

Miljørapport

Miljøvurdering af forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj

Udarbejdet af Gentofte Kommune, juli – august 2018

Indhold

Forord	3
Baggrund	4
<i>Historik og Lovgrundlag</i>	4
<i>Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj</i>	4
Ikke Teknisk Resumé	6
<i>Lys- og skyggeforhold</i>	6
<i>Arkitektonisk kvalitet og kulturarv</i>	6
<i>Kumulative effekter</i>	7
<i>Alternativer</i>	7
Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)	7
<i>Afgrænsning</i>	7
<i>Metode</i>	8
Forhold til anden planlægning	8
<i>Vandområdeplan 2015-2021</i>	8
<i>Fingerplan 2017</i>	8
<i>Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune</i>	9
<i>Naturbeskyttelse</i>	9
<i>Klimatilpasning</i>	10
Lys- og skyggeforhold	10
Arkitektonisk kvalitet og kulturarv	12
<i>Vangede Batteri</i>	12
<i>Mosegårdsskolen</i>	12
Alternativer	13
Sammenfatning	14
Kumulative effekter	15
Overvågning	15
Referencer og bilag	16

Baggrund

Historik og Lovgrundlag

Der er i Gentofte Kommune et ønske om at kunne tilbyde moderne boliger til kommunens ældre. På den baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at udarbejde forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til Tillæg 12 til Kommuneplan 2017, der muliggør en udvidelse i antallet af boliger ved Nymosehave – tidligere Mosegårdsskolen.

Planforslagene fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og arealanvendelser. Planforslagene er derved omfattet af § 2, stk. 1, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017, med efterfølgende ændringer). Kommunen har på baggrund af en screening vurderet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene.

Formålet med miljøvurderingen er at beskrive potentielle væsentlige miljøpåvirkninger ved en realisering af planforslagenes bestemmelser.

Der er foretaget en afgrænsning af hvilke miljøfaktorer, der er relevante at behandle i forhold til planlægningen. Miljøvurderingen afgrænses til at omhandle lys-/skyggeforhold og arkitektonisk kvalitet/kulturarv.

Inden fastsættelse af den endelige afgrænsning af rapportens indhold har screening og forslag til emner været sendt i høring hos de berørte myndigheder. Under høringen indkom bemærkning fra Kroppedal Museum, der skal have mulighed for at overvåge byggeriets anlæg. Hensynet til Kroppedal Museum er skrevet ind i afsnittet 'Overvågning'.

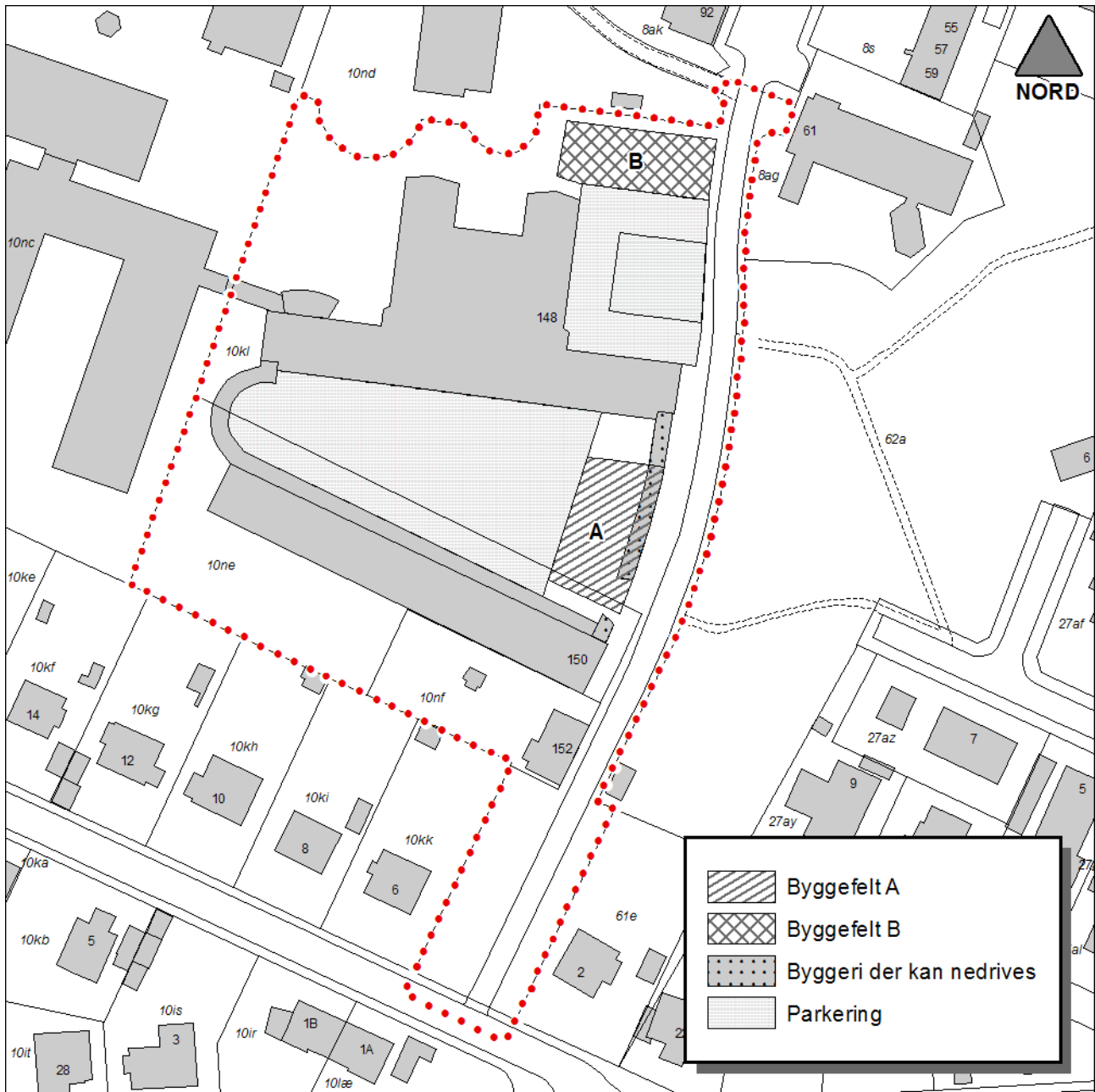
Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj

Lokalplanområdet har et areal på 12.601 m², er beliggende i Vangede Bydel og omfatter en del af plejeboligerne Nymosehave, der er indrettet i den tidligere Mosegårdsskoles hovedbygning. Området afgrænses mod øst af Vangede Batteri, der er en del af Københavns nyere befæstning, mod vest af Nymosehaves øvrige bygninger, mod nord af en daginstitution og etageboliger og mod syd af et villaområde ved Herredsvej.

Lokalplanområdet omfatter bygninger, der oprindeligt blev anvendt til skole (Mosegårdsskolen). Skolen blev opført i 1950 omkring et kileformet gårdrum, delvist oven på det nedlagte befæstningsanlæg, Vangede Batteri. Skolekomplekset består af skolebetjentens bolig (Stolpehøj 152), gymnastikbygningen, der udgør gårdens sydlige afgrænsning, og den nordlige hovedbygning, med klasselokaler, forsamlingsrum, m.m., der i dag er indrettet til plejeboliger.

Gymnastikbygningen bruges til idrætsformål som kommunale idrætsstilbud og udlånes til foreninger. Skolebetjentboligen benyttes som selvstændig bolig uden tilknytning til de øvrige bygninger.

Resterne af Vangede Batteri er fredet, og lokalplanen omfatter en del af fredningens afgrænsning. Lokalplanen giver dog ikke mulighed for etablering af nye anlæg inden for fredningsafgrænsningen. Derudover afkaster anlægget to beskyttelseslinjer i henhold til Lov om Naturbeskyttelse, hhv. skovbeskyttelseslinje og fortidsmindelinje.



Figur 2: Lokalplanområdet med byggefelter

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af 24 nye ældreboliger inden for området. Derudover er det lokalplanens formål, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i og omkring området.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesmæssig fortætning af området ved opførelse af op til 2.200 m² nye boliger. Boligerne placeres to steder i hhv. skolegårdens østlige del, ud mod Vangede Batteri, og den nordlige del af parkeringspladsen placeret nordøst for hovedbygningen. De to bygninger vil få nogenlunde samme omfang. De nye bygninger kan opføres i op til 3 etager i byggefelt A og op til 4 etager plus tagkonstruktion i byggefelt B.

Ikke Teknisk Resumé

Lys- og skyggeforhold

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af forholdsvis høje bebyggelser omgivet både af lav spredt villabebyggelse mod syd og tættere bebyggelse mod nord og vest. Øst for ligger et grønt område, og mod nord ligger børneinstitutioner og lejlighedsbebyggelse.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget

De i planerne muliggjorte bygningsanlæg vil overordnet medføre en mindre påvirkning af daglysforholdene i området. Påvirkningen er mest markant i vinterhalvåret, når solen står lavest og dermed kaster de længste skygger. Dette skal dog også ses i forhold til, at der, statistisk set, er færre solskinsdage i vinterhalvåret.

Den væsentligste, lokale påvirkning af lysforholdene, findes i haven tilhørende børneinstitutionen beliggende nord for lokalplanens byggefelt. Derudover vil seks af de eksisterende, sydvendte boliger indenfor lokalplanområdet på vinterformiddage have færre timer med direkte solskin.

Det nye byggeri i den nordøstlige del af lokalplanområdet vil være påvirket af skyggen fra hovedbygningen på eftermiddage en væsentlig del af året.

Skyggediagrammer er vedlagt som bilag 1. Bilag 2 viser skyggepåvirkningen af de eksisterende sydvendte boliger i Hovedbygningen, Stolpehøj 148.

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv

To forhold beskrives i dette afsnit: Kulturarven i forhold til de arkæologiske hensyn og den arkitektoniske værdi i forhold til de eksisterende bygninger i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet og de udlagte byggefelter ligger oven på rester af et befæstningsanlæg (Vangede Batteri), der blev tildækket ved opførelsen af Mosegårdsskolen i 1950.

Lokalplanområdet er domineret af tidstypisk bebyggelse fra omkring 1950 af høj arkitektonisk værdi. Bebyggelsen er primært murede bygninger med saddeltag/taghældning. Den tidligere Mosegårdsskole er bevaringsværdig, hvilket især skyldes den kulturhistoriske værdi, der ligger i skolefunktionen.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget

Lokalplanen inddrager ikke det fredede område til nye anlæg. Der kan dog ifølge planforslagene opføres ny bebyggelse oven på befæstningsanlæggets tidligere afgrænsning, hvorfor Kroppedal museum skal have mulighed for at overvåge anlægsarbejdet.

Påvirkningen af de bevaringsværdige bygninger er i lokalplanen søgt minimeret gennem bestemmelser, der sikrer, at områdets vigtigste arkitektoniske træk videreføres. Lokalplanen sikrer dermed, at ny bebyggelse opføres med facader i gule mursten. Desuden sikres i lokalplanen, at ny bebyggelse i højden ikke overstiger de eksisterende bygninger.

Visualiseringer af et potentielt byggeri er vedlagt som bilag 3.

Kumulative effekter

Det vurderes, at miljøpåvirkningerne ikke vil have kumulative effekter.

Alternativer

I miljøvurderingen skal der indgå rimelige alternativer, herunder 0-alternativ, der anvendes som sammenligningsgrundlag i vurderingerne af den potentielle miljøpåvirkning.

Der er forud for udarbejdelsen af planforslagene afprøvet forskellige modeller for placering og omfang af ny bebyggelse. Det valgte alternativ er valgt, idet det er vurderet at medføre de bedst mulige lysforhold for eksisterende og kommende boliger og den mest begrænsede påvirkning af det bevaringsværdige bygningskompleks.

0-alternativet betegner den potentielle miljøpåvirkning, i tilfælde af at planen ikke vedtages. Denne situation skal ses i forhold til de behov, der ligger til grund for planen, behovet for at kunne tilbyde boliger til kommunens ældre borgere og det deraf følgende behov for fortætning.

I 0-alternativet ville der således skulle findes en alternativ placering af boliger inden for Gentofte Kommune og gerne indenfor Vangedes lokalområde. Idet Gentofte Kommune er fuldt udbygget, råder kommunen kun over få ubebyggede arealer, hvoraf kun enkelte har kunnet findes egnede.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forslag til Lokalplan 413 for et område ved Stolpehøj og forslag til Kommuneplantillæg 12 er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10. maj 2017, med senere ændringer), da planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og arealanvendelser.

Afgrænsning

I henhold til Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, er lokalplanforslaget screenet for potentielle påvirkninger af miljøet. På baggrund af screeningen er der foretaget en afgrænsning af emner med det formål at fastlægge hvilke miljøfaktorer, der skal indgå i miljørapporten. Screening og afgrænsning er sendt i høring hos de berørte myndigheder.

Miljøfaktorer, der er vurderet ikke at være relevante, behandles ikke yderligere. De miljøfaktorer, der er fundet relevante for miljørapporten, er:

- Lys- og skyggeforhold
- Arkitektur og Kulturarv

Screening og afgrænsning har været sendt i høring hos følgende myndigheder:

- Gentofte Kommune, Natur og Miljø (Miljømyndighed)
- Gentofte Kommune, Park og Vej (Vejmyndighed)
- Kroppedal Museum (Egnsmuseum, Vangede Batteri)
- Slots- og Kulturstyrelsen (Fredningsmyndighed, Vangede Batteri)

- Miljøstyrelsen (Overordnet myndighed for beskyttelseslinjer i hh.t. Lov om Naturbeskyttelse)

Metode

Beskrivelsen af miljøstatus er begrænset til at omfatte de i afgrænsningen udvalgte miljøfaktorer, og miljøvurderingen behandler de udvalgte miljøfaktorer på et overordnet niveau, der svarer til planforslagenes niveau.

Der er en kort beskrivelse af de overordnede planlægnings- og lovgivningsmæssige forhold, der er relevante i forhold til planforslagene, herunder Fingerplan 2017 og Gentofte Kommunes Kommuneplan 2017. I beskrivelsen af forholdet til anden planlægning vurderes, om lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den beskrevne planlægning.

I miljøvurderingen er først beskrevet de eksisterende forhold og dernæst den potentielle påvirkning ved planforslagene.

Forhold til anden planlægning

I det følgende beskrives de overordnede planer for lokalplanområdet, heriblandt Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune og statslige planer, som Fingerplan 2017.

Vandområdeplan 2015-2021

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanerne for anden planperiode er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanerne for første planperiode og gælder fra 2015 – 2021. Lokalplanområdet er ikke omfattet af vandområdeplan 2015-2021.

Fingerplan 2017

Fingerplanen beskriver den overordnede planlægning for hovedstadsområdet. Lokalplanområdet er beliggende inden for Fingerplanens indre storbyområde (Håndfladen). Inden for det indre storbyområde, skal planlægningen sikre at byudvikling sker inden for den eksisterende byzone og med hensyntagen til mulighederne for at styrke den kollektive trafik. Derudover skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed.

Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet i kommuneplanen. Lokalplanområdet er placeret i stationsnært område.

Fingerplanen har fokus på den grønne og blå planlægning i hovedstadsområdet, klimatilpasning og kvalitet i de grønne kiler, grønne bykiler, byomdannelse og ny byudvikling, erhvervsudvikling og lokalisering. Grønne bykiler blev introduceret som et nyt begreb i Fingerplan 2013 og er videreført i Fingerplan 2017. I Gentofte Kommune drejer det sig om områder der allerede indholdsmæssigt indgår i kommunens grønne struktur. Lokalplanområdet er ikke omfattet heraf.

Kommuneplan 2017 for Gentofte Kommune

Kommuneplanen fastlægger hovedstrukturen for de overordnede mål med kommunens udvikling og arealanvendelse. Derudover består planen af visioner og politiske mål, retningslinjer samt rammer for den underliggende planlægning og fastlægger de overordnede ønsker til kommunens udvikling.

I kommuneplanen udpeges de stationsnære områder og stationsnære kerneområder, i henhold til Fingerplanens bestemmelser. Lokalplanområdet ligger i stationsnært område.

Lokalplanområdet er i henhold til Kommuneplan 2017 beliggende i rammeområde 6.D4, der er udlagt til offentlige formål i form af sociale institutioner – herunder ældreboliger. Kommuneplanrammen fastsætter for ejendomme i området den maksimale bebyggelsesprocent til 40, den maksimale bygningshøjde til 12 meter og det maksimale etageantal til 3.

Kommuneplantillæg 12 ændrer rammebestemmelserne for lokalplanområdet, og det er en forudsætning for Lokalplan 413's vedtagelse, at kommuneplantillægget ligeledes vedtages.

Kommuneplantillægget hæver de bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for lokalplanområdet. Den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 70, den maksimale bygningshøjde til 16 m og det maksimale etageantal til 4. Samtidig sænkes de bebyggelsesregulerende forhold i resten af det tidligere rammeområde (resten af Nymosehave og de nordfor liggende institutioner) for bedre at afspejle de eksisterende forhold.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet og de i den udlagte byggefelt er i kraft af Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 934 af 27. juni 2017) omfattet af hhv. en skovbeskyttelseslinje og en fortidsmindebeskyttelseslinje. Begge beskyttelseslinjer afkastes af Vangede Batteri, beliggende øst for lokalplanområdet.

Formålet med beskyttelseslinjerne er blandt andet at beskytte naturens landskabelige og kulturhistoriske værdier, at sikre offentlighedens adgang og det frie udsyn til de grønne områder.



Figur 3: Kort over naturbeskyttelseslinjer

Lokalplanens byggefelter er beliggende helt inden for fortidsmindelinjen og delvist inden for skovbyggelinjen. Området omkring Vangede Batteri er dog allerede tæt bebygget, og det vurderes, at lokalplanen ikke vil have en større påvirkning af de forhold som beskyttelseslinjerne har til hensigt at sikre.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af Gentofte Spildevandsplan 2015-18. Spildevandsplanen har blandt andet følgende mål for håndtering af spildevand: Fastholde sikker og effektiv bortledning af spildevand og bidrage til klimatilpasning. Målene kan opnås ved flere strategier, blandt andet ved at håndtere regnvand lokalt, håndtere ekstremregn og separere vejvand.

Kommuneplanen fastlægger bl.a., at øget regnvandsafstrømning fra veje og befæstede arealer i byen skal reguleres ved hjælp af bl.a. ændrede vejprofiler, så vandet ledes hen til mindre sårbare områder, som eks. 10 rekreative områder og sportsarealer. Derudover skal regnvandet så vidt muligt afkobles fra spildevandssystemet og enten nedsives lokalt, håndteres ved en overfladeløsning eller i et separat regnvandssystem. For områder med drikkevandsinteresser skal det sikres, at etablering af nedsivningsløsninger for regnvand sker uden risiko for forurening af grundvandet.

Nybyggeri skal etableres med et tostrengt system til håndtering af spildevand, således at regnvand kan separeres, når spildevandssystemet giver mulighed herfor. Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med moderat nedsivningspotentiale.

I lokalplanforslagets redegørelse er beskrevet de overordnede rammer for mulige LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) til håndtering af regnvand.

Lys- og skyggeforhold

Eksisterende forhold

Øst for lokalplanområdet ligger Vangede Batteri, der fremstår som et grønt område, med spredte, primært fuldt udvoksede træer. Nord for ligger to institutionsbyggerier i 1 - 2 etager og nord for disse etageboliger i 3 etager. Mod vest ligger pleje- og plejehjemsboliger i 2 etager, og mod syd ligger villabebyggelse i 1 - 2 etager.

Lokalplanområdet udgøres af den tidligere Mosegårdsskoles bygninger. Hovedbygningen, der i dag indeholder en del af plejeboligerne Nymosehave, er opført i 3 etager i den nordlige del af området. I den sydlige del – nord for villaejendommenes baghaver – ligger gymnastikbygningen, opført i 2 etager.

Alle bygninger i området har saddeltag, valmet tag eller en anden form for hældende tagkonstruktion.

Af større træer eksisterer 3 løvtræer nordøst for hovedbygningen og et løvtræ i den smalle, vestlige ende af skolegården.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser de direkte skygger i en situation, hvor der er opført det forventede antal kvadratmeter, og ny bebyggelse er placeret mindst optimalt i forhold til skyggegener og lokalplanforslagets bestemmelser. Diagrammerne er vedlagt som bilag 1. Derudover er foretaget observationer ved hjælp af en digital bygningsmodel, visende både nye og eksisterende bygninger, samt den mest markante bevoksning.

Lokalplan 413 muliggør opførelse af bebyggelse i 4 etager og saddeltagskonstruktion nordøst for hovedbygningen og 3 etager med fladt tag i den brede, østlige ende af skolegården. Byggefelterne er beliggende i lokalplanområdets østlige og nordøstlige dele. Planen vil således ikke påvirke naboområderne mod vest og syd.

Skyggediagrammer er vedlagt som bilag 1. Bilag 2 indeholder illustrationer af skyggepåvirkningen for de eksisterende sydvendte boliger i hovedbygningen.

Byggefelt A - skolegården

Byggefelt A, placeret i skolegården, muliggør bebyggelse ca. 12 m vest for Vangede Batteri og 9 m fra skolens hovedbygning. Da byggefeltet er beliggende nord for gymnastikbygningen, vurderes det, at denne ikke vil påvirkes af planen.

Grundet afstanden til de eksisterende boliger i hovedbygningen vil den ny bebyggelse kun kaste skygge på den østlige halvdel af de sydvendte boliger og kun om formiddagen i vinterhalvåret. De fleste boliger vurderes kun at blive påvirket i årets tre mørkeste måneder. Da den ny bebyggelse ikke må opføres højere end tre etager, vil de øverste boliger slet ikke påvirkes.

Det ses af skyggediagrammerne, at ny bebyggelse på eftermiddage i vinterhalvåret vil kaste en skygge i retning mod det grønne område Vangede Batteri. Grundet det mellemliggende vejareal vil skyggepåvirkningen dog kun omfatte en begrænset del af det grønne område.

Gymnastikbygningen vil i vinterhalvårets aftener kaste en skygge på den nye bebyggelses nederste etager.

Byggefelt B – nordøstlige byggefelt

Det nordøstlige byggefelt er placeret tæt på ejendommens nordligste skel. Den nordlige naboejendom fungerer i dag som børneinstitution. Det ses af skyggediagrammerne, at institutionshavens østlige del i store dele af året vil ligge i skygge af det nye byggeri. Idet det eksisterende byggeri (hovedbygningen) kaster en skygge i haven, vil denne del af haven, med gennemførelsen af lokalplanen, være skyggelagt store dele af året.

Den øst for byggefeltet beliggende institution ses, grundet afstanden til byggefeltet (ca. 13 m), ikke at opleve de store skyggegener ved lokalplanens gennemførelse. Det samme vurderes for de nordfor liggende etageboliger, hvis østvendte facade dog på vinterdage kan opleve en skygge.

Den nye bebyggelse kan placeres tæt på hovedbygningen. Bebyggelsen vil derfor ligge i skygge af hovedbygningen om eftermiddagen i store dele af året. Ved den kommende udformning og indretning af byggeriet vil der derfor skulle tages særlige hensyn til skyggepåvirkningen fra den eksisterende bygning.

Arkitektonisk kvalitet og kulturarv

Vangede Batteri

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende øst for Vangede Batteri, der er en del af Københavns Nyere Befæstning. Batteriet havde oprindeligt en større udstrækning end den nuværende fredningsafgrænsning, da dele af skolekomplekset fra 1950 er opført oven på en del af batteriets tidligere anlæg.

Batteriet afkaster også en fortidsmindebeskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 934 af 27. juni 2017). Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindets værdi som landskabsselement, herunder at sikre til- og udsyn fra mindet.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget

Lokalplanen muliggør ikke anlæg oven på dele af fæstningsanlægget, der ikke allerede er bebygget eller belagt på anden vis. Lokalplanen påvirker derfor ikke fortidsmindefredningen.

Det kan ikke udelukkes, at der kan findes spor af fæstningsanlægget ved udgravning til nyt byggeri inden for lokalplanens byggefelt. Kroppedal Museum, der er egnsmuseum, skal derfor have mulighed for at overvåge anlægsarbejdet – se afsnittet Overvågning nedenfor.

Området omkring Vangede Batteri, inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, er i dag udbygget med boliger og institutioner. Befæstningsanlæggets landskabelige værdi påvirkes derfor ikke set fra det offentlige rum. Udsigten til batteriet fra de eksisterende boliger i hovedbygningen vil dog påvirkes af den muliggjorte bebyggelse i skolegården.

Mosegårdsskolen

Eksisterende forhold

I Kommuneplan 2017 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Den tidligere Mosegårdsskoles bygninger (Stolpehøj 148 – 150) er udpeget som bevaringsværdig med middel bevaringsværdi (4). Vurderingen er primært givet på baggrund af bygningernes kulturhistorie, som tidligere skolebygninger. Denne historie giver sig til kende arkitektonisk, primært gennem bygningernes interne komposition omkring skolegården.

Det bevaringsværdige skolekompleks består af tre bygninger, den nordlige hovedbygning med undervisningslokaler, gymnastikbygningen, der afgrænser gården mod syd og skolebetjentens bolig, der ligger syd for gymnastikbygning ud mod Stolpehøj. Hele komplekset er bygget sammen af fritstående mure, der samtidig afgrænser skolegården.

Skolen er bygget op omkring en kileformet gård, der åbner sig imod Vangede Batteri og Stolpehøj. Gårdens smallere vestlige ende afsluttes i et cirkelslag med en central port, der oprindeligt har ledt ud til de tilhørende idrætsbaner. Hovedbygningens tagryg er – bortset fra de største trækrøner ved Vangede Batteri – det højeste punkt i området og kan ses flere steder fra de omkringliggende veje.

Området nord og vest for Vangede Batteri er præget af boligblokke. Mest fremtrædende er de rødmurede blokke nord for lokalplanområdet, der er opført i samme periode som Mosegårdsskolen. Både skolen og boligerne fremstår tidstypisk og i høj arkitektonisk kvalitet.

De fleste omkringliggende byggerier fremstår desuden med murede facader og saddeltage med teglbelægning.

Miljøvurdering af den potentielle påvirkning ved planforslaget

Lokalplanen muliggør opførelse af ny bebyggelse i skolegårdens østlige ende, der er den bredeste ende og nordøst for hovedbygningen. For at muliggøre byggeriet i gården, giver lokalplanen mulighed for, at den østlige mur omkring skolegården kan rives ned.

På grund af placeringen og den fælles funktion (ældreboliger), vil de nye bebyggelser opleves som en del af det samlede bygningskompleks.

Planforslagernes påvirkning af områdets arkitektoniske værdi minimeres gennem bestemmelser, der sikrer, at de væsentligste, karakteristiske bygningsmæssige detaljer, fastholdes og videreføres.

Lokalplanen fastsætter at ny bebyggelse i højden ikke må overskride højden på skolebygningerne, samt at bebyggelsen i byggefelt B opføres med teglbeklædte saddeltage, som er typisk for området. I byggefelt A skal byggeri opføres med fladt tag, da den særlige placering i forhold til skolekomplekset bedst modsvarer af et byggeri, der på denne måde underordner sig hovedbygningen.

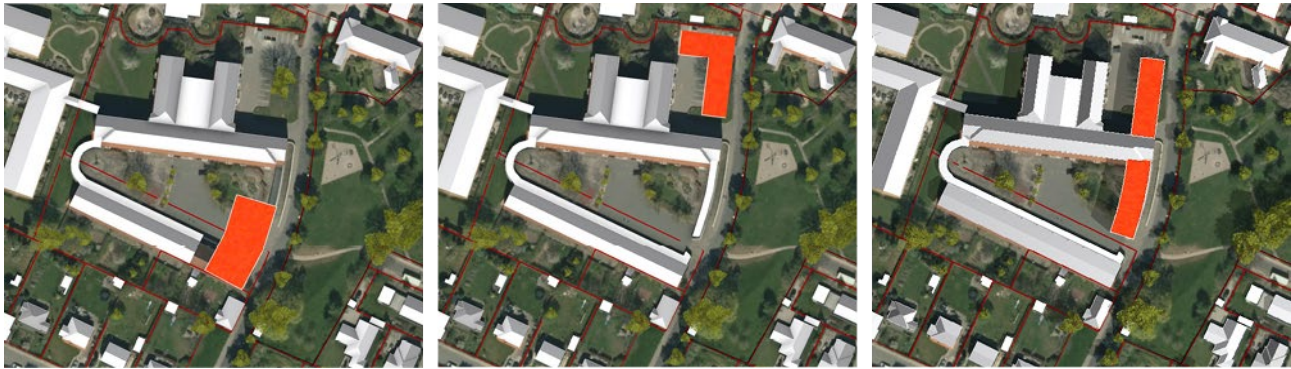
Facader skal opføres i gule mursten og i øvrigt stilles krav om, at bebyggelsen opføres i tidstypisk arkitektonisk sprog af høj kvalitet.

Det er vurderet, at den øgede fortætning, i form af boliger, vil forøge livet i området. Vangede Batteri, der er et forholdsvist begrænset udnyttet, grønt område, vil dermed komme flere til glæde.

Visualiseringer af bygningsstørrelser er vedlagt som bilag 3.

Alternativer

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg, er udarbejdet flere scenarier for bebyggelse inden for området. Nedenfor er vist de tre overordnede alternative bebyggelsesplaner, der blev undersøgt. Nye bebyggelser er vist med røde tage.



Alternativ A
Figur 4: Alternative bebyggelsesplaner

Alternativ B

Alternativ C

I alternativ A nedrives en tredjedel af den bevaringsværdige gymnastikbygning, og der placeres en treetagers bebyggelse i den sydøstlige del af gården. Alternativet medfører en negativ påvirkning af det sociale miljø, i kraft af at området ville have færre faciliteter til de idrætsarrangementer, som gymnastikbygningen anvendes til. Primært grundet dette forhold, sammen med den delvise nedrivning af en bevaringsværdig bygning, vurderedes alternativ A derfor ikke at være det mest hensigtsmæssige.

I alternativ B placeredes en fireetagers bebyggelse nordøst for hovedbygningen. Det vurderedes, at det resulterende gårdrum mellem hovedbygningen og den nye bebyggelse havde så begrænsende dimensioner, at de eksisterende plejeboliger ville opnå en væsentlig negativ påvirkning af deres lysforhold. Derudover vurderedes, at det var tvivlsomt, at der kunne opnås tilstrækkelige lysforhold i de nye boliger. Alternativ B vurderedes derfor ikke at være en reel mulighed.

I alternativ C placeres en fireetagers bebyggelse i nord- og sydgående retning, som forlængelse af hovedbygningens østlige ende. Byggefeltet er i dette scenarie større, idet der er kompenseret for nedlæggelsen af tre eksisterende boliger i hovedbygningen. Bebyggelsens nordlige forlængelse skaber de samme negative lysforhold som alternativ B. Det vurderedes, at sammenbygningen med hovedbygningen ikke var ønskværdig grundet påvirkningen af den bevaringsværdige arkitektur.

0-alternativet er betegnelsen for den mulighed, at planen ikke vedtages. 0-alternativet skal ses i forhold til de behov, der ligger til grund for planen. Der er i Gentofte Kommune et behov for flere ældreboliger, blandt andet i Vangedeområdet. Såfremt planforslagene ikke vedtages, ville kommunen være nødt til at finde en alternativ placering til de nye boliger.

Gentofte Kommune er fuldt udbygget, og kommunen råder kun over få ubebyggede arealer. Der er derfor kun fundet få egnede muligheder for placering af nye pleje- og ældreboliger inden for kommunens grænser.

Sammenfatning

Det vurderes, at skyggegenerne i forbindelse med realisering af lokalplanen er begrænsede for boligerne i området. Påvirkningen af den østlige del af opholds-/legearealerne tilknyttet den nordfor liggende børneinstitution vil være en markant begrænsning af solskinstimer, der ikke ses at kunne reduceres.

Den samlede påvirkning af arkitektur og kulturarv minimeres som følge af lokalplanens bestemmelser om bygningsmæssig tilpasning.

Kumulative effekter

Der ses ikke at være kumulative effekter.

Overvågning

Lokalplanen sætter rammerne for den videre realisering af bebyggelse i området. Det vurderes derfor, at der ikke på dette niveau af planlægningen er behov for særlig overvågning.

Overvågning af lokalplanens indvirkninger på miljøet vil ske gennem lovgivning, der særskilt regulerer de forskellige aktiviteter, herunder den kommunale kontrol med overholdelse af bestemmelser i lokalplanen og anden lovgivning, eksempelvis Byggeloven.

Overvågning af miljøpåvirkninger i anlægsfasen vil primært ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med anlægsarbejder. Grundet beliggenheden ved Vangede Batteri skal Kroppedal Museum desuden have mulighed for at overvåge arbejdet i anlægsfasen.

Referencer og bilag

Referencer

Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland
Miljø- og Fødevareministeriet, Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning, juni 2016
<https://mst.dk/natur-vand/vandmiljoe/vandomraadeplaner/vandomraadeplaner-2015-2021/vandomraadeplaner-2015-2021/>

Landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning (Fingerplan 2017)
Erhvervsstyrelsen, 2017
https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/fingerplan_2017_0.pdf

Kommuneplan 2017
Gentofte Kommune 2017
<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/plan/37#/>

Vejledninger om bygge- og beskyttelseslinjer
Miljøstyrelsen
<https://mst.dk/natur-vand/natur/landskab/bygge-og-beskyttelseslinjer/>

Atlas over bygninger og bymiljøer
Gentofte Kommune
<http://webatlas.cowi.webhouse.dk/gentofte/>

Gentofte Spildevandsplan 2015-2018
Gentofte Kommune, 2015
<http://www.gentofte.dk/borger/bolig/forsyning/vand-spildevand-og-kloak/spildevandsplan>

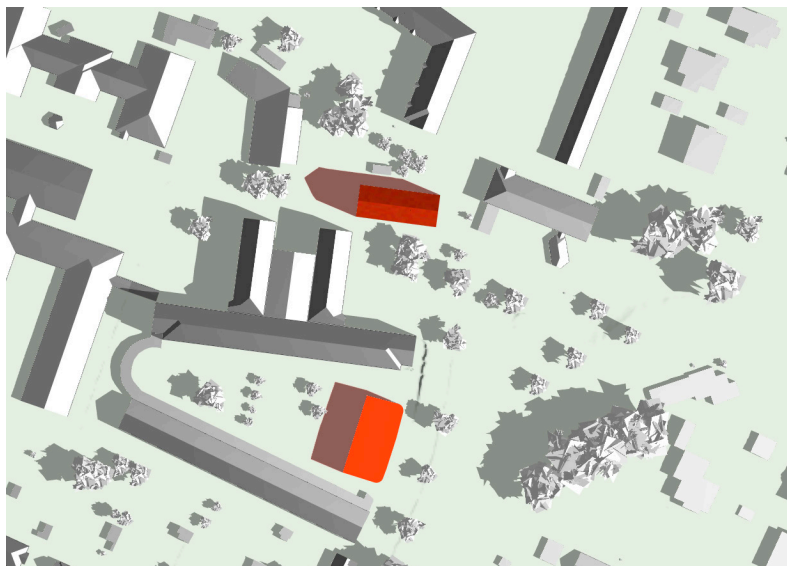
Bilag

Bilag 1: Skyggediagrammer

Bilag 2: Skyggepåvirkning af eksisterende sydvendte boliger på Stolpehøj 148

Bilag 3: Visualiseringer af bygningskroppe

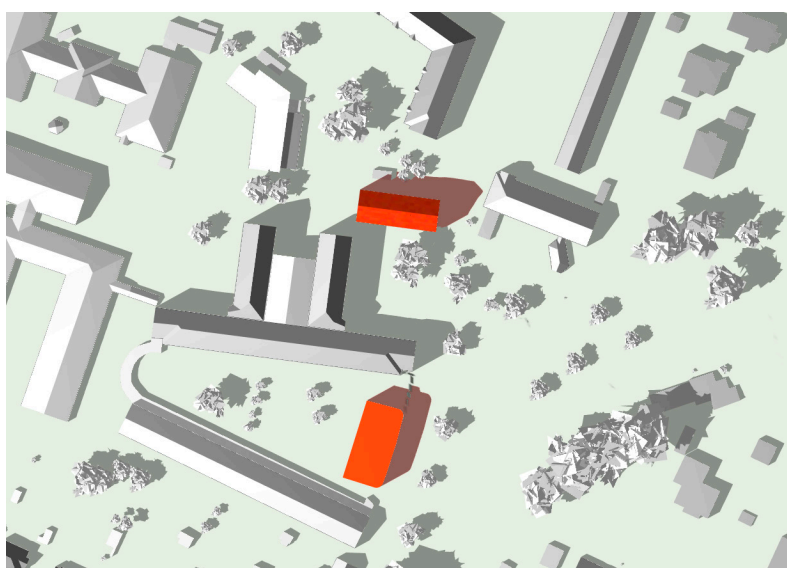
Bilagene er udarbejdet af Gentofte Kommune, på baggrund af lokalplanforslagets bestemmelser.



10:00

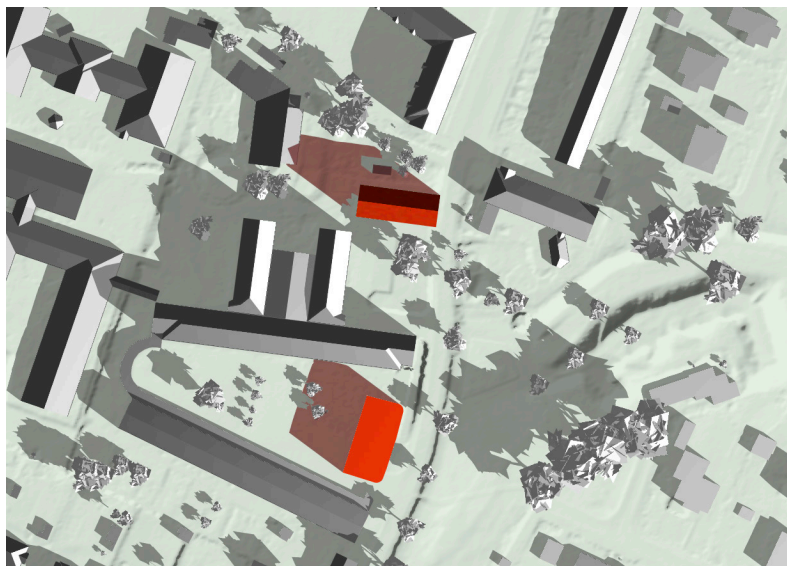


12:00

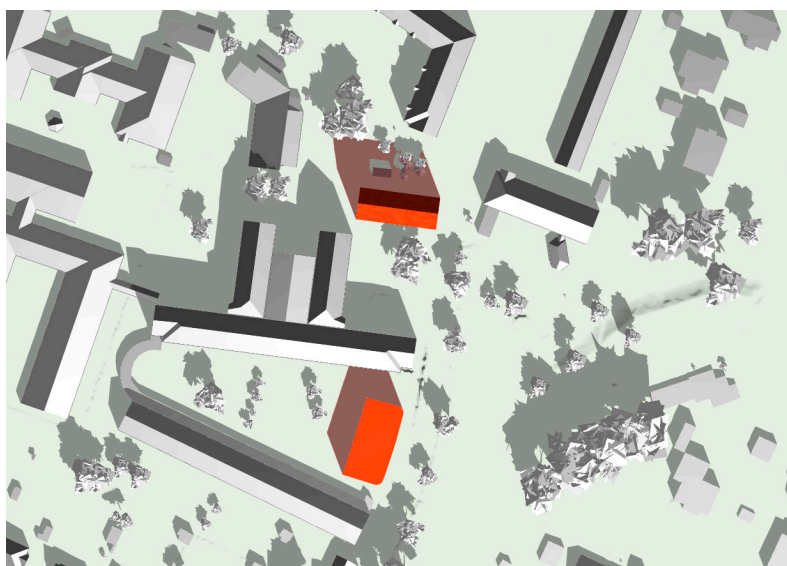


16:00

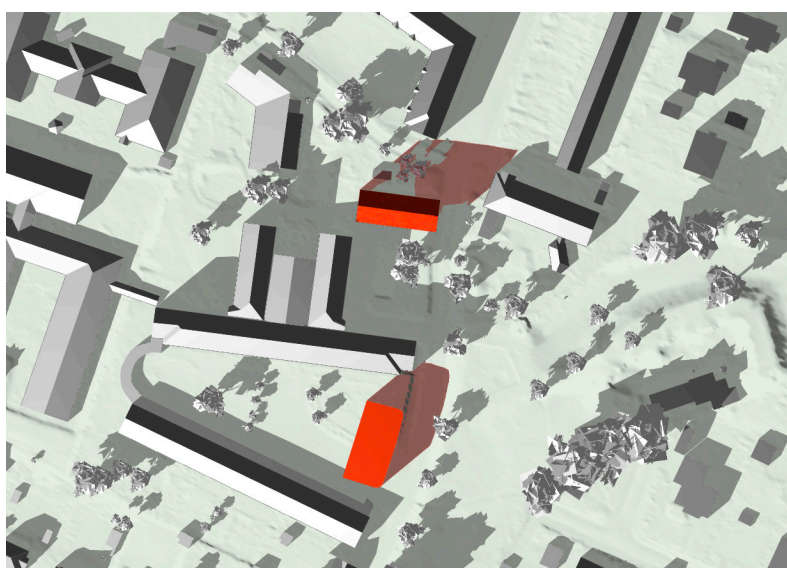
Juni



10:00

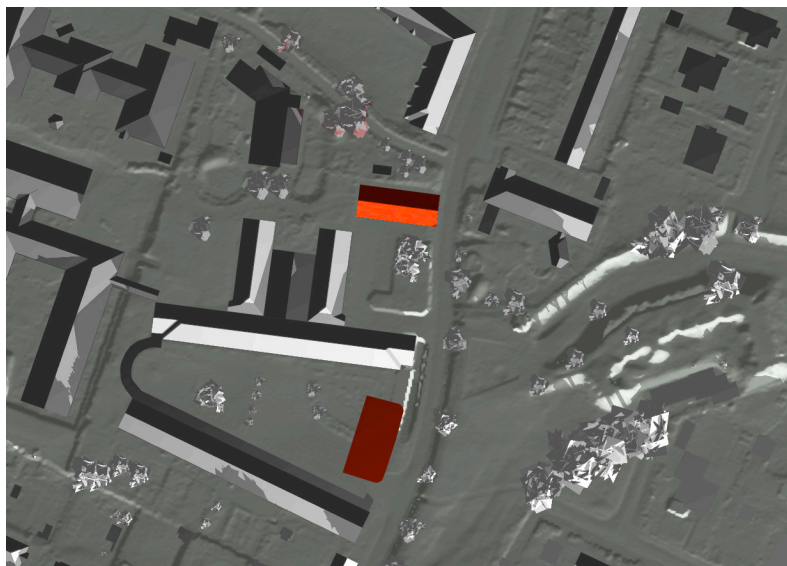


12:00

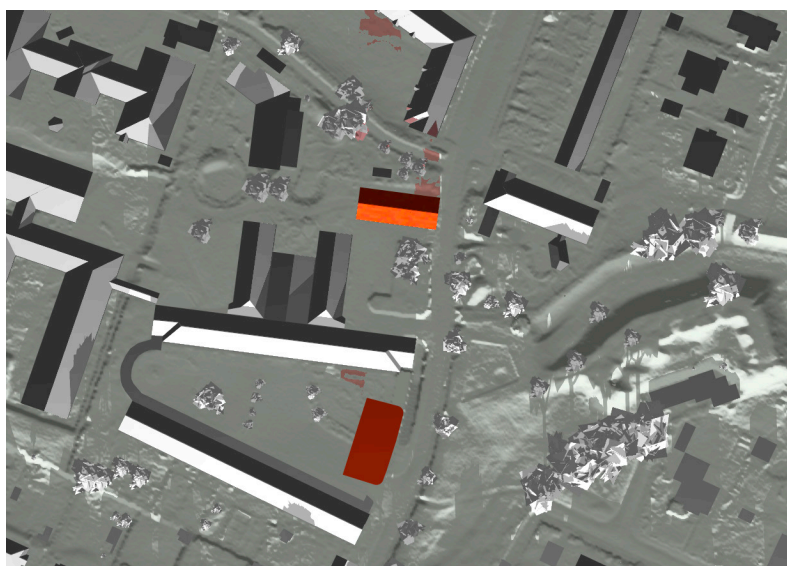


16:00

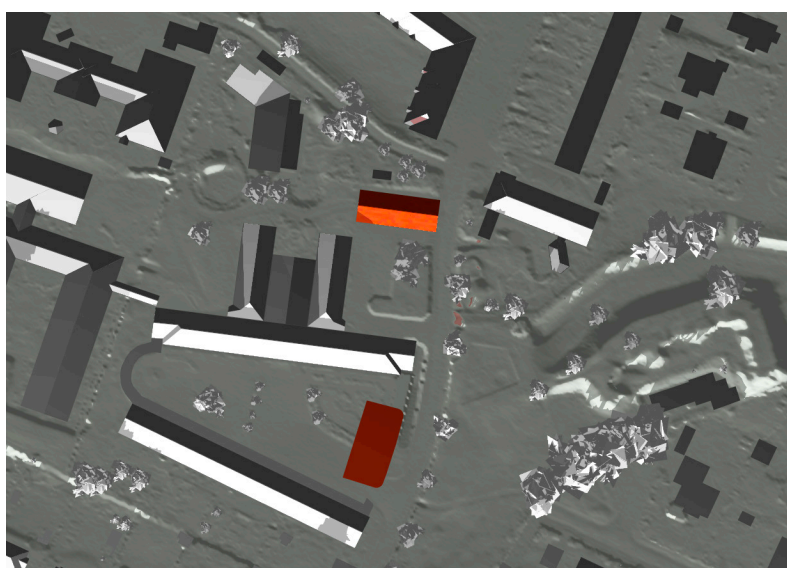
September



10:00

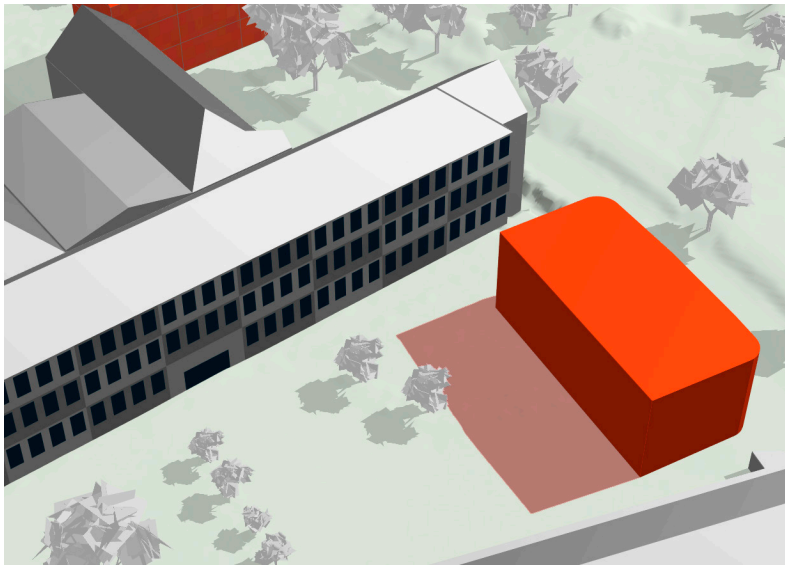


12:00

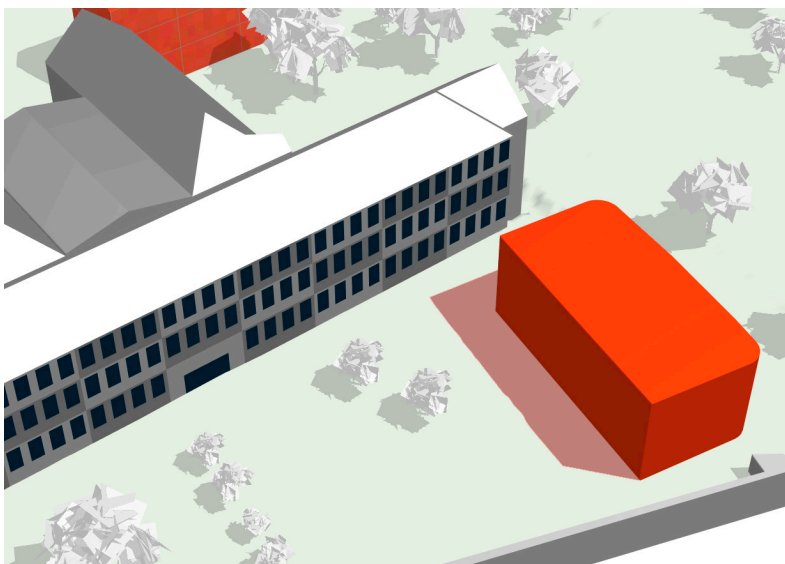


14:00

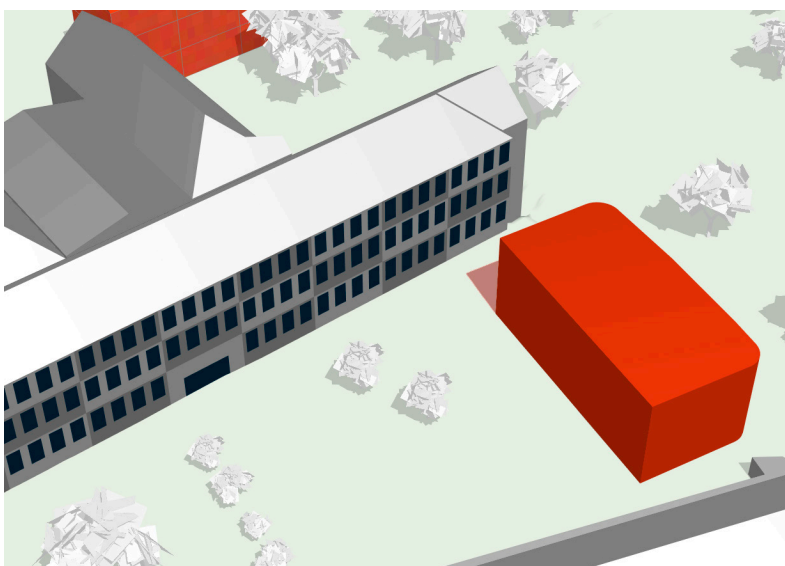
December



10:00

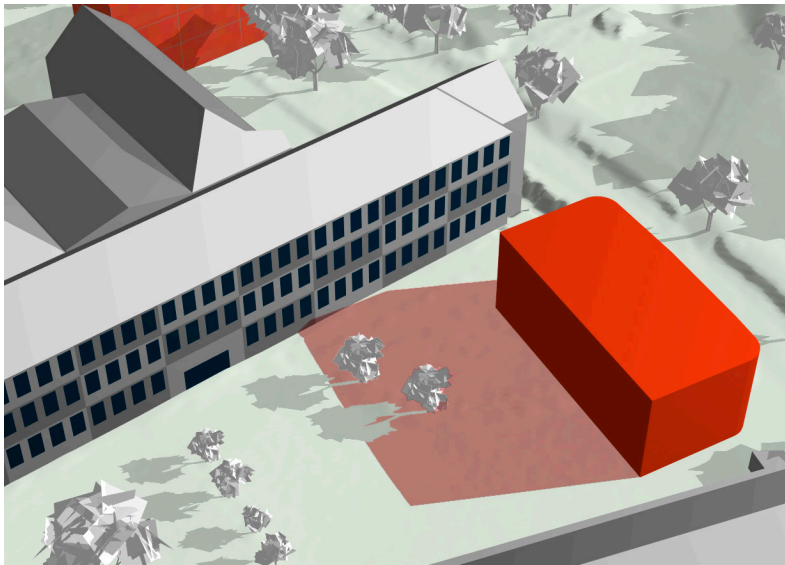


12:00

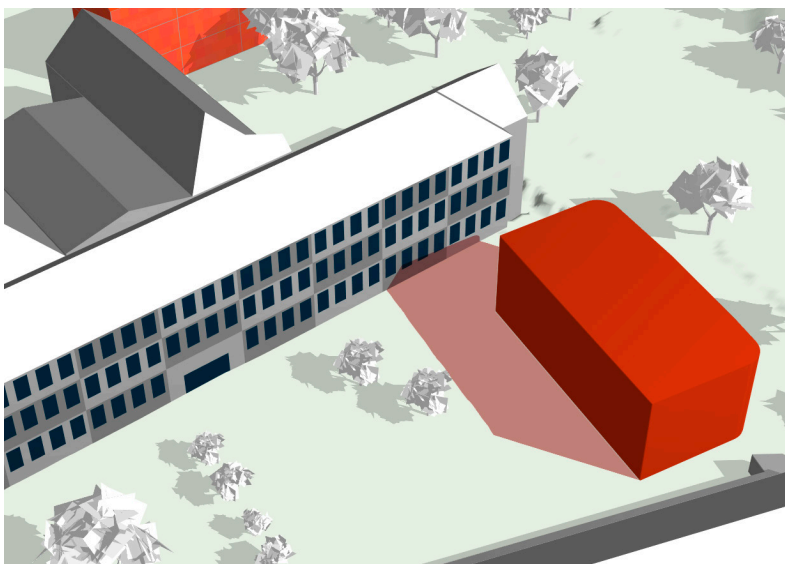


14:00

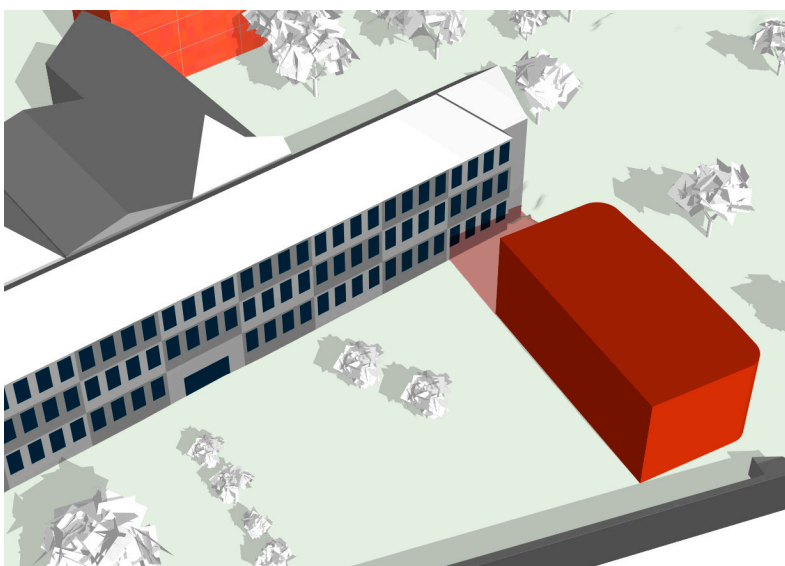
Juni



10:00

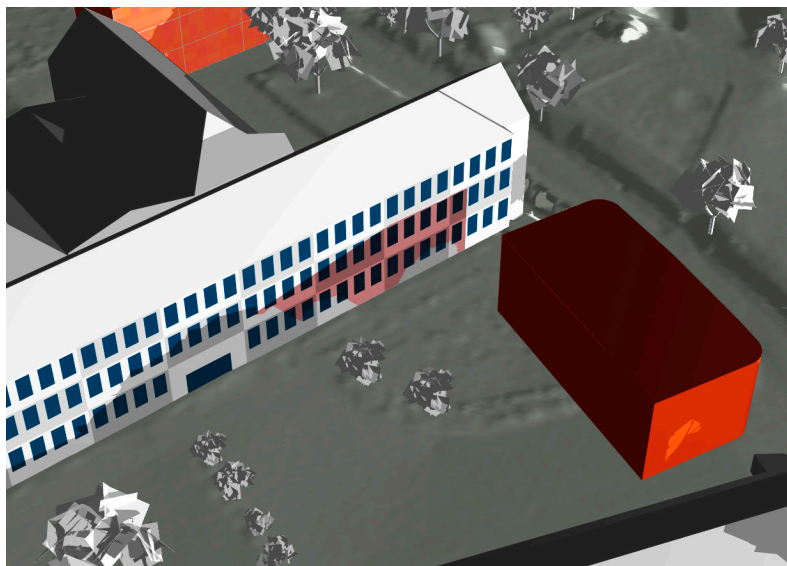


12:00

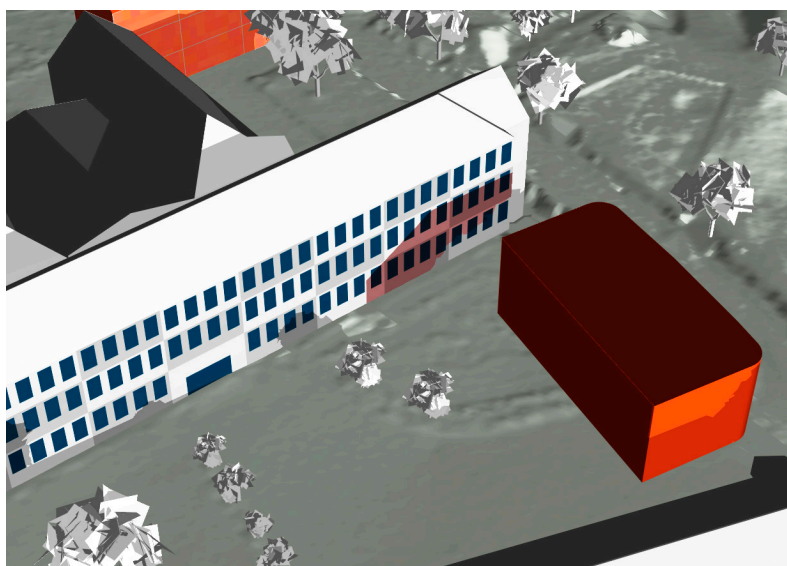


14:00

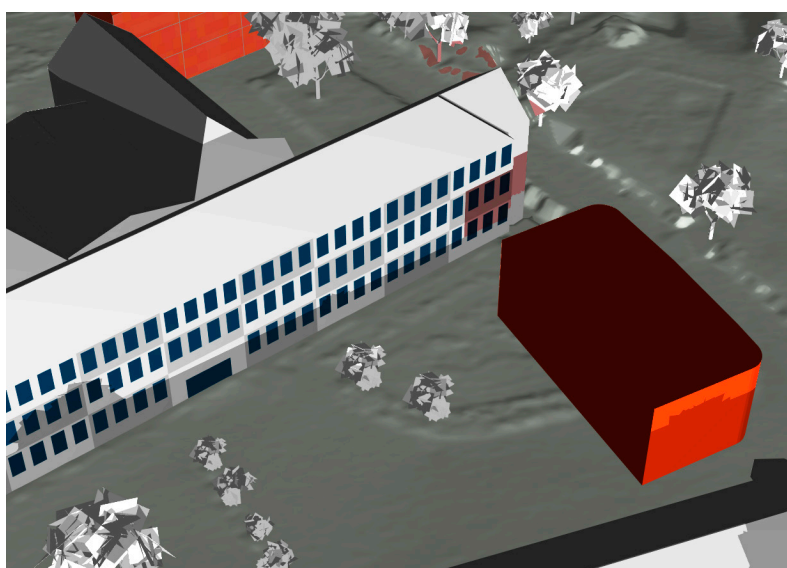
September



10:00



12:00



14:00

December



Byggefelt A - eksempel på fremtidig bebyggelse, Adept Architects



Byggefelt A - eksisterende forhold



Byggefelt B - eksempel på fremtidig bebyggelse, Adept Architects



Byggefelt B - eksisterende forhold