

# STOP37 i Rønne

Bilisternes nye mødested



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 bedefaciliteter.

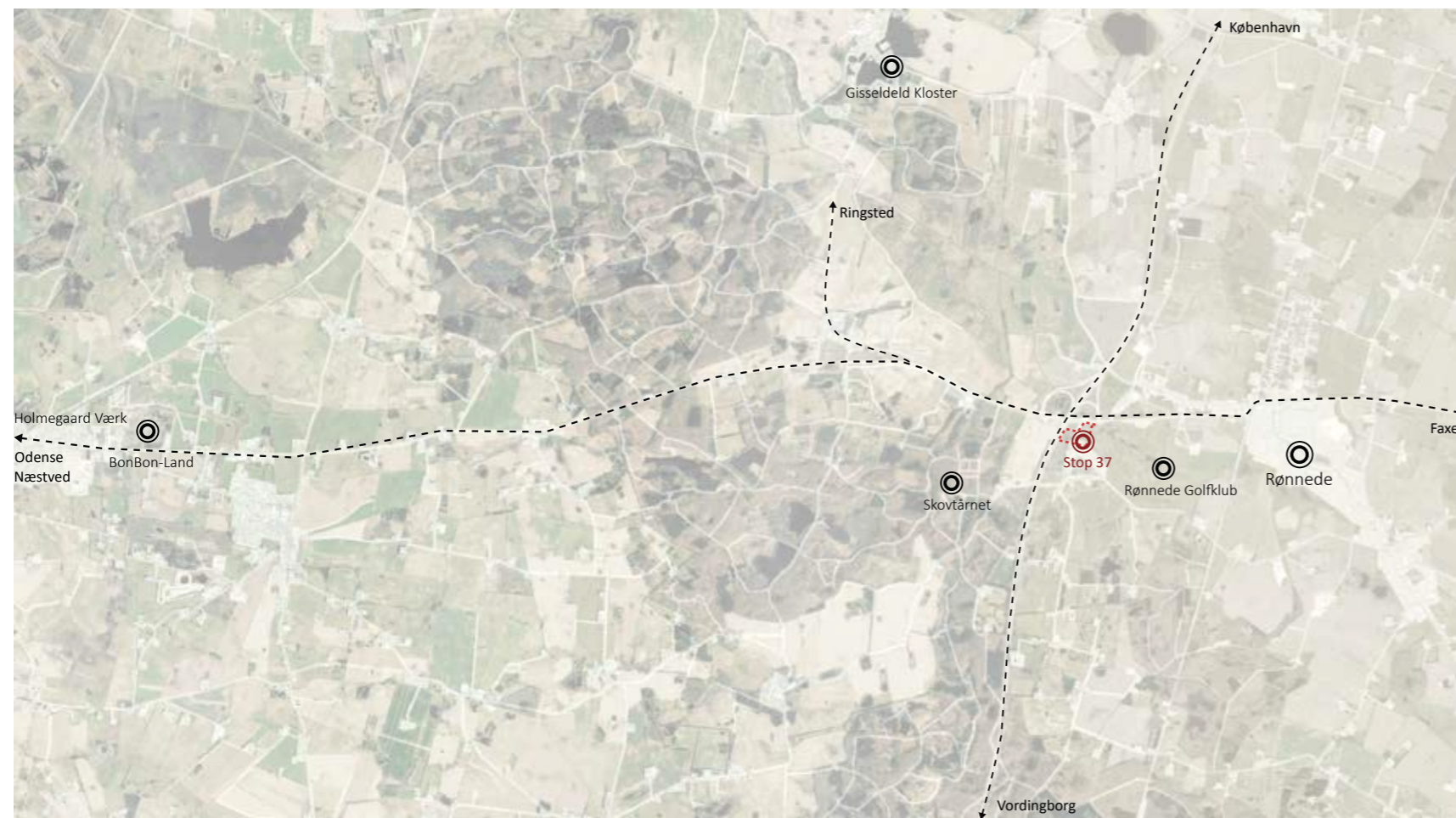
Den samlede bebyggelse er bevidst brudt op i mindre enheder, af fem grupper, med mindre forskydninger i facaderne. Vi ønsker at skabe en bæredygtig bebyggelse, der både i form- og materialevalg forholder sig til stedet, og som er opført i sunde og gedigne materialer, som det er beskrevet i Lokalplan 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 m<sup>2</sup> og en Takeaway på 500 m<sup>2</sup> i én bygning, placeret centralt på grunden.

Herudover etableres to fritliggende restauranter på hhv. 550 m<sup>2</sup> og 400 m<sup>2</sup> på den nordligste del af grunden. Endeligt anlægges hotel med restaurant/kabinehotel på ca. 3.150 m<sup>2</sup> på den sydligste del. I alt bebygges østsiden af Borupvej med 6.000 m<sup>2</sup>.

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



LP 1200-34

AREALOPGØRELSE (EX. OVERDÆKNING):

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

ETAPE 1 I ALT, CA. 3730 M<sup>2</sup>

\*1) OVERDÆKNING UDGØR HERTIL SÆRSKILT CA. 900 M<sup>2</sup> DER IKKE MEDREGNES

ETAPE 2. UDENFOR NUV. LP 1200-34	
HOTEL (2 ETAGER)	2270 M <sup>2</sup>

I ALT ETAPE 1+2 6000 M<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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.





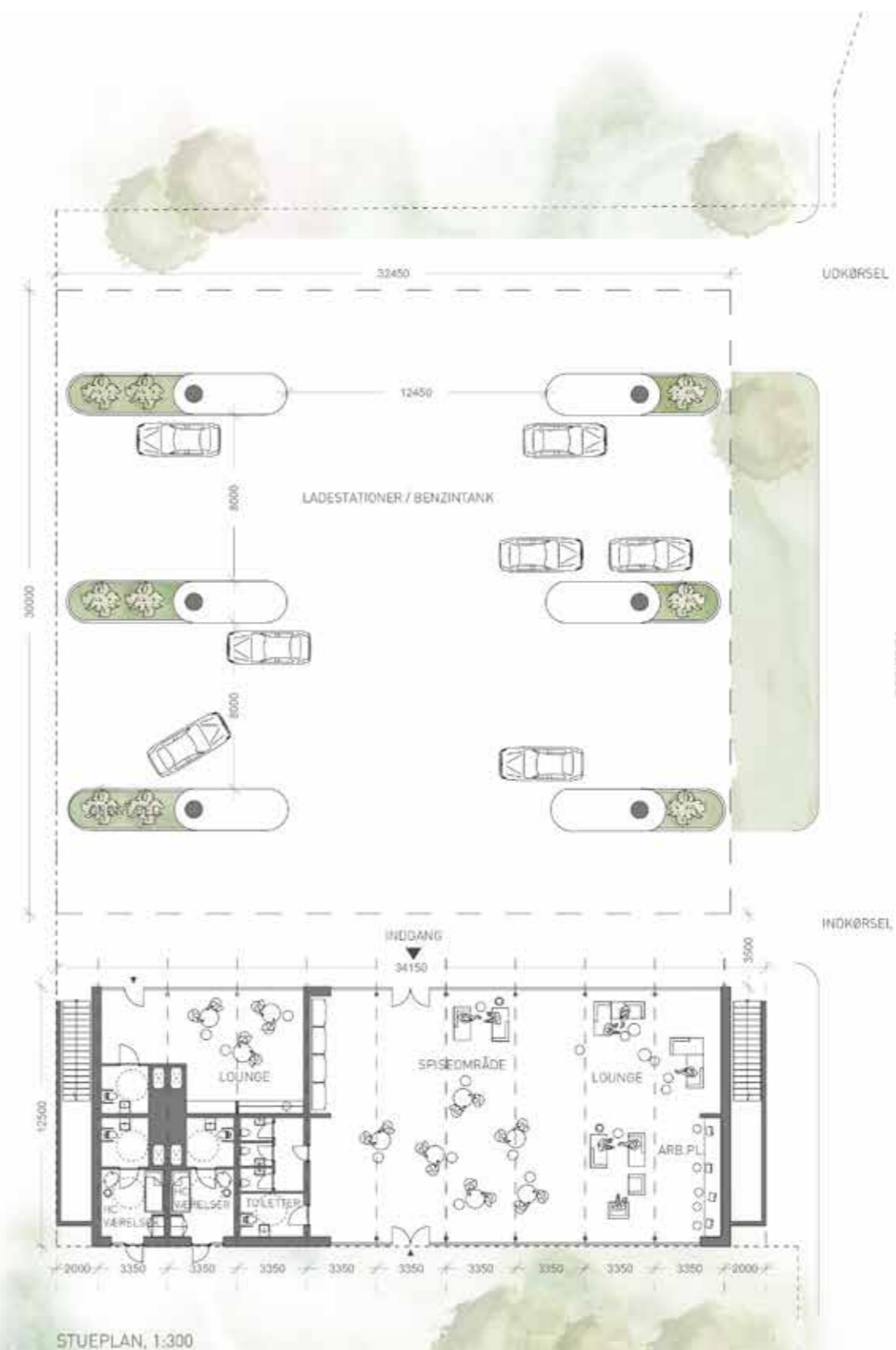
TAGKONSTRUKTION OVER LADESTANDERE



INDKØRSEL TIL LADESTATION

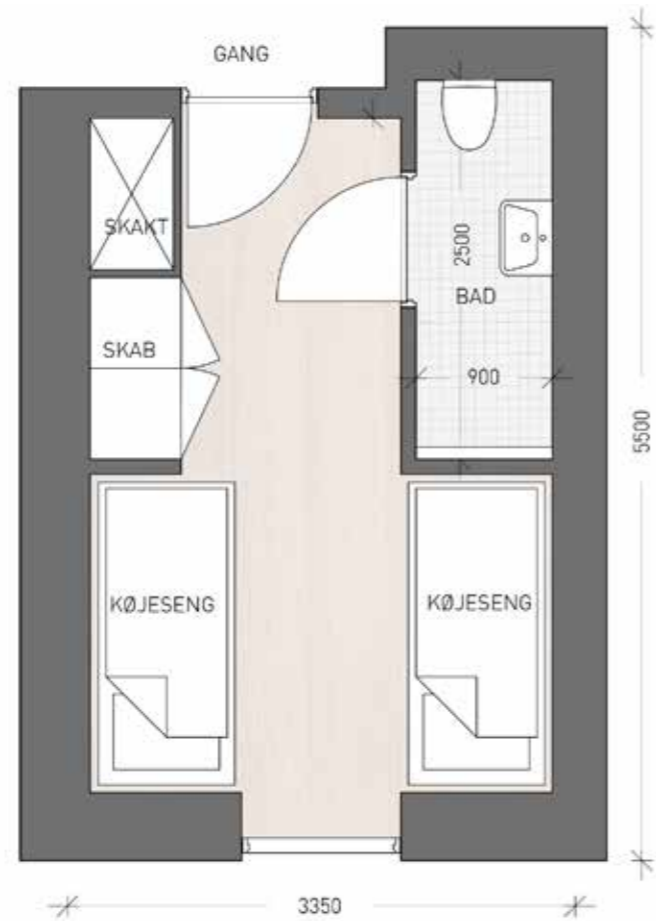


LADESTATION OG KABINEHOTEL SET FRA BORUPVEJ

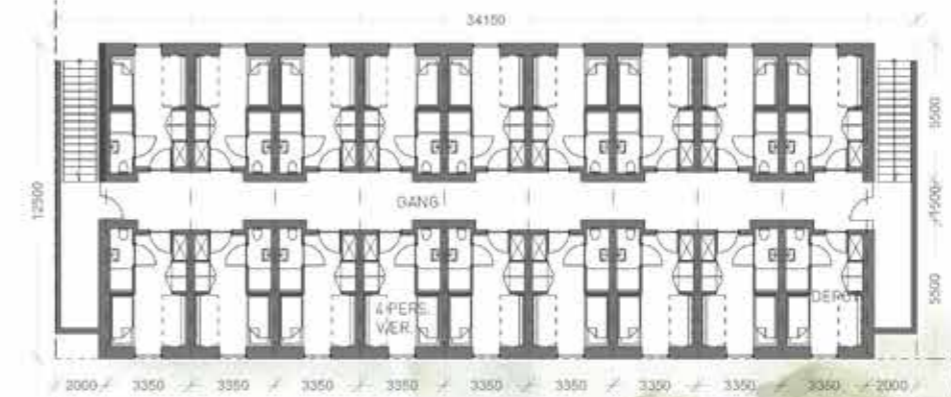




KABINEVÆRELSER, 1.SAL, 3D



KABINEVÆRELSER, 1:50



1. SAL, 1:300



RESTAURANT 1,  
AREAL 400 M<sup>2</sup>

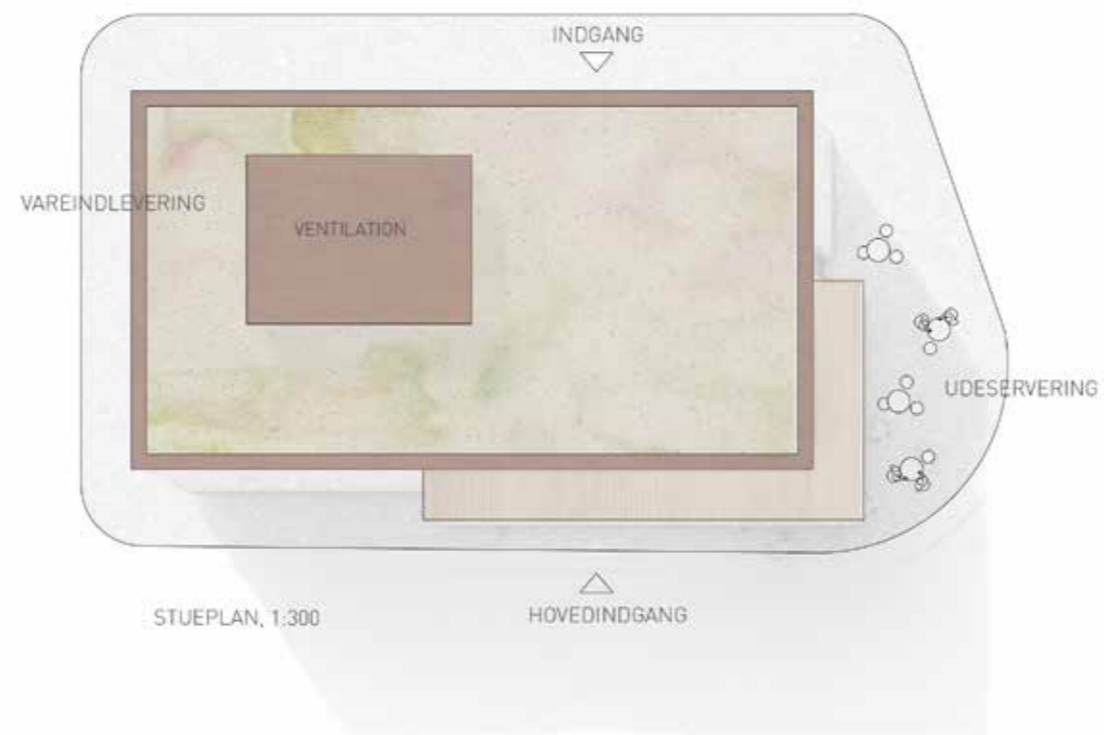
Restauranten på 400 m<sup>2</sup> placeres mod nordøst, op mod Ny Næstvedvej og ud til golfbanen. Restauranten opføres i ét plan i tegl og med trælistebeklædning på udvalgte dele af facaden. Restauranten anlægges på en "ø", hvorpå der er mulighed for udeservering og med udsigt ud over golfbanen. Der anlægges parkeringspladser i nær tilknytning til restauranten.



RESTAURANT 1, SET FRA PARKERINGSPLADS



RESTAURANT 1, SET FRA NY NÆSTVEDVEJ

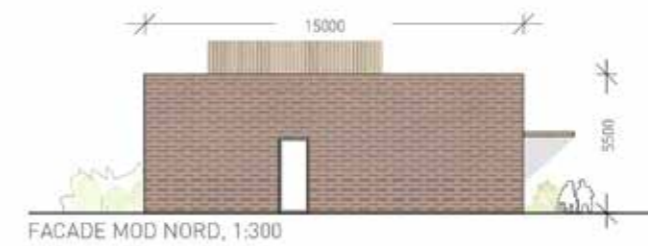


STUEPLAN, 1:300

HØVEDINDGANG



FACADE MOD ØST, 1:300



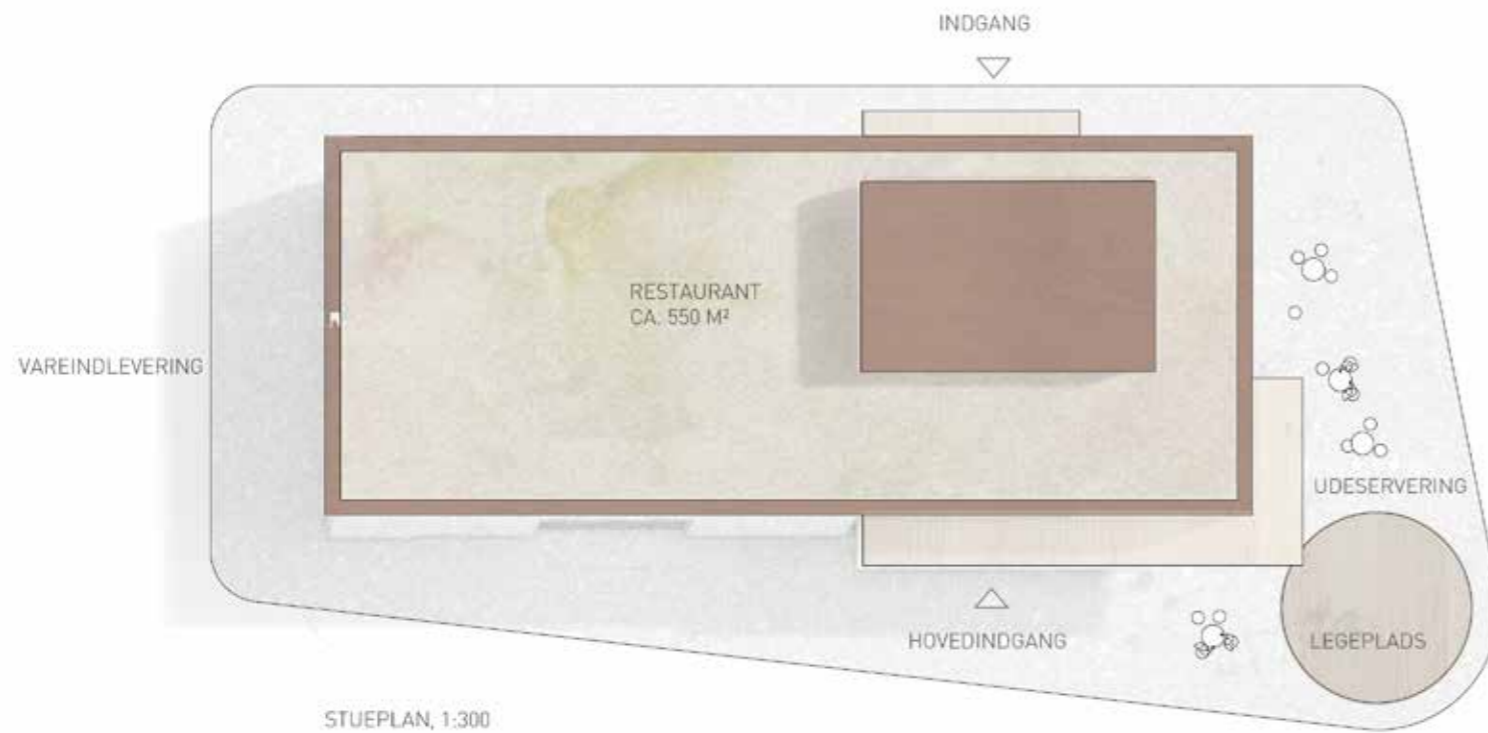
FACADE MOD NORD, 1:300



FACADE MOD VEST, 1:300



FACADE MOD SYD, 1:300



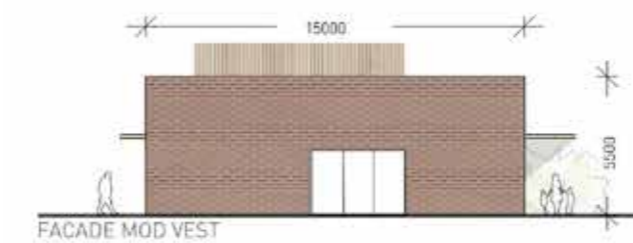
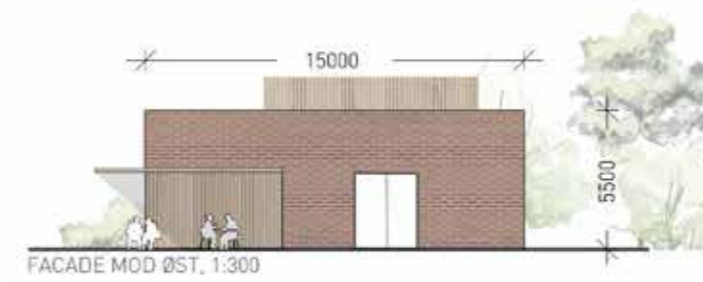
RESTURANT 2, MED DRIVE-IN MULIGHEDER.



RESTAURANT 2, SET FRA UDESERVERINGEN VED RESTAURANT 1

### RESTAURANT 2, AREAL 550 M<sup>2</sup>

Restauranten på 550 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) samt en Takeaway (500 m<sup>2</sup>) 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.

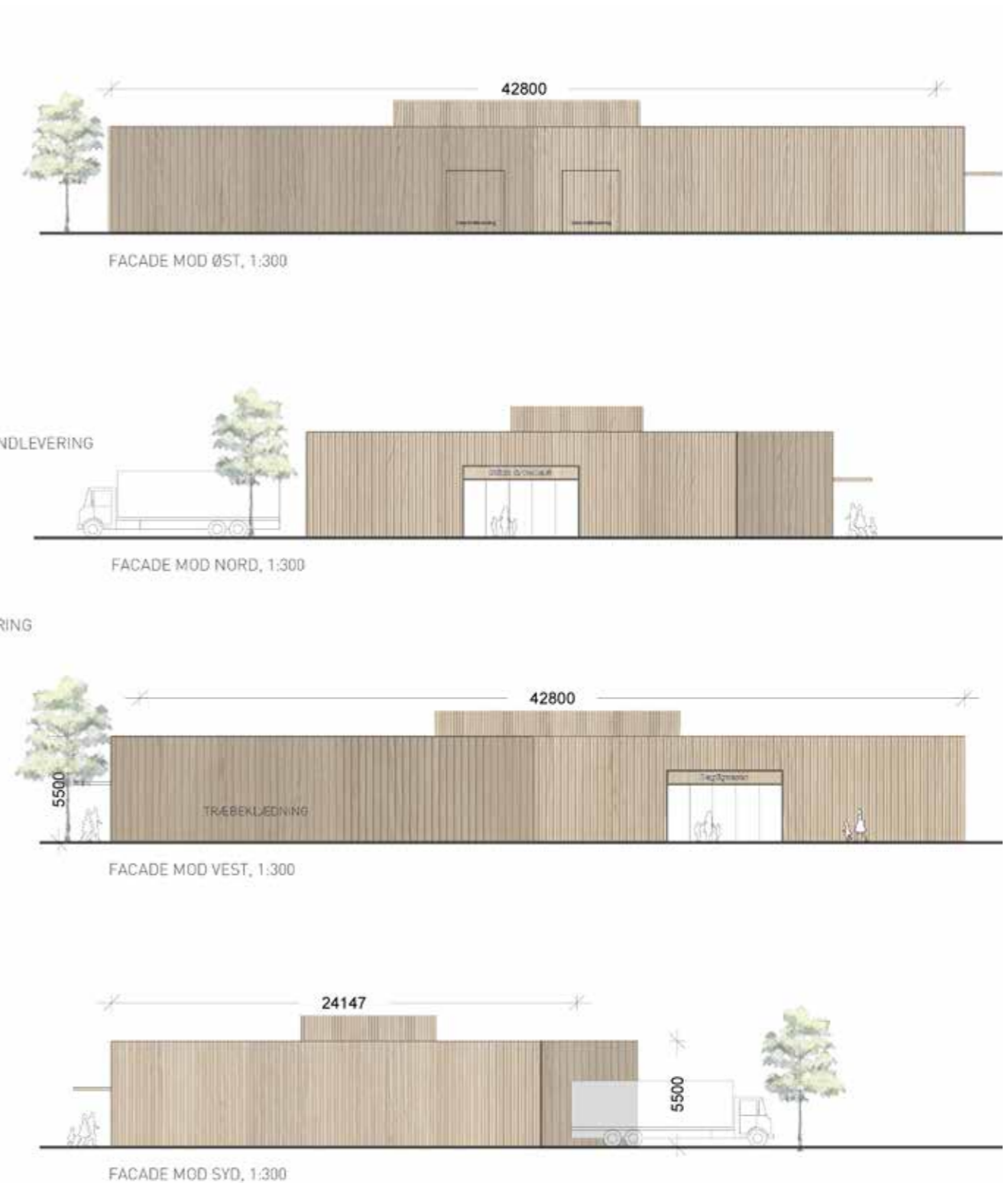
Vareindlevering til begge lejemål sker på østsiden af bygningen. Der etableres parkeringspladser i nær tilknytning til både dagligvarebutik og Takeaway.



TAKEAWAY MED DAGLIGVAREBUTIK/  
HOTEL I BAGGRUNDEN



DAGLIGVAREBUTIK SET FRA FUGLEPERSPEKTIV





HOTEL, BLIK MOD FOYER



HOTEL FACADE MED MURVÆRK OG TRÆBEKLÆDNING



HOTEL SET FRA BORUPVEJ

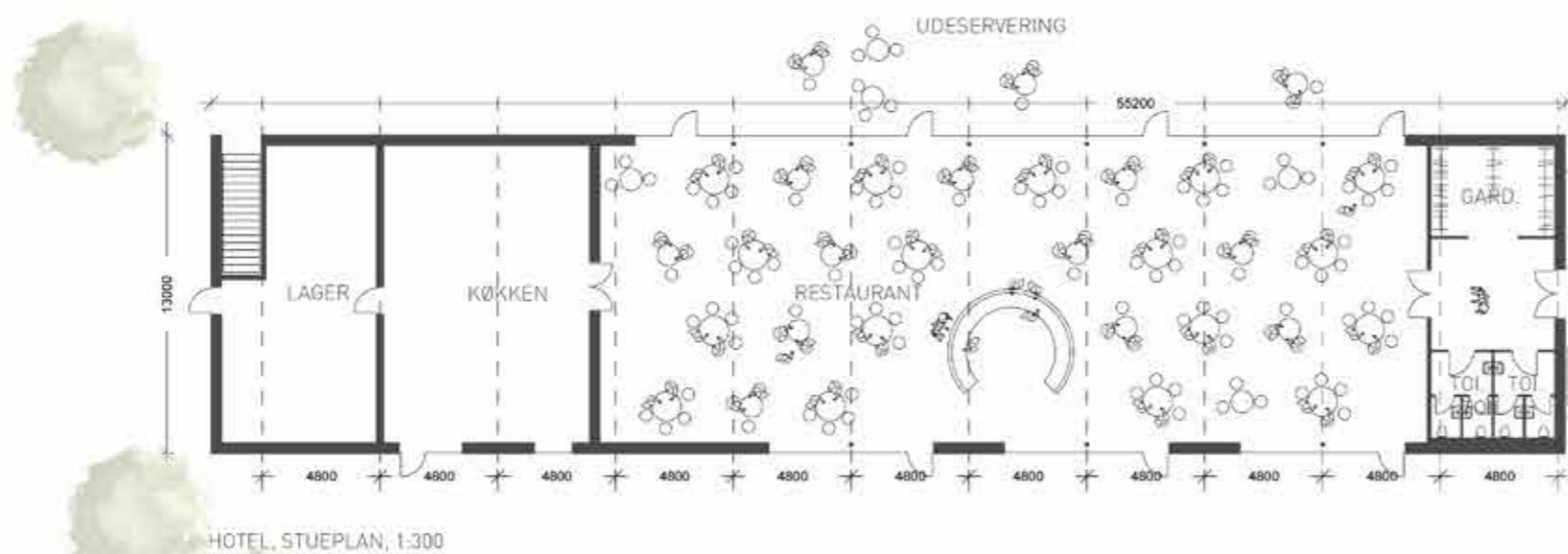
### HOTEL, 3.150 M<sup>2</sup>

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.

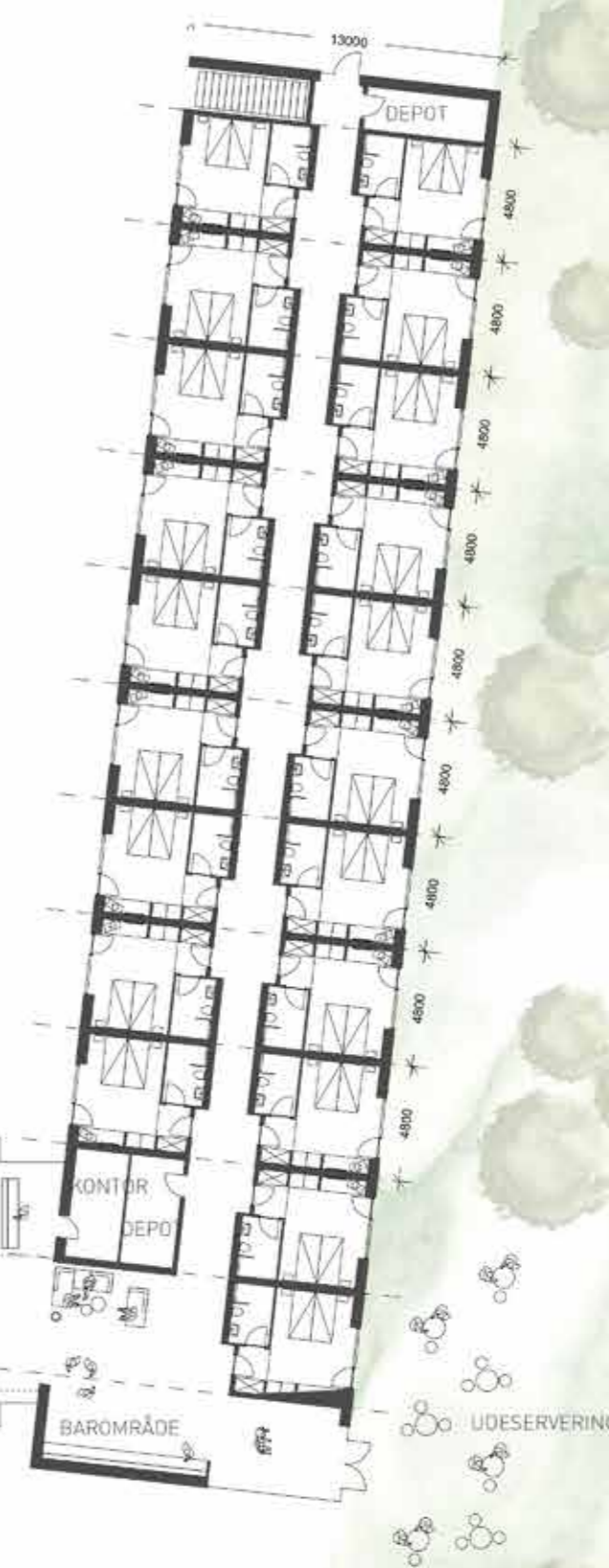
I stueetagen placeres restaurant med mulighed for udeservering, køkken og lagerfaciliteter, foyer-/receptionsområde, back-office og depoter, barområde og udendørs servering i tilknytning til baren. Der anlægges endvidere 20 dobbeltværelser i stueplan, hvor halvdelen af

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 m<sup>2</sup>.

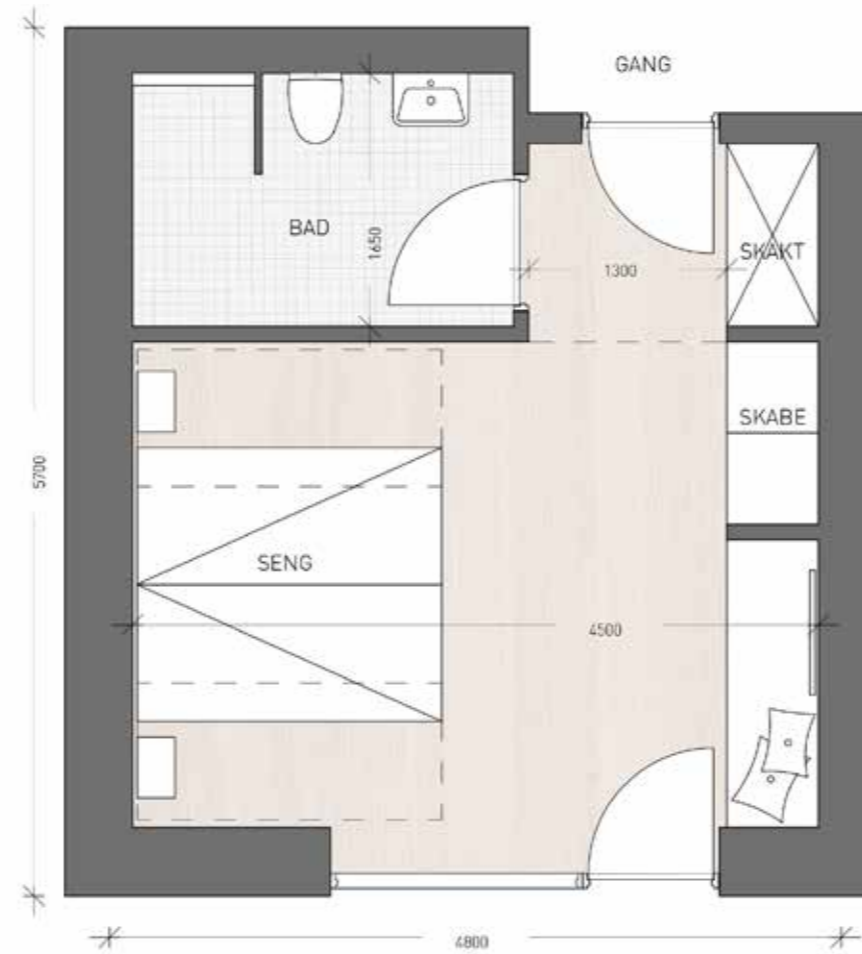


HOTEL, STUEPLAN, 1:300

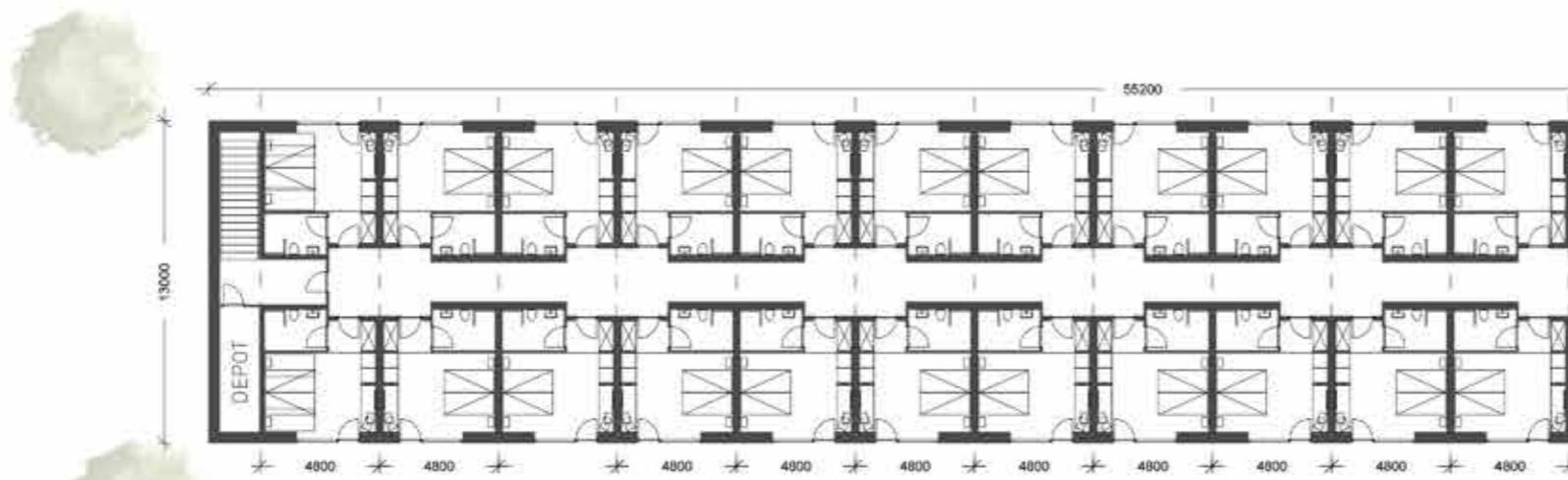




HOTELVÆRELSE, 3D



HOTELVÆRELSE, PLAN, 1:50



HOTEL, 1.SAL, 1:300





## MATERIALER



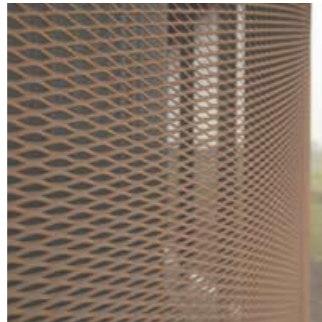
MURVÆRK/TRÆBEKLÆDNING, HOTEL



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



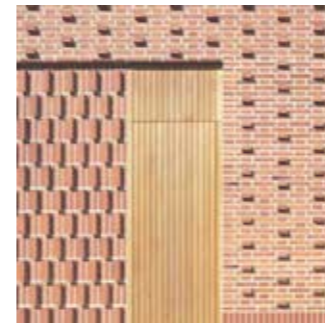
ANNEKS, TRÆBEKLÆDNING



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 byggefelterne 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 imødekomende byggeri. Felterne med træbeklædningen binder bebyggelsen øst for Borupvej sammen med bebyggelsen vest for Borupvej, da anneks 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](http://www.stop37-ronnede.dk)

# JJW



FAXE  
KOMMUNE



## Maycon

-ejendomsudvikling

Tlf. 55 77 01 00 • [www.maycon.dk](http://www.maycon.dk)