

FGH Charlottenlund ApS
Fabersvej 15
7500 Holstebro

4. marts 2025
Sagsnummer . GEO-2023-00641

Afgørelse om at etablering af 12 rækkehuse på Hyldegårdsvej 53 ikke er VVM-pligtigt - endelig version

Gentofte Kommune har den 18. september 2024, 8. oktober 2024 og den 20. december 2024 modtaget hhv. ansøgning og supplerende materiale fra Dansk Miljørådgivning A/S (DMR), som for Gråkjær Erhverv A/S på vegne af jer, som grundejer, ansøger om screening efter miljøvurderingsloven af nedrivning af eksisterende erhvervsbygninger og opførelse af 12 rækkehuse til beboelse incl. parkeringskælder på ejendommen Hyldegårdsvej 53, 2920 Charlottenlund, matr. 10by, Ordrup.

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 samt det supplerende materiale. Vurderingen er nærmere beskrevet i nedenstående afsnit om projektet og i ansøgningen.

Den detaljerede screening fremgår af myndighedsscreeningen.

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 været i høringen hos berørte myndigheder og parter i perioden 14. februar 2025 til 28. februar 2025.

Høringen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Projektbeskrivelse

På ejendommen har der været autolakereri fra ca. 1948-1977. Derudover, har der været automekaniker og bilhandler i perioden 1954 - i dag. I 1996 blev der konstateret to lokale olieforureninger i forbindelse med opgravning af nogle tanke. Der blev afgravet olieforurenede jord ned til en dybde af 3 m under terræn.

Det ansøgte projekt omfatter nedrivning af eksisterende bygninger, hvorefter der opføres i alt 12 rækkehuse fordelt på tre rækker. Der vil være en indkørsel til boligområdet fra Hyldegårdsvej.

Boligerne planlægges opført med kælder og altan. Endvidere planlægges udført en parkeringskælder på godt 1.700 m² under den centrale del af bebyggelsen. I kælderen etableres 2 p-pladser pr. bolig. Der vil yderligere være parkeringsmuligheder ved gadeparkering langs Hyldegårdsvej.

Langs hele boligområdets sydlige side, etableres en grøn støjmur, samt enkelte træer og buske. Derudover, er der flere grønne arealer, som vildeng, bunddække, urtegræsplæne og plantekasser fordelt mellem husene indenfor boligområdet.

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 villaer og etageejendomme vil ikke påvirke området som helhed.

Natur

Der er ca. 870 meter til nærmeste naturområde, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven § 3. Det er registreret som en sø, der hedder Uglemosen.



Ca. 1,8 km fra projektområdet ligger Natura 2000-område nr. 144, Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet er de prioriterede naturtyper Surt overdrev og Elle- og askeskov og arterne Stellas mosskorpion, Sumpvindelsnegl og Stor vandsalamander. Området forventes ikke at blive påvirket af projektet.

Der er ikke registreret nogen beskyttede arter eller bilag IV-arter på matriklen, men det kan ikke udelukkes, at de er der. I umiddelbar nærhed af projektområdet er der observeret Ildtæge, som er rødlistet. Derudover er der indenfor 300 meter fra projektområdet fundet plantearterne smalbladet klokke og finger-lærkesporer.

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.

Støj

Støjpåvirkningen på bebyggelserne fra de omkringliggende veje vil være mærkbar. Det er dog beregnet, at de gældende støjkrav i bygningen kan overholdes. Intensiteten af biler forventes da også reduceret, idet der kommer boliger i stedet for bilforhandler og autoværksted.

Grundvand

Udgravning til kælder vil kræve at afgraves til ca. 3 m under terræn. Såfremt der i anlægsfasen bliver behov for grundvandssænkning, skal evt. forurennet terrænnært grundvand renses inden tilledning til kloak. Dette vil kræve en særskilt tilladelse

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. 4 af 3. januar 2023.

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 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 1. april 2025.

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 4. september 2025. 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

Winnie Remtoft
Fagkoordinator

Kopi til:

Gråkjær, graakjaer@graakjaer.dk, ng@graakjaer.dk

Dansk Miljørådgivning A/S, lra@dmr.dk

Region Hovedstaden, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød, miljoe@regionh.dk

Plan og Byg, Gentofte Kommune, plan-byg@gentofte.dk

Miljøstyrelsen, mst@mst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dngentofte-sager@dn.dk, gentofte@dn.dk