



Initus Ejendomme A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup

31. marts 2021
Sagsnr. GEO-2021-00023

Afgørelsen er sendt til grundejer med digital post

Afgørelse om at etablering af boligbyggeri på Niels Steensens Vej 1 A-E ikke er VVM-pligtigt

Gentofte Kommune har den 2. december 2020 modtaget ansøgning fra Einar Kornerup A/S, på vegne af bygherre Initus Ejendomme, om screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 973 af 25. juni 2020.

Projektet hører under lovens bilag 2, punkt 10 b) anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Der skal således træffes en afgørelse om hvorvidt projektet er VVM-pligtigt eller ej på baggrund af screeningsansøgningen.

Bebyggelsen opføres på et tidligere erhvervsområde, og området er således ikke sårbart, eller rummer særlige naturinteresser.

Afgørelse

Gentofte Kommune har på baggrund af en VVM-screening vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen er truffet efter § 21 i miljøvurderingsloven, lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

I afgørelsen er det især lagt vægt på:

- at der i projektet er taget højde for støjpåvirkningen fra de omkringliggende veje
- at projektet ikke kan påvirke Natura 2000- eller § 3-områder,
- at projektet ikke påvirker bilag IV-arter
- at det nye boligområde med interne p-pladser ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt

Den detaljerede screening fremgår af myndighedsscreeningen.

Screeningsafgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennemgå en VVM-proces.

Sagens oplysninger

Ansøgningen er indgivet i henhold til § 18 i miljøvurderingsloven.



Anlægget er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Projektbeskrivelse

På grunden opføres fire boligblokke, tre til familieboliger til udlejning (Blok A – C) og en til alment nyttige ungdomsboliger (Blok D). Der opføres i alt 48 familieboliger (3-værelses boliger) og 52 ungdomsboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Kørende adgang til boligerne sker via Niels Steensens Vej, og gående adgang kan yderligere ske fra Brogårdsvej samt hjørnet af Ræveskovvej/Niels Steensens Vej.

Der udføres terræn- og landskabsbearbejdning på hele matriklen. Terrænet bearbejdes således, at det er muligt at have et sammenhængende kørsels- og p-areal på nordsiden langs med familieboligerne. På sydsiden, langs med familieboligerne, etableres terrænet som et mere fladt areal foran boligerne og højdeforskellene optages på arealet mellem blokkene. Mellem familieboligerne og ungdomsboligerne optages den markante terrænforskel af en højere støttemur.

Der anlægges 2 parkeringspladser pr. familiebolig – svarende til 96 p-pladser i alt. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. 5 ungdomsboliger – svarende til 11 p-pladser i alt. Samlet etableres 107 parkeringspladser, hvoraf en del af disse er eksisterende p-pladser langs NSV

Matriklen ligger i et område belastet af støj fra omgivelserne, bl.a. fra Brogårdsvej, Helsingørmotorvejen og Lyngbyvej samt fra virksomheder i nærheden. I forbindelse med etableringen indarbejdes en række tiltag for at reducere støjen for beboerne.

Høring af berørte myndigheder og parter

Udkast til afgørelsen har været i høring hos berørte myndigheder og parter i perioden fra den 3. marts 2021 til 17. marts 2021.

Høringen gav anledning til bemærkninger fra Gentofte Kommunes vejmyndighed, som mener at der etableres for få parkeringspladser til boligerne. Vejmyndigheden bemærker desuden, at inddragelsen af det tilkøbte vejareal til privat parkering for beboerne, vil betyde færre offentligt tilgængelige parkeringspladser, hvilket kan betyde ekstra kørsel og støj fra bilister som søger en parkeringsplads i området.

Antallet af parkeringspladser er fastlagt i lokalplan 406, og er ikke et miljøforhold, som vurderes i henhold til miljøvurderingsloven. I forhold til eventuel ekstra støj som følge af færre offentlige parkeringspladser, vurderer Natur og Miljø, at den ekstra støj ikke vil have en væsentlig virkning på det generelle støjniveau i området. Bemærkningerne har dermed ikke givet anledning til ændringer i vurderingerne i screeningen.

Gentofte Kommunes vurdering

Gentofte Kommune har på baggrund af VVM-screeningen vurderet, at projektet ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er VVM-pligtigt. Afgørelsen er truffet med særlig vægt på nedenstående:

Støj:



I anlægsfasen skal Gentofte Kommunes forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter overholdes.

I driftsfasen vil projektet ikke medføre støjgener. Byggeriet vil være støjbelastet af omgivelserne, og der er derfor lagt en række støjdæmpende tiltag ind i projektet for at sikre, at støjgrænser i opholdsrum og på opholdsarealer overholdes.

Natur:

Projektet er placeret ca. 40 m fra Brobæk Mose og Gentofte Sø, der er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §3. Det vurderes ikke, at projektet vil påvirke §3-området, idet de to områder er adskilt af Brogårdsvej, som er en bred og relativt trafikeret vej.

Natura 2000 og bilag IV-arter:

Projektet er placeret ca. 40 m fra Brobæk mose, der er udpeget som Natura 2000-område. Det vurderes ikke, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-området, idet de to områder er adskilt af Brogårdsvej, som er en bred og relativt trafikeret vej.

Den nærmeste kortlægning af bilagsarter (jf. Naturdata) er i Brobæk mose ca. 40 m fra projektområdet

Øvrigt vedr. screeningen

Screeningen er gennemført med udgangspunkt i det projekt, som er beskrevet for Gentofte Kommune og på baggrund af de miljømæssige forudsætninger, som er gældende på screeningstidspunktet.

Hvis projektet ændres, skal den pågældende ændring anmeldes med henblik på at få afgjort om ændringen udløser VVM-pligt.

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år, jf. § 39 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort den 31. marts 2021 på Gentofte Kommunes hjemmeside, www.gentofte.dk. under nyheder.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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 3. maj 2021.

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 du klager, skal du samtidigt betale 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 Fødevarerklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk.

Søgsmål

Afgørelsen kan indbringes for domstolene, jf. § 54 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020.

Evt. retssag skal anlægges senest 6 måneder fra tilladelsen er meddelt dvs. senest den 1. oktober 2021. Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse foreligger.

Med venlig hilsen

Rikke Rosenkrantz

Kopi til:

Einar Kornerup A/S, v. Nanna Bjært Sørensen nbs@einarkornerup.dk

Plan og Byg, Gentofte Kommune, PlanogByg@gentofte.dk

Park og Vej, Gentofte Kommune, Park-vej@gentofte.dk

Miljø- og Fødevarerministeriet, Miljøstyrelsen, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk , gentofte@dn.dk