



Dragør Kommune
Kirkevej 7
2791 Dragør

Att.: Hans Jørgen Johansen

Sag nr. 13.102/2/dk-01
Odense, den 7.11.2013

Vedr. Sydstrandens Lokalcenter, 2791 Dragør.

Hermed fremsendes ansøgning om principiel godkendelse/anmodning om udarbejdelse af lokalplan, iht. den vedlagte projektmappe, dateret 5.11.2013, omhandlende etablering af en ny dagligvareforretning samt en bolig over de eksisterende boliger i centerbebyggelsen.

Det samlede projekt omfatter matriklerne nr. 11u, St. Magleby By, St. Magleby (Krudttårnsvej 8), nr. 11v, St. Magleby By, St. Magleby (Lundegård Strandvej 2) og nr. 11x, St. Magleby By, St. Magleby (Lundegård Strandvej 4)

Projektet forudsætter, at der sker nedrivning af de eksisterende bygninger på Lundegård Strandvej 2 og 4 (2 boliger) og nedrivning af den selvstændige bolig på Krudttårnsvej 8 samt delvis nedrivning af centerbebyggelsen, ligeledes på Krudttårnsvej 8.

Ovennævnte nedrivning sker med henblik på etablering af en 1.000 m² dagligvareforretning med tilhørende parkeringspladser, samt en ca. 306 m² bolig over de eksisterende boliger i centerbebyggelsen.

I forbindelse med projektets realisering, vil der skulle foretages de nødvendige matrikulære forandringer, således dagligvarebutikken med tilhørende parkeringspladser er beliggende på egen matrikel og den eksisterende centerbebyggelse med de overliggende boliger, inkl. have og parkeringspladser, ligeledes er beliggende på egen matrikel.

Arealer

I den eksisterende centerbebyggelse er der registreret 504 m² detailhandel, 301 m² anden anvendelse (pizzeria + tomt lejemål) samt 306 m² bolig, iht. OIS oplysninger.

Hvis det fremlagte projekt gennemføres, vil der være etableret 1.373 m² detailhandel, 131 m² anden anvendelse (pizzeria) samt 612 m² bolig (2 eksisterende + 1 ny), alt i alt 2.116 m² bebyggelse.

Iht. OIS oplysningerne andrager de 3 ejendomme i projektet 4.535 m² og der vil således blive tale om en bebyggelsesprocent på 46,7 %.



Plangrundlag

Lundegård Strandvej 2 er omfattet af kommuneplanramme nr. 4.02, der udlægger områdets anvendelse til boligformål.

Lundegård Strandvej 4 og Krudttårnsvej 8 er omfattet af kommuneplanramme nr. 4.05 og lokalplan nr. 46, der begge udlægger områdets anvendelse til lokalt centerformål.

Iht. til den gældende kommuneplan er der en restramme på 2.488 m² til etablering af yderligere detailhandel i lokalcenter Sydstranden, hvor den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.000 m² og for udvalgsvarebutikker er 500 m².

Den, for projektet, nødvendige detailhandelsramme er således til stede.

For at kunne realiserer det fremlagte projekt, er det vores vurdering, at der skal ske udarbejdelse af en ny lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg, således Lundegård Strandvej nr. 2 bliver udlagt centerformål.

Jeg skal for god ordens skyld anfører, at vi er indstillet på at bidrage til udarbejdelse af lokalplanen og kommuneplantillægget i nødvendigt omfang.

Lokalplan nr. 46

Iht. lokalplan nr. 46 kan område A anvendes til centerformål, så som detailhandel, liberale erhverv og anden service, herunder restaurationsvirksomhed. Herudover kan der under særlige omstændigheder tillades indretning af enkelte boliger.

I det fremlagte projekt ønskes der placeret en ny bolig over de eksisterende boliger i centerbebyggelsen, hvorfor der søges om tilladelse til dette.

Iht. lokalplan nr. 46 skal område B anvendes til boligformål.

I det fremlagte projekt er dagligvarebutikken placeret delvist på den matrikel der ikke er lokalplanlagt (Lundegård Strandvej 2) og delvist i delområde B, hvorfor en ny lokalplan skal inddrage Lundegård Strandvej 2 i lokalplanområdet og give mulighed for bebyggelse til centerformål i det nuværende delområde B.

I forbindelse med muligheden for bebyggelse til centerformål, ønskes der ligeledes mulighed for, at bebyggelsen kan opføres med en højde på 9,5 meter og i en afstand på 1,5 meter fra vejskel.

Iht. lokalplan nr. 46, generelle bestemmelser, pkt. 1.4, kan der alene tillades udstykning i overensstemmelse med lokalplanens områdeinddeling. Med den nye lokalplan ønskes der mulighed for at udstykke centerområdet, således at dagligvarebutikken inkl. parkeringspladser udskilles på egen matrikel.



Iht. lokalplan nr. 46, bestemmelser for centerområdet, pkt. 2.2, må den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 50, hvilket projektet med sine 46,7 % overholder og der er således overensstemmelsen med den nuværende lokalplan.

Iht. lokalplan nr. 46, bestemmelser for centerområdet, pkt. 2.3, må højden på den del af centerbebyggelsen, der vender ud mod Krudttårnsvej, maksimalt andrage 2 etager med samlet højde på 9,5 meter.

Med det fremlagte projekt, ønskes der mulighed for etablering af en 3. etage og en samlet bygningshøjde på 10,5 meter.

Det ønskede etageantal og den dertilhørende bygningshøjde, vurderes at være sædvanligt for nærområdet, idet der henvises til lokalplan BY4DR, omhandlende et område sydvest for det fremlagte projekt.

Lokalplan BY4DR tillader bebyggelse i 3 etager med en samlet bygningshøjde på 10,5 meter. Det vurderes derfor, at den ønskede ændring ikke vil have negativ indvirkning på nærområdet.

Iht. lokalplan nr. 46, bestemmelser for centerområdet, pkt. 2.4, skal ny bebyggelse i princippet placeres inden for lokalplanens byggefelter. Med det fremlagte projekt ønskes der mulighed for en ændring af byggefelternes placering.

Iht. lokalplan nr. 46, bestemmelser for centerområdet, pkt. 2.12, skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Med det fremlagte projekt vil der være krav om etablering af 43 parkeringspladser, således er projektet, med sine 51 parkeringspladser på eget området, i overensstemmelse med den nuværende lokalplan.

Boligerne

I forbindelse med projektets realisering, nedrives der 3 eksisterende boliger, mens der genopføres 1 ny bolig over de eksisterende boliger i centerbebyggelsen. De eksisterende boliger (2 stk.) i centerbebyggelsen fastholdes således som boliger.

Med henvisning til Boligreguleringsloven, ønskes der således tilladelse til nedlæggelse af 2 boliger i forbindelse med projektets gennemførelse.

Til boligerne vil der blive anlagt friarealer på terræn samt parkeringspladser for boligernes eksklusive råden. Den eksisterende lokalplans mulighed for etablering af en overkørsel til Krudttårnsvej ved det østlige skel, ønskes bevaret.

Trafikforhold

Den fremtidige adgang til centerområdet, sker med udgangspunkt i den eksisterende overkørsel til Krudttårnsvej.



Med butikkens placering, skal den betjene lokalområdet og sikre en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gåede og cyklende trafik.

Med butikkens nærområde som opland, vil den overvejende del af biltrafikken være eksisterende trafik, til eller fra området, hvorfor det er vores vurdering, at der ikke vil ske en væsentlig forøgelse af biltrafikken i lokalområdet.

For at sikre den gående og cyklende trafik, skal det for god ordens skyld bemærkes, at al manøvrering med lastbiler vil ske på egen grund.

Støj.

På baggrund af vores erfaringer fra lignende projekter, har vi for at efterleve miljøstyrelsens vejledende støjgrænser forudsat, at der i skellet mod nord og øst etableres det nødvendige støjhegn, således der tages størst muligt hensyn til naboerne.

Der vil i forbindelse med lokalplanarbejdet blive udarbejdet en støjredegørelse, som fastlægger og dokumenterer den nødvendige højde og udstrækning på støjhegnet.

Byggeriets udformning / materialevalg.

Den nye dagligvareforretning vil blive udført som en 1. etagers bygning med et afvalmet saddeltag. Ydervæggene opmures og taget beklædes med tegl og der knyttes en fritstående indgang med et pyramidetag.

Murværket mod Lundegård Strandvej vil blive udført med tilbagetrukne felter eller tilsvarende variation i murværket, således facaderne fremstår "levende".

Byggeriet placeres 1,5 meter fra vejskel og der etableres et beplantningsbælte mod vejen, således byggeriet fremstår med samme karakter som det tilstødende boligområde.

Den samlede bygningshøjde andrager ca. 9,5 meter, målt fra færdigt terræn.

Vareindlevering overdækkes og der etableres en indhegnet emballagegård.

Den nye bolig, i den eksisterende centerbebyggelse, vil blive udført i proportioner, materialer og farver, der sikre en god sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.

Med projektets disponering er den "lave" del af byggeriet (dagligvarebutikken) placeres mod boligområdet med åben lav bebyggelse og den "høje" del af byggeriet (eksisterende centerbebyggelse med ny 2. sal) placeres mod området med eksisterende etageboligbyggeri.

Det er således vores opfattelse, at det fremlagte projekt med en bebyggelsesprocent på under 50 og en disponering der tager udgangspunkt i de tilstødende områder, sikre at der sker indpasning i bybilledet.

**Afrunding**

Det er vores forhåbning at Dragør Kommune vil bakke op omkring det fremlagte projekt, således Sydstrandens lokalcenter bliver styrket i forhold til den stigende konkurrence og dermed fastholde den lokale handel i området.

Det skal desuden bemærkes, at projektet blandt andet vil blive udbudt til lokalehåndværkere og det forventes, at det gennemførte projekt vil give en tilvækst i antallet af lokale arbejdspladser.

Skulle der være spørgsmål til det fremsendte materiale eller behov for uddybende oplysninger, er De velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen
Amstrup & Baggesen
Entreprise A/S


Steen F. Andersen



NETTO · KRUDTTÅRNSVEJ 8, 2791 DRAGØR
NY BUTIK

 **Amstrup & Baggesen**
ENTREPRISE A/S
Lumbyvej 11, indgang B - 5000 Odense C
Telefon 66 16 13 20 - Telefax 66 16 10 48

TEGN. 1 AF 6
SAG NR. 13.10Z
5. 11. 2013



NY 2. SAL OFFØRES PÅ EKSTISTERENDE BYGNING ↑

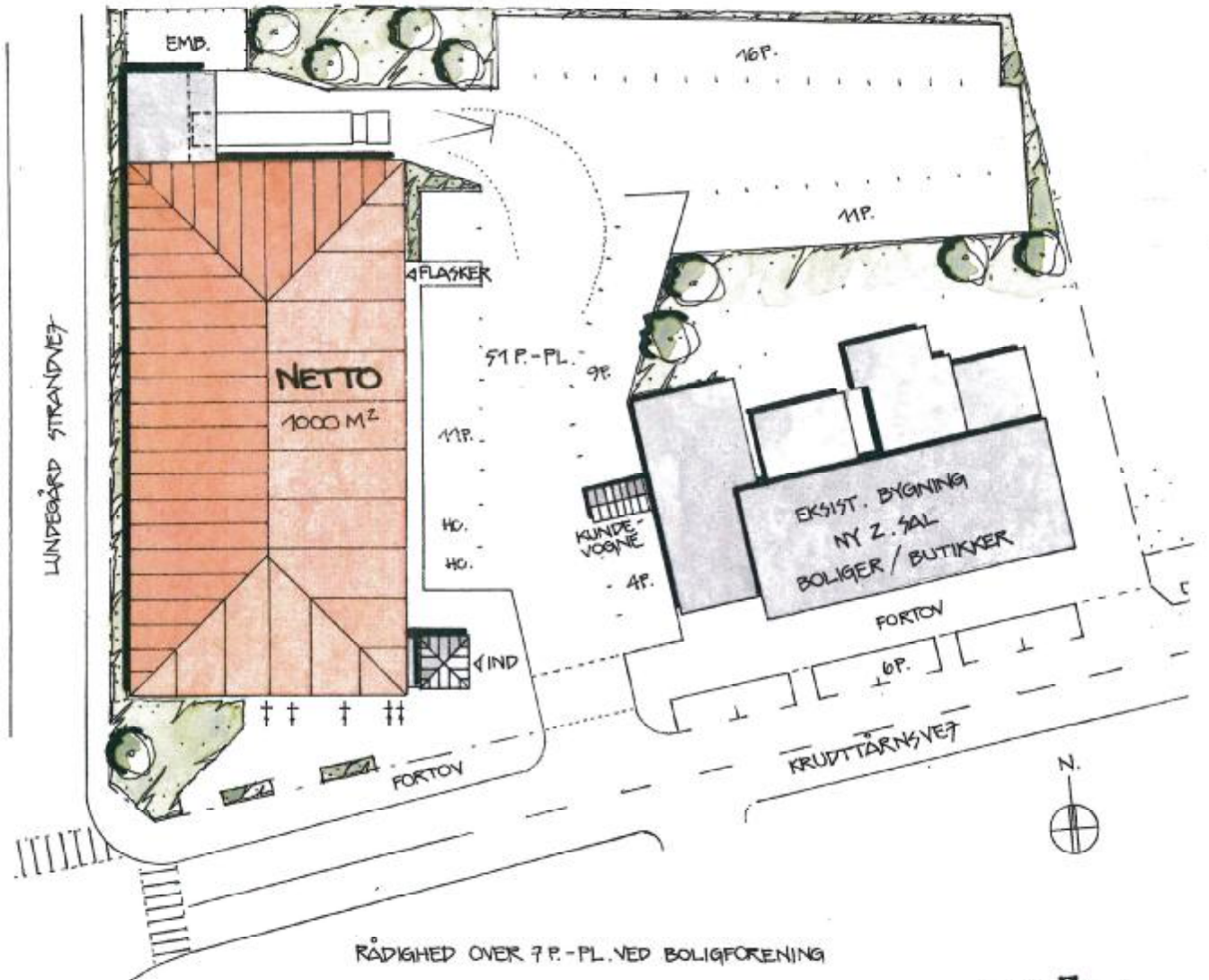


LUFTFOTO 1:1000

0 10 20M

EKSTISTERENDE FORHOLD

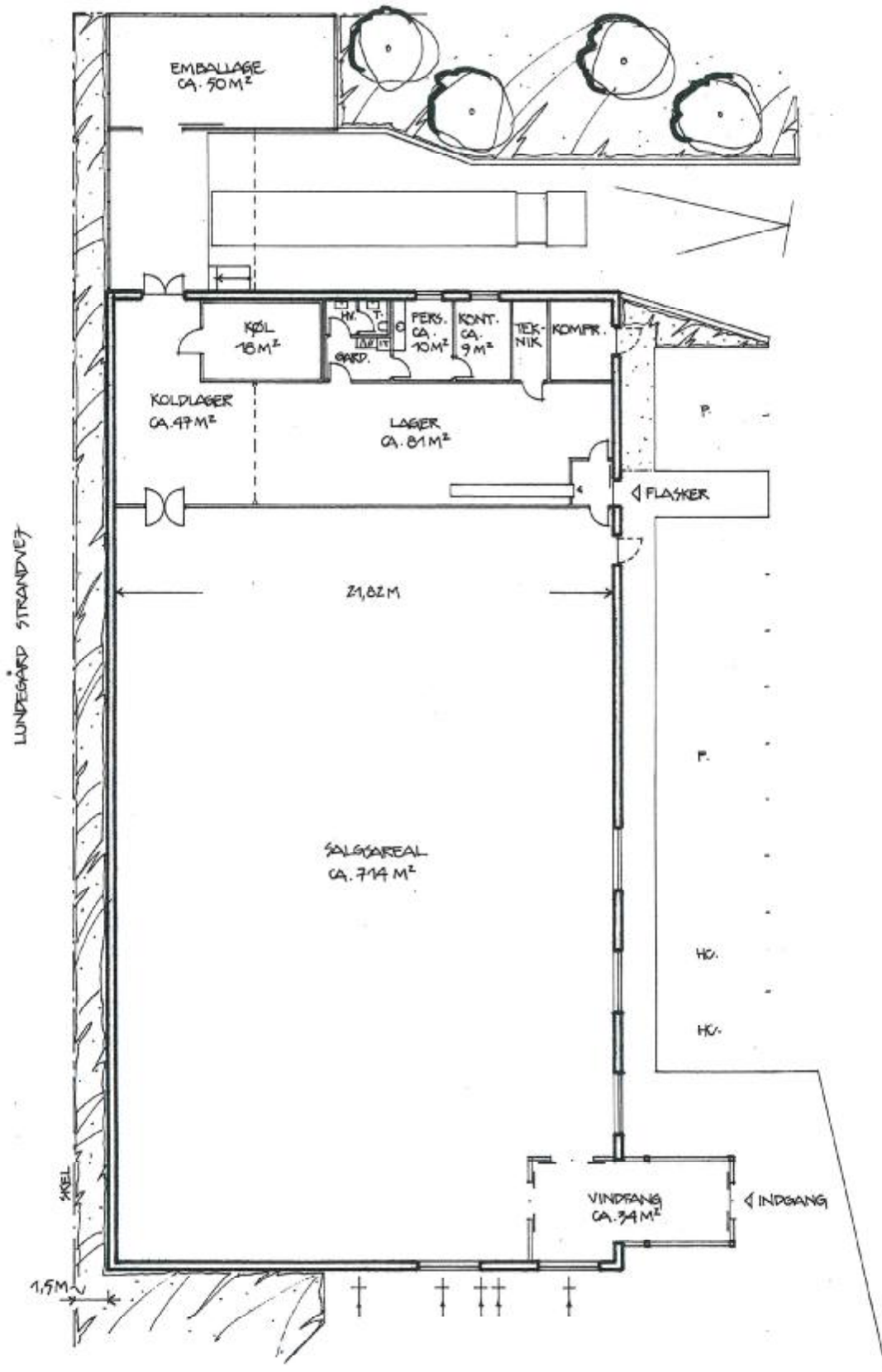
TEGN. 2 AF 6
SAG NR. 13.102
5. 11. 2013



0 10 20M 1:500

SITUATIONSPLAN

TEGN. 3 AF 6
 SAG NR. 13.102
 5. 11. 2013



TEGN. **4** AF 6
 SAG NR. 13.102
 5. 11. 2013

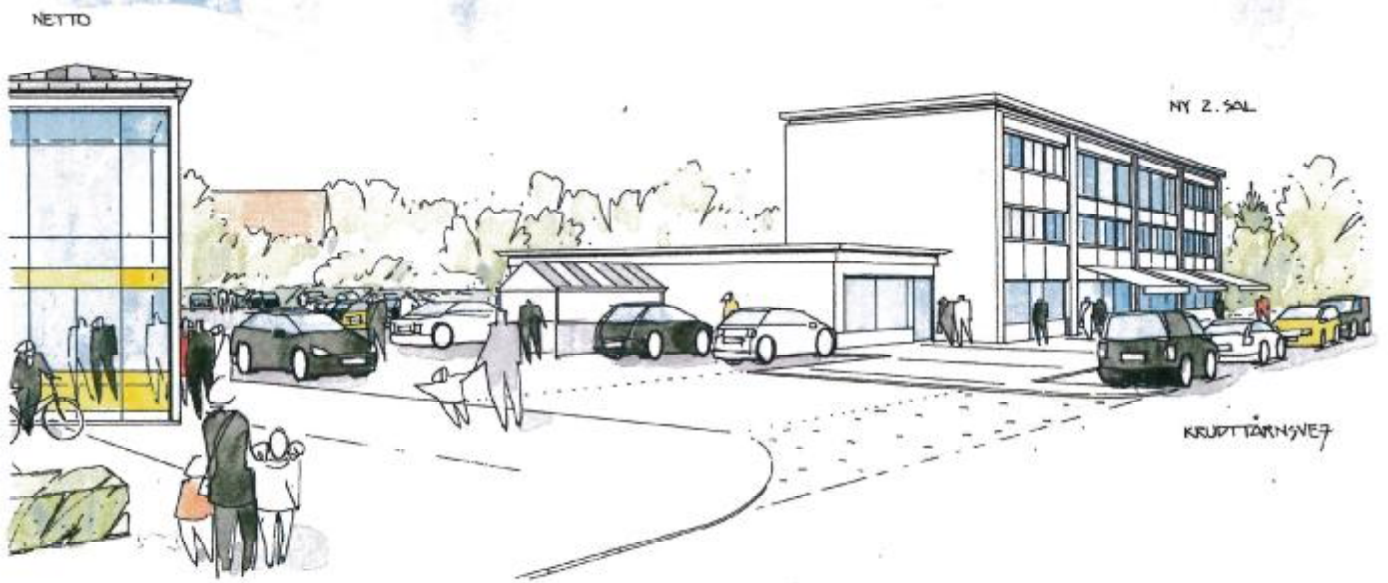
STUEPLAN



(IKKE I MÅL)

FACADER

TEGN. 5 AF 6
SAG NR. 13-102
5. 11. 2013



NY 2. SAL OPFØRES PÅ EKISTERENDE BYGNING

TEGN. 6 AF 6
SAG NR. 13.102
5. 11. 2013