

REMA 1000

Fra Wikipedia, den frie encyklopædi

Rema 1000 er en discountkæde med 187 butikker i Danmark samt 1600 butikker i Norge, Sverige, Polen og Slovakiet.

Rema 1000-kæden kommer fra Norge, hvor Margit og Ole Reitan i 1948 grundlagde familiens første købmandsbutik i Trondheim. Sønnen Odd begyndte tidligt at arbejde i forældrenes butik, hvor han straks blev inspireret og tidligt kunne se mulighederne og stordriftsfordelene ved at bygge en hel kæde af købmandsbutikker op.

Odd Reitan åbnede sin egen første butik i Trondheim i 1972 og købte i de næste år yderligere fem dagligvarebutikker i Trondheim. I 1977 stiftede Odd Reitan bekendtskab med Aldi-butikkerne under et besøg i Tyskland. Han blev imponeret over discountideens enkelhed og anderledeshed i forhold til de traditionelle måder at drive dagligvarebutikker på.

Odd Reitan besluttede derefter at "oversætte" Aldi-ideen til norske forhold. Navnet på de nye butikker blev: Rema - en sammentrækning af "Reitan" og "mat".

Remas grundlæggelse som discountkæde i 1979 faldt sammen med den store "lavpris-bølge", som for alvor skyllede ind over Europa sidst i 1970'erne.

I Remas første år arbejdede man med et vareprogram på 500-600 varenumre, men fandt ud af, at sortimentet var for smalt. Bredden i programmet skulle øges, hvis man for alvor skulle kunne dække kundernes behov. Man øgede derfor til 1000 varenumre i 1980 – heraf det nuværende navn, Rema 1000.

Rema 1000 har i dag 2400^[1] varenumre i butikkerne, hvilket er et forholdsvist større udvalg end andre discountbutikker (Netto har f.eks. ca. 1200^[2]).

I 1994 dannede Odd Reitan i partnerskab med Løvbjerg Holding Rema 1000 Danmark A/S. I løbet af 1994 og 1995 konverterede man 43 Løvbjerg og Prisa-butikker til Rema 1000 og dannede den platform, der var forudsætningen for successen i Danmark og dermed grundlaget for den store ekspansion.

I november 2003 købte Reitangruppen Løvbjerg ud af Rema 1000 Danmark, og i juni 2004 indgik Rema 1000 Danmark et strategisk samarbejde på logistik- og indkøbssiden med EDEKA Danmark i form af et gensidigt ejerskabsforhold i virksomhederne.

Alle Rema 1000 butikker drives i dag på franchisebasis.

Kilder

- ↑ http://www.business.dk/article/20080127/detail/701270038



- ↑ <http://www.dsg.dk/da/Kaederne/Netto/Pages/Netto.aspx>

Eksterne henvisninger

- REMA 1000's hjemmeside (<http://www.rema1000.dk>)

Hentet fra "http://da.wikipedia.org/wiki/REMA_1000"

Kategori: Supermarkeder i Danmark

- Denne side blev senest ændret den 14. oktober 2010 kl. 17:47.
- Tekst er tilgængelig under Creative Commons Navngivelse/Del på samme vilkår 3.0; yderligere betingelser kan være gældende. Se brugsbetingelserne for flere oplysninger.
- Behandling af personlige oplysninger
- Om Wikipedia
- Forbehold



Netto

Netto er en af Danmarks mest succesfulde og ekspansive detailkæder.

Netto har et fintmasket butiksnet, der dækker op mod 90 pct. af den almindelige forbrugers dagligvarebehov. Heriblandt er fersk kød, friske mejeriprodukter og masser af frisk frugt, grønsager og økologi.

Butikkerne er indrettet, så det er hurtigt og let at gøre sine indkøb.

Et fast sortiment af kvalitetsvarer og ugentlige spottilbud – ofte mærkevarer – er med til at skabe Nettos succes.

Under kæden hører de særlige DøgnNetto butikker, der har et mindre sortiment og andre serviceydelser. DøgnNetto findes kun i Storkøbenhavn.

Antal: 410 butikker i Danmark – heraf 35 DøgnNetto

Varer: Fødevarer og nonfood – i alt cirka 1200 varenumre i sortimentet

Størrelse: Typisk salgsareal 700 kvm.

Antal kasseekspeditioner: (Ind- og udland) 6,5 mio. pr. uge.

Første forretning: 1981 i København

Navnet: Netto, valget af gul og sort samt den sympatiske og sparsommelige Scottie-hund skal signalere prisbevidsthed.

Antal medarbejdere: 16.500 medarbejdere, heraf godt 7000 i DK

Salgsaviser: 2,5 mio. pr. uge, der læses af 77 pct. af modtagerne

Direktion: Claus Juel-Jensen (internationalt)

Direktion DK: Morten Kaas

Se kontrol
rapport

Fakta i udbrud med egne varer

Af Morten Crone, mcr@berlingske.dk Tirsdag den 6. juli 2004, 03:30

Om senest fem år skal en tredjedel af discountkæden Faktas omsætning stamme fra egne varer. Manøvren skal flytte omsætning for 2,5 milliarder kr. fra mærkevarer til Faktas egne mærker.

Salg af dagligvarer under eget mærke bliver en væsentlig motor i dagligvarekæden Faktas vækst. Frem til 2007 åbner discountkoncernen 69 butikker og forventer at øge omsætningen med over tre mia. kr. til ti mia. kr.

Inden for de næste fem år skal en tredjedel af Faktas omsætning komme fra egne handelsmærker. Det betyder, at varer for op mod 2,5 mia. kr. skal skifte identitet på hylderne i Faktas butikker.

»Vi går målrettet efter at flytte omsætning fra de klassiske varemærker til vores egne. At flytte omsætning i størrelsesordenen 2,5 mia. kr. er slet ikke urealistisk,« siger administrerende direktør i Fakta, Claus Jensen.

Eget mærke

Fakta har indtil nu solgt eksempelvis toiletpaper, marmelade, grød, cornflakes, hygiejneartikler for kvinder, pastaskruer, spaghetti og juice under eget mærke.

Men nu bliver der sat turbo under »private label« manøvren: I løbet af 12 måneder vil Fakta have mindst 100 varer med Fakta-logoet på hylderne. Dagligvarerne vil alle være produceret for Fakta under kvalitetskontrol af Coop Danmarks laboratorier.

Pres på leverandørerne

Fakta er et selvstændigt datterselskab under dagligvaremastodonten Coop Norden, som netop nu lægger maksimalt pres på mærkevareleverandørerne.

Coop forlanger prisnedslag, samt at leverandørerne skal acceptere centrale nordiske indkøbsforhandlinger med Coop. Som beskrevet i Berlingske Tidende har Kellogg's nægtet at acceptere kravene og er derfor på vej ud af Coops butikker.

Fakta er tilknyttet Coops centrale forhandlinger, men det står frit for virksomheden selv at forhandle andre aftaler hjem.

»I nogle tilfælde kan vi se fordele i at dele kvalitet og prisniveau med Coops andre butikker. I andre tilfælde kan vi vælge at gå efter et andet kvalitets- og prisniveau,« siger Claus Jensen.

Ifølge Claus Jensen vil der være 10-15 procent at spare for kunderne ved at købe Faktas egne varer i stedet for mærkevarerne.

»Det svarer til omkring 250 kr. pr. kunde-husstand. Når vi kan sælge vore egne mærker billigere end de traditionelle mærkevarer er det fordi, at mærkevarernes pris rummer leverandørernes markedsføringsomkostninger,« siger direktøren.

Men mærkevareleverandørerne betaler jo i forvejen Jer for at markedsføre produkter for dem?

»I nogle sammenhænge ja og i andre nej. Vores tilbudsavls er primært finansieret af os selv. Det sker også, at leverandører betaler til vores tilbudsavls, men vi går oftest efter at forhandle en lav pris hjem på varerne for derefter selv at bestemme, om vi vil reklamere for dem eller ej,« siger Claus Jensen.

Hårde tider

Ifølge Fakta-direktøren går mærkevareproducenter hårde år i møde i dansk detailhandel. Men trods spådommen vil mærkevarerne dog ikke blive smidt ud af Fakta.

»Vi vil altid fastholde de bedst sælgende mærkevarer, så det er nr. to og nr. tre, der får konkurrencen at føle,« siger Claus Jensen.

Fakta har 1.350 varenumre i fast sortiment. Varerne sælges i 281 butikker, som besøges af over 1,3 millioner kunder hver uge.

Rema 1000 til kamp mod madspild

Tirsdag den 7. oktober 2008, 10:31

Hver dansker smider årligt 63 kilo mad ud - nu gør Rema 1000 op med den udbredte mængderabat, der gør det billigere at købe for eksempel flere agurker.

Mængderabat bliver en saga blot i Rema 1000. Det norske dagligvarekæde varsler et opgør med flerstykkespriser i samtlige 164 danske Rema 1000 butikker. Det nye priskoncept fra uge 43 kommer ifølge detailkæden i et forsøg på at bekæmpe det stigende madspild - inspireret af blandt andet bevægelsen Stop Spild af Mad - og gælder alle varer.

Trods stigende fødevarerpriser ender cirka 410.000 ton spiseligt mad hver dag i danske skraldespande, og størstedelen af madspildet kommer fra private husstande - hver dansker smider i gennemsnit 63 kilo mad ud om året. Samtidig er omkring 40 procent af alle danske husstande singlehusstande, påpeger Anders R. Jensen, indkøbs- og marketingdirektør, Rema 1000.

- Som en af landets store dagligvarekæder kan vi ganske enkelt ikke tillade os at se gennem fingre med den stigende mængde madspild fra danske husstande. Derfor stopper vi alle former for flerstykkespriser, siger Anders R. Jensen.

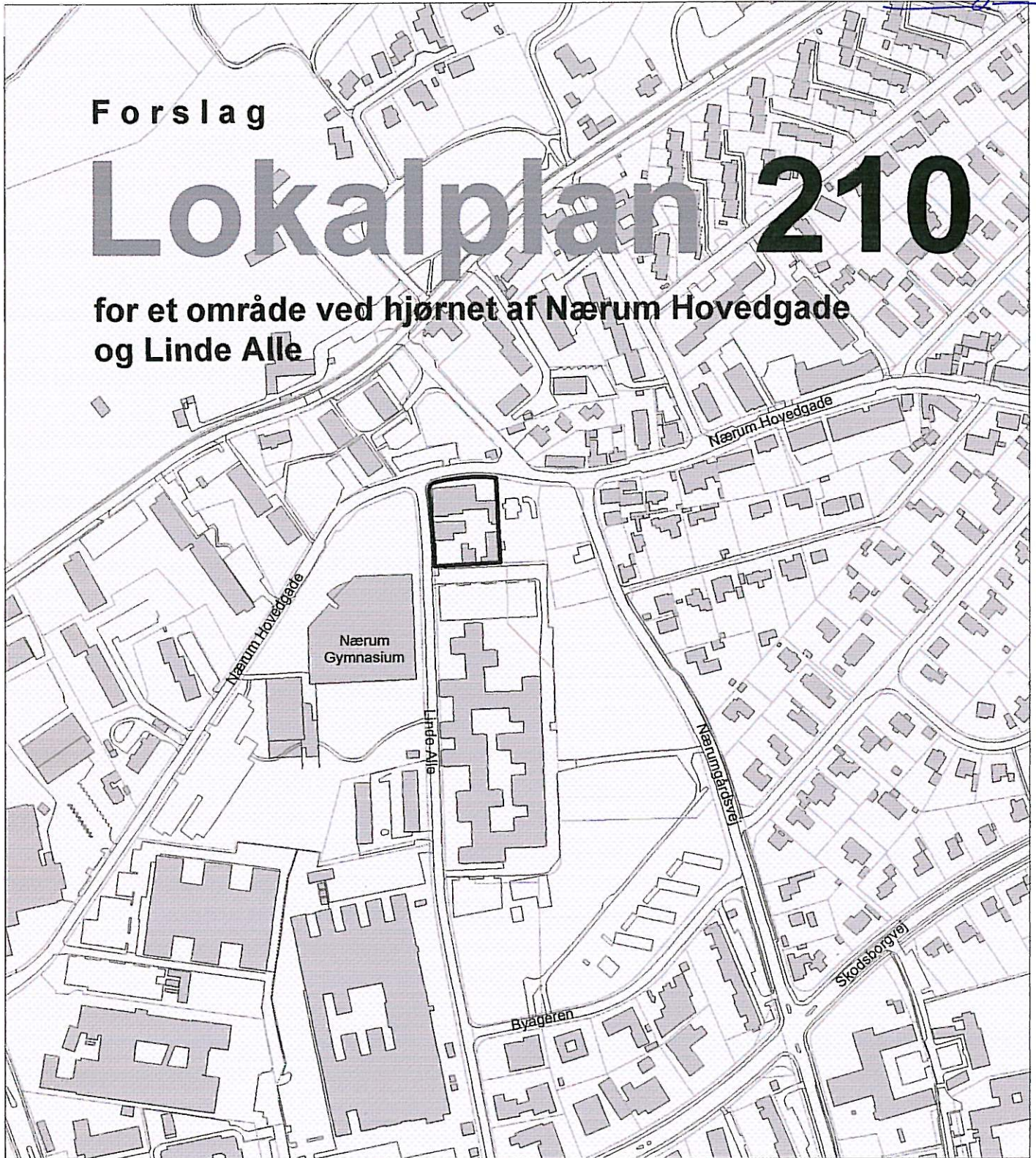
175 butikker på landsplan er målet for Rema 1000.

/ritzau/

Forslag

Lokalplan 210

for et område ved hjørnet af Nærum Hovedgade og Linde Alle



RUDERSDAL
KOMMUNE

**Forslag til lokalplan for et område ved hjørnet af Nærum
Hovedgade og Linde Allé i Nærum**

Maj 2010

Indhold**Redegørelse**

Indledning	3
Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål og indhold	6
Forhold til anden planlægning	8
Andre tilladelser	10
Miljøvurdering	10
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	11
Fremlæggelse, tidsfrist for indsigelser	11

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykninger	14
§ 5 Vej og parkering	14
§ 6 Tekniske anlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremstræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Lavenergibebyggelse	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelsen	20
Lokalplanens retsvirkninger	20
Ophævelse af lokalplan	21
Vedtagelsespåtegning	21

Tegningsbilag

1. Lokalplanområde	mål: 1:1000
2. Byggefelt, overkørsel m.m.	
3. Situationsplan	mål: 1:500
4. Facader	

Forslag til lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommunes Byplanområde.

Indledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan for et område ved hjørnet af Nærum Hovedgade og Linde Allé i Nærum.



Luffoto af området
Copyright: Cowi

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til lov om planlægning, som på kommunalt plan opererer med følgende to plantyper:

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje osv.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

Lov om planlægning indeholder bestemmelser om kommunalbestyrelsens ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og får lejlighed til at gøre de-

Forslag til lokalplan 210

res indflydelse gældende, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanens område er beliggende i Nærum på hjørnet af Nærum Hovedgade og Linde Allé og er på ca. 2660 m². Området ligger som afslutning på handelsdelen af Nærum Hovedgade, overfor forpladsen til Nærum Gymnasium, i nærheden af Skodsborgvej og indenfor en afstand af 700 - 800 meter til Nærum Station.

Indenfor lokalplanens område ligger tomme erhvervsbygninger og butik.

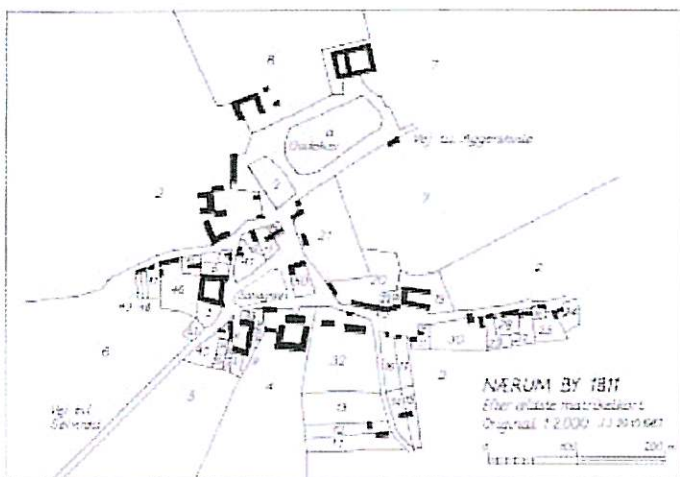
Nord for området ligger Hartmanns Plads og Nærum Gadekær og mod syd et mindre erhvervsområde med en erhvervsbygning i 2 etager med saddeltag og facader og tag af gule sten. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Dette område er omfattet af lokalplan 204. Der kan i henhold til lokalplan 204 opføres et parkeringsanlæg mellem erhvervsbygningen og skel til området for nærværende lokalplan

De tilstødende arealer vest og sydvest for lokalplanens område er ubebyggede, men kan i henhold til lokalplan 165 bebygges med boliger. På arealet sydøst for lokalplanens område kan der bygges gårdhavehuse i 1 etage med hvidpudsede facader og flade tage. På arealet vest for lokalplanens område kan der bygges boliger i 3 etager.

Historiske forhold

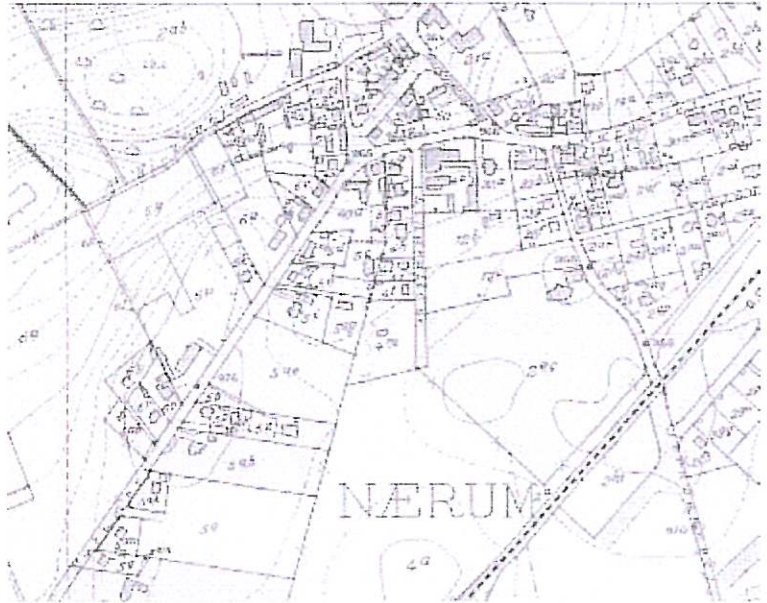
Nærum er en af kommunes ældste landsby fra omkring år 500 e. Kr. og var engang egnens største landsby med et jordtilliggende ud til kysten.



Nærum 1811.¹

¹ "Fra seks landsbyer til syv bydel" af Jens Johansen, udgivet af Historisk-Topografisk Selskab for Søllerød Kommune.

Bøndernes gårde lå gennem tiden omkring en trekantet plads, den nuværende Hartmanns Plads, tæt på gadekæret. Fra pladsen gik en vej til Rundforbi og Trørød og en anden til Søllerød.



Udsnit fra matrikelkort 1940.

Nærum udviklede sig først langs Nærum Hovedgade fra Hartmanns Plads og mod øst; og senere mod syd og vest mod Skodsborgvej.

Lokalplanområdets bygninger blev oprindeligt anvendt til andelsbageri; siden hen til forskellige erhverv. Den eksisterende bebyggelse har tydelig karakter af produktionsbygninger med en markant høj skorsten.



Bageriet ud mod Linde Alle

Lokalplanens baggrund

I henhold til lokalplan 165, som har karakter af rammelokalplan for nærværende lokalplanområde, skal arealet ved ny lokalplan anvendes til etageboliger, hvor stueetagen kan anvendes til dagligvare- og udvalgsvarebutik, liberalt erhverv eller restaurationsvirksomhed. Bebyggelsen skal opføres i 3 etager med mulighed for 4 etager på hjørnet Linde Allé – Nærum Hovedgade.

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra ejendommens ejer med et ønske om at nedrive den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanens område og opføre et byggeri med butik og boliger.

Reitan Ejendomsudvikling A/S har fremsendt et projektforslag af Årstiderne Arkitekter, som er behandlet af Rudersdal Kommunes Byplanudvalg.

Byplanudvalget besluttede den 16. september 2009, at forvaltningen med udgangspunkt i det fremsendte projektforslag skulle udarbejde en lokalplan for området.

Projektforslaget beskriver bebyggelsens placering på grunden, bebyggelsens fysiske fremtræden, terrænregulering, parkering m.m.

Projektforslaget indeholder også en beskrivelse om bæredygtighed.



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har karakter af projektlokalplan, da den er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag og med ønske om at bebyggelse i området opføres efter nøjere fastsatte retningslinier og med arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanens formål er at fastlægge arealets anvendelse til centerformål og at fastlægge en maksimal butiksstørrelse.

Lokalplanen indeholder således bestemmelser om, at området må anvendes til dagligvarebutik på maksimalt 1000 m² og udvalgsvarebutik på maksimalt 200 m² bruttoetageareal,

liberalt erhverv, publikumsorienteret service, offentlige funktioner samt boliger i bebyggelsens 1. og 2. etage.

Lokalplanens formål er også, at bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan og med et veldefineret arkitektonisk udtryk og at de ubebyggede arealer anlægges efter en samlet plan.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen i stueplan indeholder åbne glasfacader mod Nærum Hovedgade samt mod Linde Alle et stort glasparti over 3 etager ved trappeopgang til boligerne. De åbne glaspartier i stueplan skal sikre en åben og levende butiksfacade; det store glasparti ved trappeopgang markerer hjørnet ved gennemsigtighed og ved at bagvæggens røde farve ses.

Bebyggelsen skal fremstå hvidpudset med felter af grønne flader / espalier og skal opføres i 3 etager mod Nærum Hovedgade, som trappes ned til 1 etage mod syd ved Linde Alle. Nedtrapningen sikrer sol på opholdsterrasserne, som skal etableres på bebyggelsens 1. og 2. sal.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning, da det er hensigten at regulere skiltning og reklamering, således at arkitekturen ikke sløres ved dominerende skiltning, at der ikke opstår "døde" facader og at der til stadighed er indblik til butik, og således at en butik i stueetagen får mulighed for skiltning i et vist omfang.

Der skal etableres parkering i gårdrum og adgang til butik skal findes både fra Nærum Hovedgade og fra gårdrum. Fra gårdrummet er der adgang til en overdækket varegård, således at varehåndtering er ude af syne, støjgener mindskes og overdækningen på varegården indgår som del i tagterrasse.

Af hensyn til udsigten fra tagterrasser og for at give parkeringspladsen et mindre urbant præg, skal der plantes træer ved parkeringspladsen. Der kan i gårdrummet også etableres et lille torv til kundevogne, cykelparkering og udstilling, således at disse funktioner ordnes og samles.



Forhold til anden planlægning

Rudersdal Kommuneplan 2004 - 2016

Hovedstruktur

Ifølge kommuneplanens hovedstruktur ligger lokalplanens område inden for afgrænsningen af Nærum bymidte.

De udpegede bymidter er centre med mulighed for store butikker og relativt tæt byggeri.

Rammebestemmelse

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde Næ.C4, "Hjørnet af Nærum Hovedgade og Linde Alle".

Rammebestemmelserne fastsætter bl.a., at området kan anvendes til bymidte, centerformål: Dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, liberalt erhverv, publikumsorienteret service, offentlige formål samt boliger. Maksimale butiksstørrelser for dagligvarer 1000 m² og udvalgsvarer 200 m² bruttoetageareal.

Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan med en maksimal bebyggelsesprocent på 70 og maksimalt i 4 etager.

Lokalplanen er ikke i modstrid med kommuneplanens rammebestemmelse.

Zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

Trafik

Lokalplanens område ligger ud til Linde Allé og Nærum Hovedgade.

I henhold til kommuneplanen er kommunens vejnet opdelt i overordnede trafikveje, trafikveje, overordnede lokalveje og lokalveje.

Nærum Hovedgade er i vejnetkortet vist som en overordnet lokalvej og Linde Allé som en lokalvej.

Støjforebyggelse

Ifølge kommuneplanen er det kommunalbestyrelsens vision, at særligt trafikstøjen skal dæmpes. Dette skal primært ske ved kilden, ved køretøjet eller vejen; men også støjafskærmning vil indgå i støjforebyggelsen.

Ved planlægning af nye boligområder, byomdannelse og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger 58 dB. For liberale erhverv m.v. er den tilsvarende støjgrænse 63 dB.

Klima og energi

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens energiforsyningsområde for fjernvarme.

Ved planlægning for nye eller omdannede områder/bydele skal planlægningen ske ud fra hensyn til miljørigtighed, bæredygtighed, tilpasning til klimaforandringer – herunder tilpasning til ekstrem regn, stigende vandstand og højere temperaturer.

Som generel ramme i kommuneplanen fastsættes det bl.a., at ved fremtidig planlægning skal der så vidt muligt stilles krav om, at nyt byggeri skal opføres efter bygningsreglementets energiklasse 1, jf. bygningsreglement BR 08, bestemmelser i kapitel 7.2.4, medmindre det drejer sig om særlige forhold som f.eks. mindre tilbygninger, tilbygninger til bevarelsesværdige eller fredede bygninger, jf. BR 08, kap. 7.4.

Indenfor byzone er der i forbindelse med nybyggeri tilslutningspligt til den kollektive opvarmningsform, som forsyner det pågældende område. Såfremt der ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at anvende alternative og mere energirigtige opvarmningsformer eller lavenergibyggeri, er der mulighed for fritagelse for tilslutningspligten.

Kystplanlægning

Området ligger ca. 2,5 km fra kysten. Det ligger derfor indenfor den zone på 3 km der er omfattet af planlovens bestemmelser om kystnære zoner og som er omfattet af retningslinje i kommuneplanen.

Lokalplanområdet er dog ikke synligt fra kysten og er ikke planlagt til en bebyggelse i en højde, der vil påvirke kysten visuelt.

En realisering af lokalplanen vil således ikke påvirke kystlandskabet.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurennet jord.

Spildevand – vandforsyning

Lokalplanområdet hører under oplandet til Rundforbi Renseanlæg.

Området skal fælleskloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

Spildevand skal afledes til eksisterende hovedledning i Linde Allé.

I henhold til spildevandsplanen må den maksimale befæstelsesgrad for grunden ikke overstige 50 %. Overskrides denne værdi, kan Rudersdal Kommune kræve at regnvand fra den overskydende del af grunden enten skal nedsives eller skal magasineres inden tilledning til hovedkloak.

Lokalplanområdet vandforsynes af Rudersdal Vandforsyning.

Forslag til lokalplan 210

Andre tilladelser

Forurening

Ændringer i arealanvendelsen, herunder til- og ombygninger, forudsætter særskilt tilladelse fra kommunen i henhold til lov om forurennet jord, § 8.

Servitutter

Udover bestemmelserne i denne lokalplan kan der på enkelte ejendomme være tinglyst bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet. Lokalplanområdet er tidligere reguleret i en sådan grad, at de antikvariske myndigheder vurderer, at der heller ikke er risiko for, at der påtræffes væsentlige, hidtil uregistrerede fortidsminder i forbindelse med kommende jordarbejder.

Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder under jordarbejde i lokalplanområdet, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til Hørsholm Egns Museum.

Miljøvurdering

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.09.2009, med senere ændringer).

På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at der i henhold til lovens § 3, stk. 2 ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på følgende forhold:

- Der bygges butik og boliger på et areal, som i 75-100 år har været anvendt til erhverv og som ligger i en eksisterende bymidte.
- Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og med hidtidig gældende lokalplan 165.
- Butikken forventes at betjene lokalområdet.
- Anvendelsen forventes kun at medføre en mindre marginal stigning i trafikken.
- Planen medfører i øvrigt ikke væsentlige indvirkninger på natur, forurening, ressourcer m.m.

Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning:

Der kan klages over kommunens afgørelse om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering, jf. § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis De mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at kommunen efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Klagen skal være skriftlig, og klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra lokalplanforslagets offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 stk. 1 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter § 17 stk. 2 i lov om planlægning opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen af forslaget.

Fremlæggelse, tidsfrist for indsigelser

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslaget den 24. og 25. juni 2010. Forslaget vil være fremlagt for borgerne til den 3. september 2010. Der vil således i 10 uger være lejlighed til at fremkomme med indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som vil indgå i kommunalbestyrelsens endelige behandling af forslaget.

Forslag til lokalplan 210

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal inden 3. september 2010 sendes til kommunalbestyrelsen.

Adressen er:

Rudersdal Kommunalbestyrelse

Byplan

Rådhuset

Øverødvej 2

2840 Holte

E-mailadressen er:

Byplan@rudersdal.dk

Når lokalplanen er endeligt vedtaget vil det blive annonceret i lokalaviserne.

Lokalplan 210 for et område ved hjørnet af Nærum Hovedgade og Linde Allé i Nærum.

I henhold til lov om planlægning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

At fastlægge anvendelsen af arealet til centerformål.

At fastlægge en maksimal butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgs varebutikker.

At sikre at bebyggelsen opføres efter en samlet plan med et veldefineret arkitektonisk udtryk.

At sikre at anlæg af de ubebyggede arealer sker efter en samlet plan.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på tegningsbilag 1 og omfatter matr.nr. 4c Nærum by, Nærum samt alle parceller, der efter den 01.05.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til centerformål formål: Dagligvare- og udvalgs varebutikker, liberalt er-

Forslag til lokalplan 210

hverv, publikumsorienteret service, offentlige formål samt boliger.

- 3.2 Bebyggelsens 1. og 2. etage må kun anvendes til boligformål, med maksimalt 8 boliger i alt.
- 3.3 Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer fastsættes til 1000 m² og for udvalgsvarer til 200 m² bruttoetageareal.

Bruttoetagearealet beregnes i henhold til bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal i gældende bygningsreglement og bestemmelser i lov om planlægning om beregning af bruttoetagearealer til butiksformål.²

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Med undtagelse af mindre arealoverførsler må grunden ikke udstykkes.

§ 5 Vej og parkering

- 5.1 Der skal etableres en overkørsel fra lokalplanens område til Linde Alle og overkørslen skal principielt placeres som vist på tegningsbilag 2.
- 5.2 Der skal ved disponering og etablering af parkeringspladser, tilkørsels- og manøvrearealer tages højde for varekørsel, handicappedes færdsel m.m. Parkeringsarealet skal principielt disponeres som vist på tegningsbilag 3.
- 5.3 Der skal anlægges 45 p-pladser, heraf 2 handicappladser og 1 p-plads til handicapbus.
- 5.4 Der skal anlægges et passende antal cykelparkingspladser i både gårdrum og op ad bygningens facader mod vej, principielt som vist på tegningsbilag 3.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Eltransformerstationer, måle- og trykregulatorer for fremføring af gas til kvarterets forsyning og pumpestationer med et areal over 10 m² og en højde over 1,80 m skal ved placering og udformning til-

² I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009), § 5 t i kapitel 2 d skal den del af kælderen, hvor det omkringliggende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum, dog maks. 200 m².

passes områdets karakter og godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.2 Der kan etableres en korridor til en regnvandsledning på parkeringsarealet langs det sydlige skel, jf. tegningsbilag 2. Korridoren må ikke bebygges.
- 6.3 Fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles eller opsættes.
- 6.4 Parabolantenner og andre antenner skal være så små som muligt, skal placeres så diskret og så lidt synligt som muligt og kun på facade mod gård samt i en farve, som passer til bygningen.
- 6.5 Taghætter og aftræk fra boliger, hvor aftræk skal samles i 2 teknikbokse, skal placeres på øverste tag i en højde på maksimalt 50 cm over tagkote og så langt fra facade som muligt.
- 6.6 Ventilation/køleaggregater skal etableres i varegård og/eller i kælder. I gavlen mod syd kan der etableres en rist for køl/ventilation, som integreres i arkitekturen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres efter princippet i situationsplanen vist på tegningsbilag 3 og indenfor det på tegningsbilag 2 viste byggefelt.
- 7.3 Bebyggelsen kan placeres i en afstand til skel på minimum 2,30 m; dog tættere på skel ved hjørnet Linde Alle og Nærum Hovedgade under forudsætning af, at der ikke bygges i oversigtsarealet, som vist på tegningsbilag 2.
- 7.4 Bebyggelsen kan opføres med maksimalt 3 etager ved Nærum Hovedgade og på hjørnet Nærum Hovedgade - Linde Alle og skal aftrappes til 1 etage ved Linde Alle.
- 7.5 Niveauplan fastsættes til gulvkote i butik, kote 25.60 og er alene gældende for byggefeltet. Gulvkoten kan efter nærmere godkendelse sættes lavere, hvis kommunalbestyrelsen skønner det hensigtsmæssigt, f.eks. i forhold til det omkringliggende terræn.

Hvor bebyggelsen opføres i 3 etager, må højden ikke overstige 11,40 m i forhold til fastsat niveauplan, jf. dog § 6.5.

Forslag til lokalplan 210

Hvor bebyggelsen opføres i 1 etage må facadehøjden ikke overstige 5,5 m i forhold til fastsat niveauplan.

Facadehøjden mod Linde Alle skal dog ved depotskur på tagterrasse gives en højde og længde, således at facademuren skjuler depotskur på tagterrasse.

Jf. i øvrigt tegningsbilag 3 med vejledende koter og tegningsbilag 4 med angivelse af bygningens facadehøjder.

- 7.6 Der skal etableres adgang til butik fra såvel gade som fra parkeringsplads.

Mod gade kan der etableres en trappe fra fortov til butiksindgang og langs gavl ved østskel skal der etableres en rampe fra fortov ved Nærum Hovedgade til butiksindgang ved parkeringsplads.

- 7.7 Der skal etableres adgang til boligernes trapperum fra Linde Alle ved bebyggelsens hjørne af Linde Allé – Nærum Hovedgade, jf. tegningsbilag 2.

- 7.8 Udendørs opholdsarealer til boligerne skal placeres på terrasser på 1. og 2. etage.

Private terrasser skal etableres mod syd foran de enkelte boliger og en større fælles opholdsterrasse placeres på 1. etage og med legeareal på taget langs Linde Allé over varegård, jf. tegningsbilag 3.

- 7.9 Der skal integreres en overdækket varegård på ca. 50 m² i bebyggelsens sydlige del under tagterrasse. Varegården skal have adgang fra parkeringsplads – gårdrum, jf. tegningsbilag 2.

- 7.10 På fælles tagterrasse kan der etableres ét skur på 10 m² til fælles depot, jf. tegningsbilag 3 og 4.

- 7.11 I gårdrummet ved butikkens sydfacade kan der stilles et mindre skur til kundevogne, jf. tegningsbilag 3.

- 7.12 Med undtagelse af §§ 6.1, 7.10, 7.11 og 8.8 må der ikke placeres skure, depoter eller andre småbygninger på de ubebyggede arealer eller på tagterasser.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal opføres med fladt tag i 3 etager mod Nærum Hovedgade og hjørnet Nærum Hovedgade - Linde Alle og trappende ned til 1 etager ved Linde Alle og med en arkitektonisk fremtræden i princippet som vist på tegningsbilag 4.

- 8.2 Bygningen skal fremstå hvidpudset med et markant stort glasparti i 3 etager ved hele trappegangen ud til Linde Alle og hjørnet Linde Alle – Nærum Hovedgade og eventuelle lette facadeelementer udføres i Robinietræ, jf. tegningsbilag 4.

Glaspartiet ved trappeopgang må ikke tildækkes eller tilklæbes og bagvæggen i trapperummet skal kunne ses gennem glasfacaden og fremtræde i en rød farve, efter nærmere godkendelse.

Facader mod syd og øst skal ved stueetagen have felter med espalier af sortmalede trælisters, som skal begrønnes, jf. tegningsbilag 4.

- 8.3 Butiksvinduer og butiksdøre skal fremstå som et bånd af skiftevis åbne transparente glaspartier med klart glas uden bagmur eller anden tildækning og glaspartier med matteret glas foran bagmur mod Nærum Hovedgade som vist på tegningsbilag 4.

Ingen transparente vinduespartier må blændes og inden glaspartier må dækkes med tilklæbning eller lignende; dog med undtagelse af § 8.10.

- 8.4 Vinduesrammer skal gives en koksgrå mat farve.

Der kan ved boligernes vinduespartier udføres franske altaner med værn af matteret glas.

- 8.5 Mod syd etableres altangange og tagterrasser.

Tagterrasser og altangang på 1. etage skal afskærmes med facademur, med fremtræden som bygningens facade. Altangangen på 2. etage skal afskærmes med værn af matteret glas.

- 8.6 Taget skal beklædes med sort tagpap og murkroner skal inddækkes med zink. Aftræk fra boliger skal samles i 2 teknikbokse med en højde på maksimum 50 cm over tagkoten og skal beklædes med sort tagpap. Alle øvrige taghætter skal fremstå sorte.

- 8.7 Ud for den enkelte bolig skal der etableres et mindre privat opholdsareal mellem facade og altangang.

De enkelte opholdsarealer skal adskilles ved en skærm i fuld facadehøjde mellem opholdsarealerne og placeret vinkelret på facaden og ved en 90 cm høj plantekasse mod altangangen.

Skærme og plantekasser skal fremstå ens i hele bebyggelsen og være sortmalede.

Forslag til lokalplan 210

- 8.8 På 1. etages tagterrasse på det fællesopholdsareal kan der placeres et mindre depotskur på 10 m², som skal fremstå sortmalet.

Cykelstativer og kundevognsstativ/-skur skal fremstå i galvaniseret stål. Kundevognsstativ/-skur skal overdækkes.

- 8.9 Belysning på facader skal primært opsættes ved indgangspartier og porte og på en sådan måde, at det ikke virker generende på omgivelserne eller medfører lysgener i de enkelte boliger.

Der kan ikke tillades opsætning af lamper, som skal belyse reklamer.

- 8.10 Skiltning og reklamering skal godkendes af kommunalbestyrelsen i det enkelte tilfælde og efter en samlet plan/manual godkendt af kommunalbestyrelsen.

Skiltemanualen skal overholde principperne vist på facadetegninger på tegningsbilag 4 og følgende punkter:

1. På såvel sydfacade som på østfacade kan der ved indgangsparti til butik placeres 2 felter til skiftende reklamering. Felterne og skiltningen/reklameringen skal være ubelyste og må ikke overstige dimensionerne h1000mm, b600mm, d60mm.
2. På bygningens sydvestlige hjørne ved overkørsel til Linde Alle kan der på hver side af hjørnet på facaden opsættes lodrette skilte af enkeltstående og baggrundsbelyste bogstaver. Bogstavernes samlede bredde og højde må ikke overstige 450mm x 3000mm og dybden på det enkelte bogstav må ikke overstige 150mm. Over den lodrette skiltning kan der opsættes et p-skilt i samme detaljering.
3. På bygningens nordvestlige og sydvestlige hjørne ved indgangspartier til butik samt på matteret glasparti ved bygningens nordøstlige hjørne kan der placeres skilte i en maksimal højde på 450 mm i den øverste del af glaspartiet. Disse skilte placeres på glasset som ubelyste klæbeskilte eller over butiksdør ved Nærum Hovedgade og parkeringsplads som baggrundsbelyst.
4. På glaspartiet over indgangsdør til boligernes trapperum ved bygningens nordvestlige hjørne kan der som et lodret bånd opsættes ubelyste enkelte bogstaver og tal, der angiver adresse; vejnavn og husnummer.

- 8.11 Opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun finde sted efter en samlet plan for hele bebyggelsen godkendt af kommunalbestyrelsen og skal udformes og placeres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Ved boliger må der kun sættes markiser eller anden solafskærmning på sydfacade mod altangang.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer, parkeringsarealer og fælles opholdsarealer, herunder belægnings-, beplantning-, belysning-, hegning-, indretning m.m., skal anlægges efter en samlet plan, godkendt af kommunalbestyrelsen.

- 9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres i princippet som vist på tegningsbilag 3.

Udstilling af varer må kun opstilles indenfor det viste areal langs sydfacade og indenfor 1,2 m fra facaden.

- 9.3 Parkeringsplads og gårdrum skal belægges med belægningssten i 2 grå nuancer, hvor den ene nuance markerer parkeringsbåse og lignende.

Arealer mellem bygning og fortov ved Linde Alle og Nærum Hovedgade skal belægges med grå granit chaussesten, med belægningssten i 1 grå nuance og bånd af grå granit chaussesten eller med traditionel fortovsflise med bånd af grå granit chaussesten.

Ved Linde Alle kan der også plantes lavt buskads i en maksimal højde på 50 cm.

Tagterrasser skal belægges med lyse betonsten og der skal etableres et grønt areal på fællesterassen.

- 9.4 På parkeringspladsen skal der plantes letløvede træer, f.eks. Majtræer.

- 9.5 Der kan efter nærmere godkendelse foretages terrænregulering.

I skel mod øst skal der fra Nærum Hovedgade og langs rampe og parkeringsplads etableres en støttemur, som følger terrænet på nabogrunden. Højden på støttemuren må ikke overstige 1,5 m og muren skal fremstå med en pudset overflade og med felter af espalier, som tilplantes som på bygningens facader.

Forslag til lokalplan 210

Der skal midlertidigt, indtil der er plantet hæk på nabogrunden, opsættes en værn øverst på muren. Værnet skal udføres i samme stil som espalier på støttemur og på bygningens facader.

Terrænforskelle i skel mod syd skal optages i en lav plantestensmur i en maksimal højde på 50 cm.

- 9.6 Belysning på parkeringsplads må ikke medføre lysgener i boligerne og skal etableres på mure og som enkeltstående standere, der harmonerer med pladsens træer.
Ved parkeringspladserne ved skel mod syd opstilles lysstanderne, således at de oplyser såvel parkeringsbåse som sti syd for grunden.

§ 10 Lavenergibebyggelse

Med undtagelse af skure og andre mindre bygninger skal ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse.

Bebyggelsens boliger skal opføres med et energiforbrug svarende til energiklasse 1 efter bygningsreglement BR 08.

Bebyggelsen kan dog energimæssigt opføres med alternative løsninger, som bl.a. omfatter genbrug af procesenergi, således at det samlede energiforbrug vil svare til energiklasse 1, og herunder brug af materialer med høj varmekapacitet, der kan opsamle og fordel varmen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelsen.

11.1 Før bebyggelsen tages i brug skal det sikres,

- at fælles opholds-, køre- og parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for de ubebyggede arealers indretning og i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 og § 9.
- At der er givet særskilt tilladelse fra kommunen i henhold til lov om forurennet jord, § 8.

Lokalplanens retsvirkninger

- A. Efter kommunalbestyrelsen endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i lov om planlægning, kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- B. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- C. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.
- D. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- E. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. § 18 lov om planlægning.
- F. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Ophævelse af lokalplan

For lokalplanområdet ophæves:

Lokalplan 165

Godkendt af Søllerød Kommunalbestyrelse den 25. oktober 2006.

Tinglyst den 3. maj 2007.

Vedtagelsespåtegning

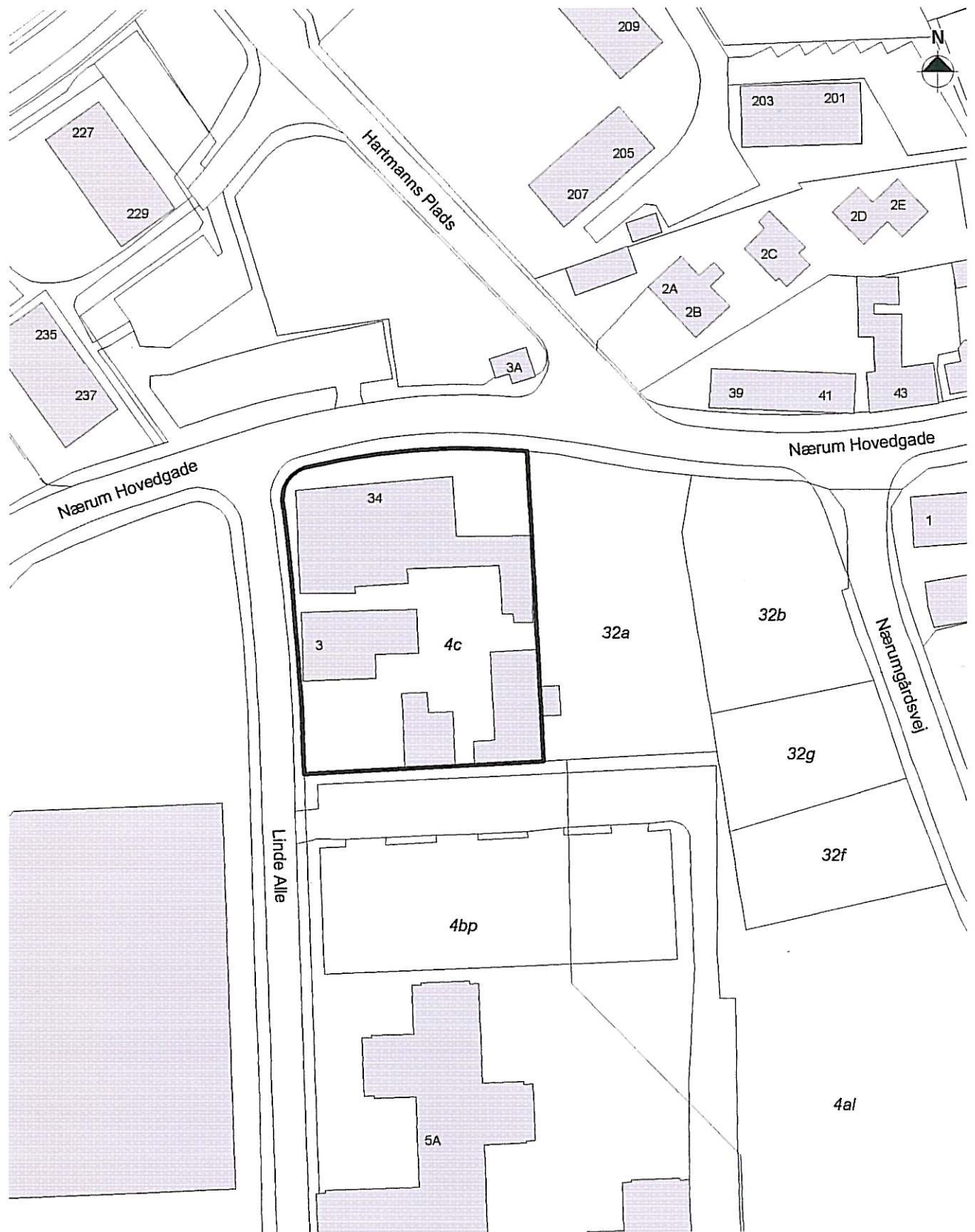
I henhold til § 24 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse.

Rudersdal Kommunalbestyrelse den 16. juni 2010.

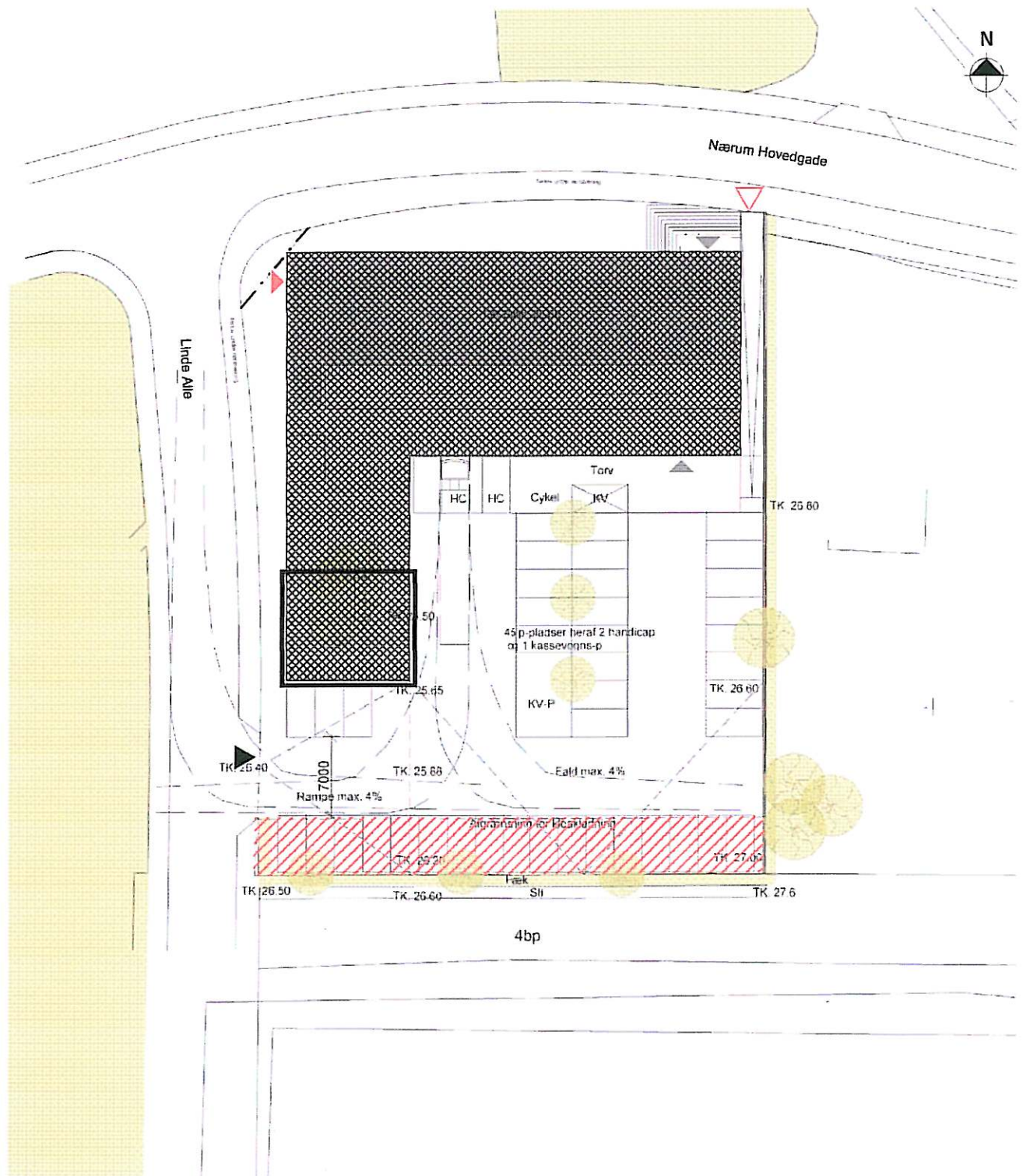
Erik Fabrin
Borgmester





/

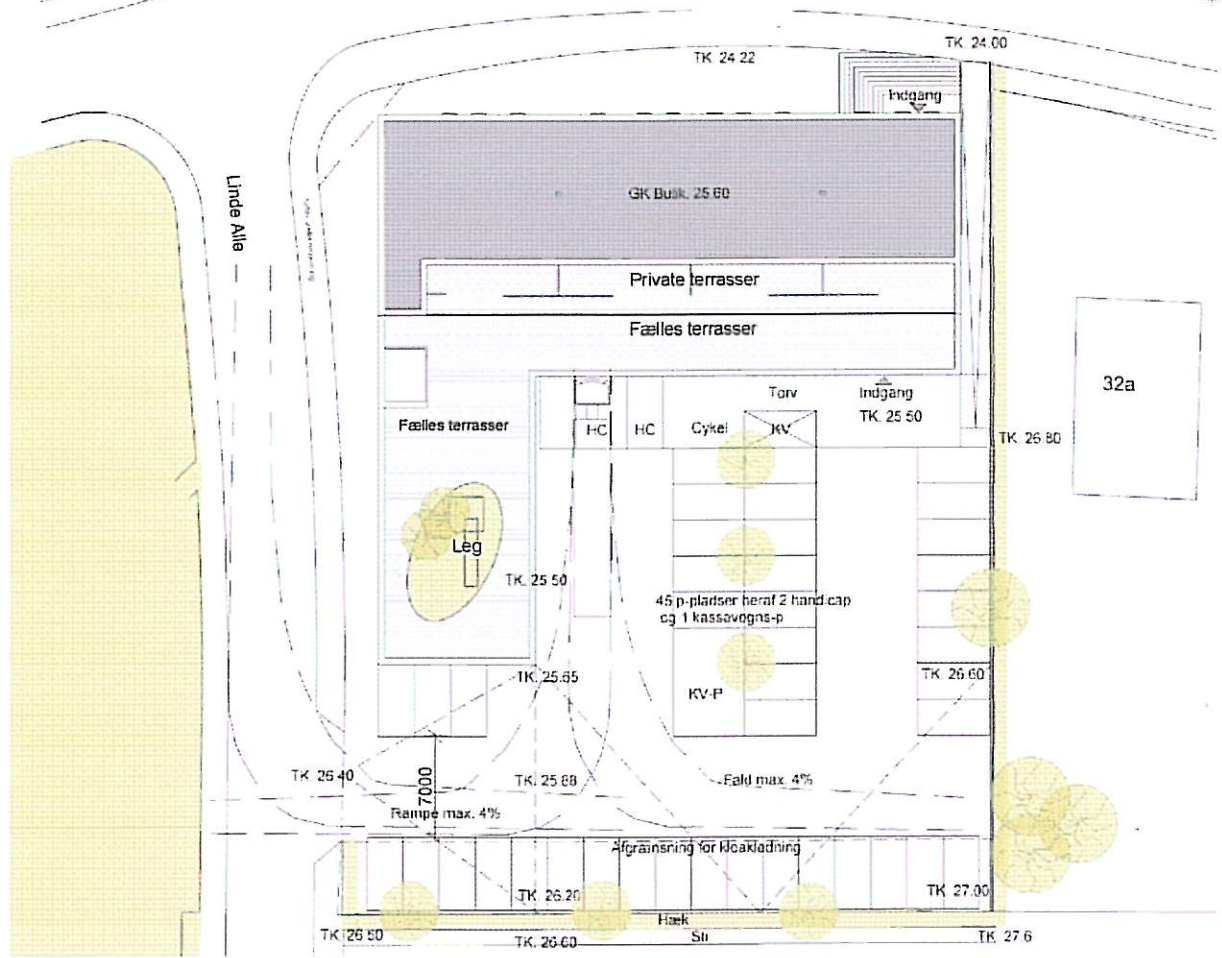
Iben Koch
Direktør



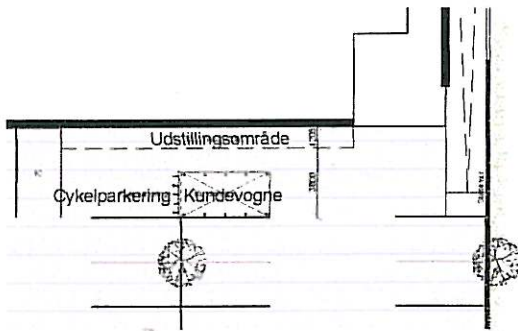
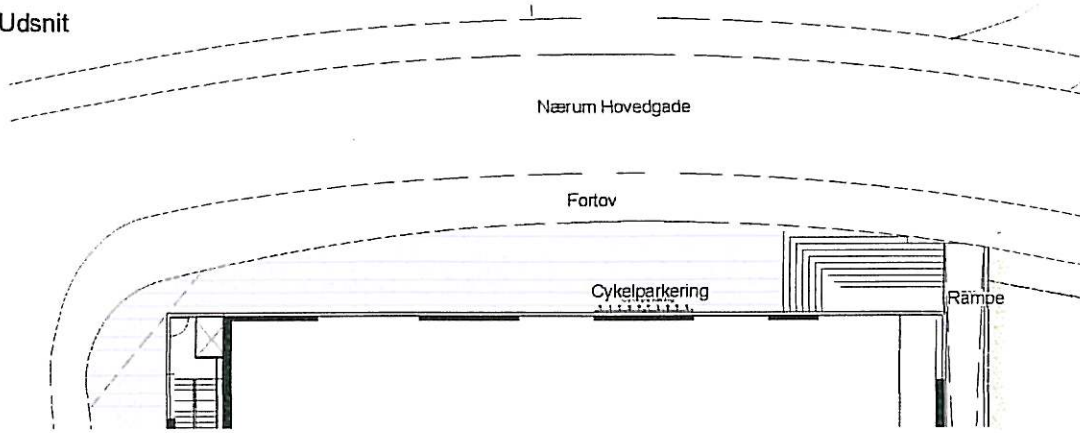
— Lokalplangrænse

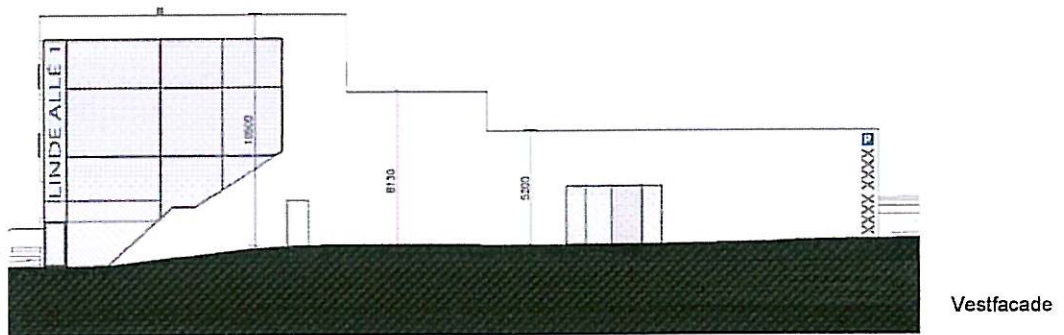
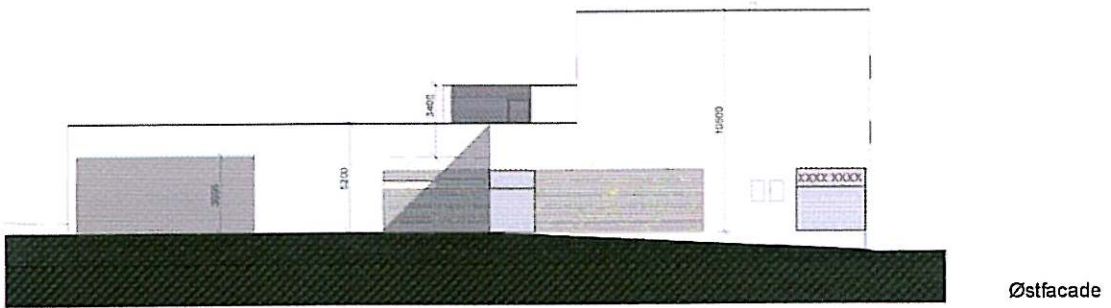
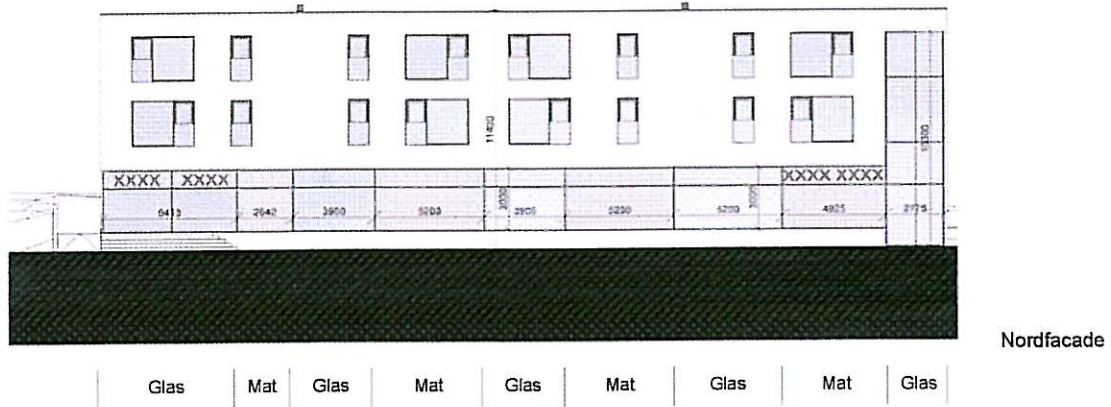
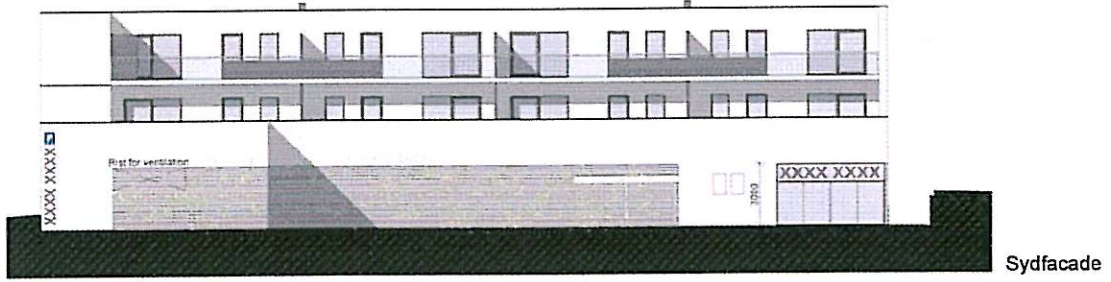


- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-----------------|
|  | Byggefelt |  | Overkørsel |
|  | Overdækket Varegård |  | Indgang boliger |
|  | Korridor til regnvandsledning |  | Indgang butik |
|  | Oversigtsareal | | |
|  | Rampé - gående | | |



Udsnit





Lars Schönewolf-Greulich

Fra: Keld Schumann [KSC@cowi.dk]
Sendt: 19. oktober 2010 11:28
Til: Lars Schönewolf-Greulich
Emne: RE: Hørsholm, Ubberødvej

Hej Lars

Jeg har kigget på jeres placering for en ny butik på Ubberødvej og den planlagte udvidelse af Helsingør motorvejen fra 4 til 6 spor.

Det er ikke tvivl om, at placeringen vil være i et område med meget trafikstøj fra det eksisterende vejanlæg. I de undersøgelser, der er foretaget af støjbelastningen i forbindelse med vejudvidelsen vil hele butiksområdet ligge inden det område, hvor støjbreddelse vil være mellem 58 - 68 dB og dermed over den vejledende grænseværdi for støjbelastning i boligområder på 58 dB.

I forhold til støjbelastningen fra motorvejen skulle der dog ikke være problemer med at etablere en ny butik det pågældende sted, da butikker kan etableres i områder med støjniveauer på op til 63 dB og i særlige tilfælde op til 68 dB.

I forhold til omgivelserne vil en ny butik ikke ændre på det samlede støjbillede i området ved Ubberødvej. Trafikken til butikken vil i stort omfang være trafik, der i forvejen kører i udfletningsanlægget, hvorfor der ikke sker ændringer i støjbelastningen. Antager man som worst case, at al trafik til butikken er ny trafik, udgør denne omkring 1% af den nuværende trafik i området og vil derfor ikke påvirke støjniveauet mærkbart. Skal støjniveauet ændres hørbart ved ændringer i trafikmængden, skal der ske ændringer i trafikmængden på ca. 50 %.

MVH
Keld Schumann, COWI

From: Lars Schönewolf-Greulich [<mailto:LSG@reitanudvikling.dk>]
Sent: Monday, October 18, 2010 1:52 PM
To: Keld Schumann
Subject: VS: Hørsholm, Ubberødvej

Ubberødvej 4+6, Hørsholm

Med venlig hilsen

Lars Schönewolf-Greulich

Lars Schönewolf-Greulich
Udviklingschef, cand. merc.

Reitan Ejendomsudvikling A/S
Hundige Strandvej 190, 1. sal.
2670 Greve

Telefon: +45 36 34 14 40
Mobil: +45 51 909 109
Fax: +45 36 77 57 11

Besøg os på internettet: www.reitanudvikling.dk

Denne e-mail og alle filer vedlagt som bilag kan indeholde fortroligt materiale, der kun er beregnet for adressaten, og må ikke udleveres eller kopieres til andre end ovennævnte modtager. Har De ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, bedes De venligst omgående meddele os dette pr. telefon: 36 34 14 40 eller på afsenders e-mail adresse og slette mailen fra Deres computer. På forhånd tak.

Lars Schönewolf-Greulich

Fra: Jesper Nielsen [jn@jespernielsen.dk]
Sendt: 28. oktober 2010 10:48
Til: Lars Schönewolf-Greulich
Emne: Dagligvarebutik i Ubberød-Brådebæk

Kære Lars,

Tak for din henvendelse vedr. påvirkningen af omgivelserne fra en lokal dagligvarebutik.

Det er umiddelbart min vurdering, at en dagligvarebutik som oftest er et aktiv for et lokalområde, da det vil lette hverdagen for mange af områdets beboere/børnefamilier.

På det konkrete sted ved rundkørsel i Ubberød-Brådebæk vurderer jeg, at de nærmeste 2-3 rækker huse (i en cirkel omkring butikken) naturligvis vil blive påvirket prismæssigt i nedadgående retning. Denne prispåvirkning vil dog flade lidt ud for husene der ligger i række 3.-5. fra en eventuel dagligvarebutik, der prismæssigt ikke vil blive berørt på helt samme måde som 1-3 række. Fra ca. 5. række fra en lokal dagligvarebutik er det min vurdering, at det for nogle huskøbere vil være at betragte som positivt for området, og man dermed nu pludselig kan have en større kundegruppe, som vil kunne have interesse for disse boliger. Baggrunden er, at man ved en manglende lokalforsyning afskære en række personer (uden bil) fra at have interesse for at købe bolig i området, da en manglende lokalforsyning som oftest betyder at et stort besvær, når man skal indkøbe de basale dagligdagsforbrugsvarer.

Normalt er det således at potentielle køber ser på følgende forhold:

- Afstand til større trafikerede veje/offentlig transport
- Afstand til institutioner/skoler
- Afstand til indkøbsmuligheder
- Afstand til naturområder (skov/sø)
- Udsigt

Videre er det min vurdering, at placeringen af en dagligvarebutik ved denne rundkørsel ikke vil påvirke priserne nævneværdigt på de nærmeste ejendomme på modsatte side af Hørsholm Kongevej, da der i forvejen er tale om en yderst trafikeret vej. Videre mener jeg at prispåvirkningen, på dette sted vil være mindre end andre steder, da man ikke må glemme at hele boligområdet er placeret med Helsingør-motorvejen som nærmeste nabo.

Med venlig hilsen
Jesper Nielsen

mail jn@jespernielsen.dk
mobil 26281838



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JESPER NIELSEN
Statsaut. ejendomsmægler MDE
Øverødvej 76 2840 Holte
tlf. 45412020 fax 45412030
findhjem@jespernielsen.dk

Besøg www.jespernielsen.dk og FIND HJEM