

Anmeldesskema – VVM-screening

Basisoplysninger	Tekst										
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	<p>Denne VVM-screening omhandler etape 1 af Stop 37 projektet efter aftale med Faxe Kommune, svarende til lokalplansområde 1200-34. Eventuel VVM-screening af etape 2 udføres separat.</p> <p>Prospekt vedlagt, bilag 1. Opdateret situationsplan for lokalplansområdet fremgår af bilag 2.</p> <p>Herunder planlægges etableret følgende aktiviteter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dagligvarebutik • To fast-food-restauranter • Take-away • Hotelfaciliteter/reception-restaurant • El-ladestation • Tankstation med benzin, diesel og evt. brint • Kabinehotel • Dobbelt vaskehal og pusleplads til biler 										
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	<p>NP Stop 37 Rønnede ApS (CVR 41968966) Gedebjergvej 5, 4700 Næstved Jackie Hansen, 21395099, jth@maycon.dk</p>										
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	<p>Anmelder på vegne af bygherre: TRE (CVR: 42393185), Automatikvej 1, 2860 Søborg. Jonas Rose, 41530307, rose@tre-ing.dk</p>										
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav. For havbrug angives anlæggets geografiske placering angivet ved koordinater for havbrugets 4 hjørneafmærkninger i bredde/længde (WGS-84 datum).	<p>Borupvej 2-4 og 3-7, 4683 Rønnede</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Matr nr.</th> <th>Adresse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3u</td> <td>Borupvej 4B</td> </tr> <tr> <td>3a</td> <td>Borupvej 7 (delvis)</td> </tr> <tr> <td>3m</td> <td>Borupvej 3</td> </tr> <tr> <td>3t</td> <td>Borupvej 4A (delvis)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ejerlav: Kongsted-Borup By, Kongsted</p>	Matr nr.	Adresse	3u	Borupvej 4B	3a	Borupvej 7 (delvis)	3m	Borupvej 3	3t	Borupvej 4A (delvis)
Matr nr.	Adresse										
3u	Borupvej 4B										
3a	Borupvej 7 (delvis)										
3m	Borupvej 3										
3t	Borupvej 4A (delvis)										
Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet).	Faxe Kommune										

Oversigtskort i målestok eks. 1:50.000 - Målestok angives. For havbrug angives anlæggets placering på et søkort.	Vedlagt, Bilag 1 og 2		
Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegnning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg).	Målestok angives: på Vedlagt, Bilag 1 og 2		
Forholdet til VVM reglerne	JA	NEJ	
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).		x	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1:
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: 12 c) Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.

Projektets karakteristika	Tekst
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav.	Bygherre er grundejer
2. Arealanvendelse efter projektets realisering. Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² Det fremtidige samlede befæstede areal i m ² Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²	Etape 1 (lokalplansområde): Bebyggelse udgør maks. 6.100 m ² Befæstet areal: 9.316 m ² Nye befæstede arealer i alt ca. 9.316 m ²
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m. Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ² Projektets bebyggede areal i m ² Projektets nye befæstede areal i m ² Projektets samlede bygningsmasse i m ³ Projektets maksimale bygningshøjde i m. Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.	Der er ikke behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet. Projektets samlede areal: 21.000 m ² Projektets bebyggede areal 6.100 m ² Projektets nye befæstede areal 9.316 m ² Projektets maksimale byggehøjde 12 m Der udføres nedrivning af følgende bygninger på Borupvej 3: Parcelhus: 120 m ² Garage: 46 m ²
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden	Anlægsfasen indebærer anvendelse af byggematerialer såsom, grus materialer, slagge grus (med henblik på at reducere forbruget af nye råstoffer), beton, asfalt, stålkonstruktioner, træ mv. Forbrug af råstoffer til opførelse af

<p>Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden Anlægsperioden angivet som mm/åå - mm/åå.</p>	<p>bygningerne vurderes ikke at være væsentligt og afviger ikke fra dem der normalt anvendes i lignende byggerier i den størrelse.</p> <p>Affaldstyper kan ikke opgøres men mængder anses for at være uvæsentlige. Faxe Kommunes regulativ for erhvervsaffald følges.</p> <p>Spildevand i anlægsperioden kan ikke opgøres, men mængder anses for at være uvæsentlige. Spildevand fra skurvogne ledes til renseanlæg.</p> <p>Der forventes ikke håndteret regnvand i byggeperioden, da der ikke foretages udgravninger til kældre eller lignende.</p> <p>Anlægsperiode er planlagt fra 01.09.2022 til 31.12.2025</p>
<p>5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer - type og mængde i driftsfasen Mellemprodukter - type og mængde i driftsfasen. Færdigvarer - type og mængde i driftsfasen. Vandmængde i driftsfasen.</p>	<p>Der anvendes ikke råstoffer eller mellemprodukter i driftsfasen</p> <p>Der forventes et vandforbrug på omkring 10.000m³ / år</p>
<p>6. Affaldstype og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen: Færdigt affald: Andet affald: Spildevand til renseanlæg: Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav: Håndtering af regnvand:</p>	<p>Endelig dispositionsforslag er ikke udarbejdet. Affaldet vil primært være dagrenovation fra hoteller og restauranter.</p> <p>Faxe Kommunes regulativ for erhvervsaffald vil blive fulgt.</p> <p>Der forventes udledt spildevand på omkring 10.000m³ / år</p> <p>Regnvand håndteres i henhold til udledningstilladelse.</p>


Projektets karakteristika	JA	NEJ	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		x	Projektområdet er tilkøbt offentlig vandforsyning.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10 Projektområdet er ikke omfattet af standardvilkår
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.

10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12. Projektet er ikke omfattet af BREF
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		x	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14. Projektet er ikke omfattet af BAT konklusioner
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	x		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Vejledning nr. 5/1984 november 1984. Vejledning fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj fra virksomheder. BEK nr 844 af 23/06/2017 Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Anlægsarbejder vil følge Faxe Kommunes "Forskrift for udførelse af midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter", herunder angivne regler for støj. Da der ikke skal udføres ekstraordinært støjende aktiviteter som f.eks. spunsning, sandblæsning eller knusning forventes grænseværdierne at kunne overholdes.

16. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	x		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Erfaringsmæssigt giver projekter af denne type ikke anledningen til overskridelse af de vejledende støjgrænser.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		x	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20. Projektet er ikke omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening? Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet som følge af den forventede luftforurening, medsendes disse oplysninger.	x		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. Såfremt anlægsarbejdet mod forventning måtte give anledning til væsentlige kortvarige støvgener i anlægsfasen, vil disse blive dæmpet ved vanding. Der vil ikke være støvgener i driftsfasen.
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne I anlægsperioden? I driftsfasen?		x	Hvis »ja« angives og begrundes omfanget. Der vil være behov for arbejdslys i anlægsperioden. Lyset vendes mod pladsen for at

			mindske evt. gener for omgivelserne. Der vil være almindelig ude belysning ved veje, pladser og bygninger til understøtning af almen færdsel i driftsperioden. Der forventes ikke belysning der vil gener naboejendommene væsentlig.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		x	Anlægget er ikke omfattet af bekendtgørelsen

Projektets placering	JA	NEJ	Tekst
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	x		Hvis »nej«, angiv hvorfor:
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		x	Hvis »ja« angiv hvilke:
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		x	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		x	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		x	
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		x	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		x	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			Mindre sø (på ca. 4x5 meter) findes ca. 30 meter vest for lokalplansområdet (§3 efter NBL Beskyttet naturtype). Der findes en å umiddelbart nordøst for projektområdet.

			 <p>Kilde: arealinformation.dk</p>
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		x	Der er ikke kendskab til fredede arter.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			<p>Ca. 900 meter mod vest findes en fredet mølledæmning.</p> <p>Uden for projektområdet men i umiddelbar nærhed er registreret henholdsvis sydvest og vest for projektområdet beskyttede jord- og stendiger.</p>
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Ca. 1 km mod nordvest findes NATURA 2000 habitatområdet: Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		x	<p>Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om.</p> <p>Regnvand håndteres via forsinkelsesbassiner.</p> <p>Der er ikke nuværende planer om at udlede regnvand til recipienter.</p> <p>Udledning til Faxe forsyning</p>
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?	x		Ja, forholdet er håndteret i lokalplanen.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		x	Nej
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		x	Nej

39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		x	Nej, området er ikke udpeget som risikoområde for oversvømmelser
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?		x	Nej, der er ikke lignede aktiviteter i lokalområdet
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		x	Nej, projektet berører kun Danmark
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			Mod syd etableres afskærmende beplantning mod landsbyen syd for projektområdets etape 2 (etableres i forbindelse med etape 2), jf. Situationsplan i bilag 2.

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: _____ 27.09.2022 _____

Bygherre/anmelder: _____ /Jonas rose _____

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

STOP37 i Rønne

Bilisternes nye mødested

Bilag 1



Marts 2022

INTRODUKTION

Området er naturskønt beliggende i skæringen mellem Sydmotorvejen og Ny Næstvedvej i hhv. vest og nord. Mod øst afgrænses området af Rønnede Golfklub og mod syd af Kongsted-Borup landsby.

Området har fået en meget stor tilstrømning af turister i forbindelse med opførelsen af Skovtårnet samt Camp Adventure Park, der åbnede i 2018 og tiltrækker rigtig mange besøgende særligt i sommerhalvåret. Gisseld Slot, Holmegaard Værk og BonBon-land tiltrækker ligeledes mange besøgende fra hele landet.

Med den nye Storstrømsbro mellem Sjælland og Falster og den kommende Femern forbindelse til Tyskland, vil

tilstrømningen til området blive øget de kommende år. Tilstrømning i form af turister og lastvognschauffører der skal overholde køre- og hviletidsreglerne, overnatning, bespisning samt indkøb og service.

Vi har derfor genoptaget ideen om at udbygge området efter de oprindelige tanker fra 2012 beskrevet i Lokalplan 1200-34 samt lokalplan nr. 33, ved at skabe en attraktiv bebyggelse i meget høj kvalitet, der er tilpasset stedet.

Området bebygges med restauranter, hotel, dagligvarebutik og Takeaway.

Der etableres hurtig-ladestationer for elbiler samt tankstation for benzindrevne/dieselmotorer, kabinehotel med mindre kabineværelser, opholdsrum, vaskeri, vente-pladser samt toilet- og badefaciliteter.

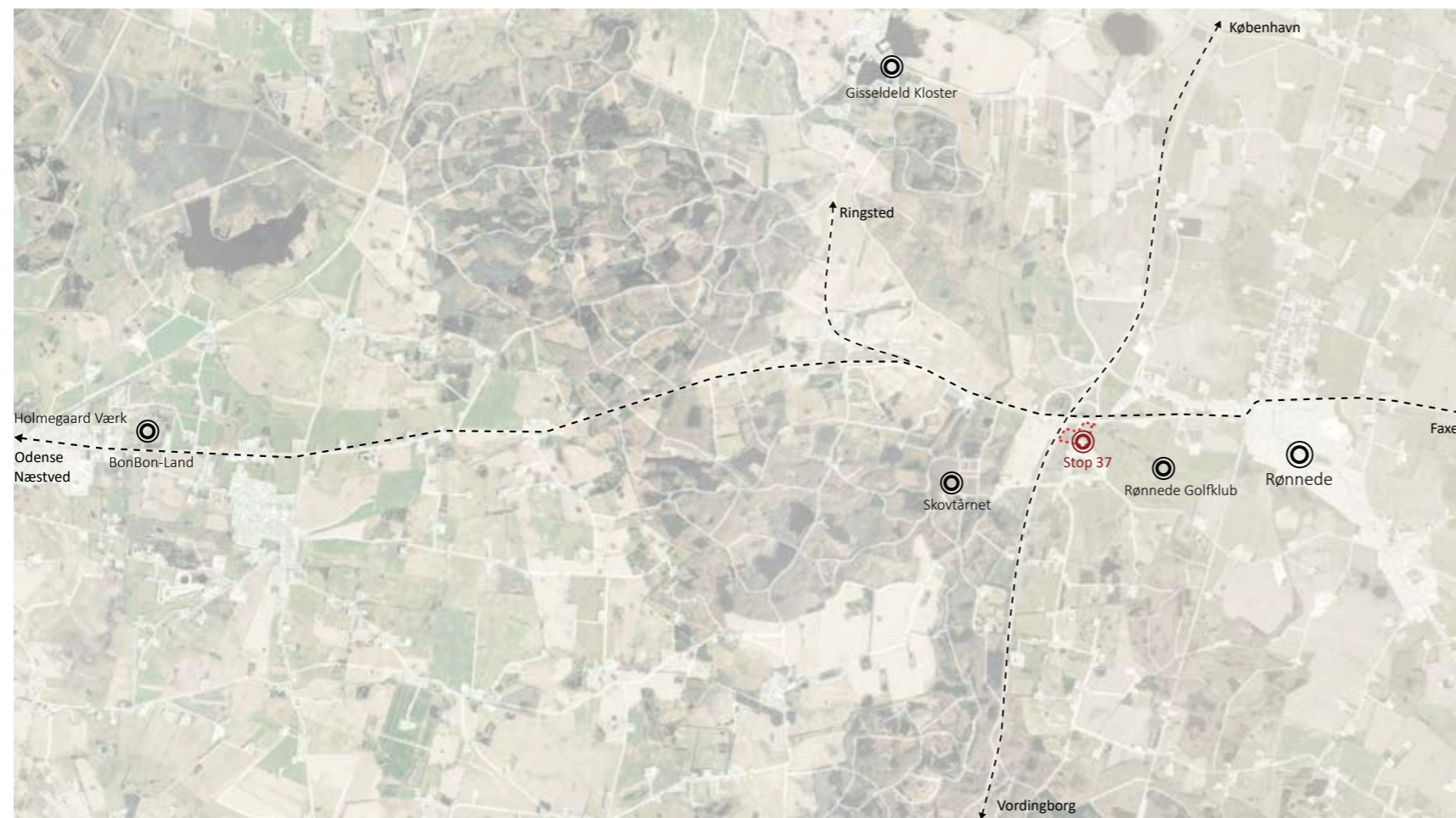
Den samlede bebyggelse er bevidst brudt op i mindre enheder, af fem grupper, med mindre forskydninger i facaderne. Vi ønsker at skabe en bæredygtig bebyggelse, der både i form- og materialevalg forholder sig til stedet, og som er opført i sunde og gedigne materialer, som det er beskrevet i Lokalplan 1200-34 og Lokalplan nr. 33. Således tænker vi en stor del af bebyggelsen opført i tegl og træ - materialer, der patinerer og ældes smukt. Der etableres p-pladser, samt grønne lege- og opholdsarealer på grunden.

Der etableres dagligvarebutik på 500 m² og en Takeaway på 500 m² i én bygning, placeret centralt på grunden.

Herudover etableres to fritliggende restauranter på hhv. 550 m² og 400 m² på den nordligste del af grunden. Endeligt anlægges hotel med restaurant/kabinehotel på ca. 3.150 m² på den sydligste del. I alt bebygges østsiden af Borupvej med 6.000 m².

Lade/tankstation opføres med åben overdækning.

Odense 1t. og 30 min.	Næstved 37 min. 21 min. 58 min.	Skovtårnet 9 min. 4 min. 25 min.	Gisseld Kloster 19 min. 6 min. 1 t. 8 min.	BonBon-Land 30 min. 10 min. 27 min.	Holmegaard Værk 1 t 14 min. 17 min. 44 min.	Rønnede 8 min. 3 min. 30 min.	Faxe 18 min. 9 min. 25 min.	Vordingborg 60 min. 22 min. 1t. og 30 min.	København 60 min. 47 min. 3t.
--------------------------	--	---	---	--	--	--	--------------------------------------	---	--



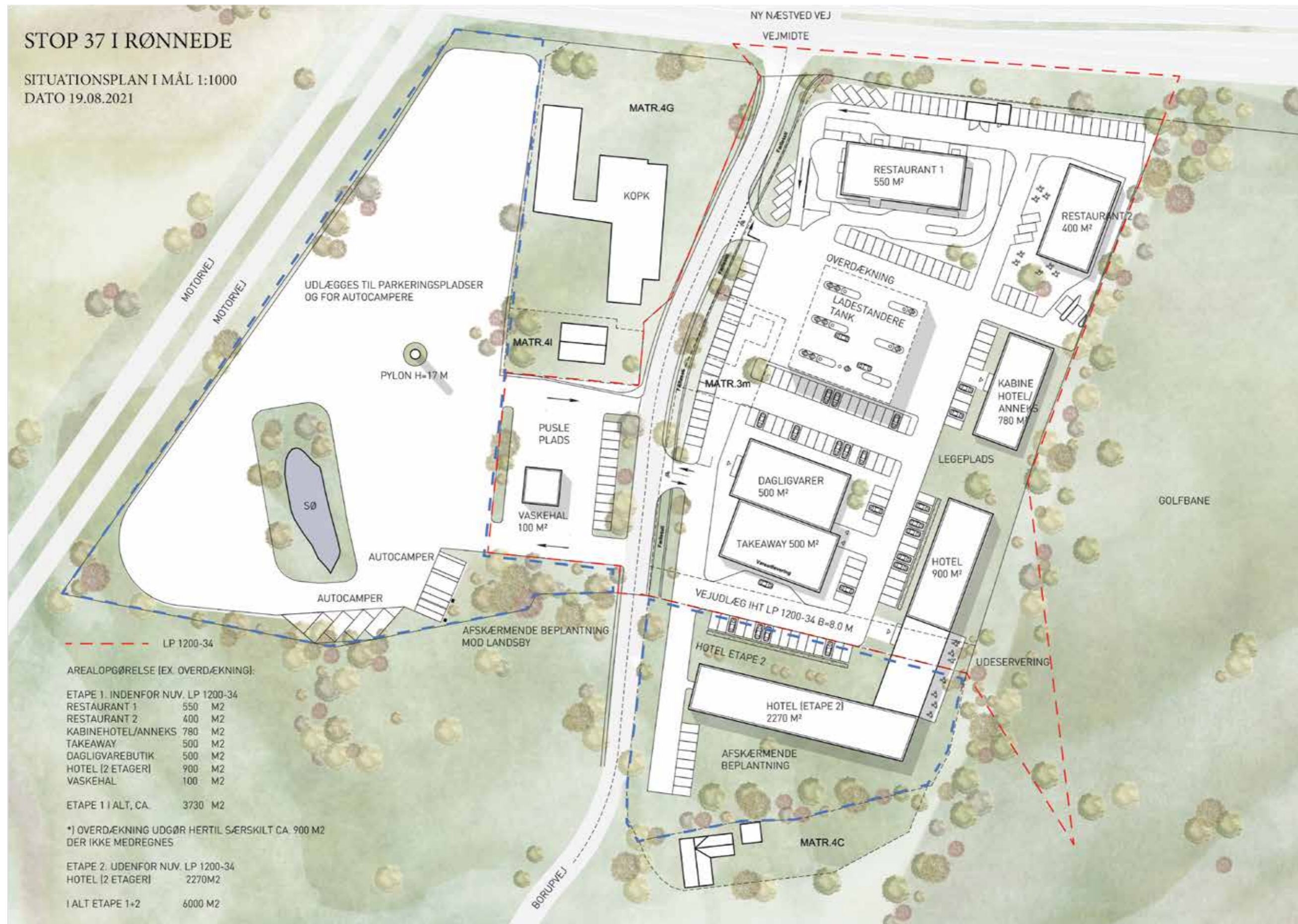
OMRÅDEKORT



BELIGGENHEDSPLAN

STOP 37 I RØNNEDE

SITUATIONSPLAN I MÅL 1:1000
DATO 19.08.2021



AREALOPGØRELSE (EX. OVERDÆKNING):

ETAPE 1. INDENFOR NUV. LP 1200-34	
RESTAURANT 1	550 M ²
RESTAURANT 2	400 M ²
KABINEHOTEL/ANNEKS	780 M ²
TAKEAWAY	500 M ²
DAGLIGVAREBUTIK	500 M ²
HOTEL (2 ETAGER)	900 M ²
VASKEHAL	100 M ²

ETAPE 1 I ALT, CA. 3730 M²

*1) OVERDÆKNING UDGØR HERTIL SÆRSKILT CA. 900 M² DER IKKE MEDREGNES

ETAPE 2. UDENFOR NUV. LP 1200-34	
HOTEL (2 ETAGER)	2270 M ²

I ALT ETAPE 1+2 6000 M²

LOKALISERING

LADESTATION, TANKSTATION OG KABINEHOTEL

Selve ladestationen er overdækket, mens parkeringspladserne vest for Borupvej etableres som et større, ikke overdækket, anlæg med vaskehal og tankstation.

Kabinehotellet opføres i 2 plan, med fladt tag.

Kabinehotellet fungerer som et tilbud til bilister der venter, mens el-bilen lader, til langturschauffører som har brug for hvile i kortere eller længere tid for at kunne overholde køre-/hviletidsreglerne og øvrige gæster, der ønsker at gøre brug af de faciliteter, der findes i stueplan (loungemråde, toiletter- og badefaciliteter, automater med div. snacks og drikkevarer, arbejdsstationer med adgang til wi-fi mm).

Stueplanen indeholder desuden to handicapvenlige hotelværelser (ca. 23 m²) med badeværelse. Adgang til disse værelser sker fra sydsiden af kabinehotellet.

Stueplanen har godt lysindfald med store glaspartier mod ladestationen, og mod det åbne landskab.

På 1. sal forefindes 18 kabineværelser (ca. 18 m²) med plads til op til 4 personer med badeværelse og garderobeplads. Adgang til 1. sal sker via udvendige, træbeklædte trapper ligesom resten af 1.salen beklædes med træ/trælister.





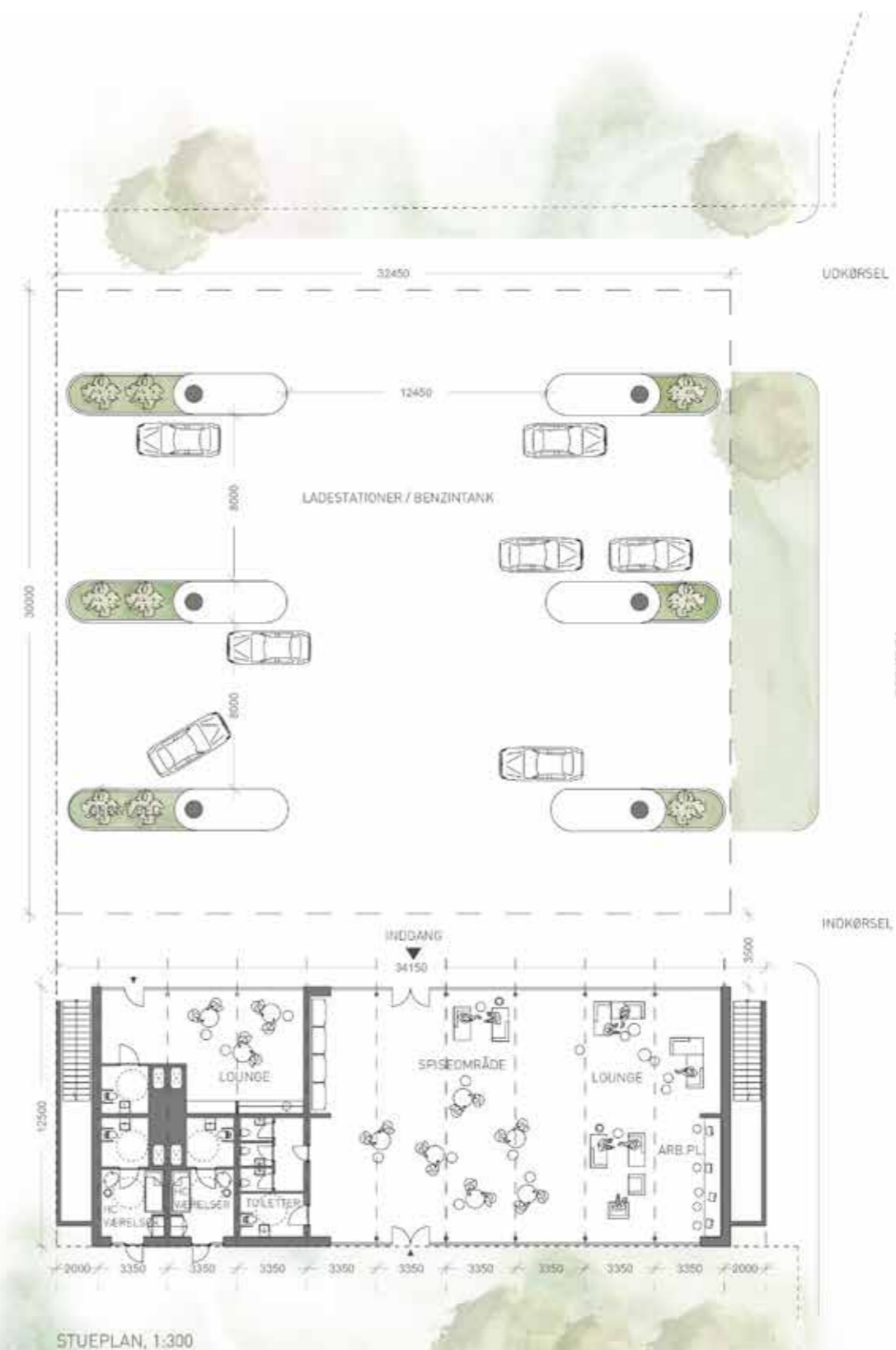
TAGKONSTRUKTION OVER LADESTANDERE



INDKØRSEL TIL LADESTATION

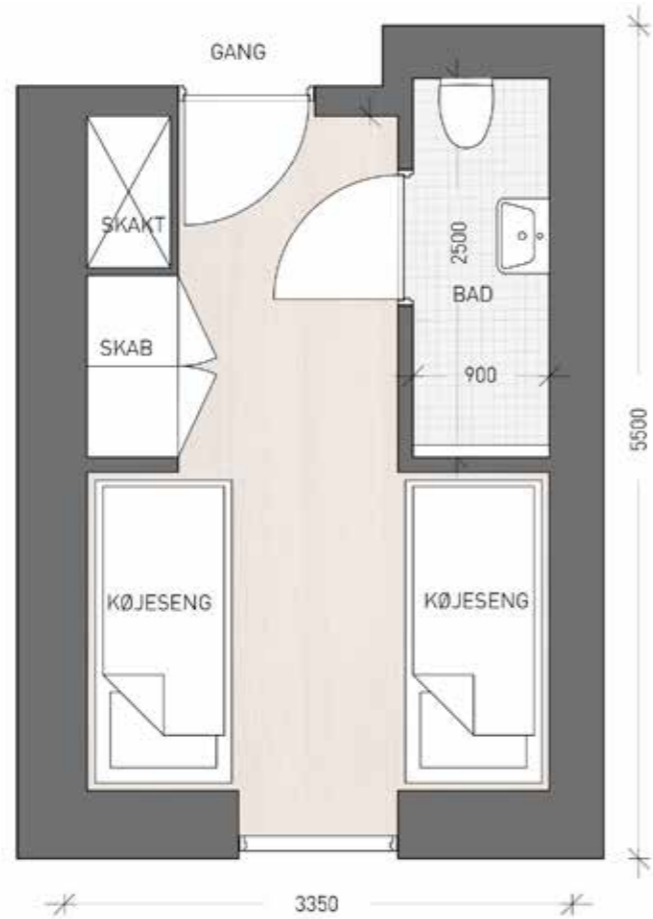


LADESTATION OG KABINEHOTEL SET FRA BORUPVEJ

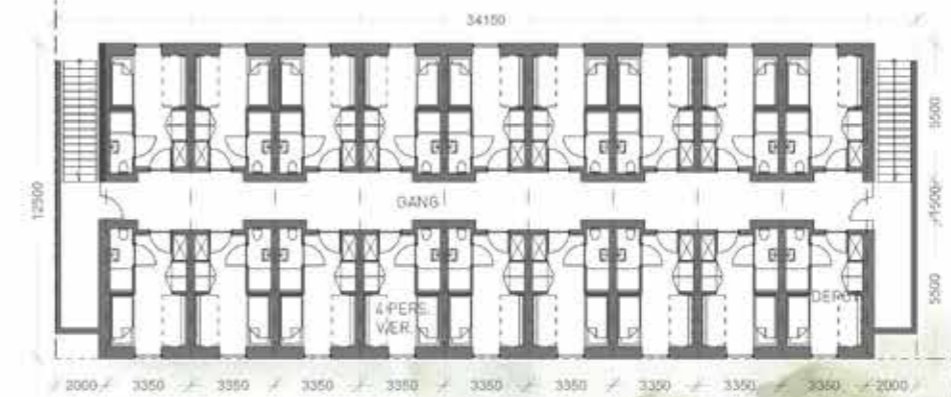




KABINEVÆRELSER, 1.SAL, 3D



KABINEVÆRELSER, 1:50



1. SAL, 1:300



RESTAURANT 1,
AREAL 400 M²

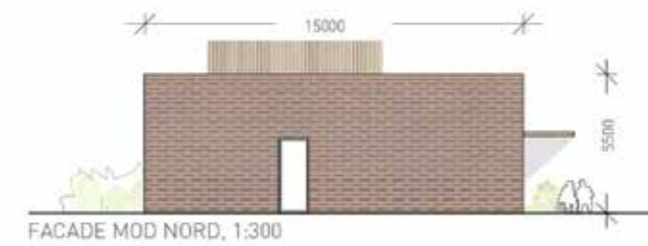
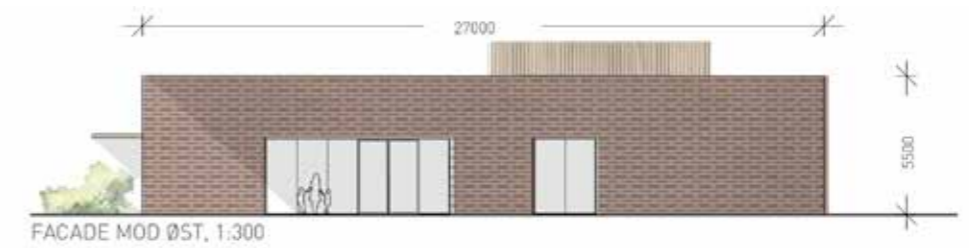
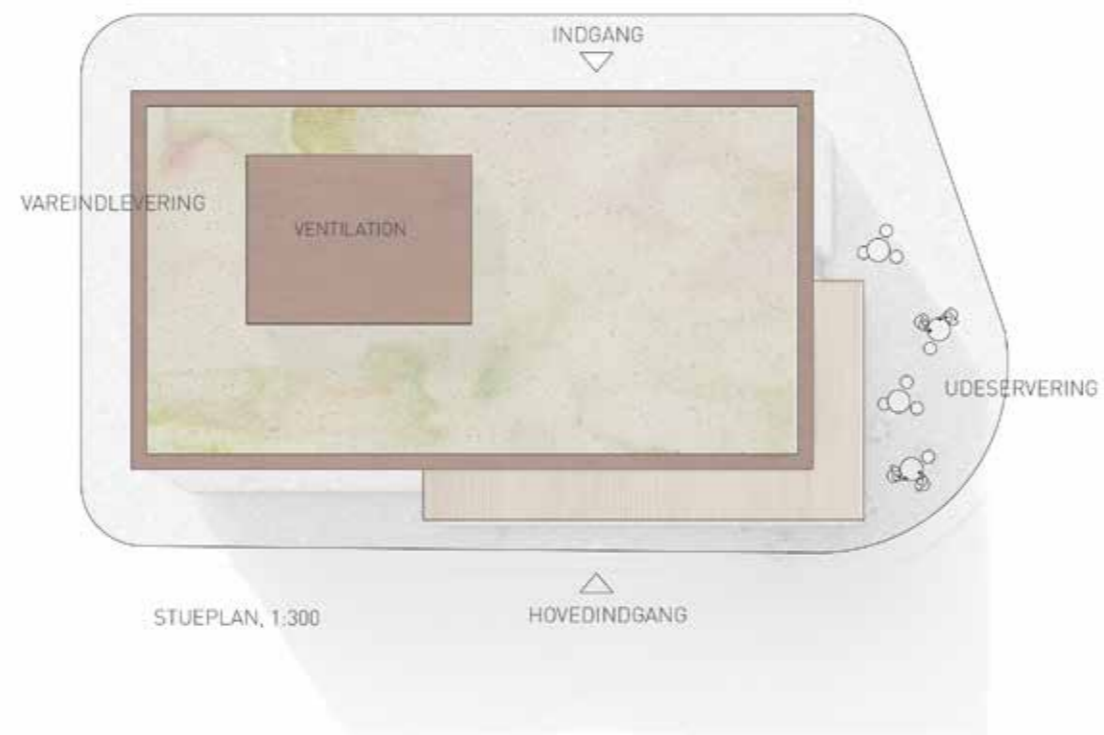
Restauranten på 400 m² placeres mod nordøst, op mod Ny Næstvedvej og ud til golfbanen. Restauranten opføres i ét plan i tegl og med trælistebeklædning på udvalgte dele af facaden. Restauranten anlægges på en "ø", hvorpå der er mulighed for udeservering og med udsigt ud over golfbanen. Der anlægges parkeringspladser i nær tilknytning til restauranten.

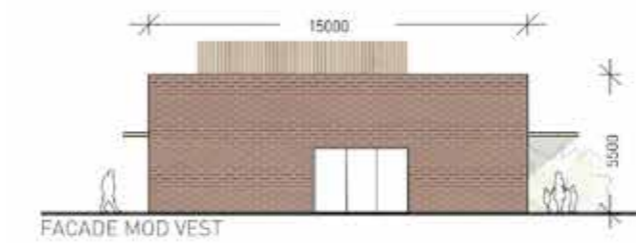
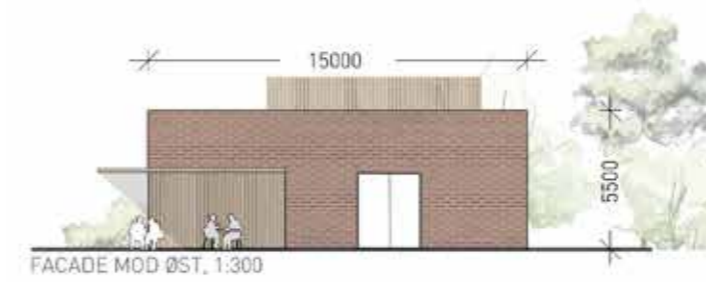
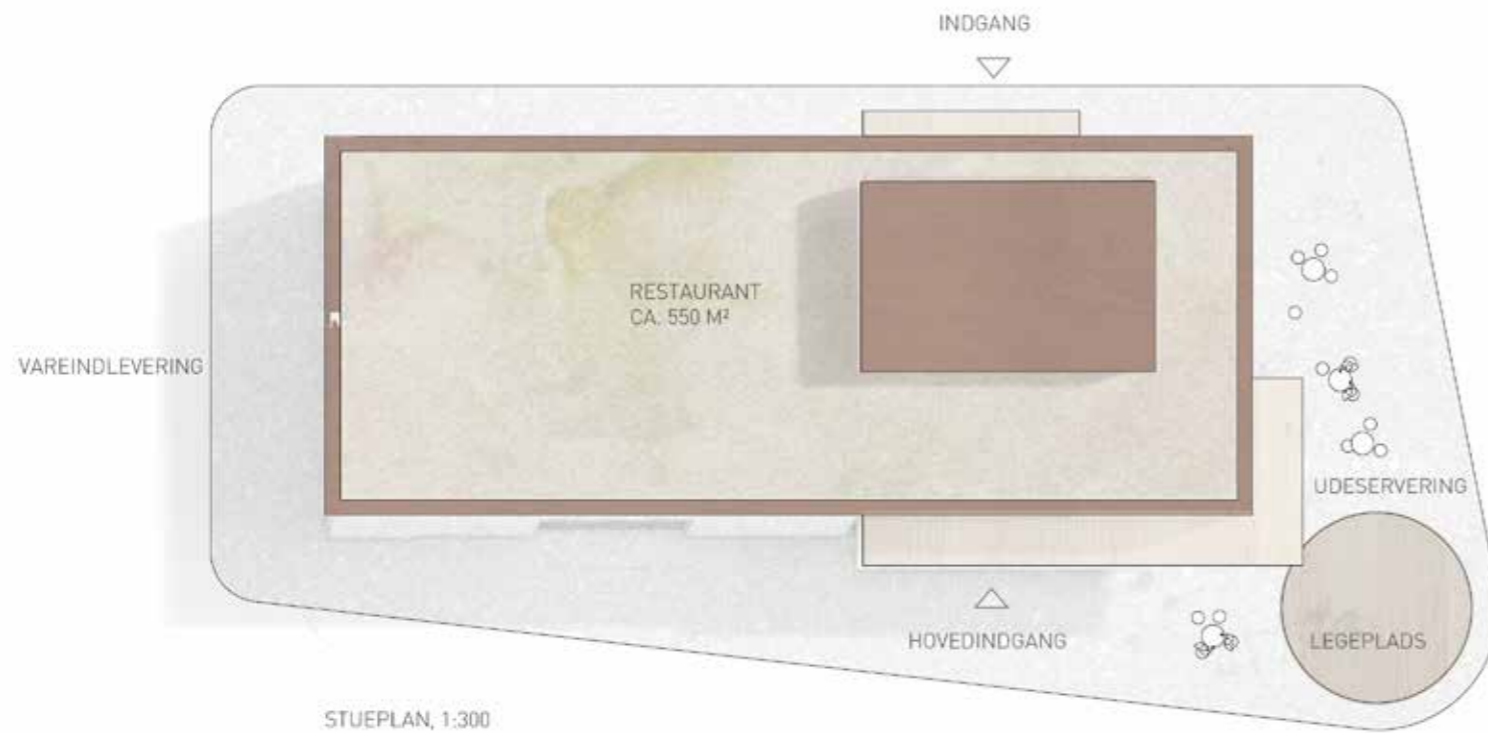


RESTAURANT 1, SET FRA PARKERINGSPLADS



RESTAURANT 1, SET FRA NY NÆSTVEDVEJ





RESTURANT 2, MED DRIVE-IN MULIGHEDER.



RESTAURANT 2, SET FRA UDESERVINGEN VED RESTAURANT 1

RESTAURANT 2, AREAL 550 M²

Restauranten på 550 m² placeres længst mod nord og mod Ny Næstvedvej. Her etableres en restaurant med drive-in mulighed. Restauranten opføres i ét plan, i tegl og med trælistebeklædning på udvalgte dele af facaden. Restauranten anlægges på en "ø", hvorpå der er mulighed for udeservering. Der anlægges parkeringspladser i nær tilknytning til restauranten.

DAGLIGVAREBUTIK OG TAKEAWAY,

Centralt placeret på grunden, etableres dagligvarebutik (500 m²) samt en Takeaway (500 m²) i opdelt bygning. Bygningerne beklædes med træ/trælister. Dagligvarebutik og Takeaway forskydes i forhold til hinanden. Indgangen til Takeaway sker fra nordsiden af huset (mod Ny Næstvedvej) mens indgangen til dagligvarebutikken sker fra vestsiden af huset, orienteret mod Borupvej.

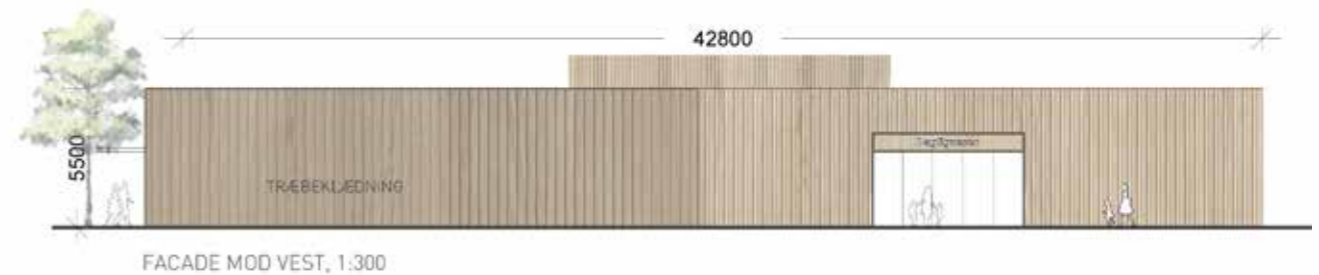
Vareindlevering til begge lejemål sker på østsiden af bygningen. Der etableres parkeringspladser i nær tilknytning til både dagligvarebutik og Takeaway.



TAKEAWAY MED DAGLIGVAREBUTIK/
HOTEL I BAGGRUNDEN



DAGLIGVAREBUTIK SET FRA FUGLEPERSPEKTIV





HOTEL, BLIK MOD FOYER



HOTEL FACADE MED MURVÆRK OG TRÆBEKLÆDNING



HOTEL SET FRA BORUPVEJ

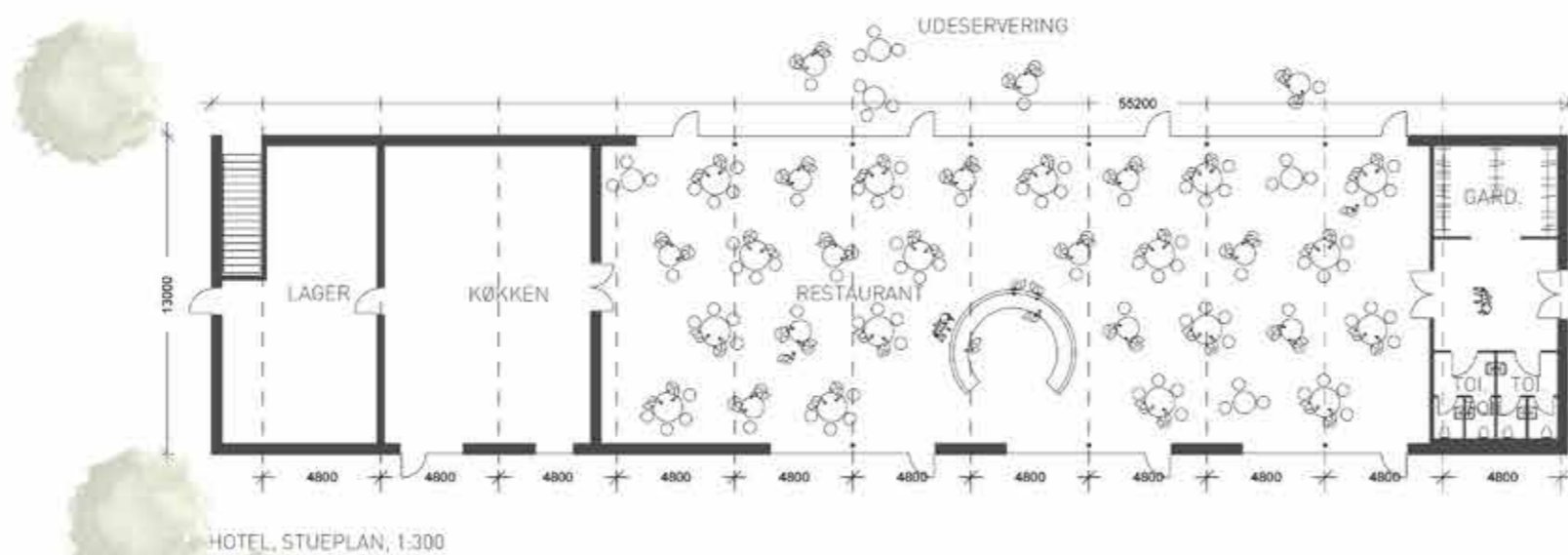
HOTEL, 3.150 M²

Hotellet anlægges på den sydlige del af grunden i en vinkelformet bygning, hvor den ene fløj vender direkte ud mod golfbanen. Hotellet opføres i 2 etager.

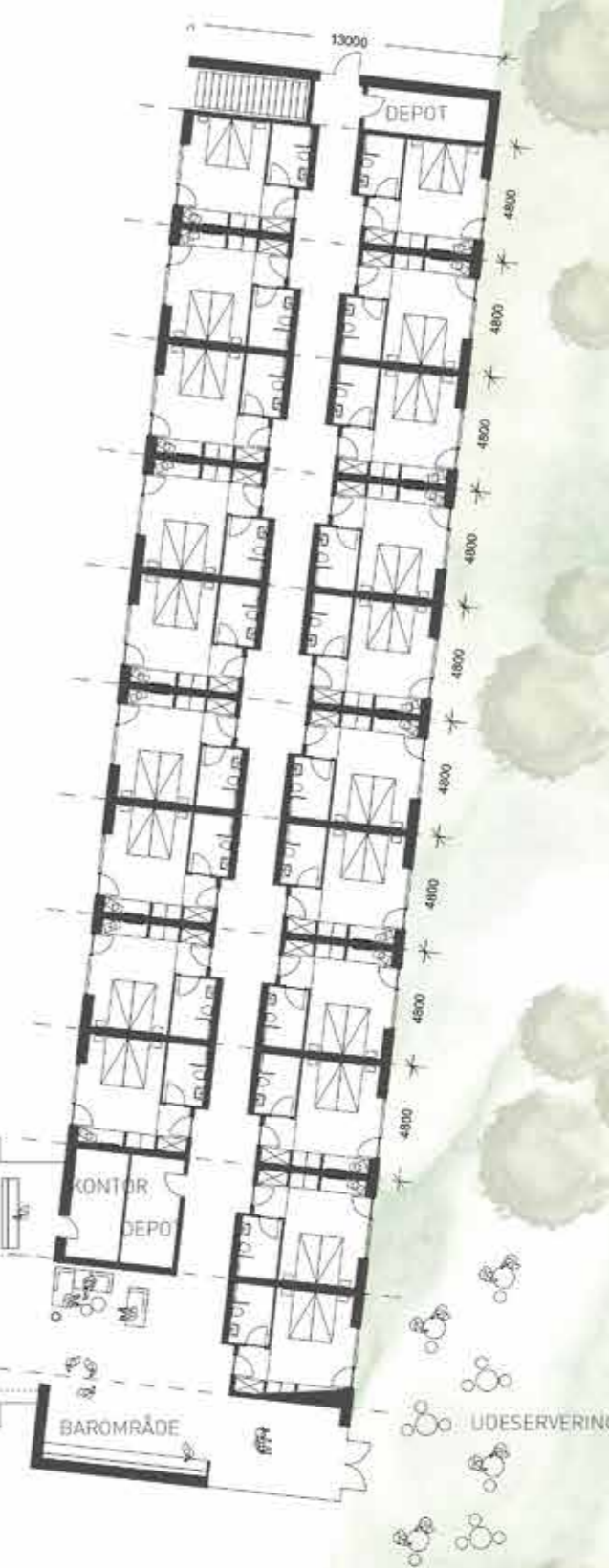
I stueetagen placeres restaurant med mulighed for udeservering, køkken og lagerfaciliteter, foyer-/receptionsområde, back-office og depoter, barområde og udendørs servering i tilknytning til baren. Der anlægges endvidere 20 dobbeltværelser i stueplan, hvor halvdelen af

disse har en særdeles attraktiv udsigt mod golfbanen. Adgang til værelserne på 1. salen sker via trappe eller elevator fra foyer- og receptionsområdet – her er der plads til ca. 44 værelser, hvoraf halvdelen har udsigt over grønne omgivelser og golfbanen.

Der anlægges et større parkeringsområde syd for hotellet, som giver plads til hotellets gæster. Det samlede areal på hotellet er 3.150 m².



HOTEL, STUEPLAN, 1:300

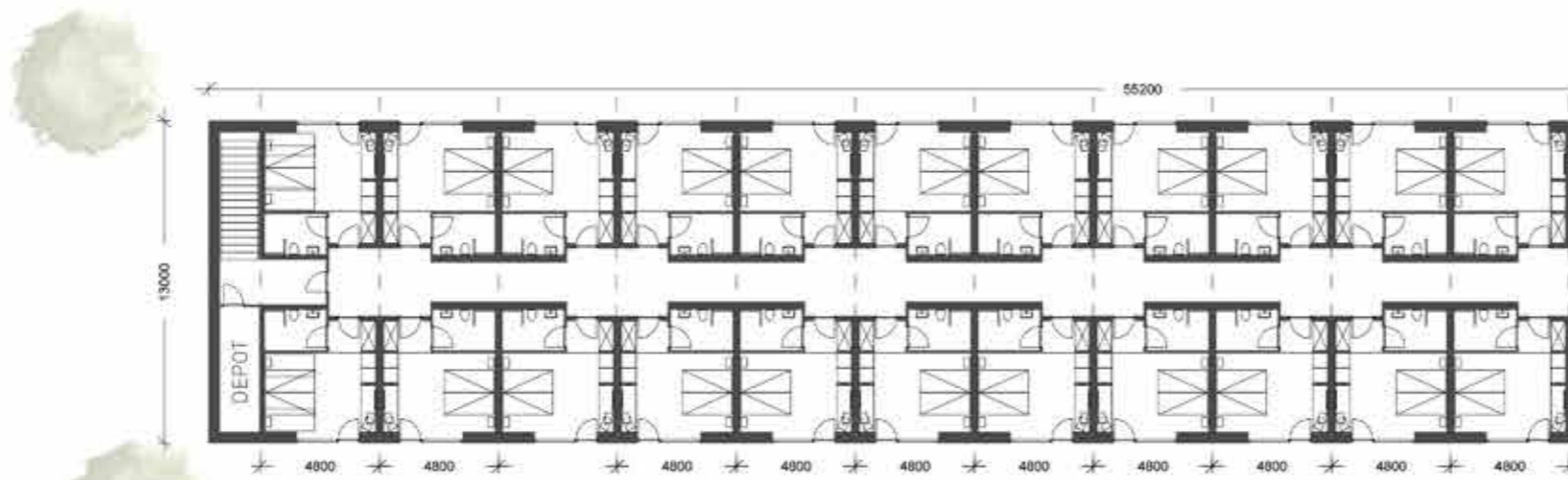




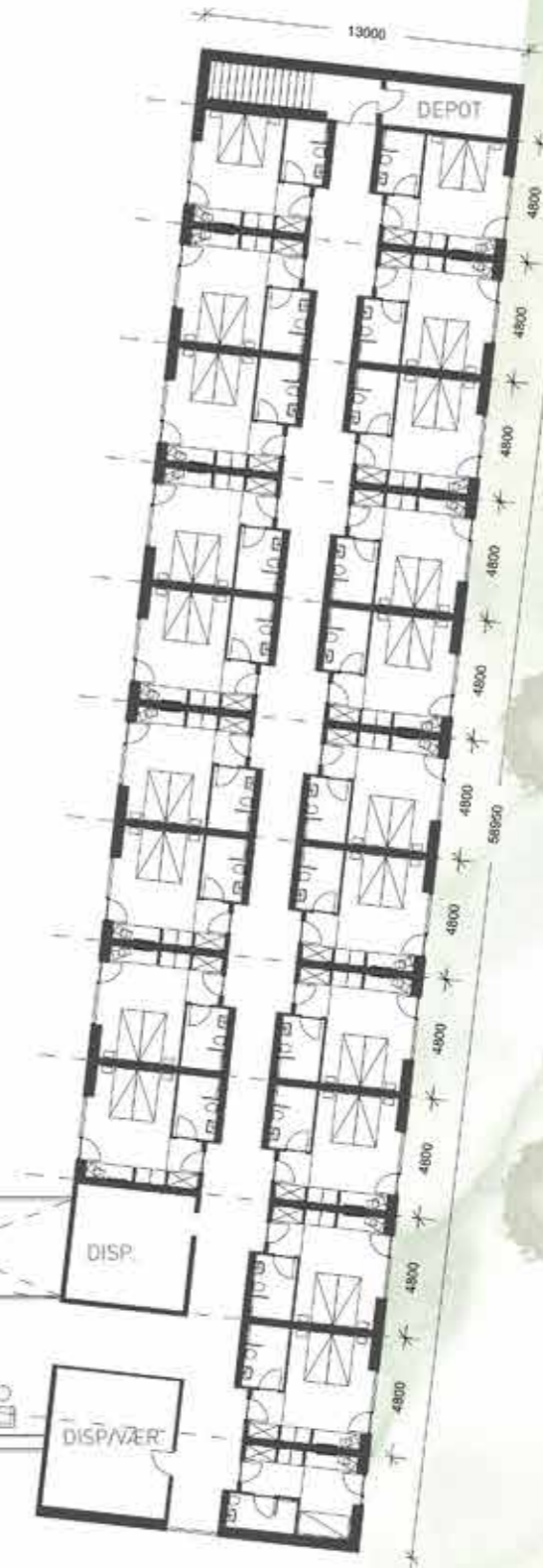
HOTELVÆRELSE, 3D



HOTELVÆRELSE, PLAN, 1:50



HOTEL, 1.SAL, 1:300





FACADE MOD SYD, MOD PARCELHUSE, 1:300

RESTAURANT

RECEPTION

BAR OG UDESERVERING

GOLFBANE



FACADE MOD ØST, MOD GOLFBANE, 1:300



FACADE MOD VEST, MOD P-PLADS, 1:300



FACADE MOD NORD, MOD P-PLADS, 1:300

GARD./TOI.

RESTAURANT

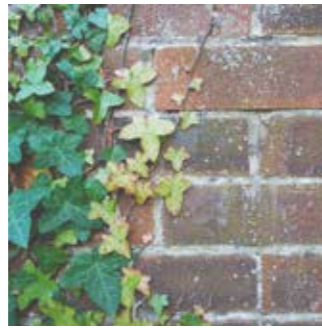
UDESERVERING

KØKKEN/LAGER

MATERIALER



MURVÆRK/TRÆBEKLÆDNING, HOTEL



BEGRØNNING AF FACADER



FLADE TAGE MED SEDUM



INDDÆKNING AF VENTILATIONSANLÆG



FACADER BEKLÆDT MED BLØDSTRØGNE RØDE TEGL MED FARVESPIJL



INDDÆKNING AF VENTILATIONSANLÆG



FACADER SUPPLERES MED TRÆBEKLÆDNING AF NATURLIGT GRÅNET TRÆ



MURVÆRK/TRÆBEKLÆDNING

REFERENCER



SØJER AF TRÆ, LADESTATION



SØJER AF TRÆ, LADESTATION



GRØNT PARKERINGSANLÆG



LADESTATION, SOM MODULÆRT BYGGERI I TRÆ, COBE ARKITEKTER



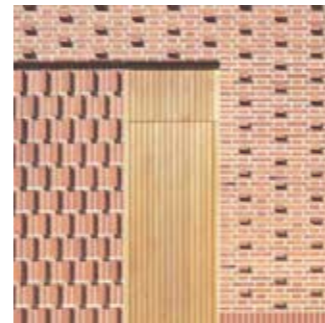
ANNEKS, TRÆBEKLÆDNING



GRØNT PARKERINGSANLÆG



ANNEKS, TRÆBEKLÆDNING OG GLASS



UDVENDIGE FACADER BEKLÆDT MED RØDE TEGL. MULIGHED FOR MØNSTERMURVÆRK



GRØNT PARKERINGSANLÆG

MATERIALER & REFERENCER

Bebyggelsen skal i følge lokalplanen fremstå som en arkitektonisk enhed og byggefeltene øst for Borupvej afstemmes i arkitektur, farve og materialevalg. Facaderne skal fremstå i neutrale, røde til mørkerøde tegl. Mindre dele af facaderne kun i træ for at bidrage til et varmt og imødekommende byggeri. Felterne med træbeklædningen binder bebyggelsen øst for Borupvej sammen med bebyggelsen vest for Borupvej, da annekset og ladestation skal opføres i træ.

På begge sider af Borupvej udføres tage uden synlig taghældning.

Ventilationsanlæg inddækkes/afskærmes af i strækmetal/perforerede metalplader i samme nuance som murværket for at skjule anlæggene.

MATERIALEBESKRIVELSE

Denne brochure er udarbejdet som et sælgers prospekt og skal ikke ses som en salgsoptilling. Under projektforløbet kan der forekomme ændringer, hvorfor indholdet i brochuren og materialet er med forbehold for ændringer. Beskrivelsen af de materiale, som følger med boligen, findes i materialebeskrivelsen. Der tages forbehold for de i brochuren nævnte materialer. De valgte materialer er et udtryk for et generelt kvalitetsniveau. Der tages forbehold for produktændringer, udgåede produkter, ændringer i myndighedskrav, trykfejl og andre fejl.

3D VISUALISERINGER

Alle 3D visualiseringer er tænkte visualiseringer og er lavet med forbehold for ændringer. Der kan forekomme tekniske rørføringer og teknikskabe, som ikke er vist på 3D-visualiseringerne. 3D visualiseringerne kan vise eksempler på løsninger og materialer, som ikke indgår i projektet. Accessories medfølger ikke.

PLANTEGNINGER

Plantegningerne er ikke målfaste, og der tages forbehold for ændringer. Teknikskabe er endnu ikke placeret og fremgår derfor ikke af tegningerne. Køber/lejer skal forvente, at teknikskabe og tekniske rørføringer vil forekomme i lejligheden.

AREALANGIVELSER

Angivne mål og arealer i brochuren herunder plantegninger er alene foreløbige, vejledende og illustrative, hvorfor køber/lejer ikke kan støtte ret på sådanne angivelser. Der henvises i stedet til angivelser i lejekontrakt, salgsoptilling og købsmaterialet, hvor BBR arealer samt tinglyste arealer fremgår.

STEDETS IDENTITET



SKOVTÅRNET, EFFEKT ARKITEKTER



RØNNEDE GOLFKLUB



LANDBRUG



LANDSBY



LANDSKAB



LANDSKAB

STEDETS IDENTITET & LANDSKAB

Stedets udtryk er kendetegnet ved store landskabelige træk, med marker, skov, golfbane og en mindre landsby tæt på det nye område.

Langs Ny Næstvedvej og Borupvej plantes der, i henhold til krav fra lokalplanen, opstammede egetræer og langs golfbanen buskede træer som hæg og tjørn.

Omkring hotellet plantes stammede robinietræer og ved parkeringspladser og restauranter plantes stammede hvidpil.

Ubebyggede arealer, der ikke er befæstet som indkørsler, veje, stier eller parkeringsarealer anlægges som grønt parkanlæg.

STOP37

R Ø N N E D E
Bilisternes nye mødested

www.stop37-ronnede.dk

JJW



FAXE
KOMMUNE

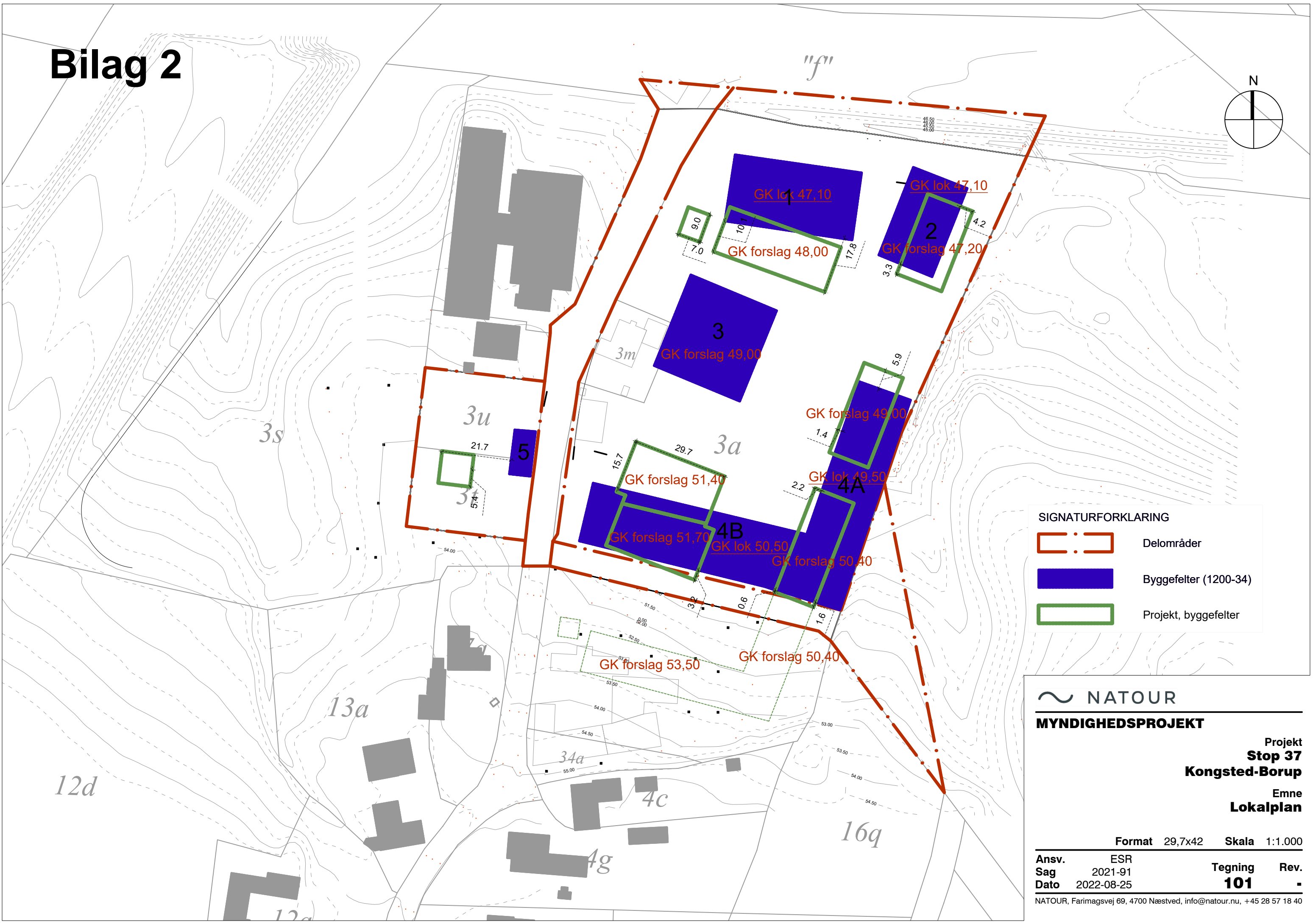
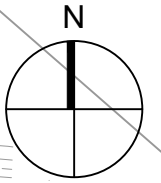


Maycon

-ejendomsudvikling

Tlf. 55 77 01 00 • www.maycon.dk

Bilag 2



SIGNATURFORKLARING	
	Delområder
	Byggefelter (1200-34)
	Projekt, byggefelter

NATOUR
MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt
Stop 37
Kongsted-Borup
Emne
Lokalplan

Format 29,7x42 Skala 1:1.000

Ansv.	ESR	Tegning	Rev.
Sag	2021-91	101	-
Dato	2022-08-25		

NATOUR, Farimagvej 69, 4700 Næstved, info@natour.nu, +45 28 57 18 40