

REMA Etablering A/S

CVR. 20861606

Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund
Att.: Anker Riis

□ 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: 11. marts 2022

Anmodning om ny lokalplan samt kommuneplantillæg for ejendommene matrikel nr. 6gi Neder Dråby By, Dråby, og 6gh Neder Dråby By, Dråby, beliggende på Kastanievej 4 og 6, 3630 Jægerspris.

REMA 1000 Danmark A/S har gennem en årrække afsøgt mulighederne for at etablere en forretning i Jægerspris, hvor vi oplever en stor efterspørgsel fra byens mange indbyggere samt de mange sommerhusgæster, der besøger byen.

Da vi har kunnet konstatere, at byens disponible detailhandelsarealer, jf. gældende kommuneplan, har en uhensigtsmæssig og afsides beliggenhed vest for det bestående centerområde med NETTO og SuperBrugsen uden synlighed fra det overordnede vejnet, har vi valgt at fokusere vores interesse på området øst for det bestående center, hvor der i dag er beliggende et mindre erhvervsområde, der ved enkle midler kan gøres til en attraktiv og naturlig del af centerområdet.

Med det afsæt har vi indgået købsaftaler på ejendommene Kastanievej 4 og Kastanievej 6, 3630 Jægerspris.

Det er vores vurdering, at en REMA 1000 i denne placering vil medvirke til at styrke Jægerspris identitet som handelsby for byens store opland, bestående af mindre bysamfund og sommerhusområder.

Vi anmoder på den baggrund Frederikssund Kommune om at iværksætte ny lokalplan samt kommuneplantillæg, der kan muliggøre realiseringen af en ny og moderne REMA 1000 dagligvareforretning på Kastanievej 4 og 6, 3630 Jægerspris.

Projektet

Projektområdet omfatter et samlet grundareal på ca. 4.395m², der disponeres med et moderne butiksbyggeri, med et areal på ca. 1.200 m²., og tilhørende ca. 55 kundeparkeringspladser. Byggeriet opføres med facader i teglsten, i nuancer tilpasset omgivelserne, med indarbejdede relieffer, der bryder facadernes monoton. Af hensyn til de omkringliggende ejendomme, opføres byggeriet med fladt tag, hvorved højden kan begrænses til ca. 5,5 m. Dette begrænser eventuelle skyggevirksomheder mod naboer. Ventilationskanaler mv. fremføres under tag og vil således ikke være synlige for naboer eller forbi-kørende. Butikkernes vareleveringsområder placeres mod nordøst, hvor der er et minimum af kundetraffic. I samme område afsættes plads til

affaldshåndtering og kildesortering. Langs butikkens bagside, støjafskærmes mod naboer ved fast hegn, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Ved butikkernes kundeindgange anlægges et torveareal til udendørs vareudstilling og torvesalg.

Skiltning placeres over butikkens kundeindgang og ønskes suppleret med en skiltepylon ved indkørsel fra Møllevej med en højde på 8 m., hvor der vil være plads til logoskilte for REMA 1000.

Trafikale forhold

Der er registreret en årsdøgntrafik Møllevej i omegnen af 5.000 biler i døgnet.

Da vi finder det hensigtsmæssigt at butikken får indkørsel fra Møllevej, og for at styrke koblingen til det bestående butikscener, har vi bedt Ingeniørfirmaet Cowi A/S udarbejde en trafikanalyse, der kan redegøre for den mest hensigtsmæssige udformning af de fremtidige adgangsforhold til butiksområdet. Det er deres anbefaling, at det bestående T-kryds ved Møllevej og Møllehegnet udvides til et firbenet kryds. For at sikre fremkommelighed og en sikker afvikling af trafikken, ikke mindst for bløde trafikanter, er det deres vurdering, at krydset skal forsynes med signalregulering.

Da nødvendigheden for lysregulering af krydset, er afledt af vores projekt, ønsker vi mulighed for at lade dette udføre i form af en frivillig udbygningsaftale med Frederikssund Kommune.

For at reducere bakkeafstande ved varelevering, er projektet udformet, så varekørsel kan ske via Kastanievej, som til de øvrige virksomheder i området.

Planforhold

Indenfor den bestående bymidteafgræsning findes en maksimal detailhandelsramme på 7.000 m², hvoraf det eksisterende bruttoareal udgør 3.800 m². Der findes således en restrummelighed på 3.200 m² og dermed rigelig ramme til det foreslåede projekt med en REMA 1000 med et bruttoareal på ca. 1.200 m².

For at sikre projektets planmæssige forudsætninger, anmoder vi om, at bymidteafgræsningen i Jægerspris, C 6.2, ændres til at omfatte ejendommene Kastanievej 4 og 6. Da vi ikke finder det sandsynligt, at der vil foregå yderligere udvikling af centeret mod øst, kan Frederikssund Kommune i samme forbindelse overveje at reducere dette areal tilsvarende.

I forbindelse med en ny lokalplan for området, ønskes følgende rammer:

Anvendelse:	Detailhandel / centerfunktioner
Bebyggelsesprocent:	maksimalt 35 %
Maksimal højde:	6,5 m.
Etageantal:	Maksimalt 1 etage

Markedsområde

I Jægerspris findes et forbrugsgrundlag bestående af byens ca. 3.800 indbyggere samt et større opland, der udgøres af de mange mindre bysamfund i det nordlige Hornsherred. Herudover findes mange sommerhuse langs kysterne. Det er vores forventning at butikken vil henvende sig til et samlet markedsområde på ca. 9.000 indbyggere foruden sommerhusgæster.

Da vi i dag har kendskab til kunder, bosat i Jægerspris, der handler i REMA 1000 butikkerne i Kirke Hyllinge og Frederikssund Syd, ønsker vi at tilbyde vores kunder en lokal indkøbsmulighed, der kan supplere byens øvrige udbud. Det er i den henseende vores erfaring, at et øget dagligvareudbud medvirker til øget lokal handel og deraf afledt butiksliv.

Det videre forløb

Vi håber ved nærværende anmodning, at Frederikssund 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 nye lokalplan og kommuneplantillæg.

For at sikre hurtigst mulige proces, er REMA Etablering A/S indstillet på at bistå Frederikssund Kommune ved udarbejdningen af den nye lokalplan med eksterne konsulenter.

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

Vi ser frem til at høre nyt i sagen.

Med venlig hilsen
REMA Etablering A/S



Carsten Petersen
Udviklingschef

./. bilag

- A. Projektmateriale udarbejdet af Sweco
- B. Forslag til ny afgræsning af bymidte
- C. Fuldmagter