

Rygårds Allé 11 ApS  
De Forenede Ejendomsselskaber A/S  
Vestagervej 5  
2100 København Ø  
Att. Jens Eger

28. april 2023  
Sagsnr. EMN-2022-06434

## Afgørelse om at ændret arealanvendelse fra erhverv til bolig på Rygårds Allé 7-11, 2900 Hellerup ikke er VVM-pligtig

Gentofte Kommune har den 25. juli 2022, og løbende, senest d. 13. februar 2023 modtaget hhv. ansøgning og supplerende materiale fra Norconsult Jord•Miljø A/S, som på vegne af grundejer ansøger om screening efter miljøvurderingsloven til igangsættelse af bygge- og anlægsarbejde samt ændring af arealanvendelse fra erhverv til bolig på ejendommen Rygårds Allé 7-11, 2900 Hellerup, matr. 15km og 15vc, Gentofte.

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

### Afgørelse

Gentofte Kommune har truffet afgørelse efter § 21 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter på baggrund af den indsendte VVM-ansøgning og supplerende oplysninger. Der er således gennemført en screening efter kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6.

Gentofte Kommunen har vurderet, at projektet ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger hverken i anlægsfasen, i driftsfasen eller i samspil med andre projekter i området.

Projektet er dermed ikke omfattet af VVM-pligt og kan gennemføres uden udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport.

Gentofte Kommunens afgørelse hviler på de oplysninger, der er indsendt i forbindelse med ansøgningen. Vurderingen er nærmere beskrevet i nedenstående afsnit om projektet og i ansøgningen.

Den detaljerede screening fremgår af myndighedsscreeningsskemaet.

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

Afgørelsen er offentliggjort på Gentofte Kommunes hjemmeside.

Afgørelsen kan påklages op til 4 uger efter offentliggørelsen. Der henvises til klagevejledning sidst i denne afgørelse.

### Høring af berørte myndigheder og parter

Udkast til afgørelsen har være i høringen hos berørte myndigheder og parter i perioden 23.03.2023 til 20.04.2023.

Høringen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger



## Projektbeskrivelse

På arealet har der i 1885-1922 været træskofabrik og efterfølgende tændstikfabrik. I 1922 til nu har der været dampvaskeri. Området er delvist V1 og V2 kortlagt.

I forbindelse med projektet skal eksisterende bygninger rives ned. Herefter opføres der en bygning i fodaftrykket af hovedbygningen samt der opføres 3 dobbelthuse på grundens østlige del.

Hovedbygningen opføres som etagebyggeri med kælder-, stueplan, 1. sal og 2. sal. Kælderplanen skal benyttes til cykelparkering, depotrum, varmecentral o.l. De 3 dobbelthuse opføres i to plan uden kælder.

På den nordlige del af grunden skal der være parkeringsareal.

En del af udearealet befæstes med bl.a. med fliser, grus og græs.

Såfremt der i anlægsfasen bliver behov for grundvandssænkning, skal forurenede grundvand renses inden tilledning til kloak. Dette vil kræve en særskilt tilladelse.

## Gentofte Kommunes vurdering

På baggrund af den gennemførte VVM-screening har Gentofte Kommune vurderet, at projektet ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger hverken i anlægsfasen, i driftsfasen eller i samspil med andre projekter i området og dermed er anlægget ikke VVM-pligtig. Afgørelsen er truffet med særlig vægt på nedenstående:

### Placering

Etablering af de nye boliger er et mindre projekt, og placeringen af boligerne blandt etageejendomme vil ikke påvirke området som helhed.

### Forurening

Forureningen på grunden vil delvist blive renseset op i anlægsfasen.

### Natur

Der er ca. 810 meter til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. 810 meter nordøst for projektområdet ligger søen i Øregårdsparken. I Øregårdsparken er registreret de rødlistede arter: grønbenet rørhøne, blishøne, mursejler, hættemåge og smal kildemos.

Ca. 1,9 meter fra projektområdet ligger Natura 2000-område nr. 141 Brobæk Mose og Gentofte Sø. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er de prioriterede naturtyper Kildevæld, Skovbevokset tørvemose og Elle- og askeskov samt arten Sumpvindelsnegl

Gentofte Kommune har ikke kendskab til bilag IV arter på matriklen. Det kan dog ikke udelukkes, at de er i området. Selvom der i en periode vil være støj fra anlægsarbejdet, vurderes det, at projektet ikke vil have varige mén for og påvirke eventuelle forekomster af bilag IV arter.

Der er ikke kendskab til Rødlistearter på matriklen. Det kan dog ikke udelukkes, at de er der. Ved søen i Øregårdsparken er der registreret flere rødlistede arter. Projektet vurderes ikke at påvirke de rødlistede arter ved søen i Øregårdsparken, dels pga. afstanden, men projektet vurderes heller ikke at forårsage påvirkninger efter anlægsfasen.

### **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. 1976 af 27. oktober 2021.

I skal være opmærksomme på §§ 25, 26 og 27 i bekendtgørelse af museumsloven om sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med jord- og anlægsarbejder, lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014.

## 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 26.05.2023.

Din klage skal indgives via Klageportalen - følg link på forsiden af [Nævnenes Hus](#).

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 Fødevareklagenævnets hjemmeside [Nævnenes Hus](#).

## Søgsmål

Afgørelsen kan indbringes for domstolene, jf. § 54 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023.

Evt. retssag skal anlægges senest 6 måneder fra tilladelsen er meddelt dvs. senest den 28.10.2023 Hvis afgørelsen er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, vil fristen for at anlægge sag dog være 6 måneder efter Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse foreligger.

Med venlig hilsen

Tinna Jensen  
Miljømedarbejder

### Kopi til:

Rygårs Allé 11 ApS, c/o De Forenede Ejendomsselskaber, Jens Eger, [je@dfc.dk](mailto:je@dfc.dk)  
Norconsult Jord•Miljø A/S, Anja Gransgaard, [anja.gransgaard@nordconsult.com](mailto:anja.gransgaard@nordconsult.com)  
Region Hovedstaden, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød, [miljoe@regionh.dk](mailto:miljoe@regionh.dk)  
Plan og Byg, Gentofte Kommune, [plan-byg@gentofte.dk](mailto:plan-byg@gentofte.dk)  
Miljøstyrelsen, [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk)  
Danmarks Naturfredningsforening, [dngentofte-sager@dn.dk](mailto:dngentofte-sager@dn.dk), [gentofte@dn.dk](mailto:gentofte@dn.dk)