

## Bilag 1 Principper for udvikling af Erhvervsområde Nord

*(uddrag fra dagsordenspunkt fra Kommunalbestyrelsens møde den 2. november 2023)*

I den videre dialog med grundejerne vil forvaltningen tage udgangspunkt i vedlagte grundskitse, bilag 4 samt oplæg til grønne løsninger, bilag 5. Grundskitsen viser grundstørrelser og volumener, som ligger tæt op af det eksisterende erhvervsområde i den nordlige del af kommunen. Grundskitsen vil således give mulighed for planlægning af flere parceller i området, hvor forskellige typer transport-, lager- logistik- og håndværksvirksomheder vil kunne etablere sig over tid.

Der er også udarbejdet en principskitse, der viser, at udstykningen af området kan gøres fleksibel, så grunde kan lægges sammen. Flere mindre grunde og fleksible grundstørrelser skal gøre området robust og attraktivt over længere tid.

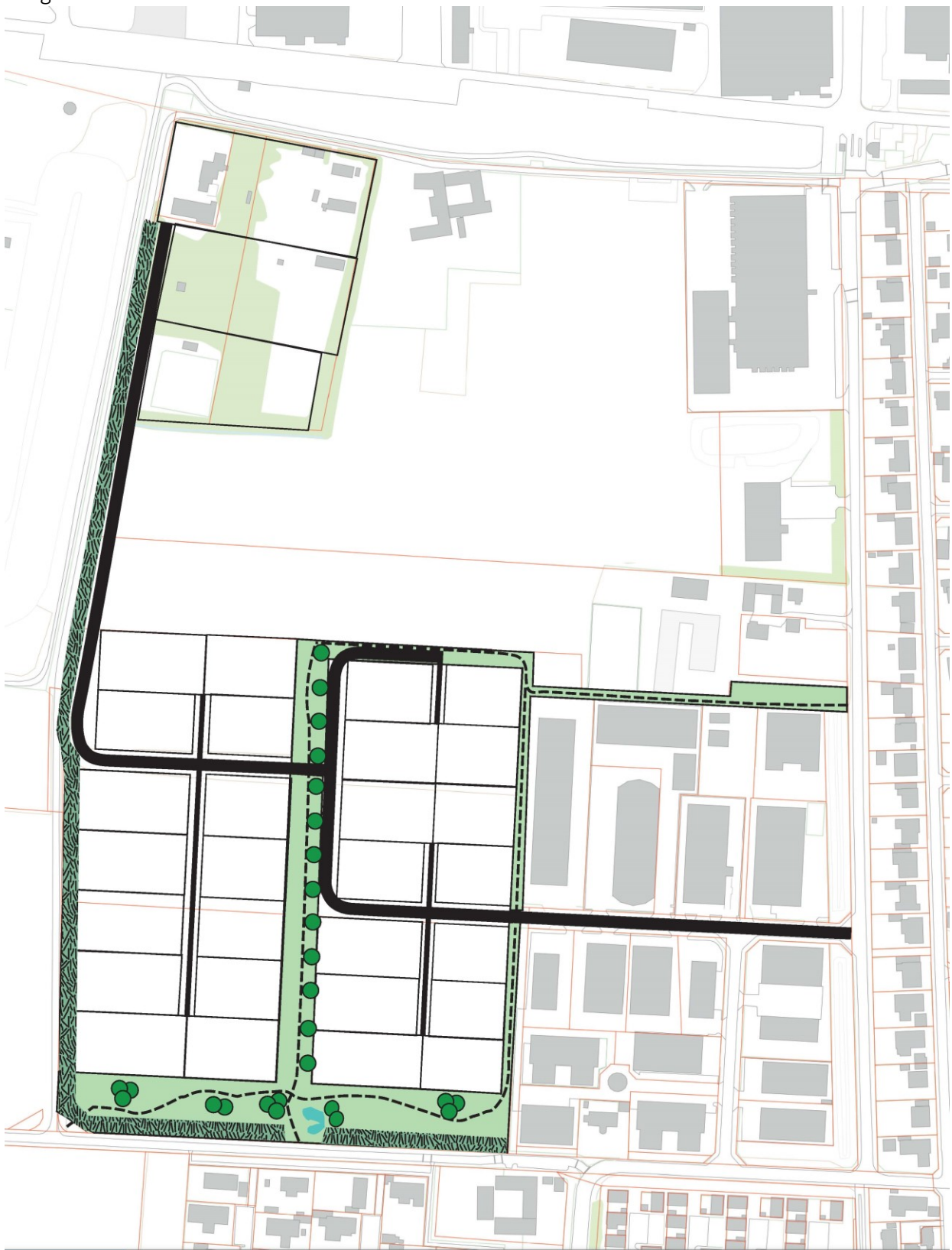
I grundskitsen er indtegnet et diagrammatisk oplæg til flere grønne friarealer og stiforbindelse gennem området. Der er endnu ikke indtegnet og reserveret plads til afvanding, da der ikke forelægger en analyse af, hvordan det bedst løses at håndtere regnvand på arealet.

Endelig viser grundskitsen, hvordan administrationen forestiller sig udviklingen vil kunne ske i to faser, på baggrund af den tidligere dialog med grundejerne. Den overordnede arealdisponering kan dog ændre sig løbende i planprocessen, når administrationen i samarbejde med grundejere skal finde frem til den bedste løsning for området.

I det videre arbejde med erhvervsområde nord vil forvaltningen arbejde med at afsøge grønne og bæredygtige løsninger, som reducerer CO<sub>2</sub>-udledning eller gør området mere klimarobust fx solceller, klimaskærm på bygningerne, grønne strøg, bæredygtig regnvandshåndtering (grønne tage, permeabel belægning og grøftemotiv), begrønningsgrad i området, "grønne parkeringspladser" (el- og delebiler) og eventuelt andre fællesfaciliteter/lokaler.

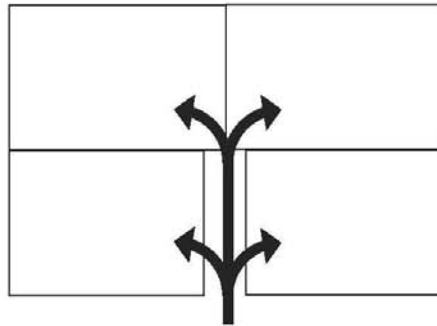
Derudover er planafdelingen for nylig blevet opmærksom på, at dele af erhvervsområde nord muligvis ligger godt i forhold til placering af en varmepumpe til kollektiv fjernvarmeforsyning af Dragør Kommune. CTR er i dialog med grundejere i området, og planafdelingen vil indgå i en forhåndsdialog om mulighederne, såfremt det bliver aktuelt.

Endelig findes der tinglyste servitutter, som begrænser højderne på de forskellige matrikler, da de ligger nær lufthavnen. Der skal udarbejdes en servitutredigelse, der kortlægger, hvilke servitutter der har indflydelse på planlægningen, både i forhold til højder, men også hvis der findes andre begrænsninger.

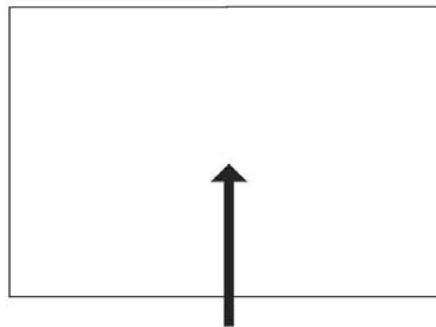




Fleksibel udstykning



Eller...





### **Erhvervsområde nord – muligheder for grønne tiltag**

Som grundejere kan kommunen stille større krav til bæredygtighed ved salg af ejendomme fx DGNB-certificering. Ved lokalplanlægning af private arealer er kommunen begrænset af planlovens muligheder for krav til lokalplanen, samt grundejernes vilje og lyst til høje ambitioner.

Muligheder jf. gældende planlov:

- Solceller (obs på nærhed til lufthavn)
  - Grønne tage (opsamling af regnvand, nedsættelse af varmeø-effekten)
  - LAR-løsning (grøftemotiv)
  - Grønne strøg til sti (ikke rekreativ anvendelse)
  - Materialer til tage og facader (bygningernes klimaskærm)
    - F.eks. træ
  - Genanvendelse af bygningsmasse (nedrivning skal undgås)
  - Belægningstyper/belægningsgrad
    - F.eks. permeabel belægning (obs på tunge køretøjer i erhvervsområde)
  - Fælleshus der kan rumme f.eks. kantine/kontorer (obs på støj)
- 
- Beplantning – begrønningsgrad, typer af beplantning der tåler fremtidens klima (ny mulighed)
  - Omfang og beliggenhed af "Grønne" parkeringspladser til el- og delebiler/krav om ladeinfrastruktur (ny mulighed)
  - Klima i formålsparagraf (ny mulighed, symbolsk)

Copenhagen Capacity har blandt mange muligheder også nævnt at det kan afsøges at arbejde med en grøn klynge dvs. en række af virksomheder, som producerer bæredygtige byggematerialer eller energi fx små vindmøller. Ifølge Copenhagen Capacity findes der en række små virksomheder/kontorer inde i Købehavn inden for green tech, som har brug for lidt større lokaler til produktion, testing og lager. Det er dog usikkert hvilket potentiale idéen har.

Administrationen vurderer dog at en klynge primært skal skabes gennem aktiv indsats fra grundejer omkring salg og profilering.