

9. januar 2019

HØRINGSSVAR

Boligbyggeri på Tuborg Syd

Høring af miljøkonsekvensrapporten, dateret oktober 2018, for det kommende boligbyggeri på Tuborg Syd. Svarfrist 9. januar 2019.

Indledning

Dette notat er et fælles høringssvar fra de eksisterende ejerforeninger i Tuborg Havnepark:

- Ejerforeningen Tuborg Havnepark A, beliggende Tuborg Havnepark 1-4
- Ejerforeningen Tuborg Havnepark B, beliggende Tuborg Havnepark 5-8
- Ejerforeningen Tuborg Havnepark C, beliggende Tuborg Havnepark 9-14
- Ejerforeningen Tuborg Havnepark D, beliggende Tuborg Havnepark 16-22

De fire ejerforeninger benævnes i det følgende *Ejerforeningerne i Tuborg Havnepark* eller blot *Ejerforeningerne*.

Ejerforeningerne ser et behov for at bidrage med et høringssvar, desuagtet at ejerforeningerne i november og december måned 2018 har deltaget i flere møder med deltagelse af Gentofte Kommune og Bygherren (Danica Pension/COWI), jfr. nedenstående beslutningsmødereferater. Dette skyldes den helt klare disharmoni, der er mellem Gentofte Kommunes Lokalplan 307 (fælles referencegrundlag for hele Tuborg Syd) og de oplæg/præsentationer, der udarbejdes og distribueres af Bygherren (Danica Pension/COWI).

Ejerforeningerne er interessenter i Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 1 i Lokalplan 307. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B, C, D, E og F. Delområde A og B er færdigudbyggede. Det igangværende boligbyggeri er placeret i delområderne C, D og E. Ejerforeningerne er alle beliggende i Delområde B med i alt 214 ejerlejligheder.

Indledningsvis skal gøres opmærksom på at Miljøkonsekvensrapporten ikke i tilstrækkeligt omfang tager hensyn til alle interessenter ej heller til indholdet af tidligere høringssvar fra ejerforeningerne i Tuborg Havnepark, jfr. nedenstående. Fx. er der ikke taget hensyn til høringssvar vedr. trafikken på Tuborg Havnepark eller beplantning af strandengen.

Historik

Maj 2018. Høringssvar til For-høring.

Flere ejerforeninger i Tuborg Havnepark indsendte individuelle høringssvar primo maj 2018. Disse indsigelser og bemærkninger gav ikke anledning til kommentarer eller overvejelser i COWI/Danica Pensions Miljøkonsekvensrapport, dateret oktober 2018. Ejerforeningernes høringssvar findes på <https://www.gentofte.dk/da/Indflydelse,-a-, -politik/Aktuelle-h%C3%B8ringer/Boligbyggeri-paa-Tuborg-Syd>, under Dokumenter.

12. november 2018. Brev til Borgmester Hans Toft: Vedr. Gentofte Kommune Lokalplan 307. Boligbyggeri på Tuborg Syd.

Bygherren Danica Ejendomme har medio september 2018 publiceret et prospekt 'Tuborg Strandeng' mhp. at igangsætte salget af ejerlejligheder i byggeriets første fase, nemlig i Kysthus 1 og Kysthus 2.

I dette prospekt fremstår det ubebyggede areal massivt beplantet med høje og brede træer, især langs Tuborg Havnepark bygningerne, samt mellem Kysthusene, jfr. Prospektets side 26-27. Prospektets præsentation af beplantning af det ubebyggede areal er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3. Heri præciseres ikke alene, at området beplantes som strandeng, men samtidig er art af buske og lav vækst planter eksemplificeret. Disse plantearter er alle karakteriseret som 'lav vækst', der tillader udsyn for alle, dvs ingen tæt skov beplantning.

Ejerforeningerne i Tuborg Havnepark beslutter i fællesskab at henvende sig til Borgmester Hans Toft, da såvel ejerforeningerne som Grundejerforeningen Tuborg Syd ikke er i stand til at etablere forståelse endelige dialog fra Bygherren/COWI's side hvad angår opfyldelse af Lokalplan 307's forskrifter for "Tuborg Strandeng's" kommende beplantning.

Dette brev er også fremsendt som Høringsvar til Miljøkonsekvensrapport, dateret oktober 2018, for det kommende boligbyggeri på Tuborg Syd.

27. november 2018. Formøde på Gentofte Rådhus mellem ejerforeningerne og grundejerforeningen Tuborg Syd, Grundejerforeningen Tuborg Nord og Gentofte Kommune.

Ejerforeningernes fælles henvendelse til Gentofte Kommune ved borgmester Hans Toft afføder invitation til et møde før Borgermødet 3. december 2018, vedr. Miljøkonsekvensrapport for Tuborg Syd Byggeriet.

Bilag 1. Gentofte Kommunes Beslutningsmødereferat af 1. december 2018.

Bilag 2. Ejerforeningernes beslutningsmødereferat af 1. december 2018.

3. december 2018. Borgermøde på Gentofte Rådhus.

Interesserede Gentofte borgere var 3. december 2018 inviteret til orientering om COWI/Danica Pensions Miljøkonsekvensrapport, dateret oktober 2018, vedr. det kommende boligbyggeri på Tuborg Syd. Der var fremmødt ca. 100 borgere og interessen var stor. I sin velkomsttale lagde Borgmesteren bl.a. vægt på, at det er vigtigt at det nye byggeri gennemføres i god forståelse med de synspunkter, der på forskellig vis er blevet præsenteret for Gentofte Kommune. Afslutningsvis bemærkede borgmester Hans Toft at lokalplan 307 ikke er ansøgt dispenseret og ej heller vil blive dispenseret. Borgmesteren konkluderede 'Jeg ved godt hvordan en strandeng ser ud'.

Efterfølgende (og efter at borgmesteren af hensyn til andre forpligtigelser havde forladt mødet) præsenterede Jens Guldborg, COWI, Miljøkonsekvensrapporten og nævnte at projektet "i det væsentlige" eller "principielt" følger lokalplanen. Denne tilgang til en lokalplan er ikke acceptabel. Enten overholdes det der står i lokalplanen, eller også skal der søges dispensation eller udarbejdes en ny lokalplan.

Borgermødet affødte en livlig debat, med både relevante og irrelevante spørgsmål

19. december 2018. Møde på Gentofte Rådhus mellem ejerforeningerne, Grundejerforeningen Tuborg Syd, Grundejerforeningen Tuborg Nord og Gentofte Kommune.

Opfølgning på uafklarede punkter fra Formødet 27. november 2018, herunder bl.a. (i) Placering af parkeringspladser og (ii) Udformning af grønne arealer, Lokalplan 307 § 10.3

Bilag 3. Gentofte Kommunes Beslutningsmødereferat af 28. december 2018.

Bilag 4. Ejerforeningernes beslutningsmødereferat af 28. december 2018.

Høringssvaret

COWI's Miljøkonsekvensrapport dateret oktober 2018, vedr. Gentofte Kommune Lokalplan 307. Boligbyggeri på Tuborg Syd.

1. Beplantningen af Tuborg Strandeng

Lokalplan 307 udgør det umiddelbare planmæssige grundlag for anvendelse og bebyggelse af Tuborg Syd. Det fremgår af lokalplanens formål og indhold (Lokalplan 307, side 5): *'Der fastlægges et stort beplantet grønt område, som skal udformes som en kuperet strandeng og fremstå med naturgræsflade med terrænformationer tilplantet med strandrelateret vegetation'*. Tilsvarende fremgår følgende af selve lokalplanens formålsparagraf, § 1: *'at bebyggelsen fremstår som mindre grupper i et terrænreguleret landskab udformet som en strandeng'*.

Videre fremgår følgende af lokalplanens § 10.2 og 10.3: 10.2 *'De dele af ubebyggede arealer i område B, C og D, der ikke benyttes til kanal, promenader, veje, stier, torve, parkering eller lignende befæstede arealer, skal anlægges og bibeholdes som beplantet grønt område, der ikke må hegnes'*

§10.3 *'Det i § 10.2 fastlagte grønne område skal udformes som en kuperet strandeng og fremstå med naturgræsflade med terrænformationer tilplantet med vegetation som klitrose, hybenrose, strandtorn, hvidtjørn, hanesporetjørn og lignende. Terrænformationer må ikke udføres med en højde der overstiger kote 5.8 og der må ikke etableres støttemure. Terrænet skal i princippet udføres som vist på kortbilag 4 (illustrationsplan), og der skal være udsigt til Øresund fra de i § 6.2 fastlagte rekreative stier'*.

Lokalplan 307 anfører direkte i planens formål, at beplantningen af Tuborg Strandeng skal foretages således, at området fremstår som en kuperet strandegn. Det ses at være sigtet, at områdets beplantning skal være med lavere vækster, herunder de i § 10.3 nævnte buske. Formålet hermed må antages at være at sikre udsigten til Øresund. Lokalplanens bestemmelser om beplantning er således et af principperne i lokalplanen, som der ikke kan dispenseres fra.

Definitionen af en strandeng

Ifølge lektor Peter Vestergaards bog Strandenge – en beskyttet naturtype, udgivet af G.E.C. Gads forlag og Skov- og Naturstyrelsen, 2000, side 10, defineres strandenge således:

Strandengen kan defineres som lavtliggende, saltvandspåvirkede, vegetationsdækkede arealer fortrinsvist langs beskyttede havkyster. Strandengens vegetation består af salt- og fugtighedstolerante

græsagtige arter (græsser, halvgræsser og siv) og andre urter, som danner et mere eller mindre sammenhængende pantedække af varierende højde, og inkluderer såvel lavt voksende, engagtige vegetation (salteng) som rørsump.

Vejledningen til naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper (vejledning nr. 10188 af 24. juni 2009) definerer under punkt 2.5 strandenge som følgende:

Begrebet strandenge i naturbeskyttelseslovens forstand omfatter – i overensstemmelse med den almindelige forståelse heraf – engstrækninger ved kysten. De afgørende kriterier er således plantevæksten samt områdets landskabelige karakter og beliggenhed. Strandenge er relativt flade arealer, der strækker sig fra kysten og ind i landet. Arealerne har en naturlig vegetation bestående af græsser, halvgræsser og urter, som danner mere eller mindre sammenhængende grønsvær.

Strandenge er således netop kendetegnet ved lavere bevoksning, og navnlig er egentlige træer fraværende på strandenge.

COWI's beskrivelse af påtænkt strandengsvegetation.

I COWI's Miljøkonsekvensrapport fra oktober 2018, side 22 og 23 er den påtænkte beplantning beskrevet som følger: *'Beplantning består af vækster, der er tilpasset det østvendte kystklima og som er en karakteristisk vegetation for den ønskede strandengskarakter. Bakkedrag beplantes med buske og træer i en bund af høje græsser, lavninger tilsås med naturgræsser. Træer i forskellige størrelser giver læ omkring bygninger og lavninger. Bebyggelse og landsskabsformer beplantes med kystnære pionervækster, inspireret af det landskabelige hovedmotiv; kuperet strande med sandet jord.'*

'Træer vil blive plantet som forskellige arter og i størrelser – fra 8-9 meter højere (15%) til 6-7 meter (25%) og ned til 5 meter høje træer (25%). Endvidere plantes der mindre flerstammede træer i en højde på 4-4,5 meters højde (20%). Træerne placeres så udsigten til havet bevares, og således at de ikke kaster skygge på boliger. Trætyperne består af fyrretræer, tjørnetræer, hvidtjørn samt andre strandengskarakteristiske træer.'

Som det fremgår, indeholder COWI's forslag til beplantning en mængde af høje træer, herunder fyrretræer som allerede ved plantning kommer op i ca. 3'sals højde.

Lokalplan 307 anfører direkte, at beplantningen skal være udformet som en kuperet strandeng. Strandeng er kendetegnet ved lavere bevoksning. Egentlige træer er således ikke karakteristisk bevoksning på en strandeng.

Lokalplan307 nævner heller ikke træer, som en del af den tilladte bevoksning. Der er nævnt buske som hvidtjørn og lavere vækster som rose og strandtorn, medens fyrretræer og lignende er ikke nævnt. Som der ovenfor er redegjort for er Miljøkonsekvensrapportens afsnit om beplantning i strid med lokalplan 307's beplantningsbestemmelser og planens principper

Gentofte Kommune bedes bekræfte at planerne for beplantning af 'det grønne område' sker i overensstemmelse med lokalplan 307 og ikke som beskrevet i Miljøkonsekvensrapporten.

2. Gæsteparkeringspladser

I lokalplan 307 er anført følgende om gæsteparkeringspladser:

§ 6.6 Der skal for hver boliggruppe (byggefelt) etableres vendepladser på terræn med 2 gæsteparkeringspladser og mulighed for af- og påsætning. Gæsteparkeringspladserne kan ikke medregnes ved beregning af den § 6.7 fastlagte parkeringsdækning til boliger.

Ifølge COWI's Miljøkonsekvensrapport side 119 foreslår COWI, at der etableres 17 gæsteparkeringspladser i terræn, hvilket COWI anfører kræver en dispensation fra lokalplanen, som alene giver mulighed for 12 gæsteparkeringspladser.

På figur 8-7 i COWI's Miljøkonsekvensrapport side 118 er gæsteparkeringerne placeret i lokalplanens delområde B, som er færdigudbygget.

I kommunens udkast til VVM-tilladelse er det anført, at der etableres 2 gæsteparkeringspladser på terræn for hvert byggefelt, dvs. 12 pladser, samt 8 yderligere gæsteparkeringspladser, dvs. 20 i alt. Det er ikke anført, hvor de 12 pladser skal placeres.

Ifølge ordlyden af § 6.6 i lokalplanen skal gæsteparkeringspladserne etableres ved vendepladserne ved hvert byggefelt, ligesom der i tilknytning hertil skal være mulighed for af- og påsætning (standsningsspladser).

Der er således ikke en fri placeringsret for gæsteparkeringspladserne. Ifølge lokalplanen skal disse etableres ved vendepladserne. Placering af 12 parkeringspladser i delområde B er således ikke i overensstemmelse med lokalplan 307.

Gentofte Kommune bedes bekræfte at alene to terræn gæsteparkeringspladser etableres ved vendepladser anlagt i tilknytning til nye boliger og i overensstemmelse med lokalplan 307.

3. Beboerparkering

I HOME's salgsmateriale fremgår at P-pladser skal tilkøbes separat, kr. 600.000 pr. plads. Man vil således i princippet kunne anskaffe en lejlighed uden at tilkøbe P-pladser i kælder og derfor være henvist til at benytte terræn P-pladserne eller P-pladserne langs Tuborg Havnepark. Dette synes at være i modstrid med lokalplanens intentioner, hvor der tales om mindst 2 pladser pr. lejlighed i P-kælder (Lokalplan 307 §6.7). Fastholdes lokalplanens krav om 2 P-pladser pr lejlighed i P-kælder, vil dette åbne mulighed for at løse de enkelte Kysthuses gæste P-plads parkeringsbehov i eget regi under terræn, gennem allokering af personlige hhv fælles gæste P-pladser.

Gentofte Kommune bedes bekræfte at de nye lejligheder som udgangspunkt har 2 P-pladser under terræn, jfr lokalplan 307, og at disse ikke er valgfri.

4. Oversvømmelse Tuborg Strandeng

I COWI's Miljøkonsekvensrapport side 26 anføres at *'Kystsikringen og bearbejdningen af terrænet betyder, at badebryggen og Strandengsområdet vil blive oversvømmet ved en eventuel stormflod. Med en kystsikring af bygningerne til kote 2.1 er projektet sikret mod en stormflod på størrelse med "Bodil" inklusiv eventuel bølgehøjde på op til 40 cm'*. Samtidig nævner COWI på formødet 27. november 2018, at badebryggen planlægges placeret i en kote på 1,4-1,5 m.

Denne lave kote er en usædvanlig stor risikofaktor at pålægge det eksisterende byggeri i Tuborg Havnepark, der i 2017 indgik forlig med Carlsberg Ejendomme vedr. indtrængning af vand i parkeringskældrene. Når alle klimaprognoser forventer højere vandstand i havene over de næste 50-100 år, vurderes det at være særdeles usædvanligt at indbygge mulighed for oversvømmelser, når det er umuligt at vurdere konsekvenserne af jævnlige oversvømmelser på det eksisterende- og nye byggeri.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at kældrene i Tuborg Havnepark ikke er udført som vandtætte kælderkonstruktioner, men som drænedede kælderkonstruktioner med kældergulv over grundvandsspejl. F.eks. ligger oversiden af kældergulve i Ejerforeningen Tuborg Havnepark C i kote +1.43 (P-kældre) hhv. kote +1.48 (depotrum m.m.). Lignende koter gælder for de øvrige ejerforeninger i Tuborg Havnepark.

Gentofte Kommune bedes afklare nedenstående tre spørgsmål:

(i) Anses det for forsvarligt og som god byggeskik af have oversvømmede områder med et vandspejl højere end kældergulvet i umiddelbar nærhed af en drænet kælder?

(ii) Hvilken betydning vil det øgede vandtryk have for tætheden i kældrene i Tuborg Havnepark?

(iii) Hvilken instans påtager sig ansvar for følgeskader på grund af en for lav kystsikring?

5. Stiforløb

Af Lokalplan 307 §6.2 fremgår, at stier udformes som vist på kortbilag 3. På dette kortbilag er der vist de rekreative stier. Ingen af disse stier er placeret i Delområde B. Af Miljøkonsekvensrapporten fremgår af punkt 3.1, at stier etableres i henhold til Lokalplanen.

Af Miljøkonsekvensrapporten, Tuborg Syd-Boliger, Ikke-teknisk resumé fremgår af side 13 under pkt. 4.1: *"Når byggeriet og landskabsbearbejdningen er gennemført, vil hele området være åbnet op, og der vil være offentlig adgang på de nyetablerede stier. Stien syd for Tuborg Havnepark vil stort set have samme forløb som den nuværende. Der vil desuden være to stier langs med vandet. Den ene sti langs vandet er en rekreativ sti med adgang for gående og cyklister, som vil forløbe på landsiden af bygningerne, men vil forbindes med Tuborg Badebrygge og forløbe langs vandet nær bryggen. Den anden sti, som kun giver adgang for gående vil følge forløbet af kystsikringen langs vandet."*

Der præsenteres flere skitser i forbindelse med salg af nye lejligheder, der vises områder, hvor der ikke er indtegnet stier og hvor nogle af ovennævnte stier er placeret anderledes. Ligesom Grundejerforeningen går ejerforeningerne ud fra at dette ikke er udtryk for en fravigelse.

Gentofte Kommune bedes bekræfte, at de endelige stiforløb bliver som beskrevet i Lokalplan 307 og som beskrevet i ovennævnte citat fra Miljøkonsekvensrapporten.

6. Trafikforhold Tuborg Havnepark

Som følge af byggeriet af Kysthus 1 (25 stk. lejligheder) og Kysthus 2 (23 stk. lejligheder) og efterfølgende Kysthus 3, vil det samlede antal lejligheder stige med +60. Den trafikale adgang til disse lejligheder er alle via den eksisterende Tuborg Havnepark vej. Dette vil give en voldsom stigning i trafikbelastningen på Tuborg Havnepark, som allerede er udfordret både i forhold til antallet af biler og den tilhørende trafiksikkerhed, samt støj.

Det er derfor bydende nødvendigt at igangsætte korrigerende tiltag for at kunne håndtere konsekvenserne af den voldsomme trafik stigning. Disse tiltag bør indeholde støjdæmpende asfalt, etablering af nødvendig hastigheds korrigerende tiltag fx "2 minus 1 vej" (som allerede foreslået af Gentofte Kommune), effektive og langt flere trafikbump, samt yderligere hastighedsbegrænsning.

Ovenstående trafik udfordring gælder ligeledes for Dessaus Boulevard (forbi Hellerup Skole) og Philip Heymans Alle, som alle kommer til at opleve en kraftig trafikstigning. Denne fremtidige stigning skal yderligere tillægges den nyeste forøgelse af trafikmængden bl.a. som konsekvens af udvidelsen af Experimentarium og indvielsen af biografen MovieHouse mv. Allerede i dag er der morgen og aften lange køer på Tuborg Boulevard. Dette vil kun blive forværret.

Miljøkonsekvensrapporten indeholder ikke en analyse af trafikpåvirkningen af Tuborg Havnepark i *driftsfasen*. Der opfordres derfor til, at der snarest udarbejdes en sådan, jf. tilsagnet herom på Borgermødet den 3. december 2018.

Gentofte Kommunes VVM godkendelse bør afvente denne analyse for at sikre at nødvendige tiltag igangsættes.

Ejerforeningerne imødeser Gentofte Kommunes vurdering af - og svar på vort Høringssvar.

Med venlig hilsen

Flemming Allan Hansen, formand Ejerforeningen Tuborg Havnepark A

Helle Bechgaard, formand Ejerforeningen Tuborg Havnepark B

Steen Larsen, formand Ejerforeningen Tuborg Havnepark C

Jens Bjergmose, formand Ejerforeningen Tuborg Havnepark D

Bilag

Bilag 1. Gentofte Kommunes Beslutningsmødereferat af 1. december 2018.

Bilag 2. Ejerforeningernes Beslutningsmødereferat af 1. december 2018.

Bilag 3. Gentofte Kommunes Beslutningsmødereferat af 28. december 2018.

Bilag 4. Ejerforeningernes Beslutningsmødereferat af 28. december 2018. Bilag 4