

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

Att. Thomas Winther
Odsherred Kommune
Nyvej 22
4573 Højby

□ Hundige Strandvej 190, 1. sal.
DK – 2670 Greve
Tlf.: 88 81 60 00

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

Mobil: 28 11 17 82
E-mail: cp@remaetablering.dk

Dato: 10. december 2021

Anmodning om ny lokalplan for ejendommene matrikel nr. 5s, Svinninge By, Nr. Asmindrup, beliggende Gl. Nykøbingvej 116, Svinninge, 4572 Nørre Asmindrup og matrikler nr. 5ar, 18c, 19, 4o Svinninge By, Nr. Asmindrup. Beliggende Odsherredvej 1, Svinninge, 4572 Nørre Asmindrup.

I forlængelse af vores erhvervelse af ovennævnte ejendomme, anmoder vi hermed Odsherred Kommune om at igangsætte ny lokalplan samt kommuneplantillæg for ejendommene med henblik på at sikre et plangrundlag, der kan lægges til grund for en udvikling af området til et attraktivt boligområde i kombination med en lokal dagligvareforretning, et energianlæg med blandet udbud af drivmidler samt en moderne vaskehal.

Vision for udvikling af området.

Rema Etablering A/S ønsker i samarbejde med Vest Sjællands Almennyttige boligselskab (VAB) at realisere et nyt attraktivt boligområde i den mindre landsby Nørre Asmindrup.

Boligområdet omfatter potentielt 123 boligenheder, der af hensyn til efterspørgsel, ønskes opført i etaper. I første etape, ønsker vi lokalplanlagt ca. 58 boliger, som er vist i delområde 2 og 3 på vedlagte bilag, samt erhvervsfunktioner på delområde 1.

Den samlede udviklingsplan er udarbejdet i samarbejde med Sweco Architects, der i deres arbejde har fokuseret på områdets store naturkvaliteter og skiftende terrænforhold. Således er det vores ambition at realisere et innovativt og bæredygtigt boligområde, med fokus på natur og fællesskab. Området størrelse har givet mulighed for at disponere en åben og grøn bebyggelsesplan med plads til gode og tilgængelige boliger for beboere i alle aldre.

Bebyggelsen tænkes disponeret i mindre klynger, der placeres i det kurvede terræn langs de naturligt forekommende koter, så de orienteres optimalt i forhold til sol og ophold. Ved at bryde området ned i mindre enheder, dannes basis for udviklingen af et godt sammenhold og naboskab. Fællesskab på tværs af klyngerne kan dannes på de åbne grønne arealer, hvor en mængde aktiviteter kan indtænkes. Herved er det vores ambition, at der kan skabes flere grader af fællesskab og en samlende identitet for området, som vi mener vil kunne tiltrække flere forskellige og aktive borgere til byen.

I den nordvestlige del af området anlægges en moderne dagligvarebutik i kombination med en energistation og vaskehal. Den nye dagligvarebutik vil blive et stort aktiv og et serviceløft for byens nuværende og nye borgere, der i dag har uhensigtsmæssig stor afstand til dagligvareindkøb, mens en energistation med tankanlæg og el-ladestander vil forbedre mulighederne for optankning af konventionelle og nye drivmidler på Odsherredvej. Dagligvarebutikkens placering, ved indkørsel til byen, vil tilgodese byens borgere og nære

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

opland, mens afstanden til det gamle bycentrum vil sikre, at trafik til butikken samt varelevering vil kunne foregå uden gener for de omkringboende.

For at sikre en sikker trafikudvikling til og fra dagligvarebutik og energianlæg, etableres en ny rundkørsel i krydset Odsherredvej Gl. Nykøbing Vej. Rundkørslen ønsker vi mulighed for at etablere via en frivillig udbygningsaftale med Odsherred Kommune.

Det er vores vurdering, at det samlede projekt vil blive en gevinst for Nørre Asmindrup by, da såvel dagligvarebutik samt nye moderne boliger, vil skabe en hensynsfuld udvikling i stationsbyen, der på sigt kan skabe grundlag for yderligere udvikling. Endvidere er vi af den opfattelse, at et miks af almennyttige og private boliger vil skabe en god balance og mulighed for en blandet beboersammensætning med unge, ældre, enlige og familier der søger en moderne bolig i det naturrige område.

Det planlagte projekt og ønsker til rammebestemmelser:

Da vi ønsker en helhedsorienteret planlægning af området, ser vi gerne området planlagt ved en samlet rammelokalplan, der for så vidt de tre delområder, vi ønsker at realisere først, bliver byggeretsgivende. De øvrige områder vil afvente supplerende lokalplan.

Det samlede projektområde udgøres af matrikel nr. 5s, Svinninge By, Nr. Asmindrup, beliggende Gl. Nykøbingvej 116, Svinninge, 4572 Nørre Asmindrup og matrikler nr. 5ar, 18c, 19, 4o Svinninge By, Nr. Asmindrup. Beliggende Odsherredvej 1, Svinninge, 4572 Nørre Asmindrup. Området har et samlet areal på ca. 90.339 m². Af vedlagte bilag fremgår det samlede område opdelt i 4 delområder:

Delområde 1.

Dette område planlægges for et butiksbyggeri i kombination med et energianlæg og vaskehal. Butiksbyggeriet opføres som en samlet enhed, og vil indeholde en REMA 1000 dagligvarebutik med et areal på 1.200 m². Byggeriet opføres med facader i teglsten, i nuancer tilpasset omgivelserne, med indarbejdede relieffer, der bryder facadernes monoton. Byggeriet opføres med fladt tag, hvorved højden kan begrænses til ca. 5,5 m. Dette begrænser eventuelle skyggevirksomheder mod naboer. Ventilationskanaler fremføres under tag og vil således ikke være synlige for naboer eller forbi-kørende. Butikkernes vareleveringsområder placeres mod nord og øst, hvor der er et minimum af kundetraffic. I samme område afsættes plads til affaldshåndtering og kildesortering. Langs butikkens bagside skabes en jordvold, der vil afskærme butikken fra boligerne. Ved butikkernes kundeindgange anlægges et torveareal til udendørs vareudstilling og torvesalg. Til brug for butikkens kunder anlægges ca. 80 kundeparkeringspladser med ekstra bredde. I forbindelse med butiksområdet etableres en energistation, med automattankanlæg, en El-ladestation med min. 4 pladser samt en vaskehal. Til sammen vil energistationen udgøre et overdækket areal på ca. 200 m².

På parkeringspladsen afsættes plads til bede med træer og buske, der kan højne pladsens visuelle udtryk. Ved Odsherredvej ønskes en skiltepylon med en højde på 8 – 12 m., hvor der vil være plads til logoskilte for REMA 1000 og energistation.

Grundareal: ca. 9.448 m²

Bebyggelsesprocent: ca. 20 %

Delområde 2.

Området planlægges benyttet til tæt-lavt boligbyggeri i form af ca. 30 boligenheder med et individuelt bruttoetageareal på 70 til 100 m². Boligerne indrettes med 2 til 3 rum. Byggeriet opføres i 1 til 2 etager med en maksimal højde på 8½ m. Der etableres mindre have til den enkelte bolig samt større fællesarealer.

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

Byggeriet opføres i henhold til gældende bygningsreglement med facader i farver tilpasset områdets karakter, som teglsten, træ, puds, eternit og lignende. Tagflader beklædes med teglsten, tagpap, betontagsten, skifer eller lignende.

Grundareal: ca. 21.534 m²

Bebyggelsesprocent: ca. 15 %

Delområde 3.

Området planlægges benyttet til tæt-lavt boligbyggeri i form af ca. 28 stk. almennyttige boligenheder med et individuelt bruttoetageareal på 70 – 85 m². Boligerne indrettes med 2 til 3 rum. Byggeriet opføres i 1 til 2 etager med en maksimal højde på 8½ m. Der etableres mindre have til den enkelte bolig samt større fællesarealer.

Byggeriet opføres i henhold til gældende bygningsreglement med facader i farver tilpasset områdets karakter, som teglsten, træ, puds, eternit og lignende. Tagflader beklædes med teglsten, tagpap, betontagsten, skifer eller lignende.

Grundareal: 14.870 m²

Bebyggelsesprocent: ca. 20 %

Delområde 4.

Området udlægges til fremtidigt boligbyggeri uden byggeret. Det er i dette område de resterende boligenheder ønskes etableret i takt med den faktiske efterspørgsel.

Grundareal: ca. 44.485 m²

Forventet bebyggelsesprocent: 20%

Der henvises til vedlagte projektmaterialet, der har en foreløbig karakter og vil blive viderebearbejdet til et endeligt projektmateriale, der kan lægges til grund for den samlede lokalplan.

Trafikale forhold

I projektet er der indarbejdet en ny rundkørsel på Odsherredsvej og Gl. Nykøbingvej.

REMA Etablering A/S tilbyder Odsherred Kommune at forestå etablering af rundkørslen i form af en udbygningsaftale med en maksimal udgift for REMA Etablering A/S på kr. 4,0 mio. ekskl. moms.

Udbygningsaftalen vil være betinget af, at Odsherred Kommune vedtager lokalplan og kommuneplantillæg for det samlede projekt og rent faktisk udnytter planens muligheder. Endvidere vil udbygningsaftalen være betinget af, at Rema Etablering A/S opnår adkomst til de relevante ejendomme, omfattet af projektet. Rundkørselprojektet er udarbejdet af COWI A/S.

Planforhold

Da delområde 1 ikke omfattet af den nuværende centerafgrænsning i Nørre Asmindrup, vil det være nødvendigt at tilpasse denne afgrænsning ved et tillæg til den gældende kommuneplan. I den henseende vil

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

vi foreslå, at afgrænsningen justeres således, at nogle af de ejendomme, der i dag ligger indenfor den gældende centerafgrænsning, men ingen centerfunktion har, udtages, mens delområde 1 indlemmes. Se Bilag B.

Det videre forløb

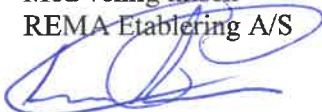
Vi håber ved nærværende anmodning, at Odsherred Kommune vil se positivt på projektets intentioner og perspektiver for området. Da vi ønsker at realisere det skitserede projekt med kortest muligt afsæt, anmoder vi om en snarlig igangsætning af den ny lokalplan og kommuneplantillæg.

For at sikre hurtigst mulige proces, er REMA Etablering A/S indstillet på, at bistå Odsherred Kommune ved udarbejdningen af den nye lokalplan med eksterne konsulenter i form af Sweco Architects eller Niras.

Vi ser frem til at høre nyt i sagen.

Har I opfølgende eller yderligere spørgsmål til nærværende, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen
REMA Etablering A/S



Carsten Petersen
Udviklingschef

./ bilag

- A. Kort med angivelse af delområder
- B. Forslag til ny afgrænsning af lokalcenter
- C. projektmateriale udarbejdet af Sweco
- D. Konsekvensanalyse udarbejdet af ICP

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

Bilag A



GI_Nykøbingvej_11&_Nørre_Asmindrup

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

Bilag B

Forslag til ændring af lokalcenterets afgrænsning i Nørre Asmindrup

