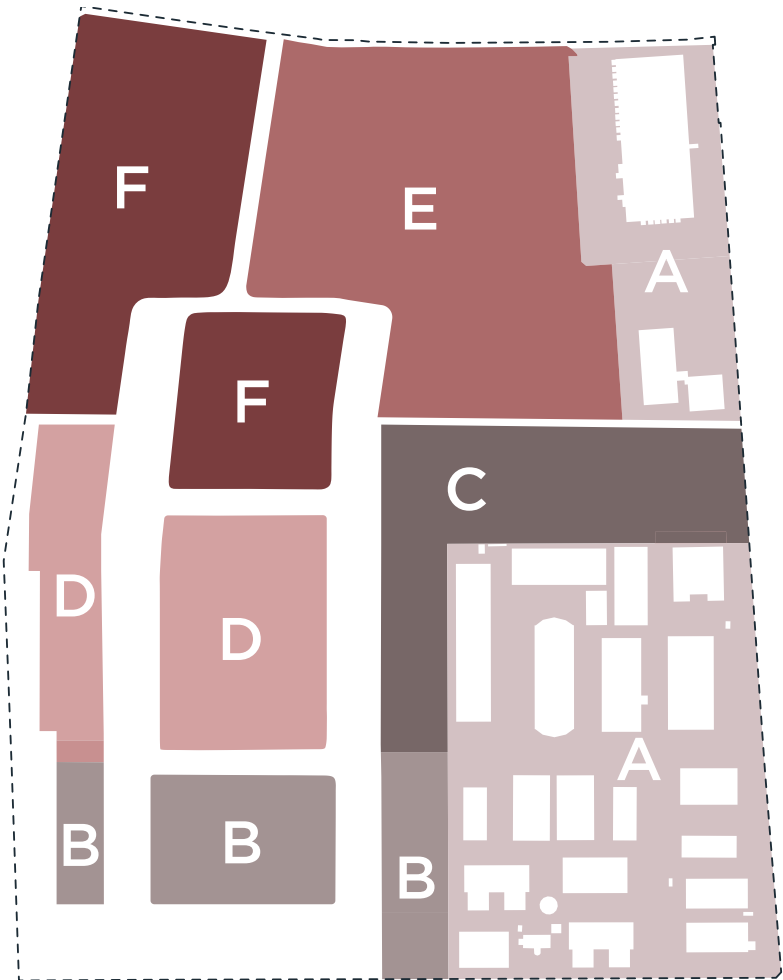
- Området skal anvendes til virksomheder inden for:
- bygge og anlægsbranchen
 - værksteder, håndværk, kunst og design
 - fremstilling og produktion i mellem skala
 - engroshandel

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 tiil 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.



Figur 11: Delområder

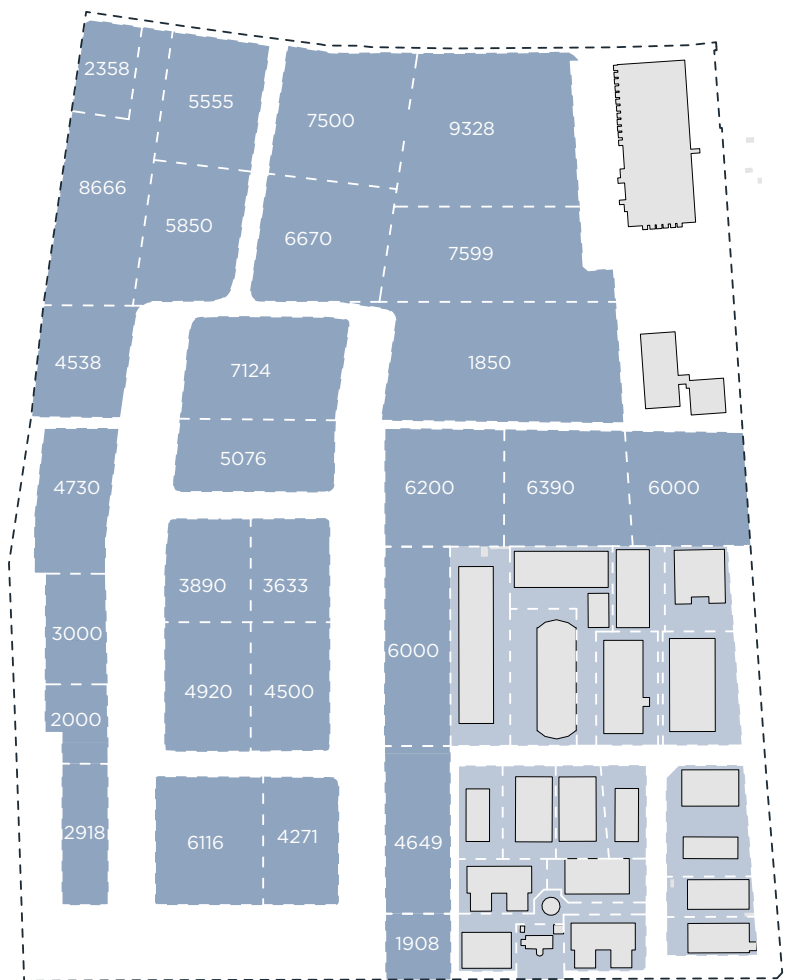
Bebyggelsesstruktur

Erhvervsområdet inddeles i delområder (se figur 11), der gør det muligt at skelne mellem og styre udviklingen i de enkelte områder. Erhvervsområdet inddeles med udgangspunkt i vejstrukturen og de eksisterende ejerforhold 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. Derudover anvendes der areal til 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 udledningspunkt mod syd.

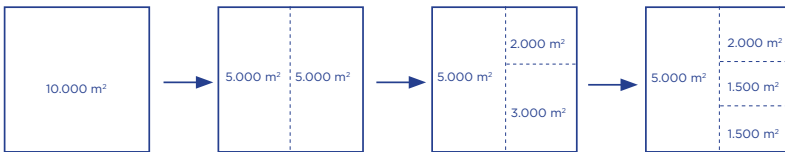


Figur 12: Vejledende grundstørrelser angivet i m²

Udstykning og opdeling af grunde

De enkelte store grunde kan udstykkes til mindre efter ovenstående princip på figur 12. 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.

Der bør i lokalplaner indskrives maksimum og minimum grundstørrelser for at styre områdets udtryk og hvilke typer virksomheder, der kan etableres i området. Herunder også bestemmelser der sikrer variationer i grund- og bygningsstørrelser.



UDKAST



UDKAST

Arkitektoniske greb med udgangspunkt i det eksisterende erhvervsområde ved A.P. Møllers Allé

Det eksisterende erhvervsområde ved A.P. Møllers Allé består af erhvervsbygninger, som generelt er enkle volumener med klare geometrier og varierede tagformer. Arkitekturen giver området et sammenhængende udtryk, samtidig med at de enkelte virksomheder har deres egen identitet.

En sammenhængende materialekarakter

Det eksisterende erhvervsområde er præget af robuste materialer som træ, beton og metalbeklædning i mørke og afdæmpede nuancer. Det giver området et roligt og æstetisk sikkert udtryk.

Tydelige facader og velbearbejdede detaljer

Bygningerne er velproportionerede. Vinduer, porte og facadeopdelinger er gennemarbejdede.

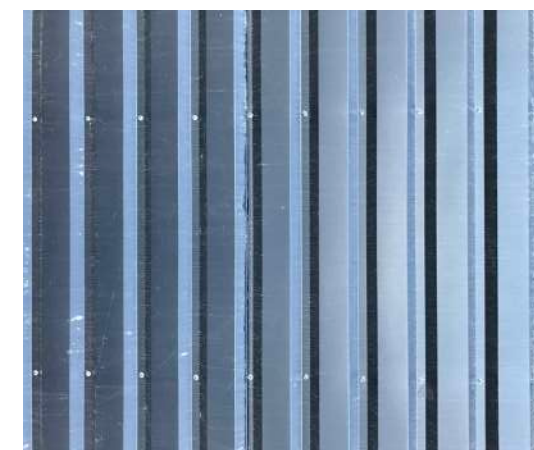
Variation inden for en fælles ramme

Området fungerer godt, fordi bygningerne ikke er ens, men alligevel hænger sammen. Særlig gavlene giver karakter i området fx med runde vinduer, de hvide porte.

Der findes forskellige tagudformninger, forskellige facadebeklædninger og forskellige vinduesplaceringer, som alligevel giver et sammenhængende og roligt udtryk.

Den fælles arkitektoniske ramme er skabt gennem bygningernes skala, deres proportioner og robusthed.

Denne arkitektoniske ramme overføres til de arkitektoniske greb i det nye erhvervsområde.



Figur 14: Fotos af erhvervsområdet ved A.P. Møllers Allé

Arkitektoniske greb i det nye erhvervsområde

Helhedsplanen opstiller en række arkitektoniske greb som skal anvendes som retningslinjer i den efterfølgende planlægning og udvikling af erhvervsområdet - se figur 15:

1. Opbrudte bygningskroppe

Ved at sikre, at det enkelte byggefelt indeholder bygninger i varierende bygningsstørrelser, opstår der interessante passager og mellemrum samtidig med at erhvervsbygningerne fremstår i en menneskelig og tilpasset skala.

2. Variation i facadelinjen

Ved at arbejde med variationer i facaderne gennem frem- og tilbageføringer, kan der skabes mere liv og dynamik i kantzonerne. I forlængelse heraf skal de enkelte bygningers facadelængde begrænses i et vis omfang.

3. Tilpasset skala

Byggeriet skal følge den skala, der kendetegner Dragør, og bør variere i højden fra én til 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 24 og servitutredegyrelse).

4. Varieret taglandskab

Det eksisterende erhvervsområde ved A.P. Møllers Allé består af en stor variation i tagformer, hvilket videreføres i det nye erhvervsområde. Variationerne kan findes i både udformningen af tagene (saddeltage, shedtage, ensidig taghældning og tøndehvælv) og i materialeholdningen (tagpap, ståltage samt grønne tage / sedumtage).

5. Gavlmotiver

Gavlne er karaktergivende elementer i erhvervsområdet og understøtter områdets samlede arkitektoniske idé. Gavlmotiverne føres videre i det nye erhvervsområde og kan fortolkes på forskellige måder og udføres i både traditionelle og moderne udtryk. Gavlne kan fx rumme virksomhedens indgang, vinduespartier, skiltning og portåbninger.

6. Motiver, vinduer og materialeskift

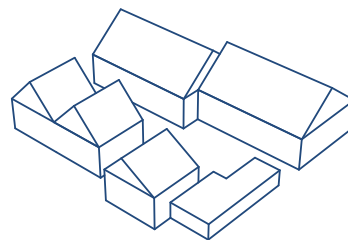
Karakteristiske åbninger i bygningsfacaden såsom porte og markeringer i skift fra facade til tag skal være med til at give karakter til området.

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.

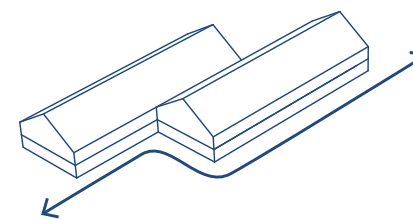
Variation i vinduesstørrelser og -udformning kan videreføres fra det eksisterende område.

Dokumenterede bæredygtige løsninger i et nyt byggeri kan begrunde en dialog om andre løsninger for arkitekturen, end de ovenfor beskrevne. Der lægges dog altid stor vægt på, at der kommer en variation i byggeriet

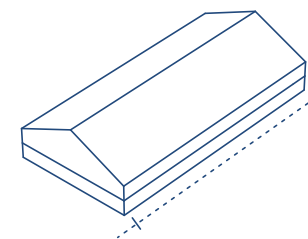
Figur 15: Arkitektoniske greb



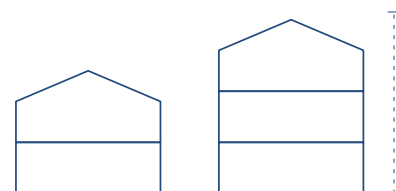
1. Opbrudte bygningskroppe



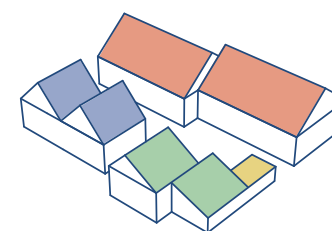
2. Variation i facadelinjen



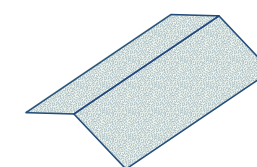
Maximale facadelængder



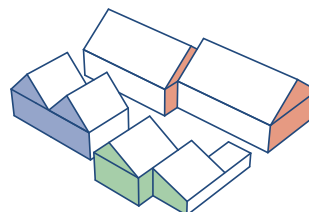
3. Tilpasset skala



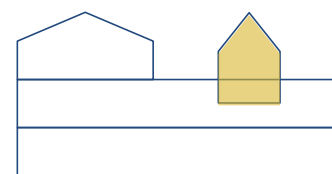
4. Varieret taglandskab



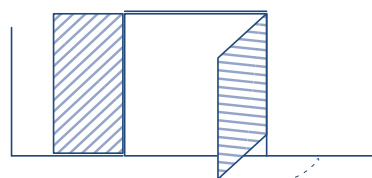
Grønne tage / sedumtage



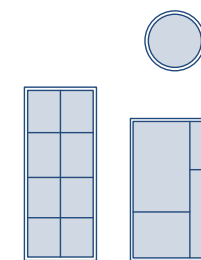
5. Gavlmotiver



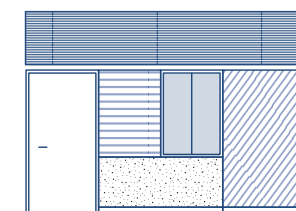
Pejlemærker



6. Portmotiver og -åbninger



Variation i vinduespartier



Materialeskift

Materialer

Helhedsplanen skal danne grundlag for lokalplanlægning over mange år og derfor skal retningslinjerne være på et niveau, der både sikrer kvalitet og giver plads til udvikling.

Ved at beskrive materialernes funktionelle og arkitektoniske egenskaber frem for at udpege bestemte materialer eller farver, bliver planen mere fremtidssikret og bedre rustet til den grønne omstilling.

Materialerne skal understøtte et enkelt, robust og tidløst arkitektonisk udtryk. Der skal anvendes materialer med lang levetid og et lavt klimaaftryk, hvor det er muligt. Materialepaletten kan udvikle sig over tid i takt med nye byggemetoder og materialer.

- Træ er et materiale, der passer godt til Dragørs skala og bidrager til et lavere klimaaftryk
- Metal såsom aluminium, der har en høj genanvendelsesgrad eller stålplader med lang levetid passer godt til erhvervsarkitekturen og kan genanvendes i høj grad
- Beton i form af lavemissionsbeton, genbrugsbeton eller beton med reduceret cementindhold kan anvendes hvor robuste materialer er nødvendigt
- Biobaserede materialer såsom træfiberplader, hamp og ålegræs vinder frem, også i erhvervsbyggeri, og bliver sandsynligvis mere almindelige i løbet af de næste 10 år
- Genbrugsmaterialer i form af fx genbrugsstål(plader), genbrugstræ, genbrugsglas og evt. hele facaelementer fra andre byggerier understøtter cirkulært byggeri og reducerer klimaaftrykket væsentligt

Farveholdning

Det eksisterende erhvervsområde viser, at mørke facader fungerer godt sammen med landskabet og giver området en samlende og rolig identitet.

- Facadematerialer skal fremstå i sorte, koksgrå eller andre mørke nuancer
- Materialer må også fremstå med deres naturlige karakter, fx træ der patinerer naturligt, galvaniseret stål, aluminium og beton.

Farveholdningen skal sikre en samlet visuel ro, men må ikke forhindre anvendelsen af nye bæredygtige materialer, som naturligt har en anden farve eller patinerings.



Næste skridt i udviklingen af det nye erhvervsområde

Helhedsplanen danner grundlag for den videre planlægning og udvikling af det nye erhvervsområde. Før området kan udvikles, skal en række infrastrukturelle, planmæssige og tekniske forudsætninger være på plads. Disse kan gennemføres parallelt, men er gensidigt afhængige.

Opgradering af Ryvej og vejkryds Ryvej / A.P. Møllers Allé

Vejadgangen til det nye område 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 der i perioder kan være udfordringer med kapaciteten i krydset. 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 og væk fra krydset, da det vil reducere kompleksiteten i krydset væsentligt.

Derfor skal udviklere af arealet indlede en dialog med lufthavnen samt Dragør og Tårnby Kommune, da flytning af Sydvagten forudsætter en række myndighedstilladelser og tekniske afklaringer, som skal være på plads, så det efterfølgende kan indgå i en ny lokalplan.

Samlet infrastruktur og klimatilpasning

Selvom erhvervsområdet forventes udviklet i flere etaper, bør den overordnede infrastruktur planlægges som én samlet løsning.

Vejbetjeningen kommer til at ske fra nord, mens regnvandet skal håndteres gennem en samlet klimatilpasningsløsning, hvor vandet tilbageholdes og forsinkes lokalt, inden det ledes mod områdets udledningspunkt mod syd (se figur 16). Således er der to overordnede elementer i en kommende byggemodning, som har hvert sit geografiske tilslutningspunkt.

Vejanlæg, forsyning, regnvandshåndtering og øvrige tekniske anlæg bør dimensioneres med udgangspunkt i den fulde udbygning af området. Herved undgås midlertidige løsninger, som senere skal omlægges.

Udledningspunkt mod syd
Regnvandet skal ledes mod syd

Vejadgang fra nord
Ryvej bliver hovedadgangsvej til det nye erhvervsområde



Figur 16:
Vejadgang fra nord +
Udledningspunkt mod syd

Kommuneplan og lokalplanlægning

Udviklingen af erhvervsområdet forudsætter, at kommuneplanens rammer ændres, så de understøtter de anvendelser og den struktur, der er beskrevet i helhedsplanen. Dette kan ske i forbindelse med den næste kommuneplanrevision eller gennem et tillæg til den gældende kommuneplan.

Derefter kan der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte delområder i takt med, at udviklingen modnes, og der er konkrete projekter. Helhedsplanen skaber rammer og muligheder for udviklingen af hele erhvervsområdet. Det er ikke et krav, at den enkelte grundejer udnytter alle de byggemuligheder, der er vist i helhedsplanen eller fastlagt i en efterfølgende lokalplan. Byggemulighederne kan således udnyttes helt, delvist eller slet ikke.

Hvis grundejerne ønsker at gennemføre udviklingen i fællesskab, kan der alternativt udarbejdes én samlet byggeretsgivende lokalplan for hele eller en større del af erhvervsområdet. En samlet lokalplan vil kunne sikre en koordineret udvikling af veje, regnvandshåndtering, grønne strukturer, udstykning og

arkitektonisk kvalitet på tværs af området. Der vil være en offentlig høring af et nyt lokalplanforslag.

Som supplement til lokalplanlægningen kan der udarbejdes en designmanual, som bygger videre på helhedsplanens arkitektoniske principper og giver vejledning om bebyggelse, materialer, landskab og byrumsudformning. Designmanualen kan være med til at sikre en sammenhængende identitet, uanset om området udvikles gennem én samlet lokalplan eller flere byggeretsgivende lokalplaner.

Byggemodning

Byggemodningen skal planlægges ud fra en samlet udvikling af erhvervsområdet, uanset at området forventes udbygget i etaper. Inden anlægsarbejdet igangsættes skal der blandt andet gennemføres arkæologiske og geotekniske undersøgelser samt de nødvendige myndighedsafklaringer. Byggemodningen omfatter etablering af den overordnede infrastruktur, herunder veje, forsyningsledninger, regnvandshåndtering, grønne strukturer og øvrige tekniske anlæg, som danner grundlag for den efterfølgende udvikling af området.

Erhvervsområdet mellem lufthavn og boligkvarter

Helhedsplanen omfatter et areal på cirka 29 hektar. 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 den naturbeskyttede sø Køjevælen.

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.

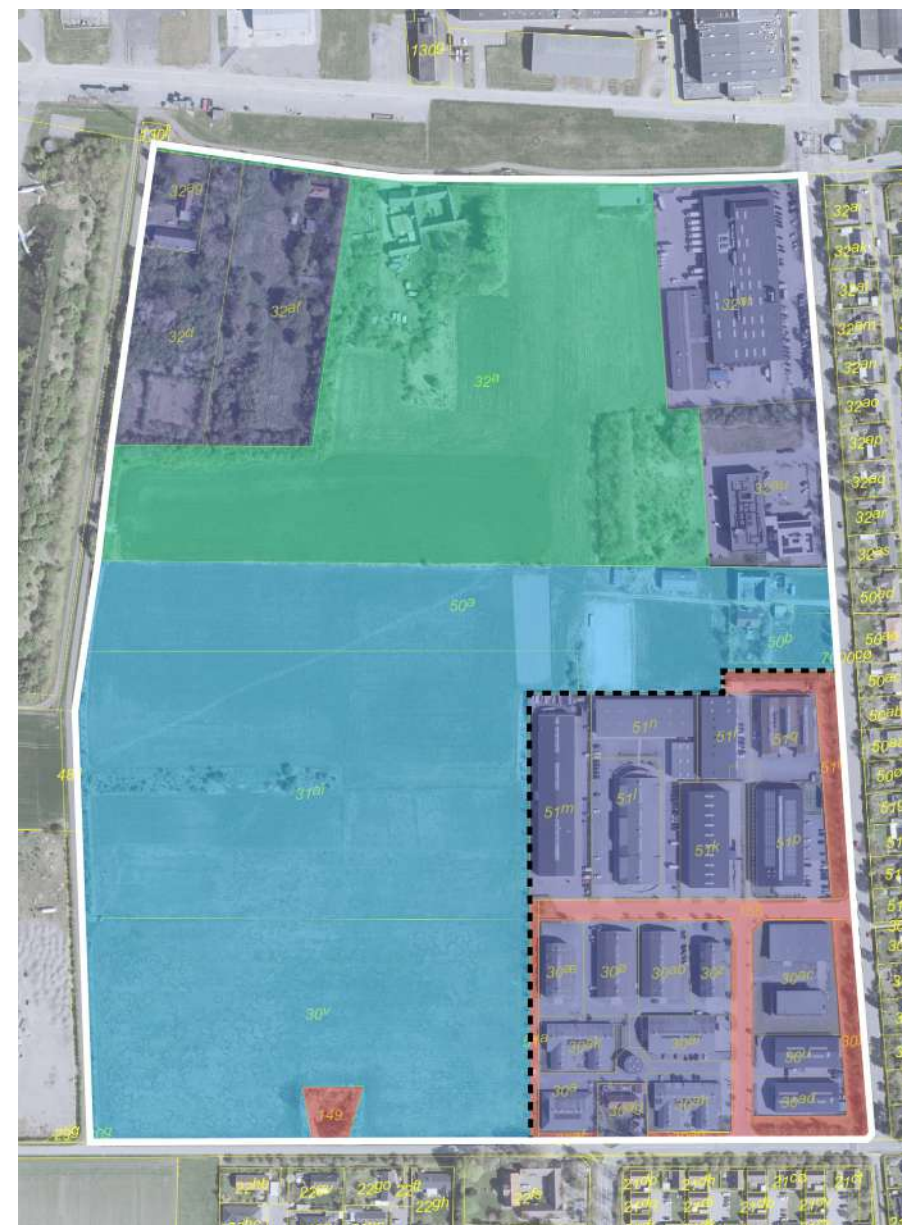
Mod nord ligger gården Søgård, som er et firlænget gårdanlæg med landbrugsbygninger. Derudover ligger der mod nord to beboelsesejendomme, hvoraf den ene også anvendes til erhverv. Disse ejendomme har adgang fra Ryvej.

Helhedsplanen afgrænses mod øst af A.P. Møllers Allé. Øst for vejen ligger et parcelhusområde, der strækker sig helt til kysten. Parcelhusene har facade mod og vejadgang via D.B. Dirchsens Allé mod øst, mens parcelhushaverne og randbeplantning vender mod A.P. Møllersvej.

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 de åbne landbrugsarealer, der udgør det nye erhvervsområde, indtil landskabet brydes af en jordvold på lufthavnens område.



Figur 17: Helhedsplanens område



Figur 18: Ejersforhold (juli 2026)

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

Landskab, beplantning og eksisterende bebyggelse

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 bør bevares. Mod nordvest grænser lokalplanområdet op til tæt tilvoksede ejendomme.

§3-beskyttet sø

I den sydlige del af området ligger en sø, Køjevælen, omkranset af beplantning. Søen er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3 og både sø og beplantningen skal bevares med udviklingen af området. Ud over naturværdi har Køjevælen også en kulturhistorisk betydning, da der er grund til at formode, at vandhullet på et tidspunkt har været anlagt som fuglekøje, hvor der kunne indfanges ænder el. lignende.



Figur 19:
Fotos af eksisterende landskab og beplantning i det nye erhvervsområde

Infrastruktur og vandforhold

Eksisterende infrastruktur

Det nuværende erhvervsområde vejbetjenes 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 via Sydvagten.

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 "Lufthavnslinjen", som forbinder Dragør og det sydlige Amager med Rådhuspladsen i København.

Vand og terræn

Området fremstår fladt uden større naturlige terrænforskelle, dog med et sammenlagt fald på 1-2 meter fra det nordlige til det sydvestlige område. Dette illustreres på figur 21, som angiver, hvor vandet vil samle sig, hvis det ikke siver ned i jorden. Der er en større åben grøft i den vestlige kant af området. Ligesom der er mindre grøfter langs Ndr. Dragørvej mod syd.

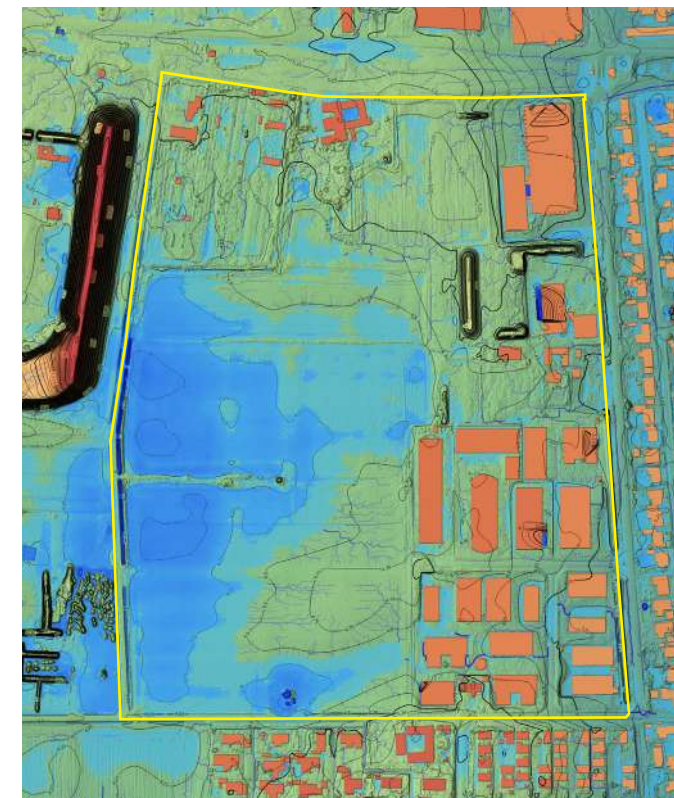
I det sydøstlige hjørne af erhvervsområdet ligger et boringsnært beskyttelsesområde. Ligesom der uden for området mod vest og syd også ligger boringsnære beskyttelsesområder. Der er højt grundvandsspejl i området, som ligger cirka 500 meter fra kysten.

Spildevand

Den del af erhvervsområdet, der allerede er udviklet, er spildevandskloakeret. Det nye område vil skulle håndtere spildevand i overensstemmelse med principper, som fastsættes i en kommende spildevandsplan.



Figur 20: Det lokale vejnet



Figur 21: Højdemodel med lavninger i terrænet - vist med blå nuancer - som ved skybrud vil fyldes med vand, hvis ikke der er kloakering eller lokal ned-sivning.

Miljø

Eksisterende støjforhold

Generelt må støjfølsomme virksomheder ikke 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 Støjcirkulære fra 1997 skal respekteres. Støjcirkulæret 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 figur 22.

Støjberegninger fra 2021 (Københavns Lufthavns Støjhandlingsplan 2024) viser at planområdet har en årlig gennemsnitlig støjbelastning over døgnet på under 65 dB (se figur 22). Det kan konkluderes, at erhvervsområdet ikke vil være belastet af støj over 65 db.

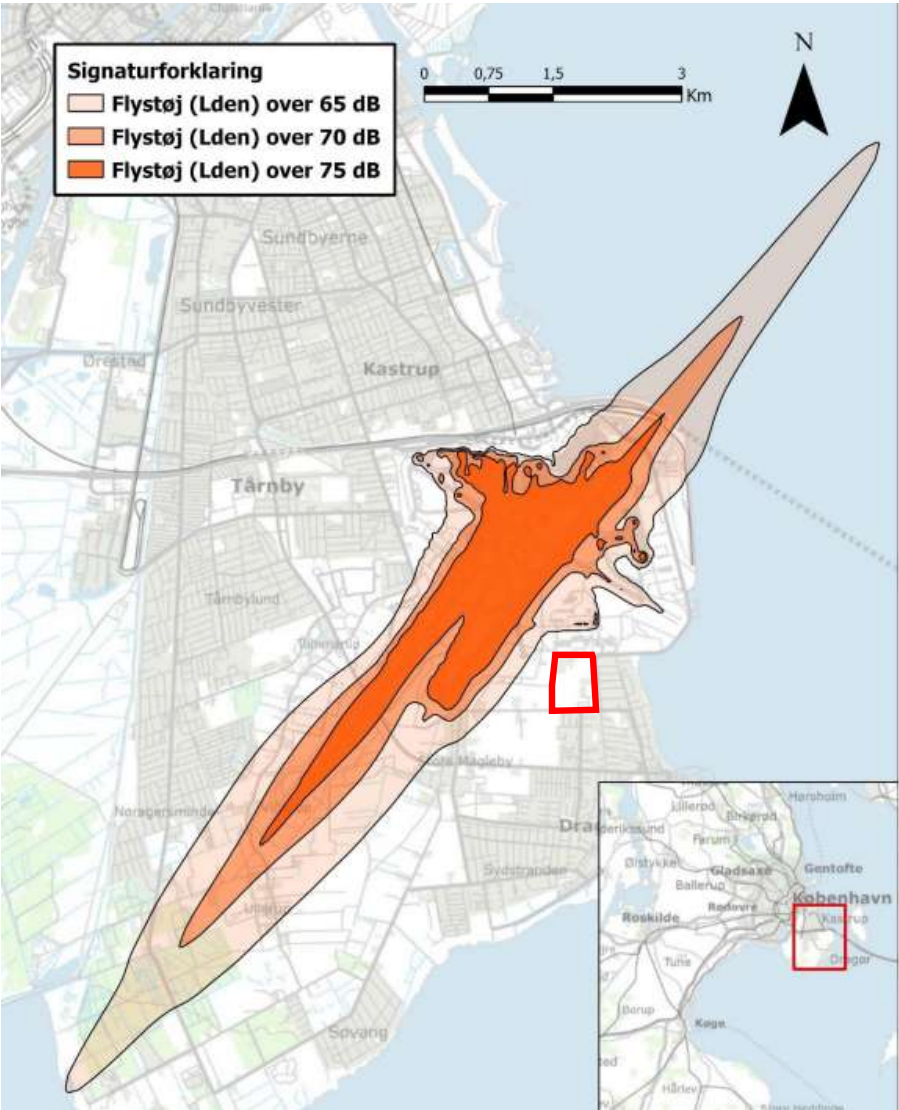
Forurening (se figur 23)

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

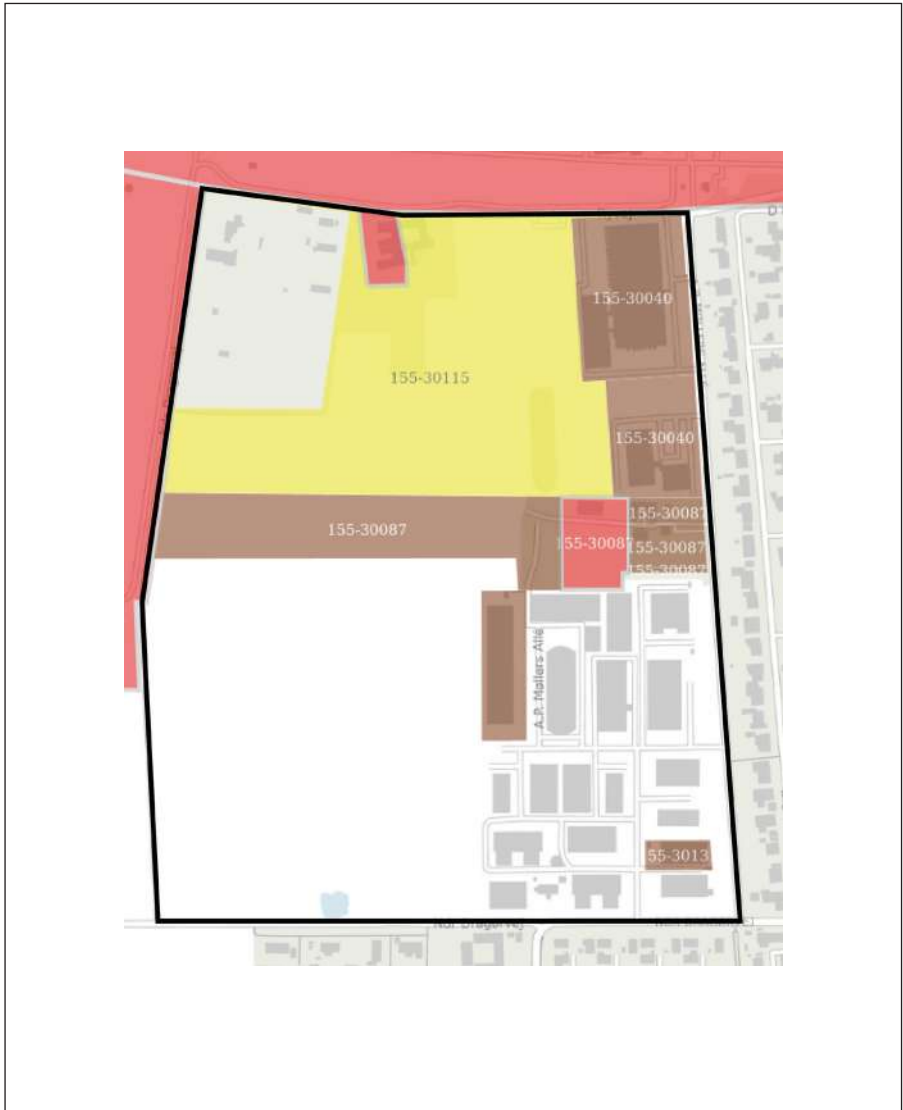
- ved gården Godthåb (tidligere anvendt til gartneri)
- ved Ryvej 39 - tidligere anvendelse som smedeværksted og oplagsplads

Indenfor området er desuden et område som er uafklaret, hvor der har været oplysninger om jordforurening som endnu ikke er undersøgt (gul). Det skal sikres at dette område undersøges nærmere inden området udvikles - også inden for den gældende Lokalplan 27. 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.



Figur 22: Støjgrænser for gennemsnitlig belastning fra flystøj (Lden), Udkast til bekendtgørelse om flystøj fra Københavns Lufthavn, Kastrup.



Figur 23: Jordforurening

- Jordforurening kortlagt (V2)
- Uafklaret
- Oprensning foretaget / fritaget

STATSLIG PLANLÆGNING

Landsplandirektivet

En del af helhedsplanens område er omfattet af 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 hovedstadsområdets 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.



Figur 24: 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.

Gældende lokalplan giver muligheder

Udviklingen af det nye erhvervsområde skal være i overensstemmelse med den statslige planlægning og landsplandirektivet. Den gældende lokalplan giver muligheder for udvikling i den nordlige del af området, som er i tråd med helhedsplanens principper. Dragør Kommune har også mulighed for at ændre gældende kommuneplan og lokalplan.

Lokalplan 27

Den østlige del af planområdet er i dag omfattet af Lokalplan 27 (se figur 25), som blev vedtaget i 1989 og giver mulighed for at anvende området til erhverv. Tillæg 1 til Lokalplan 27 blev vedtaget i 2002 og Tillæg 2 blev vedtaget i 2021.

Lokalplan 27 inddeler området i en sydlig og en nordlig del. I mellem de to ligger gården Godthåb, som anvendes til jordbrugsformål. Lokalplan 27 giver mulighed for, at den nordlige del kan udvikles i tråd med denne helhedsplans principper. Der skal dog være opmærksomhed på at sikre, at dette også sker i tråd med udviklingen af det område, som endnu ikke er lokalplanlagt, herunder blandt andet helhedsplanens principper for vejsstruktur.

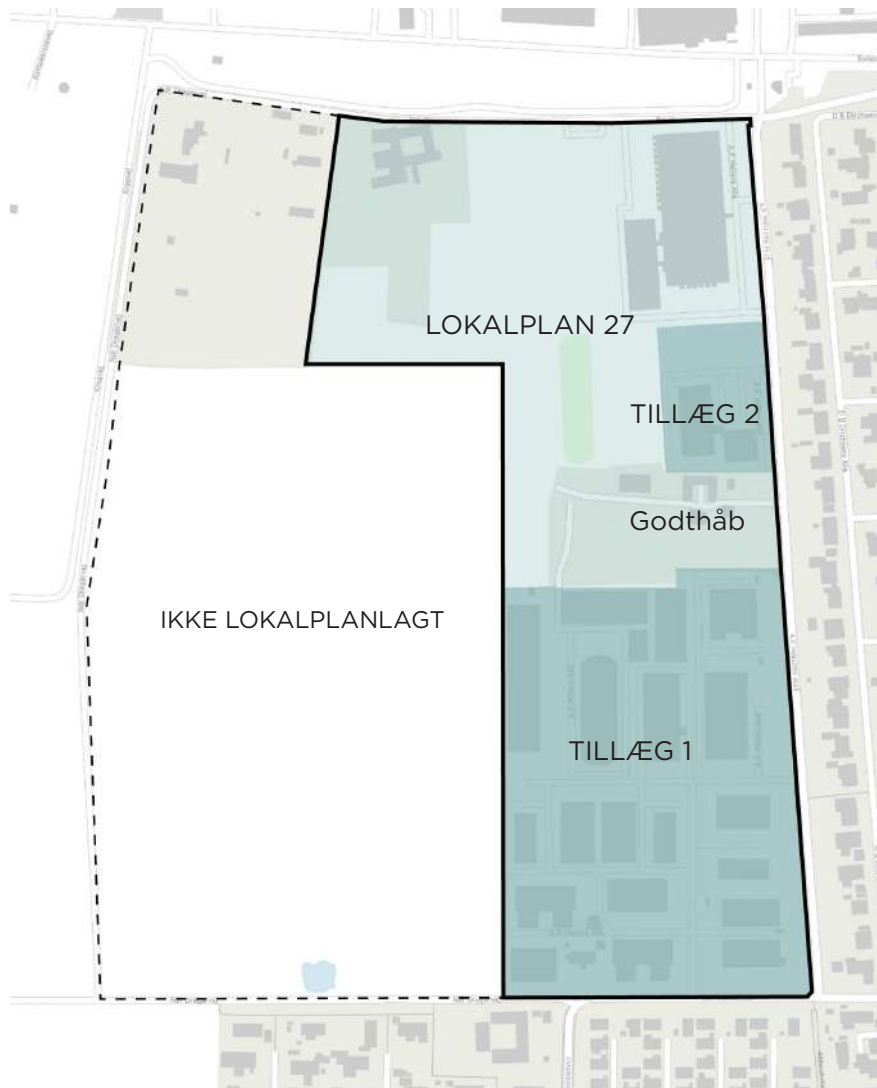
Den nordlige del

Den nordlige del udgør lokalplanens delområde Va, Vb og VI. Områderne Va og Vb (se figur 26) 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.

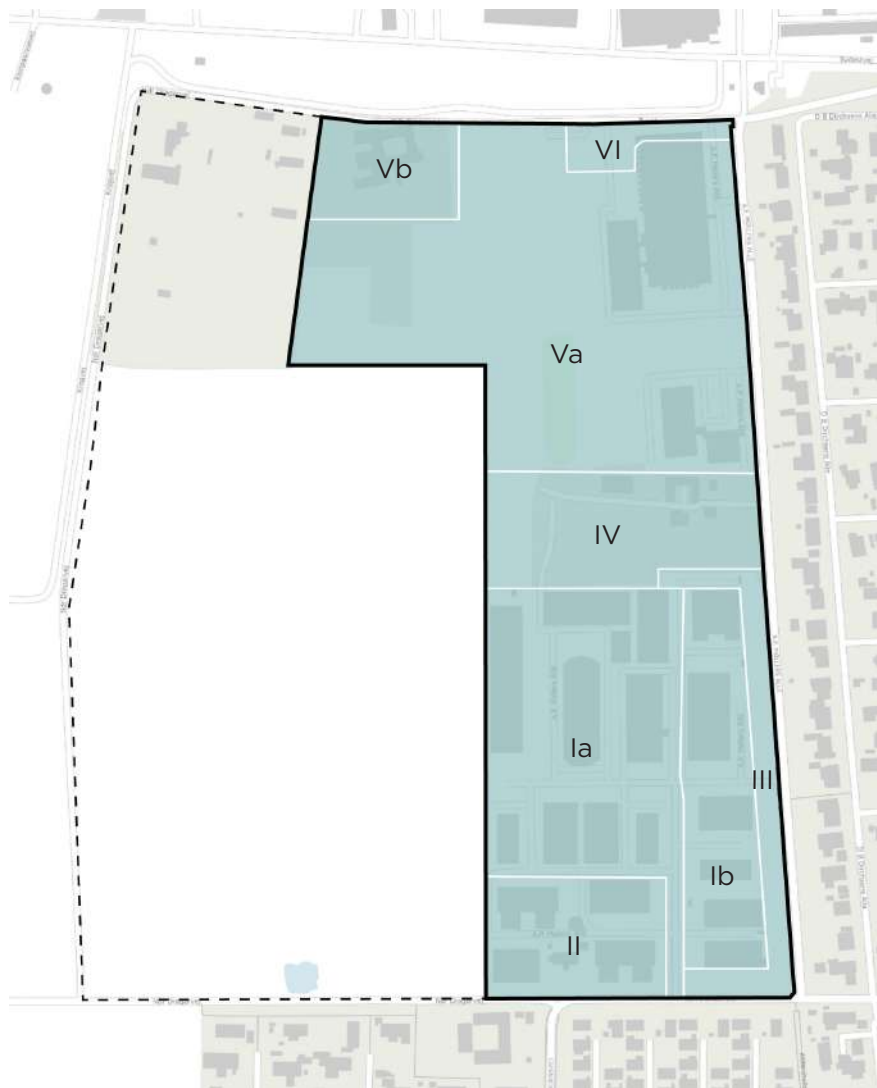
Den sydlige del

Den sydlige del udgøres af delområderne Ia, Ib, II og III (se figur 26) og er idag fuldt udnyttet. 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.



Figur 25: Lokalplan 27

- Lokalplanens område
- Tillæg til Lokalplan 27



Figur 26: Delområder

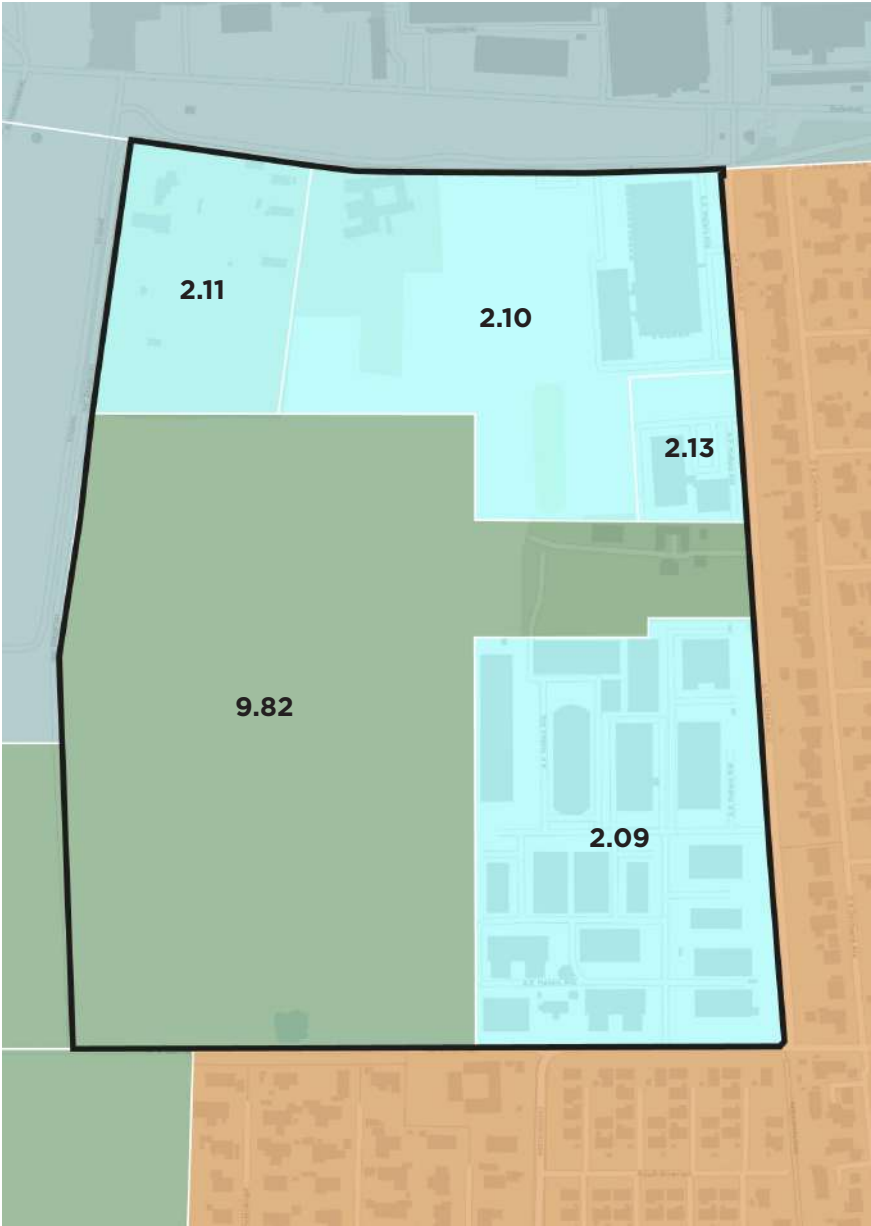
- Lokalplanens område
- Delområder

KOMMUNEPLANRAMMER

Den kommende planlægning for erhvervsområdet skal stemme overens med kommuneplanen. Derfor skal der ny kommuneplanlægning til for at muliggøre udvikling af størstedelen af det nye område, som i dag er udlagt til landbrugsformål (ramme 9.82 på figur 27). Herunder er kommunerammerne oplistet:

- 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 bebyggelseshøjde 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 forurening.

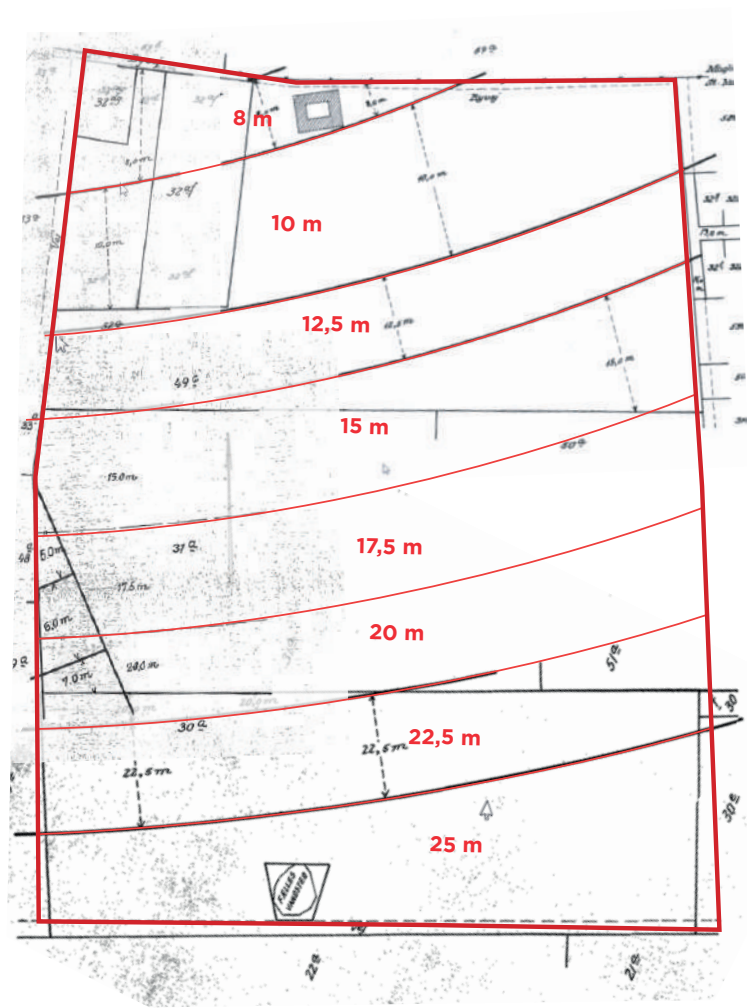
Max bebyggelsesprocent 50
Samlet rumfang for bebyggelse maksimalt 3 m³ pr. m²
Max 2 etager
Udstykning: minimum 1000 m²
- 9.82 Jordbrugsareal øst for Ryvej**
Landområde med en fremtidig zonestatus som landzone. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål. Mulighed for at hele eller dele af området anvendes til almene, ikke bymæssige fritidsformål, herunder rekreative stier.



Figur 27: Gældende kommuneplanrammer

- Erhvervsområde
- Landområde
- Boligområde
- Tekniske anlæg

Udpluk fra servitutredegørelse (vedlagt i sin helhed som bilag)



Figur 28: Servitut om begrænsning af byggehøjder

Begrænsede højder på byggeri og beplantning

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.

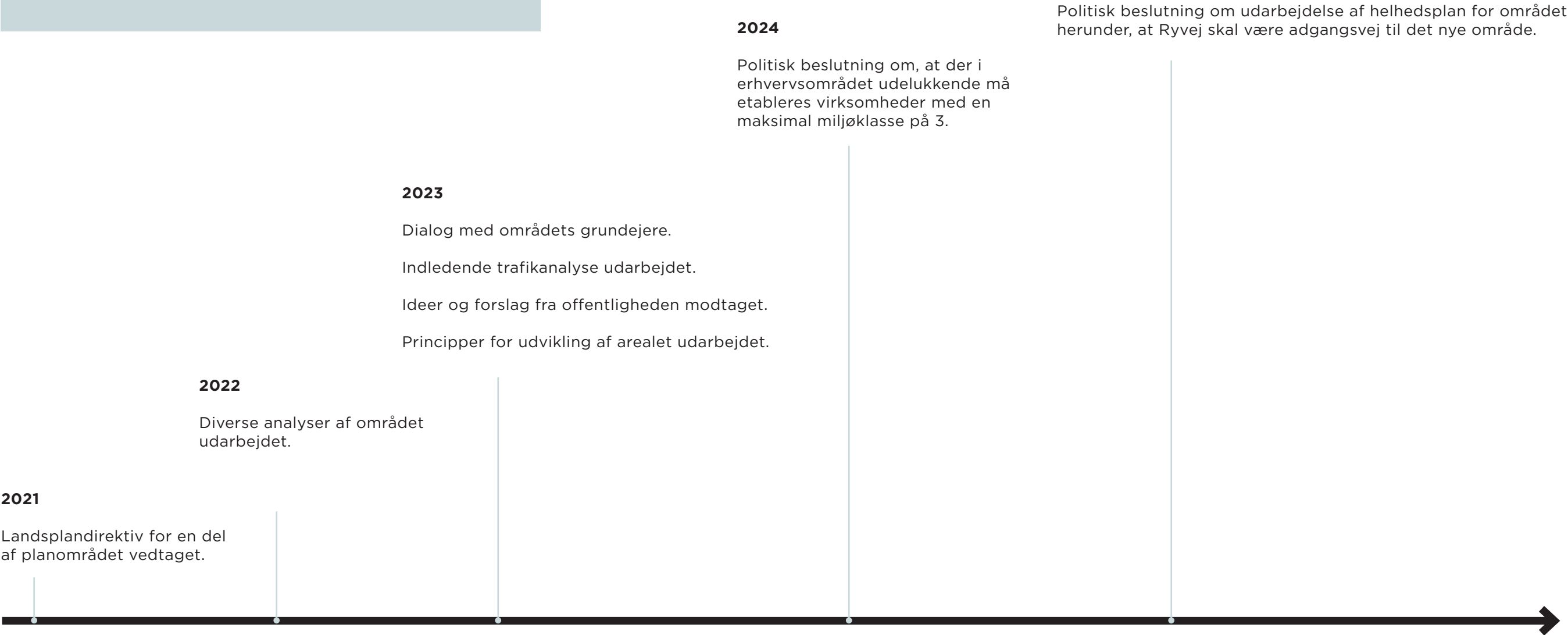
Af hensyn til indflyvning til Københavns Lufthavn må bygninger og bevoksning ikke overstige henholdsvis 8 m, 10 m, 12 m, 15 m, 17,5 m, 20 m, 22,5 m og 25 m, som angivet på figur 28.

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

Baggrund og rammer for helhedsplanen

Dragør Kommune har siden 2022 arbejdet med udviklingen af det nye erhvervsområde. De følgende sider belyser historikken og baggrunden for arbejdet med helhedsplanen samt de eksisterende, planmæssige rammer, som er gældende i dag og som er med til påvirke udviklingen.



HELHEDSPAN FOR ERHVERVSOMRÅDE NORD

DRAGØR KOMMUNE

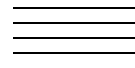
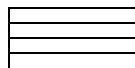


10. juli 2026

AART
Redefining
architecture™



DRAGØR
KOMMUNE



Notat

20. maj 2026

CK/NM/JN/Vejtrafikstøj 20.05.2026.docx

Sag nr. 26.220

Antal sider: 7

Til : **Dragør Kommune**

Sag : **Erhvervsområde Nord**

Emne : **Støj fra vejtrafik med og uden etablering af nyt erhvervsområde**

1

Indledning

Dragør Kommune planlægger at udlægge nyt erhvervsområde i den nordlige ende af kommunen. Det nye område ligger op ad eksisterende erhvervsområde.

I denne forbindelse er der på baggrund af foreliggende vurderinger af trafikudviklingen foretaget beregninger af trafikstøjbelastningen i nabo-liggende boligkvarterer.



Figur 1: Situationsplan med fremtidig planlagt erhvervsområde.

- Fremtidig planlagt erhvervsområde
- Eksisterende erhvervsområde

2

Grundlag

Grundlaget for støjberegningerne har været:

- Situationsplan dateret den 22. april 2026.
- Kortmateriale fra Klimadatastyrelsen, maj 2026.
- Trafikanalyse som følge af udvidet erhverv udført af ViaTrafik, dateret februar 2023.

Der er i trafikanalysen angivet følgende overordnede mål:

- Undgå mertrafik på Hartkornsvej pga. skolevej og ekstra støj for boliger
- Undgå mertrafik på A. P. Møllers Allé pga. ekstra støj for boliger
- Undgå mertrafik gennem Hovedgaden i St Magleby

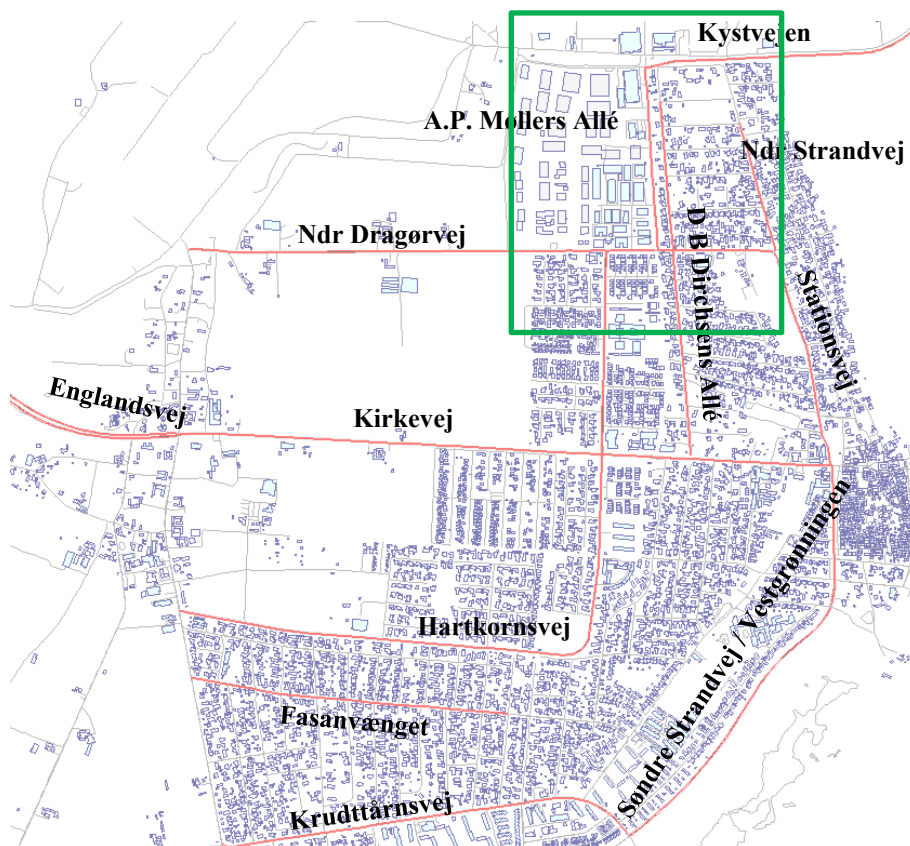
Med baggrund i dette er der taget udgangspunkt i tiltag A, da det er den eneste mulighed, der kun omfatter en lille mertrafik (< 15 %) på Hartkornsvej og A. P. Møllers Allé.

Der ved støjberegningerne er benyttet følgende vejtrafikmængder for de omkringliggende veje:

	ÅDT 2036 (køretøjer)	Hast. (km/t)	Vejbe- lægning	Lastbil %
Kystvejen	4.568	60	SMA 8	7,4
- Fremtidig trafik	6.075	-	-	-
A.P. Møller Allé	4.062	48	SMA 8	5,7
- Fremtidig trafik	4.428	-	-	-
D B Dirchsens Allé	844-935	33	SMA 8	2,3-4
Ndr Strandvej	848	31	SMA 8	3
Ndr Dragørvej	3.049	33-50	SMA 8	3-6,7
- Fremtidig trafik	3.140	-	-	-
Stationsvej	2.655	43	SMA 8	6,6
Hartkornsvej	4.350	47-50	SMA 8	1,1-3,7
- Fremtidig trafik	4.959	-	-	-
Kirkevej	5.773-7.452	46	SMA 8	3,6-5,7
- Fremtidig trafik	7.750	-	-	-
Englandsvej	14.529	55	SMA 8	4,5
Vestgrønningen	5.042	41	SMA 8	3,6
Søndre Strandvej	4.369	50	SMA 8	4,6
Fasanvænget	1.249	39	SMA 8	1,8
Krudttårnsvej	3.182-5.638	35-45	SMA 8	3,8-5,2
Fremtidige veje i nyt erhvervsområde	2.000	40	SMA8	20

Tabel 1: Anvendte vejtrafikmængder og vejbelægning, orange tal viser forventet trafikudviklingen med nyt færdigt udviklet erhvervsområde.

Fordelingen mellem lette og tunge køretøjer i de to scenarier forventes ikke ændret i en grad, som vil være væsentlig for støjuddbredelsen.



Figur 2: SoundPLAN-model benyttet til beregning af vejtrafikstøj. Den grønne ramme viser beregningsområdet, hvor de støjmæssige forhold er belyst.

Fordelingen ml. dag-/aften-/natperioderne er baseret på de angivne standard- vejtyper jf. Vejdirektoratet Rapport 434/2013 "Håndbog – NORD2000".

Trafiktallene er i henhold til Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007 "Støj fra veje" fremskrevet til år 2036. Trafiktallene er fremskrevet med 1,0 % pr. år.

Beregningerne er foretaget ved hjælp af beregningsprogrammet SoundPLAN v9.1 i henhold til beregningsmetoden Nord2000 med de anførte trafikmængder, vejbelægning, kørselshastigheder samt den aktuelle bebyggelses beliggenhed i forhold til vejføring og områdets øvrige bebyggelse.

Terrænets akustiske egenskaber er bestemt på baggrund af ortofoto.

3

Beregninger af vejtrafikstøj

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøjen på baggrund af de anførte forudsætninger. Støjkonturerne viser støjudbredelsen i højden 1½ meter over terræn som L_{den} i dB.

Den beregnede støjbelastning fra vejtrafik på omkringliggende boligkvarterers udendørs arealer er vist i figur 3 for scenariet uden udvikling af erhvervsområdet (dvs. med nuværende trafikmængder fremskrevet til 2036)

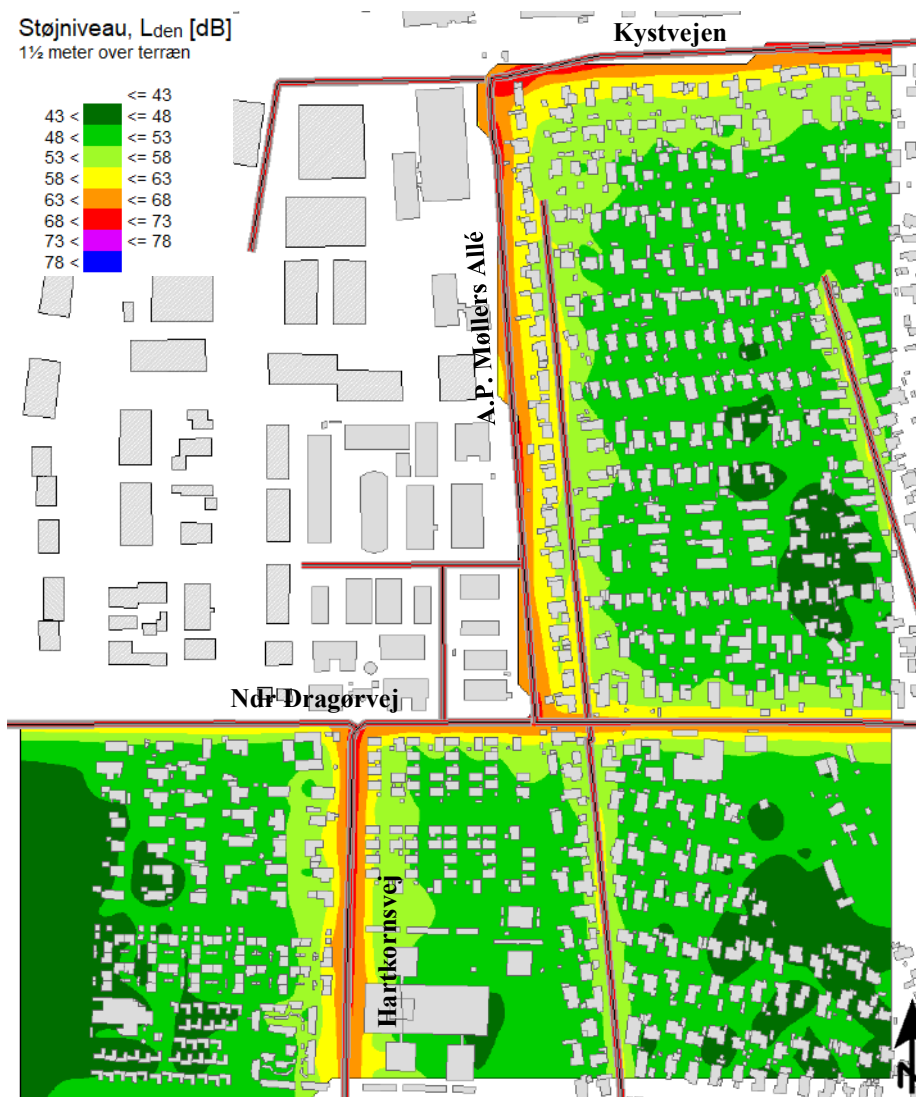
Figur 3 viser, at boligernes matrikler nærmest de større veje (Kystvejen, A.P. Møllers Allé, Ndr Dragørvej og Hartkornsvej) i dag er støjbelastet omkring L_{den} 58-63 dB.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for vejtrafikstøj er $L_{den} \leq 58$ dB ved boliger. Grænsen anvendes ved etablering af nye boliger eller nye veje nær støjfølsom anvendelse. Overskrides grænsen, betragtes en bolig som støjbelastet.



Figur 3: Beregnet støjbelastning L_{den} i dB 1,5 meter over terræn fra vejtrafikstøj for etablering af nyt erhvervsområde.

Den beregnede støjbelastning fra vejtrafik på omkringliggende boligkvarterers udendørs arealer er vist i figur 4 for scenariet efter etablering af nyt erhvervsområde (2036). Figuren viser, at boligernes matrikler nærmest de større veje stadig efter etablering af nyt erhvervsområde vil være støjbelastet omkring L_{den} 58-63 dB.



Figur 4: Beregnet støjbelastning L_{den} i dB 1,5 meter over terræn fra vejtrafikstøj efter etablering af nyt erhvervsområde.

Forskellen på vejstøjen med og uden etablering af nyt erhvervsområde, er vist på nedenstående figur 5. En forskel i støjniveau på 0,5-1,0 dB er på figuren vist med grøn. En forskel i støjniveau på 1,0-1,5 dB er på figuren vist med gul.



Figur 5: Forventet forøgelse i støjbelastning L_{den} i dB fra vejtrafikstøj ved etablering af nyt erhvervsområde. Den blå ramme angiver beregningsområdet.

- Ændring på under 0,5 dB
- Ændring på 0,5-1,0 dB
- Ændring på 1,0-1,5 dB

Af ovenstående Figur 5 fremgår det, at forskellen i støj med og uden etablering af nyt erhvervsområde forventes størst syd for Kystvejen samt i mindre grad omkring Hartkornsvej. Lige syd for Kystvejen er forskellen i vejtrafikstøj regnet til 1,0-1,5 dB, mens forskellen omkring Hartkornsvej samt længere syd for Kystvejen er regnet til 0,5-1,0 dB. I de hvide områder inden for beregningsområdet er der regnet en ændring i støjniveauet på under 0,5 dB.

Ved trafikstøj opleves en forskel på 2-3 dB normalt som en hørbar ændring. Lige syd for Kystvejen, hvor vejstøjbelastningen i dag er på L_{den} 58-63 dB, forventes den største ændring i støjniveau på lige omkring 1,0-1,5 dB. Denne ændring forventes knapt hørbar. For øvrige boliger i området forventes ændringen ikke hørbar.

Charlottenlund, d. 20. maj 2026

Christina Kjær
Nina Meiniche Mouvielle

Kasper Thaarup Hansen
+45 4821 8924
+45 2349 9995
kth@le34.dk

Projekt: 2512745
Dokument: D26-010052

06-01-2026

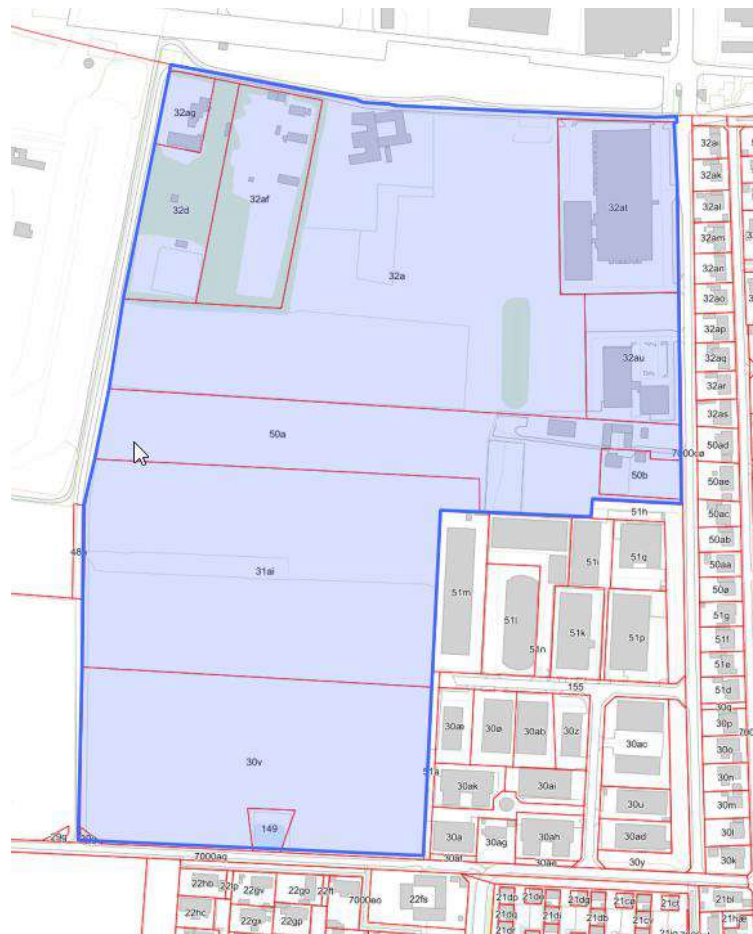
Servitutredegørelse – Dragør Helhedsplan

Denne redegørelse er udarbejdet med henblik på at få et overblik over servitutter lyst på ejendomme, som forventes at blive omfattet af Dragørs Kommunes *Dragør Helhedsplan*.

Baseret på tingbogsopslag d. 14. januar 2026

Hillerød d. 21. januar 2026

Kasper Thaarup Hansen
Landinspektør



Vi henviser til vores politik vedrørende behandling af personoplysninger, som findes [her](#) eller via www.le34.dk/GDPR

Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

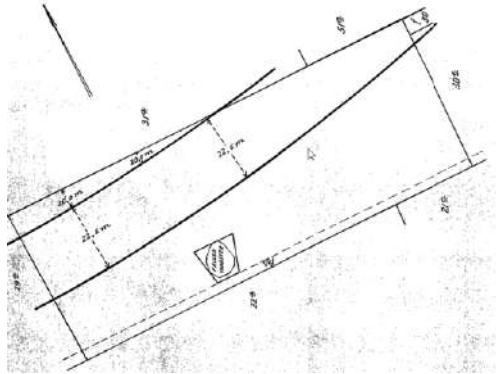
Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

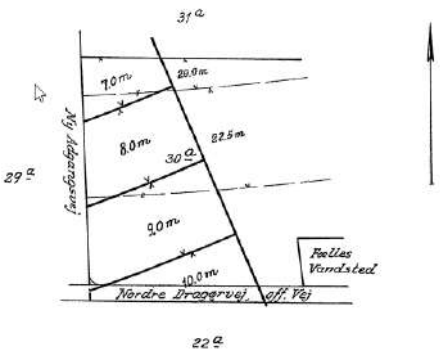
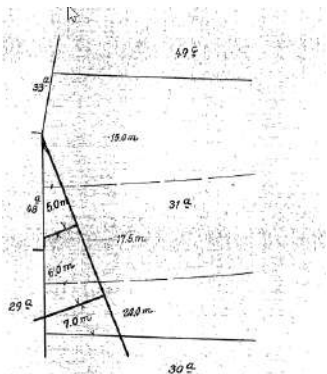
Matr.nr. 149 St. Magleby By, St. Magleby

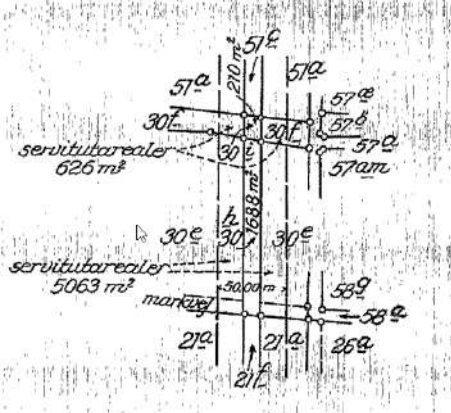
1	02.12.1997- 22849-12 Akt_12_AJ_308	Dok om luftfartshindringer mv	Dokument om fortegnelse over matrikelnumre hvor der efter den godkendte indflyvningsplan for Københavns Lufthavn, Kastrup skal ske forelæggelse for lufthavnsvæsnet af projekter, der vil medføre luftfartshindringer på 25 m over terræn eller mere.	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
---	--	----------------------------------	---	---	-----------------

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

Matr.nr. 30v m.fl. St. Magleby By, St. Magleby

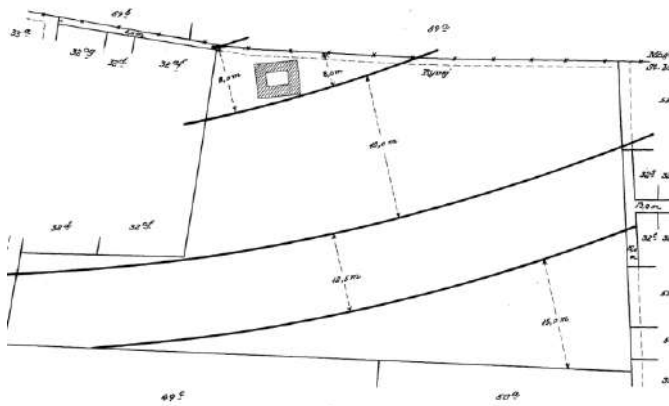
1	07.07.1932- 2298-12 Akt_12_J_510	Dok om byggelinier	Dokument om vejbyggelinje fsva. Ndr. Dragørvej med en indbyrdes afstand på 19 m, svarende til 9,5 m fra vejmyndighedens fastsatte midtlinje.	Dokumentet skal iagttages såfremt der er ønske om placering af byggefelt/facadelinjer ud mod Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune som vejmyndighed
2	30.10.1944- 10507-12 Akt_12_B_686	Dok om byggelinier mv	Dokument om at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 20 m og 22,5 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder. 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
3	27-02-1947 Akt_12_AJ_308	Dok om luftfartshindringer mv	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i 25 m højde over terræn eller derover grundet indflyvningen til Københavns Lufthavn.	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
4	02.02.1948- 19219-12	Dok om byggehøjder	Dokument om at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 20 m og 22,5 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet.	Trafikstyrelsen

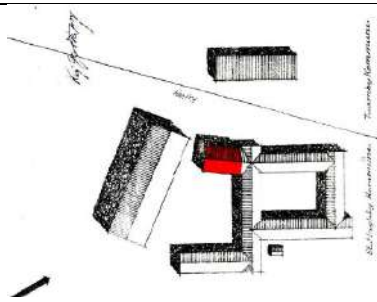
	Akt_12_B_686		områder. 	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	
5	02.02.1948-19220-12 Akt_12_B_59	Dok om byggehøjder, Vedr 31A1	Dokument om at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 15, 17,5 og 20 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder. 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
6	03.04.1950-161-12 Akt_12_F_104	Dok om bebyggelse og beplantning	Dokument om at bebyggelse og beplantning skal holdes på under 1 m i højden indenfor 25 m fra midterlinje af daværende Marineministerets parcel (i dag udskilt som del af A.P. Møllers Allé).	Dokumentets bestemmelser er jf. ordlyden alene gældende så længe, at Marineministeriet (Forsvarsministeriet) var ejer af den ejendom, som afkastede servitutlinjen. Da dette ikke længere er tilfældet, bør dokumentet aflyses i sin helhed, hvilket kan ske med ejendommens ejers tiltrædelse. Privatretlig tilstandsservitut, som kan	Forsvarsministeriet

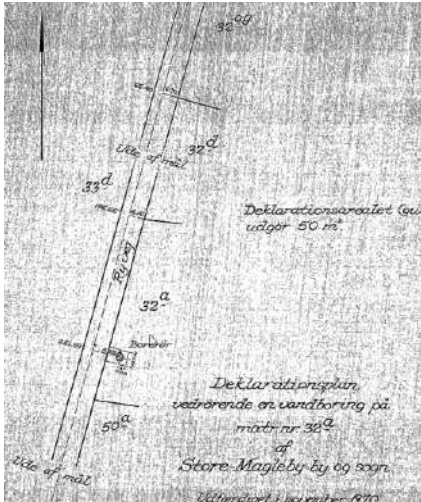
				reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	
7	25.02.1966-1496-12 Akt_12_B_626	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv	Dokument med udførlige bestemmelser om kloakering, veje, grundejerforening, udstykning og retningslinjer for opførsel af bygninger, ligesom dokumentet angiver, at der ikke må drives fabriksvirksomhed eller næring af nogen art. Dokumentet indeholder medlemspligt til grundejerforening. De tilstandsregulerende bestemmelser i dokumenter omfatter: Der påhviler de heromhandlede arealer følgende servitutmæssige bestemmelser: - Ingen parcel må udstykes med mindre end 700 m² nettoareal. - Kun 1/8 del af de enkelte parcelers nettoareal med tillægsareal efter landsbyggeovens § 29 må bebygges. Garager og mindre fritliggende udhuse med et samlet bebygget areal af indtil 35 m² for hver parcel medregnes ikke i det bebyggede areal. - På hver parcel må kun opføres een bygning til beboelse + dertil hørende garager og udhuse. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage + kælder og udnyttet tagetage. Som etage regnes desuden kælder hvis loft ligger mere end 1,25 m over terræn. - Bygningerne skal holdes mindst 10 m fra vejenes midtlinje og mindst 2,5 m fra naboskel. Mindre fritliggende udhuse og garager til beboernes behov kan dog tillades opført umiddelbart i naboskel, såfremt højden af taget i skellet ikke overstiger 2,4 m og bygningernes samlede længde i skel ikke overstiger 8 m, og dets størrelse ikke overstiger 35 m².	Særligt dokumentets bestemmelser i form af privatretlige tilstandsservitut skal iagttages ved vedtagelse af den nye lokalplan. Indeholder bestemmelser værende privatretlig tilstandsservitut, som kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune
8	31.08.1971-10416-12 Akt_12_B_626	Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering	Dokument om kabler til gadebelysning ført henover nuværende matr.nr. 50ad St. Magleby By, St. Magleby.	Dokumentet vedr. ikke ejendommen og bør aflyses på ejendommen. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Københavns Belysningsvæsen (antagelig overgået til Radius Elnet A/S)

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

Matr.nr. 32a St. Magleby By, St. Magleby

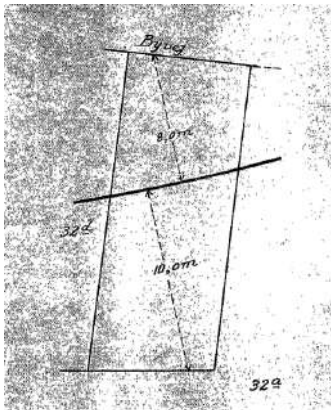
1	30.10.1944-10468-12	Dok om luftfartshindringer mv.	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32a er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være henvist til dokument tinglyst med dato/løbenummer 30.10.1944-10479, der angiver, at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 8 m, 10 m, 12,5 m og 15 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder. 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
2	04.11.1948-13346-12 Akt_12_F_528	Dok om en udhusbygning mv	Dokument om tinglyst vilkår for tilladelse til at bibeholde en af værnemagten opført udhusbygning. Bygningen kan når som helst forlang fjernet af kommunen uden udgift for det offentlige i anledning af en evt. vejudvidelse.	Dokumentet har ingen betydning for en kommende planlægning, men det kan med fordel undersøges, hvorvidt dokumentet fortsat har relevans eller bør aflyses. Dokumentet har karakter af offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune

					
3	17.05.1949- 2436-12 Akt_12_F_528	Dok om spildevandsanlæg mv	Dokument om forsøgsvis og midlertidig tilladelse til etablering af et spildevandsanlæg samt retningslinjer for vedligeholdelse og tilslutning.	Dokumentet har ingen betydning for en kommende lokalplanlægning, og det kan med fordel undersøges, hvorvidt dokumentet fortsat er aktuel eller om ejendommen er blevet tilsluttet offentlig kloak. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune
4	05.12.1970- 12808-12 Akt_12_F_528	Dok om brønd, boringer mv	Dokument om tilladelse til placering af borer og brønde og dertil nødvendige ledninger og kabler til indvending af drikkevand samt dertil nødvendige eftersyn, drift og vedligeholdelse. Dokumentet indeholder ingen rids men angiver i ordlyd at det omfatter det med blåt anførte areal.	Det kan overvejes, hvorvidt der skal trækkes LER-oplysninger for nærmere undersøgelser af evt. ledningsanlæg placering mv. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune (antagelig overgået til HOFOR)

5	05.12.1970- 12809-12 Akt_12_F_528	Dok om brønd, boringer mv.	Dokument om tilladelse til at Dragør (St. Magleby) kommunes vandværk kan placere diverse boringer, ventilbrønde med tilhørende råvandsledninger og elkabler på ejendommen som vist på bilag. De servitutbelagte arealer må ingensinde bebygges eller beplantes med større træer eller buske, hvis rodnet kan ødelægge vandledninger eller elkabler. Indeholder retningslinjer for vedligeholdelse og erstatning mv. 	Det kan overvejes, hvorvidt der skal trækkes LER-oplysninger for nærmere undersøgelser af evt. ledningsanlæg placering mv. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune (antagelig overgået til HOFOR)
6	08.12.1983- 25046-12 Akt_12_F_528	Dok om opstilling af kontorpavillon	Dokument om vilkår for landzonetilladelse til opstilling af kontorpavillon. Tilladelsen er tidsbegrænset og kun gældende til den 31.12.1988. 	Dokumentet indeholder intet rids, men det antages at være knyttet til den i BBR anførte bygning nr. 3. Da arealer i dag er overført til byzone er vilkåret om den tidsbegrænset tilladelse antagelig bortfaldet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

Matr.nr. 32af St. Magleby By, St. Magleby

1	18.09.1919- 904017-12 Hovedakt_12_F_529	Dok om bebyggelse, benyttelse mv Landsarkivnr. AD 900	Dokument om tilladelse til at Københavns Kommune kan anbringe elmaster samt et skab med kabler i jorden, samt vilkår for vedligeholdelse, erstatning mv. Dokumentet indeholder intet rids eller beskrivelse af anlæggets placering.	Det kan med fordel overvejes, hvorvidt der skal trækkes LER-oplysninger for nærmere undersøgelser af evt. ledningsanlæg mv. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Fremgår ikke af dokumentet men må antages at være nuværende ledningsejer, hvis anlægget fortsat er i brug.
2	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32af er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være henvist til dokument tinglyst med dato/løbenummer 30.10.1944- 10486, der angiver, at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 8 m og 10 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder. 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen

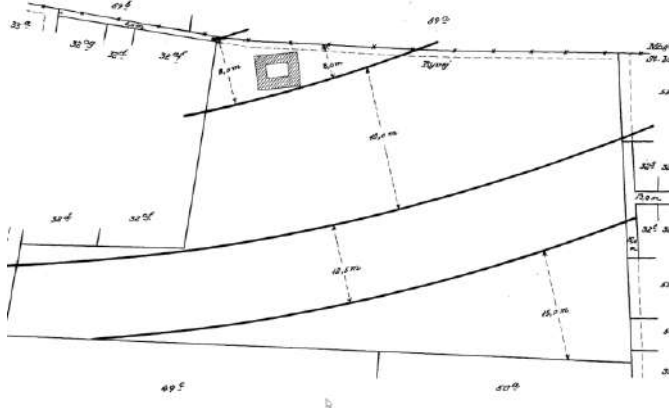
Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

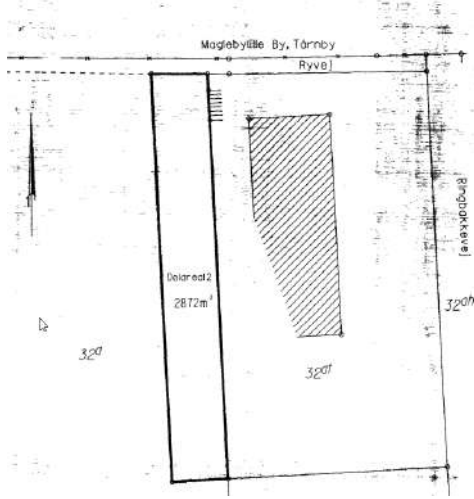
Matr.nr. 32ag St. Magleby By, St. Magleby

1	16.08.1938- 5578-12 Akt_12_V_374	Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv	Dokument om fjernelsesvilkår for tilladelse til at bibeholde en opført garage, som når som helst kan forlanges fjernet af kommunen uden udgift for det offentlige. Garagen kan ikke stedfæstes.	Dokumentet har ingen betydning for en kommende planlægning. Dokumentet har karakter af offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune
2	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32ag er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være tinglyst særskilt dokument vedr. matr.nr. 32ag tilsvarende matr.nr. 32a, 32d og 32af, men et sådant dokument kan ikke opsøges.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
3	01.10.1982- 15744-12 Akt_12_V_374	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv	Dokument om vilkår for landzonetilladelse til indretning af to værelser, sygestue for hunde, lager samt kontorer i tagetagen. Vilkårene er: - Der må højst indrettes værelser med et samlet areal på 35 m2. - Bygningen må fremover kun fremstå som bolig for én familie. - Der kan ikke forventes tilladelse til indretning af yderligere beboelsesareal eller lejlighed i tagetagen.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune
4	04.03.1983- 3969-12 Akt_12_V_374	Dok om indretning af ca 39 m2 bolig kun givet for John Madsen	Dokument om vilkår for landzonetilladelse til at indrette en ekstra selvstændig bolig på ca. 39 m2. Vilkåret er, at tilladelsen er kun gældende så længe John Madsen bebor lejligheden. Ved John Madsens fraflytning skal den selvstændige bolig nedlægges og ejendommen skal herefter fremstå som bolig for én familie.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

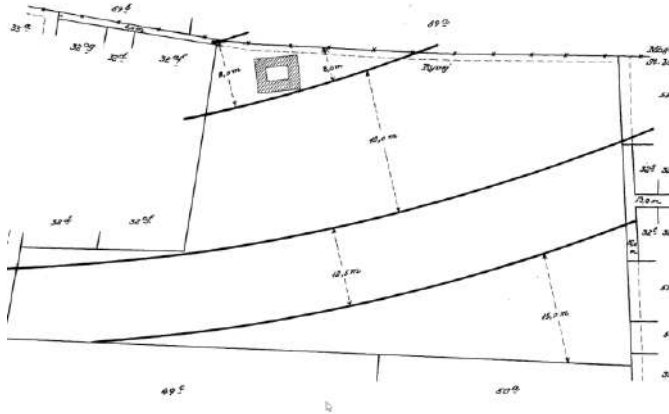
Matr.nr. 32at St. Magleby By, St. Magleby

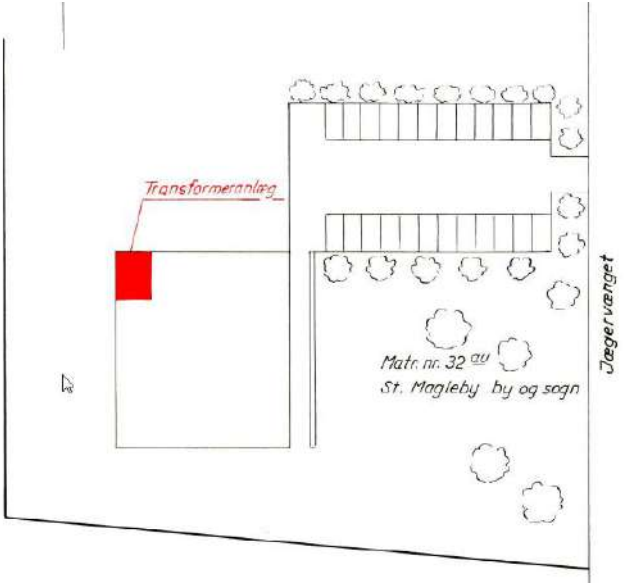
1	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32at er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være henvist til dokument tinglyst med dato/løbenummer 30.10.1944-10479, der angiver, at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 8 m, 10 m, 12,5 m og 15 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder (matr.nr. 32at er udstykket fra 32a siden tinglysningen) 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
2	13.06.1996- 511307-12 Akt_12_E_262	Dok om forbud mod motorafprøvning	Dokument om forbud mod anvendelse af delareal til motorafprøvning.	Privatretlig tilstandsservitut, som kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør kommune

					
3	22.04.2020- 1011809492 Hovedakt_12_E_262	Accept af anlæg af naturgasstikledning	Dokument om naturgasstikledning, herunder forbud mod beplantning og bebyggelse, der kan være til gene for ledningsanlægget, inden for 1 meter på hver side af ledningen. Endvidere bestemmelser om, at der inden for deklarationsarealet ikke må placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 40 cm uden påvisning og aftale med ledningsejeren, ligesom jorden i almindelighed ikke må bearbejdes dybere end 40 cm. Der må ikke graves, bores mv. med mekaniske redskaber nærmere end 1 m fra ledningsmide uden særlig tilladelse fra ledningsejeren. Ledningen er ikke underlagt gæsteprincippet. 	Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Evida Nord A/S

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

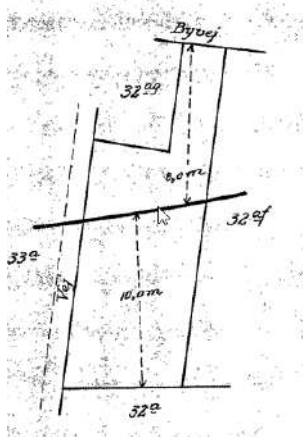
Matr.nr. 32au St. Magleby By, St. Magleby

1	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32a er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være henvist til dokument tinglyst med dato/løbenummer 30.10.1944-10479, der angiver, at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 8 m, 10 m, 12,5 m og 15 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder (matr.nr. 32au er udstykket fra 32a siden tinglysningen) 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
---	---	--	--	--	-----------------

2	08.01.1973-316-12 Akt_12_K_682	Dok om el-transformeranlæg, Ikke til hinder for prioritering	Dokument om tilladelse til anbringelse af transformeranlæg i et rum i kælderen, herunder tilladelse til have kabler liggende fra/til anlægget. 	Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Københavns Belysningsvæsen (antagelig overgået til Radius Elnet A/S)
3	25.04.2006-9079-12 Akt_12_T_83	Tillæg til dokument om elforsyning/transformeranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S.	Dokument om skift af påtaleberettiget til ovenstående servitut fra Københavns Belysningsvæsen til Københavns Energi Holding A/S d. 21. december 2004.	Anden privatretlig aftale som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Københavns Energi Holding A/S (antagelig overgået til Radius Elnet A/S)

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

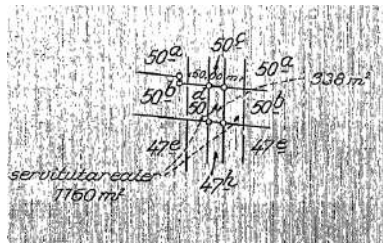
Matr.nr. 32d St. Magleby By, St. Magleby

1	19.01.1938- 10253-12 Akt_12_Æ_286	Dok om ret til at drive støjende erhverv, specielt kennel	Vilkår fra skøde tinglyste servitutstiftende i forbindelse med udstyknings og salg af matr.nr. 32ag St. Magleby By, St. Magleby. Ejer af restejendommen skal tåle, at der på matr.nr. 32ag drives støjende erhverv, specielt hundekennel.	Anden privatretlig aftale, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Ejeren af den solgte parcel matr.nr. 32ag St. Magleby By og Sogn
2	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om begrænsning på bebyggelse mv. i varierende højde, men matr.nr. 32d er ikke anført i de dokumentet anførte ejendomme. Det antages derfor, at der i stedet i tingbogen skulle have være henvist til dokument tinglyst med dato/løbenummer 30.10.1944- 10487, der angiver, at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige henholdsvis 8 m og 10 m i højden inden for de på tinglysningsridset anførte områder 	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
3	05.01.1950- 17108-12 Akt_12_Æ_286	Dok om sommerhus mv	Dokument om vilkår for tilladelse til opførelse af et træhus. Vilkårene lyder: - Bygningen må ikke anvendes til beboelse, kun til dagophold. - Der må ikke indrettes ildsted i køkkenet.	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune

			- Ved overtrædelse af servitutbestemmelser kan bygningen forlanges fjernet uden udgift for det offentlige inden for 1 måned. Bygningen kan ikke stedfæstes med sikkerhed, men antages at være bygning anført på nedenstående ortofoto fra 1954. 		
4	13.05.1988-5725-12 Akt_12_Æ_286	Dok om indretning af 2 tennisbaner mm	Dokument om vilkår for landzonetilladelse til anlæg af to tennisbaner med følgende vilkår: - Bestemmelser for beplantning og vedligeholdelse omkring banerne. - Tilladelsen er tidsbegrænset til 10 år (er ved allonge forlænget frem til 2007) - Der må ikke forekomme udendørs oplag og skiltning. 	Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Dragør Kommune

Nr.	Tinglysningsdato	Servitut	Beskrivelse	Type og betydning for projekt	Påtaleberettiget
-----	------------------	----------	-------------	-------------------------------	------------------

Matr.nr. 50b St. Magleby By, St. Magleby

1	30.07.1914- 904633-12 Hovedakt_12_V_38 0	Dok om højspænding mv,	Dokument om tilladelse til at Københavns Kommune kan anbringe elmaster samt et skab med kabler i jorden, samt vilkår for vedligeholdelse, erstatning mv. Dokumentet indeholder intet rids eller beskrivelse af anlæggets placering.	Det kan med fordel overvejes, hvorvidt der skal trækkes LER-oplysninger for nærmere undersøgelser af evt. ledningsanlæg mv. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Fremgår ikke af dokumentet, men må antages at være nuværende ledningsejer, hvis anlægget fortsat er i brug.
2	30.10.1944- 10468-12 Akt_12_AE_34	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 55	Dokument om at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige 17,5 m.	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
3	27-02-1947 Akt_12_AJ_308	Dok om luftfartshindringer mv	Dokument om at bygninger og bevoksning mv. af hensyn til indflyvningen til Københavns Lufthavn ikke må overstige 25 m.	Dokumentet skal iagttages i forhold til højde på ny bebyggelse/anlæg inden for planområdet. Offentligretlig servitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Trafikstyrelsen
4	09.12.1950- 18512-12 Akt_12_V_380	Dok om beplantning og bebyggelse	Dokument om at bebyggelse og beplantning skal holdes på under 1 m i højden indenfor 25 m fra midterlinje af daværende Marineministerets parcel (i dag udskilt som del af A.P. Møllers Allé). 	Dokumentets bestemmelser er jf. ordlyden alene gældende så længe, at Marineministeriet (Forsvarsministeriet) var ejer af den ejendom, som afkastede servitutlinjen. Da dette ikke længere er tilfældet, bør dokumentet aflyses i sin helhed, hvilket kan ske med ejendommens ejers tiltrædelse. Privatretlig tilstandsservitut, som kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Forsvarsministeriet

5	21.06.1967- 5414-12 Akt_12_E_13	Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering	Dokument om retten til anlæg af kabel til elforsyning mellem matr.nr. 50b og 50ac St. Magleby By, St. Magleby. Dokumentet indeholder intet rids.	Det kan overvejes, hvorvidt der skal trækkes LER- oplysninger for nærmere undersøgelser af evt. ledningsanlæg placering mv. Privatretlig rådighedsservitut, som ikke kan reguleres/ændres/slettes i forbindelse med lokalplanlægningen med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18.	Københavns Belysningsvæsen (antagelig overgået til Radius Elnet A/S)
---	---------------------------------------	---	--	--	---