

REMA Ejendom A/S

REMA Butiksudvikling A/S – CVR. 20861606

Dragør Kommune
Kirkevej 7
2791 Dragør

Att.: Teknisk Direktør Mette Jeppesen, Udvalgsformand Allan Holst

□ Hundige Strandvej 190, 1. sal.
DK – 2670 Greve
Tlf.: 36 34 14 40

□ Marsalle 32
DK – 8700 Horsens
Tlf.: 88 81 60 00

Direkte: 43 57 32 04
Mobil: 40 44 43 40
E-mail: lt@remaejendom.dk

Dato: 3. november 2015

Vedr.: Etablering af REMA 1000 dagligvarebutik på Sdr. Kinkelgade 27, St. Magleby

I forlængelse af positiv og konstruktiv møderække med politisk og administrativt niveau skal vi hermed udbede os kommunens principielle stillingtagen til etablering af en ca. 920-1.000 m² stor dagligvarebutik på adressen Sdr. Kinkelgade 27 med ca. 43-45 tilhørende parkeringspladser. Med udgangspunkt i den tidligere politiske behandling af sagen samt efterfølgende drøftelse med kommunen, er i prioriteret rækkefølge vedlagt tre forslag til projektet bestående af en situationsplan med eksisterende vejforhold og en visualisering af hvordan en eventuel bygning kan se ud.

Til hver af de tre forslag er endvidere vedlagt en alternativ situationsplan, hvor vejprojektet "Miljøprioriteret Gennemfartsvej" fra 1994 indgår med vejindsnævring af Englandsvej og etablering af lyskryds. Vejprojektet kan give mulighed for, at kommunen kan frasælge ca. 280 m² jord, hvorved parkeringspladsen kan indrettes med lidt flere parkeringspladser.

Generelt for alle tre projektforslag skal det præciseres, at bygningen er placeret så langt tilbage i det sydøstlige hjørne på grunden som muligt under hensyntagen til naboer syd og øst herfor samt for at sikre en trafikal mulig og sikker varelevering til butikken. Alle bygningsretlige krav til skel og naboer er overholdt.

Bygningerne er vist i pudset hvid overflade med enkle og klassiske murdetaljer, men kan naturligvis tilpasses eventuelle krav i et forhåbentlig videre samarbejde. Der etableres en åben grøn parkerings- og torveplads nord og vest for bygningen, og ambitionen er at skabe en pæn og harmonisk "indkørsel" til St. Magleby, når man kommer fra vest.

Som det fremgår på visualiseringen vedlagt hver enkelt forslag, er tanken at etablere en grøn hæk på ca. en meter i højden rundt om parkeringspladsen ud mod Englandsvej for både at give et grønt sammenhængende indtryk og skærme for indsyn til belægningen på parkeringspladsen. Hækken vil samtidig skærme for gener fra bilers forlygter på parkeringspladsen ud på Englandsvej.

Ønsket er at skabe et grønt, attraktivt og aktivt miljø, der vil tilføje en bymæssig karakter til området samtidig med områdets karakteristika bibeholdes. Hegn til naboer begrønnes og der kan plantes træer langs hele det østlige skel samt i en del af det sydlige skel mod øst, såfremt det ønskes.

Forslag 1

Forslag 1 viser en butik med et bruttoareal på ca. 930 m², hvoraf ca. 630 m² udgør salgslokalet (standard er ca. 1.040 m² brutto og ca. 700 m² salgslokale). For at opnå et velfungerende salgslokale og samtidig gøre det muligt at etablere en klassisk bygning med sadeltag som vist i visualiseringen, er denne situationsplan disponeret med en mindre overskridelse på ca. 50 centimeter af vejbyggelinien til Englandsvej. Overskridelsen sker i forbindelse med vindfanget i bygningens nordvestlige hjørne og drejer sig om i alt 0,9 m².

REMA 1000

REMA Ejendom A/S

REMA Butiksudvikling A/S – CVR. 20861606

Visualiseringen viser en bygning med et udtryk og en arkitektur, der afspejler den byggestil, der findes i St. Magleby og Dragør med kalkede huse og røde vingeteg. Bygning er sammensat af tre tværgående bygningskroppe så skalaen brydes og det samlede indtryk fremstår som 3 særskilte bygninger, der hver især har en volumen, skala og arkitektur som St. Magleby og Dragør i øvrigt. Dermed falder bygningen harmonisk ind i det omkransende byområde. Højden på bygningen er ca. 8,2 - 8,5 meter.

Forslag 2

Forslag 2 viser en situationsplan og en bygning, der er bygget op over samme model som forslag 1, men med justering af facaden til Englandsvej. Udgangspunktet er at bibeholde samme klassiske bygning med sadeltag og et moderne salgsareal samtidig med at byggelinien til Englandsvej ikke overskrides.

Det giver fortsat en bygning sammensat af tre tværgående bygningskroppe, dog nu med den forskel, at de enkelte bygningskroppe er forskudt ca. 1,4 meter i forhold til hinanden. Det giver et bruttoareal for bygningen på ca. 958 m², hvoraf ca. 658 m² udgør salgsarealet.

Venligst bemærk, at det er samme visualisering, der er vedlagt forslag 2 som forslag 1, da nuancerne mellem forslag 1 og forslag 2 fremgår meget begrænset på en lille tegning. Højde på bygningen er samme som i forslag 1, dvs. 8,2 – 8,5 meter.

Forslag 3

Forslag 3 viser en alternativ bygning på samme placering og stadig med udgangspunkt i et moderne salgslokale. Denne model holder sig inde for vejbyggelinien ved, at indgangspartiet i det nordvestlige hjørne er skåret diagonalt. Det giver et bruttoareal for bygningen på ca. 922 m² og et salgslokale på ca. 614 m².

Grundet det skårne hjørne i vindfanget er det ikke muligt at etablere den klassiske byggestil med sadeltag som i de to foregående forslag. Derimod giver det mulighed for at etablere et mere moderne byggeri med fladt tag, hvilket giver en lavere højde på ca. 5,4 meter på bygningen.

Vi håber med ovenstående korte præsentation og vedlagte projekttegninger, at Dragør Kommune er indstillet på at tage principiel stilling til projektet på Sdr. Kinkelgade 27 i St. Magleby samt hvilken udformning, der ønskes på projektet.

Afslutningsvis kan det oplyses, at REMA Butiksudvikling A/S med stor succes samarbejder med Årstiderne Arkitekter, der ved mange af vore udviklingsprojekter bistår kommuner med udarbejdelse af lokalplaner, skitser og diverse materiale. Disse ressourcer stiller vi naturligvis også til rådighed i det forhåbentlig videre samarbejde med Dragør Kommune.

Med venlig hilsen
REMA Butiksudvikling A/S

Lars Thisted
Udviklingschef

Jan Poulsen
Adm. direktør

Vedlagt:

- Forslag 1: situationsplan eksisterende forhold, facadetegning, situationsplan m. vejprojekt.
- Forslag 2: situationsplan eksisterende forhold, facadetegning, situationsplan m. vejprojekt.
- Forslag 3: situationsplan eksisterende forhold, facadetegning, situationsplan m. vejprojekt.