



Miljøvurdering af kommuneplantillæg 8 og lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord

Gladsaxe Kommune
By- og Miljøforvaltningen
Byplan og Landskab

Sammenfattende redegørelse

Sag: 23-3-01.02.00-P00
06. september 2024

Gladsaxe Kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021 og en lokalplan for Mørkhøj Bygade nord samt udkast til udbygningsaftale. Planerne giver mulighed for at omdanne et erhvervsområde til blandet bolig og erhverv samt sikrer, at anvendelsen inden for det samlede planområde fungerer som en buffer mellem de eksisterende virksomheder mod nord og boliger mod syd. Udbygningsaftalen omhandler vejheller og en cykelsti på Sydmarken, ændringer på Gladsaxe Møllevej og Mørkhøj Bygade i forbindelse med tilslutning til en ny vej mellem disse, ændret indretning af del af Mørkhøj Bygade og en ny gang- og cykelsti i Høje Gladsaxe park.

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens obligatoriske krav om miljøvurdering, da de er udarbejdet inden for fysisk planlægning og arealanvendelse samt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter på bilag 2. Gladsaxe Kommune finder, at planerne ikke er omfattet af undtagelsen herfra, da planområdet ikke anses som værende et mindre område set i relation til det område, som planområdet indgår i, samt de indvirkninger, som planen måtte forventes at medføre.

Ved endelig vedtagelse af planerne skal myndigheden inddrage miljørapporten og resultatet af høringerne, som skal beskrives i en sammenfattende redegørelse. Kravene til indholdet af redegørelsen fremgår af miljøvurderingslovens § 13.

Denne sammenfattende redegørelse for tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord er udarbejdet af Gladsaxe Kommune og offentliggøres samtidig med Byrådets beslutning om at vedtage og offentliggøre plandokumenterne samt underskrive udbygningsaftalen.

Du kan klage over miljøvurderingen af tillæg 8 til Kommuneplan 2021 og lokalplan 256 for Mørkhøj Bygade nord senest **den 27. december 2024** ved at følge klagevejledningen bagerst.



Miljøhensyn i planerne og miljørapportens indflydelse

Planlægningen for Mørkhøj Bygade nord og miljøvurderingen af plandokumenterne er foretaget i en samlet proces, hvor valg og ændringer i planlægningen løbende er blevet vurderet i forhold til deres indvirkning på miljøet. Miljøvurderingen og udarbejdelsen af miljørapporten har således medvirket til, at miljømæssige problemstillinger er blevet afklaret løbende i processen.

Under planlægningen har der været arbejdet med de miljøhensyn, som er behandlet i miljørapporten. Resultaterne heraf er kort gengivet herunder:

- *Kulturarven* – Mørkhøjgård bevares, herunder det tilhørende skovareal som beplantningselement, og planen fastholder Mørkhøj Bygades snoede forløb og smalle vejprofil. Krav til fremtidig bebyggelse sikrer, at den refererer til gården med vinkelret gårdstruktur, høje saddeltage og referencer til bygningselementer.
- *Jordforurening og grundvandsinteresser* – Der er forbud mod grundvandstruende aktiviteter inden for planområdet.
- *Oversvømmelsesrisiko* – Regnvand skal i udgangspunktet håndteres rekreativt på terræn, men der kan dispenseres i nødvendigt omfang til underjordiske bassiner for at sikre, at ejendommene overholder afløbskoefficienten og kan håndtere en 100-års regnhændelse.
- *Skyggepåvirkninger* – Der er arbejdet med bebyggelses placeringer og højder for at reducere skyggepåvirkninger på de eksisterende boliger samt minimumsafstand på 1:1 inden for det enkelte byggefelt, for at sikre noget dagslys i gårdrummene/de udendørs opholdsarealer.
- *Støj* – Støjniveauet er sikret overholdt med krav til bebyggelsens struktur, placering og højder, krav om støjisolering og placering af udendørs opholdsarealer samt krav om støjskærm i form af parkeringshus og erhvervsbebyggelse.
- *Trafikafvikling* – Belastningen af trafikafviklingen på omkringliggende veje reduceres ved krav om ny tilkørselsvej (højre ind/ud) fra Gladsaxe Møllevej, begrænsning af bilparkering, herunder antal og i konstruktion, samt generel understøttelse af cyklisme som alternativ til biltrafikken med stier og cykelparkering.
- *Virksomhederne* – Virksomhedernes eksisterende drift er der taget hensyn til gennem krav angående støj og luft således, at de ikke får skærpede miljøkrav.

Ud over ovenstående miljøhensyn, så er andre miljøhensyn integreret i planerne, såsom at:

- reducere indbliksgener med krav til placering af bebyggelsen, herunder afstande imellem dem, og rotering af bebyggelserne i det enkelte byggefelt.
- skabe et sammenhængende landskab med grønt udtryk med krav til arter og høj biofaktor.
- genanvende bygningsmaterialer, hvor der er åbnet for at benytte røde mursten i stier og landskabslementer. Der skal her bemærkes, at planen ikke kan stille krav om at genbruge materialer.
- tilpasse bebyggelsens skala med overordnet høj bebyggelse ud mod støjkilder – så vidt muligt med hensyn til at skærme opholdsarealer for støjen – og nedtrapping mod eksisterende boligbebyggelse.

Valg af plan og alternativer

I løbet af den planlægningsforløbet har Gladsaxe Kommune arbejdet med forskellige scenarier for områdets fremtid, inden scenariet blev til en miljøzonerings af det samlede planområde med omdannelse af 'Forskerbyen' til blandet bolig og erhverv og ændring af 'Værkstedsbyen' fra industri til erhverv i miljøklasse 1-2 og 3-4 i henholdsvis den sydlige og nordlige del af området.

De tidligere alternativer har overordnet drejet sig om at omdanne 'Forskerbyen' til et boligområde med rækkehuse og etageboliger og 'Værkstedsbyen' til blandet bolig og erhverv. Disse har undervejs vist sig ikke at være mulige inden for Planlovens krav angående støj og beskyttelse af produktionsvirksomheder. De har derfor heller ikke været behandlet nærmere, og der har ikke været undersøgt andre alternativer.

Udfordringen ved støj har været, at ved planlægningen for et boligområde skal støjniveauet overholdes overalt i planområdet, hvilket ikke er realistisk i Forskerbyen, der ligger umiddelbart op til Hillerødmotorvejen og Gladsaxe Møllevej, som begge er stærkt trafikeret.

Planlægningen for en mere miljøfølsom anvendelse tæt på eksisterende produktionsvirksomheder med Forskerbyen som boligområde og Værkstedsbyen som blandet bolig og erhverv-område vil medføre, at virksomhederne vil få skærpede miljøvilkår. Dette vil være i strid med den retsbeskyttelse, som virksomhederne er stillet i Planloven og således ikke en mulighed.

Der har også været arbejdet med forskellige strukturer, former, højder m.v. på bebyggelsen samt løsninger i forhold trafikafviklingen. Den endeligt besluttede form på bebyggelsen er valgt ud fra hensyn til at kunne overholde støjniveauet på udendørs opholdsarealer, samt at den trækker referencer til gården og benytter former, som er at genkende i området. Vedrørende trafikafviklingen er det ud fra hensyn til trafikplanlægningen og målsætningerne i kommunens arkitekturpolitik, der prioriterer fodgængere, cyklister og bilister i den rækkefølge.

Overvågning af væsentlige indvirkninger

Gladsaxe Kommune har vurderet, at der med de i planen indarbejdede miljøhensyn ikke forventes at være væsentlige indvirkninger på miljøet som følge af planens gennemførelse. Der skal bemærkes, at bygherren stadig vil skulle følge gældende regler og lov for bygge- og anlægsarbejder.

Udtalelser fra offentlighedsfasen

Gladsaxe Kommune afholdt en offentlig høring af forslag til planerne ledsaget af miljørapport og et udkast til udbygningsaftale i perioden 27. marts-10. juni 2024. Kommunen afholdt sammen med grundejer og bygherre et borgermøde i planområdet den 16. april 2024, hvor deltagere kunne få oplysninger om og stille spørgsmål til kommunens planer og bygherrens projekt.

Høringen blev annonceret på kommunens hjemmeside, igennem det nationale system Plandata og hver uge i lokalavisen op til borgermødet var afholdt. Der blev ligeledes sendt et orienteringsbrev ud til alle ejendomme inden for planområdet og ejendomme tilstødende til området og til Sydmarken.

Høringsperioden blev forlænget to gange. Først en uge grundet en fejl i udsendelsen, hvor kun halvdelen af orienteringsbrevene blev sendt ud. Siden i to uger efter en anmodning fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som følge af en henvendelse fra virksomheden AGC Biologics A/S.

Gladsaxe Kommune har sammen med grundejer og bygherre løbende under udarbejdelsen af planerne afholdt informationsmøder med virksomheder og grundejerforeningerne inden for planens område samt med virksomheden AGC Biologics A/S og Contura A/S og med Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet. Grundejer og bygherre har ligeledes afholdt yderligere møder med grundejerforeningerne undervejs.

Under offentlighedsfasen modtog Gladsaxe Kommune 33 høringssvar. Disse er behandlet nærmere i hvidbogen, som er vedlagt den politiske behandling, men omhandler kort:

- Bemærkninger om og forslag til lavere bebyggelser og færre antal boliger med hensyn til det lokale miljø, herunder eksisterende lave bebyggelser, skygge- og indbliksgener, tryghed, områdets grønne præg, oversvømmelsesrisiko og trafikafvikling og -sikkerhed.
- Forslag om bredere cykelsti ved Sydmarken og bedre forhold for cykelparkering.
- Forslag om at anvendelsen i erhvervsområdet 'Værkstedsbyen' forbliver industri, og at denne del af lokalplanen får byggeretsgivende bestemmelser.
- Bemærkninger om og forslag til bedre hensyntagen til AGC Biologics A/S.
- Bemærkninger om planlægning for boliger i stærkt støjbelastede arealer.

Som følge af høringssvarene har Gladsaxe Kommune foretaget følgende ændringer i planerne:

- Mørkhøjgård-anlægget udlægges til ikke aften- og natstøjfølsom anvendelse således, at AGC Biologics A/S overskridelse af støjvilkårene i miljøgodkendelsen kan rummes i planerne, og anvendelserne i øvrigt præciseres i henhold til kommuneplanen.
- Boliger med vindue i en facade, hvor støjniveauet er 68 dB eller over, skal også have vindue til en facade, hvor støjniveauet er under 68 dB.
- Skyggediagrammerne for nye forhold d. 21. juni kl. 15.00 samt 21. december kl. 09.00 og 15.00 og for eksisterende forhold d. 21. juni kl. 09.00 er blevet opdateret, så skyggeslag fremgår tydeligt.

Forslag om især lavere bebyggelser vil få konsekvenser for muligheden for at overholde støjniveauet og vil således resultere i en plan for et helt andet projekt. At fastholde 'Værkstedsbyen' som industriområde vil være modsat planens formål om en miljøzonerings mellem eksisterende industri nord for Sydmarken og eksisterende boliger ved den sydlige del af Mørkhøj Bygade og stikvejene.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over miljøvurderingen, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagen skal indgives senest **den 27. december 2024**.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for **Gladsaxe Kommune** via klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, foreninger, organisationer og offentlige myndigheder. Klagegebyret opkræves, hvis **Gladsaxe Kommune** beslutter at fastholde afgørelsen og videresender klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Gladsaxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget.

Klagefrist

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.