

Indkaldelse af ideer og forslag

Dragør Kommune påbegynder planlægningen af et nyt erhvervsområde mellem Ryvej, A. P. Møllers Allé og Ndr. Dragørvej, se placeringen nedenfor.

Forud for større ændringer i kommuneplanen skal kommunen i henhold til planloven indkalde idéer og forslag, se planlovens § 23 c.

Hvis du har forslag, ideer eller bemærkninger til den forestående planlægning, vil kommunen meget gerne høre fra dig senest mandag den 8. maj 2023.

Kortet herunder viser med gul signatur afgrænsningen af området, der vil blive omfattet af det nye kommuneplantillæg. Afgrænsningen af området for en ny lokalplan bliver ikke nødvendigvis den samme.



Baggrund

Indenrigs- og Boligministeren har i december 2021 udstedt et landsplandirektiv, der giver Dragør Kommune mulighed for at udlægge et nyt erhvervsområde. Kommunalbestyrelsen har længe ønsket at kunne udlægge området til erhverv, og med det nye landsplandirektiv er det nu muligt at igangsætte planlægningen.

Virksomhedstyper

Fra ministeriets side er det en betingelse, at området kun udlægges til erhverv, som ikke er støjfølsomt og dermed ikke begrænser lufthavnens drifts- og udviklingsmuligheder.

Ifølge landsplandirektivet er det erhverv som f.eks. industri- og produktionserhverv, transport- og logistikvirksomheder og lagerfaciliteter. Arealerne kan derimod ikke udlægges til andre mere støjfølsomme erhverv såsom kontorer, institutioner, liberale erhverv, hotel, restauration mv.

Der vil således overvejende være tale om virksomheder med relativ stor andel af tung trafik, som dels vil stille krav til den overordnede trafikbetjening af området og dels vil stille krav til udformningen af områdets nye veje.

Dragør Kommune er ikke interesseret i at skabe mulighed for etablering af virksomheder, der betegnes som klasse 6 eller 7 virksomheder i forhold til miljøpåvirkninger, da området ligger relativt tæt på eksisterende boligområder.

Klasse 6 virksomheder er f.eks. akkumulatorfabrikker, mindre asfaltfabrikker, beton- og betonvareindustrier samt bryggerier. Klasse 7 virksomheder er f.eks. affaldsanlæg, bilophugningspladser, biogasanlæg, cellulose-, papir- og papfabrikker samt jern- og stålværker.

Disse virksomheder skal vejledende placeres, så der er en afstand til miljøfølsomme anvendelser på minimum 300 meter. Sådanne virksomheder vil derfor være svære at placere inden for det nye erhvervsområde, da afstande til omkringliggende områder med miljøfølsomme anvendelse (eksempelvis boliger eller kontorer) kun er over 300 m i en meget lille del af erhvervsområdet. Det vil derfor være svært at placere disse virksomheder fornuftigt i området.

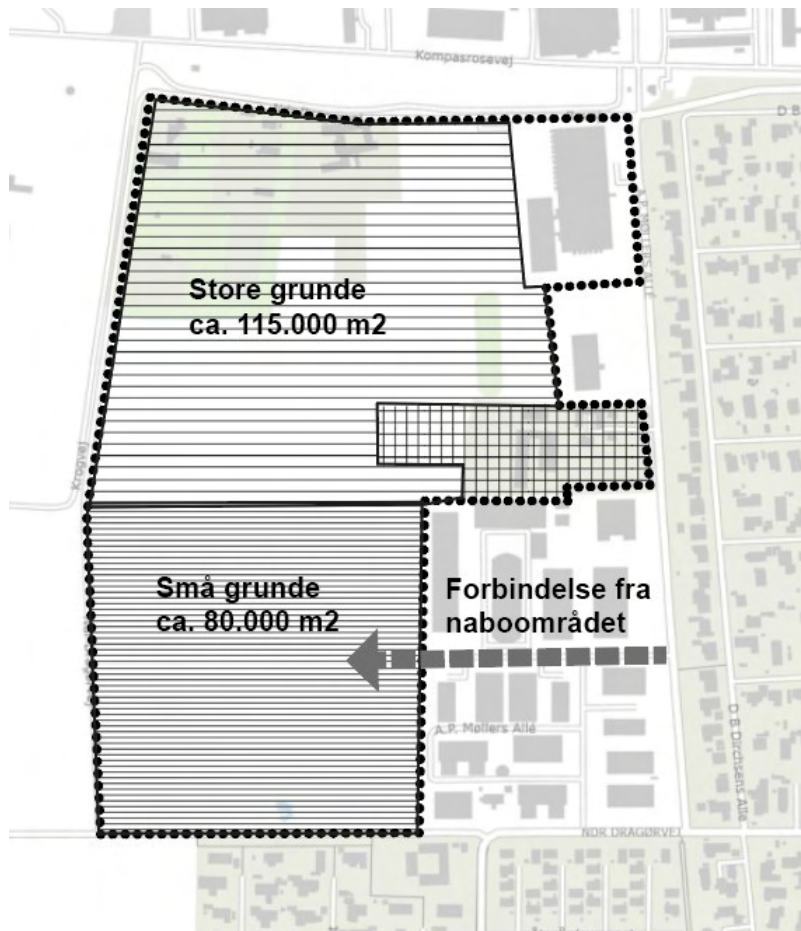
Hertil kommer, at kommunen ikke er interesseret i den slags virksomheder, da der er stor sandsynlighed for, at de vil skabe en større mængde meget tung trafik.

Udformning af området

Området er nabo til erhvervsområdet ved A. P. Møllers Allé, der fremstår med høj tæthed og ensartethed i sin arkitektoniske fremtræden.

En struktur for området, kunne være at videreføre den høje tæthed og urbaniteten på dele af det nye areal. Eksempelvis på den del af det nye område, der ligger som nabo til det eksisterende område.

Med ønsket om at kunne bygge videre på den eksisterende virksomhedsstruktur, med både mindre og mellemstore grunde, kunne området deles i to områder, med hver deres struktur.



Det sydlige område vil udgøre ca. 80.000 m², mens det nordlige område vil udgøre ca. 115.000 m². Der vil dog skulle fratrækkes areal til brug for nye veje, tekniske anlæg, grønne forbindelse (eksempelvis en cykelsti) og lignende.

Hvis hver grund i det sydlige areal opdeles i en størrelse på maksimalt 2000 m², vil der på det sydlige område kunne udstykkes omkring 30 grunde. På det nordlige område vil der med en grundstørrelse på 6-7.000 m² kunne udstykkes ca. 13 grunde. Altså 43 grunde i alt.

Der er efterspørgsel på tomme erhvervsgrunde i hovedstadsområdet, herunder også større grunde til eksempelvis lagerbygninger. Derfor kunne en anden struktur være, at området opdeles i 2-4 større grunde for at tilgodese de virksomheder, der efterspørger denne type grund.

Bebyggelsens omfang

Det er kommunens ønske at skabe det planlægningsmæssige grundlag for et område med en bebyggelse med arkitektonisk kvalitet, som det er tilfældet med det nuværende område ved A. P. Møllers Allé. Her er bebyggelsesprocenten i kommuneplanen 50, og det forventes, at det nye område vil blive tildelt en bebyggelsesprocent i samme omfang.

De virksomheder, som kan indgå i planen, er som nævnt begrænset til industri- og produktionserhverv, transport- og logistikvirksomheder og lagerfaciliteter. Flere af disse virksomhedstyper har behov for en vis højde på deres bygninger. Dragør Kommune har i den forbindelse fået lavet nogle snit, der viser bygninger med højder på mellem 12 og 25 meter i relation til eksisterende bebyggelse på A. P. Møllers Allé. Du kan se snittene i bilaget der ligger nederst i dette dokument.

Planprocessen

Før arealet kan byggemodnes og erhvervsområdet realiseres, skal der udarbejdes et tillæg til den gældende Kommuneplan 2022 samt en ny lokalplan for området.

Både forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplaner vil senere komme i offentlig høring, hvor det vil være muligt at komme med bemærkninger til planerne.

En ændring af kommuneplanrammen fordrer, at der forinden gennemføres en offentlig forhøring, hvor alle kan indsende ideer og forslag, jf. planlovens § 23 c.

Derfor vil vi meget gerne høre fra dig, hvis du har ideer til den kommende planlægning, gerne i forhold til følgende spørgsmål:

- Hvordan kan det nye erhvervsområde udvikles i sammenhæng med det omkringliggende område med boliger og eksisterende erhverv?
- Hvad ser du af muligheder og udfordringer ved enten at udstykke arealet til 40-45 blandet størrelse virksomheder eller alternativt 2-4 store virksomheder?
- Hvad skal vi være særligt opmærksomme på i området?

Idéer og forslag til planlægning, som ikke tager udgangspunkt i ovenstående spørgsmål, kan også indsendes.

Send gerne dine ideer og forslag på mail til pt@dragoer.dk senest mandag den 8. maj 2023. Mærk din besvarelse med "Ideer og forslag til nyt erhvervsområde".

Vær opmærksom på, at vil blive behandlet politisk, og at evt. høringssvar vil indgå som bilag til dagsordenspunktet. De bliver dermed offentligt tilgængelige på kommunens hjemmeside med alle indeholdte oplysninger; herunder evt. personoplysninger. Vær desuden opmærksom på, at alle bemærkninger er omfattet af aktindsigt.

Yderligere information om planlægningen kan fås ved henvendelse til planteamet på pt@dragoer.dk.

Eksempler på højder i det nye erhvervsområde nord

Der er udarbejdet to snit i henholdsvis det nye erhvervsområde, som man kan forestille sig, at det kommer til at se ud, og i det gamle erhvervsområde: Den sorte by.

I det nye erhvervsområde er der tale om fiktive bygninger, der alene skal illustrere to forskellige højder på bebyggelsen: 12m og 25m. I den sorte by er snittene tegnet som illustreret på nedenstående luftfoto.

Der er således tale om et øst-vest snit og et nord-syd snit.

Formålet med de to snit er at skabe mulighed for at vurdere, hvor høj bebyggelsen i det nye erhvervsområde kan blive.



1:1.000

Snit A-A Max højde 25 m



— 25 m

— 12 m

— 8 m

Snit A-A Max højde 12 m



— 12 m

— 8 m

Ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse - Den sorte by

1:1.000

Snit B-B Max højde 25 m



Snit B-B Max højde 12 m



Ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse - Den sorte by