



**Sauntehaven A/S
c/o De Forenede
Ejendomsselskaber A/S
Att. Jens Eger
Vestagervej 5
2100 København Ø**

8. marts 2023

Sagsnr. GEO-2022-00356

Sendt via Digital post til CVR: 37511471

Afgørelse om at ændret arealanvendelse fra erhverv til bolig på Saantesvej 13, 2820 Gentofte ikke er VVM-pligtig

Gentofte Kommune har den 29. juni 2022, og den 19. januar 2023 modtaget hhv. ansøgning og supplerende materiale fra Miljøtek ApS, 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 Saantesvej 13, 2820 Gentofte, matr. 5bg, Jægersborg.

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 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 være i høringen hos berørte myndigheder og parter i perioden 14. februar 2023 til 7. marts 2023.

Høringen har givet anledning til bemærkninger fra Plan og Byg som har gjort opmærksom på, at der på selve ejendommen er et større terrænspring på ca. 3,5 m og i naboskellet mod øst et terrænspring op til 2,5 m.

En del af den etablerede støttemur mellem Saantesvej 13 og nabo mod øst har muren været styrtet sammen.

Projektbeskrivelse

På arealet har der siden 1937 været autolakering, smedje, laboratorium etc. Der er konstateret forurening både i jord, grundvand og poreluft.

I forbindelse med projektet skal hovedbygningen ombygges og de to resterende bygninger skal rives ned. Herefter opføres der bygninger i fodaftrykket af de to nedrevne bygninger, samt der opføres to villahuse på den sydlige del af grunden.

Bygning 1 opføres som rækkehus i stueplan og 1. sal. Bygning 2 opføres som rækkehus i parterre, stueplan og 1. sal. Bygning 3 ombygges til lejligheder i stueplan, 1. sal og 2. sal. Bygning 4 og 5 opføres som villa i ét plan.

Desuden vil der blive opført p-kælder på den nordlige del af grunden.

En del af udearealet befæstes med bl.a. asfalt, chaussesten, granit, granitskærver og græsarmering

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 villaer og etageejendomme vil ikke påvirke området som helhed.

Natur

Der er ca. 330 meter til nærmeste naturområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

330 meter sydøst for projektområdet ligger Søndersø med omkringliggende mose. Ved Søndersø er registreret almindelig taks, butsnudet frø, spidssnudet frø, spurvehøg, grønirisk, isfugl, lille flagspætte, nattergal blishøne og grønbenet rørhøne og flere andearter som er rødlistede. Spidssnudet frø er desuden også en bilag IV art. Der er derudover registreret flere fredede arter ved søen.

Ca. 830 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

Der er 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 heller ikke kendskab til rødlistearter på matriklen. Det kan dog ikke udelukkes, at de er der. Ved Søndersø er der registreret flere rødlistede arter. Projektet vurderes ikke at påvirke de rødlistede arter ved Søndersø, dels pga. afstanden, men projektet vurderes heller ikke at forårsage påvirkninger efter anlægsfasen. Efter anlægsfasen forventes projektet, at have en positiv effekt på natur og dyreliv, da der vil ske en oprensning af forureningen.

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 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 5. april 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 Fødevarerklagenævnets 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 8. september 2023. 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

Winnie Remtoft
Fagkoordinator

Kopi til:

Sauntehaven A/S, Jens Eger, je@dfc.dk

Norconsult Jord Miljø A/S, Anja Gransgaard, ang@jordmil.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