



Grundejerforeningen Tuborg Syd
Att.: Nicolai Horten
Tuborg Havnepark 9, 4. tv
2900 Hellerup

28. februar 2019
Sagsnr. GEO-2018-00055

Vedr. Miljøkonsekvensrapport for boligbyggeri på Tuborg Syd

I anledningen af jeres henvendelse vedrørende Miljøkonsekvensrapport for boligbyggeri på Tuborg Syd, skal det hermed meddeles, at Gentofte Kommunalbestyrelse på møde den 25. februar 2019 har vedtaget at give VVM-tilladelse til projektet.

I jeres henvendelse har I indsendt følgende bemærkninger til miljøkonsekvensrapporten:

1. I henviser til, at Miljøkonsekvensrapportens projektområde overlapper en del af lokalplanens delområde B, som går fra og med den øst-vestgående sti og nordpå til Tuborg Havnepark.
2. I henviser til, at delområde B er udbygget, og at der i lokalplanen bestemmes, at der ikke skal ske indgreb.
3. I genkender ikke principperne om en strandeng beskrevet i Miljøkonsekvensrapporten, og giver endvidere udtryk for, at I forventer at blive inddraget i afklaringen af, hvordan ”strandengsarealerne” integreres med ejerforeningernes eget ansvarsområde og beplantning.
4. I forventer, at den øst-vest-gående sti syd for Tuborg Havnepark flyttes tilbage til lokalplanens delområde C og D efter afslutningen af byggefasen.
5. I udtrykker bekymring for de fremtidige trafikforhold i Tuborg Havnepark, idet adgangen til kysthus 1-3 skal ske via Tuborg Havnepark. I påpeger, at der som følge heraf vil være voldsom stigning i trafikbelastningen i Tuborg Havnepark, der allerede er udfordret i forhold til antallet af biler og den tilhørende trafiksikkerhed.
6. I ønsker, at Bygherre undersøger muligheden for at etablere 2-minus-1 veje i projektområdet såvel som i hele Tuborg Havnepark. Endvidere ønsker I, at Gentofte Kommune undersøger muligheden for etablering af 2-minus-1 veje i Tuborg Syd og tidligere erfaringer hermed.
7. I udtrykker bekymring for den afledte støj af den fremtidige trafik.



8. I forventer, at Lokalplan 307 overholdes, så der allokeres to parkeringspladser pr. bolig i parkeringskældre, samt at erhvervelse af p-pladser ikke er valgfri.
9. I henstiller til, at gæsteparkeringspladser, som anlægges i terræn i henhold til Lokalplan 307, placeres i tæt tilknytning til de enkelte bebyggelsesenkaver, som de skal servicere.

I henstiller også til, at såfremt der er behov for yderligere parkeringspladser i terræn, bør disse også placeres i direkte forbindelse med de ejendomme/aktiviteter som de ejendomme/aktiviteter, som de skal betjene, f. eks. den publikumsorienterede service i lokalplanens delområde D.

10. I ønsker, at man genovervejer kystsikringen af området, idet I er bekymret for de fremtidige konsekvenser af, at strandengen jævnlige vil blive oversvømmet.

Hertil kan det oplyses, at Kommunalbestyrelsen har vedtaget at give VVM-tilladelsen med følgende begrundelser:

1. *Projektområdet i Miljøkonsekvensrapporten følger på land matrikelgrænsen i den nordlige del, afgrænsningen til projektet Bakkedraget inkl. adgangsvej mod syd/vest og lokalplangrænsen mod øst (i havet). Projektområdet afgrænser i miljøvurderingssammenhæng det område, som en VVM-tilladelse kommer til at gælde for.*

Vurderingen af miljøpåvirkninger er foretaget for påvirkninger både inden og uden for projektområdet. Lokalplanens bestemmelser inden for de enkelte delområder (B, C og D) er stadig gældende.

2. *Bygherre må alene foretage ændringer i landskabet for de arealer i delområde B, der ligger på bygherres matrikel. Ændringerne skal udføres iht. lokalplanens bestemmelser.*
3. *Om beplantning fremgår af Lokalplan 307, § 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 udformes som vist på kortbilag 4 (illustrationsplan), og der skal være udsigt til Øresund fra de i § 6.2 fastlagte rekreative stier”.*

Beplantningen i området skal således udformes som en kuperet strandeng i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3. Gentofte Kommune tager stilling til den endelige beplantningsplan i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af beplantningen i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til beplantningen i området.



Bygherre fremlagde på et møde mellem ejerforeningerne, bygherre og Gentofte Kommune den 19. december 2018 udkast til beplantningsplan, som efterfølgende blev drøftet.

Bygherre har tilkendegivet, at bygherre er indstillet på at indgå i en konstruktiv dialog omkring beplantningen og vil konsultere Ejerforeningerne Tuborg Havnepark E/F A, B, C og D samt Grundejerforeningerne Tuborg Syd og Tuborg Nord inden udformning af endelig beplantningsplan i overensstemmelse med Lokalplan 307.

4. *Stierne i området skal fastlægges i overensstemmelse med lokalplan 307, § 6.2: ” Veje og stier fastlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.”*

Gentofte Kommune tager stilling til den endelige placering af stiforløbet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af stiforløbet i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til stiforløbet i området.

5. *Af Miljøkonsekvensrapportens fremgår, at der i driftsfasen vil være 980 biler pr. dag fordelt på ca. 490 biler ud af området og 490 biler ind i området. Trafikken ind og ud af området fordeler sig ligeligt via Dessaus Boulevard og Philip Heymanns Allé-Tuborg Boulevard og herefter ud på Strandvejen.*

Det er vurderet, at forøgelsen af trafikken vil medføre en mindre påvirkning, der ikke vil give anledning til trafikale problemer. Dette begrundes med, at den kommende døgntrafik kan rummes inden for vejenes kapacitet, og at trafikken i spidstimerne til og fra det nye boligområde vil være en forøgelse af trafikken i den mindst belastede retning.

Bygherre har efterfølgende foretaget en supplerende analyse af den fremtidige trafik på Tuborg Havnepark. Analysen baserer sig på beregninger og ikke målinger, da de fremtidige forhold i sagens natur ikke kan måles. Gentofte Kommune kan henvise til, at det er gængse, anerkendte metoder til trafikanalyser, der er fulgt.

I beregningen indgår antallet af lejligheder, når området er fuldt udbygget, og den medtager også trafik til publikumsorienteret service i Kysthus II samt oplyst trafik til og fra KDY og Address. Beregningerne fremgår nedenfor.

	Nuværende		Fremtidig	
	<i>Ind i området</i>	<i>Ud af området</i>	<i>Ind i området</i>	<i>Ud af området</i>
<i>Døgntrafik</i>	<i>580 biler/døgn</i>	<i>580 biler/døgn</i>	<i>790 biler/døgn</i>	<i>790 biler/døgn</i>
<i>Morgenspids</i>	<i>25 biler/time</i>	<i>140 biler/time</i>	<i>40 biler/time</i>	<i>190 biler/time</i>
<i>Eftermiddagsspids</i>	<i>140 biler/time</i>	<i>25 biler/time</i>	<i>190 biler/time</i>	<i>40 biler/time</i>

Tuborg Havneparks vejkapacitet er beregnet til 1.105 biler/time i hver retning, hvorfor der er tilstrækkelig kapacitet på Tuborg Havnepark til at håndtere den beregnede fremtidige trafikmængde.



På baggrund af ovenstående vurderer Gentofte Kommune, at den fremtidige trafik kan afvikles uden kapacitetsproblemer.

6. *Forslaget er givet videre til bygherre. Gentofte Kommune har ikke taget stilling til forslaget.*
7. *Bygherre har oplyst, at når området er fuldt udbygget, vil det medføre en trafikforøgelse på 18% på Tuborg Havnepark, svarende til en støjforøgelse på 0,7 dB.*

En støjforøgelse på 0,7 dB er ikke en hørbar ændring.

8. *Parkeringspladser til boliger etableres i henhold til Lokalplan 307 med 2 pladser pr. bolig i parkeringskældre. Lokalplanens krav om 2 parkeringspladser per bolig anses for opfyldt, hvis det er dokumenteret, at der på den enkelte ejendom er det antal parkeringspladser, der modsvarer antallet af boliger x 2.*

Ejerskabet af parkeringspladserne kan ikke reguleres i en lokalplan og heller ikke administreres i byggesagsbehandlingen.

9. *Gæsteparkeringspladser skal etableres i henhold til Lokalplan 307, § 6.6: ” Der skal for hver boliggruppe (byggefelt) etableres vendepladser på terræn med 2 gæsteparkeringspladser og mulighed for af- og påsætning. Gæstepladserne kan ikke medregnes ved beregning af den i § 6.7 fastlagte parkeringsdækning til boliger. ”*

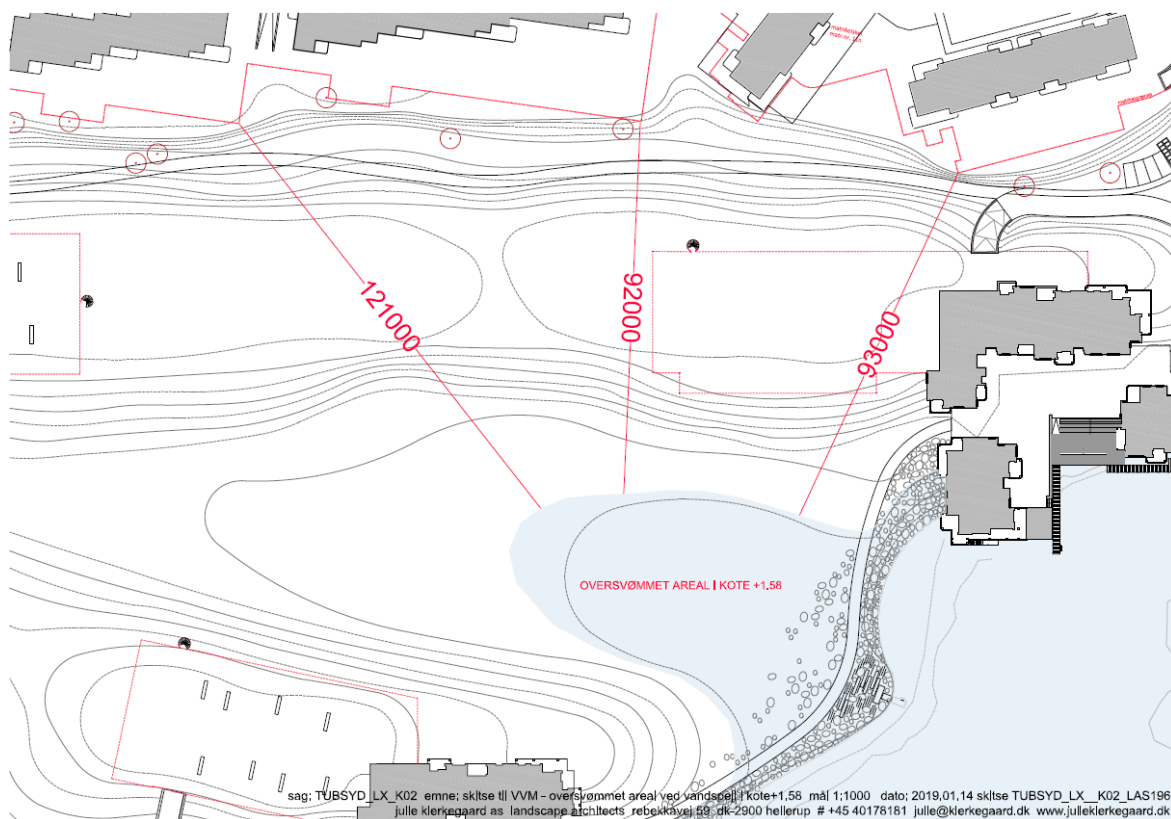
Gentofte Kommune tager stilling til antallet af gæsteparkeringspladser i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til antallet af gæsteparkeringspladser i Miljøkonsekvensrapporten og antallet af gæsteparkeringspladser i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til antallet af gæsteparkeringspladser.

10. *Projektområdet og byggeriet sikres mod stormflod til kote 2.1 m, hvilket er 0.2 m højere end den generelle stormflodsikring i Gentofte Kommune på 1.9 m. Den højeste registrerede stormflodskote ved Tuborg Syd er 1.58 m.*

Nuværende landskabsprojekt som Miljøkonsekvensrapporten tager udgangspunkt i, er udarbejdet iht. terrænkoteringen i Lokalplan 307. Eksisterende badebro ligger i kote 1.42 og danner laveste kote på strandengen.

Gentofte Kommune har bedt bygherre om at foretage en vurdering af, om der er en risiko for, at parkeringskældrene under Tuborg Havnepark vil blive påvirket af indtrængende havvand i en stormflodsituation. På baggrund heraf har bygherre fremsendt beregninger samt en vurdering, som er opsummeret nedenfor.

Beregningerne foretaget på baggrund af de eksisterende jordbunds- og grundvandsforhold viser, at ved en oversvømmelse af strandengen til kote 1.5 skal vandet stå i kote 1.5 i over 700 timer, inden der vil være vand i jorden i kote 1.5 i en afstand af 50 m fra strandengen.



Historisk er varigheden af en stormflodsoversvømmelse under 24 timer. På baggrund heraf, er det bygherres vurdering, at oversvømmelsen ikke bidrager med et øget vandtryk på kældrene eller vandspejlet i Tuborg Havnepark.

Det er Gentofte Kommunes vurdering, at bygherre har redegjort for, at der ikke er risiko for oversvømmelse af parkeringskældre i Tuborg Havnepark i forbindelse med stormflod. Endeligt projekt skal godkendes af Gentofte Kommune i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Såfremt der måtte opstå skader som følge af manglende kystsikring, vil de almindelige erstatningsretlige regler i et civilt søgsmål mod bygherre være gældende.

Den vedtagne VVM-tilladelse kan ses på kommunens hjemmeside www.gentofte.dk. Ønsker I yderligere oplysninger kan I kontakte os på miljoe@gentofte.dk eller ved at ringe på tlf.: 39 98 75 85

Med venlig hilsen

Rikke Tjørnhøj Rosenkrantz



Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som formål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Klagefristen er 4 uger fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse på Gentofte Kommunes hjemmeside og udløber dermed den 28. marts 2019.

Din klage skal indgives via Klageportalen - følg link på forsiden af www.naevneneshus.dk. Din klage er indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen, og kommunen vil efterfølgende indsende sin udtalelse om sagen til Klageportalen samt det materiale, der har ligget til grund for afgørelsen. Når der klages, skal der samtidig betales et gebyr, som opkræves via betalingskort i Klageportalen. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er betalt. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om klageforløb og gebyrordning kan findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene, jf. § 54 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018. Evt. retssag skal anlægges senest 6 måneder fra tilladelsen er meddelt dvs. senest den 28. august 2019. Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse foreligger.