



GLADSAXE



Lokalplan 176

■ Gyngemosepark i Gyngemose kvarter

Hvorfor lokalplan?

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag, og kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.



Redegørelse for lokalplan nr. 176

Gyngemosepark i Gyngemose kvarter

Baggrund

Med udflytningen af Danmarks Radio til Ørestaden er det blevet aktuelt for Gladsaxe Kommune at åbne for nye muligheder for anvendelsen af det store og velbeliggende byområde. Gladsaxe Byråd har derfor besluttet, at der udarbejdes en lokalplan for områdets fremtid.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 21.02, som blev vedtaget i 1986 med det formål at sikre en yderligere udbygning af Danmarks Radios aktiviteter.

De ændrede forudsætninger åbner muligheder for omdannelse af eksisterende bebyggelse og et omfattende nybyggeri, hvorved der kan skabes en levende bydel med en bred anvendelse i form af erhverv, institutioner og boliger m.m.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger tæt på de store naturarealer Gyngemosen, Utterslev Mose og Vestvolden. Området er trafikalt velbeliggende, tæt på Hillerødmotorvejen og i en afstand af ca. 1.000 m fra Gladsaxe Trafikplads.

Lokalplanen omfatter TV-byens areal øst for Mørkhøjvej, nord for Mørkhøj Parkallé.

TV-byen blev etableret efter afholdelsen af en arkitektkonkurrence i 1959. Konkurrencen blev vundet af Vilhelm Lauritzens tegnestue, som herefter påbegyndte opførelsen af de første bygningsanlæg herunder de skulpturelle studiebygninger. Efterfølgende blev området udbygget i flere etaper blandt andet med det markante DR-højhus, ligesom der blev realiseret en samlet beplantningsplan for hele området. Beplantningen omfatter bl.a. afskærmende beplantning mod omgivelserne samt smukke haveanlæg.

Generalplanen for TV-byen blev ændret i en dispositionsplan udarbejdet i 1973 af Vilhelm Lauritzens tegnestue og Danmarks Radios planlægningssekretariat. Herefter var yderligere udbygning sikret i en årrække.

TV-byens godt 182.000 m² store område er, trods de senere udvidelser, som også omfatter en række midlertidige bygninger, aldrig blevet fuldt udbygget, hvorfor der stadig er store ubebyggede dele af området.

TV-byen er overtaget af Sjælsø Gruppen, som herefter har påbegyndt udarbejdelsen af en masterplan for området. Danmarks Radios udflytning til Ørestaden foregår over en årrække, hvorfor der har været grundige overvejelser omkring en løbende omdannelse og udbygning af det samlede område.

Lokalplanens formål

Lokalplan 176 giver mulighed for, at TV-byen kan omdannes og udvikles til en ny levende bydel med boliger og en bred vifte af erhvervsformål. Der kan placeres erhvervstyper som kan sameksistere med boliger såsom kontor- og serviceerhverv, undervisning, hotel, lager, finere produktion og detailhandel i begrænset omfang.

Når området er helt omdannet og udbygget, vil der være mindst 600 etageboliger i området og ca. 3000 arbejdspladser. Kommer der flere boliger, bliver der plads til færre arbejdspladser. Boligerne kan opføres som nybyggeri eller indrettes i eksisterende bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at kontorhøjhuset kan udvides i bredden, mens bebyggelse i øvrigt kan opføres med højst 7 etager, dog kun 4 etager tættest på Mørkhøj Kirke. Som et markant strukturerende element i området etableres der et gennemgående vandelement.





■ Lokalplanområdet

Den fælles bebyggelsesprocent betyder, at der kan bygges tættere i nogle delområder mod, at der bygges mindre i andre, men det samlede byggeri må ikke blive større end det maksimale etageareal på 146.000 m², og lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, skal naturligvis også overholdes.

- I delområde A 1 kan der maksimalt opføres 30.000 m²
- I delområde A 2 kan der maksimalt opføres 103.000 m²
- I delområde A 3 kan der maksimalt opføres 39.000 m²
- I delområde A 4 kan der maksimalt opføres 25.000 m²
- I delområde A 5 kan der maksimalt opføres 42.000 m²
- I delområde A 6 kan der maksimalt opføres 14.000 m²
- I delområde A 7 kan der maksimalt opføres 26.000 m²
- I delområde A 8 kan der maksimalt opføres 35.000 m²
- I delområde A 9 kan der maksimalt opføres 8.000 m²
- I delområde B kan der maksimalt opføres 54.000 m²

Indhold

Lokalplanområdet omfatter TV-byens nuværende areal mellem Mørkhøjvej og Mørkhøj Parkallé. Det har som nævnt en størrelse på ca. 182.000 m² og opdeles i en række delområder med forskellig anvendelse m.m.

Inden for lokalplanområdet findes i 2003 en samlet bygningsmasse på ca. 83.500 m² etageareal, fordelt med ca. 37.000 m² kontorareal og ca. 46.500 m² studier, lagerfunktioner m.m.

Lokalplanen åbner med sine bestemmelser mulighed for en meget bredere anvendelse af området end den aktuelle. Det bliver muligt at omdanne og nybygge et samlet bykvarter med funktioner, der spænder fra forskellige typer af erhverv, offentlige og private institutioner til forskellige former for boliger samt i begrænset omfang butikker. Det forudsættes, at mindst 1/3 af det fremtidige samlede etageareal er boliger.

Med en bebyggelsesprocent på maks. 80 i lokalplanområdet muliggøres et samlet etageareal på ca. 146.000 m². Bebyggelsens højde kan variere fra op til 7 etager i de fleste delområder, til en maksimal højde i det centrale delområde, der svarer til det eksisterende højhus. Bymiljøet tilføres et stærkt aktiv i form af et opholds- og friareal med et vandelement, bl.a. bestående af spejlbassiner. Sidstnævnte er en del af et vigtigt strukturerende element, - den interne fordelingsvej, »Ramblaen«, som forløber langs højhusets nordvestlige facade.

»Ramblaen« bliver den fornemme ankomstplads eller gade til de eksisterende og nye bygninger, der omkranser den. Placering af ny bebyggelse styres af faste byggelinier og enkelte faste placeringer af bygningshjørner, hvilket skal sikre gode byrum. Mod nordvest er der hen over den eksisterende P-plads både fysisk og visuelt forbindelse mellem højhuset og Mørkhøjvej.

Generelt er byggefeltene udlagt som relativt store delområder, da det bl.a. på grund af uvished om tempoet i udbygningen er et ønske at have en stor fleksibilitet i forhold til nybyggeriets anvendelse og dermed struktur og placering i det samlede lokalplanområde.

Planlægningsmæssig begrundelse for fælles bebyggelsesprocent

Hele planlægningen vedrørende TV-byens område har til formål at skabe et anvendeligt grundlag for en byomdannelsesproces, således at omdannelsen af området kan fungere i forhold til eksisterende bygningsmæssige værdier, efterspørgsel efter ny bebyggelse til boliger og/eller erhverv, og at udbygningen vil finde sted over en længere årrække. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét har netop til formål at give den nødvendige fleksibilitet i omdannelsen og udbygningen af området.

Modelfotos afbildet i planen og visualiseringen på kortbilag 4 viser, hvordan området er tænkt udbygget inden for en bebyggelsesprocent på 80. Området er opdelt i mere overskuelige delområder. Byggemulighederne her skal ses i sammenhæng med de ret detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser, lokalplanen indeholder, og områdets overordnede

struktur, fordelingen mellem bebyggede arealer og fælles fri-arealer, herunder vandelementet, samt trafikstrukturen som er fastlagt ganske nøje.

Hele lokalplanområdet består stort set af en enkelt ejendom, matr. nr. 1 ms. Det betyder, at der ved vedtagelsen af lokalplanen ikke kan opstå modstridende interesser mellem forskellige grundejere, eller at nogle ejere kan blive frataget byggeret.

Bevaring af bebyggelse og beplantning

TV-byens bebyggelse har - bortset fra midlertidige barakbygninger - store arkitektoniske kvaliteter. Det gælder i særlig grad det landskendte DR- højhus, den lange bygning langs Hillerødmotorvejen og studiebygningerne med de konkave/konvekse tage. De midlertidige bygninger forudsættes gradvis fjernet og erstattet af nybyggeri.

I forbindelse med den oprindelige bebyggelsesplan for TV-byen blev der udarbejdet en samlet beplantningsplan, som i alt væsentligt er realiseret og respekteret. Den afskærmende beplantning, det store P-areal, en lund af frugttræer samt nogle pergolahaver m.m. udgør et samlet hele i smukt samspil med bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal placeres og udformes med respekt for de eksisterende bygnings- og landskabsmæssige store kvaliteter.

Beskyttede dyrearter

Der findes inden for lokalplanområdet mindst én art, spidssnudet frø, der er omfattet af beskyttelsen i habitatdirektivets artikel 12, og som yngler i en af de to søer (sø 1, kortbilag 5). Der kan også være tale om, at spidssnudet frø i år med sen udtørring kan yngle i den anden sø (sø 2, kortbilag 5). Det kan ikke udelukkes, at den af direktivet beskyttede store vandsalamander yngler et eller begge steder, selvom det ikke anses for sandsynligt på grund af lokaliteternes karakter. Lokalplanen er derfor udformet, så begge søer bevares, og ud fra at begge søer er ynglesteder for begge arter.

Da habitatdirektivet ikke entydigt definerer »rasteområder«, er lokalplanen udformet, så direktivets hovedformål, at sikre opretholdelse af bestanden af de beskyttede arter, vil være tilgodeset. Hermed er direktivet overholdt.

Opretholdelse af de beskyttede paddebestande forudsætter sikring af ynglesteder i form af lavvandede vandhuller og småsøer. For at søerne kan være optimale ynglesteder, må der ikke forekomme fisk eller udsættes og fodres ænder i søerne. Egnede levesteder er dels vegetationen i og omkring søerne og dels buskads, trægrupper og ekstensivt plejede (helst fugtige) arealer med græs og urter. Der skal være mulighed for de voksne dyrs vandringer mellem ynglesteder, levesteder på land og overvintringssteder og for de unge dyrs spredning fra ynglestederne til levesteder på land. For at bestanden kan opretholdes på længere sigt, er det desuden vigtigt, at der sikres spredningskorridorer mellem lokalplanområdet og Gyngemosen.

Hensyn til paddebestandene omfatter ud over sikring af nødvendige yngle- og øvrige levesteder også sikring af dyrene mod forsætlig forstyrrelse på ynglestedet, i overvintringsste-



Model - der viser bebyggelsesplanens principper - set fra øst

Modellen set fra nord





der, under vandring mv.

De beskyttede padder er ikke særlig følsomme for forstyrrelser, men kun over for fysiske indgreb i deres levesteder. For at minimere risikoen for eventuel forsættelige forstyrrelser er det i lokalplanens bilag E foreskrevet, hvordan man tilrettelægger byggeriet.

Detailhandel

Da lokalplanens fremtidige anvendelse sigter mod et blandet byområde med både erhverv, institutioner og boliger m.m., åbner lokalplanen mulighed for etablering af detailhandel med et samlet max. bruttoetageareal på 1.000 m².

Bestemmelsen er i overensstemmelse med Gladsaxe Kommuneplan 2001 i tillæg 27, der har været fremlagt til offentlig debat sideløbende med lokalplanen.

Trafik

Overordnet ligger lokalplanens område meget tæt på en tilslutning til Hillerød motorvejen. Den kollektive trafikbetjening sker med busser, og der er ca. 1.000 m's afstand til Gladsaxe Trafikplads. Der arbejdedes i 2003 i regionalt regi med forskellige forslag til en mulig ny kollektiv trafikforbindelse, for-

løbende langs Ring 3. Endvidere er der overvejelser om en supplerende buslinje 2A, som yderligere kan forbedre den kollektive trafikbetjening af området.

Lokalplanens område trafikbetjenes fra Mørkhøjvej, og interne veje giver adgang til de enkelte delområder. Den centrale »Rambla«, med et gennemgående vandelement, fungerer som den »repræsentative« adgangsvej og sti, og den rummer samtidig parkeringsmuligheder, primært for besøgende.

Lokalplanområdet forudsættes trafikalt indrettet som en »max. 40 km/t zone«.

Stisystemet består dels af selvstændigt forløbende stier, dels af fortove langs de interne fordelings- og adgangsveje. Der sikres stiforbindelser til de omgivne områder og veje, herunder til de rekreative moseområder sydøst for lokalplanens område.

Parkering

Der eksisterer i dag ca. 750 P-pladser i lokalplanens område. Pladserne omfatter den store centrale plads foran højhuset samt P-pladser langs de interne adgangsveje.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for etablering af P-pladser i forbindelse med nybyggeri.

Vejtrafikstøj

I forbindelse med nybyggeri til og etablering af støjfølsom anvendelse skal det sikres, at kommuneplanens krav til maksimalt støjniveau på 55 dB(A) overholdes på udendørs opholdsarealer. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er det maksimale støjniveau 60 dB(A).

Varmeforsyning

Lokalplanens område ligger inden for Gladsaxe Kommunes fjernvarmeforsyningsområde.

Afvandingsforhold

Det er kommunens målsætning at fremme grundvandsdannelsen. Der opfordres derfor til, at tagvand og overfladevand fra befæstede arealer ved større nyanlæg nedsives. Befæstede arealer kan eksempelvis udføres som græsarmerede flader.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkering samt tagvand fra større byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Ny bebyggelse tilsluttes kommunens eksisterende kloaknet.

I forbindelse med opførelse og indretning af ny bebyggelse bør der tilstræbes tekniske tiltag, der sigter mod besparelser i brugen af drikkevand.

Energibesparende initiativer

Nybyggeri i lokalplanens område bør i materialevalg og tekniske installationer sigte mod besparelser på energiområdet.

Forurening

Der er konstateret jordforurening med tungmetaller, PAH'er og kulbrinter i jorden flere steder i lokalplanområdet. Dele af lokalplanområdet er kortlagt på henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2 i henhold til lov om forurennet jord.

Fortidsminder

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under jordarbejdet på arealet, vil de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27 (lov. nr. 473 af 7. juni 2001). De antikvariske myndigheder anbefaler, at området udgraves arkæologisk forud for anlægsarbejdernes iværksættelse.

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til Regionplan 2001 om TV-byens fremtidige anvendelse, som HUR vedtog 17.12.2003.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 10.D.4. Disse rammebestemmelser muliggør ikke en realisering af nærværende lokalplans samlede udbygningsmuligheder.

Byrådet har derfor sideløbende med lokalplanen fremlagt et tillæg 27 til Kommuneplan 2001 med følgende indhold:

Tilladelse fra andre myndigheder

Ifølge lov om naturbeskyttelse af 03.01.1992, § 3, må der ikke ske indgreb i søer med en størrelse på mere end 100 m² uden Københavns Amts godkendelse. Bestemmelsen har betydning for de to søer, der ligger inden for lokalplanområdet. Søerne er temporære søer, og deres placering er vist på planens kortbilag.

Københavns Amt har meddelt dispensation til nedlæggelse af søerne på betingelse af, at der skabes en frø- og paddevenlig udformning af det planlagte vandelement i den nye bebyggelse, som amtet kan godkende. Sagen er indanket for Naturklagenævnet, og nævnet skal tage stilling til, om søerne er væsentlige levesteder for visse frø og padde arter. Såfremt Naturklagenævnet på den baggrund ændrer den meddelte dispensation, vil byggeriet blive afpasset herefter, og der skal sikres gode livsbetingelser for de beskyttede arter i området i henhold til habitatsdirektivets artikel 12.

Naturklagenævnet har under offentlighedsfasen ophævet dispensationerne og sendt sagen til fornyet behandling i Københavns Amt. Lokalplanen er herefter udformet, så de to søer bevares, og så habitatdirektivets artikel 12 er overholdt, når de to søer anses som ynglesteder for de beskyttede arter spidssnudet frø og stor vandsalamander, jf. afsnittet om beskyttede arter.

Lokalplanens gennemførelse er herefter ikke afhængig af en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse

Lokalplanen blev vedtaget af Byrådet den 06.10.2004 og var fremlagt til offentlig høring i perioden 19.10.2004 til 14.12.2004.

Frelæggelsen gav anledning til 10 tilkendegivelser. På baggrund af en tilkendegivelse fra ejeren er lokalplanens bestemmelser blevet suppleret med detaljerede bestemmelser, som har til formål at sikre livsbetingelserne for den truede art spidssnudet frø både under og efter omdannelsen af området. Bestemmelserne er udarbejdet af Amphi Consult, Biologiske rådgivning og planlægning.

Byrådet vedtog den 12.01.2005 lokalplanen endeligt med de nævnte tilføjelser, der alle har til formål at opfylde habitatdirektivets bestemmelser om sikring af truede arter. Herudover er der vedtaget nogle justering i lokalplanen.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort den 25.01.2005.

Enkeltområde	10.D.4
Betegnelse	TV-Byen
Anvendelse	Danmarks Radio
Maks. Bebyggelsesprocent	80
Maks. antal etager	15

Enkeltområde	10.B/E.1
Betegnelse	Gyngemosepark
Anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Maks. Bebyggelsesprocent	80
Maks. antal etager	15
Andet	Mindst 1/3 af det maksimale tilladte etageareal skal anvendes til boligformål. Der kan etableres detailhandel med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m ² .

Retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 16.

Miljøvurdering, TV-byen

Miljøvurderingen vedrører Kommuneplan 2001 enkeltområde 10.D.4:

Forslag til tillæg 27 til Kommuneplan 2001

Forslag til lokalplan 176, Gyngemosepark

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 7, stk. 2, bilag 1

a) Danmarks Radios beslutning om at flytte TV-byen til Ørestaden har åbnet for nye muligheder i TV-byen i Mørkhøj. Gladsaxe Kommune ønsker at omdanne TV-byens område til en ny bydel med bolig og erhverv som kontor, service, uddannelse, laboratorier, lager o.l. samt detailhandel i begrænset omfang (1.000 m²).

TV-byen omfatter et grundareal på 183.000 m² og har i dag et etageareal på ca. 83.000 m². Der er ca. 1.800 arbejdspladser. Bebyggelsen er domineret af kontorhøjhusets 15 etager, og højden på den øvrige bebyggelse varierer med 1-4 etager.

Gladsaxe Kommune har i samarbejde med ejeren Sjælsø Gruppen udarbejdet forslag til kommunepantillæg 27 og lokalplan 176. Anvendelsen fastlægges til boligformål og en bred vifte af erhvervsformål fra kontor, service, over uddannelse, hotel m.m. til lager og finere produktionsvirksomhed. Der må etableres virksomheder til og med forureningsklasse 2, d.v.s. med et afstandskrav på min. 20 m til boliger.

Det er et stort projekt, men der kan ikke opføres mere byggeri end den eksisterende lokalplan giver mulighed for. Bebyggelsesprocenten er fastsat som hidtil til maksimalt 80, og mindst 1/3 af det tilladelige etageareal skal anvendes til boligformål. I området kan opføres maksimalt 146.000 m², d.v.s. at der udover det eksisterende etageareal kan opføres yderligere ca. 63.000 m². Mindst 1/3 skal anvendes til boliger svarende til, at der kan opføres eller indrettes mindst 600 boliger ved en gennemsnitsstørrelse på 80 m². Lokalplanen giver mulighed for, at kontorhøjhuset kan udvides i bredden, mens bebyggelse i øvrigt kan opføres med højst 7 etager. Som et markant strukturerende element i området etableres der et gennemgående vandelement.

Planforslagene er i overensstemmelse med det regionplantillæg, som HUR vedtog 17.12.2003. HUR gennemførte en VVM screening forud for udarbejdelse af regionplantillægget. På det tidspunkt var det planen at omdanne TV-byen til en ny erhvervspark med kontor- og serviceerhverv. Kravet om, at 1/3 af etagearealet skal anvendes til boligformål, kom ind i det endelige tillæg til Regionplan 2001. HUR vurderede, at projektet ikke var omfattet af VVM-pligt. Afgørelsen blev indklaget til Naturklagenævnet, som stadfæstede HURs afgørelse.

b) Miljøpåvirkningerne fra boliger, kontor- og serviceerhverv vurderes ikke at være væsentlig forskellig fra den nuværende anvendelse til offentlige formål, tv-produktion. Hvis DR ikke havde valgt at flytte, måtte man kunne forvente, at en udbygning med moderne tv-faciliteter ville være sket i TV-byen

efter lokalplan 21.02.

Der vurderes således ikke at være forskel på miljøstatus nu og i den planlagte eller forventede fremtid.

c) Rambøll Nyvig har udarbejdet analyser af de trafikale konsekvenser af en udvidelse af TV-byen. Når området er fuldt omdannet og udbygget, forventes der øget trafik til og fra området i den eksisterende og eneste til- og fraførsel ved Mørkhøjvej. Den forventede trafik kan afvikles, men vil give anledning til miljøpåvirkninger i form af øget støj, luftforurening og energiforbrug. Vurderingen af de trafikale konsekvenser af en omdannelse og udvidelse af bebyggelsen i TV-byen viser, at det vil betyde en stigning i trafikken i 2010 på ca. 24% nord for TV-byen og en stigning på ca. 16% syd for TV-byen. Den almindelige trafikstigning i perioden 2001-2010, som er en del af væksten, er forudsat til ca. 9%.

Kravet om, at mindst 1/3 af etagearealet skal anvendes til boliger, betyder, at de trafikale konsekvenser af udvidelse bliver mindre belastende, end hvis udvidelsen alene omfattede erhverv. Det vurderes ligeledes, at trafikstigningerne kan afvikles uden væsentlige problemer med et rimeligt serviceniveau på Mørkhøjvej og i krydset adgangsvejen/Mørkhøjvej. Skulle der opstå afviklingsproblemer f.eks. i spidstimen, kan forholdene forbedres ved at foretage en mindre ombygning af krydset.

På det videre forløb af Mørkhøjvej mod syd mod Frederikssundsvej og mod nord med Gladsaxe Møllevej vil virkningen af trafikstigningen gradvist blive mindre, fordi trafikken til/fra TV-byen hurtigt vil vælge andre ruter i det samlede vejnet. Stigningen i den registrerbare ændring i trafikstøjen vil være marginal, og på grund af områdets åbne karakter vil stigningen ikke give anledning til ændringer i luftkvaliteten.

Endelig vil de ubebyggede områder inden for lokalplanens område ændre karakter ved at blive bebygget, se pkt. d).

d) Området grænser ikke direkte op til det fredede område i Gyngemosen og forventes ikke at give anledning til andre påvirkninger end visuelle. Byggeriet vil, efter kommunens vurdering og erfaring med byggeri i området, ikke ændre på grundvandsspejlet i Gyngemosen og nærliggende områder.

Der ligger to mindre temporære søer i området. Københavns Amt er myndighed for naturbeskyttelsesområdet, og amtet har fastslået, at der er tale om temporære søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Amtet har meddelt dispensation til nedlæggelse af søerne på betingelse af, at der skabes en frø- og paddevenlig udformning af det planlagte vandelement i den nye bebyggelse, som amtet kan godkende. Sagen er indanket for Naturklagenævnet, og nævnet skal tage stilling til, om søerne er væsentlige levesteder for truede dyrearter jf. habitatsdirektivets artikel 12. Såfremt Naturklagenævnet på den baggrund ændrer den meddelte dispensation, vil byggeriet blive afpasset herefter.

e) Den planlagte udvikling af området vurderes ikke at skabe miljøkonflikter i forhold til de overordnede miljøbeskyttel-

sesmål. Afgøres det, at habitatsdirektivets artikel 12 gælder for den ene eller for begge temporære søer, skal der iværksættes foranstaltninger, der sikrer dette, idet habitatdirektivet har direkte og bindende virkning over for kommunens aktiviteter og administration.

Området er ikke udpeget som habitatområde, og spørgsmålet er derfor ikke indgået i planlægningen af byggemulighederne. Det er ikke kommunens opfattelse, at området, der ligger i byområdet, er i konflikt med overordnede miljøbeskyttelsesmål.

f) Området er placeret i nærheden af en grøn kile i byområdet, der er udpeget til regionalt friluftsområde. De nærliggende områder er desuden udpeget til værdifulde levesteder for planter og dyr. Udbygningen af området vil kunne påvirke den grønne kile og det regionale friluftsområde visuelt. Projektet forventes dog ikke at påvirke den grønne kile og det regionale friluftsområde væsentligt. Kontorhøjhuset kan udvides i bredden, mens alt øvrig nybyggeri højst kan opføres i 7 etager, og det skal ses i forhold til den eksisterende bebyggelse i området - TV-byens 60 m høje kontorhøjhus på 15 etager og Høje Gladsaxe bebyggelsens 14 etager på den anden side af motorvejen.

På området vil der blive opført moderne boligbyggeri i højst 7 etager. Højden på nybyggeri i områdets sydvestlige hjørne er afpasset i forhold til Mørkhøj Kirke, som tidligere aftalt med Stiftsøvrigheden. Her må bebyggelse højst opføres med 4 etager.

g) Der vil være opmærksomhed på trafikudviklingen på Mørkhøjvej og på, om der skal foretages reguleringer i krydset TV-by/ Mørkhøjvej.

Viser det sig, at der ved de to temporære søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, findes dyreliv, som er omfattet af habitatsdirektivets artikel 12, skal der iværksættes foranstaltninger om søernes udformning, som kan sikre disse dyrs levevis og mangfoldighed.

h) Der har ikke været valgt eller behandlet alternativer.

i) Der er ikke påtænkt iværksat yderligere foranstaltninger for at sikre miljøet end de allerede nævnte.

j) Det er et stort projekt, men det vurderes ikke at have væsentlig miljømæssig betydning, da der ikke kan opføres mere byggeri, end lokalplan 21.02 gav mulighed for. Der forventes at kunne komme små 1.000 flere arbejdspladser og mindst 6-700 boliger i området. Kommer der flere boliger, vil der blive færre arbejdspladser.

Planerne omfatter aktiviteter, der normalt finder sted i tæt befolkede områder, og der vurderes ikke at være miljømæssige problemer ved placeringen i den tidligere TV-by.

Omdannelsen medfører, at TV-byen fra at være et ret lukket område åbnes op og bliver en ny levende bydel med både boliger og erhverv. Der kan kun lokaliseres erhvervsvirksomheder, som kan fungere i samspil med boliger uden miljøgener. Er-

hversvirksomhederne giver liv om dagen og boligerne om aftenen, og alle er fælles brugere af Ramblaen og det sammenhængende vandelement. Samlet set vurderes projektet at kunne tilføre området store miljøværdier og skabe gode rammer om moderne boliger og virksomheder.

Redegørelse

I forlængelse af den offentlige debat er der indarbejdet detaljerede bestemmelser i den endelige lokalplan, som skal sikre, at habitatdirektivet for så vidt angår yngle- og levevilkår for truet dyreart, spidssnudet frø og eventuel stor vandsalamander, overholdes under og efter omdannelsen af området.

Gladsaxe Kommune vil overvåge udviklingen under og efter byggeriets afslutning med udgangspunkt i en registrering af bestanden forår 2005. Overvågningen vil ske én gang om året og ophøre 2 år efter, at nybyggeri og anlægsarbejder er afsluttet, eller senest når bestanden vurderes at være stabil. Den indledende registrering og den løbende overvågning vil endvidere danne baggrund for beslutninger om etablering af særlige foranstaltninger som faunapassager m.v. Overvågningen vil ske inden for de eksisterende og supplerende naturområder, som vist på lokalplanens kortbilag 5.



Lokalplan nr. 176

Gyngemosepark i Gyngemose kvarter

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at fastlægge det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af TV-byens område til et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde,
- at fastlægge en overordnet fysisk og funktionel struktur i området, der skal sikre, at omdannelse og nybyggeri sker i et samspil med »Ramblaen« og det sammenhængende vandelment,
- at sikre områdets samlede arkitektoniske kvalitet,
- at fastlægge principper for placering og omfang af fremtidig bebyggelse,
- at fastlægge adgangsforhold, veje og stier samt parkeringsforhold,
- at sikre friarealer, herunder mulighed for anlæg af vandarealer som en del af disse,
- at sikre yngle- og rasteområder for de dyrearter, der er beskyttet af habitatdirektivet,
- at fastlægge beplantningsbælter langs områdets grænser mod veje og naboområder, og
- at ophæve lokalplan nr. 21.02 i sin helhed.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, har en samlet størrelse på ca. 182.000 m² og afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

2.2

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre, alle af Mørkhøj:

1 ms, 1 mt,

1 ne, 1 nk, 1 nr, 1 nt

og 30

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A1-A9, B, C1, C2, D og P, som vist på kortbilag nr. 2.

2.4

De enkelte delområders præcise afgrænsning i forhold til hinanden kan, af hensyn til opnåelse af en god helhedsvirkning, reguleres.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Boliganvendelsen for lokalplanområdet under ét skal udgøre mindst 1/3 af det samlede etageareal.

3.2

Inden for lokalplanens område skal der være mulighed for at opføre op til 5.000 m² etageareal til ungdomsboliger.

3.3

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1.000 m². Dagligvarebutikker må højst være på 1.000 m², og udvalgsvarebutikker må højst være på 100 m² bruttoetageareal. Inden for den samlede ramme kan der etableres butikker med salg af egne produkter på maksimalt 200 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer.

3.4

Delområderne A1-A9 må anvendes til boliger, helårsbeboelse, etageboliger, kontor- og serviceerhverv, såsom offentlig- og privat service, liberale erhverv, undervisning, forskning, højteknologiske virksomheder, laboratorier, hospitaler, klinikker, hotel- og konferencevirksomhed samt finere produktionsvirksomhed og lager.

Der må etableres virksomheder til og med forureningsklasse 2, d.v.s. med et afstandskrav på min. 20 m til boliger og lignende.

3.5

Delområde B må anvendes til boliger, helårsbeboelse, etageboliger, kontor- og serviceerhverv, såsom offentlig- og privat service, liberale erhverv, undervisning, forskning, højteknologiske virksomheder, laboratorier, hospitaler, klinikker, hotel- og konferencevirksomhed.

3.6

Delområderne C1 og C2 må anvendes til opholds- / friarealer.

3.7

Delområde D må anvendes til opholds- / friareal og vandbassiner.

3.8

Delområde P må anvendes til fælles parkering for lokalplanområdet.

3.9

På kortbilag 5 er markeret naturområder, herunder principielle spredningskorridorer. Der skelnes mellem eksisterende naturområder (søer) og områder inden for hvilke, der skal etableres supplerende naturområder.

De eksisterende naturområder skal være friarealer og skal bevares uden indgreb og plejes iht. § 11.12 og bilag A.

3.10

Inden for de områder, som på kortbilag 5 er markeret med særlig signatur, skal der som friarealer mellem bebyggelserne etableres supplerende naturområder, således at det samlede areal af eksisterende og supplerende naturområder, inkl. de beskyttede søer og spredningskorridorerne, i alt omfatter ca. 2 ha. Inden for de supplerende naturområder etableres lavbundsarealer i et omfang svarende til mindst 1500 m² i tilknytning til sø 1 og yderligere 1000 m² i resten af området. Lavbundsarealer etableres og plejes i overensstemmelse med beskrivelsen i bilag A. Dette skal sikre et tilstrækkeligt fødegrundlag m.v. for de beskyttede dyrearter. Supplerende naturområder bør især udlægges omkring og nær de eksisterende søer. Eksisterende naturområder og supplerende naturområder skal have en sådan sammenhæng, at de beskyttede padder kan bevæge sig igennem området, uden at passage er afskåret af bygninger, ligesom passage af veje så vidt muligt skal søges undgået. Således vil naturområderne opretholde spredningskorridorer gennem bebyggelsen. Hvor spredningskorridorer passerer væsentligt befærdede veje, gælder reglerne som beskrevet i §§ 4.11 og 4.12.

De supplerende naturområder, der skal etableres, skal dels sikre principiel forbindelse mellem de eksisterende naturområder og områder uden for lokalplanens grænser, som angivet ved spredningskorridorerne, og dels fungere som levested for beskyttede dyrearter.

Angivelsen af spredningskorridorer på kortbilag 5 viser kun hvilke områder, der i princippet skal forbindes af hensyn til dyrenes vandring. Den nøjagtige placering af disse korridorer er ikke afgørende. Spredningskorridorerne skal dog principielt være minimum 10-15 meter brede naturområder, men kan på kortere passager være snævrere, ned til 4-5 meter på korte strækninger.

3.11

De på kortbilag 5 viste søer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og skal bevares og må kun ændres efter forudgående dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

3.12

De eksisterende og de supplerende naturområder må som friarealer anvendes som opholdsarealer under overholdelse af kravene i § 11.12 og bilag A.

§ 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes, som vist på kortbilag 3, fra Mørkhøjvej.

4.2

Der udlægges areal til de interne fordelingsveje, herunder den centrale »Rambla«, som vist på kortbilag 2 og 3.

4.3

I forbindelse med krydsning af nye vandarealer kan der etableres broer i en bredde og med en udformning til bil- og/eller fodgængerpassage, afhængig af anvendelsen af tilstødende arealer og bebyggelse.

4.4

Der udlægges areal til overordnede stier som vist på kortbilag 3. Herudover kan der anlægges sekundære stier med en beliggenhed og en udstrækning, der afhænger af bebyggelsens struktur og anvendelse.

4.5

Der sikres mulighed for en stiforbindelse mellem lokalplanområdet og området sydøst for dette og til stisystemet langs Hillerødmotorvejen.

4.6

Der skal inden for lokalplanområdet som helhed udlægges areal til P-pladser efter følgende normer:

- Serviceerhverv samt finere produktionsvirksomhed: 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- Håndværks- og lagervirksomhed: 1 plads pr. 75 m² bruttoetageareal.
- Udvalgsvarebutikker: 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- Dagligvarebutikker: 1 plads pr. 25 m² bruttoetageareal.
- Boliger: 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal.
- Offentlige og private kollektive anlæg, institutioner m.m. samt offentlige og private hospitaler o.lign.: 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal. Dog kan parkeringskravet her, afhængig af den præcise anvendelse, reduceres efter Byrådets skøn.

4.7

Inden for lokalplanområdet som helhed kan anlæg af parkeringspladser reduceres til 75% af ovennævnte udlægsnormer, idet der i forbindelse med forskellig bygningsanvendelse kan blive tale om dobbeltudnyttelse af de respektive parkeringspladser, både eksisterende og nye.

4.8

Det arkitektoniske hovedanslag i den eksisterende parkeringsplads i delområde P skal bevares. Parkering i område P skal foregå på terrænen eller derunder. Herudover kan P-pladser anlægges i »Ramblaen« og inden for delområderne A1-A9 og B.

4.9

En del P-pladser kan etableres inden for de på kortbilag 2 viste afskærmende randbeplantninger, forudsat beplantningspræget bevares.

4.10

P-pladser kan anlægges både på terræn og i konstruktion, f.eks. i parkeringskældre.

4.11

Hvor spredningskorridorer for beskyttede arter krydser væsentligt befærdede veje, skal der etableres faunapassager og -hegn, hvor der fagbiologisk vurderes at være behov herfor, for at sikre eksistensen af beskyttede arter inden for lokalplanområdet. Denne vurdering baseres på oplysninger om den forventede trafikintensitet samt forekomst af sæsonbestemte vandringer for beskyttede dyrearter. Etablering af faunapassager og -hegn skal ske i overensstemmelse med principperne angivet i bilagene B, C og D. Den nøjagtige placering af faunapassager og -hegn fastlægges ud fra det konkrete biologiske behov.

4.12

Inden for det område, som er markeret med særlig signatur på kortbilag 5, skal beskyttede padders mulighed for at bevæge sig gennem området generelt sikres ved at undlade anvendelse af kantsten, eller anvende skrå kantsten eller kantsten, som ikke overstiger ca. 3 cm højde. Afløbsbrønde i vejbanen anlægges, så der er nogle cm afstand mellem kantsten og afløbsbrønd.

§ 5 Afvandingsforhold

5.1

Ved afvanding til kloaksystemet må den maksimale vandmængde ikke overstige de gældende afløbskoefficienter.

5.2

Regnvand kan opsamles i nyanlagte vandområder og/eller nedsives på nærmere angivne vilkår, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det.

5.3

Der må kun anvendes riste, herunder kloak- og plantehulsrister, udført med en ribbeafstand på højst 2 cm inden for det område, som er markeret med orange på kortbilag 5.

5.4

Fremtidig kloakering og dræning må ikke føre til, at vandstanden i de eksisterende søer ændres jf. § 3. Dette forudsætter jordbundsundersøgelser, som kortlægger mulighederne for vandtransport i undergrunden, og som dermed fastsætter inden for hvilken afstand til vandhullerne, der kan bygges og kloakeres, i det omfang virkningen ikke på anden måde imødegås.

§ 6 Byggelinier

6.1

Mod Hillerødmotorvejen fastlægges en byggelinie på 20 m fra vejskel, idet der gælder den af vejbestyrelsen til enhver tid fastsatte byggelinie mod Hillerødmotorvejen. Byggelinien svarer til delområde A1 og A2's nordøstlige afgrænsning.

6.2

Mod Mørkhøjvej fastlægges en byggelinie på 20 m fra vejskel.

6.3

I delområde A7 fastlægges en byggelinie mod Mørkhøj Parkallé og mod denne forlængelse mod øst på 10 m fra vejskel. I delområde A9 fastlægges ligeledes en byggelinien mod Mørkhøj Parkallé på 10 m fra vejskel.

6.4

Der fastlægges jfr. § 8.11 enkelte faste facadebyggelinier og faste hjørnebyggelinier, som vist på kortbilag 2.

§ 7 Udstykning

Inden for lokalplanens område kan parceller bl.a. udstykkes i form af sokkelgrunde.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område under ét må ikke overstige 80%.

8.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for delområderne A1-A9 og B, som vist på kortbilag 2. Hvor ovennævnte delområder støder op til opholds- eller friareal med vandbassiner, kan dele af bebyggelsen opføres i område D.

8.3

Ny bebyggelse skal opføres efter principperne som illustreret på kortbilag 4. Placering af bebyggelsen skal overholde bestemmelserne i § 3 om eksisterende og supplerende naturområder herunder spredningskorridorer.

8.4

I delområde A1-A4, A6-A8 og B må bebyggelsen højst opføres i 7 etager og med en største højde til gesims på 28 m. I delområde A9 må bebyggelse højst opføres i 4 etager og med en største højde på 12 m.

8.5

I delområde A5 må bebyggelsen højst opføres med en største højde svarende til bygningshøjden på det eksisterende højhus.

8.6

Uanset bestemmelserne i § 8.4 og § 8.5 kan der tillades etablering af tagterrasser anvendelige til ophold, uden at højden på sådanne anlæg indgår i højdeberegningen af bygningerne.

8.7

I forbindelse med nybyggeri tillades etablering af kælder.

8.8

Større bygningshøjde end nævnt i § 8.4 og § 8.5 kan tillades, såfremt det efter Byrådets skøn kan begrundes arkitektonisk, funktions- og helhedsmæssigt.

8.9

Mindre bygninger, som er nødvendige for ejendommens drift, eller som kan begrundes arkitektonisk, funktions- og helhedsmæssigt, kan placeres uden for byggefeltene efter Byrådets særlige tilladelse.

8.10

Hvor der på kortbilag 2 er vist faste facadebyggelinier, skal bebyggelse opføres med min. 40% af den respektive facade i disse byggelinier. Den øvrige del af facaden kan være tilbageliggende facadepartier eller »ophold« i bebyggelsen. Hvor der er vist faste hjørnebyggelinier, skal bebyggelse fremtræde med en markering af de pågældende hjørner.

8.11

I de på kortbilag 2 med særlig signatur viste vejbyggelinier mod Hillerød motorvejen og Mørkhøjvej må bebyggelse opføres med en største højde på 28 m.

I de på kortbilag 2 med særlig signatur viste facadebyggelinier må der inden for delområde A1, A7 og B opføres facader med en største højde på 28 m i 40% af facadebyggelinien udstrækning.

8.12

I områder, der anvendes til parkeringsformål, må der opføres carporte, mindre bygninger til cykelparkering, udhuse m.v.

8.13

Boliger

Ved nybyggeri og væsentlige ombygninger skal afstanden mellem bygninger til boligformål og afstanden til bygninger med andre formål være mindst 1,35 gange højden på den højeste bygning.

Erhverv og andre formål

Ved nybyggeri og væsentlige ombygninger skal afstanden mellem bygninger til erhvervs- eller andre formål mindst svare til højden på den højeste bygning.

8.14

Byrådet kan dispensere fra kravene i § 8.13 ved væsentlige ombygninger, hvis kravene ikke kan opfyldes fuld ud.

8.15

Mindre afstand mellem bygninger end nævnt i § 8.13 kan tillades, såfremt det efter Byrådets skøn kan begrundes arkitektonisk, funktions- og helhedsmæssigt.

8.16

Hvor der inden for lokalplanens delområder er tale om to modstående bygninger med facader uden lyskrav, er der ikke krav til afstand mellem bygningerne, som således også kan sammenbygges.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden og bevaring

9.1

Der må ikke ske ændringer på DR-højhusets markante lamelfacader uden Byrådets godkendelse.

9.2

Bebyggelsens materialer, udformning, farver og dens øvrige ydre fremtræden, herunder skiltning, skal godkendes af Byrådet.

9.3

Bebyggelsen skal gives en ydre fremtræden i høj arkitektonisk kvalitet, således at der skabes og videreføres en arkitektonisk og smuk sammenhæng i helheden. Facaderne må fremstå i tegl (evt. vandskurede eller pudsede), natursten, glat beton, glas, træ og stål.

9.4

Bebyggelsens tage kan udformes som flade tage med ensidig taghældning eller som sadeltag. Andre tagformer kan tillades, såfremt det efter Byrådets skøn kan begrundes arkitektonisk, funktions- og helhedsmæssigt.

9.5

Trappe- og lysskakter forsynes med ramper eller skrå rør, som padderne kan kravle på/i.

§ 10 Bevaring af beplantning

10.1

Lokalplanområdets grønne karakter skal sikres opretholdt blandt andet gennem fastlæggelsen af de på kortbilag 2 viste opholds- og friarealer, samt delområde C1 og C2, som friholdes for bebyggelse. De med særlig signatur angivne eksisterende beplantninger og haveanlæg skal bevares.

10.2

Der kan dog med Byrådets særlige tilladelse ske begrænset udtynding i beplantningen i område C 2 med det formål at etablere nærlegeplads eller opholdsareal for beboerne og under forudsætning af, at områdets karakter af æblehave ikke ændres.

10.3

Inden for det område, som er markeret med særlig signatur på kortbilag 5, skal eksisterende beplantning, der har betydning som levesteder for beskyttede paddere, bevares i videst muligt omfang jvf. principperne beskrevet i Bilag A. For at sikre uforstyrrede levesteder for beskyttede dyrearter i anlægsperioden gennemføres nødvendige rydninger først, når det er krævet af hensyn til byggeprocessen, og ny bevoksning etableres tidligst muligt.

§ 11 Ubebyggede arealer og hegning

11.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering eller vej, skal anlægges og vedligeholdes som grønne arealer, »Rambla« eller vandelement, spejlbassiner.

11.2

Udendørs oplag må ikke finde sted.

11.3

På ubebyggede arealer, som efter Byrådets skøn henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan Byrådet stille krav om foranstaltninger, der bringer den ønskede situation til ophør.

11.4

Der udlægges arealer til afskærmende randbeplantning med en placering og udstrækning som vist på kortbilag 2. Parkering i disse arealer skal respektere den eksisterende grønne karakter.

11.5

Parkering i terræn skal sikres en grøn karakter.

11.6

Inden for lokalplanområdet som helhed skal der i forbindelse med ny bebyggelse til boligformål sikres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet, og i forbindelse med øvrig ny bebyggelse sikres opholdsarealer svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet. En del af de fælles udendørs opholdsarealer skal anlægges som bolignære opholdsarealer.

I beregningen af fælles udendørs opholdsarealer kan delområde C1 og C2 samt bassinområdet, delområde D, som vist på kortbilag nr. 2 medregnes. Desuden kan terrasser, altaner og tagterrasser medregnes som dele af de samlede friarealer.

11.7

Eksisterende træbeplantninger uden for delområde C1 og C2 skal, såfremt de skønnes af værdi for det samlede miljø, og såfremt det er muligt, bevares og søgt indpasset i den fremtidige bebyggelse.

11.8

Ved anlæg og vedligeholdelse af adgangs- og opholdsarealer skal der tages videst muligt hensyn til bevægelseshæmmedes færden.

11.9

Hegning internt i lokalplanområdet og hegning mod naboarealer og offentlig vej skal overvejende udformes som levende hegn, eventuelt som trådhegn med beplantning. Hvor sikkerhedsmæssige eller andre hensyn taler for det, kan der hegnes med fast hegn i form af mur eller tilsvarende.

11.10

Belysning inden for området skal udføres som parkbelysning.

11.11

Der udlægges friarealer til eksisterende og supplerende naturområder, som anført i § 3 jf. også kortbilag 5, der kan fungere som levesteder og spredningskorridorer for de beskyttede arter.

11.12

Friarealer, der iht. §§ 3 og 11.11 etableres som supplerende naturområder, skal anlægges og vedligeholdes som fugtige lavbundsarealer, beplantninger af træer og buske eller som ekstensivt plejede græsarealer med spredte grupper af buske og træer jf. principperne i bilag A. Der kan indpasses mindre legepladser o.lign. i naturområderne. Der må ikke anvendes kunstgødning og sprøjtemidler, og græsarealerne må maksimalt klippes ca. 3-4 gange årligt. Ved nyplantning skal der anvendes hjemmehørende arter af løvfældende buske og træer. Græs iblandet hjemmehørende blomsterfrø kan med fordel anvendes til vegetationsdække i lavbundsområder.

På arealer, der iht. §§ 3 og 11.11 er udlagt som eksisterende naturområder, eller som etableres som supplerende naturområder, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, ligesom der ikke må opstilles hegn eller etableres noget anlæg, herunder befæstede arealer, anlæg af plæner, boldbaner eller haver. Placering af legepladser og bænke o.lign. kan accepteres inden for de supplerende naturområder, som skitseret i bilag A.

Der skal være skjule- og overvintringssteder for beskyttede paddere i form af stendiger og paddegruber mindst 2 steder i området på de eksisterende eller supplerende naturområder. Den mest hensigtsmæssige placering fastlægges ud fra en nærmere fagbiologisk vurdering.

11.13

Der indrettes de i § 3 nævnte spredningskorridorer, som skal plejes i henhold til beskrivelserne anført i bilag A. Spredningskorridorerne skal overholde principperne i § 11.12.

11.14

Eksisterende beskyttede vandhuller og deres karakter skal bevares jf. § 3. Der må ikke etableres ny beplantning, der har drærende effekt på vandhullerne. Der må ikke ske udsætning af ænder, fisk, krebs, skildpadder eller andre dyr i vandhullerne, og der må ikke opsættes andehuse eller fodres i eller nær vandhullerne.

11.15

Der skal være skilte i området for forholdene i bestemmelserne i § 11.14.

§ 12 Antenner, skiltning og reklamering

12.1

Større radio- og Tv-antener, herunder parabolantener, må kun opsættes efter Byrådets nærmere godkendelse og må ikke virke skæmmende for området.

12.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og må kun finde sted med Byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

13.1

Før en ny bebyggelse inden for lokalplanens område tages i brug, skal den være tilsluttet fjernvarmeområdet. Der skal desuden være sikret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 og § 11.

13.2

Som betingelse for ændret anvendelse af ubebyggede områder, herunder igangsættelse af bygge- og anlægsarbejder på disse, stilles der ved udstedelse af byggetilladelse, inden påbegyndelse af byggearbejdet, krav om nærmere afskærmende foranstaltninger af hensyn til de beskyttede dyrearter, herunder om tilrettelæggelse af byggearbejdet i anlægsperioden, som nærmere beskrevet i principperne i bilag E.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme, der udstykkes inden for lokalplanområdet.

Foreningen har pligt til at optage ejere af allerede udstykkede ejendomme. Foreningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

14.2

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 10, § 11 og i § 12 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

14.3

Grundejerforeningens vedtægter skal indeholde fælles retningslinier for byggemodningen, retningslinier for beplantning samt retningslinier for anlæg og vedligeholdelse af »Rambla«, vandlemter, parkeringspladser, vejadgange og andre foranstaltninger på vej- og stiarealer, herunder belysning. Grundejerforeningens vedtægter om beplantning, anlæg og vedligeholdelse af naturområder skal være i overensstemmelse med retningslinierne beskrevet i Bilag A.

14.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 15 Ophævelse af lokalplan

Den af Byrådet den 14. maj 1986 vedtagne lokalplan 21.02, tinglyst den 9. juli 1987, ophæves i sin helhed.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en »handlepligt« i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

16.2

Byrådet kan meddele dispensationer til mindre afvigelser i lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afgivelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

16.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 6. oktober 2004

Karin Søjberg Holst

/

Marius Ibsen

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 12. januar 2005

Karin Søjberg Holst

/

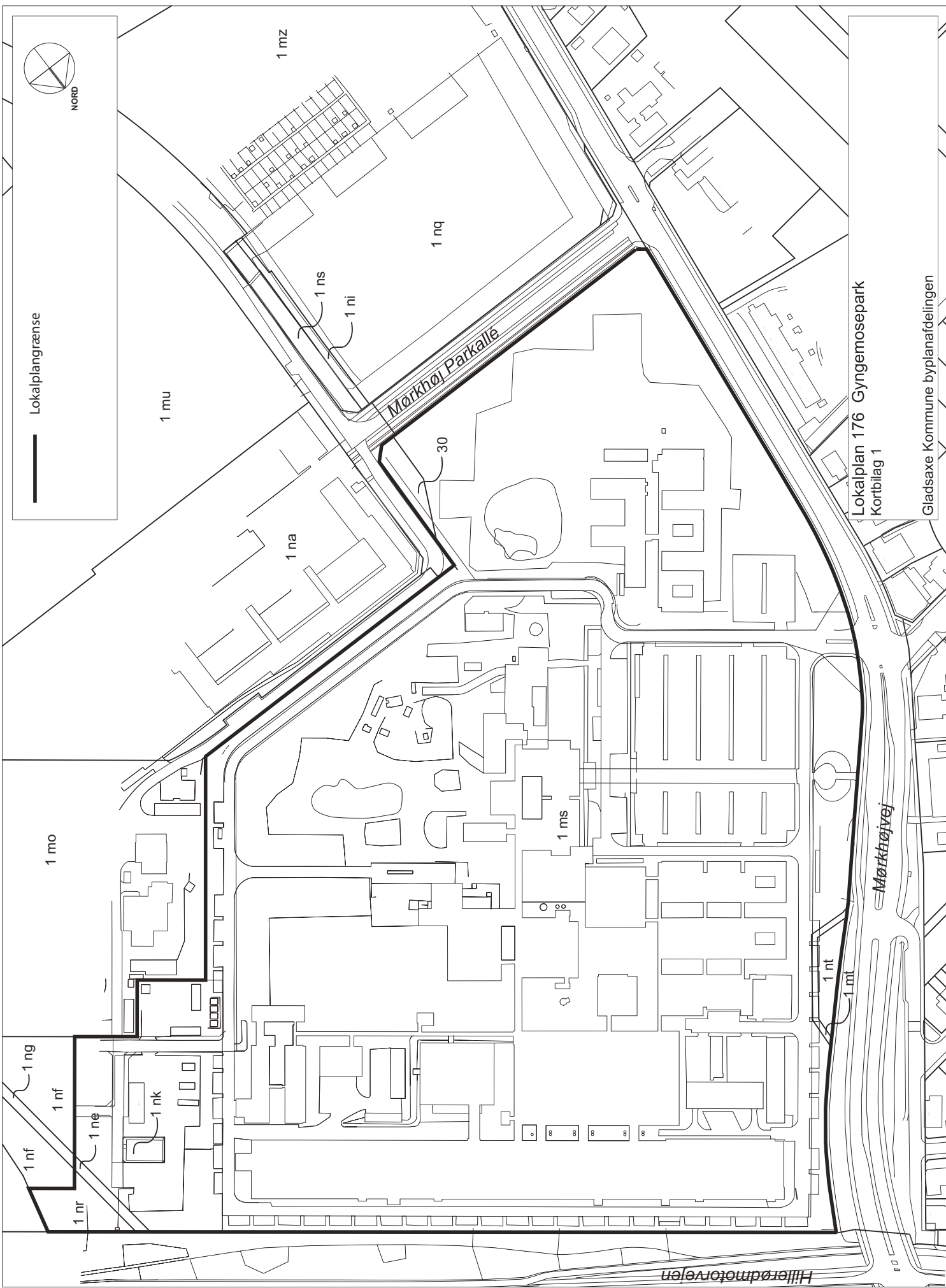
Marius Ibsen

Indført i dagbogen 2495

Gladsaxe Civilret, den 26. januar 2005

Lyst

Hjørdis Bach



Lokalplangrænse



NORD

1 mu

1 na

1 mz

1 ns

1 ni

1 nq

Mørkhøj Parkalle

30

1 ms

1 mo

1 ng

1 nf

1 ne

1 nk

1 nr

1 nt

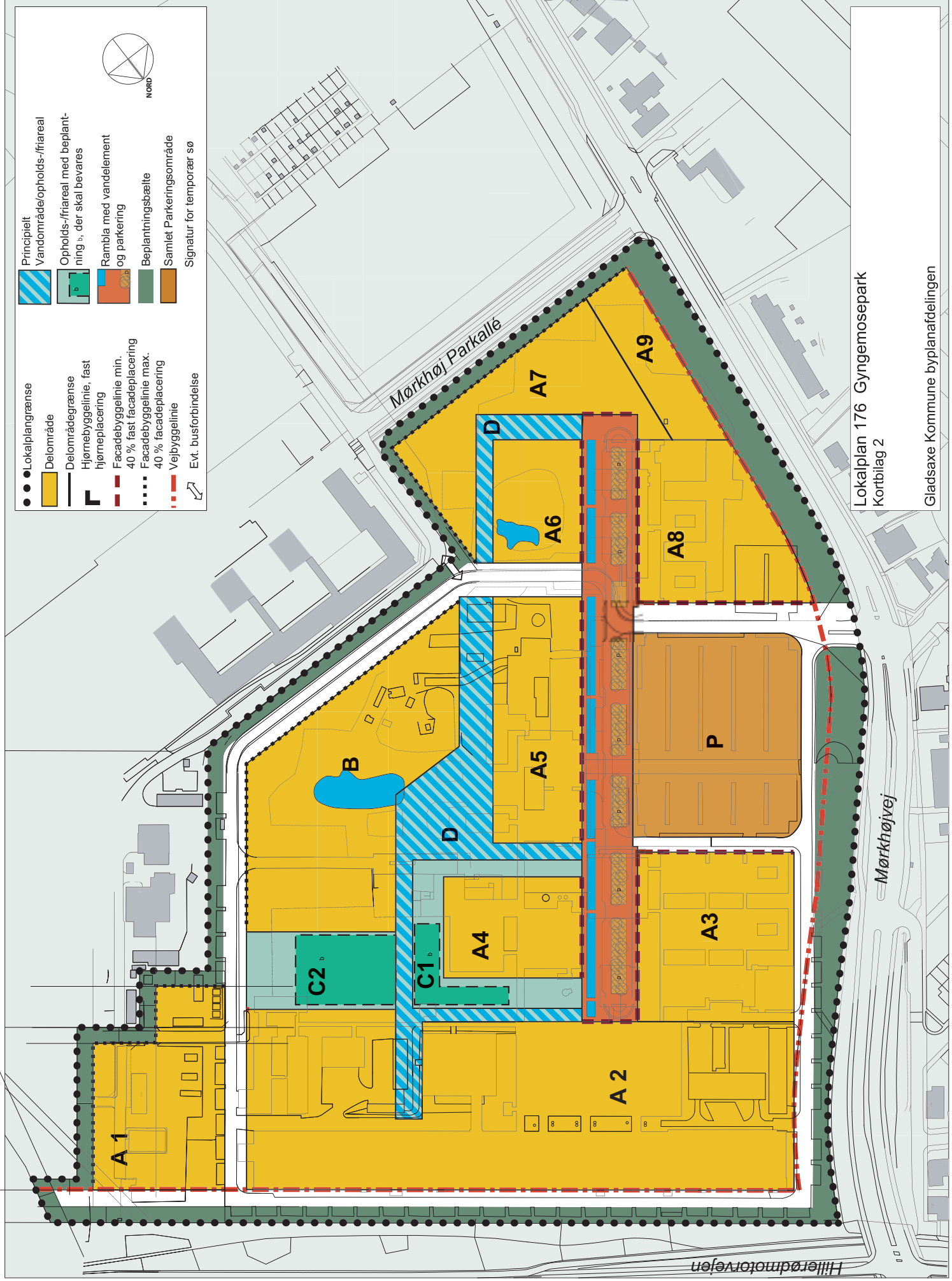
1 mt

Lokalplan 176 Gyngemosepark
Kortbilag 1

Mørkhøjvej

Gladsaxe Kommune byplanafdelingen

Hillerød Motorvejen

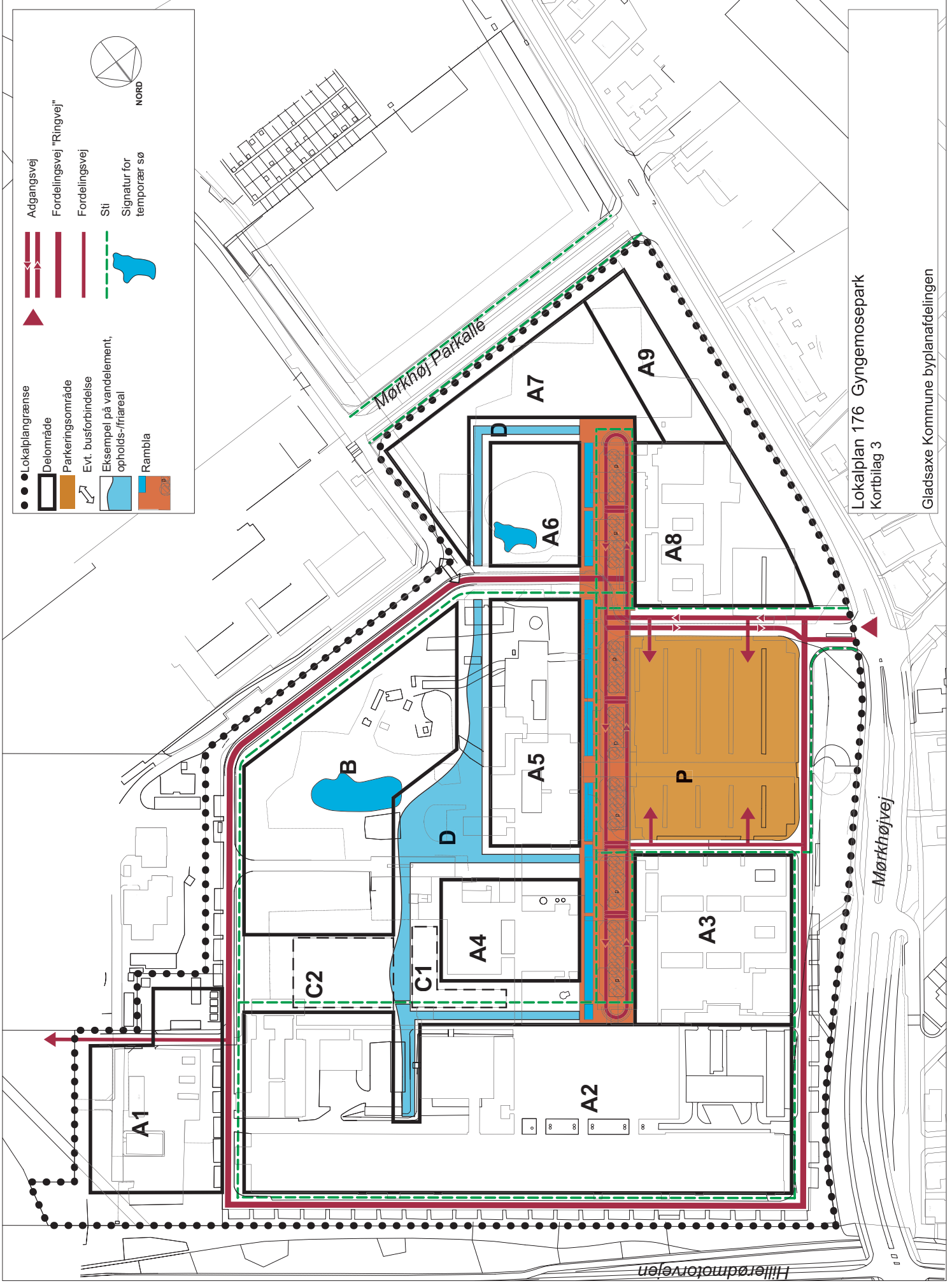


- Lokalplangrænse
- Delområde
- Delområdegrænse
- ┌ Hjørnebyggetlinie, fast hjørneplacering
- Facadebyggetlinie min. 40 % fast facadeplacering
- Facadebyggetlinie max. 40 % facadeplacering
- Vejbyggetlinie
- ↗ Evt. busforbindelse
- Principielt Vandområde/opholds-/friareal
- Opholds-/friareal med beplantning, der skal bevares
- Rambla med vandelement og parkering
- Beplantningsbælte
- Samlet Parkeringsområde
- Signatur for temporær sø

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Delområdegrænse
- ┌ Hjørnebyggetlinie, fast hjørneplacering
- Facadebyggetlinie min. 40 % fast facadeplacering
- Facadebyggetlinie max. 40 % facadeplacering
- Vejbyggetlinie
- ↗ Evt. busforbindelse
- Principielt Vandområde/opholds-/friareal
- Opholds-/friareal med beplantning, der skal bevares
- Rambla med vandelement og parkering
- Beplantningsbælte
- Samlet Parkeringsområde
- Signatur for temporær sø

Lokalplan 176 Gyngemosepark
Kortbilag 2

Gladsaxe Kommune byplanafdelingen



Lokalplan 176 Gyngemosepark
Kortbilag 3

Gladsaxe Kommune byplanafdelingen

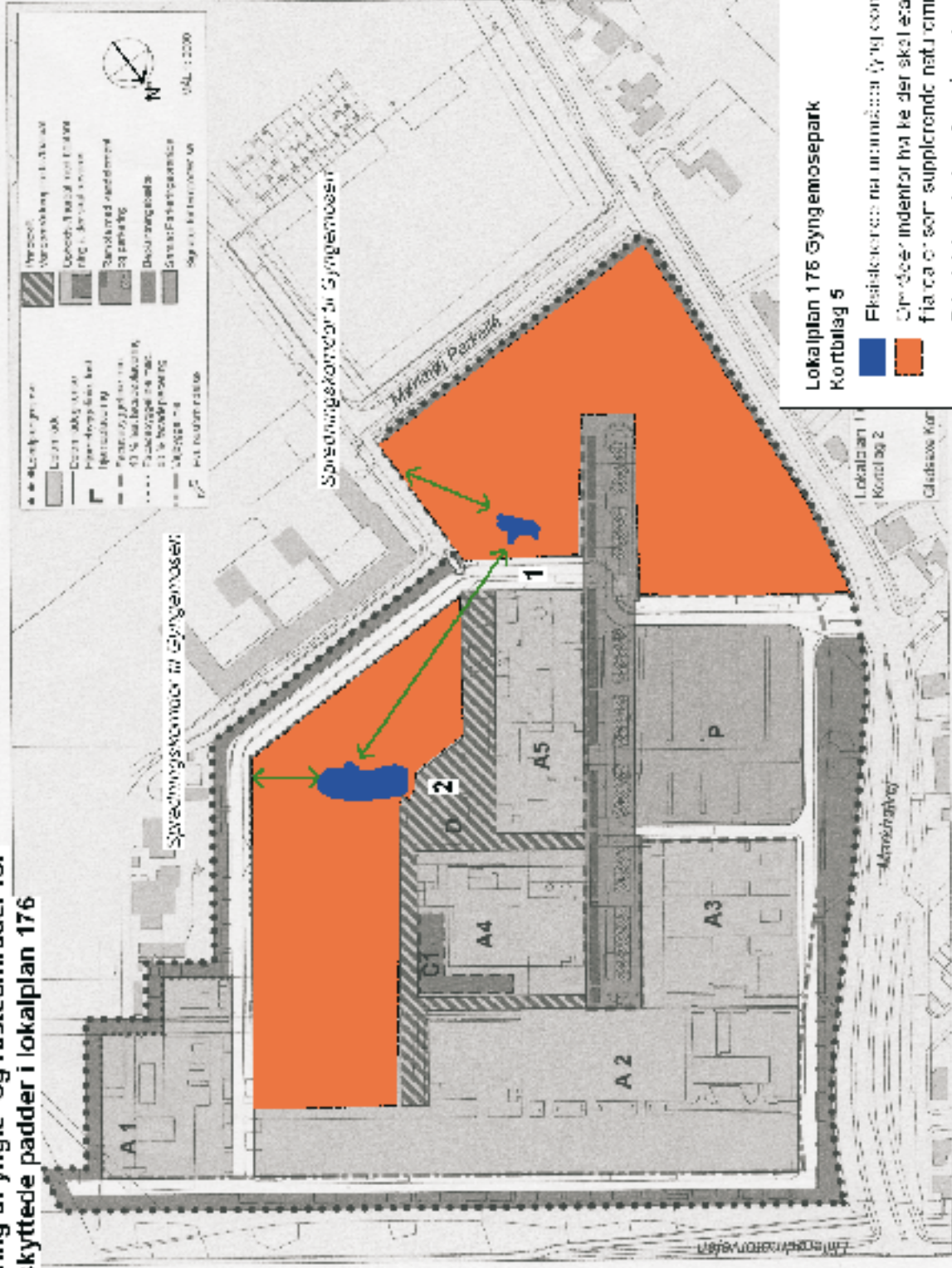


Lokalplan 176
Kortbilag 4

Bebyggelsesplanens principper

Gladsaxe Kommune, byplanafdelingen

Sikring af yngle- og rasteområder for beskyttede padder i lokalplan 176



Lokalplan 176 Øyngemosepark Kortbilag 5

- Plasteret område til yngleområdet
- Områder indendør hv der skal etableres friluftsområder
- ↔ Principiel angivelse af områder der skal forbeholdes med spredningskorridorer

www.sr-af-plan.dk 0.12.2004

200 m

Bilag A:

Beskrivelse af pleje, beplantning og indretning af eksisterende og supplerende naturområder

Indledning

Naturhensyn skal sikres fremover gennem beplantning og naturvenlig udformning og pleje af ikke-bebyggede arealer, der er eller etableres som naturområder. Der skal fortsat tages hensyn efter anlægsfasens afslutning, herunder via regler i vedtægter for grundejerforening.

Generelt skal naturområderne udformes, så de er bedst mulige levesteder for padder. Dette indebærer ekstensivt plejede, gerne fugtige, arealer med græs og busk/træbeplantninger. Disse forhold behandles i detaljer i det følgende. Krav til minimumsarealer for naturområder inden for lokalplanområdet fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Søer

I umiddelbar nærhed af søerne må der ikke plantes træer, som kan belaste vandkvaliteten gennem bladfald. Der må pga. skyggeeffekten ikke plantes træer og buske på sydsiden af vandhullerne. Hvor eksisterende træer skygger vandhullerne, bør disse fjernes, især piletræer. Når træer ved vandhullet fjernes, skal rødder og stød skræbes bort. Øvrige træer, hvis løv hænger meget ud over vandfladen, beskæres for at reducere bladnedfald i vandet. Denne form for indgreb i beskyttede søer kræver dispensation fra Amtet og skal udføres i sensommeren eller vinterhalvåret, når der er mindst risiko for at skade padderne under arbejdet.

Pleje af søer, f.eks. ved rydning af kraftigt skyggende pilekrat, vil betyde, at padderne gennem en større ynglesucces i et vist omfang kan kompensere for eventuel forøget dødelighed pga. trafik mv.

Der skal indføres forbud mod udsætning og fodring af ænder, fisk, skildpadder mv. i søerne, da fodringen forringer vandkvaliteten, og udsætning af fisk og skildpadder udgør en trussel mod paddeyngel.

Lavbundsarealer

For at gøre de ubebyggede områder attraktive for spidssnudet frø, udformes dele af disse som lavbundsarealer (se arealkrav i lokalplanens bestemmelser). Ved lavbundsarealer forstås arealer, der ligger i en lavere kote end omgivelserne, og som er fugtige i bunden, evt. våde, i de vådeste vintermåneder. Metoder til etablering af lavninger afhænger af jordbundsforholdene. Normalt kan fugtige lavninger etableres ved at fjerne overfladejorden ned til en kote lidt over grundvandspejlet, og/eller at udlægge lerjord for at gøre bunden mere vandstandsende. Der skal ikke etableres beplantninger i lavbundsarealerne, men i stedet sigtes efter at der gradvis indfinder sig en naturlig vegetation med karakter af engflora. Udsåning af blomsterfrø med typiske hjemmehørende plantearter tilpasset fugtige forhold kan anvendes for at fremskynde etablering af ny vegetation.

Bevarelse af bevoksning

Bortset fra træer der skygger vandhuller, kan eksisterende bevoksning bevares, især hvis det består af ældre løvtræer med en høj mængde dødt ved. Større trægrupper efterlades urørt, dvs. der generelt ikke fjernes døde træer og grene. Enkeltstående træer har ikke betydning for de beskyttede padder, med mindre der er buskads omkring stammen.

Nyplantning

Buskads og trægrupper vil fungere som skjule- og levesteder for padder. Ved anvendelse af hjemmehørende arter af træer og buske kan der sikres gode skjulesteder og fødesøgningsområder for padderne og et rigt dyreliv i øvrigt. Ved træplantning foretrækkes lysttræer, der tillader en tæt undervegetation (fx eg og birk). I smalle spredningskorridorer er det særlig vigtigt, at der skabes gode skjulesteder i form af stenbunker, tæt buskads, levende hegn o. lign. Buske og træer plantes på de tørre områder, mens fugtige lavbundsarealer friholdes fra træer.

Dette skyldes, at træer og buske virker udtørrende på fugtig jord ved at øge fordampningen. På tør jord hjælper træerne derimod med at bevare fugtigheden ved at mindske solindstrålingen.

Spredningskorridorer

Spredningskorridorerne skal skabe forbindelse mellem naturområder og sikre mulighed for, at padderne kan spredes mellem søerne inden for området og yderligere levesteder og ynglesteder uden for området.

En spredningskorridor må ikke indeholde barrierer, der umuliggør padderens færdsel. Åbne områder med et ringe naturindhold (græsplæner, parkeringspladser, veje) indgår i spredningskorridoren, men benyttes kun af padderne til færdsel, ikke ophold. Store åbne områder uden skjulesteder (f.eks. store parkeringspladser) kan virke som barriere for spidssnudet frø og stor vandsalamander, men spredte skjulesteder (f.eks. mindre beplantninger) kan muliggøre krydsning. Høje kantsten og terrænmure kan også virke som barrierer.

Mindre friarealer, der ikke kan udformes som større sammenhængende naturområder, vil primært fungere som spredningskorridor og i begrænset omfang som permanente eller midlertidige levesteder for padderne.

Spredningskorridorer bør indeholde spredte grupper af beplantning, hvor padderne kan skjule sig og søge føde. Beplantningerne bør ikke udgøre mere end ca 30% af korridorernes areal og skal placeres på de tørreste områder. I de smalleste dele af korridorerne er det særligt vigtigt, at der er gode skjulesteder i vegetationen.

Det anbefales at anvende levende hegn ved hegning i skel, gerne med underplantning af buske.

Overvintringssteder mv.

For at øge værdien af levestederne, i særdeleshed mens de er nyanlagte, kan man etablere kunstige skjulesteder til padderne. Disse skal sikre skyggede fugtige skjulesteder, hvor der også normalt vil være mange insekter o.lign. Dette kan bl.a. gøres ved at udlægge grene og træstammer, helst gammelt træ i forrådnelse. Kvasbunker mv. vil også gavne andet dyreliv i området, f.eks. pindsvin og småfugle. På kort sigt kan der udlægges plader, som padderne kan skjule sig under, men dette er af æstetiske grunde ikke hensigtsmæssigt på længere sigt.

En anden mulighed er at udlægges stenbunker eller etablere stendiger. Stenene må ikke være muret sammen, men skal ligge løst. Stendynger bør placeres delvist nedgravet i de grønne dele af spredningskorridorerne eller tæt ved vandhullerne. Det anbefales ikke at placere stendynger meget tæt på befærdede veje. Overvintringssteder kan etableres som en paddegrube, der er en stenfyldt fordybning med en minimumsdybde på 1 m og et volumen på ca. 1 m³. Stenene må ikke være for små, da der skal være mellemrum imellem dem, hvor padderne kan presse sig ind og gemme sig vinteren over.

Vedligeholdelse af naturområder

Vegetationen i lavbundsarealer må højst slås to gange årligt, første gang i perioden 1. - 20. juni, og anden gang i sensommeren (august-september). Lavbundsarealer må ikke overgå til anden type naturområde og skal plejes i overensstemmelse hermed og være utilgroede. Vegetationen på tørre arealer må plejes ved græslåning højst 4 gange om året. Slåning af græsarealer må kun foretages i tørre perioder, hvor padder sjældent vil færdes i græsset.

Det bør generelt forhindres, at der gødskes og sprøjtes på alle arealer uden for private haver, med henblik på at opnå et varieret plante- og insektliv.

Veje og faunapassager

Der skal etableres paddehegn og faunapassager de steder, hvor dyrenes sæsonbestemte vandringer krydses af en relativt befærde vej, hvis det efter en vurdering af trafikens indflydelse på bestanden af beskyttede padder anses for nødvendigt for at sikre denne. Den rette placering af faunapassager og -hegn skal baseres på viden om dyrenes vandringer.

Faunapassager under veje skal være mindst 100 cm brede og 75 cm høje. Lange tunneler kræver større dimensioner. Materialet skal være holdbart, og da stålør pga. bl.a. uheldige varmeledningsegenskaber er udelukkede, er beton det eneste brugbare materiale. Faunapassagen skal slutte tæt til paddehegnet, som skal lede padderne frem til faunapassagen. Der skal være jord i bunden af tunnelen, da det sikrer de bedste forhold for padderne, når de passerer. Der må ikke stå vand i passagen.

Paddehegnet (afskærmningen) skal have en lodret højde på mindst 40 cm på den side, der vender bort fra vejbanen. Der må ikke være afbrydelser eller sprækker for neden eller mellem elementerne, som padder kan passere igennem. Hegnet skal konstrueres således, at det er robust over for skader pga. hærværk o.lign. Paddehegn skal etableres i beton eller andet bestandigt materiale. Yderligere oplysninger om hegn- og passager fremgår af bilag B, C og D.

Det skal være muligt for padder at passere over hegnet fra vejsiden. En zone på 1 m langs hegnet skal friholdes for høj vegetation og andet, som padderne kan benytte til at klatre over hegnet. Ved etablering af faunapassager og -hegn er det meget vigtigt, at de tekniske detaljer planlægges grundigt, da meget små fejl kan føre til helt ubrugelige løsninger.

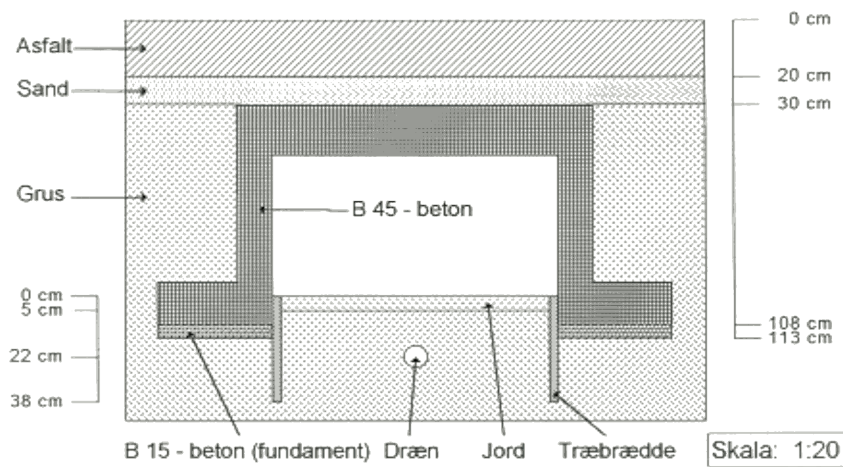
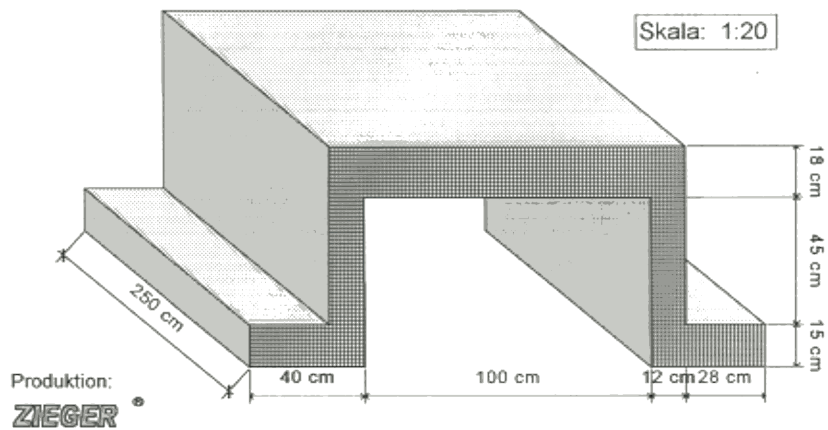
I umiddelbar nærhed af veje, der ikke afskærmes med paddehegn, bør man undgå tæt vegetation, der kan tiltrække padder. Vejtræer bør vedligeholdes således, at der er åben omkring stammen for neden. Derved formindskes antallet af padder, der opholder sig nær vejene.

Legepladser og andre anlæg inden for naturområderne

Naturområderne vil også være attraktive rekreative områder. Legepladser og andre mindre arealer til intensiv rekreativ benyttelse kan indpasses i naturområderne, hvilket skal ske, så de ikke begrænser muligheden for at sikre sammenhængende naturarealer og fungerende spredningskorridorer. Legepladser kan eksemplvis placeres på tørre randarealer. Arealer til intensiv rekreativ benyttelse skal i videst muligt omfang udformes uden fast belægning.

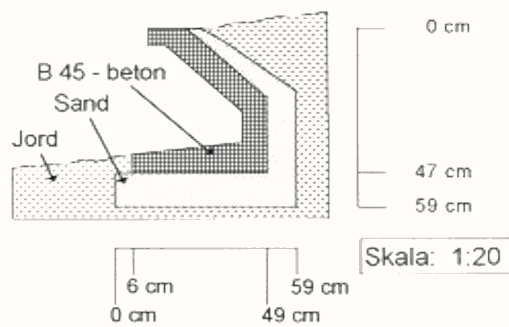
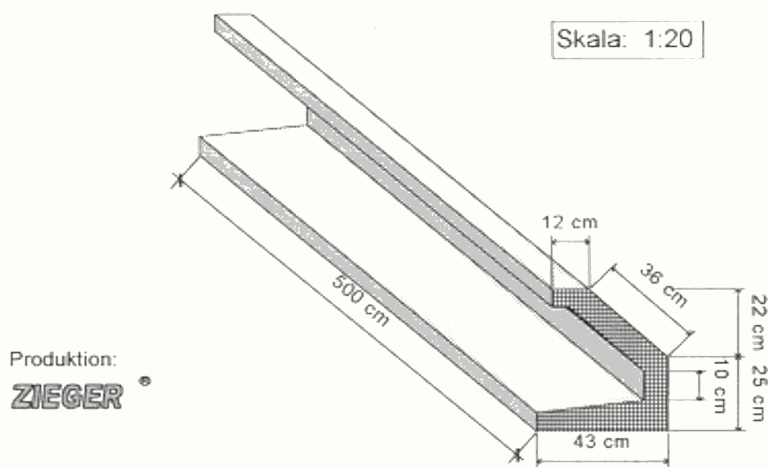
Bilag B:
Principskitser for faunapassager

**SKEMATISK FREMSTILLING AF STYLTETUNNEL MED GENNEMGÅENDE ÅBEN
BUND, BEREGNET FOR PADDER OG MINDRE PATTEDYR**



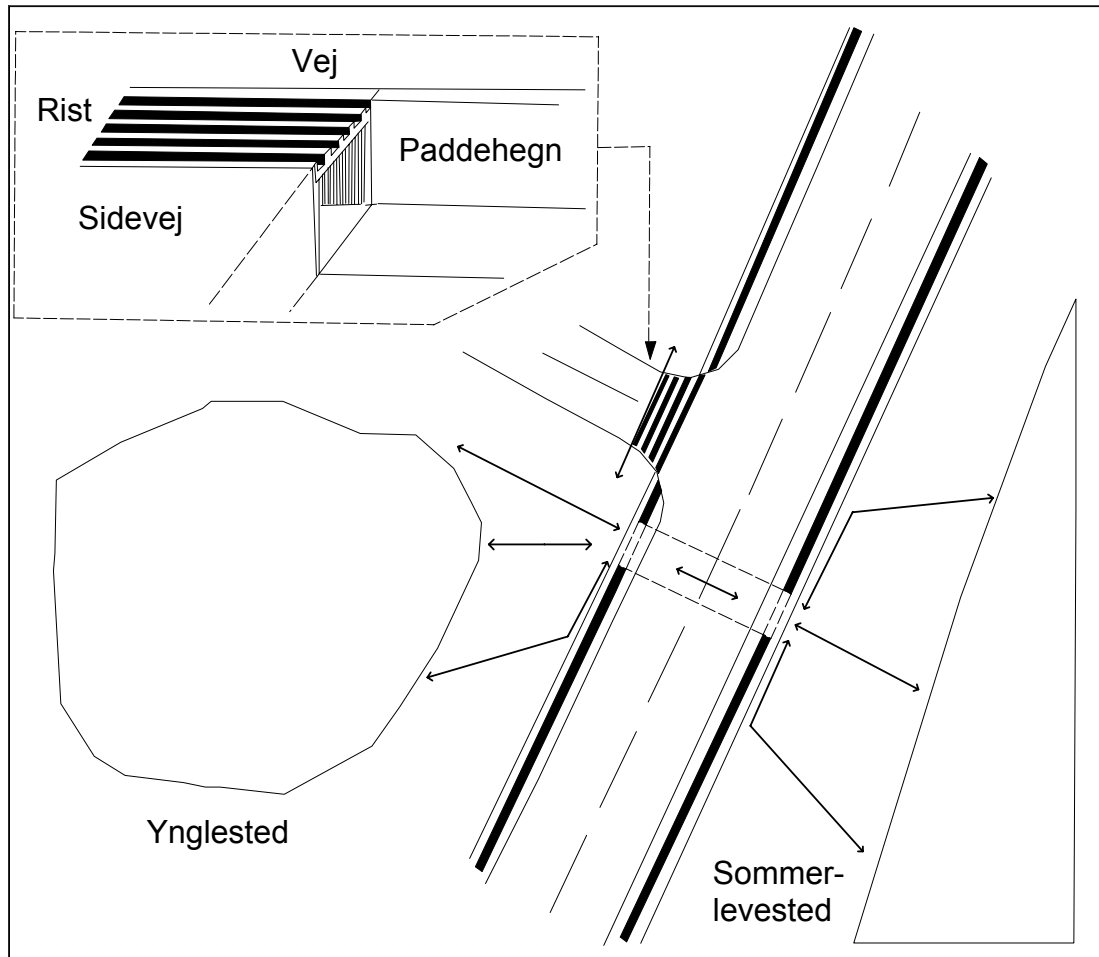
Bilag C:
Principskitse for faunahegn

SKEMATISK FREMSTILLING AF FREMBUKKET LEDEMODUL, DER LEDER PADDER OG MINDRE PATTEDYR TIL TUNNELGENNEMFØRINGERNE OG FORHINDRER DYRENES ADGANG TIL VEJEN



Bilag D:
Principskitse for etablering af faunapassage

Principskitse for etablering af faunapassage, samt sikring af faunapassagens funktion i tilfælde af indkørsler eller mindre befærdede sideveje.



Bilag E:

Hensyn til beskyttede dyrearter i forbindelse med anlægsarbejde

Indledning

Bygge- og anlægsaktiviteter kan udgøre en risiko for de beskyttede paddearter. Det grundlæggende princip er derfor, at risikoen for evt. forsættelig forstyrrelse af padderne skal minimeres under byggeriet.

Disponering af arealer

Paddernes levesteder bevares længst muligt uberørte ved, at indgreb i et område først begynder samtidigt med byggeriet. Dette kan opnås gennem etapedeling af byggeriet, således at der ikke bygges på hele arealet samtidigt.

Plejeindgreb, der gennemføres for at forbedre paddernes leve- og ynglevilkår, kan med fordel gennemføres, før byggeriet starter. Disse plejeindgreb omfatter typisk oprensning af søer og fældning af krat, der skygger vandfladen. Hvis byggeriet berører så stor en del af området, at disse krat udgør en væsentlig del af de resterende uforstyrrede levesteder, er det dog bedst at vente med plejeindgreb til slutningen af byggeperioden. Plejeindgreb i §3-beskyttede lokaliteter vil næsten altid kræve dispensation fra Amtet.

Nye naturarealer anlægges tidligst muligt, gerne mens byggeriet endnu foregår i andre områder. Etablering af vegetation med gode skjulesteder og et rigt fødeudbud for padderne tager flere år. Etablering af kunstige skjulesteder fremskynder processen.

Beskyttelse af naturområder

Områder, der ikke må forstyrres, markeres synligt i terrænet. Eksisterende og allerede etablerede supplerende naturområder må ikke benyttes til arbejdsareal, opstilling af skurvogne og oplæg af materialer. Fældede træer, afskårne grene, opgravede sten o.lign. kan evt. benyttes til at forøge naturindholdet i naturområderne, hvis det sker efter indhentning af fagbiologisk ekspertise. Deponering af grene mv. må ikke ske i eller nær (under 5 m fra) søer.

Ud over de beskyttede søer, der er vist på kortbilag 5, skal eksisterende bevoksninger i det med orange viste område i videst muligt omfang bevares, så længe byggeri foregår i nærheden.

Forud for iværksættelse af grave- og dræningsarbejder skal det f.eks. gennem jordbundsundersøgelser klarlægges, om der er risiko for dræning af vådområder (søer og moser), der fungerer som levested eller ynglested for beskyttede padder, og/eller som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Påvirkning af vådområdenes vandstand skal undgås. Det skal generelt undgås, at kloaksystemer mv. virker drænende på vådområderne, f.eks. ved at etablere lerpropper i udgravningerne.

Hvis en sø primært modtager vand fra regnvand, skal det ved bebyggelse af de nære omgivelser sikres, at der fortsat er

tilstrækkeligt tilstrømningsopland til at sikre uændrede vandstandsforhold. Alle ændringer af tilstanden af en §3-beskyttet sø kræver dispensation fra Amtet, også f.eks. tilladning af tagvand som kompensation for formindsket regnvandsopland.

Ved gravearbejde nær søer, der fungerer som levested eller ynglested for beskyttede padder, og/eller som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, skal det forud for arbejdet sikres, at dette ikke kan medføre dræning af søen.

Tilrettelæggelse af arbejdet så risikoen for evt. forsættelige forstyrrelser minimeres

Under byggeriet skal risikoen for evt. forsættelig forstyrrelse af padderne og deres levesteder minimeres.

Paddernes levesteder bevares længst muligt uberørte, ved at indgreb i et område først begynder samtidigt med byggeriet. Dette kan opnås gennem etapedeling af byggeriet, således at der ikke bygges på hele arealet samtidigt.

Nye naturområder bør etableres tidligst muligt, da der går nogen tid, før de opnår fuld værdi som levesteder. Det anbefales at gennemføre evt. forbedringer af ynglestederne, før byggeriet påbegyndes, så padderne gennem forøget ynglesucces kan kompensere for forøget dødelighed under byggeriet. Hvis dette ikke er muligt, skal plejeindgrebet vente til efter byggeperioden. Der kræves meget få hensyn for byggeaktiviteter, som udføres i paddernes dvaleperiode (1/11-29/2), hvor padderne er koncentreret på overvintringsstederne, der forudsættes friholdt for forstyrrelse. Hvis indgreb berører overvintringssteder, må de ikke foretages i dvaleperioden, med mindre padderne gennem opsætning af midlertidige hegn om efteråret forhindres i at opsøge disse overvintringssteder.

Ved arbejde inden for paddernes aktivperiode (ca. 1/3-30/10) skal der tages særlige forholdsregler for at undgå at skade padderne. Disse forholdsregler skal tages, hvor byggeriet foregår, nær (inden for 50-100 m afstand) områder med ynglesteder, nær gode levesteder for padderne eller hvor, der i øvrigt kan forventes så omfattende sæsonvandring af beskyttede padder, at en væsentlig del af bestanden i området passerer byggepladsen. Anlægsarbejder, der kan være skadelige for vandrende padder, omfatter bl.a. dybe udgravninger, påførsel af jord, intensiv færdsel med køretøjer og omfattende indgreb i levesteder og overvintringssteder. Dertil kommer utilsigtede forringelser af levestederne gennem f.eks. dræning (se særskilt afsnit ovenfor).

Forholdsreglerne inden for aktivperioden (1/3-30/10), der kan kombineres og tilpasses den enkelte situation, omfatter følgende metoder:

a) Etablering af midlertidige paddehegn

Hegnene skal lede vandrende padder uden om risikoområder (fx udgravninger) og forhindre deres adgang til mulige leveste-

der (f.eks. overvintringssteder), der planlægges fjernet. Afspærringernes omfang tilpasses paddernes vandringmønster, så bestanden ikke trues, ved at paddernes vandringer mellem ynglesteder og levesteder på land forhindres. Langtidsafspærring af store byggepladser er i reglen ikke nødvendigt, da disse rummer meget få egnede levesteder for padderne. Mobile midlertidige paddehegn skal forhindre passage af padder, og udføres bedst i plastic eller eternit. Materialer, som f.eks. fiberdug, må ikke anvendes. Trådhegn kan heller ikke anbefales, da de mindste padder kan passere igennem maskerne, og padderne let kan klatre over dem, hvis de ikke ombukkes foroven. Hegnet skal være nedgravet i jorden (ca 10 cm), og de enkelte dele af hegnet skal være tæt sammenføjet. Minimumshøjde skal være 30 cm over jordoverfladen. Da det midlertidige paddehegn kun skal fungere i kort tid, er kravene mindre end ved etablering af permanente hegn.

b) Arbejdet tilrettelægges så det foregår på tidspunkter, hvor der færdes færrest padder i området

Det vil være afhængigt af arbejdsområdets afstand til og placering i forhold til paddernes levesteder, evt. forekomst af levesteder inden for arbejdsområdet og vejrforhold. I et område, der primært krydses af padder under sæsonvandringerne, vil der f.eks. være mindre risiko for at skade padder i yngletiden, mens padderne opholder sig i søerne, mens indgreb i søerne omvendt tidligst bør foregå i midten af august, når størsteparten af paddeyngelen er færdigudviklet og har spredt sig på land. Tildækning af udgravninger bør ske i tørt vejr. Forud for tildækningen fjernes evt. padder fra hullerne, og padderne placeres i skyggefulde fugtige omgivelser. Arbejde om natten skal undgås, idet vandringer og paddernes andre aktiviteter hovedsagelig foregår om natten.

c) Risikoen for, at padder fanges i udgravninger, skal minimeres

Det kan forhindres at vandrende padder fanges i udgravninger (f.eks. til kloakering) ved at mindst een side i hullet er skrå (45°). Alternativt kan udgravninger indhegnes (se pkt a). Udgravninger skal tildækkes hurtigst muligt.

d) Antallet af padder, der opholder sig på byggepladsen, reduceres mest muligt

Det kan ikke undgås, at padder vil krydse byggepladserne under vandringen mellem søer og levesteder på land, hvis byggepladserne ligger imellem disse. Omfanget af attraktive opholdsteder inden for byggepladsens grænser skal derfor minimeres for at forhindre, at padderne tager ophold der. Det betyder, at man skal undgå dynger med affald samt efterladte udgravninger på byggepladsområdet. Der bør være særlig opmærksomhed på midlertidige søer på byggepladsen, som følge af indsivende regnvand i udgravninger. Disse kan om foråret

tiltrække ynglende padder, hvilket er uheldigt, hvis søerne fjernes igen, inden paddeyngelen er færdigudviklet. Attraktive levesteder uden for arbejdsområdet vil medføre, at færre padder tilfældigt vandrer ind på byggepladsen.

Tilsyn og vedligeholdelse

I hele forløbet (planlægning, anlægsfase, byggeriets udformning, samt reetablering af åbne arealer og søer) inddrages fagbiologisk ekspertise. Skader på paddehegn skal udbedres omgående, da værdien af disse som beskyttelse forringes kraftigt af blot enkelte huller i jordhøjde. Der føres løbende tilsyn med tilstanden af beskyttede søer og søer, der er ynglesteder for beskyttede padder.