



## Miljøscreeningsafgørelse af Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby samt Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

1. marts 2021

**Byplan**  
Byplan

Rudersdal Kommune har udarbejdet Forslag til Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby samt Forslag til Tillæg 13 til Kommuneplan 2017. Planforslagene er omfattet af miljøvurderingslovens<sup>1</sup> § 10, hvorfor kommunen har screenet planforslagene for at vurdere, om rammelokalplanen vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

### Lovgrundlag

Det følger af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1 at kommunen skal gennemføre en miljøvurdering af planer bl.a. hvor disse udarbejdes indenfor fysisk planlægning, arealanvendelse og hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.

Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, fastslår, at der skal gennemføres en vurdering også kaldet en screening af planer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse planer er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.

I følge miljøvurderingslovens § 10, skal kommunen screene, hvorvidt planer, der ikke er direkte miljøvurderingspligtige i henhold til lovens § 8, stk. 1, men som er omfattet af lovens § 8, stk. 2, f.eks. fordi de alene fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan - er miljøvurderingspligtige.

Screeningen fastslår ved en gennemgang af planforslaget ud fra de relevante punkter i lovens bilag 3, hvorvidt planen vurderes at få en sådan væsentlig indvirkning på miljøet, at den skal miljøvurderes før vedtagelse er mulig. De nævnte planer omfatter et mindre område på lokalt plan og er derfor screenet med henvisning til miljøvurderingslovens § 8, stk. 2.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter Nærum Erhvervsområde samt området ved Nærum Station. Området rummer flere forskellige anvendelser inden for erhverv i forskellige miljøklasser inden for klasse 1 til 5. Det er f.eks. bilforhandlere, tankstationer, kontor- og serviceerhverv, hotel, museum, brandstation samt gymnasium og station mv. Samlet set eksisterer der ca. 91.900 m<sup>2</sup> erhvervsbebyggelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er beliggende mellem DTU i Lyngby og DTU Science Park i Hørsholm. Der er en god trafikal tilgængelighed for både privat og kollektiv trafik, og kort tids kørsel til bl.a. Lyngby og Hørsholm. Der er desuden anlagt en nord-syd gående cykel- og gangsti, som forbinder Nærum Hovedgade med Skodsborgvej.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 973 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 25. juni 2020



1. marts 2021

## Byplan

Byplan

### Områdets historie

Nærum Erhvervsby har siden 1950'erne været domineret af en enkelt erhvervsvirksomhed: Brüel og Kjær, som er en større højteknologisk virksomhed, der producerer udstyr til måling af lyd og vibrationer. Med opførelsen af bebyggelsen omkring Nærum Vænge kom Brüel og Kjærs arealer til at udgøre den centrale del af Nærum og blev en barriere mellem den gamle landsby ved Nærum Hovedgade og det nye butikstov Nærum Vænge Torv. Gennem tiden har virksomheden afhændet en del af arealerne, og ejer i dag kun en mindre del af de oprindelige arealer. Nye virksomheder er kommet til, og med tiden er området udviklet til et sammensat by- og erhvervsområde.

### Eksisterende planforhold

Lokalplanområdet er i Fingerplan 2019 udpeget som særligt lokaliseringsområde. Det giver mulighed for opførelse af kontorbyggerier på over 1.500 m<sup>2</sup> og dermed mulighed for at fastlægge nye udviklings- og byggemuligheder i området.

I Kommuneplan 2017 er rammelokalplanforslaget i overensstemmelse med, at kommunen ønsker at udvikle, omdanne og revitalisere lokalplanområdet. Kommuneplanen indeholder også beskrivelser af, at Nærum Erhvervsområde skal give mulighed for fortætning med flere byfunktioner, erhverv og boliger.

Lokalplanområdet er inddelt i seks forskellige delområder, som er omfattet af forskellige lokalplaner. En del af delområde 2 er omfattet af Lokalplan 134 for et område ved Rundforbivej/ Skodsborgvej, og en del af delområde 2 er også omfattet af Lokalplan 215 for Birkegården og Containerhaven. Delområde 1 og 3 er omfattet af Lokalplan 207 for et erhvervsområde i Nærum. Delområde 6 er omfattet af Lokalplan 211 or et område ved Langebjerg og Nærum Station.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 207. Anvendelsen i delområde A fastlægges til kontor- og serviceerhverv, administration og vidensbaseret erhverv. Derudover må der kun i begrænset omfang og kun i tilknytning til eksisterende virksomheder etableres værksteder og udstillingsfaciliteter. I delområde B fastlægges anvendelsen til lettere industri, værksted, udstilling med tilknytning til den enkelte virksomhed samt enkelte funktionærboliger, service- og forretningsvirksomhed. Derudover fastlægger lokalplanen, at den enkelte anvendelse kan etableres med et etageareal som overstiger 1.500 m<sup>2</sup>. Det er en forudsætning at virksomhedernes arbejde kan foregå uden gener for andre virksomheder inden for området eller for de omkringliggende bolig- og erhvervsområder.

Lokalplan 211 omfatter området ved Nærum Station, hvor anvendelsen fastlægges til offentligt formål, vejareal og parkeringsanlæg og grønt område.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 134, der giver mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål i form af håndværk, lettere industri, lager, værksted- og servicevirksomhed samt administration. Tillæg til Lokalplan 134 har til formål at indskrænke anvendelsesmulighederne for ejendommen.



Lokalplanområdet kan ikke anvendes til opførelse af vaskeanlæg, boliger eller servicestation. Erhverv kan maksimalt være miljøklasse 3.

1. marts 2021

Lokalplan 215 fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål så som materialegård, værksted og brandstation, vagtcentral og lignende, samt administration og kantinedrift. Derudover kan området også anvendes til container- og genbrugsstation.

## Byplan

Byplan

Ingen af ovennævnte lokalplaner aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Det sker først i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning.

### Forslag til ny planlægning

Rammelokalplanforslaget har til formål at fastlægge bygge- og udviklingsmuligheder inden for lokalplanområdet. Rammelokalplanen fastlægger nogle principper, som er retningsgivende for den fremtidige lokalplanlægning for området. Rammelokalplanen vil ikke være byggeretsgivende. Det vil sige, at den ikke overholder lokalplanpligtens mindstekrav, men fastlægger principper, som rammesætter den efterfølgende byudvikling i området. Efter endelig vedtagelse af rammelokalplanen, skal der efterfølgende udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, som opfylder lokalplanpligten. De byggeretsgivende lokalplaner skal tage afsæt i rammelokalplanens bestemmelser og principper.

### Tillæg 13 til Kommuneplan 2017

Forslaget til kommuneplantillægget har til formål at fastlægge områdets anvendelse inden for de forskellige rammeområder, som lokalplanområdet er omfattet af. Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammen for Næ.T1 for så vidt angår, anvendelsen til kontor- og serviceerhverv og i forhold til at der ikke må opføres yderligere bygninger. Desuden er lokalplanområdet omfattet af rammerne Næ E1 – E5. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med disse rammer for så vidt angår emnerne anvendelse, højder, bebyggelsesprocenter. Der gælder for alle rammeområderne, at der kun må etableres erhverv inden for miljøklasse 1 og 2.

### Rammelokalplan 276 for Nærum Erhvervsby

Rammelokalplanforslaget har blandt andet til formål at fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til erhverv særligt i form af kontor- og serviceerhverv samt et mindre antal boliger, der understøtter udviklingen af et erhvervs- og vidensmiljø. Desuden har rammelokalplanen til formål at fastlægge de overordnede principper for områdets udformning, herunder fastlæggelse af facadelinjer, der er med til at fastlægge at ny bebyggelse skal placeres ud mod områdets centrale bylivsrygrad. Rammelokalplanen har tillige til formål at fastlægge omfanget af bebyggelse, herunder udformningen af tage inden for området, som skal udformes som saddeltage.

Lokalplanområdet er inddelt i seks delområder. Der kan etableres parkeringsanlæg i konstruktion inden for alle delområder.



1. marts 2021

## **Byplan**

Byplan

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv samt let produktion og håndværk, som ikke er til gene og som tilhører miljøklasse 1 og 2. Området må også anvendes til hotel. Desuden må delområdet anvendes til 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 ved deres placering orientere sig mod Bylivsrygraden. Den nærmere placering fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner. Erhvervsrelaterede boliger kan f.eks. være boliger til udenlandske ansatte eller ansatte fra en anden landsdel, der arbejder på en virksomhed i Nærum i en periode. Langs bylivsrygraden kan der på udvalgte strækninger etableres publikumsorienterede funktioner så som café, restaurant, motionscenter, iværksættercenter, techbibliotek, showrooms og lignende.

Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og erhverv, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med støjfølsom anvendelse, som tilhører miljøklasse 1 og 2.

Delområde 3 må kun anvendes til butikker, der alene forhandler pladskrævende varer som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer. Herudover må delområdet anvendes til tankstation og museum. Bruttoetagearealet for butikker, der forhandler pladskrævende varer må højst være 5.000 m<sup>2</sup>.

Delområde 4 må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og erhverv, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med støjfølsom anvendelse, som tilhører miljøklasse 1 og 2. Der må desuden etableres mindre erhvervsrelaterede boliger, der er understøttende for udvikling af et erhvervs- og vidensmiljø. Der må højst etableres 20 % boliger inden for delområdet. Erhvervsrelaterede boliger kan f.eks. være boliger til udenlandske ansatte eller ansatte fra en anden landsdel, der arbejder på en virksomhed i Nærum i en periode.

Delområde 5 må kun anvendes til offentligt formål i form af gymnasium.

Delområde 6 må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor - og erhverv, der ikke skaber gener for omkringliggende områder med støjfølsom anvendelse, som tilhører miljøklasse 1 og 2. Og delområdet må desuden anvendes til stationsformål. Herudover kan der etableres kiosk, stationsfaciliteter og tekniske anlæg til f.eks. forsyning og trafikformål.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 i delområde 1, 2, 4 og 5. I delområde 3 er bebyggelsesprocenten på 65. I delområde 6 kan der maksimalt opføres 6.000 m<sup>2</sup> etageareal.

I størstedelen af lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse i maksimalt 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. I delområde 3 kan der opføres bebyggelse i 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 16 meter.



I delområde 2 kan der opføres bebyggelse i 4 etager men med en maksimal bygningshøjde på 16 meter. Der gælder tillige, at ny bebyggelse ud mod Skodsborgvej maksimalt må opføres i 16 meter.

1. marts 2021

## **Byplan**

Byplan

### **Afgørelse**

Rudersdal Kommune har ved screeningen af Forslag til Kommuneplantillæg 13 til Kommuneplan 2017 og Forslag til Rammelokalplan 276 vurderet, at mulighederne i planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Rudersdal Kommune har truffet sin afgørelse med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10 og ud fra de relevante kriterier oplistet i miljøvurderingslovens bilag 3.

### **Begrundelse**

Samlet set vurderes det, at mulighederne i Kommuneplantillæg 13 til Kommuneplan 2017 og Rammelokalplan 276 ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Denne screeningsafgørelse begrundes i, at screeningen er foretaget i forhold til planforslagernes væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, fauna, flora, landskab, trafik, kulturarv, befolkning og sundhed, socioøkonomisk effekt og visuel effekt, samt kumulative, irreversible og grænseoverskridende effekter.

Kommunen vurderer endvidere, at rammelokalplanforslaget ikke er byggeretsgivende, men danner rammen for de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner for lokalplanpligtige projekter. Det betyder, at rammelokalplanen ikke kan danne grundlag for tilladelser byggeri, og dermed vurderer kommunen, at rammelokalplanen ikke skal miljøvurderes. I forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner vil kommunen vurdere om der skal foretages miljøvurdering fx med hensyn til støj og jordbund, da der udlægges muligheder for miljøfølsom anvendelse inden for mindre dele af lokalplanområdet. Der er i screeningsskemaet anført, at støj og jordbund kan medføre en indvirkning på de i screeningen vurderede miljøforhold

Det vurderes tillige, at planforslagernes anvendelsesmuligheder ikke vil påvirke området væsentligt. Planforslagernes miljøklasser er blevet indskrænket til, kun at gælde for virksomheder der ligger i miljøklasse 1 og 2. Det begrænser muligheden for, hvilke typer af virksomheder, som kan placeres inden for lokalplanområdet. Der kan kun gives mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelser i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger. Derved giver planforslagene mulighed for etablering af mindre forurenende erhverv.

Screeningskema vedlægges som bilag til denne afgørelse.



### **Klagevejledning til afgørelse om ikke at miljøvurdere**

Kommunens afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan påklages efter bestemmelserne i planloven<sup>2</sup>, jf. § 58, stk. 3, jf. § 48 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)<sup>3</sup>.

1. marts 2021

### **Byplan**

Byplan

Du kan derfor klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen har tilsidesat lovens bestemmelser, herunder de forvaltningsretlige grundsætninger. Du kan derimod ikke klage over kommunens afgørelse hvis du mener, at det er en dårlig ide at kommunen har truffet pågældende afgørelse. Du kan således ikke klage over kommunens skøn.

Klageberettiget er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

### **Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelsen på kommunens hjemmeside**

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2, stk. 2, i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på [Nævnenes Hus' hjemmeside her](#), hvor du logger på, som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Kommunen sender via Klageportalen kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse. Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Planklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

---

<sup>2</sup> Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. okt. 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)



Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 6.

1. marts 2021

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

**Byplan**

Byplan

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelsen på kommunens hjemmeside, jf. planlovens § 62.