DRAGØR
KOMMUNE

Helhedsplan for Erhvervsområde Nord

Borgermøde den 4. november 2026



Dagsorden

1. Velkommen til v/borgmester Kenneth Gøtterup
2. Præsentation af helhedsplanen v/ Forvaltningen
3. Opklarende spørgsmål fra salen
4. Videre proces og tak for i aften

DRAGØR
KOMMUNE

Baggrund for helhedsplanen

- Politisk beslutning i 2025
  - Videreføre erhvervsområdets eksisterende karakter, fokus på bæredygtighed og klimatilpasning samt fastlægge en overordnet vejstruktur
- Den aktuelle helhedsplan - fortsætter i høring og skal besluttes politisk
- Nye muligheder - hvad betyder det for helhedsplanen?

DRAGØR KOMMUNE

Hvorfor en helhedsplan?

- Strategisk og visionært grundlag der fastlægger de overordnede mål og principper for områdets udvikling
- Giver en fælles retning for fx bebyggelse, byrum, trafik og grønne områder
- Ikke juridisk bindende – giver ikke i sig selv mulighed for at gennemføre byggeri eller anlæg
- De konkrete og juridisk bindende regler fastlægges først i lokalplanen, hvor der bl.a. er krav om miljøvurderingsscreening, offentlig høring og politisk behandling

DRAGØR KOMMUNE

Politisk bestilling

- 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.
- At området har samme karakteristik som det nuværende AP Møllers Alle nr. 1-43, også hvad angår højde og fodaftryk.
- At byggeriet etableres som et bæredygtigt byggeri med fokus på energibesparende tiltag.
- At der etableres regnvandshåndtering, bassiner på området og der generelt på arealet etableres grønne områder. Og at der etableres beplantningsbælte mod de omkringliggende veje.
- At forvaltningen kommer med forslag til en vejledende vejstruktur, herunder med mulighed for støjdæmpende foranstaltninger af hensyn til omkringliggende boligområder.

DRAGØR
KOMMUNE

Helhedsplanen

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. Fleksibel udstykning skal sikre at området kan tilpasses fremtidige behov.

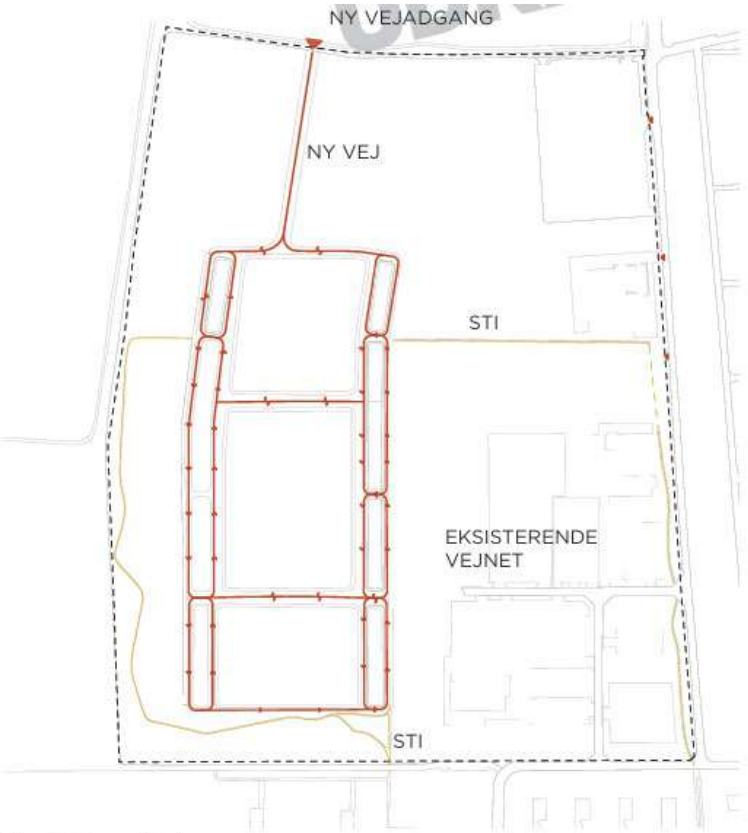
4. Et bæredygtigt og velfungerende erhvervsområde

- 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

- Rammesætter udviklingen af det nye erhvervsområde
- Skaber grundlag for en langsigtet og bæredygtig udvikling
- Sammenkobler erhvervsudvikling, infrastruktur, landskab og arkitektur

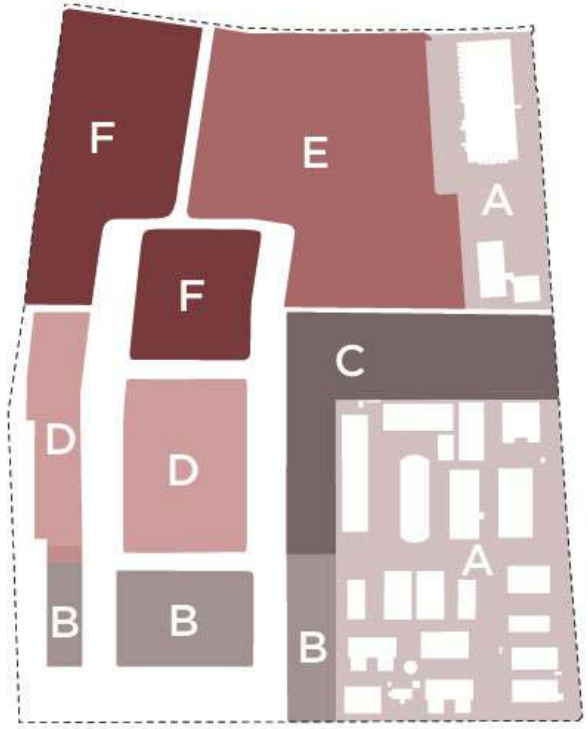


Helhedsplanen - Infrastruktur



Figur 3: Vej- og stistruktur

- Infrastruktur og arealanvendelse tænkes sammen fra starten
- En overordnet vejstruktur sikrer god trafikafvikling
- Området kan udvikles fleksibelt og etapevist
- Helhedsplanen skaber rammerne – lokalplan og projektering fastlægger detaljerne

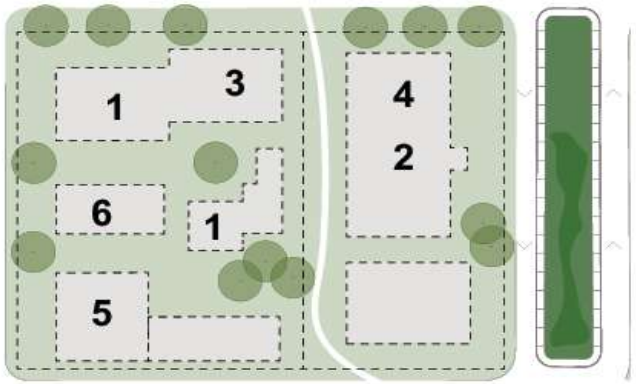


Figur 11: Delområder

DRAGØR KOMMUNE

Helhedsplanen - Virksomhedstyper

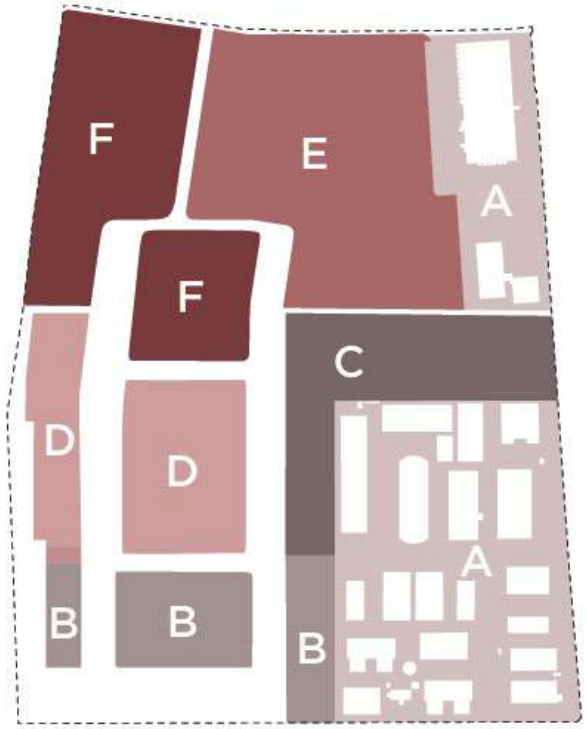
- Virksomheder i miljøklasse 1–3
  - Primært målrettet mindre håndværks- og produktionsvirksomheder
  - Ikke målrettet lager, logistik eller virksomheder med stort behov for tung trafik
- Nye muligheder på vej
  - Fx støjfølsomme virksomheder (fx mere kontor, serviceerhverv)



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 11: Delområder

DRAGØR KOMMUNE

Støj - analyse

- Ved trafikstøj opleves en forskel på 2-3 dB normalt som en hørbar ændring.
- Den største ændring i støjniveau forventes at være 1,0-1,5 dB lige syd for kystvejen. Denne ændring forventes knapt hørbar.
- For øvrige boliger i området forventes ændringen ikke hørbar.



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

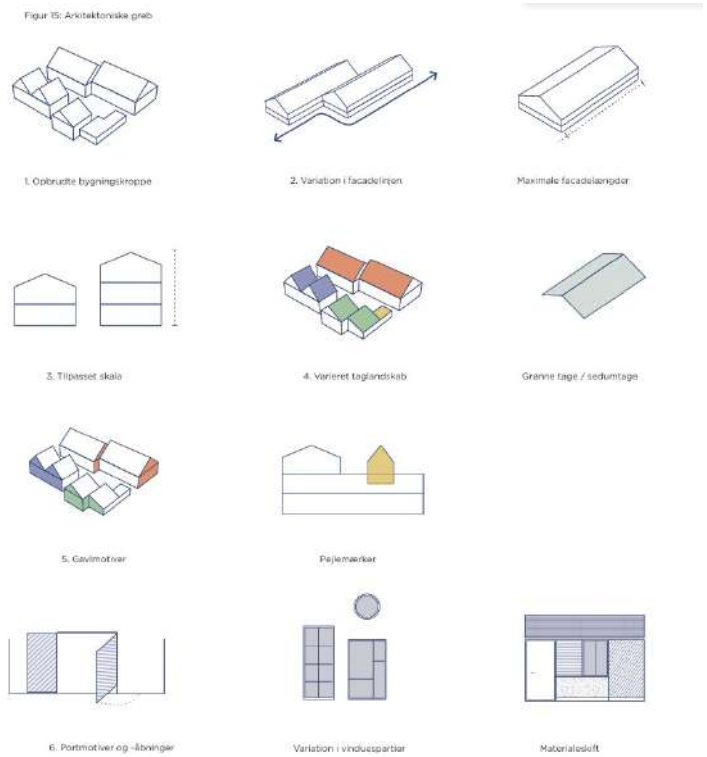
- *Ændring på under 0,5 dB*
- *Ændring på 0,5-1,0 dB*
- *Ændring på 1,0-1,5 dB*

DRAGØR KOMMUNE

Helhedsplanen - Arkitektur

- Ny bebyggelse viderefører karakteren langs A. P. Møllers Allé
  - Fokus på en afstemt skala, højde og volumen
- Et fælles arkitektonisk afsæt sikrer sammenhæng i området
- Fokus på energieffektive løsninger og klimavenlige materialer
- Ressourcebevidst projektering og langsigtede løsninger
- Samspil mellem bygninger, landskab og klimatilpasning





DRAGØR KOMMUNE

Helhedsplanen – Det blå og grønne

- Grønne arealer og beplantningsbælter skaber en naturlig afgrænsning
- Regnvand håndteres lokalt gennem bassiner og andre klimatilpasningsløsninger
- Den grønne struktur understøtter både natur, identitet og klimatilpasning





Opmærksomhedspunkter i den videre planlægning

- Trafikpåvirkning og -regulering
- Sydvagten
- Miljøklasser/virksomhedstyper
- Støj – fra virksomheder og vej
- § 3 beskyttet natur - Køjevælen
- Bevaringsværdige bygninger

DRAGØR KOMMUNE

Proces for helhedsplanen

- Otte ugers offentlig høring inkl. borgermøde
- Indkomne høringssvar gennemgås og vurderes med henblik på eventuelle ændringer
- Den endelige helhedsplan forelægges til politisk godkendelse

DRAGØR
KOMMUNE

Proces efter helhedsplanen

- Når helhedsplanen er endelig godkendt, vil grundejerne have mulighed for at udarbejde et eller flere lokalplanforslag i samarbejde med Dragør Kommune

- Byggemodning
  - fx vand- og varmeforsyning, vej- og adgangsforhold, arkæologiske undersøgelser

DRAGØR
KOMMUNE

Opklarende spørgsmål fra salen

DRAGØR
KOMMUNE

Tak for i aften

- HUSK – send dit høringssvar til pt@dragoer.dk inden den 8. december 2026.

DRAGØR
KOMMUNE

DRAGØR
KOMMUNE