

Til Kommunalbestyrelsen i Rudersdal Kommune

20. april 2021.

Vedr.: Rammelokalplan 276 og tillæg 13 til Kommuneplanen 2017.

Rudersdal Kommune har godkendt Rammelokalplan 276 og tillæg 13 til Kommuneplanen 2017, som nu er sendt i offentlig høring.

Ejerforeningen Egevang Syd er beliggende lige overfor Nærum station, på Langebjerg 8 til 38. Den repræsenterer 263 ejere.

Vi skal hermed fremsende vore bemærkninger til Rammelokalplan 276 og tillæg 13 til Kommuneplanen 2017.

Ejerforeningen finder generelt initiativet Nærums Erhvervsby for massivt og dominerende i forhold til det omliggende Nærum, selvom der også er gode ideer i det.

Da vores ejendomme imidlertid er beliggende vest for motorvejen, skal vi efterfølgende nøjes med at forholde os til område C.

Område C er ikke sammenhængende med den ”bylivsrygrad”, som kommunen ønsker anlagt nord for Skodsborgvej og øst for motorvejen.

Vi mener derfor, at kommunen bør slette område C af rammelokalplanen og opretholde den for område C nugældende lokalplan 211. Den er i detaljer målrettet dette område.

Først når kommunen kan sandsynliggøre, at der er et nært forestående behov for etablering af erhverv i område C, som ikke kan tilgodeses med de tiltag, som Rammelokalplan 276 nord for Skodsborgvej indeholder, kan der udformes et tillæg til den i dag gældende lokalplan 211 omkring bebyggelse.

Såfremt kommunen vælger at fastholde område C i rammelokalplanen, anbefaler vi, at der i rammelokalplanen bliver indføjet en underopdeling, hvor det grønne område fra parkeringspladsen op til Skodsborgvej udgør delområde 1, området med parkeringspladsen og tilkørselsforholdene udgør delområde 2 og stationsbygningen med det umiddelbare nære stationsområde udgør delområde 3.

Derved fastholdes områderne og de vil ikke vilkårligt kunne ændres af nuværende og kommende ejere.

Et forøget behov for p-pladser kan sikres ved, at inddrage det grønne område, der ligger lige syd for parkeringsarealet med el-ladestander, til p-pladser.

De følgende notater vedrører udelukkende forslaget i rammelokalplanen og er under forudsætning af, at område C imod vores ønske ikke tages ud af planen:

Omkring evt. bebyggelse af dele af område C:

Vi skal på det kraftigste anmode om, at kommunen i langt højere grad tager hensyn til sin målsætning om at være **"landets bedste bo-kommune" og "tæt på og meget grønnere"**.

Området bør byde velkommen til Nærum med et grønt og imødekommende udtryk.

Derfor er det vigtigt, at en evt. kommende erhvervsbebyggelse bibeholder områdets grønne karakter, så indkørslen til Nærum fortsat fremstår grøn og indbydende, samt, at bebyggelsen ikke påvirker de omliggende boligområder unødigt negativt.

Vores anmodning er:

- bebyggelsen kun må placeres øst for en linje, der følger den østlige side af græsarealet op mod Skodsborgvej.
- at bebyggelsens grundflade ikke overstiger 1.000 kvm.,

Højde af byggeri:

Ved tilkørsel til Nærum vestfra, hvad enten man kommer ad Skodsborgvej eller nordfra ad motorvejen, vil man ved et byggeri på 3 etager og 16 meters højde, blive mødt af et massivt og synsmæssigt voldsomt dominerende erhvervsbyggeri, der vil stå i skarp kontrast til, at målet for Rudersdal Kommune er, at den skal være "Danmarks bedste bo-kommune, og en grøn kommune".

For ikke at give et unødigt trist indtryk af indkørslen til Nærum, skal vi anmode om følgende: Når man kommer kørende fra vest bør man stadig kunne se tagryggen af den nærmeste del af Nærum Vænge Torv.

Der bør derfor ikke tillades byggeri over én etage ved Skodsborgvej og enkelte steder to etager på lavere liggende områder.

6 problemer ved kortbilag 3 i rammelokalplanen

- Hele område C er på kortbilag 3 skraveret og dermed udlagt til bebyggelse. Dette til trods for, at byggelinjen går ned igennem området.

Den vestlige halvdel af området burde hermed ikke være skraveret og dermed udlagt til bebyggelse.

- Samtidig løber der gennem det nordvestlige del af område C 2 stk. forsyningsledninger. Området omkring forsyningsledningerne må ikke bebygges, og skal derfor ikke skraveres.

- Alle øvrige byggelinjer med afstand fra skel bør være angivet på kortbilag 3, og arealer mellem skel og byggelinjer skal ikke skraveres.

- Byggelinjen er på kortbilag 3 angivet til bygningerne på den vestlige side af vejen. Den bør være afsat til den pågældende vej, altså Langebjerg, hvilket er det normale at gøre.

- Der skulle ligeledes være en klar angivelse af beplantning langs skel mod vejarealer, hvilket er kommunens politik i dag.

- I den udstrækning byggelinier og områdebegrænsninger ikke følger matrikelstel skal de målsættes på kortbilag 3 f.eks. delområder af matr.nr. 73 og området nord for stationsbygningen.

Ovenstående 6 problemstillinger bør klargøres i den korrigerede rammelokalplan og tillæg til kommuneplanen. De bør sendes i en ny høring, så borgerne kan tage stilling til det fulde beslutningsgrundlag.

Parkeringspladser og trafikforhold

Med erhvervsbyggeri på området vil der komme et større behov for parkeringspladser. De tilgrænsende ejendomme på Langebjerg 8 – 38, samt Langebjerg 2 – 8, der blandt andet indeholder lægeklinikker, er helt afhængige af et stort antal parkeringspladser, både til egne biler og til servicemedarbejdere og gæsteparkering. Jævnfør parkeringskrav i byplanvedtægt 16.

Ved en bebyggelse som visualiseret flere steder og selv ved en mindre bebyggelse vil en del af parkeringspladserne forsvinde, da de skraverede byggefelter også omfatter parkeringsarealer og trafikarealer. Dette er uacceptabelt og vil skabe store problemer. Vi må minde om, at Rudersdal kommune indtil nu har haft konceptet: "Parker og rejs". Vi går ud fra at man fortsat ønsker at bibeholde dette koncept. Der er rigtig mange, der benytter sig af det og parkerer på p-pladsen, når det altså ikke lige er coronatider.

Det bør være klart i rammelokalplanen, at der i forbindelse med byggeri og et øget brug af parkeringsfaciliteterne etableres indendørs parkeringspladser eller på anden vis skaffes plads til øget parkering.

Man bør dog være opmærksom på, at et parkeringshus og et lukket område ved stationen vil skabe muligheder for uønskede elementer i form af f.eks. hash- eller narkohandlere. Dette problem er der allerede.

En erhvervsbebyggelse vil give en uacceptabel øget trafikbelastning på Langebjerg, som primært betjener boligområder og ikke erhverv. Det vil dermed også give en uønsket støjbelastning.

Af hensyn til tilkørsel og frakørsel er det uacceptabelt, at den ene af de to frakørsler til området bortskæres, især af hensyn til bustrafikken.

For at sikre, at der etableres flere parkeringspladser, når behovet opstår, bør kommunen medtage de 3 ubebyggede matrikler 5gæ, 4gb og 5db syd for de eksisterende parkeringsarealer i rammelokalplanens områdebegrænsning, til parkering.

Inden kommunalbestyrelsen skal tage endelig stilling til de enkelte bemærkninger, der er fremkommet i høringsprocessen, anmodes kommunen om i god tid at offentliggøre kommunens stillingtagen til de enkelte bemærkninger, og offentliggøre et revideret forslag i en ny høringsfase. Herefter kan kommunen træffe sin endelige afgørelse om Rammelokalplan 276 og tillæg til Kommuneplan 2020.



Formand Michael Mørck, mm@egevangsyd.dk

Det er illusorisk at tro, at kommunens forslag giver den tilsigtede borgerinddragelse, da baggrundsmaterialet er så omfattende og informationen i det foreliggende forslag er så ringe, at den enkelte borger ikke har tid og ressourcer til at sætte sig ind i det omfattende baggrundsmateriale. Derfor bør kommunen kraftigt forøge informationsindsatsen, og give borgerne en længere høringsperiode, så der også er tid til om nødvendigt, at få en uddybende og forståelig forklaring fra kommunen.

Med venlig hilsen

20.4.2021

Michael Mørck

Formand for ejerforeningen EgevangSyd

Ulla Teller

Næstformand for ejerforeningen EgevangSyd