

Hellerup den 7. januar 2019

Høringssvar fra Grundejerforeningen Tuborg Syd

Indledning

Med baggrund i Lokalplan 307 og Miljøkonsekvensrapport for den påtænkte nye bebyggelse i dette område har Grundejerforeningen Tuborg Syd (Grundejerforeningen) på foranledning af Gentofte Kommune deltaget i fællesmøder med repræsentanter for byherren og Gentofte Kommune.

Grundejerforeningen gør indledningsvis opmærksom på, at vedligeholdelsen af området nord for den nuværende øst – vestgående parksti inklusive selve stien den 12. oktober 2009 er overdraget af Carlsberg til Grundejerforeningen. Området ligger i delområde B som ifølge Lokalplan 307 er fuldt udbygget.

I henhold til Miljøkonsekvensrapporten og det fremførte på disse møder skal Grundejerforeningen fremkomme med følgende:

Beplantning

Grundejerforeningen forventer Lokalplan 307 overholdt i henhold til princippet om en strandeng.

Grundejerforeningen kan ikke genkende principperne om en strandeng i afsnit "3.1.3 Landskab og Beplantning" på side 22-23 i konsekvensrapporten og finder dermed ikke, at Lokalplan 307 er forstået af Cowi/Danica. Der er i detaljen nævnt strandengsplanter i Lokalplan 307, men billederne og teksten på side 22-23 viser og beskriver store træer, som ikke er en del af Lokalplan 307. På side 44-45 fastslås det endnu engang, at Lokalplan 307 omhandler princippet om en strandeng; her er delområderne også vist.

Parkeringspladser

Grundejerforeningen forventer, at lokalplan 307 overholdes mht. parkering. Lokalplanen allokerer 2 parkeringspladser pr lejlighed i parkeringskælder i forbindelse med Kysthusene I, II og III. I det nuværende byggeri (ejerforeningerne A, B, C og D) er der allokeret 1½ parkeringsplads pr lejlighed og det giver ikke parkeringsproblemer for ejere og deres gæster. Det må derfor - indenfor lokalplanen - være op til ejerne af nybyggeriernes parkeringskælder selv at finde en hensigtsmæssig fordeling på ejer- og gæsteparkeringspladser.

De parkeringspladser der i henhold til lokalplan 307 skal placeres i terræn, skal som foreskrevet i lokalplanen placeres i delområder C og D i tæt tilknytning til de enkelte bebyggelsesenkaver som de skal servicere. Såfremt der måtte være behov for yderligere parkeringspladser i terræn, bør disse også placeres i direkte forbindelse med de ejendomme/ aktiviteter, som de skal betjene dvs. jf. lokalplanen i delområde D, hvor et etageareal udlægges til publikumsorienteret service.

Oversvømmelse af strandeng.

Vi forstår, at strandengen jævnlige forventes oversvømmet, da der arbejdes med en kote 1,4-1,5 m ved badebroen. Når alle prognoser forventer højere vandstand i

havene over de næste 50-100 år, er det ikke udtryk for rettidig omhu at indbygge mulighed for oversvømmelser, når det er umuligt at vurdere konsekvenserne af jævnlige oversvømmelser på det eksisterende og nye byggeri. Derudover kan det ikke udelukkes, at jævnlige oversvømmelser af strandengen også kan forårsage skader på stier og beplantning på strandengen. Grundejerforeningen skal derfor opfordre til oversvømmelsessikringen af området genovervejes.

Trafikstøj.

Jf. lokalplan 307 skal al fremtidig trafik til byggefelt I, II og III ske via Tuborg Havnepark.

Da trafikken og især den afledte støj allerede nu er generende, hvilket erfaring man ikke havde da lokalplan 307 blev godkendt, for delområde B var på det tidspunkt endnu ikke færdigbygget, så er følgende blevet aftalt og fremgår af beslutningsreferat fra møde om Miljøkonsekvensrapporten for Tuborg Syd Byggeriet den 27. november:

Bygherre undersøger muligheden for etablering af 2-minus-1 veje. Gentofte Kommune vil endvidere undersøge tidligere erfaringer med denne type vej og muligheden for etablering i projektområdet.

En sådan etablering bør foretages for hele Tuborg Havnepark og ikke blot den del af vejen som er beliggende i delområde C og D.

Byggefelter/Projektområde

I henholdt til Lokalplanen fastlægges delområde B som udbygget (s.3). Det fremgår (s.4), at byggefelter alene skal omfatte delområde C og D.

I lokalplanen bestemmes det således, at der ikke skal ske indgreb i delområde B.

På side 20 i Miljøkonsekvensrapporten, Figur 3-1 er den "overordnede bebyggelses- og landskabsplan, Projektområdet" markeret med rød afgrænsning.

Projektområdet er ikke nævnt eller defineret i Lokalplanen.

Miljøkonsekvensrapportens Projektområde inddrager væsentlige dele af delområde B.

De områder, der inddrages, er områder, der ligger tæt op ad bebyggelsen på Tuborg Havnepark, og enkelte steder endog forbi denne bebyggelse og helt indt til Tuborg Havnepark. For disse områder er den fremtidige vedligeholdelse ved aftale med Carlsberg overdraget til Grundejerforeningen i 2009. overdragelsen omfatter den øst-vestgående sti og alle områder nord for denne til den eksisterende bebyggelse. Beplantningen af disse områder, er udformet som en naturlig overgang til Delområde C og D.

Miljøkonsekvensrapporten oplyser ikke, hvilke planer Danica har for disse områder. På side 93 under Figur 7-17 anføres det under et billede af en del af dette område nord for den eksisterende øst-vestgående sti:

Der er på nuværende tidspunkt ikke endeligt afklaret, hvordan den del af projektområdet, der ligger tættest på Tuborg Havnepark skal udformes.

Af Miljøkonsekvensrapportens side 44 fremgår:

"Projektområdet er omfattet af bestemmelserne for delområde C og D".

Her er projektområdet således angivet overensstemmelse med Lokalplanen. Dette er således i modstrid med det ovenfor anførte.

Denne del af delområde B, der er beliggende fra og med stien og helt op til stueetagerens terrasser, er naturligvis af stor betydning for beboere i disse ejendomme.

Det kan være hensigtsmæssigt, at der sker ændringer i den eksisterende beplantning i denne del af Delområde B for at danne en naturlig overgang også til de nye strandengområder, men Grundejerforeningen forudsætter, at ændringer i delområde B alene foretages i samråd med Grundejerforeningen.

Det bedes bekræftet, at der alene sker ændringer i delområde B i samråd med Grundejerforeningen.

Stiforløb.

Af Lokalplanen §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 er på flere skitser i forbindelse med salg af nye lejligheder vist områder, hvor der ikke er indtegnet stier og hvor nogle af ovennævnte stier er placeret anderledes. Grundejerforeningen går ud fra, at dette ikke er udtryk for en fravigelse.

Derfor bedes det bekræftet, at de endelige stiforløb bliver som beskrevet i Lokalplanen og som beskrevet i ovennævnte citat fra Miljøkonsekvensrapporten.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Tuborg Syd