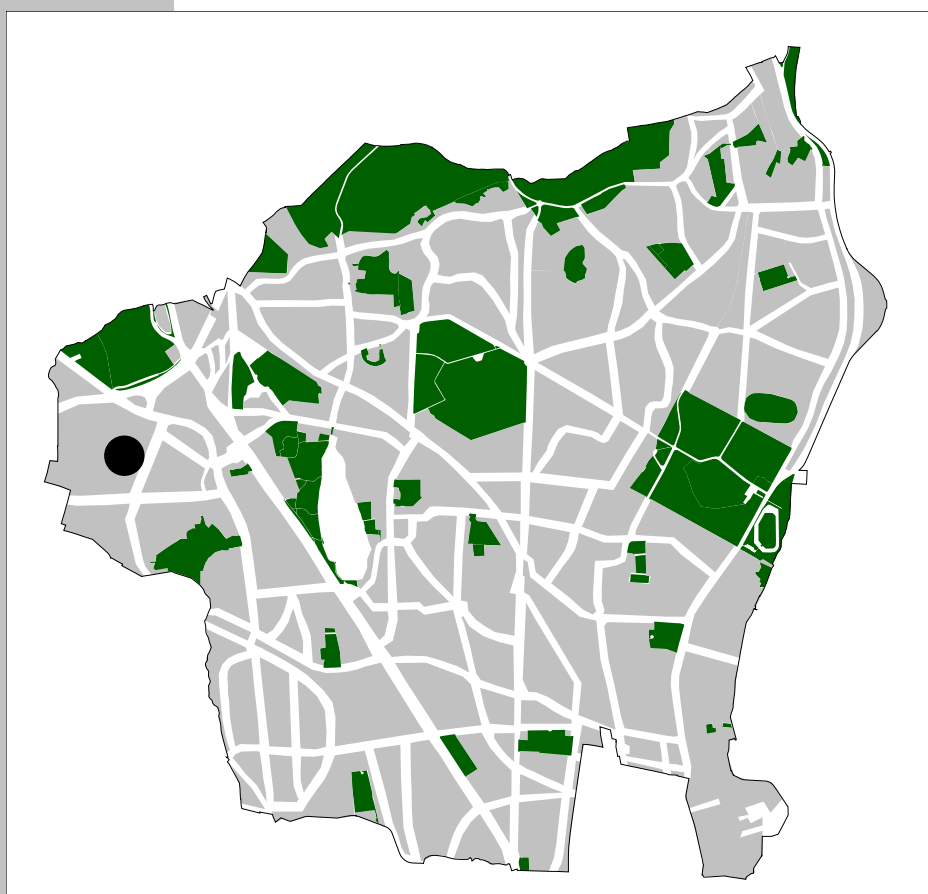


# Lokalplan 363

for et område ved Bank-  
Mikkelsens Vej



GENTOFTE KOMMUNE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 363

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### LOKALPLAN 363

BESTEMMELSER

KORTBILAG 1 OG 2

ILLUSTRATIONSPLAN

TEGNINGSBILAG



# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 363

*for et område ved Bank-Mikkelsens Vej*

## LOKALPLANENS BAGGRUND

I 2013 bevilligede Kommunalbestyrelsen midler til et omfattende moderniserings- og udbygningsprojekt "Det gode liv – i nye rammer" for bo - og dagtilbud og sociale institutioner i et område ved Bank-Mikkelsens Vej. I 2014 blev et udbygningsscenarie med to alternativer for Bank-Mikkelsens Vej området med tilhørende miljøvurdering sendt i høring, samtidig med at der blev indkaldt forslag og ideer til en kommende planlægning for området i henhold til planlovens § 23c.

Efter høringsperioden blev der udarbejdet "Det værdibaserede program" som grundlag for en arkitektkonkurrence. Formålet med en om- og udbygning af området var - udover at skabe tidssvarende fysiske rammer for institutionen -, også at åbne området op og skabe sammenhæng til nærområdet.

Området er ikke omfattet af en lokalplan, hvilket er en forudsætning for at der dels kan ske en om og udbygning til institutionsformål, dels gives mulighed for opførelse af almene familieboliger på et areal ved Sognevej.

Bestemmelserne i denne lokalplan har sit afsæt i arkitektkonkurrencens vinderprojekt "Bank-Mikkelsens Vej - det gode liv i nye "landsby" rammer".

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Vangede bydel og afgrænses mod nord af erhvervsområdet ved Mesterloddan, mod øst af et boligområde med etageejendomme langs Sognevej, mod syd af et boligområde med enfamiliehuse og mod vest af den fredede Gammelmosen.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 8bk, Vangede, og området har et samlet areal på ca. 77.500 m<sup>2</sup> inkl. vej-, sti og parkeringsarealer.

Lokalplanområdet omfatter ca. 50 bygninger og har et samlet etageareal på ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Områdets samlede bebyggelsesprocent er på ca. 21. Bebyggelsen består af Gammelmosarhus og Vangedehuse.



*Gammelmosarhus er opført i perioden 1892-1926, og Vangedehuse er opført i midten af 1960'erne som Vangede Børnehospital. Vangedehuse er i kommuneplanen udpeget som bevarelsesværdig, ikke så meget på grund af de enkelte huses arkitektoniske kvaliteter, men hovedsagelig fordi den samlede bebyggelse danner et helstøbt kompleks i en hestesko omkring en grønning.*



*Gammelmosarhus- hovedbygning*

Gammelmosarhus, som er opført over en årrække i 1892-1926, er områdets ældste byggeri og omfatter områdets oprindelige hovedbygning, i daglig tale

kaldet Slottet. Bebyggelsen består af tre bygninger omkring en gårdsplads og er en del af de Kellerske Åndssvageanstalter. De tre bygninger er i Kommuneatlasen udpeget med en høj bevaringsværdi (karakteren 3).



*Vangedehuse*

Vangedehuse er opført i midten af 1960'erne som Vangede Børnehospital. Denne del af bebyggelsen er i kommuneplanen ligeledes udpeget med høj bevaringsværdi (karakteren 3).

Den angivne bevaringsværdi skyldes ikke så meget den arkitektoniske kvalitet i de enkelte huse, men hovedsaglig at bebyggelsen fra 60'erne er et tidligere og fint eksempel på en tæt/lav bebyggelse, hvor den samlede bebyggelse danner et helstøbt kompleks i en hestesko omkring en grønning.

De mange store træer i området er sammen med bebyggelsens ensartethed og systematiske struktur med til at give området en særlig rumdannende karakter. Bebyggelsesstrukturen skaber mindre uderum af mere privat karakter tæt på husene, samtidig med at bebyggelsen samles omkring den større ubebyggede grønning. Den fredede Gammelmosen med sin høje træbeplantning er også med til at give området en særlig frodig, grøn karakter.

Der er i dag vejadgang til området fra Sognevej og fra Kellersvej.

### **LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er, at skabe det planlægningsmæssige grundlag for en modernisering og udbygning af bo- og dagtilbud og institutioner på Bank-Mikkelsens Vej, i overensstemmelse med den moderniseringsplan "Det gode liv – i nye rammer" som Kommunalbestyrelsen har vedtaget, og som dannede grundlag for den afholdte arkitektkonkurrence.

Lokalplanbestemmelserne tager sit afsæt i arkitektkonkurrencens vinderprojekt "Bank-Mikkelsens Vej - det gode liv i nye "landsby" rammer".



*Illustration fra vinderprojektet*

Den største del af området vil fortsat skulle anvendes til offentlige formål, sociale institutioner, mens et mindre areal ved Sognevej udlægges til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse, der giver mulighed for varierede lejlighedsstørrelser.

En stor del af den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet og der vil blive opført ny bebyggelse, der lever op til de krav, der i dag er til det gode institutionsbyggeri.

For at sikre nogle af de væsentligste miljømæssige kvaliteter, der er i området i dag, herunder en fastholdelse af en historisk kontinuitet, og samtidig give mulighed for opførelse af nybyggeri, der kan leve op til nutidige og fremtidige krav til sociale institutionsområder, fastsætter lokalplanen bestemmelser om både bevaringsværdige bygninger og træer og den nye bebyggelse, der skal erstatte den eksisterende.

Et sammenhængende område af 60'ers bebyggelsen opretholdes og bevares, med de oprindelige rum mellem husene og med et bevaret ydre. Den historiske ældre bebyggelse Gammelmosehus - hovedbygningen og den sydlige længe – udpeges også som bevaringsværdige.

For at sikre bevaringsværdierne i Gammelmosehus må der kun ske tilbygninger/ændringer på facader, hvis det sker i mindre omfang og udføres i et arkitektonisk princip som neutral addition eller enkel adaptation, der begge ikke bør forskubbe bygningens autenticitet eller balance.

Nybyggeri kan i arkitektonisk forstand godt afvige fra 60'ers bebyggelsen - så det fremstår nutidigt, men ved valg af farver og bygningsskala alligevel relaterer sig til 60'ers bebyggelsen, så det fortsat er oplevelsen af nære haverum og en centralt placeret grønning, der styrker den sammenhængende karakter.

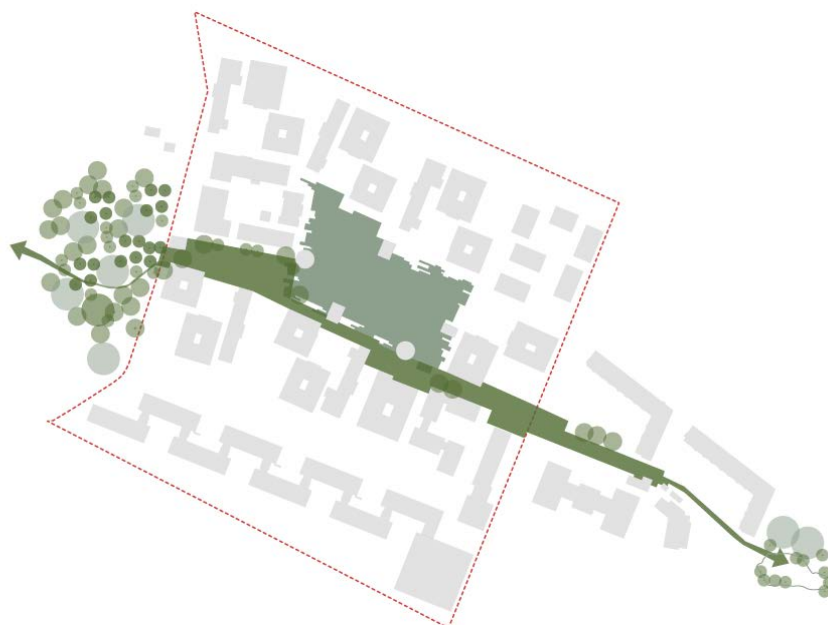


*Illustration fra vinderprojektet*

Den tæt/lave bygningsstruktur som 60'ers bebyggelsen er udtryk for opretholdes som et samlet hovedgreb for hele området, således at den sammenhængende karakter, der er områdets bærende bevaringsværdi, bevares.

For at sikre at den eksisterende bebyggelsesstruktur i området med relativ lav bebyggelse omkransende et større fælles opholdsareal også kan genfindes efter nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny, indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer bygningshøjder, farve- og materialevalg samt bebyggelsesstruktur og fastlægger en centralt placeret grønning.

For at opnå en sammenhæng med nærområdet udlægges en privat fællessti gennem lokalplanområdet mellem Sognevej og stien langs Gammelmosen.



*Ny tværfordbindelse til Gammelmosen. Illustration fra vinderprojektet.*

Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse og bevaringsværdige beplantninger og vejadgange til området mv.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### KOMMUNEPLAN 2013

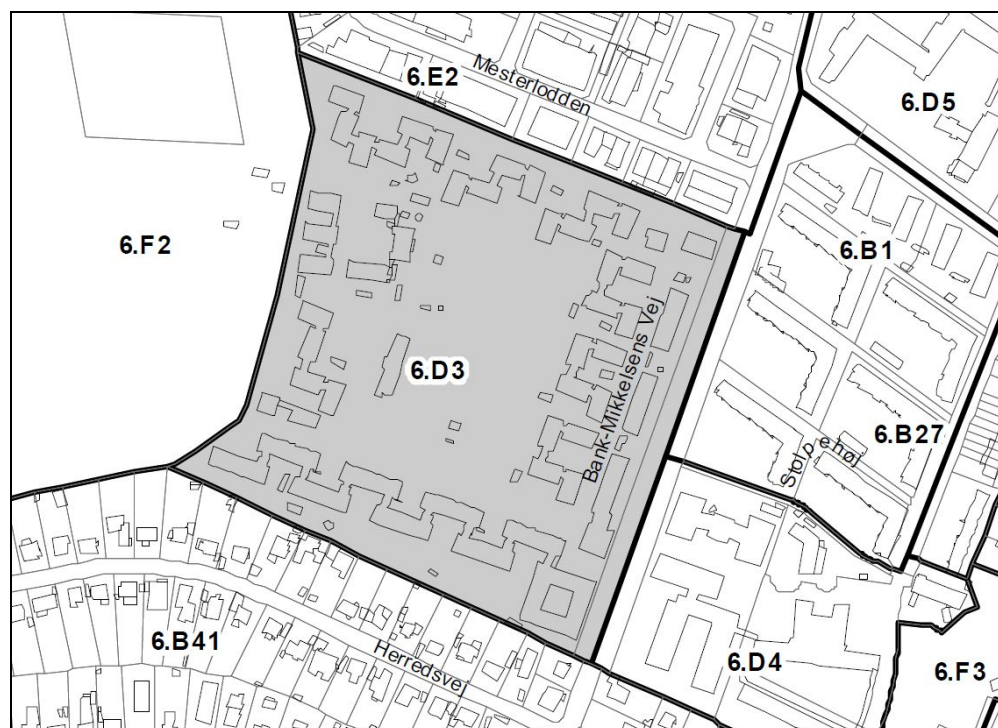
Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i enkeltområde 6.D3 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune. Området er udlagt til offentlige formål, sociale institutioner.

For at denne lokalplan 363 kan få gyldighed, forudsætter det, at der vedtages et tillæg 6 til Kommuneplan 2013.

I tillæg 6 til Kommuneplan 2013 oprettes nyt enkeltområde 6 B46, som udlægges til boligformål, etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 50, maksimalt 2 etager og en bygningshøjde på maksimalt 9 meter. 6 D3 ændrer derved afgrænsning. Rammebestemmelserne i enkeltområde 6 D3 fastholdes som hidtil til offentligt formål, sociale institutioner, men etageantallet og bygningshøjde ændres til henholdsvis 2½ etage og en bygningshøjde på maksimalt 12 meter. Bebyggelsesprocenten på 40 fastholdes.

Bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, og som i henhold til lokalplanen kan nedrives, vil blive udtaget af kommuneplanen.

I overensstemmelse med lov om planlægning tilvejebringes kommuneplantillæg 6 til Kommuneplan 2013 sideløbende med lokalplan 363.



Gældende ramme for lokalplanområdet er angivet med grå tone.



## *BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER*

Området er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

## *SERVITUTTER*

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

## *BEVARINGSPLANLÆGNING*

I Kommuneplan 2013 er udpeget 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.

Hovedparten af de eksisterende bygninger opfylder ikke kravene til nutidens og fremtidens institutionsbyggeri og der er derfor foretaget en afvejning mellem bevaringshensyn og det forhold, at den eksisterende bebyggelse ikke længere er egnet til sociale institutionsformål.

Derfor giver lokalplanen mulighed for, at en væsentlig del af områdes bebyggelse kan nedrives og erstattes af nybyggeri til henholdsvis institutionsformål og boligbebyggelse.

Gammelmoshus` hovedbygning og den sydlige fløj bevares og integreres i nybyggeriet. Ligeledes bevares den sydlige del af Vangedehuse.

Bevaringsværdige bygninger er angivet på lokalplanens kortbilag 2.

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved, at der er mange høje gamle træer og anden beplantning, som er med til at danne mere intime uderum i det åbne rum. Da megen af denne beplantning vil skulle fældes for at give plads til nybyggeriet, er der i lokalplanen udpeget to bevaringsværdige beplantningsområder for at sikre højde i beplantningen.

Langs Bank-Mikkelsens Vej er der i dag en allé bestående af kastanjetræer. Træerne er høje og tætte og er med til at give vejen karakter og skaber samtidig en grøn væg mellem vejareal og den sydlige del af grønningen. Træerne giver vejen en grøn karakter og er med til at danne vejens rum, hvorfor det er vigtigt, at der er en allé beplantning. Der er på kortbilag 2 udpeget et areal, som skal være tilplantet med træer, der minimum opnår højder på 8 meter.



*Beplantning omkring Gammelmosehus.*

### **FREDNING**

Lokalplanens område grænser op til Gammelmosen, som er ca. 20 ha henholdsvis beskyttet skovmose, fredskov og fredet område. Gammelmosen er omfattet af en fredningskendelse<sup>1</sup>. Fredningen har bl.a. til formål at bevare og styrke mosens værdier. Fredningens bestemmelser regulerer bl.a. tilstandsændringer, pleje, vandstandsforhold og offentlighedens adgang inden for området.

### **KLIMATILPASNING**

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Lokalplanområdet er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og har et moderat nedsivningspotentiale.

### **TILGÆNGELIGHED OG HANDICAPFORHOLD**

Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal ifølge lokalplanen indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

### **TRAFIKFORHOLD**

I forbindelse med at der udstykkes og opføres ny bebyggelse til boligformål, skal der etableres ny vejadgang fra Sognevej. Vejadgangen fra Sognevej til

---

<sup>1</sup> Fredningsnævnet, Fredningskendelse nr. 8093 for Gammelmosen i Vangede, 28. januar 2008.

boligbebyggelsen skal samtidig vejbetjene den bagvedliggende institutionsbebyggelse, hvorfor der udlægges areal til en privat fællesvej. Dele af det eksisterende vejforløb Bank-Mikkelsens Vej udlægges ligeledes som privat fællesvej.

Detailprojekter for vejenes forløb, bredde mv skal godkendes af vejmyndigheden inden anlæg.

Den nye institutionsbebyggelse fordrer for optimal vejadgang, at der etableres en ekstra vejadgang til et parkeringsareal fra Sognevej.

Sognevej har vejklasse 3 – lokalvej - primær.

"Lokalvej - primær" er veje med trafikmængder på max. 2-3.000 pr. døgn, og hvor vejen har en funktion som gennemkørselsvej, og som trafikfordeler til flere veje, eller som har en længde på mere end 5-600 meter.

### *MILJØFORHOLD*

Ifølge Støjhandleplanen 2014 er en strækning ved Sognevej belastet med et støjniveau på mere end 58 dB. Ved etablering af boliger skal det sikres ved støjisolering eller afskærmning, at der er et tilfredsstillende støjniveau inden-dørs. Støjniveauet boligernes beboelsesrum må ikke overstige 46 dB ved åbne vinduer og 33 dB ved lukkede vinduer.

Det skal også sikres, at der på mindst halvdelen af det krævede areal til uden-dørs ophold ikke er et støjniveau på mere end 58 dB.

### *VVM OG MILJØVURDERING*

Lokalplanen er omfattet af § 3 stk. 1. nr. 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er udarbejdet en miljørapport, som er vedlagt lokalplanforslaget.

Formålet med en miljøvurdering af en plan er at sikre, at miljøhensyn integreres i planforslagene, og at planen hermed bedre fremmer en bæredygtig udvikling og sikrer et højt miljøbeskyttelsesniveau.

Gentofte Kommune har efter en screening gennemført en scoping, som har været sendt i høring hos berørte myndigheder.

Følgende emner indgår i miljørapporten: Landskab, arkitektur og kulturhistorie, grundvand, trafik, befolkning og sundhed.

Gentofte Kommune har som VVM myndighed (Vurdering af Virkninger på Miljøet) vurderet, at en realisering af moderniseringsplanen for Bank-Mikkelsens Vej-området ikke vil få væsentlige indvirkning på miljøet og at der derfor ikke skal udarbejdes VVM redegørelse for området.

### *SPILDEVAND*

Det skal som udgangspunkt sikres, at regnvand fra tage og vejarealer samt overfladevand i øvrigt forsinkes indenfor lokalplanområdet.

Ifølge de generelle leveringsvilkår må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de fastsatte afløbskoefficienter i kommunens Spildevandsplan.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, foretrækkes at regnvandet, om muligt håndteres lokalt på egen grund.

Desuden skal det sikres, at afvanding af befæstede arealer skal afledes via nedsivning eller forsinkelse og at regnvand fra tage og befæstede arealer i øvrigt og om muligt forsinkes ved nedsivning eller opsamling i bassin eller tank.

#### *VARMEPLANLÆGNING*

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for kraftvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme.

#### *MUSEUMSLOVEN*

Findes der fortidsminder under et jordarbejde inden for lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (LBK nr. 358 af 08/04/2014). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsminder, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

#### *KYSTNÆRHED*

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne.

#### *NATURBESKYTTELSE*

Alle skovarealer er omkranset af en skovbyggelinje i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven. Formålet er, at sikre det frie udsyn til skoven samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Det er ikke tilladt at placere bebyggelse, campingvogne og lignende inden for beskyttelseslinjen. I særlige tilfælde kan kommunen dispensere.

Generelt for hele landet er skovbyggelinjen fastsat til 300 m. For en udbygget kommune som Gentofte giver dette en uhensigtsmæssig administration med mange enkeltstående dispensationer. I 2003 blev det derfor, i et samarbejde mellem Gentofte Kommune og Naturstyrelsen, vedtaget at reducere skovbyggelinjer. Herved er en lang række kommunale dispensationer erstattet af én samlet ophævelse, hvilket har medført en markant forenklet byggesagsadministration.

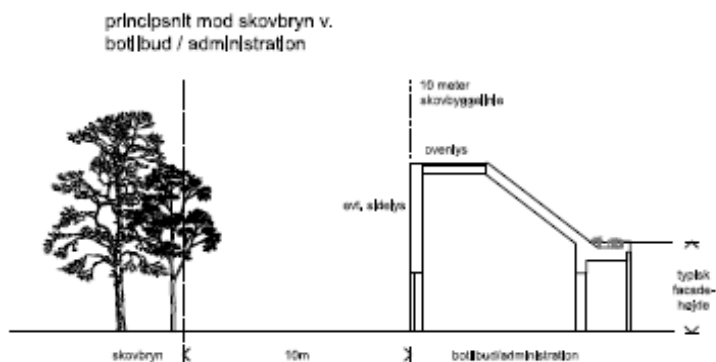
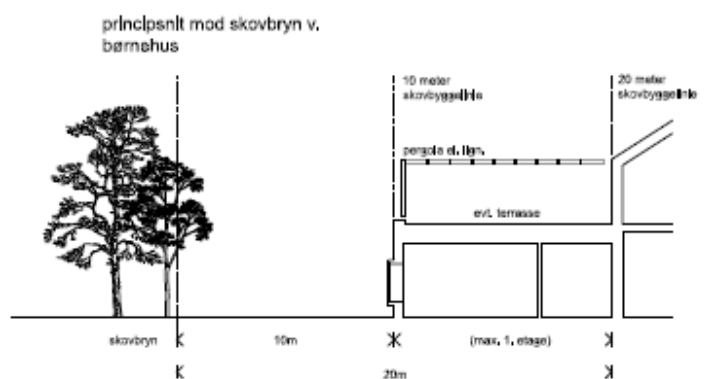
Som hovedregel er beskyttelseslinjerne reduceret til en afstand af 15 meter fra sydvendte skovbryn, 20 meter fra øst- og vestvendte samt 30 meter fra nordvendte. Lokalt kan beskyttelseslinjen være anderledes fastlagt.

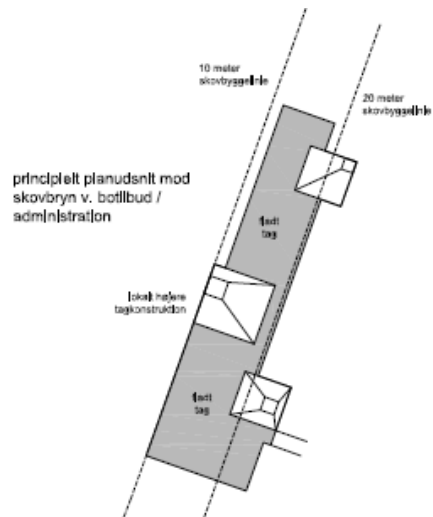
Lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelsesloven § 17 omfattet af en skovbyggelinje på 20 meter fra Gammelmosen.

Lokalplanområdet har siden 1965 været bebygget helt frem til Gammelmoens skovbryn. Bebyggelsen har siden været benyttet til institutionsformål uden kontinuitetsbrud.

I praksis kan det imidlertid være vanskeligt at fastslå, hvorledes denne linje reelt bør forløbe, og der kan opstå berettiget tvivl om, hvor tæt på skoven, der må bygges.

For at opnå en administrativ forenkling, og et klart og gennemskueligt grundlag for opførelse af fremtidig bebyggelse i forbindelse med ombygningen af Vangedehuse, ønsker Gentofte Kommune, at skovbyggelinjen reduceres således, at de første 10 meter fra skovbrynet friholdes for bebyggelse, og at der mellem 10 meter linjen og den gældende skovbyggelinje, der ligger 20 meter fra skovbrynet, kan opføres bebyggelse i én etage som anført i denne lokalplans § 6.5, se også kortbilag 1.





Det er Naturstyrelsen, der har myndighed til at ophæve/ændre naturbeskyttelseslovens skovbyggelinjer.



Gentofte Kommune har i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen (Naturstyrelsen) i 2003 fastsat alle skovbyggelinjer i Gentofte til hhv. 15, 20 og 30 meter. I dag er skovbyggelinjen mod Gammelmosen på 20 meter (Grøn linje). I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej ansøger Gentofte Kommune om én samlet ophævelse af

*skovbyggelinjen på matr. nr. 8bk, Vangede, således at linjen fremover reduceres til 10 meter og dermed følger byggezone mod Gammelmosens skovbryn, se kortbilag 1.*

#### *NATURA 2000*

Lokalplanområdet eller den tilstødende Gammelose er ikke udpeget som Natura 2000-område.

#### *TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER*

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse vil Gentofte Kommune ansøge Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen til 10 meter, som vist på kortbilag 1.

## **LOKALPLAN 363**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

### **§ 1 FORMÅL**

Det er lokalplanens formål:

- at fastholde en væsentlig del af området til offentligt formål, sociale institutioner, og samtidig give mulighed for, at der kan opføres etageboliger og rækkehuse på et areal ved Sognevej.
- at sikre, at nybyggeriet til sociale institutioner opføres som tæt/lav bebyggelse omkring en central placerede grønning, således at den sammenhængende og strukturelle karakter, der er områdets bærende bevaringsværdi bevares.
- at sikre, at nogle af de bevaringsværdige bygninger og træer bevares.

### **§ 2 OMRÅDET**

**2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikel:

8bk, Vangede, Vangede samt alle nye matrikler, der efter den 11. august 2015 udstykkes fra den nævnte ejendom.

**2.2** Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.



### **§ 3 ANVENDELSE**

*For delområde A gælder:*

**3.1** Delområdet må kun anvendes til offentlige formål, sociale institutioner, herunder bo- og dagtilbud samt den til området tilknyttede administration og drift.

*For delområde B gælder:*

**3.2** Delområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger og rækkehuse.

*For hele lokalplanområdet gælder:*

**3.3** Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

### **§ 4 Udstykning**

**4.1** Delområde B skal udstykkes som en selvstændig ejendom. Yderligere udstykning må ikke forekomme.

**4.2** Arealer til private fællesveje, som nævnt i § 5.2 og stien i § 5.4, skal udlægges som vej i matriklen.

**4.3** Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.3 nævnte transformerstationer eller lignende.

### **§ 5 VEJ, STI OG PARKERING**

*Vej og sti*

**5.1** Der må kun etableres vejadgange til området fra Sognevej med placeringer, som vist på kortbilag 1.

**5.2** Der skal udlægges arealer til private fællesveje mellem punkterne a-b og mellem punkterne c-d, som angivet på kortbilag 1. Detailprojekt visende vejprofil og vejforløb skal godkendes af vejmyndigheden inden anlæg. Det samme gælder for den private fællessti jf. § 5.4.

**5.3** Der skal etableres gennemgange for gående i byggezone, som angivet på kortbilag 1.

**5.4** Der skal etableres en privat fællessti med status af fællessti mellem Sognevej gennem området til stien langs Gammelmose, i princippet som vist på kortbilag 2.

*Parkering*

**5.5** Parkering i delområde A til brug for institutionsområdet skal anlægges på egen grund.

**5.6** Indenfor delområde B skal der anlægges parkeringspladser svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig.

#### *Tilgængelighed*

**5.7** Adgangsveje samt parkeringspladser skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### *For delområde A gælder:*

**6.1** Den samlede bebyggelsesprocent i området må ikke overstige 40.

**6.2** Ny bebyggelse må kun opføres indenfor den på kortbilag 1 angivne byggezone.

**6.3** Inden for den angivne byggezone må der opføres ny bebyggelse i højst 2 etager med en bygningshøjde på maksimalt 9 meter over terræn.

Inden for den angivne byggezone AA må der opføres bebyggelse i højst 2½ etage med en bygningshøjde på maksimalt 12 meter over terræn.

**6.4** Uanset øvrige bestemmelser i denne lokalplan gælder, at der mellem skovbrynet (skel) og den på kortbilag 1 angivne 10 meter linje langs Gammelmosen ikke må opføres nogen form for bebyggelse.

**6.5** Bygninger, der opføres mellem 10 meter linjen og 20 meter linjen, må kun opføres i 1 etage med flade tage.

Der kan på de flade tage, inden for byggelinjen, etableres bygningsdele svarende til 3 lysindtag. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 9 meter.

På to af de flade tage kan der dog etableres en etage i form af en tagterrasse med rækværk - men uden overdækning - til brug for udendørs ophold. Der kan gives tilladelse til etablering af pergola, som vist på tegningsbilag.

**6.6** Der kan etableres areal - maksimalt 600 m<sup>2</sup> - til multihal og hertil knyttede funktioner under terræn i gårdrum ved Gammelmosarhus.

**6.7** På grønningen må der kun opføres mindre bygninger, såsom pavilloner og lignende små bygninger i 1 etage, og som i størrelse og antal ikke ændrer grønningens åbne karakter, efter Kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. illustrationsplan. Jf. dog § 6.12.

### *For delområde B gælder:*

**6.8** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

**6.9** Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 9 meter over terræn.

**6.10** Der må maksimalt opføres bebyggelse i 2 etager.

*Gældende for hele området*

**6.11** Eksisterende bebyggelse indenfor de på kortbilag 1 angivne byggezoner kan nedrives. Undtaget herfra er de i kortbilag 2 udpegede bevaringsværdige bygninger.

#### **6.12**

Småbygninger, så som skure og carporte m. m. må ikke være i mere end i 1 etage, og der må maksimalt opføres sådanne småbygninger svarende til 10 % af det øvrige etageareal inden for henholdsvis delområde A og delområde B.

**6.13** Når der opføres ny bebyggelse i området, skal den overordnede struktur i bebyggelsesplanen være udformet i princippet som vist på illustrationsplanen. Den nyopførte bebyggelse skal i sine proportioner og indbyrdes placering sikre et vist slægtskab med de bevaringsværdige Vangedehuse, således at området opleves som en samlet harmonisk helhed.

### **§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING**

**7.1** Bygninger, der på kortbilag 2 er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformer og udformning i øvrigt.

**7.2** På Gammelosehus kan der kun tillades opført tilbygninger i mindre omfang, og tilbygninger må kun etableres under 1. sals gesims højde og udført i materialer og farver, der arkitektonisk er tilpasset bygningen, således at bygningens autenticitet og balance ikke forskybnes.

Dog kan det tillades, at der opføres et elevatorårn i tilknytning til bygningerne i en højde på mere end 12 meter over terræn for opnåelse af tilfredsstillende adgang for bevægelseshæmmede på alle etager.

**7.3** I tilknytning til den bevaringsværdige bebyggelse Vangedehuse kan der opføres karnapper, glasgange eller lignende, der er forenelige med og ikke forringer bygningernes arkitektur, efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

**7.4** Den på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige beplantning T1 på grønningsen skal bevares som et grønt areal beplantet med høje træer af store skovarter, og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

**7.5** Den på kortbilag 2 udpegede bevaringsværdige beplantning T2 langs Bank-Mikkelsens Vej skal fastholdes som en allébeplantning, hvor allé træerne skal have en højde på minimum 8 meter i udvokset stand. Eksisterende kastanjetræer kan fældes i nødvendigt omfang i forbindelse med anlæg af parkeringspladser. Beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

**7.6** Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for oplag inden for drypzonen af de bevaringsværdige træer. Det enkelte træ skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

Undtaget er de træer i beplantningen langs Bank-Mikkelsens Vej, som skal fældes i forbindelse med anlæg af parkeringspladser.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

**8.1** Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer til udvendige bygningsflader.

**8.2** Ny bebyggelse skal opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog, der respekterer området's sammenhængende karakter og bærende bevaringsværdier ved valg af farver og materialer, således at området opleves som en samlet harmonisk helhed. Ny bebyggelse skal udformes i princippet som illustreret på illustrationsplan og tegningsbilag.

Det gennemgående materiale indenfor lokalplanområdet skal være tegl, der kan varieres i størrelse, struktur og farve. Tegl kan suppleres med andre materialer i form af glas, træ, stål, skifer, zink, puds eller lignende materialer i mindre omfang. Farvesætningen skal være i jordfarver.

Der kan anvendes en indfarvet pudsløsning i nye bygningsanlæg, der udføres i sammenhæng til de eksisterende bygninger Gammelmosarhus - hovedbygningen og den sydlige længe. Pudsens skal udføres i hvid eller tilsvarende lys kalkfarve.

### *Skiltning*

**8.3** Skilte må ikke være selvlysende, udført i blanke eller reflekterende materialer, og kun indirekte belysning kan tillades.

**8.4** Fritstående skilte i form af henvisningsskilte eller orienteringsskilte må maksimalt have en størrelse 1 x 1 meter, og skiltes overkant må ikke placeres mere end 1,5 meter over terræn.

**8.5** Facadeskilte må kun placeres ved indgange og maksimalt have en størrelse på 30x20 cm.

**8.6** Der må i øvrigt ikke opsættes skilte eller reklamer på bygningernes tag, gavle eller facader.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

*For delområde A gælder:*

**9.1** Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etagearealet indenfor delområdet fratrukket arealet til grønningen, jf. § 9.2.

**9.2** Der skal anlægges et grønt parklignende areal med græs på min. 650 m<sup>2</sup> med en central placering, som illustreret på illustrationen.

*For delområde B gælder:*

**9.3** Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til 80 % af etagearealet. Altaner og terrasser på min. 5 m<sup>2</sup> kan medregnes i det samlede opholdsareal.

*For hele lokalplanområdet gælder:*

**9.4** Hegning langs Gammelmosen skal etableres som levende hegn. I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,80 meter.

**9.5** Hegning langs Sognevej skal etableres som levende hegn. I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,30 meter. Det levende hegn kan suppleres med et fast hegn på maksimalt 1,80 meter, som skal placeres minimum ½ meter bag det levende hegn.

**9.6** Befæstede arealer kan etableres med en belægning, som muliggør ned-sivning af regnvand, f.eks. grus, græsarmeringssten, chaussésten, belægningssten eller lignende. Dog skal nedsivningen ske til faskiner eller forsinkelsesbassiner.

**9.7** Adgangs- og opholdsarealer skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

**9.8** Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønne områder/ have.

**9.9** Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

**9.10** Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **§ 10 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG**

**10.1** Nye elledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

**10.2** Inden for området må fritstående antenner og parabolantener med en diameter over 1 meter kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 meter og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod nabo-ejendom og mindst 10 meter fra skel mod vej.

**10.3** Tagantener må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

**10.4** Andre placeringer og udformninger af tagantenner og parabolantener med en diameter over 1 meter end de i § 10.2 og 10.3 nævnte, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

**11.1** Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer svarende til halvdelen af kravet til opholdsarealer, jf. § 9.1 og § 9.3, ikke belastes med støjniveau over 58 dB fra vejtrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

**11.2** Hvis støjniveauet på facader til boliger overstiger 58 dB, skal der etableres nødvendige støjforanstaltninger, isolering eller afskærmning, der sikrer et forsvarligt indvendigt støjniveau.

**11.3** Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg i overensstemmelse med § 5.5 og § 5.6, opholdsarealer i overensstemmelse med § 9.1 og § 9.3, grønning i overensstemmelse med § 9.2 og hegn i overensstemmelse med § 9.4 og § 9.5.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

**12.1** Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Retten til at udnytte en ejendom på en måde, der er i strid med lokalplanen bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**12.2** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

**12.3** Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af Kommunen mod erstatning.

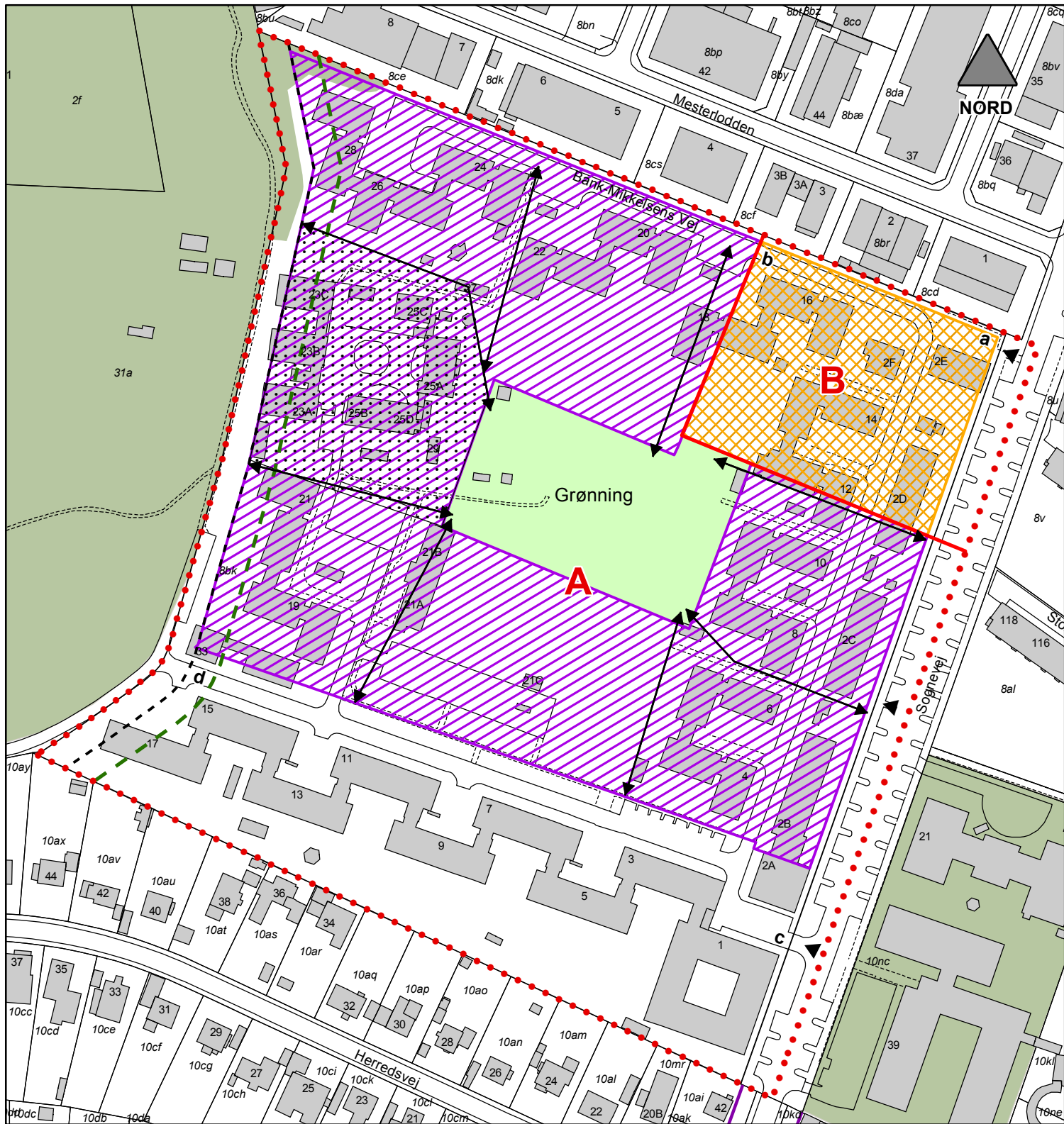
## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 29. februar 2016.

Hans Toft  
(sign)







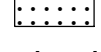


Lis Bjerremand  
(sign)

Offentlig bekendtgørelse den 8. marts 2016.

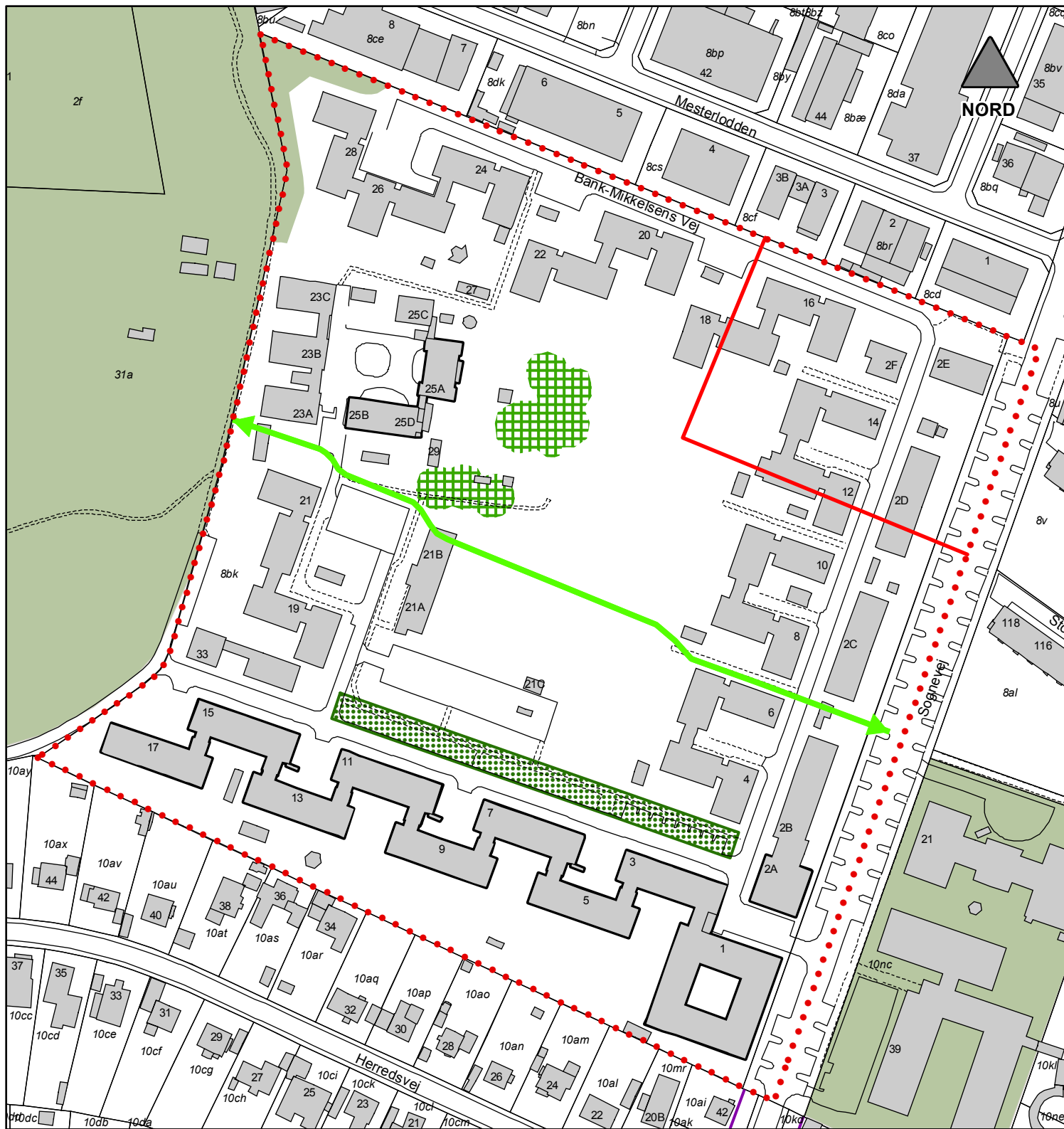


**KORTBILAG 1**  
**Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej**

**MÅL 1:2.000**



- |  |                      |   |                       |
|--|----------------------|---|-----------------------|
|  | Lokalplanafgrensning |  | Delområde grænse      |
|  | Byggezone            |  | 20 meter linje        |
|  | Byggezone            |  | 10 meter linje        |
|  | Byggezone AA         |  | Gennemgang for gående |
| <b>a-b, c-d</b>  | Privat fællesvej     |  | Vejadgang             |

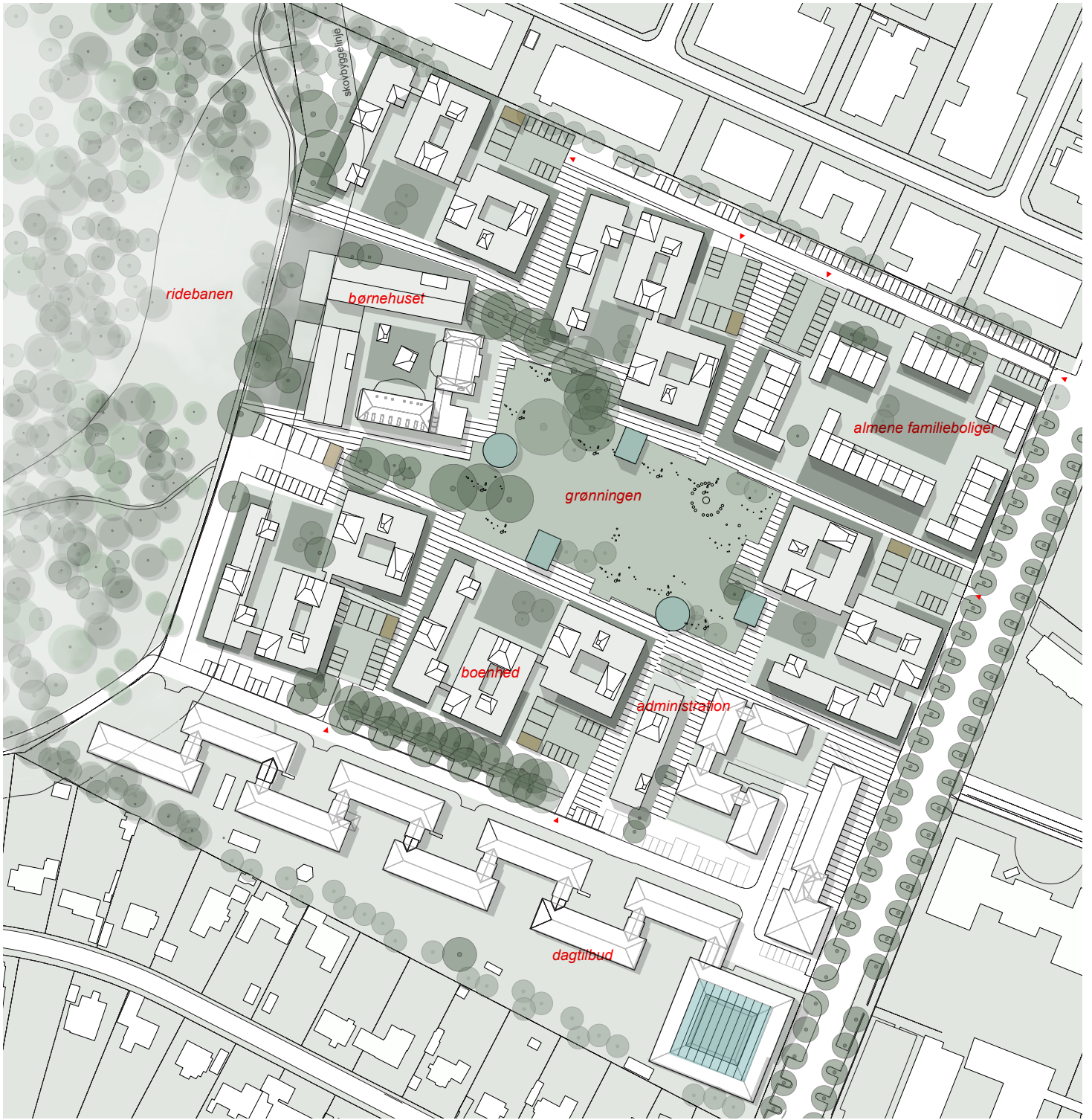




**KORTBILAG 2**  
**Lokalplan 363 for et område ved Bank-Mikkelsens Vej**

**MÅL 1:2.000**

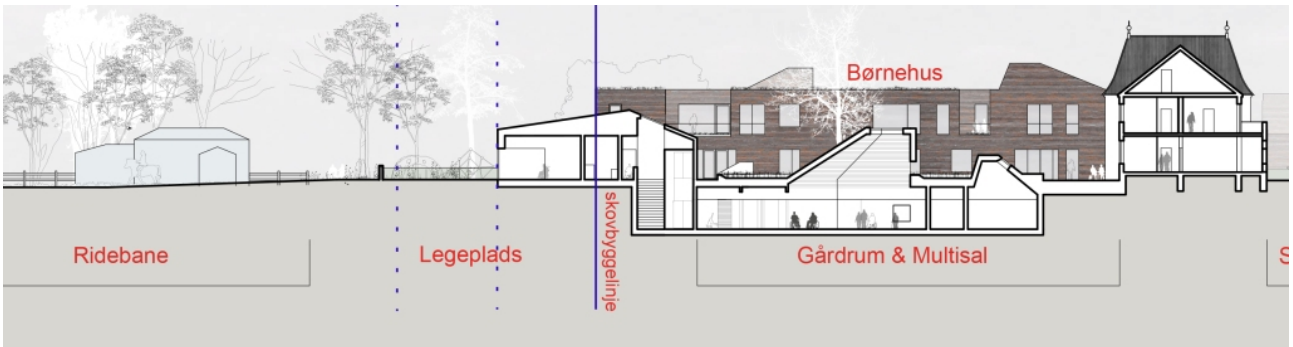
-  Lokalplanafgrænsning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdig beplantning T1
-  Bevaringsværdig beplantning T2
-  Delområde grænse
-  Privalt fællessti



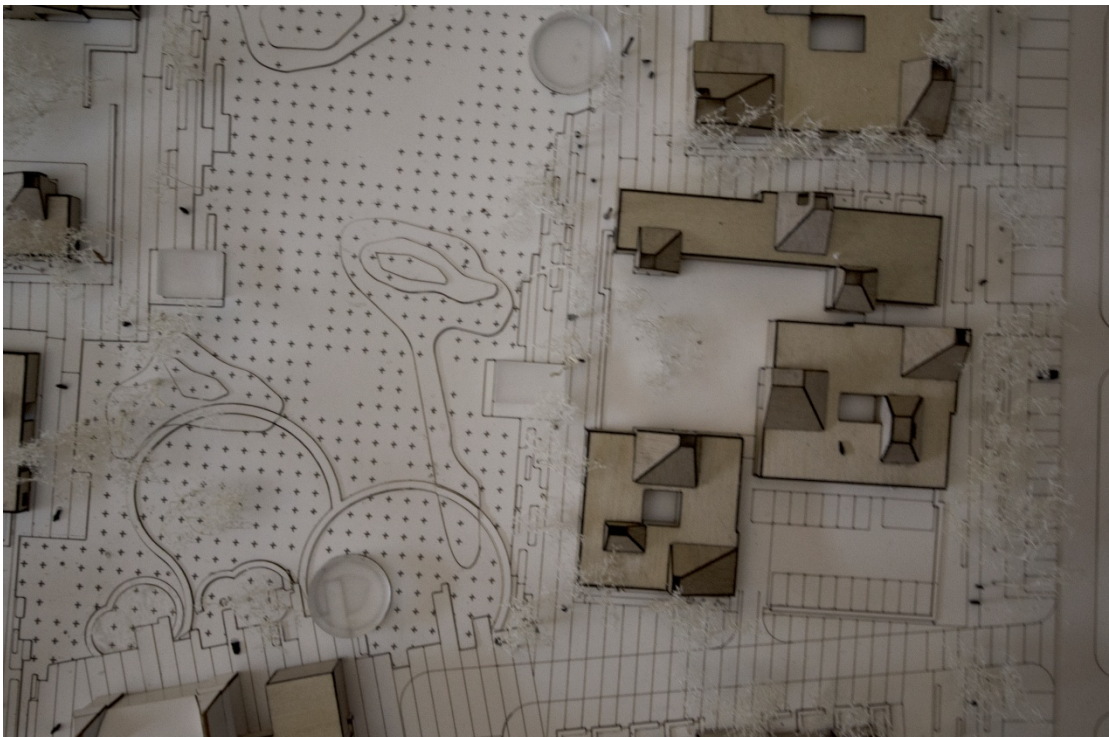
Illustrationsplan



Udsnit af tværsnit



Udsnit af tværsnit



## TEGNINGSBILAG

Alle ovenstående Illustration og udsnit er fra vinderprojektet

LOKALPLAN 363 FOR ET OMRÅDE VED BANK-MIKKELSENS VEJ

## Sammenfattende redegørelse

### Høring

Forslag til kommuneplantillæg 6 og forslag til lokalplan 363 for et område ved Bank Mikkelsens Vej med ledsagende miljørapport har været i offentlig høring fra den 7. oktober til den 2. december 2015.

I miljørapporten blev følgende miljøfaktorer behandlet:

- Landskab
- Arkitektur, herunder bevaringsværdien af eksisterende arkitektur
- Grundvand
- Trafik
- Befolkning og sundhed

### Indkomne henvendelser

Ved indsigelsesfristen udløb var indkommet 8 hørings svar. Nedenstående bemærkninger relaterer sig til miljøfaktorerne i rapporten.

#### ***Landskab***

1.

Hanne Merete Olsen forslår, at genplante de velvoksne sunde vejtræer - plataner, der tænkes fjernet ved etablering af nye åbninger i den gamle platan Allé.

2.

SF Gentofte ved John Andersen har følgende bemærkninger:

At stien bør udformes således, at Grønningen og Gammelmoseskoven opleves som en sammenhængende helhed.

At der bør udformes mere præcise krav til udformningen og indretningen af grønningen.

At udpegningen af de bevaringsværdige træer bør være mere præcist angivet.

At det er vigtigt, at skovbyggelinjen på 20 meter fastholdes.

#### ***Bemærkninger:***

Ad 1.

Bygherre og vejmyndighed vil blive orienteret om forslaget om genplantning af plataner.

Ad 2.

Med hensyn til udformningen af stien og grønningen oplyser bygherre, at der skal sikres god tilgængelighed, at indretningen af grønningen vil ske i dialog mellem brugerne af botilbud og institutioner, de fremtidige beboere og boligselskabet og at stien skal anlægges i henhold til Park og Vejs retningslinjer.

Af hensyn til disponeringen af den samlede nye bebyggelse i området og idet der fortsat skal være en grønning i områdets midte, vil det ikke være muligt at tilbagerykke al bebyggelse 20 meter. Ny bebyggelse vil dog ikke kunne placeres nærmere skovbrynet end hvor de eksisterende bygninger er beliggende i dag. Der gives mulighed for opførelse af nybyggeri i en afstand af 10 meter fra Skovbrynet, hvilket øger afstanden fra skovbrynet i forhold til eksisterende byggeri.

Det er valgt ikke at udpege de enkelte træer, men at sikre det grønne element ved, at der til stadighed skal være træbeplantning, hvor det er angivet på kortbilaget.

### **Arkitektur**

Bygherre har ønsket, at der kan anvendes en indfarvet pudsløsning i nye bygningsanlæg, der udføres i sammenhæng til de eksisterende bygninger Gammelsehus – hovedbygning og sydlig længe. Pudsningen skal udføres i hvid eller tilsvarende lys kalkfarve.

### **Bemærkninger:**

Dette ønske vil kunne imødekommes, da det ikke ændrer på de bevaringsværdige bygninger.

### **Trafik**

1.

Ole Rohde Lassen foreslår, at der etableres tiltag forud for byggeperioden og som permanente tiltag i tiden derefter.

- Håndværker- og entreprenørparkering (dvs. container, materialer og entreprenørmaskiner) etableres på byggepladsen samt påbud om dette.
- Hastighedsbegrænsning på 40 km/h på Sognevej.
- Vejbump eller chikaner på den sydlige del af Sognevej på strækningen fra Snogegårdsvej op til første nye indkørsel til Bank-Mikkelsens Vej
- Cykelbaner på Sognevej tydeligt markeret med en ubrudt 30 cm bred markering og blå farve ved kryds samt ved ind- og udkørsler. Alternativt etableres cykelstrimmel i rød farve på Sognevej.
- Fodgængerfelter med skiltning og helle ved krydset Mesterlodden/Sognevej samt ved krydset Herredsvej/Sognevej (grundet meget dårlige oversigtsforhold med megen parkering langs Sognevej).
- Bedre vejbelyst på Sognevej. F.eks. med lamper over midten af vejen. Pt. er kun fortovej og delvist parkeringspladserne på strækningen ud for Bank-Mikkelsens Vej oplyst, men pga. træerne (blade eller ej) og afstanden ud til Sognevej med de vinkelrette parkeringspladser, er vejen meget dårligt belyst.

2.

Marc Reifling finder, at trafikken i dag periodisk er ret farlig - og at Sognevej i fremtiden vil møde en væsentlig stigning i nærved ulykker samt reelle uheld og at trafikanalyserne på Sognevej med alt tydelighed viser, at naboområdet omkring Sognevej (tillige Snogegårdsvej og Fennevangel/Ericavej) belastes betydeligt af større anlægsarbejder i nærområdet.

Marc Reifling håber, at Gentofte Kommune som bygherre vil medvirke til at nedbringe de midlertidige risikofyldte trafikkonsekvenser for parcelhusområdet omkring det nye anlægsprojekt i videst mulige omfang.

Marc Reifling foreslår:

- At de 2 nye til/adgangsforhold mellem Bank-Mikkelsens Vej og Sognevej bør udarbejdes på en måde, så de skaber bedre og mere sikker trafik på Sognevej.
- At der etableres rundkørsler ved de nye adgangsveje til området med center-chikane for at dele den 700m lange "farttunnel" op i kortere distancer, således hastigheden ikke bliver for høj.
- At 40 km/t zonen starter allerede, hvor alléen stopper (ved Sognevej 40/41) - i stedet for den først starter midt i det tæt bebyggede område ved vejkrydset Snogegårdsvej/Gentofte.
- At hele "Vangede centrum"(og ikke kun dele) blev 40 km/t zone. Dvs. at den lovpligtige fartgrænse på 40 km/t også blev indført på de Sognevej og Stolpegårdsvej, som vist nok i dag er de eneste som er undtaget.
- Det foreslås, at der ved projektet stilles som krav i udbudsmaterialet til entreprenørerne, at tung trafik i.f.m. anlægsprojektet skal finde sted via Sognevejs nordligste knudepunkt - altså via rundkørslen ved Nybrovej (og Sandtoften) - eller via Kellersvej.

3.

Hanne Merete Olsen foreslår, at Mesterloddens med fordel kunne lysreguleres (med "natføling" for hurtigt skift) og Sognevej hastighedsbegrænses og at de anlagte parkeringspladser på Sognevej ud for delområde B reserveres til beboerne i delområde B inden for lokalplanen, da der gives en meget presset byggemulig på bekostning af internt parkeringskrav. Der skal også bruges areal til opholdsareal og privat fællesvej.

4.

Bygherre har ønske om at midterste vejadgang fra Sognevej ændrer placering.

#### Bemærkninger:

Ad 1. og 2.

Med hensyn til trafik i byggeperioden er det af bygherre oplyst, at det er aftalt, at der i udbudsmaterialet stilles krav om, at tilkørsel til byggepladsen skal ske via det overordnede vejnet. Byggeplads forventes desuden etableret inde på matriklen.

Ad 1. og 2.

Park og Vej, Vejmyndigheden oplyser, at de offentlige veje er som udgangspunkt altid tilgængelige med de til enhver tid gældende færdselsrestriktioner. Vejmyndigheden vil i hvert konkrete tilfælde vurdere, hvordan arbejdskørsel til og fra et byggefelt bedst kan afvikles. Vejmyndigheden fortager således altid en konkret vurdering af trafikforhold, når der stilles krav til bygherre ift. gældende lov, gældende regler og hvad der er mest hensigtsmæssig. Dette vil også ske i forbindelse med det konkrete projekt på Bank Mikkelsens Vej.

Ad 1., 2. og 3.

Park og Vej, vejmyndigheden har oplyst, at lokalplanen indeholder forslag til ændringer, som skønnes at medføre en ganske lille forøgelse af trafikken i Sognevej, i alt omkring 150 ture til og fra området pr dag. Vejmyndigheden vil dog løbende følge og vurdere de trafikale forhold omkring Bank Mikkelsens Vej og vurdere, om der sker en forringelse af trafikikkerheden. Vejmyndigheden forventer, at der vil være en tilvænningsperiode på op til et år efter byggeriets færdiggørelse, før trafikken har fundet et naturligt leje efter ændringen.

Ad 3.

Parkeringspladser til boligerne skal ifølge lokalplanforslaget anlægges inden for delområde B. De

anlagte offentlige parkeringspladser på Sognevej ligger uden for delområde B. Der kan ikke reserveres pladser på offentlig vej, da disse vil være til rådighed for alle trafikanter i området.

Ad 4.

En ændret placering af vejadgangen vil ikke ændre på det samlede antal adgange.

### ***Befolkning og sundhed***

1.

Friluftsrådet værdsætter, at Gentofte Kommune i planen har indtænkt en del grønne områder i selve lokalplanområdet og at man vil udlægge en fællessti gennem området mellem Sognevej og stien langs Gammelmosen, så der er nem adgang for beboerne til Gammelrose. Friluftsrådet værdsætter, at disse muligheder tænkes ind i alle planer, der påvirker borgerne, da det har vist sig at have særdeles stor betydning for menneskers trivsel og sundhed.

2.

Hanne Merete Olsen forslår, at hvis man ønsker at åbne området op, må nogle rammebetingelser være opfyldt: 1. Personale, pårørende og beboerne skal være åbne for fælles-aktiviteter i det omfang beboerne kan drage fordel af det /inkluderes i bylivet. 2. Løbende og gensidig dialog med naboer og bydel og at Gentofte kommune opfordres til at tilstræbe at være mere ambitiøs m.h.t. energi end 2015 bygningsreglementet, men stille efter 2020 mål i videst muligt omfang. Eksempelvis: Maksimalt indfald af naturligt (sol)lys, nedsættelse af temperaturen på varmt vand i kombination med legionella-forebyggelse, ind tænkes tage med energi producerende elementer integreret, hvis ikke der anvendes "grønne" tage, alternativt inkorporeret i delvis transparente facader.

### **Bemærkninger:**

Ad 2.

Det kan oplyses, at kommunen er i dialog med Gentofte Ejendomsselskab og KAB samt foreningen Vangedes Venner, om hvordan der kan skabes en god proces om det fremtidige naboskab.

Der planlægges udført grønne tage, hvilket ikke vil gøre det muligt i større omfang at etablere f.eks. solceller. Mht. brug af dagslys skal der tages vidtgående hensyn til beboernes behov, der bl. a. betyder, at blinde og svagtseende ikke kan tåle direkte solindfald, der skaber reflekser og blænding.

### **Ændringer**

De indkomne henvendelser har givet anledning til at der i lokalplanens § 8 stk.2 tilføjes nyt afsnit:

*"Uanset ovenstående kan der anvendes en indfarvet pudsløsning i nye bygningsanlæg, der udføres i sammenhæng til de eksisterende bygninger kaldet slottet. Pudsen skal udføres i hvid eller tilsvarende lys kalkfarve".*

samt at midterste vejadgang fra Sognevej ændrer placering som vist på vedlagte kortbilag.

### **Alternativ**

Hvis der ikke sker forandringer i området - 0-alternativet - i form af nybyggeri, kan det ikke forventes at området i fremtiden fortsat vil kunne anvendes til institutionsformål.



## Miljøhensyn

En forandring som muliggøres i planen vil have en positiv effekt på både de direkte brugere og borgere i miljøet omkring Bank-Mikkelsens Vej, da der etableres bedre rammer omkring beboerne og de direkte brugere af området, men også muliggør bredere rekreative aktiviteter i forbindelse med sundhedstilbuddene, grønningen og adgang til Gammelmosen. De almene familieboliger kan gavne ønsket om en bedre sammenhæng mellem institutioner og tilbud og det omkringliggende samfund.

Ny bebyggelse langs Gammelmosen vil have en placering med en større afstand fra mosens skovbryn end eksisterende. Der må ikke opføres bebyggelse i en afstand af 10 meter fra skovbrynet og i en afstand af 20 meter fra skovbrynet kan der kun opføres en etages flade bygninger med mulighed for ophold på taget (tagterrasser) samt punktvis bygningsdele til lysindtag. Gammelmosehus og en sidefløj samt den sydlige del af den eksisterende bebyggelse og festsalen er udpeget som bevaringsværdige. Planen angiver tæt/lav bebyggelse, der i skala, materialevalg og farvesætning sikre, at området ikke på væsentlige parameter skifter karakter og ny bebyggelse skal, svarende til eksisterende princip, opføres omkring en centralt placeret grønning.

En forventet stigning i trafikken på 6,4 % på Sognevej vurderes at være en ubetydelig stigning i trafikken på Sognevej og de deraf afledte miljømæssige konsekvenser. Når der ved etableringen af de nye vejtilslutninger skal sikres tilstrækkelige oversigtsforhold, vil nye vejtilslutninger være stort set uden betydning for trafiksikkerheden.

## Overvågning

Planforslagene er rammer for den videre realisering for området og det er derfor vurderet, at der ikke på dette niveau af planlægningen vil være 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 på omgivelserne i anlægsfasen vil ske gennem det almindelige kommunale tilsyn med anlægsarbejder.

Følgende forhold skal iagttages:

Det skal undersøges, om der kunne være en potentiel påvirkning af særligt beskyttede arter, bilag IV arter. Der skal ske en besigtigelse af husene og lytten efter flagermus før nedrivning af bygninger og fældning af træer.

En etablering af forbedret adgang fra lokalplanområdet til Gammelmosen, der er omfattet af fredningskendelse nr. 8093, skal aftales med områdets ejer og Fredningsnævnet.

I forbindelse med anlæg af nye vejtilslutninger skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold ud mod Sognevej.

Grundvandsressourcen i området beskyttes gennem spildevandsplanen og ved efterfølgende tilladelser vedrørende udledning, nedsivning og tilslutning samt øvrige tilladelser og godkendelser.

Forud for igangsættelse af de konkrete projekter skal der søges yderligere oplysninger om potentielle forureninger på både de konkrete og nærliggende arealer.

Det bør kortlægges, hvordan Gammelmosen tilføres vand i dag, og om det forgår ved tilstrømning fra andre overflader. I forbindelse med kortlægningen bør det undersøges, om kontrolleret tilledning af vand kan være med til at sikre et tilstrækkeligt højt vandspejl.

Der skal være opmærksomhed på, at anlægsarbejder vil kunne påvirke det velvoksede skovbryns kvalitet.

#### Afværgeforanstaltninger

Hvis der viser sig at være flagermus i området, kan man pakke de træer som skal fældes, ind i net om aftenen og natten, når flagermusene er fløjet, så flagermusene ikke kan flyve ind igen. Herefter kan træerne fældes uden fare for flagermusene. Det skal dog godtgøres forinden at flagermusene kan finde nye rastesteder.

*Der henvises i øvrigt til høringsnotat til lokalplanforslaget.*