



GLADSAXE

Miljøvurdering af kommune- plantillæg 8 og lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord

Miljørapport



Indhold

Indledning	3
Ikketeknisk resumé	4
Planerne	4
Afgrænsning	4
Miljøpåvirkninger	4
Planerne for Mørkhøj Bygade nord	7
Tillæg 8	7
Lokalplan 256	8
Miljøstatus	10
Aktuelle forhold.....	10
Sandsynlig udvikling	11
Miljøvurdering	13
Afgrænsning	13
Jordforurening og grundvand	14
Kulturarv (Mørkhøjgård).....	16
Skyggepåvirkninger	18
Trafikstøj	20
Trafikafvikling	22
Oversvømmelsesrisiko.....	24
Virksomheder	26
Referencer	29

Indledning

Gladsaxe Kommune har udarbejdet forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021, lokalplan nr. 256 for Mørkhøj Bygade nord og udbygningsaftale. Planforslagene har overordnet til formål at give mulighed for et byomdannelsesprojekt på Mørkhøj Bygade, som indebærer at omdanne tidligere forsknings-ejendomme til blandede byfunktioner, såsom etageboliger, kontor, service og café.

Planforslagene er omfattet af krav om miljøvurdering efter § 8, stk. 1, nr. 1 i miljøvurderingsloven, da planerne går på fysisk planlægning og arealanvendelse samt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 2, pkt. 10b, 10e, 10f og 10g. Miljøvurderingen er beskrevet i denne miljørapport.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten er der gennemført en afgrænsning af miljøemner. Afgrænsningen har været sendt i høring hos berørte myndigheder, herunder Slots- og Kulturstyrelsen, Vejdirektoratet og Miljøstyrelsen. Miljøvurderingen af tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021, lokalplan nr. 256 og udbygningsaftalen er beskrevet i denne rapport.

Ikketeknisk resumé

Planerne

Gladsaxe Kommune har udarbejdet tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og lokalplan 256 med en tilhørende udbygningsaftale med grundejeren om at udføre ændringer på de offentlige veje og stier.

Planerne og udbygningsaftalen skal give mulighed for et byomdannelsesprojekt på de tidligere erhvervsejendomme på Mørkhøj Bygade med højere og tættere byggeri end dem, som står på ejendommene i dag. Lokalplanen stiller også krav om en ny vej mellem Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade, og udbygningsaftalen indeholder ændringer af Sydmarken med midterheller og cykelsti, delt sti i Høje Gladsaxe Park, ændret indretning på del af Mørkhøj Bygade og vejtilslutninger og overkørsler til handi-cap-parkeringspladser.

Kommunen har tidligere undersøgt muligheder for at planlægge for boliger på de tidligere forskningsejendomme og blandet bolig og erhverv i erhvervsområdet Værkstedbyen, som ligger ud til Sydmarken. På grund af trafikstøj og konflikt med produktionsvirksomheden AGC Biologics A/S, som er af national interesse har det vist sig ikke at være muligt efter gældende lovgivning. Kommunen har ikke undersøgt andre alternativer.

Området er i dag omfattet af lokalplan 133 (forskning) og byplanvedtægt 10 (industri).

Inden for lokalplan 133 er svært at vurdere en sandsynlig udvikling af området, da det kræver store investeringer for at kunne genoptage forskning i de utidssvarende bygninger. Samtidig har grundejeren Freja Ejendomme, som statens ejendomsselskab, til opgave at sælge ejendommene. Det er dog sandsynligt, at i mellemtiden vil haveanlægget nord for Mørkhøjgård (Byskoven) ikke blive driftet og især tilplantningen fra 1980'erne gå i forfald på grund af jordforholdene og træernes vækst.

Inden for byplanvedtægt 10 er mulighed for bebyggelse med et rumfang på 3 m³ pr. m² nettogrundareal. Denne mulighed er ikke udnyttet på alle ejendomme, og vil kunne blive udbygget med tiden og ændringer i områdets sammensætning af virksomheder.

Afgrænsning

Kommunen har afgrænset, hvad miljørapporten skal fokusere på. Miljørapporten skal kun fokusere på indvirkninger på miljøet, som vurderes at kunne være eller ikke kunne udelukke at være af væsentlig karakter. I forbindelse med afgrænsningen har kommunen også hørt andre berørte myndigheder, hvor Slots- og Kulturstyrelsen og Vejdirektoratet har fokus på byggeriets påvirkning af kulturarven (Mørkhøjgård) og trafikstøj og -afvikling i forhold til Hille-rødmotorvejen.

På baggrund af afgrænsningen er miljørapporten fokuseret på Kulturarv (Mørkhøjgård), Skyggepåvirkninger, Jordforurening og grundvand, Oversvømmelsesrisiko, Trafikstøj, Trafikafvikling og Virksomheder. Kommunen har tidligere også set på særlig beskyttede dyr og planter (bilag IV-arter), da kommunen ikke kunne udelukke, at disse fandtes i området. Undersøgelser har dog vist, at de ikke opholder sig i området, og derfor er dette punkt ikke behandlet yderligere i miljørapporten.

Miljøpåvirkninger

Jordforurening

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, opland til vandboringer hos Søborg Vandværk og Frederiksberg Vandværk og flere jordforureninger. Derfor har kommunen fået undersøgt, om forureningen kan spredes til grundvandet. Konklusionen af vurderingen er, at jordforureningen ikke vil spredes til grundvandet. Regnvandet kan allerede nedsive i dag på en stor del af de tidligere forsknings-ejendomme, og den nye anvendelse er ikke af

grundvandstruende karakter. Dertil har det primære grundvandsmagasin en opadrettet gradient, som holder olieforureninger ude af grundvandsmagasinet.

I de tilfælde, hvor byomdannelsen berører forurenede jord, så er krav om tilladelse efter jordforureningsloven, som vil stille krav om at jorden bortskaffes. På grønne udendørs opholdsrum og lignende skal bygherren også kunne dokumentere en ½ meter ren overjord.

Planen forudsætter, at de eksisterende laboratoriebygninger fjernes. På baggrund af erfaringer med ældre laboratorier, så er der en generel opmærksomhed på, om der er kviksvovl i afløb og eventuelt kloak. Det vil skulle undersøges nærmere i forbindelse med nedrivningstilladelse.

Kulturarv (Mørkhøjgård)

Planlægningen omfatter Mørkhøjgård, som udgør en særlig kulturhistorisk værdi for lokalområdet. Hovedhuset er fredet, og lokalplanen bevarer det samlede anlæg. Byomdannelsen af området indebærer dog højt og tæt byggeri, som vil påvirke oplevelsen af Mørkhøjgård. På baggrund af en snittegning og en ny SAVE-registrering af Mørkhøjgård, vurderes planerne at både have en positiv og en negativ påvirkning.

Gården står allerede i dag i skarp kontrast til omgivelserne med virksomheder mv. Planerne øger om denne kontrast med høj og tæt bebyggelse, som vil stå tættere på Mørkhøjgård. Skalspringet mindskes lidt ved at lokalplanen stiller krav om maks. 2-3 etager for den ene bygning, som ligger syd for gården og møder stalden. Lokalplanens krav om bygningernes udseende vurderes imidlertid at understøtte en visuel sammenhæng, hvor gårdstrukturen og elementer fra arkitekturen på Mørkhøjgård skal indgå i den nye bebyggelse.

Skyggepåvirkninger

Planen giver mulighed for højere og tættere byggeri end de eksisterende forskningsbygninger, og som vil give større slagskygge end i dag. Gladsaxe Kommune har derfor vurderet påvirkningen på naboboligernes opholdsarealer på baggrund af skyggediagrammer. Planerne vil

medføre en negativ påvirkning, hvor skyggen vil indtræffe tidligere og i et større omfang.

Påvirkningen er størst på den vestlige del af de almene boliger på Hjortestien 2-4 og rækkehuset på Mørkhøj Bygade 12, hvor skyggen vil indtræffe op til ca. 1 time tidligere i perioderne forår, sommer og efterår. Om sommeren, hvor dagen og skyggen er lange, indtræffer skyggen også ca. 1 time tidligere end hidtil på de nordlige rækkehuse langs Hjortestien og et parcelhus for enden af Mørkhøj Bygade. I lokalplanen er arbejdet med bygningernes placering og højder for at minimere påvirkningen, især i de to sydlige byggefeltet. Påvirkningen vurderes dog ikke at være af væsentlig karakter eller særlig anderledes, end den indbyrdes skyggevirksomhed i boligområdet.

Trafikstøj

Planerne giver mulighed for etageboliger i et område, som er støjbelastet af trafik. Da der er tale om planlægning for blandet bolig og erhverv i et eksisterende byområde, så skal boligerne kunne overholde et støjniveau på 46 dB indendørs og 58 dB på udendørs opholdsarealer.

Trafikstøjanalysen viser en forventet stigning på 0,2-0,5 dB i støjbelastningen frem mod 2033, hvor facader ud mod Gladsaxe Møllevej vil blive udsat for støj på op til 70 dB. Dette vurderes at være teknisk muligt med støjisolering, lydruder og lydsluger som russervinduer for at sikre et indendørs støjniveau. På udendørs opholdsarealer viser analysen, at det er muligt at overholde støjniveauet med en gårdstrukturstuktur. Lokalplan stiller derfor krav om støjisolering og gårdstrukturstuktur samt dokumentation for, at støjniveauet er overholdt, inden kommunen giver ibrugtagningstilladelse. Påvirkningen vurderes derfor hverken at være positiv eller negativ.

Trafikafvikling

Der er en betydelig trafik på vejene ved planområdet til Gladsaxe Erhvervsquarter om morgenen, og fra området om eftermiddagen. Planerne giver mulighed for at omdanne det tidligere forskningsejendomme til blandet bolig og

erhverv med en større udnyttelse af ejendommene. Derfor har Gladsaxe Kommune fået vurderet påvirkningen på trafikafviklingen på vejene i området.

Trafiksimuleringen viser, at trafikbelastningen forventes at være sammenlignelig med den gældende lokalplan 133 for de tidligere forskningsejendomme. Der er også potentiale for, at trafikken kan forbedres, da flere boliger i området kan føre til en mere jævn fordeling af morgen- og eftermiddagstrafik i forhold til forskningserhverv. Midterheller på Sydmarken vil understøtte en tryk og sikker afvikling af trafik med hensyn til de bløde trafikanter, og en ny vej (høre ind-/udkørsel) mellem Gladsaxe Møllevvej og Mørkhøj Bygade vil afhjælpe belastningen af trafik på Sydmarken fra planområdet. Samlet set forventes trafikpåvirkningen at være hverken positiv eller negativ i forhold til de nuværende planer, men der er tiltag for at sikre en mere sikker trafikafvikling og minimere negative påvirkninger.

Oversvømmelsesrisiko

Planerne giver mulighed for større omfang byggeri i et område, som er udpeget at være i risiko for oversvømmelse og delvist uegnet til nedsivning. Regnvandshåndteringsplanen viser, at stigninger i nedbør og grundvand generelt samt øget befæstelse som følge af planen vil forværre situationen i området.

Planernes påvirkning af oversvømmelsesrisikoen er i udgangspunktet af negativ karakter, da der er mulighed for øget bebyggelse i området og ændring af strømningsvejene. I lokalplanen er krav om, at regnvandet skal håndteres så vidt muligt på terræn inden udledning til offentlig kloak. Planen stiller ikke yderligere krav til løsning, som skal findes i projekteringen. Ud fra de forskellige mulige tiltag med indretning af området og etablering af underjordiske bassiner vurderes det dog at være sandsynligt at kunne håndtere oversvømmelsesrisici.

Virksomheder

Planerne giver mulighed for blandet bolig og erhverv i et område med eksisterende virksomheder, hvor planlægningen skal tage særligt

hensyn til miljøkonflikter mellem virksomhederne og miljøfølsom anvendelse såsom boliger.

Undersøgelser og kortlægning af virksomhederne og miljøforhold viser, at der er potentielle konflikter med virksomheder som Oldenborg Stilladser, Søborg Autoophug og Au2lake-ring.dk, primært på grund af støjgener og afstand til afkast. Lokalplanen stiller derfor krav om foranstaltninger som støjisolering, bufferområde samt støjskærm med parkeringshus og erhverv for at imødegå disse udfordringer. For den nordlige erhvervsbygning Konklusionen er, at planlægningen kan gennemføres, så længe der træffes foranstaltninger for at undgå væsentlige negative konsekvenser for virksomhedernes drift og udviklingsmuligheder. Planerne ændrer ikke på de krav, som allerede fremgår af miljøgodkendelserne for virksomheder af national interesse i området, herunder AGC Biologics, GEA Proces Engineering og PPG Coatings.

Planerne for Mørkhøj Bygade nord

Dette afsnit indeholder en skitsering af indhold og hovedformål i tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og lokalplan 256 – Mørkhøj Bygade nord med tilhørende udbygningsaftale. Under hvert underafsnit er også en beskrivelse af planernes forbindelser med andre relevante planer og programmer og af de alternativer, som har været fremme under planlægningen.

Tillæg 8

Tillægget har som hovedformål at give mulighed for et byomdannelsesprojekt på Mørkhøj Bygade med højere og tættere byggeri, end hvad Kommuneplan 2021 giver mulighed for.

Tillægget ændrer på retningslinjerne for Byomdannelse, Uønsket skov og Naturbeskyttelse og på rammeområde 17E8 og 17E10 (se Figur 1).



Figur 1. Rammeområder fra Kommuneplan 2021 samt afgrænsning af det nye rammeområde 17E15.

Ændringerne indebærer:

- Oprettelse af en ny erhvervsramme 17E15 for Mørkhøj Bygade 30, som udlægger ejendommen til parkeringshus og ikke generende erhverv som kontor og service med bebyggelse på maks. 1.300 etagemeter og i maks. 6 etager / 24 meter.

- Ændringer af rammebestemmelsen i ramme 17E8 (ændres til 17BE2), hvor omfanget af bebyggelsen øges til maks. 95 bebyggelsesprocent, maks. 6 etager og maks. 24 m bygningshøjde.
- Udvidelse af byomdannelsesområdet for Gladsaxe Erhvervs kvarter i retningslinjen – Byomdannelse til at omfatte ramme 17BE2 og 17E15.
- Rettelse af fejl i udpegning af naturbeskyttelsesområder og uønsket skovrejsning rettes således, at bolig og erhvervsejendomme udgår.

Forbindelser med andre relevante planer og programmer

Tillægget medfører ændringer i Kommuneplan 2021, som fastlægger rammerne for indholdet i efterfølgende lokalplaner inden for de pågældende rammeområder.

Kommuneplanen må ikke være i strid med landsplanlægningen eller den overordnede sektorplanlægning, såsom Natura-2000 planerne og vandområdeplanerne. Ligeledes må lokalplanen ikke stride mod planlægningen højere i hierarkiet.

For forslag til tillæg nr. 8 er Fingerplan 2019 vurderet at være relevante ud fra tillæggets geografiske afgrænsning og indhold.

Fingerplan 2019

Planområdet er beliggende i det indre storbyområde (håndfladen) i Fingerplan 2019. I det indre storbyområde gælder bl.a., at byudvikling, omdannelse og lokalisering af byfunktioner sker med hensyntagen til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Forslag til tillæg nr. 8 giver mulighed for omdannelse af et tidligere erhvervsområde til blandet bolig og erhverv inden for 1.200 m af kommende letbanestop.

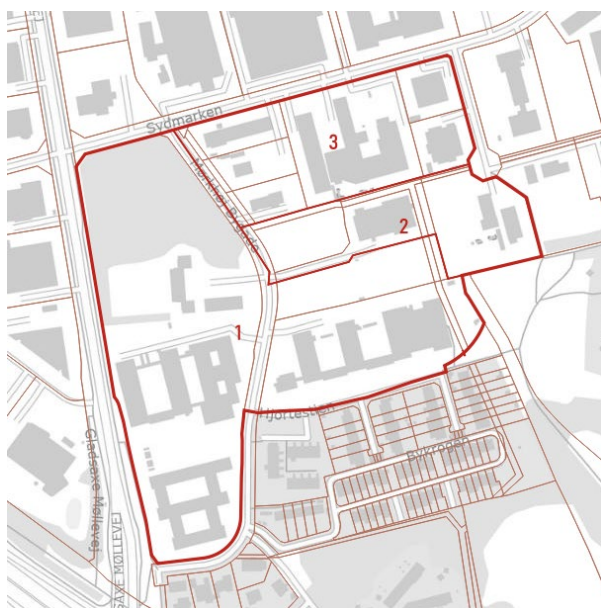
Planerne er udarbejdet i overensstemmelse med fingerplanens retningslinjer.

Alternativer

Tidligere er undersøgt muligheder for at udlægge rammeområde 17E8 til boligformål, og 17E10 til blandet bolig og erhverv. Efterfølgende blev undersøgt mulighed for at udvide ramme 17E8 til at omfatte Mørkhøj Bygade 30. I begge tilfælde viste der sig at være en konflikt med produktionsvirksomheden AGC Biologics. Der er ikke undersøgt andre alternativer.

Lokalplan 256

Lokalplanens har til overordnet formål at skabe en overgang mellem industriområdet nord for Sydmarken og boligområdet ved Mørkhøj Bygade gennem miljøzoner og at give mulighed for et byomdannelsesprojekt på Mørkhøj Bygade (se Figur 2).



Figur 2. Lokalplanafgrænsning med delområder.

Lokalplanens hovedindhold er, at:

- foretage en miljøzoner af området med blandede byfunktioner i delområde 1, erhverv i miljøklasse 1-2 i delområde 2 og i miljøklasse 3-4 i delområde 3.
- bevare kulturhistoriske og grønne kvaliteter, herunder Mørkhøjgård, gårdens haveanlæg og udpegede beplantningselementer og træer.

- sikre en varieret bebyggelse og grønt landskab med afsæt i områdets kulturhistoriske værdier og grønne kvaliteter.
- sikre hensyn til miljø- og klimaforhold, herunder støjgener, luftforurening, oversvømmelsesrisici og drikkevandsinteresser.
- sikre vej- og stistruktur i området, herunder mulighed for ny vejadgang fra Gladsaxe Møllevvej og krav om parkering i parkeringskælder og parkeringshus.

Lokalplanen er ledsaget af en udbygningsaftale, som indeholder:

- Ændringer på Sydmarken, herunder cykelsti på sydsiden mellem Gladsaxe Møllevvej og Mørkhøj Bygade og midterheller ved krydset på Sydmarken/Mørkhøj Bygade.
- Delt sti fra lokalplanområdet til stien i Høje Gladsaxe Park, som fører til Gyngemosevej.
- Ændret indretning af Mørkhøj Bygade mellem Mørkhøjgård og Hjortestien.
- Vejtillutninger til Gladsaxe Møllevvej og Mørkhøj Bygade.
- Overkørsler til handicap-parkering.

Forbindelser med andre relevante planer og programmer

Lokalplanen indeholder krav til området, som er vurderet at være relevant for følgende planer og programmer.

Gladsaxe Kommuneplan 2021

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for byudvikling og erhverv, herunder for planlægning ved produktionsvirksomheder. Der gælder en 500 meter konsekvenszone, hvor planlægningen skal tage hensyn til produktionsvirksomhedens eksisterende drift og udviklingsbehov. Planområdet er omfattet af rammeområde 17E8 – Forskerbyen og 17E10 – Værkstedbyen som henholdsvis udlægger området ud til blandet bolig og erhverv og til erhverv.

Tillæg nr. 8 er udarbejdet for at muliggøre projektet og udarbejdet samtidig med lokalplan 256.

Spildevandsplan 2021

Spildevandsplanen 2021 stiller en krav til håndtering af vand i området, herunder afløbskoefficient på 1/6 og ikke nedsivning på forurenede jord. Disse krav er videreført i Kommuneplan 2021 og berøres ikke i tillæg 8. Forslag til lokalplan 256 er udarbejdet i overensstemmelse med disse krav.

Alternativer

Der har tidligere været undersøgt muligheden for boligbyggeri på de tidligere forsknings-ejendomme og blandet bolig og erhverv i det område, som i lokalplan 256 er udlagt til delområde 2 og 3. Udfordringer med at håndtere støj fra trafik og konflikt med produktionsvirksomheden AGC Biologics har imidlertid vist, at dette ikke var muligt at gennemføre. Der har ikke været undersøgt andre alternativer.

Miljøstatus

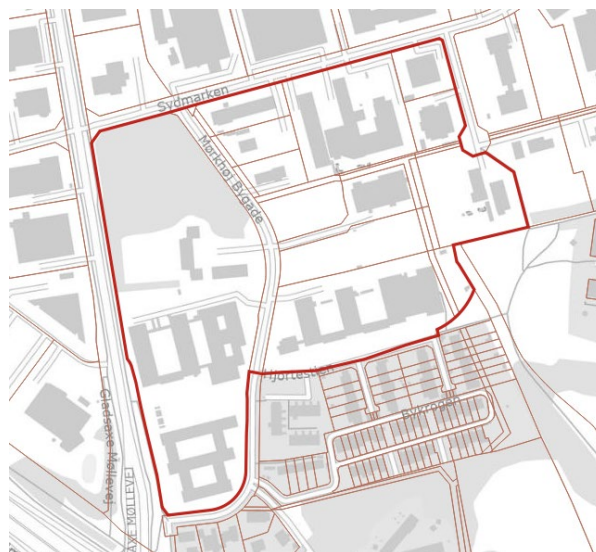
Aktuelle forhold

Planområdet er på 8 ha. og rummer ni erhvervsjendomme i den nordøstlige del, hvor de fleste huser aktive virksomheder og nogle har flere lejemål (se Figur 3). Bebyggelsen er generelt i 1-2 plan, med en enkelt bygning med højde på ca. 15 meter. I den øvrige del af planområdet står tomme administrations- og laboratoriebygninger på ejendomme ejet af statens ejendomsselskab. Bebyggelsen her er generelt i 3 etager med bygningshøjde på ca. 10 m. Iblandt de tomme bygninger er Mørkhøjgård, hvor hovedhuset er fredet og stalden har en høj bevaringsværdi (SAVE 3). Mørkhøjgård sammen med haveanlægget er en særlig kulturarv i området.

Planområdet ligger på kanten af Gladsaxe Erhvervsquarter, som breder sig ud nord og vest for området og rummer mange forskellige virksomheder (se Figur 4). Tæt på planområdet findes bl.a. kontordomiciler, butik, tankstation og livescience virksomheder, deriblandt produktionsvirksomheden PPG Coatings Danmark A/S og AGC Biologics A/S, som er af national interesse. Sydøst for området ligger fredningen Høje Gladsaxe Park, og syd for området ligger et mindre rækkehusområde med 73 rækkehus og fem parcelhus i 1-2 etager.

Planområdet ligger tæt på de overordnede veje med Hillerødmotorvejen ca. 30 m mod syd og Gladsaxe Møllevej umiddelbart mod vest (se Figur 5). Selve planområdet er betjent af erhvervsvejen Sydmarken og Mørkhøj Bygade, hvor den senere også giver adgang til rækkehusområdet samt København Kommunes skovbørnehave og kommunens pensionisthaver i Høje Gladsaxe Park. Vejene er stærkt belastet i myldretiden, hvor der især om eftermiddagen kan være lang kødannelse på alle veje.

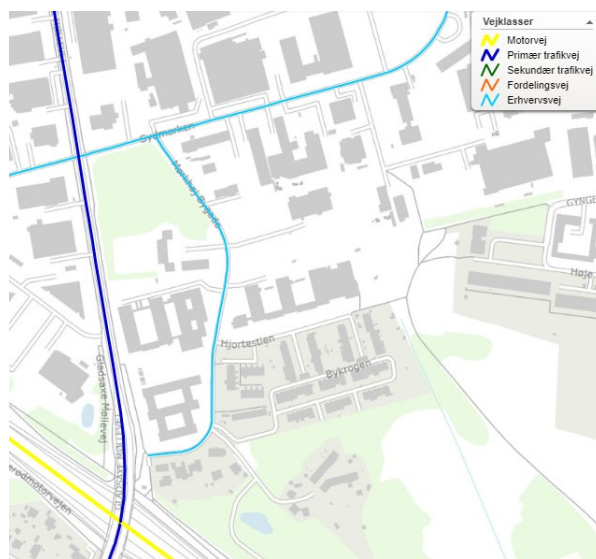
Trafikbelastningen på især de overordnede veje medfører også, at området er støjbelastet over Miljøstyrelsens støjgrænse på 58 dB (se Figur 6 på side 11). Virksomhedsaktiviteter i og ved planområdet kan påføre området støj, hvoraf



Figur 3. Lokalplanafgrænsning og matrikelskel.



Figur 4. Gladsaxe Erhvervsquarter (grå flade) og planområdet (rød strek).



Figur 5. Kort over vejklasser ved planområdet.

produktionsvirksomheden Contura har en miljøgodkendelse fra 2008; før kommuneplanrammen i 2013 blev ændret fra erhverv til blandet bolig og erhverv. Dertil findes et afkast i planområdet, hvor afstanden til følsom anvendelse skal være 100 m.

Der er kortlagt en række forureninger inden for planområdet på både V1 (mistanke) og V2 (konstateret) (se Figur 7). I området findes enkelte af Region Hovedstadens monitoreringsbrønde. Laboratoriebygningerne er hovedsageligt fra slut 1960'erne til slut 1980'erne, hvorfor der også vurderes at kunne være kviksløv i vandlås og evt. kloak.

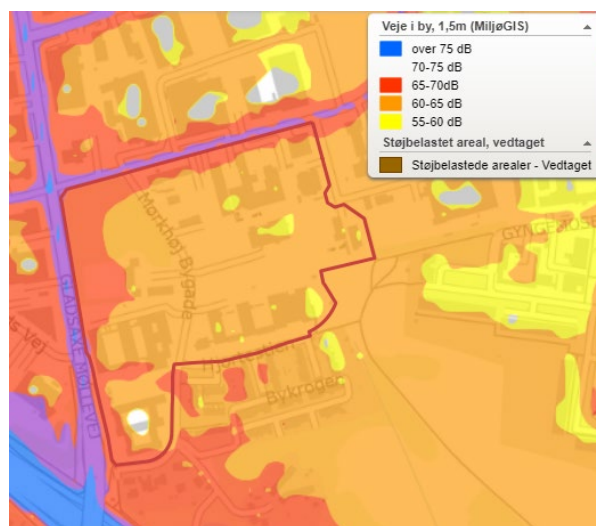
Området ligger i område med drikkevandsinteresser og inden for indvindingsoplande uden for OSD af Søborg vandværk og Frederiksberg vandværk (se Figur 8). Området er kortlagt som værende i risiko for oversvømmelse og uegnet til nedsivning. Afløbskoefficienten sat til 1/3 for erhvervsområdet og 1/6 for området til blandet bolig og erhverv. Området er pt. fælleskloakeret, hvor hovedkloakledning løber på tværs af flere matrikler i området. Der er dog planer om at separatkloakere området i perioden 2035-2040.

Beplantningen i området består hovedsageligt af en bund af klippet græs, levende hegn og grupper/rækker af træer. Derudover er et haveanlæg ved Mørkhøjgård, som er udvidet i 1980'erne på meget komprimeret jord og har stået uplejet i en længere periode. Der findes enkelte potentielle flagermustræer i området, men på baggrund af besigtigelse og lytning vurderes der ikke at være flagermus.

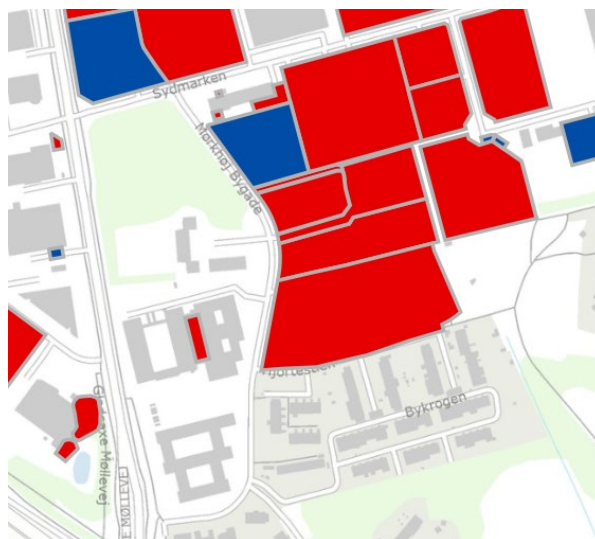
Området grænser op til naturbeskyttelsesområdet, som er fredningen Høje Gladsaxe Park og ligger i stor afstand til nærmeste Natura 2000-område (N125 Brobæk Mose og Gentofte Sø) på ca. 3,4 km mod nordøst.

Sandsynlig udvikling

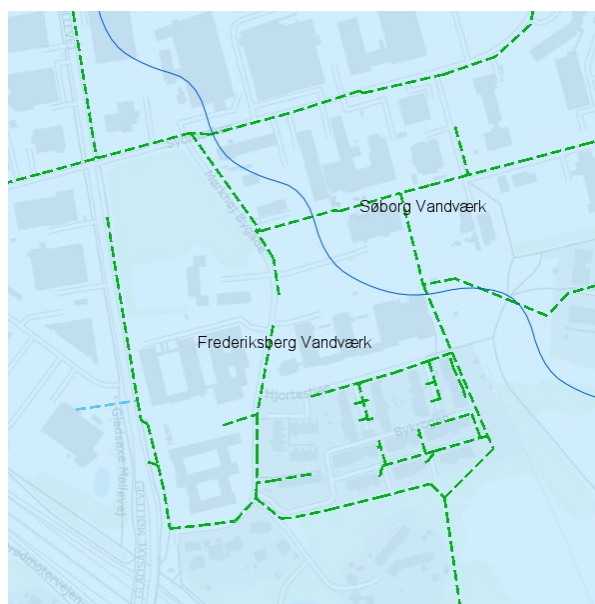
Planområdet er delvis omfattet af lokalplan 133 af 2000 og partiel byplanvedtægt 10 af 1952. Lokalplan 133 omfatter statens og region



Figur 6. Kort over støjdbredelse i planområdet (Veje i by, 1,5 m).



Figur 7. Kortlagte jordforureninger på V1-niveau (blå) og V2-niveau (rød).



Figur 8. Indvindingsoplande uden for OSD (blå streger) og hovedkloakledning (stiplede streger).

hovedstadens tidligere ejendomme og udlægger disse til forskningsformål. De fraflyttede laboratorie og administrationsbygninger er utidssvarende, og såfremt anvendelsen skal genoptages, vurderes der at være behov for større renovering af bygningerne eller nedrivning og opførelse af nyere bebyggelse. Grundet omkostninger og nærhed til følsom anvendelse skønnes det på nuværende tidspunkt ikke at være sandsynligt. Dog har Freja Ejendomme som statens ejendomsselskab til opgave at sælge ejendommene. En fortsættelse af nuværende forhold med tomme bygninger er derfor ligeledes usandsynligt.

Såfremt bebyggelsen ikke tages i brug, så er det sandsynligt, at den vil gå i forfald over tid. Det omfatter også den bevaringsværdige stald på Mørkhøjgård, som ikke er omfattet Fredningsloven, hvorimod hovedhuset skal holdes i forsvarlig forstand. Haveanlægget ved Mørkhøjgård vurderes at fortsat ikke blive driftet, og tilplantningen fra 1980'erne vil med tiden få det værre på grund af jordforholdene.

Erhvervsområdet inden for partiel byplanvedtægt 10 giver mulighed for bebyggelse med rumfang på 3 m³ pr. m² nettogrundareal. Denne mulighed er ikke udnyttet på alle ejendomme, og vil kunne blive udbygget med tiden og ændringer i områdets sammensætning af virksomheder.

Miljøvurdering

Afgrænsning

Inden miljørapporten er udarbejdet, har kommunen foretaget en afgrænsning af, hvad miljørapporten skal fokusere på. Miljørapporten skal kun fokusere på indvirkninger på miljøet, som vurderes at kunne være eller ikke kunne udelukke at være af væsentlig karakter.

Formålet med fokuseringen på væsentlige miljøemner i miljørapporten er, at den offentlige debat om projektet og den politiske beslutningsproces kommer til at handle om projektets væsentlige påvirkninger.

I forbindelse med afgrænsningen har Gladsaxe Kommune foretaget en høring af interne myndigheder samt følgende eksterne myndigheder, som er vurderet at kunne blive berørte af planerne:

- Miljøstyrelsen
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen
- Slots- og Kulturstyrelsen
- Vejdirektoratet

Der er indkommet høringssvar fra Slots- og Kulturstyrelsen og Vejdirektoratet ang. henholdsvis Mørkhøjgård og forhold vedr. Hillerødmotorvejen (trafikstøj og trafikafvikling).

Miljøemner, som vurderes på

Efter høringen af interne og eksterne berørte myndigheder er miljørapporten afgrænset til at skulle omfatte følgende påvirkninger:

- Kulturarv (Mørkhøjgård)
- Jordforurening og grundvand
- Oversvømmelsesrisiko
- Skyggepåvirkninger
- Trafikstøj
- Trafikafvikling
- Virksomheder

Tilpasninger af afgrænsningen

Tidligere indgik bilag IV-arter i afgrænsningen, da der findes mange træer og gamle bygninger i området, og kommunen ikke kunne udelukke, at der var bilag IV-arter i området. Kommunen

har siden fået undersøgt området for bilag IV-arter med visuel besigtigelse af området samt bygninger d. 11. maj 2023 [1], screening og besigtigelse af potentielle flagermustræer d. 28. september 2023 [2] og flagermuslytning på Mørkhøjgård d. 15. juli 2020 [3].

Konklusionen af vurderingerne er, at området indeholder potentielle flagermustræer, men at flagermus hverken yngler- eller raster i området. Skovbeplantningen ved Mørkhøjgård vurderes i den forbindelse at være for tæt til flagermus, men et muligt raste- og overvintringsområde for padder. Planen bevarer dette område med mulighed for gangsti i grus, modsat gældende lokalplan, hvor det er muligt at etablere parkeringsplads med vejadgang.

Jordforurening og grundvand

Der findes flere jordforureninger inden for lokalplanområdet, hvor delområde 1 (den byggeretsgivende del) er bebygget med ældre laboratoriebygninger. Samtidig er der tale om område med drikkevandsinteresser og der findes to indvindingsoplande uden for OSD i området til almen vandforsyning (Søborg Vandværk og Frederiksberg Vandværk).

Planen giver mulighed for omdannelse af delområde 1 til et grønt blandet byområde, hvor regnvand så vidt muligt skal håndteres på overfladen og eksisterende laboratoriebygninger rives ned for at gøre plads til nybyggeri.

Der findes en række målsætninger på området, hvor der er nationale interesser i at beskytte grundvand mod forurening for at sikre, at drikkevandsforsyningen er baseret på rent grundvand. Det gælder bl.a. indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD, hvor kommunerne skal varetage grundvandsbeskyttelse i den fysiske planlægning. Beskyttelse af grundvandet og derigennem sikre drikkevandet er også et mål i Gladsaxe Kommunes Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse (2023-2026), hvor særlig trussel er identificeret som at være 'fra oven', dvs. jordforureninger. Kommuneplan 2021 indeholder som retningslinje, at regnvand så vidt muligt skal håndteres rekreativt på overfladen. Spildevandsplan 2021 udpeger også området som uegnet til nedsivning grundet dels jordforurening og stedvis terrænnært grundvand.

For at foretage vurderingen er udarbejdet en undersøgelse [4] for at afklare, om jordforurening kan mobiliseres til grundvandet, og derved være af væsentlig negativ karakter. Ejendommene i delområde 1 er gennemgået ift. eksisterende forureninger og befæstelse og sammenholdt med lokalplanens muligheder.

Omdannelse af lokalplanens delområde 1 kan medføre en nedrivning af eksisterende røde laboratorie- og administrationsbygninger på matr. nr. 9q og 9u. Da der er tale om ældre laboratoriefaciliteter og på baggrund af

erfaring på området har kommunen mistanke om kviksølvforurening i laboratoriernes afløb, der evt. kan være spredt til kloak. Lokalplanen fastlægger rammerne for bebyggelsens anvendelse og udvendige forhold, hvorimod forhold vedrørende bygningens indre håndteres ved bygge- og nedrivningstilladelse. Vurdering af risici forbundet med kviksølv vil foregå i forbindelse med projekteringen, hvor der skal redegøres for håndtering af disse i forbindelse med bygge- og nedrivningstilladelsen.

Fremtidig bebyggelse og vejanlæg på matrikel 9q er planlagt over eksisterende kortlagte V2-område. Den forurenede jord her vil skulle fjernes, for at kunne etablere sandpude, fundament mv., og vil ikke kunne genindbygges andet sted på matriklen. Da området overgår til følsom anvendelse, vil der blive krævet dokumentation for 0,5 m ren overjord på ikke befæstede arealer.

Ved en undersøgelse i 2018 [5] er der ikke påvist jordforurening, der kan mobiliseres med nedsivning til grundvandet. I en enkelt grundvandsprøve blev der påvist totalindhold af kulbrinter, svarende til ca. 2 gange grundvandskvalitetskriteriet. Forureningen formodes at kunne stamme fra en tidligere petroleumstank, og da der ikke er påvist totalindhold af kulbrinter i de omkringliggende borer, vurderes forureningen at være lokal og af begrænset udbredelse. I to nærtliggende monitoringsboringer, DGU nr. 201-5015 og 201-5016, har det primære grundvandsmagasin en opadrettet gradient, hvilket vil holde olien ude af grundvandsmagasinet. Desuden har olie- og benzinforureninger erfaringsmæssigt en relativt begrænset udbredelse i grundvandsmagasiner. Den påviste terrænnære grundvandsforurening vurderes derfor ikke, hverken i anlægsfasen eller i driftsfasen, at udgøre en risiko for grundvandet i området.

På matrikel nummer 8av er den påviste jordforurening ikke dokumenteret helt bortgravet eller afgrænset. Planen giver mulighed for erhverv og parkeringshus på matriklen og vurderes derfor at skulle indhente

en § 8-tilladelse. Planen vurderes endvidere at give en højere befæstelsesgrad af matriklen, og derved ikke at medføre nogen negativ indflydelse på eksisterende grundvandsforurening. På matriklen findes en monitoringsboring, som skal bevares, og hvortil Region Hovedstaden fortsat skal have adgang for udtagning af vandprøver.

På matrikel nummer 8bz, 9k, 9v og 9u er ikke påvist jordforurening, og matriklerne er helt eller delvist ubefæstede. Planens realisering på disse ejendomme vurderes derfor ikke at have negativ indflydelse på grundvandsforurening. Påvirkning ved byggeri på matrikel 8bm vurderes ligeledes ikke at have negativ indflydelse på eksisterende grundvandsforurening, da V2-kortlægningen er på grund af forurening på naboejendommen og største delen af matriklen er ubefæstet.

Nærmere vurderinger af påvirkninger ved faktiske bygge- og anlægsarbejder ligger uden for miljøvurderingen, da dette først kendes ved det konkrete projekt.

For at undgå spredning af jordforurening til grundvandet og derved indvindingsoplande stiller lokalplanen krav om, at regnvandet ikke nedsives, men forsinkes på overfladen evt. suppleret af underjordiske anlæg inden udledning til kloak. Lokalplanen kan ikke stille krav til underjordiske forhold, men forsinkelsesarealer bør etableres med tæt membran og rodspærre for at sikre mod nedsivning.

Den samlede vurdering er, at den nye anvendelse ikke er af forurenende karakter, hvor der indføres nyt krav i området om ikke grundvandstruende erhverv. Påvirkningen vurderes derfor at være af positiv karakter. Grundvandsforureningen forefindes i et større område, og kun en enkelt monitoringsboring ligger på projektområdet. Det vurderes ikke, at et kommende byggeri vil umuliggøre eller fordyre en eventuel oprensning eller en fortsat monitoring af grundvandsforureningen.

Kulturarv (Mørkhøjgård)

Lokalplanen giver mulighed for byomdannelse af området, hvor Mørkhøjgård ligger.

Mørkhøjgård rummer det eneste fredede hovedhus i Gladsaxe Kommune samt en bevaringsværdig stald og udgør en særlig kulturhistorisk værdi for lokalområdet, hvis historiske udvikling er tæt knyttet til gården. Hovedhuset er omfattet af fredningsloven og lokalplanen stiller krav om at bevare bebyggelserne på gården, herunder stalden og gårdspladsen, samt beplantningselementer i haveanlægget, herunder alléer, træække og skoven. Imidlertid indebærer byomdannelsen samtidig tæt høj bebyggelse i op til 6 etager i området, som forventes at påvirke især oplevelsen af Mørkhøjgård med sin lave bebyggelse i 2 etager. Derfor har det været relevant at vurdere påvirkningen.

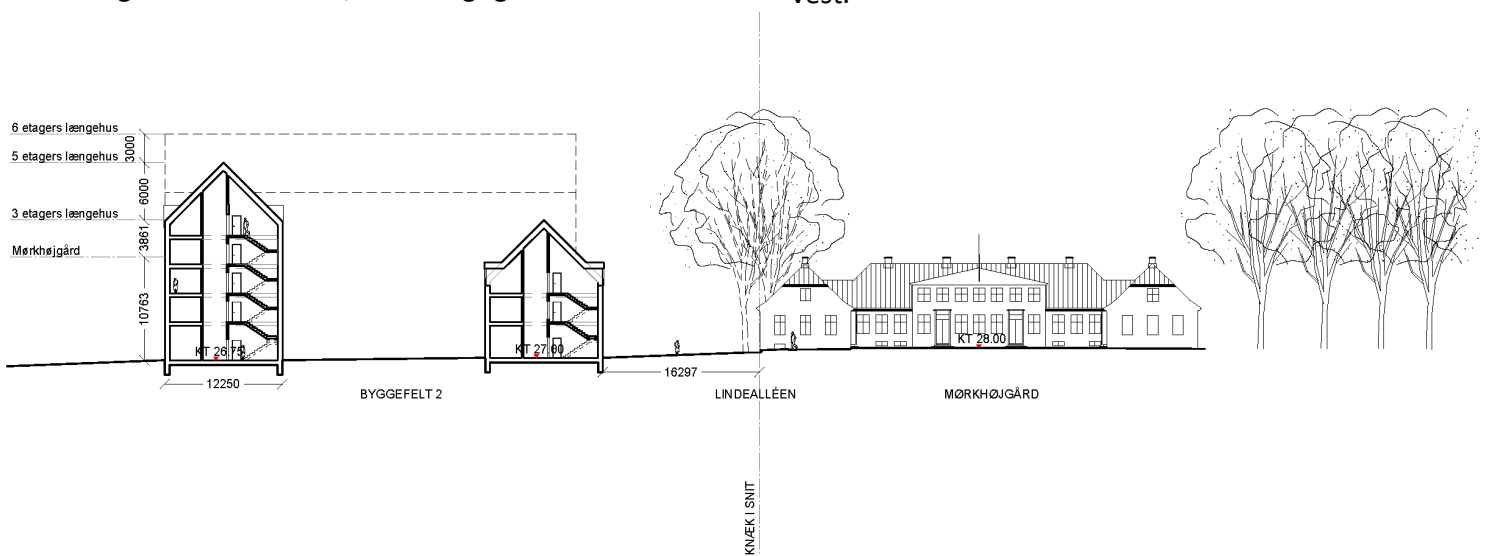
Det er af national interesse, at de kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige bevaringsværdier opretholdes og at deres særlige karakter og betydning sikres gennem planlægning. I Gladsaxe Kommune er det en målsætning i Arkitekturpolitikken, at vi værner om bygninger og bymiljøer, når vi udvikler byen, og styrker byens historie, når der udvikles og bygges nyt. Samtidig er der i Kommuneplan 2021 retningslinjer for kulturarven, hvor bygninger med bevaringsværdi 1-3 skal bevares, og bygninger og andre strukturer, der er vigtige for et

områdes identitet og kulturhistorie, skal udpeges med bevaringsbestemmelser i fremtidige lokalplaner. I byomdannelsesområder er det suppleret med retningslinje om, at de historiske og arkitektoniske værdier skal identificeres samt bruges til at skabe identitet og kvalitet i områderne.

På baggrund af ovenfor nævnte målsætninger har Gladsaxe Kommune foretaget en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af Mørkhøjgård ud fra betragtninger om bebyggelsens skala og arkitektoniske udtryk. Til vurderingen er udarbejdet snittegning og ny SAVE registrering af Mørkhøjgård.

Mørkhøjgård står i skarp kontrast til omgivelserne, der er præget af erhvervsbebyggelser mv. [6]. Lokalplanen vurderes at øge om kontrasten for så vidt angår bebyggelsens skala, hvor nyt byggeri øges fra 3 til op til 6 etager og rykkes ca. 4 meter tættere på Mørkhøjgård.

For at mindske om skalaspringet stiller lokalplanen krav om, at bygningen mod nord, tættest på Mørkhøjgård, skal være i 2-3 etager. Fra Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade vil skalaen dog opleves som markant, hvor disse byggerier vil være i henholdsvis 5-6 etager og 4-5 etager med en højde tilsvarende lindealléen omkring Mørkhøjgårds have mod vest.



Figur 9. Snit over lokalplanens mulighed for ny bebyggelse umiddelbart syd for Mørkhøjgård. Illustration udarbejdet af Holscher Nordberg.

Lokalplanen vurderes imidlertid at understøtte en visuel sammenhæng i området, hvor arkitektoniske greb fra Mørkhøjgård skal genfortolkes i den nye bebyggelse for at bygge videre på områdets kulturhistorie. Det sker nærmere med krav om placering af bygninger i gårdstruktur, høje symmetriske saddeltage, teglfacader, placering og indretning af facadeelementer, høj stueetage, markerede døre, gavlmotiv m.v.

Lokalplanens påvirkning af Mørkhøjgård gennem omgivelserne vurderes således både at være negativ i forhold til skala, men positiv i forhold til videreformidling gennem de nye bygningers ydre fremtræden.

Skyggepåvirkninger

Planen giver mulighed for at opføre tættere bebyggelse med en bygningshøjde på op til 24 meter, hvorimod de eksisterende forskningsbygninger har en bygningshøjde på op til 12 meter. Syd og øst for planområdet ved Mørkhøj Bygade, Hjortestien og Bykrogen ligger et rækkehusområde med enkelte parceller, hvor private haver og fælles opholdsarealer vender ud mod vejene (se Billede 1).



Billede 1. Luftfoto fra 2022 over området med lokalplanens afgrænsning i hvid streg.

Nogle af disse opholdsarealer bliver i dag berørt af skygge fra forskningsbygningerne, som højere og tættere bebyggelse vurderes at ville forværre og være af lokal interesse. Derfor har det været relevant at vurdere påvirkningen.

Der findes ingen konkret målsætning for dagslys og skyggeeffekter i kommunen, men indgår i forbindelse med to af Arkitekturpolitikens målsætninger:

- Udemiljøet tæt på byens boliger rummer forskellige muligheder for ophold og mødesteder, så der er naturlige steder at nyde alene, mødes med en ven, med naboer og opsøge større fællesskaber.
- Bygninger, byrum og landskaber skal udvikles med omhu for, at mennesket oplever de fysiske omgivelser med alle sine sanser.

Gladsaxe Kommune har foretaget en kvalitativ vurdering af påvirkningen på udendørsopholdsarealer og muligheden for at benytte disse til det formål. Til vurderingen er lagt vægt på ændringer i, hvor lang tid opholdsarealerne ligger i

skygge, og hvornår på dagen skyggen indtræffer. Der er udarbejdet skyggediagrammer [7] for eksisterende og mulig disponeringen af fremtidige bebyggelser i ved solhverv, jævndøgn og vinterherv. Skyggediagrammerne viser generelt, at slagskygge fra fremtidig bebyggelse vil indtræffe tidligere og i større omfang på naboboligernes opholdsarealer ved jævndøgn og solhverv (se Illustration 1 og Illustration 2).

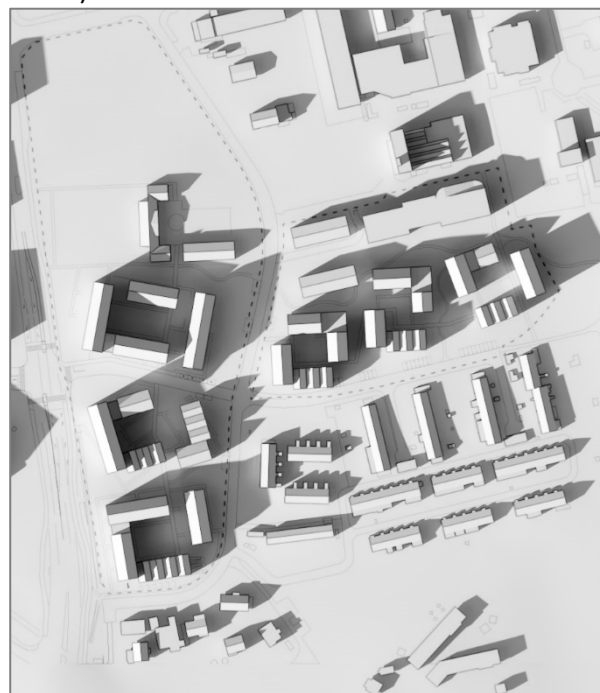


Illustration 1. Skyggediagram for 21. marts 2023 kl. 16.



Illustration 2. Skyggediagram for 21. juni 2023 kl. 19.

Skyggepåvirkningen vil især ramme den vestlige del af de almene boliger på Hjortestien 2-4, hvor private haver og ét af to fælles opholdsarealer ligger ud mod Mørkhøj Bygade, samt rækkehuset, som ligger syd for de almene boligers fælles opholdsareal. På disse ejendomme vurderes skyggen at indtræffe omkring 1 time tidligere end med nuværende bebyggelse i forår og efteråret - omkring 3½ timer inden solnedgang ca. kl. 18.30. Om sommeren er det omkring 2 timer tidligere og ca. 4 timer inden solnedgang ca. kl. 21.00. Skyggepåvirkningen vurderes også at øges fra at omfatte en mindre del af de fælles opholdsarealer for de almene boliger til at omfatte største delen af opholdsarealerne. Skygeeffekten på opholdsarealerne er i mindre grad berørt resten af dagen, hvor det i morgentimerne er de tilknyttede lave boliger, som har slagskygge mod vest på de udendørs opholdsarealer.

Påvirkningen af opholdsarealer i den vestlige del af Hjortestien 2-4 vurderes ud fra skyggepåvirkningens længde og omfang at være af negativ karakter. Ud fra betragtningen om, at disse opholdsarealer ligger i sol den største del af dagen, og sammenholdt med, at de tilknyttede bebyggelser selv skygger for de private haver tilknyttet de almene boliger langs Hjortestien, så vurderes påvirkningen ikke at være fremmed i området eller af en væsentlig karakter.

I aftentimerne i sommerperioden når slagskyggen sydøst om de fremtidige bygninger og påvirker rækkehus ved Hjortestien og Mørkhøj Bygade samt et af parcelhusene (se Illustration 2 og Illustration 4). Dette er dog i begrænset omfang, hvor skyggepåvirkningen indtræffer ca. 1 time tidligere end med nuværende forhold, ca. 2 timer inden solnedgang. Det vurderes dog uanset at have negativ karakter.

Der er undervejs i planlægningen indarbejdet og justeret på tiltag, for at mindske om påvirkningen. Bygningshøjden er skaleret ned mod Mørkhøj Bygade og Hjortestien, og bygningstypologierne med 45° sadeltag eller gavlhuse mod bygaden skal medvirke til, at skyggen trækkes længere tilbage eller brydes op. Samlet set vurderes påvirkningen at være af negativ men ikke af væsentlig karakter.

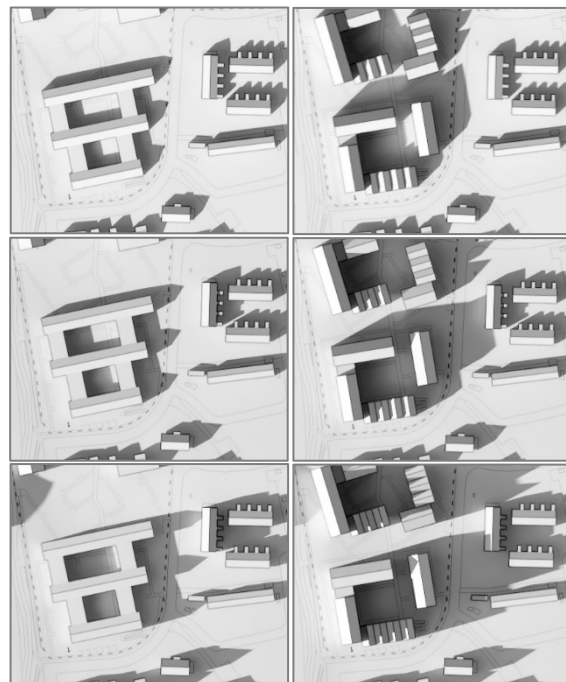


Illustration 3. Skyggepåvirkninger med eksisterende (venstre) og fremtidige bygninger (højre) 21. marts 2023 kl. 15.-17.00 (fra øverst til nederst).

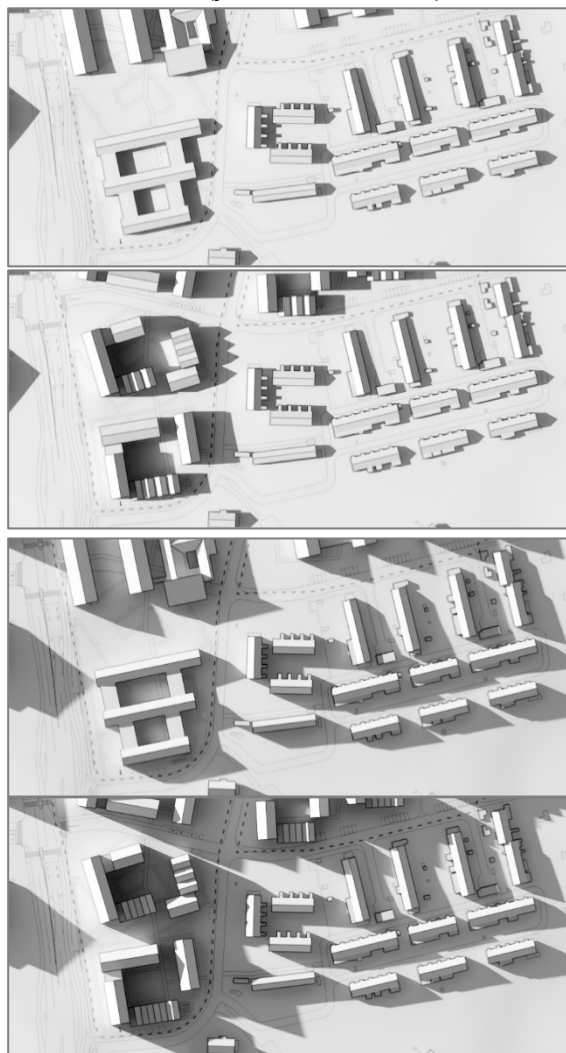


Illustration 4. Skyggepåvirkninger den 21. juni 2023 kl. 17.00 (nr. 1 - eksisterende og 2 - fremtidige) og kl. 20.00 (nr. 3 - eksisterende og 4 - fremtidige).

Trafikstøj

Planområdet er i Kommuneplan 2021 kortlagt som området støjbelastet af trafik (se Kort 1).



Kort 1. Støjkort fra Kommuneplan 2021. Gule områder overholder støjgrænserne.

Da lokalplanen giver mulighed for etablering af støjfølsom anvendelse i området i form af etageboliger, er det relevant at vurdere påvirkningen af fremtidige beboere i området. Trafikstøj genereret af kommende brug af området vurderes derimod ikke at medføre en særlig ændring af støjbilledet i forhold til gældende muligheder i lokalplan 133.

I Planloven er forudsætningen for planlægning for støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj bliver overholdt. Denne forudsætning er gengivet i Gladsaxes Kommuneplan 2021 og støjbelastning af boliger og lignende er et generelt fokus i flere af kommunens politikker, strategier og planer. Dertil er bl.a. statsveje, herunder Hilerød motorvejen, af national interesse, hvor kommuner ved planlægning for støjfølsom anvendelse omkring disse skal kunne overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

På baggrund af målsætningerne nævnt ovenfor er der i vurderingen vægt på, om der kan sandsynliggøres, at fremtidig støjfølsom anvendelse kan overholde støjgrænseværdierne og påvirkningen derved ikke er af væsentlig negativ karakter. Da planlægningen er omfattet af planlovens lempede støjgrænser, hvor støjniveauet måles på udendørs opholdsarealer og i sove- og

opholdsrum indendørs med åbne vinduer, så er disse støjgrænser på henholdsvis Lden 58 dB og Lden 46 dB brugt som indikatorer.

I forbindelse med planlægningen er der udført en trafikstøjanalyse [8]. Af støjanalysen fremgår, at støjbelastningen af området til blandet bolig og erhverv ved fremskrivning af trafikken til år 2033 vil øges med 0,2-0,5 dB (se Illustration 5).

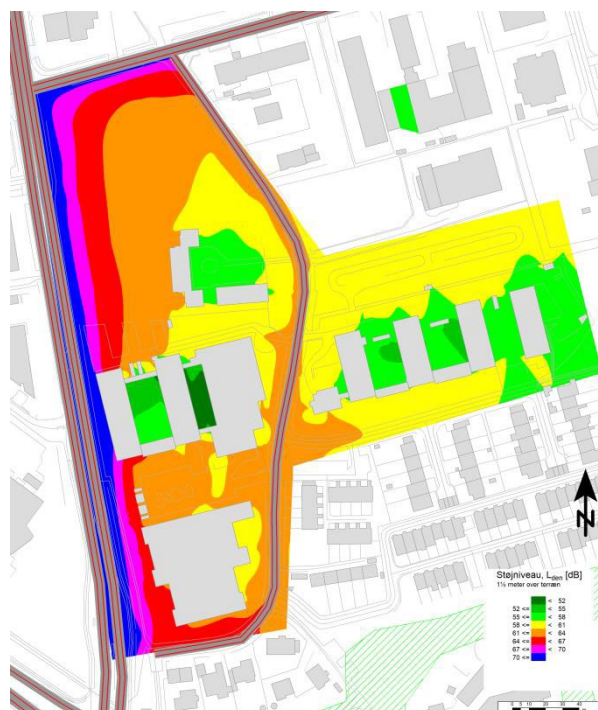


Illustration 5. Støjkonturkort 1,5 meter over terræn med nuværende bebyggelse (år 2033) [8].

I lokalplan 256 forudsætter planens disponering af delområde 1, at udendørs opholdsarealer bliver støjskærmet, og at bebyggelsen bliver støjisoleret, for at sikre at støjniveauet er overholdt.

Støjniveauet på facaden vil i et fremtidigt trafikscenarie være højest på de øvre etager ud mod Gladsaxe Møllevej, hvor niveauet beregnes op til Lden 69 dB (se Illustration 7 på næste side). For at overholde disse krav skal der ved dimensionering af facaderne sikres, at der vælges vinduer med passende gode lydruder, og at der i et nødvendigt omfang etableres effektive lydsluser ved vinduesåbninger, såsom russervinduer for at sikre støjniveau på maks. 46 dB ved åbne vinduer. I analysen er oplyst, at der findes eksempler, hvor dette er løst i lignende situationer.

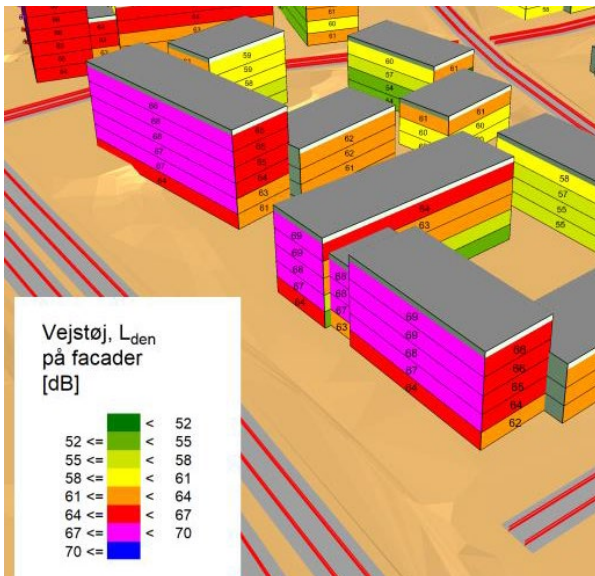


Illustration 7. Vejstøj på facader mod Gladsaxe Møllevej (år 2033) [8].

I bebyggelsens gårdrum viser beregningerne, at det er muligt at indrette udendørs opholdsarealer med et støjniveau på maks. 58 dB ved brug af bebyggelsen som støjskærm (se Illustration 2 og Illustration 4). For at undgå overskridelse af trafikstøj på udendørs opholdsarealer og indendørs i sove- og opholdsarealer stilles forudsætning for ibrugtagning af etageboliger, at støjgrænseværdien overholdes. Der stilles yderligere krav til støjisolering af facaden og til indretning af området i gårdstruktur, hvor den støjisolerede bebyggelse skærmer for opholdsarealer.

Samlet vurderes, at med de planlagte foranstaltninger kan støjgrænseværdierne for trafikstøj overholdes i området. Påvirkningen vurderes hverken at være af positiv eller negativ karakter.



Illustration 6. Støjkonturkort 1,5 m over terræn med fremtidig bebyggelse inkl. samtlige bygningsrefleksioner (år 2033).

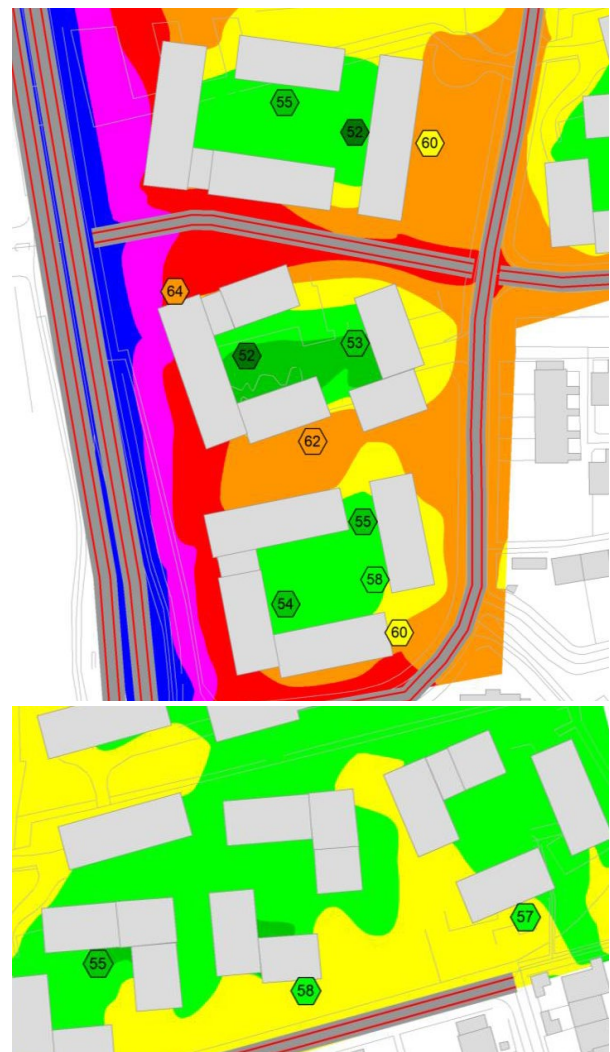


Illustration 8. Detaljerede beregningsresultater i den vestlige (øverste) og østlige (nederste) del af området.

Trafikafvikling

Planområdet har vejadgang til Sydmarken, hvor fra der er kort afstand til Gladsaxe Møllevej mod vest og til- og frakørselsramperne til Hillerødmotorvejen umiddelbart syd for planområdet (se Kort 2), som er stærkt belastet i myldretiden i dag.



Kort 2. Lokalplanens afgrænsning og overordnede veje.

Planlægningen giver mulighed for en omdannelse af delområde 1 i lokalplanen, deriblandt ny vejadgang fra Gladsaxe Møllevej til Mørkhøj Bygade. I forbindelse med lokalplanen er også indgået en udbygningsaftale om vejanlæg. Derfor er det relevant at vurdere, om planlægningen får betydning for afviklingen af trafikken på vejene i området.

Overordnet er der national interesse i statslige vejanlæg, hvor byudvikling skal tage hensyn til offentlige investeringer i transportinfrastruktur med bl.a. fokus på trafikale konsekvenser for statsveje såsom Hillerødmotorvejen. I Gladsaxe Kommune arbejdes med trafikhierarki, hvori Gladsaxe Møllevej er primærvej og Sydmarken og Mørkhøj Bygade er erhvervsveje.

Med afsæt i ovenfor nævnte målsætninger for trafikafviklingen har fokus i vurderingen været

på, om planlægningen giver anledning til at forværre trængslen i myldretiden på Gladsaxe Møllevej og Sydmarken og derved har en negativ påvirkning. Til vurdering af påvirkningen er undersøgt belastning og kødannelser i forhold til forskellige scenarier og forsinkelser i forhold til gennemkørsler af disse scenarier. I den forbindelse er udarbejdet en trafiksimulering for at afklare påvirkningen.

I trafiksimuleringen er undersøgt tidligere planer om lyssignal på Gladsaxe Møllevej og undersøgt andre alternativer, hvor trafikafviklingen tager hensyn til den overordnede vejstruktur/trafikhierarkiet i området. Der konstateres, at forholdene i dag er ringe, hvor der i dag er store afviklingsproblemer på Gladsaxe Møllevej, motorvejsramperne og Sydmarken til området om morgenen og især fra området om eftermiddagen grundet erhvervstrafik. Den nye trafikale belastning som følge af den nye anvendelse med planlægningen beregnes imidlertid at være det samme som med mulighederne i gældende lokalplan for forskningserhverv i området.

Med et øget antal boliger i området er potentiale for, at en del af trafikken kører fra området om morgenen og til området om eftermiddagen. Det kan derved skabe en positiv påvirkning i forhold til trafikafviklingen under gældende muligheder for erhverv, hvor trafikken kører til området om morgenen og fra området om eftermiddagen.

I trafikanalysen anbefales en løsning med lyskryds på Sydmarken/Mørkhøj Bygade for at sikre, at trafik kan komme fra Mørkhøj Bygade området (se Illustration 9 på næste side). Det suppleres med ny vejadgang fra Gladsaxe Møllevej til Mørkhøj Bygade med egen svingbane, vigepligt og højre ind/udkørsel. Denne løsning medfører generelt de korteste rejsetider i området i forhold til de andre undersøgte løsninger. Den anbefalede løsning er arbejdet videre med i planlægningen.

I forbindelse med skitsering af hvordan scenariet kan udformes er det blevet klart at etablering af et signal ved Sydmarken/Mørkhøj

Bygade vil kræve stor indgriben i de omkringliggende arealer. Det skyldes blandt andet behov for cykelinfrastruktur og svingbaner. Behovet for arealerhvervelse af blandt andet grønne arealer med træer, tekniske underjordiske tankanlæg samt erhvervsgrunde, samt risiko for forsinkelser for den eksisterende erhvervstrafik på Sydmarken vurderes ikke at stå mål med de gevinster, som et signalanlæg giver. Skitseringsprocessen har derfor ført frem til en revideret løsning med midterheller på Sydmarken og fortsat vigepligt for trafikken på Mørkhøj Bygade mod Sydmarken.

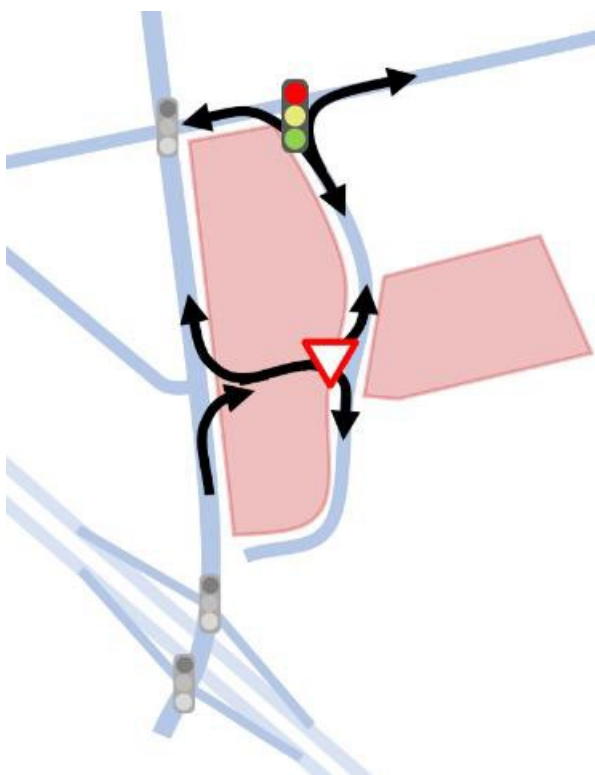


Illustration 9. Principper for trafikanalytisk scenarie 4.

Øget trafik vil alt andet lige påvirke der, hvor trafikafviklingen er mest belastet, dvs. om morgenen på ramperne fra motorvejen til Gladsaxe Møllevvej og om eftermiddagen fra Sydmarken og Gladsaxe Møllevvej til motorvejskrydset ved Mørkhøjvej. Dog vurderes fuldudnyttelse af eksisterende plan at medføre omkring samme belastning af vejnettet som med forslag til lokalplan 256 som tidligere nævnt. Påvirkningen vurderes derfor at være hverken positiv eller negativ.

For at sikre, at trafikken kan afvikles trygt og sikkert (herunder bløde trafikanter) arbejder

kommunen med midterheller på Sydmarken. Lokalplanen stiller dertil krav om ny vejadgang mellem Gladsaxe Møllevvej og Mørkhøj Bygade i forlængelse af Hjortestien, som skal afhjælpe belastningen af trafik på Sydmarken. Del af dette anlæg ligger ligeledes uden for lokalplanens område samt forudsætter tiltag efter færdselsloven, herunder højre ind/udkørsel.

Den samlede vurdering er, at enhver stigning i trafikken i området vil medføre en negativ påvirkning af trafikafviklingen. Imidlertid vurderes trafikken med forslag til lokalplan 256 at være samme som med gældende lokalplan 133. Med forslag til lokalplan 256 er imidlertid potentiale for, at kørselsretningen går fra området om morgenen og til området om eftermiddagen, hvorimod eksisterende trafikafviklingsproblemer er til området om morgenen og fra området om eftermiddagen. Med lokalplan 133 vil trafikken i området forstærke nuværende afviklingsmønstre. Den samlede vurdering er derfor, at trafikpåvirkningen af det overordnede vejnet (Gladsaxe Møllevvej og Hillerødmotorvejen) hverken er positiv eller negativ i forhold til gældende muligheder med lokalplan 133.

Oversvømmelsesrisiko

Planområdet er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse og jævnfør kommunens nedsivningskort er området delvist dårligt egnede og delvist uegnet til nedsivning. Delområdet 1 i lokalplanen består af matriklerne 8av, 8bm, 8bz, 9k, 9v, 9q og 9u, hvor planen giver mulighed for øget bebyggelse og udmatrikulering på mindre byggefelter. Området er i dag fælleskloakeret, men hele Gladsaxe Kommune skal over tid udbygges med separatsystem. I spildevandsplanen er afløbskoefficienten 1/6 og 1/3 for forskellige matrikler i delområdet. Allerede i dag er der udfordringer ved de større regnhændelser, da afløbssystemerne i Gladsaxe er anlagt for mange år siden og befæstelsen er blevet øget. Udover den øgede mængde nedbør, så er planområdet udfordret af højtstående grundvand (1-2 m under terræn). Derfor er det relevant med en vurdering af oversvømmelsesrisikoen ved planernes realisering.

Det er en national interesse at nedbringe risiko i forbindelse med oversvømmelser fra blandt andet regn og grundvand for hvert vanddistrikt [Henvisning!]. Gladsaxe Kommunes Spildevandsplan 2021 indeholder målsætninger om, at håndteringen af regnvand skal reducere overløb fra fælleskloak til vandløb, søer og havet. Dette skal sikre et bedre vandmiljø og at de nationale krav i Statens vandområdeplaner opfyldes. Samtidig skal bygninger og infrastruktur sikres mod skader som følge af oversvømmelser. Løsningerne til håndtering af regnvand skal bidrage til udviklingen af en bæredygtig by, der er robust over for fremtidens klimaændringer. Regnvand skal, hvor det er muligt, håndteres på overfladen, så det er synligt i bybilledet, understøtter bynatur og bidrager med rekreativ værdi. Kommunens målsætninger i Kommuneplan 2021 afspejler målsætningerne i spildevandsplanen.

I vurderingen er undersøgt, om planlægningen giver anledning til øget risiko for oversvømmelse i nærområdet og derved medføre en negativ påvirkning. Til vurderingen af påvirkningen er undersøgt for håndtering af regnvand ved 10 års-hændelse og oversvømmelsesrisici ved 100-års-regn. Kommunens vurderingen af risikoen for oversvømmelser i forbindelse med

kraftig regn og skybrud er baseret på DMI's Klimaatlas. Klimaatlasset indeholder data, som giver et bud på, hvor der er særlig risiko for skybrud - og dermed risiko for oversvømmelser i fremtiden. Både årsnedbøren og nedbøren i ekstremhændelserne forventes at stige. Ifølge klimaatlas forventes timenedbøren for 2- til 100-årshændelserne at stige med 11-26 % i midten af århundredet og med 4-10 % for døgnet nedbøren (RCP4.5). I forhold til ekstremerne, hvor regnen falder med stor intensitet, er det mest retvisende at kigge på timenedbøren. Selv de mindre gentagelsesperioder, 5- og 10-årshændelserne, som ligger indenfor det serviceniveau afløbssystemerne skal overholde, viser stigninger på cirka 14 %. Bygherren har fået udarbejdet en regnvandshåndteringsplan for byomdannelseprojektet (mat. nr. 9u og 9q), der blandt andet viser eksisterende og fremtidige strømningsveje og oversvømmelser ud fra en screeningsmetode (SCALGO), og med anvendelse af Spildevandskomiteens skrifter i forhold til nedbørsmængder og klimafaktorer.

Lokalplan 256 giver mulighed for at øge bebyggelsesprocenten og for at etablere flere p-arealer, og dermed en højere befæstelsesgrad. Det giver større udfordringer med overfladeafstrømning i forbindelse med regnhændelser. Som følge af klimaforandringerne forventes vinternedbøren at være steget med 10 % i 2050, og den potentielle fordampning forventes kun at stige godt 1 % om vinteren (Klimaatlasset). Nedbørsoverskuddet vil derfor blive endnu større i vinterperioden, hvilket betyder, at grundvandsdannelsen og afstrømningen begge vil øges. Der skal tages højde for grundvandsdannelsen og afstrømningen i forbindelse med regnvandshåndtering i planområdet.

Lokalplanens fastlægger ikke en detaljeret situationsplan, men udbygningen af området forventes at overstige afløbskoefficienten på 1/6. Derfor forudsættes det, at der skal ske forsinkelse fra hele projektområdet. Der er ikke lavet nogen befæstelsesberegning for området, men antaget at alle kvadratmeterne fra projektområdet skal aflede regnvand. Det reelle tal forventes at være mindre, og fordelt på byggefelter. Den endelige udregning baseret på bygge-

felte skal fremsendes til myndigheden i forbindelse med ansøgning om tilslutningstilladelse. Der vil ifm. byggeriet blive stillet krav om passende forsinkelse af regnvandsafledningen. Det må derfor forventes, at den i en fremtidig situation vil være bedre end under de eksisterende forhold, så belastningen med overløb til Fæstningskanalen forbedres marginalt. Ved en øget befæstelse vil grundvandsdannelsen blive mindre i området, da mere regnvand vil blive afledt væk fra området.

Området er i dag påvirket af terrænnært grundvand. Der skal være særligt fokus på grundvandspejlet i forbindelse med etablering af dræn - måske særligt ved byggefelt 2, hvor der tillades parkeringskælder. Planområdet er derudover udfordret af højtstående grundvand (1-2 m under terræn). Planområdet er generelt svagt skrånende mod syd og har én større udefra kommende strømningsvej, som krydser ind over projektområdet. Strømningsvejen som krydser ind over projektet, har et opland på 0,9 km² og skal dirigeres uden om de kommende bygninger. Strømningsvejen skal derudover også håndteres på en sådan måde, at kommende ændringer i området ikke giver yderligere gene for nabomatrikler.

Ved status quo vil risikoen for oversvømmelser i planområdet være stigende på grund af klimaforandringerne. Påvirkningen ved 0-alternativet (sandsynlig udvikling af området, hvis planerne ikke vedtages) vurderes derfor at være den samme som ved eksisterende forhold.

Der findes flere foranstaltninger, som er mulige at arbejde med. På grund af den nuværende fælleskloakering skal systemer til håndtering af regnvand, som minimum anlægges til at kunne håndtere en 10-års-regnhændelse. Derudover kræves en redegørelse for situationen under en 100-års-regn. Der vil fra delområder formentlig skulle skabes forsinkelsesvolumener, så afløbsretten kan overholdes. Den endelige forsinkelsesberegning m.v. skal laves i forbindelse med projekteringen.

Følgende afværgeforanstaltninger er relevante at arbejde med i selve projekteringen:

- Minimere befæstelsen og anvende permeable (vandgennemtrængelige) belægninger
- Placering af nye byggefelter og fastsættelse af sokkelkoter skal tage hensyn til eksisterende terræn.
- Forsinkelse og fordampning af regnvand. Lokalplanen stiller krav om, at regnvandet skal håndteres på rekreativ vis på terræn inden udledning til det offentlige afløbssystem.
- Hvis det kan dokumenteres, at der ikke kan skabes volumen til al regnvand i overfladeløsninger, kan der etableres underjordiske bassiner.
- Hvis eksisterende strømningsveje ændres, skal det sikres, at dette ikke forværrer situationen for nedstrøms områder. Fx at eksisterende lavninger indarbejdes i forsinkelsen, hvis lavninger udgår ift. terrænregulering.
- Ændrede strømningsveje skal tilpasses i forhold til de nye bygninger, så de ikke oversvømmes.
- Bygninger og tekniske anlæg skal sikres mod skader fra terrænnært grundvand.

Bygherre er blevet bedt om at levere en regnvandshåndteringsplan. Følgende afsnit er uddrag fra planen:

Ved projektets gennemførelse sikres området med separatkloakering op til en 10 års regnhændelse i overensstemmelse med forsyningens serviceniveau for fælleskloakerede områder. Ved ekstremregn-hændelser sikres nabomatriklerne imod ekstremregn og overfladevand håndteres væk fra de fremtidige bygninger med lavninger i terræn og fald væk fra bygningerne.

Den eksisterende strømningsvej på tværs af matriklen sikres på terræn og ledes ud i samme område som de eksisterende forhold.

Samlet set er vurderingen, at planernes påvirkning af oversvømmelsesrisikoen i udgangspunktet er af negativ karakter, da der er mulighed for øget bebyggelse i området, men at påvirkningen kan reduceres i projekteringen med de afværgeforanstaltninger, som er nævnt.

Virksomheder

Der ligger en række virksomheder i og ved planlægningsområdet, herunder produktionsvirksomheder. Da lokalplanen giver mulighed for forureningsfølsom anvendelse med etageboliger, kontorer o.lign. er det relevant at vurdere påvirkningen dels på fremtidig forureningsfølsom anvendelse og på virksomhedernes drift og udviklingsmuligheder med henblik på at afklare eventuelle miljøkonflikter.

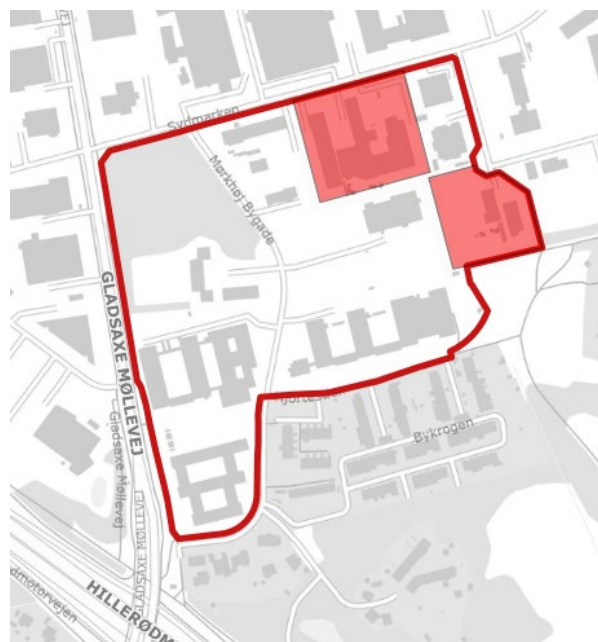
Der findes en række relevante miljømålsætninger, hvor Planloven stiller krav om, at forureningsfølsom anvendelse skal sikres mod gener fra støj, støv, lugt og anden luftforurening. Der er også en national interesse i at beskytte produktionsvirksomhedernes drift og udviklingsmuligheder. Klagenævnets praksis og udtalelse fra tilsynsmyndigheden har vist, at udviklingsmuligheder omfatter virksomhedens gældende miljøgodkendelse. Bolig- og Planstyrelsen har i 2022 oplyst kommunen, at virksomheder af national interesse beliggende i Gladsaxe Kommune er AGC Biologics, GEA Proces Engineering, PPG Coatings, Novozymes, Novo Nordisk og Alfa Laval. Slutteligt indeholder Kommuneplan 2021 også retningslinjer om, at indenfor de udpegede konsekvensområder for produktionserhverv, kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse medmindre miljølovgivningens til enhver tid gældende grænseværdier kan overholdes således, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes.

På baggrund af miljømålsætningerne går vurderingen på, om planlægningen påvirker virksomhedernes eksisterende drift og gældende miljøgodkendelser og kan medføre skærpede miljøkrav for virksomheden. Vurderingen tager derfor afsæt i de relevante støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen og krav om afstand til afkast fra autolakeringsvirksomheder i henhold til autoværkstedsbekendtgørelsen.

I forbindelse med vurderingen er foretaget en screening af samtlige virksomheder i og ved planområdet for at vurdere, hvilke kunne være relevante [9]. På den baggrund er foretaget en kortlægning af samtlige virksomheder i planområdet og i relevant omfang uden for planområdet, herunder virksomheder med afkast

og produktionsvirksomheder [10], udført screening og støjberegninger [11] for at afklare, om der er konflikt med eksisterende drift og gældende miljøgodkendelser og slutteligt udført screening og enkelte spredningsberegninger [12] for at afklare, om følsom anvendelse i lokalplanområdet vil introducere en sensitiv receptor tættere på virksomheder med luftafkast.

På baggrund af kortlægninger og analyser er vurderet, at udbygning af delområde 1 til blandet bolig og erhverv i området vil kunne have konflikt med virksomheden Oldenborg Stilladser på Sydmarken 29 og Søborg Autoophug og Au2lakering.dk på Sydmarken 35 (se Kort 3).



Kort 3. Lokalplanafgrænsning med ejendommene Sydmarken 29 og 35 indtegnede.

Oldenborg Stilladser har støjende aktiviteter fra kl. 06 og påfører den østlige del af delområde 1 et støjniveau over dags- og natstøjgrænsen for områdetype 3 (områder til blandet bolig og erhvervsbebyggelse). I morgentimerne (natstøjgrænsen) viser beregningerne, at støjniveauet på facaden bebyggelsen ud til Høje Gladsaxe Park vil være på vil være op til 48 dB og 40-45 dB i gårdrum (se Illustration 10 og Illustration 11 på næste side), hvor der planlægges udendørs opholdsarealer. I dagtimerne kan grænseværdien i del af gårdrummet i byggefelt 6 ligge mellem 40-50 dB (se Illustration 12 på næste side).

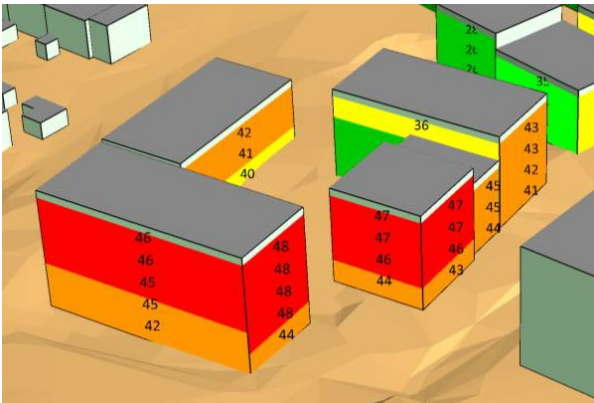


Illustration 10. Støj fra Oldenburg Stilladser på facade i natperioden (inkl. impulstillæg), hvor rød og orange er over Miljøstyrelsens støjgrænser [11].

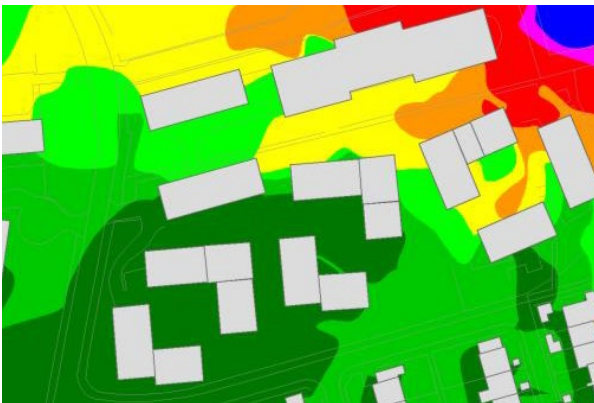


Illustration 11. Støjudbredelse fra Oldenburg Stilladser i natperioden (1,5 m over terræn, inkl. impulstillæg). Rød og orange er over Miljøstyrelsen støjgrænser [11].

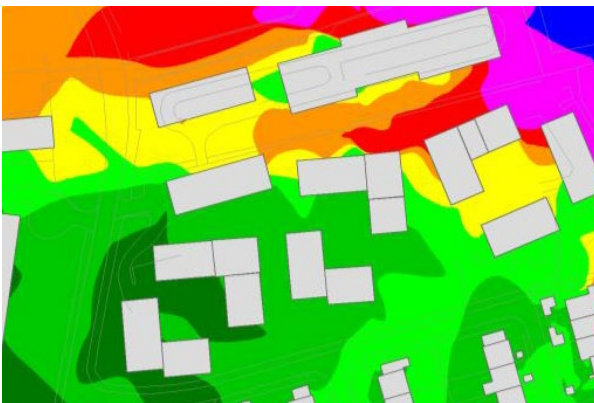


Illustration 12. Støjudbredelse fra Oldenburg Stilladser i dagperioden (1,5 m over terræn, inkl. impulstillæg). Rød og orange er over Miljøstyrelsen støjgrænser [11].

Der vil således uden foranstaltninger være en væsentlig negativ påvirkning af fremtidige anvendelser i området, som kan forårsage skærpede miljøkrav for virksomheden.

Au2lakering.dk er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen og har et afkast fra en autolakeringskabine på ejendommen, hvor der er

krav om 100 meter afstand til forureningsfølsom anvendelse. Afkastet rækker således ind i den nordlige del af delområde 1 og omfatter del af det grønne areal ud til Mørkhøj Bygade mod vest og den nordlige del af lokalplanens byggefelt 7; vest for parkeringshuset.

Bygade - Fase 1+2
Byggefelt

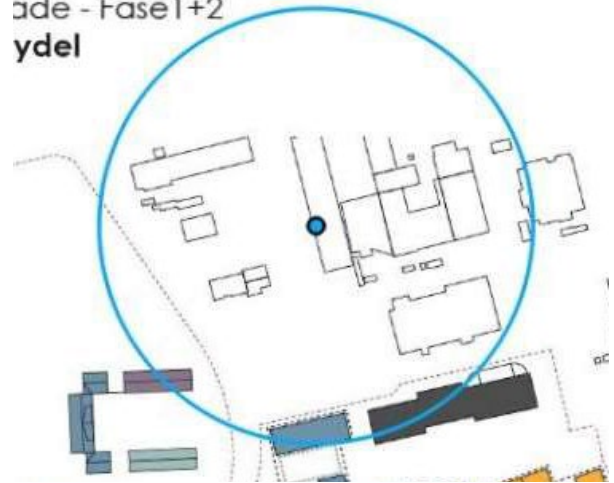


Illustration 13. Placering af luftafkast tilhørende Au2lakering.dk på Sydmarken 35 med tidligere plangrundlag indtegnet [9].

Forureningsfølsom anvendelse inden for denne zone vil således være i konflikt med virksomhedens afkast og således vurderes at være af væsentlig negativ påvirkning.

Søborg Autoophug ligger på samme matrikel som Au2lakering.dk og har miljøgodkendelse til 60 dB i skel hele døgnet; men har mindre støj i dag. Dog vurderes grænseværdien på 55 dB(A) for blandet bolig og erhverv at kunne overholdes pga. afstanden og bebyggelsen mellem virksomheden og den støjfølsomme anvendelse.

For at sikre fremtidig anvendelse mod støj- og luft/lugtgener og ligeledes virksomhedernes drift og udviklingsmuligheder, er krav om, at forureningsfølsom anvendelse i delområde 1 skal overholde grænseværdierne for støj og for byggefelt 7 overholde grænseværdier for lugt fra afkastet på Sydmarken 35.

Ved indretningen af lokalplanområdet er sikret, at erhvervsbebyggelse og parkeringshus i fem etager skal etableres som buffer internt i lokalplanområdet, som skal tage støj fra Søborg Autoophug. For de øvrige nye bebyggelser i byggefelt 1-6 stilles krav om støjisolering af facader

til støjfølsom anvendelse og bebyggelse i gårdstruktur med udendørs opholdsarealer i gårdrum, hvor bygningerne fungerer som støjskærm.

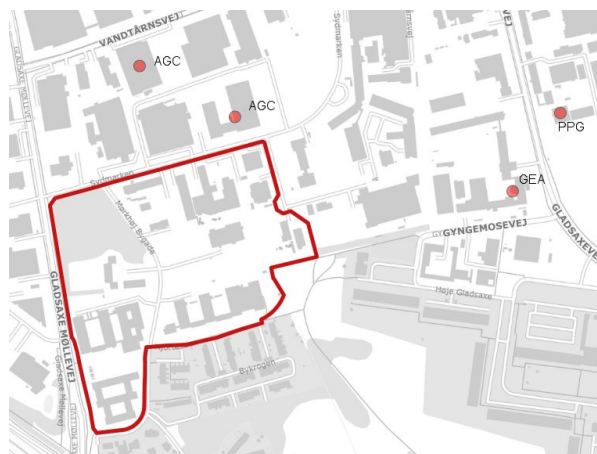
I den nordlige del af delområde 1 er udpeget område til ikke forureningsfølsom anvendelse samt stillet krav om hermetisk lukket bebyggelse til erhverv og mekanisk ventilation for at sikre afstandskrav til afkast tilhørende Au2lake-ring.dk.

Der har tidligere været i planerne, at rammeområde 17E8 og 17E10 skulle ændres til henholdsvis bolig og blandet bolig og erhverv. Dette blev ændret af hensyn til AGC Biologics, hvorefter der blev lagt op til, at rammeområde 17E8 skulle udvides til at omfatte Mørkhøj Bygade 30. Det viste sig imidlertid at rykke kommuneplanrammen tættere på AGC Biologics, og dette udgik derfor af planen og de eksisterende rammer fastholdes. Gennemgang af de øvrige produktionsvirksomheder har ikke vist konflikt.

Den samlede vurdering er, at planlægningen for blandet bolig og erhverv i delområde 1 forudsætter, at der gennemføres foranstaltninger for at undgå væsentlig negative konsekvenser for eksisterende virksomheders drift og udviklingsmuligheder (gældende miljøgodkendelser). Imidlertid vurderes det med de i planen indarbejdede foranstaltninger for at sikre fremtidige anvendelser mod støjgener og luftforurening og ligeledes virksomhederne mod skærpede miljøkrav, og derved vurderes påvirkningen at være hverken af positiv eller negativ karakter.

Produktionsvirksomheder af national interesse

Særligt for virksomheder af national interesse, så ligger AGC Biologics, GEA Proces Engineering og PPG Coatings Danmark i nærheden af planområdet (se Kort 4).



Kort 4. Placering af produktionsvirksomheder af national interesse ved planområdet.

AGC Biologics er omfattet af revurderet miljøgodkendelse fra 2019, som Miljøstyrelsen er myndighed på. I miljøgodkendelsen er indskrevet støjvilkår, hvor blandet bolig og erhvervsrammen 17E8 fremgår. Da planlægningen ikke ændrer på den i kommuneplanen planlagte anvendelse vurderes der ikke at være konflikt mellem virksomheden og lokalplanen.

GEA Proces Engineering ligger tættere på etageboligerne på Høje Gladsaxe og børnehaven Hyldegården. Miljøbelastningen hos virksomheden er dog tilknyttet spildevand i forbindelse med prøvetørring, hvor der er spildevandstilladelse og tilsyn. Grundet karakteren af virksomhedens drift og placering i forhold til etageboligerne og børnehaven vurderes der derfor ikke at være konflikt mellem virksomheden og lokalplanlægningen.

PPG Coatings Danmark er omfattet af miljøgodkendelse fra 2010 og har døgndriftsproduktion. De har støjgrænser sat for etageboligerne i Høje Gladsaxe, som ligger tættere end delområde 1. Der vurderes derfor ikke at være konflikt mellem virksomheden og lokalplanlægningen.

Referencer

Nedenstående dokumenter udeleveres ved henvendelse til byplanoglandskab@gladsaxe.dk.

- [1] Sweco Danmark A/S, »Registrering af Flagermus & Bilag IV-arter,« 2023.
- [2] Sweco Danmark A/S, »Kontrol af Potentielle Flagermustræer,« 2023.
- [3] Julie Dahl Møller Consult, »Notat: Flagermusundersøgelse af træer og bygninger på ejendommen Mørkhøjgård,« 2020.
- [4] Dansk Miljørådgivning A/S, »Redegørelse vedr. jordforurening og drikkevandsinteresser,« 2023.
- [5] Dansk Miljørådgivning A/S, »Forureningsundersøgelse,« 2018.
- [6] Hasløv & Kjærsgaard, »Mørkhøjgård SAVE Registrering,« 2023.
- [7] Holscher Nordborg og Tredje Natur, »Mørkhøj Bygade Skyggediagrammer,« 2023.
- [8] Gade & Mortensen Akustik A/S, »Trafikstøj,« 2023.
- [9] DGE Miljø- og Ingeniørfirma, »Virksomhedsundersøgelse,« 2022.
- [10] Gladsaxe Kommune, »Miljøs screening af virksomheder omkring Mørkhøj Bygade,« 2023.
- [11] Gade & Mortensen Akustik A/S, »Ekstern støj fra virksomheder, Værkstedsbyen og Sydmarken,« 2023.
- [12] Dansk Miljørådgivning A/S, »Redegørelse vedr. emissioner fra luft,« 2023.
- [13] Gade & Mortensen Akustik A/S, »Mørkhøj Bygade. Trafikstøj,« 2023.