

18/1610

Til Dragør kommune

Dragør, 5. marts 2018

Vedr. Ejendommen AP. Møllers Allé, matr.nr. 32 au.

Mulig udbygning af erhverv m2 i Dragør.

Efter aftale fremsender vi planlægning for at forespørge i forhold til anvendelse af matriklen. Herunder anvendelse af eksisterende bygning, nye opførelser af bygninger, parkering, interne veje, friarealer, afstande osv..

Området er en del af lokalplan 27, vedtaget november 1989, syd for lufthavnen, det nordlige område, som er udlagt til erhvervsformål med tilknytning til lufthavnen (administration, undervisning og anden servicevirksomhed)

I den sydlige del af lokalplanen har man revideret anvendelsesbestemmelserne for at give en tidssvarende fleksibilitet, som man også kunne spørge ind til her.

Opsummeret er de vigtigste punkter i lokalplanen.

For området er fastlagt en maximal bebyggelsesprocent på 40.

Oprindeligt har der været en bestemmelse i forhold til rumfang i forhold til bebygget m2, som er oplyst ophævet i 2003.

Mod AP Møllers Allé er udlagt et 5m bredt beplantningsbælte.


I punkt 5.8 pålægges en byggelinje langs AP Møller Allé (tidligere Ringbakkevej) i en afstand af 10 m fra vej skel.

I punktet 6.8 defineres at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

Omkring parkering udlægges 1 parkeringsplads pr. 50m2 etageareal, samt at antallet af parkeringspladser skal svare til behovet herfor både, hvad angår ansatte i og kunder til de enkelte virksomheder.

Hvad vi i grove træk lægger op til i planlægningen er følgende:

1. Beplantningsbæltet på 5m mod AP Møllers Allé, ifølge lokalplan.
2. Angående tilkørselsforhold flyttes vejen ca. 20m mod lufthavnen for at optimere parkering og interne veje.
3. Den eksisterende bygning planlægges til at indeholde lager og kontorer, herunder konferencelokaler mv.. Fordelingen er påført fremsendte situationsplan, men i grove træk er det planlagt, at kælder og stueetagen er lager, og 1.sal er kontorer. Bygningen er i dag utraditionel i sin opbygning, hvor det planlægges at indføre etagedæk, så vi har fuld kælder, stueetage, og 1.sal, hvor der dog planlægges et atrium.
4. På taget af eksisterende bygning påtænkes at lave en 230 m2 tagterrasse som attraktivt rekreativt område til dem, der arbejder på stedet. Terrassen er rykket 2,5m ind, og der planlægges en hæk som afskærmning for ikke at genere indsyn i kontorer og i forhold til naboer.

- 
5. Udover en omfattende ombygning af eksisterende, planlægges at bygge 3 nye bygninger, ny ankomstbygning (45m²), kontorbygning (529m²), samt lagerbygning (1666m²). Det samlede bebyggede areal på grunden beløber sig til 3353m², som svarer til ca. 40 % af grundarealet på 8245m², som forholder sig til lokalplanen.
I den ene af de nye bygninger, kontordelen, planlægges dog 2 etager. Derudover udnyttes eksisterende bygning med 2 etager, samt kælder. M2 antallet for de enkelte bygninger og udnyttelsen er påført vedlagt plan.
 6. Bebyggelsen forholder sig ellers til afstanden til AP Møllers Allé på 10 m, og i forhold til højden, planlægges at videreføre eksisterende højde på 8,1m plus efterisolering. Så den nye kontorbygning, ankomst og eksisterende fremstår homogent og under de 8,5 m, som er en del af lokalplanen.
I forbindelse med højderne vil tagterrassen og trappetårnet hertil, udført i glas, ligge højere end tilladt, som formodentlig vil kræve en dispensering. Terrassen, samt trappetårnet er dog placeret således at det i videst muligt omfang ikke ses fra A.P. Møllers Allé.
Lagerbygningen planlægges lavere end øvrige med en højde omkring 7-7,5meter.
 7. Matriklen nord for har vej, asfalteret direkte til skel. I planlægningen er der et 2,5m beplantningsbælte som omkranser lagerbygningen, her vil vi gerne undersøge muligheden for at bygge til skel, hvis kommunen er positiv indstillet.
Vi er opmærksomme på at brandmyndigheder, nabo, tinglysning og andet.
 8. I forhold til parkering har vi kontor og fælles arealer på 2333m², som udmønter sig i ca. 47 parkeringspladser i forhold til lokalplanen.
Derudover har vi så beregnet 45 parkeringspladser til 3572m² lager, kælder er medregnet, som betyder ca. 1 parkeringsplads pr. 75 m² bebyggelse.
Ud fra erfaringer fra A.P. Møllers Allé 9-17 mener vi at dette er mere end tilstrækkeligt.
I parkeringsområderne er planlagt grønne områder, med hække og mindre træer. Det samme gælder cykelparkering og renovation.
 9. Mellem eksisterende bebyggelse og den nye kontorbygning planlægges at anlægge et havegårdareal med vandbassin, som også bliver en del af indgangspartiet.
 10. Eksisterende bygning skal efterisoleres, hvad vi påtænker at gøre udefra. Vi påtænker at bruge tombak som endelig facade beklædning, som kommer til at fremstå som kobber. Der skal selvfølgelig i eksisterende facade laves nye vinduesåbninger, portåbninger osv.

Generelt er vores intention et effektivt moderne byggeri i høj kvalitet, vi har vedhæftet nogle 3d visualiseringer som gerne skulle give et billede af vores intention.
Som forklaret har vi en købsoption for at undersøge mulighederne på matriklen, hvor jeres svar selvfølgelig er afgørende, så vi håber på jeres tid og velvillighed til at drøfte projektet.
Vi håber, at I finder projektet interessant for Dragør, og at vi får lov til at komme forbi for at gennemgå projektet med jer.

Vedlagt situationsplan med m2 tal, samt 3d visualiseringer med orienteringsplan.

Med venlig hilsen

Leif Jørgensen, arkitekt MAA