

Gentofte Kommune  
Rådhuset  
Bernstorffsvej 161  
2920 Charlottenlund

Planchef Michael Holst, Plan og Byg

Hellerup den 12. november 2018

Dette brev bedes venligst videregivet til Borgmester Hans Toft til videre foranstaltning.

Kære Hans Toft,

### **Vedr. Gentofte Kommune Lokalplan 307. Bolig byggeri på Tuborg Syd.**

#### **1. Indledning**

Denne henvendelse til Gentofte Kommune fra undertegnede Ejerforeninger i Tuborg Havnepark (Tuborg Syd) er foranlediget af, at Ejerforeningerne ser et behov for her og nu at reagere på den helt klare disharmoni, der er mellem Gentofte Kommune Lokalplan 307 (fælles referencegrundlag for hele Tuborg Syd) og de oplæg/præsentationer, der udarbejdes og distribueres af Bygherren (Danica Pension/COWI) specifikt i udmøntning af Lokalplanens § 10.3.

Henvendelsen vedrører også, at Ejerforeningerne ser et behov for at få en bekræftelse fra Gentofte Kommune på, at efter det igangværende byggeris færdiggørelse vil stien (der løber øst/vest) syd for Tuborg Havnepark blive ført tilbage til sin oprindelige linjeføring.

Ejerforeningerne takker for invitationen til Borgermøde den 3. december 2018 på Gentofte Rådhus vedrørende "Høring af Miljøkonsekvensrapporten for det kommende boligbyggeri på Tuborg Syd"

I relation hertil vil Ejerforeningerne sætte pris på, dersom Gentofte Kommunes behandling af indholdet af denne henvendelse kan ske så betids, at resultatet heraf kan foreligge forud for ovennævnte Borgermøde den 3. december 2018.

#### **2. Ejerforeningerne i Tuborg Havnepark E/F A, E/F B, E/F C og E/F D**

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. Ovenstående ejerforeninger er alle del af Delområde B med i alt 214 ejerlejligheder.

Som beskrevet i Lokalplan 307, § 1 angives, at delområderne fortsat fastholdes i et sammenhængende og transparent landskab, jfr. lokalplanens formål:

- at skabe et frodigt og landskabeligt spændende bykvarter.
- at bebyggelsen fremstår som mindre grupper i et terrænreguleret landskab udformet som en strandeng.

Efterstående materiale (pkt 3-5) ligger til grund for Ejerforeningernes vurdering af at 'det terrænregulerede landskab' ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 307, §10,3, idet områderne C, D og E i Bygherrens PowerPoint, salgsmateriale og rapporter fremtræder massivt beplantet med høje og brede træer, endda primært placeret på 'åsen' umiddelbart foran og syd for Tuborg Havnepark. Således udøves et meget væsentligt indgreb i det eksisterende byggeris udsyn fra de fleste etager og i alle retninger.

Købere af lejligheder i Tuborg Havnepark, der har erhvervet deres lejligheder efter lokalplan 307 er vedtaget, og det er mange, har alle købt ud fra en forudsætning om at det ubebyggede areal mellem Tuborg Havnepark og Svanemøllebugten blev udlagt som strandeng, med de tillægskommentarer som er nævnt i lokalplanen.

*”§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.”*

I § 10.3 omtales alene lav vækst og buske. Træer nævnes ikke.

Ejerforeningerne anmoder således Gentofte Kommune om snarest, at lade Bygherren udarbejde en konkret beplantningsplan, der er i overensstemmelse med Lokalplan 307, §10,3.

### **3. Tilgængeligt offentligt materiale og informationer i øvrigt, der lægges til grund for vores henvendelse og påstand.**

#### **Beplantningsplan**

##### **3.1 COWI/Danica Pension. Tuborg Syd. Afgrænsningsnotat til Gentofte Kommune. Dateret 7. marts 2018.**

Side 5 Landskabet .....*bakkedrag beplantes med buske og træer i en bund af høje græsser, lavninger tilsås med naturgræsser. Store og mellemstore træer giver læ omkring bygninger og lavninger.....*

Visualiseringer figur 4, illustrerer fyrretræer i ca 4-5 sals højde.

Side 6 Beplantning.....*Store og mellemstore træer giver læ omkring bygninger og lavninger.....*

##### **3.2 Gentofte Kommune. Idéoplæg for boligbyggeri på Tuborg Syd – afgrænsning af hvad miljømæssigt skal undersøges i miljøkonsekvensrapport. Dateret 10. april 2018.**

Side 4. Om projektet. .....*Landskabet mellem punkthusene udformes som et åbent rekreativt landskab, der fremstår som et kuperet terræn med karakter af en strandeng.....*

Side 5. Landskab. *Hovedtrækket i den landskabelige idé for Tuborg Syd er at skabe et strandengslandskab med lavninger og bakkedrag. Lavningerne fremstår som strandenge, og bakkedragene, der skjuler parkeringsanlæggene, fremstår som strandengsbeplantede 'åse'.....*

Dette notat fra Gentofte Kommune, offentliggjort på Gentofte Kommunes hjemmeside 14 dage før Borgermødet 25. april 2018, omtaler på intet sted en beplantningen med 'træer'.

### 3.3 Borgermøde 25. april 2018 på Gentofte Rådhus.

Interesserede Gentofte borgere var 25. april 2018 inviteret til orientering om det kommende byggeri i Tuborg Syd. Fremmødet var stort og interessen stor. Efter Borgmesterens velkomst præsenterede Arkitekt Lene Tranberg, det kommende boligbyggeri på Tuborg Syd grunden, tegnet af Lundgaard & Tranberg Arkitekter. "Sigtet er at skabe et frodigt landskabeligt og arkitektonisk spændende bykvarter, hvor bebyggelsen placeres i mindre grupper langs kysten i et terrænreguleret landskab".

Præsentationen var suppleret med et righoldigt PowerPoint materiale, hvoraf fremgik høj beplantning **mellem** kysthusene og **omkring** kysthusene. I den efterfølgende 'spørgerunde' protesterede flere borgere over at træer på det ubebyggede åbne areal ikke var i overensstemmelse med Lokalplan 307's angivelse af en strandeng på det ubebyggede areal mellem Tuborg Havnepark og Svanemøllebugten. Senere fremsendte skriftlige høringsvar til Gentofte Kommune om dette emne er ikke blevet besvaret, jfr. nedenstående.

### 3.4 Ejerforeningerne E/F D og E/F B har indsendt høringsvar juni 2018.

Visse af disse høringsvar forholder sig specifikt til lokalplanens krav om **strandeng** på det ikke bebyggede område:

*Strandeng:*

*"Strandenge har en flora, som overvejende består af græsser og blomster, der tåler at blive oversvømmet og udsat for saltpåvirkning. På Ishøj Strand og Avedøre Holme findes naturtypen med blandt andet almindelig kællingetand, gul evighedsblomst, gul rundbælg, hvid stenkløver, kærsvinemælk, majgøgeurt, sandrottehal, slangetunge, strandkarse og vild hør" (Wikipedia).*

*Træer og større buske er således tilsyneladende ikke en naturlig del af bevoksningen på en strandeng. En tilplantning af åse og strandengen med 'fyr' (som illustreret i præsentations materialet 25. maj 2018) eller lignende træ type kommer alt for nemt til at tage udsigter fra stue og 1.sals etager såvel i det planlagde byggeri som i det eksisterede Tuborg Havnepark byggeri. En væsentlig idé med lokalplan 307 var at maksimere udsigter trods bebyggelse. Bygningerne præsenteres så smukke og 'organiske' i sig selv, at de ikke behøver at kamufleres med træer! Eventuelle træer bør placeres så der ikke berøves unødigt udsigt, og de bør så vidt muligt placeres i eller tæt på byggefelterne, og ikke i synsvinklerne mellem husene.*

Disse høringsvar er aldrig blevet besvaret og har øjensynligt heller ikke haft indflydelse på udarbejdelse af 'landskab planer' for det 'ubebyggede område.

### 3.5 'Tuborg Strandeng'. Medio september 2018.

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 træer eksemplificeret. Disse plantearter er alle karakteriseret som 'lav vækst', der tillader udsyn for alle, dvs ingen tæt skov beplantning.

### 3.6 Skitse til beplantningsplan for Tuborg Syd. Julie Kirkegard as landscape architects.

Dateret 26. September 2018. Fremlagt i Grundejerforenings Syd 10. oktober 2018. Vedhæftet.

Skitsen præsenterer en massiv afmærkning af beplantninger, der løber langs hele stien syd for Tuborg Havnepark A, B, C og D. Typen af vækster er ikke anført. Sammenlignes imidlertid denne skitse med

førnævnte prospekt 'Tuborg Strandeng' side 25-26, ses at anførte plante afmærkninger er store træer, der totalt vil blokere for Tuborg Havnepark's udsyn til havet fra de fleste etager og i alle retninger. Området kommer således til at fremstå ekskluderende og ikke som et inkluderende åbent og transparent strandengsterræn, der signalerer fællesskab og sammenhæng i Tuborg Syd's boligmasse.

### **3.7 COWI/Danica Pension. Miljøkonsekvensrapport. Dateret oktober 2018**

Side 23..... *Træer vil blive plantet som forskellige arter og*

*i størrelser – fra 8-9 meter høje (15 %) til 7-8 meter høje (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 strandengskaraktistiske træer.*

*.....Beplantningen afløser den eksisterende beplantning ud for Tuborg Havnepark bebyggelsen og vil danne grundlag for et naturligt dyre- og planteliv.....Det kommende landskab, som beplantes med buske og træer, vil ligeledes danne levesteder for almindeligt forekommende fugle.....*

Side 76 .....*Den nye beplantning består primært af buskplantninger, som udelukkende giver en helt lokal og meget lille skyggepåvirkning. Træer plantes som solitære træer med stor planteafstand og med stor afstand til nabobebyggelser. Træartsvalget er overvejende meget lysåbne træer som skovfyr og tjørn. Skovfyr er det mest lysåbne træ af alle danske træarter og er derfor den træart, der afgiver mindst skygge.*

*Den store planteafstand vil sikre, at træerne naturligt udvikler sig som relativt lave og bredkronede eksemplarer, der vil have ringe skyggevirksomhed.....*

Side 101. *Beplantning og materialer.....Beplantning vil være af strandengskaraktistisk med lave buske, naturgræsser og høje græsser. Før beplantningen er vokset til vil området virke bart, men transformationen til et mere beplantet og naturligt udtryk vil være ganske kort, da man ønsker bevoksning, som hurtigt vokser op. Desuden vil der blive plantet store og mellemstore træer, som skal give læ omkring bygninger og lavninger. Målet er at skabe et kuperet strandengslandskab med sandet saltpåvirket jord, og med lavninger og bakkedrag. Lavningerne fremstår som strandenge og tilså med naturgræsser, og bakkedragene som strandengsbeplantede "åse", der beplantes med buske og træer i en bund af høje græsser.*

Behændigt er alle visualiseringer i Miljøkonsekvensrapporten ikke illustreret med træ beplantninger.

Ejerforeningerne anmoder således Gentofte Kommune om snarest, at lade Bygherren udarbejde en konkret beplantningsplan, der er i overensstemmelse med Lokalplan 307, §10,3.

## **4. Stien syd for Tuborg Havnepark.**

### **4.1 COWI/Danica Pension. Miljøkonsekvensrapport/ Projektområdet. Dateret oktober 2018**

Ifølge kortet på side 20 er hele matriklen blevet et samlet Projektområde. En væsentlig del af dette område ligger i Delområderne A og B, som er færdigudbyggede. Stien syd for Tuborg Havnepark (øst/vest) er i byggeperioden varslet flyttet nordpå ind i Delområderne A og B. Ejerforeningernes forventning er at stien efter afslutning af byggefasen flyttes tilbage til C og D igen.

Der henvises til s 44 og 45 i Miljøkonsekvensrapporten.

## 5. Ændring af beplantning af grønne arealer i forbindelse med eksisterede byggeri som grænser op til Danica Projekt området.

### 5.1 COWI/Danica Pension. Miljøkonsekvensrapport/ Projektområdet. Dateret oktober 2018

Side 67.....I Pkt. 6.4.1 Rekreative forhold fremgår det, at de nuværende græsarealer og beplantning nord for stien (øst/vest) mod Tuborg Havnepark:

*“De nuværende grønne græsarealer foran Tuborg Havnepark (2-22) er en del af projektet området (se fig 2-10 og fig. 3-1) og forventes at indgå i landskabs-og terrænbearbejdningen for det nye byggeri. De nuværende græsarealer forventes således at blive ændret til strandengsarealer”*

Det skal afklares - og med inddragelse af de berørte ejerforeninger A, B, C og D - hvordan arealerne udformes og:

- hvordan “strandengsarealerne” integreres med ejerforeningernes eget ansvarsområde og beplantning
- respekter de eksisterede grønne anlæg, som er udformet i overensstemmelse med byggeriets (2006-2008) ønskede udformning og salgsprospekt, samt tidens ønskede udformning af grønne områder
- hvordan den nuværende beplantning af mere end 10 år gamle rødtjørne, roser, lavendler og enkeltstående egetræer skal indgå i nyt anlæg.
- hvordan beplantningen tænkes vedligeholdt for pleje af grønne arealer ud for eksisterende byggeri (ejerforeningerne A, B, C og D) så der tilsikres frit udsyn over strandenge fra eksisterende lejligheder - ikke mindst fra stuelejlighederne

Således forventer Ejerforeninger A, B, C og D at blive inddraget i denne afklaring, da projektområdet går tæt på det eksisterende byggeri i nogle tilfælde og længere fra i andre.

Med venlig hilsen

Flemming Allan Hansen, formand E/F A  
 Helle Bechgaard, formand E/F B  
 Steen Larsen, formand E/F C  
 Jens Bjergmose, formand E/F D

**NOTE.** Af hensyn til sagens karakter vil nærværende brev blive distribueret pr hjemmeside og post til samtlige 214 ejere i Tuborg Havnepark.

BILAG

COWI's skitser til beplantning i forbindelse med flytning af sti.



Tuborg havnepark sti føring 08112018.pdf



Tuborg Havnepark stiføring s2 472611-110818 08112018.pdf



