

REFERAT Bycenterudvalget d. 27-01-2021

Mødedato Onsdag d. 27. januar 2021 kl. 16:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Court Møller (B), Anne Christiansen (L), Per Carøe (V), Randi Mondorff (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan	4

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Ingen.

Punkt 2: Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 - Vedtagelse til udsendelse i offentlig høring

21/46

Resumé

Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen vedtog på udvalgs møderne i februar 2020, at der skal udarbejdes en rammelokalplan for Nærum Erhvervsby og stationsområdet. Planen skal fastlægge udviklings- og byggemuligheder i området. Visionsplanen for Nærum og udpegningen som særligt lokaliseringsområde ligger til grund for udarbejdelsen af rammelokalplanen.

Bycenterudvalget vedtog på udvalgs mødet i september 2020 rammelokalplanens overordnede principper, som blandt andet er bebyggelsesstruktur, bebyggelsesprocenter og bygningshøjder, skabelse af en bylivsrygrad og fastlæggelse af lokalplanplanområdets anvendelse.

Forslag til Lokalplan 276 med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 blev forelagt den 13. januar for Bycenterudvalget og Byplanudvalget. Forvaltningen har på baggrund af drøftelserne på mødet indarbejdet en række ændringer i det vedlagte forslag til lokalplan. Sagen genoptages således efter en nærmere belysning af bygningshøjder, parkeringsforhold og bylivsrygraden mv.

På baggrund af screening for miljøvurdering indstilles det, at der ikke gennemføres miljøvurdering.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til vedtagelse om udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

”Forvaltningen har i samarbejde med eksterne rådgivere udarbejdet et Forslag til Rammelokalplan 277 for Nærum Erhvervsby og stationsområdet med Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017, se bilag, ”Forslag til Lokalplan 276”. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men skal suppleres med konkrete, byggeretsgivende lokalplaner i takt med, at Kommunalbestyrelsen ønsker at muliggøre konkrete byggeprojekter. Nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i rammelokalplanens overordnede principper.

Baggrunden for udarbejdelsen af rammelokalplanen er, at lokalplanområdet i Fingerplan 2019 er udpeget som særligt lokaliseringsområde. Det giver mulighed for at planlægge for større kontorbyggerier på over 1.500 m². Dermed er det muligt at kickstarte omdannelsen af erhvervsområdet i form af en ny rammelokalplan, der fastlægger de fremtidige udviklings- og byggemuligheder i området.

Rammelokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i visionsplanen fra 2017 for Nærum Erhvervsby. Erhvervsområdet skal udvikles og fortættes som et stærkt videnspræget erhvervs- og byområde og videreføre Nærums særlige karakter og kvaliteter.

I løbet af planprocessen har der været afholdt interviews med grundejere, og interviews med virksomheder inden for lokalplanområdet.

Der har også været afholdt borgerinddragelsesarrangementer, hvor borgerne har kunnet høre mere om planen og give deres mening til kende. Opsamlinger fra borgerarrangementer og interviews er vedlagt som bilag.

Det er rammelokalplanens formål er at fastsætte rammer for kommende byggeretsgivende lokalplaner herunder at fastlægge den fremtidige anvendelse til erhverv samt et mindre antal erhvervsrelaterede boliger.

Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens udformning, herunder fastlæggelse af en bylivsrygrad, hvor bebyggelse skal placeres i facadelinje ud mod Bylivsrygraden. Lokalplanen fastlægger tillige principperne for omfanget af bebyggelse, og forholder sig til en overordnet arkitektonisk linje med udgangspunkt i Nærums karakteristiske sadeltage.

Rammelokalplanområdet er inddelt i seks delområder. Størstedelen af lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, som tilhører miljøklasse 1 og 2. Derudover kan delområde 1 også anvendes til publikumsorienterede funktioner som f.eks. café, showrooms og bibliotek.

I delområde 1 og 4 er der mulighed for boligformål i form af mindre boliger, der er understøttende for udvikling af et erhvervs- og vidensmiljø. Det samlede boligareal må ikke overstige 20 % af det samlede etageareal i delområdet. Boliger skal i delområde 1 ved deres placering orientere sig mod Bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

På Kortbilag 4 kan man se et eksempel på hvordan, at området kan se ud. Det kan forventes, at bebyggelsesstrukturen kan blive ændret, når anvendelsen og ejerskabet til matriklerne ligger fast.

Den nærmere placering af ny bebyggelse fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner, men med krav om, at rammelokalplanens facadelinjer fastholdes.

En af rammelokalplanens overordnede principper er bylivsrygraden, hvor rammelokalplanen fastlægger krav om, at ny bebyggelse i delområde 1 skal etableres langs en facadelinje omkring bylivsrygraden. Dette skal sikre, at bylivsrygradens byrum bliver attraktive at bevæge sig igennem og opholde sig i. Der vil være mulighed for etablering af publikumsorienterede erhverv, hvilket skal understøtte, at byrummet kan fremstå som et levende byområde for virksomheder og byens indbyggere.

Parkering bør overvejende foregå i konstruktion, enten som p-huse, eller p-kældre. Parkeringsnormen for området fastsættes med udgangspunkt i den gode beliggenhed til 1 p-plads pr. 60 m² etageareal erhverv og 1 p-plads pr. bolig. Der kan etableres parkering som fælles parkeringsløsninger i området til indfrielse af parkeringskravet. Dette giver mulighed for, at befæstelse af området kan nedbringes. Ubebyggede arealer skal i videst mulige omfang fremstå beplantede. Herved kan området opleves som attraktivt og grønt.

Der skal langs de større veje etableres en græsklædt bræmme med højstammede træer i en bredde på ca. 5 m fra fortovs kant facade. Mod Skodsborgvej skal der etableres en begrønnet bræmme med højstammede træer på 10 m fra fortovs kant til facade. Dette skal understøtte oplevelsen af et grønt gade- og bybillede. Dette princip kan ses på Kortbilag 4.

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 100. Dette gælder for delområde 1, 2, 4 og 5. I delområde 3 fastsættes bebyggelsesprocenten til 65. I delområde 6 må der maksimalt opføres 8.000 m² erhverv.

Med fastlæggelsen af bebyggelsesprocenter og etageareal for de seks delområder, kan der samlet set blive tilført yderligere ca. 37.100 m² erhvervsbebyggelse inden for lokalplanområdet. Der eksisterer i dag ca. 91.000 m² etageareal erhverv. Samlet set kan der inden for lokalplanområdet maksimalt opføres ca. 129.000 m² erhverv.

Derudover kan der maksimalt tilføres ca. 17.400 m² boligareal i delområde 1 og 4, hvis de 20 % udnyttes i delområde 1 og 4.

Ved udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner kan bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel øges, hvis der i de konkrete projekter arbejdes for at bidrage til fælles anlæg, som understøtter en god helhedsvirkning for området som helhed. Det kan f.eks. være ved at stille areal til rådighed til etablering af parkeringshus eller til etablering af en del af bylivsrygraden.

Ny bebyggelse må i størstedelen af lokalplanområdet opføres i fire etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Ud mod motorvejen i delområde 2 må der opføres bebyggelse i fem etager med en maksimal bygningshøjde på 28 meter. De forholdsvist store bygningshøjder er givet af ønsket om, at tagene udføres som saddeltage.

Mod Skodsborgvej og Linde Allé i delområde 1 og 4 må bebyggelse opføres i 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 16 meter. Derved bliver ny bebyggelse mod Skodsborgvej sammenlignelig med det eksisterende byggeri på modsat side af Skodsborgvej. Byggeriets samlede højder er afhængigt af husdybden og taghældningen. Afhængig af den valgte bygningsdybde vil højdebegrænsningen på de 16 m i hovedsagen medføre byggeri i tre fulde etager og en tagetage mod Skodsborgvej. Dette kan ses på Kortbilag 3.

Rammelokalplanen indeholder kun enkelte bestemmelser om bebyggelsens udseende, da dette forhold afventer byggeretsgivende lokalplan i forbindelse med et konkret lokalplanpligtigt byggeønske. Rammelokalplanen fastlægger dog krav om, at ny bebyggelse inden for området skal opføres med sadeltag på mellem 30 og 45 grader.

Nærum er karakteriseret ved de markante røde sadeltage. Bestemmelsen skal fastholde dette særlige arkitektoniske træk. Parkeringshuse må dog fremtræde med flade tage.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

1) at Bycenterudvalget godkender Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby og Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017, og

2) at sagen videresendes til godkendelse i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på, at planforslagene skal fremlægges i offentlig høring i otte uger.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-01-2021

BYCENTERUDVALGET beslutter, at sagen genoptages på et kommende møde med henblik på en nærmere belysning af bygningshøjder, parkeringsforhold og bylivsrygraden mv.”

Forvaltningen har efterfølgende arbejdet videre, og forslaget er justeret således at:

Følgende er præciseret i redegørelse og formål:

- Formålet med rammelokalplanen er, at Rudersdal får revitaliseret erhvervsområdet og bundet Nærum bedre sammen.

Øvrige ændringer:

Området ved Nærum Station

Byggemuligheden er reduceret til 3 etager og 6.000 m² og maksimal byggehøjde på 16 m.

Dette skal tilsikre en mere balanceret udvikling af området og omfanget vurderes fortsat at være attraktivt for udviklere.

Områderne op langs med motorvejen

Antal etager reduceres til 4 etager med evt. mulighed for 5 etager, hvis den 5 etager er integreret i forbindelse med skrående terræn.

Bylivsrygraden

Det indskrives, at bylivsrygraden i sin bredde og skala skal modsvare udtrykket i Nærum Hovedgade.

Parkeringsforhold

Parkeringsmulighederne defineret i §5.7 er ændret til: ”Parkering kan udlægges i parkeringskældre, parkeringshuse og på terræn. Samtidig fastsættes en maksimal højde på 14 m, og krav om at arkitekturen skal komplimentere det øvrige byggeri.

Miljøscreening

I forbindelse med planen er der gennemført en miljøscreening. På baggrund af denne vurderes det, at rammelokalplanen ikke udløser en miljøvurdering. Med dette er det ikke udelukket, at en konkretisering og screening i forbindelse med de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner kan udløse krav om miljøvurdering.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at Bycenterudvalget, Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender forslaget med henblik på, at Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby og Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017 offentliggøres til offentlig høring i otte uger, og
- 2) at der ikke gennemføres miljøvurdering af rammelokalplanen.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 27-01-2021

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 276 for Nærum Erhvervsby samt Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

Screeningsskema miljøvurdering

Ændringsnotat på baggrund af Bycenterudvalget møde 13. januar