

Tuborg Syd-Byggeriet

Hvidbog – forhøring

1 Sammenfatning

1.1 Miljøkonsekvensrapport

På vegne af bygherre, Danica Pension, har COWI A/S den 22. december 2017 fremsendt ansøgning om boligbebyggelse på Tuborg Syd efter reglerne i miljøvurderingsloven.

Projektet, der omfatter opførelse af 202 boliger samt landskabsbearbejdning og anlæg af interne veje og parkeringsarealer i konstruktion, er omfattet af lovens bilag 2, punkt 10. b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg samt punkt 10 e) Bygning af veje, havne, havneanlæg, herunder fiskerihavne (Projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Bygherre har vurderet, at projektets karakter vil betyde, at der skal gennemføres en miljøvurdering, og har derfor anmodet om, at miljøvurderingen igangsættes, jf. miljøvurderingslovens § 18, stk. 2. På baggrund heraf har Gentofte Kommune igangsat en miljøvurderingsproces.

Som første led i miljøvurderingsprocessen udarbejdede COWI et afgrænsningsnotat med projektbeskrivelse, som indeholder en beskrivelse af det kommende byggeri samt hvilke miljømæssige forhold, de forventer skal indgå i Miljøkonsekvensrapporten.

Gentofte Kommune har på baggrund af COWI's afgrænsningsnotat og projektbeskrivelse udarbejdet et idéoplæg til afgrænsning af, hvad der miljømæssigt skal undersøges i Miljøkonsekvensrapporten, jf. miljøvurderingslovens § 23, stk. 1.

1.2 Offentlig høring af afgrænsningsnotat og idéoplæg

COWI's afgrænsningsnotat har sammen med kommunens idéoplæg til afgrænsning af Miljøkonsekvensrapporten været i offentlig høring og i høring hos berørte myndigheder i perioden fra den 10. april 2018 til og med den 8. maj 2018.

Midtvejs i perioden, den 25. april 2018, blev der afholdt et borgermøde på Gentofte Rådhus, hvor projektet samt forventet tidsplan for udførelsen blev præsenteret og drøftet.

Gentofte Kommune modtog 8 høringssvar, heraf 3 fra ejerforeninger. På baggrund af de indkomne høringsvar og under hensyntagen til de spørgsmål, der blev rejst på borgermødet den 25. april 2018, udarbejdede Gentofte Kommune et afgrænsningsnotat med en liste over de emner, som skulle medtages i Miljøkonsekvensrapporten.

Høringssvarene fra idéfasen er alle refereret i denne hvidbog. Høringssvarene vil indgå i beslutningsgrundlaget, idet de er medtaget og vurderet i Miljøkonsekvensrapporten.

1.3 Kort opsummering

Høringssvarene indeholder mange synspunkter om projektet, hvoraf de mest gennemgående er følgende:

- Flere høringssvar omhandler bekymringer for gener i anlægsperioden i form af støv, støj, lys, indblik, udsyn, vibrationer, byggepladsens indretning, kørsel med tung trafik og parkeringsforhold.
- Flere høringssvar omhandler anlægsperioden længde.
- Flere høringssvar omhandler manglende eller begrænset adgang til badebroen og kyststien i anlægsperioden. En enkelt foreslår, at der kompenseres for den periodevise manglende adgang til badebryggen ved at etablere sauna og omklædningsrum.
- Flere høringssvar mener, at der bør tages hensyn til dyre- og fuglelivets levesteder ved at bevare så mange træer og buske som muligt i skellet mellem de to grunde.
- Flere høringssvar omhandler bekymring for, at det nye boligbyggeri på længere sigt vil skabe øget trafikbelastning, højere støjniveau, risiko for flere uheld samt mangel på P-pladser.
- Flere høringssvar omhandler bekymring for Byhusets placering og højde i forhold til eksisterende bebyggelse. Der ønskes visualisering fra de lejligheder, der vil blive mest påvirket. Der ønskes endvidere udarbejdet skyggediagrammer for påvirkning fra Byhuset, både for den planlagte højde og for alternative højder på 5 og 6 etager, som findes på de eksisterende bebyggelser. Endelig ønskes det belyst, om udsigten fra de eksisterende bebyggelser forringes.
- Flere høringssvar omhandler bekymring for, om de kommende bygninger kan skabe vindturbulens.
- Flere høringssvar omhandler bekymring for, om der er risiko for mere ophobning af tang ved den kommende ændring af kystlinjen.
- Flere høringssvar omtaler, at strandens beplantning ikke omfatter det, som beskrives i projektet.
- I flere høringssvar nævnes, at der bør undersøges muligheder for at udforme strandengen på en måde, så området også klimasikres og kan modstå de store regnmængder, der er oplevet ved de seneste års skybrud (opsamling og afledning af overfladevand).
- Flere høringssvar omhandler placering af stier, byggefeltet og mulig etablering af skure og småbygninger.
- Flere af høringssvarene omhandler en opfordring til Gentofte Kommune om at rejse en frednings-sag får at sikre, at strandengen forbliver et rekreativt område med rig natur i fremtiden.

1.4 Læsevejledning

I høringsnotatets kapitel 2 findes en emneopdelt gennemgang af forslag, spørgsmål, kommentarer m.m. i høringssvarene efterfulgt af Gentofte Kommunes bemærkninger.

Der henvises til vedlagte bilag, hvor alle høringssvarene kan læses.

2 Gentofte Kommunes bemærkninger til høringsvarene

2.1 Gener i anlægsperioden

Ejerforeningen Tuborg Havnepark A (høringssvar 2) er utilfreds med byggepladsens indretning, herunder placering af jordhoteller, skurvogne og parkering tæt på deres bolig.

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) mener, at trafikstøj i anlægsfasen bør begrænses ved at sætte snævrere mulige tidsrammer for kørsel i området. Derudover bør støvgener minimeres.

Poul T. Rahbek-Clemmensen (høringssvar 6) udtrykker bekymring for påvirkning på de eksisterende nabo-bygninger med parkeringskældre som følge af tryk fra tung trafik, rystelser/vibrationer bl.a. ved pæleramning, samt skader fra grundvandssænkning.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Et anlægsarbejde i denne størrelse vil ikke kunne undgå at give gener for naboerne, når afstanden ikke er større. Støj fra midlertidige bygge-anlægsaktiviteter reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Gentofte Kommune har iht. bekendtgørelsen, udarbejdet en forskrift for bygge- og anlægsprojekter, som bygherre skal overholde i forbindelse med udførelsen.

Af forskriften fremgår det, at bygherre ved valg af maskiner samt tilrettelæggelse af arbejder skal begrænse støj- og vibrationsgener mest muligt. Endvidere fremgår det, at stærkt støjende bygge- og anlægsaktiviteter kun må udføres i tidsrummet hverdage 8-16.

Gentofte Kommune er tilsynsmyndighed under hele anlægsfasen, og skal tilse at Bygherre og dennes entreprenører overholder de gældende miljøregler i forbindelse med byggeriet.

Anlægsperioden og en beskrivelse af byggepladsens indretning findes i kapitel 3.5 og 3.6 i Miljøkonsekvensrapporten. Det fremgår heraf, at en optimering af byggerytmen samt byggepladslogistikken har været en væsentlig parameter i planlægningen, for at minimere de gener der opstår ved et større anlægsarbejde.

Bygherre har endvidere oplyst, at der allerede er etableret en tæt kommunikation mellem projektorganisationen og naboerne til projektområdet. Denne kommunikation vil blive opretholdt i hele anlægsperioden, således at problemer kan identificeres og forsøges afhjulpnet hurtigst muligt. Optimering af byggerytmen har været en væsentlig parameter i planlægningen for at minimere de gener, der opstår ved det store anlægsarbejde.

Støv

Anlægsarbejderne kan medføre støvgener i tørre og blæsende perioder for naboer, opholdsarealer ved Hellerup Skole, brugere af havnens faciliteter og områder nord for byggepladsen. I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.3.1 er det vurderet, at påvirkningen fra støv vil være mindre, idet jordbunker og veje vil blive vandet i tørre og blæsende perioder.

På denne baggrund er der i VVM tilladelsen stillet vilkår om, at jordbunker og veje skal vandes/sprinkles i tørre og blæsende perioder, for at modvirke støvgener.

Støj

For at etablere bygningernes og parkeringskældrenes fundamenter er det nødvendigt at foretage ramning af pæle og spuns. I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 9 vurderes det, at disse aktiviteter er stærkt støjende

og vil påvirke de nærmeste boliger moderat til væsentligt i korte perioder. Støj fra udgravning og landskabsbearbejdning vurderes at være en moderat påvirkning.

For at afværge påvirkningen fra de stærkt støjende aktiviteter beskrives det i Miljøkonsekvensrapportens kapitel 12, at aktiviteterne er forsøgt planlagt gennemført i vinterperioden, hvor udendørsophold i området og på altaner er reduceret. Det forventes, at spunsarbejderne kan gennemføres inden for en måned, mens den noget mindre støjende pæleramning forventes gennemført over en periode på 3-4 måneder.

Der er i VVM-tilladelsen stillet vilkår om, at kommunens 'Forskrift for udførelse af erhvervsmæssige bygge- og anlægsaktiviteter' skal følges i hele anlægsfasen. Dette vilkår betyder, at der er restriktioner på, hvornår støjende anlægsarbejder må foregå. Støjende arbejde må foregå i dagtimerne på hverdage kl. 7-18 og lørdage 7-14, og stærkt støjende arbejder kun i tidsrummet kl. 8-16 på hverdage.

Endelig er der i VVM-tilladelsen stillet vilkår om, at stærkt støjende aktiviteter så vidt muligt skal gennemføres i vinterperioden.

Trafik

For at afværge påvirkningerne fra den øgede lastbiltrafik i anlægsperioden beskrives der i Miljøkonsekvensrapportens kapitel 12 en række tiltag, som vil blive gennemført. I perioder, hvor skolebørn afleveres og hentes, er der indført spærretid, og det sikres med automatisk bomanlæg, at adgang til byggepladsen ikke er mulig i disse perioder. Desuden vil der blive benyttet flagmænd til regulering af trafikken, såfremt der er behov for transportere, der vurderes at give særlige trafiksikkerhedsmæssige udfordringer – eksempelvis ved ekstra brede eller lange transportere.

På denne baggrund er der i VVM-tilladelsen stillet vilkår om, at der i tidsrummene kl. 7.30 – 8.30 og 14.00 – 15.00 på hverdage, hvor skolebørn afleveres og hentes, indføres spærretid på Dessaus Boulevard. Der er desuden stillet vilkår om, at der skal benyttes flagmænd til regulering af trafikken, såfremt der er behov for transportere, som kan give særlige trafiksikkerhedsmæssige udfordringer.

Vibrationer

Med henblik på at kunne dokumentere vibrationsniveauet i de nærliggende bygninger er der i VVM-tilladelsen stillet vilkår om, at der skal opsættes vibrationsmålere i relevante nabobygninger, når der gennemføres rammearbejder. En uvildig geotekniker skal vurdere hvilke nabobygninger, der er relevante. Overvågning af vibrationsniveauet skal sikre, at der ikke opstår komfortvibrationer over grænseværdien i aften-/nattetimerne mellem kl. 16-08, og at der ikke mod forventning opstår bygningskadelige vibrationer.

Derudover skal der så vidt muligt benyttes to rammemaskiner til ramning af pæle for at minimere den periode, hvor ramningen foregår.

Grundvand

Af Miljøkonsekvensrapportens kapitel 10.4 fremgår det, at der kan være behov for midlertidig sænkning af grundvand i forbindelse med udgravning til parkeringskældere og fundering af kysthusene.

Grundvandssænkning vil dog være af begrænset omfang, da parkeringskældrene kun graves delvist ned i terrænet. Der kan være behov for lokale grundvandssænkninger i forbindelse med byggegruber for kysthusene. Disse vil i så fald være lokale og kortvarige.

Naboejendommene er funderet på pæle og bygherre oplyser, at naboejendommene ikke vil kunne påvirkes af de grundvandssænkningerne.

2.2 Anlægsperiodens længde

Niels Henrik Nielsen (høringssvar 3) og Ejerforeningerne Tuborg havnepark A og B (høringssvar 2 og 8) mener, at den samlede byggeperiode er for lang og bør forkortes mest muligt.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Anlægsperioden og en beskrivelse af de indledende arbejder er beskrevet i kapitel 3.5 og 3.6 i miljøkonsekvensrapporten.

Bygherre oplyser, at optimering af byggerytmen har været en væsentlig parameter i planlægningen for at minimere de gener, der opstår ved det store anlægsarbejde.

Bygherre oplyser, at der allerede er etableret en tæt kommunikation mellem projektorganisationen og Hellerup Skole og naboerne til projektområdet. Denne kommunikation vil blive opretholdt i hele anlægsperioden, således at problemer kan identificeres og forsøges afhjulpet hurtigst muligt.

2.3. Adgang til badebroen og kyststien i anlægsperioden

Jens Christian Lorenzen (høringssvar 4) mener, at den periodevise manglende adgang til badebryggen bør kompenseres med en sauna og et omklædningsrum.

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) forslår at der etableres ordninger, så der fortsat er adgang til badebryggen, f.eks. ved en fodgængerbro over anlægsperiodens kørevej. Ejerforeningen Tuborg havnepark B (høringssvar 8) supplerer hertil, at adgang til badebryggen og kyst i vid udstrækning bør kunne lade sig gøre med korridorer af mobilt hegn.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Forslaget vedr. compensation er noteret, men er ikke en del af Miljøkonsekvensrapporten.

Påvirkningen af den rekreative brug af projektområdet er vurderet i kapitel 6.3.1 i Miljøkonsekvensrapporten. Det vurderes, at påvirkningen vil være moderat.

Anlægsfasen er planlagt, så der løbende åbnes for offentlig adgang i takt med, at anlægsarbejderne står færdige.

Det vil desuden, i begrænset omfang, blive tilstræbt at åbne op for adgang til kystnære stier og badebryggen undervejs i anlægsperioden i de perioder, hvor aktiviteterne på byggepladsen giver mulighed for det.

Forslaget om compensation for manglende adgang til badebryggen og om mobile hegn er givet videre til bygherre og Gentofte Kommune har opfordret bygherre til at vurdere, om der kan gives adgang med mobile hegn.

2.4 Hensyn til dyre- og fugleliv

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) oplyser, at der er et rigt og varieret fugleliv i træer og buske på Tuborg Syd. Ved opsætning af hegn og anlægning af transportvej i anlægsfasen bør der derfor tages ekstra hensyn til dyre- og fuglelivets levesteder ved at bevare så mange træer og buske som muligt i skellet mellem de to grunde.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Forud for udarbejdelsen af Miljøkonsekvensrapporten er der foretaget en naturregistrering af området, og der er ikke registreret beskyttede arter eller vigtige levesteder. Ud for

Tuborg Havnepark bebyggelsen vil den kommende beplantning kunne afløse den eksisterende beplantning og vil således danne grundlag for et naturligt dyre- og planteliv.

2.5 Trafikbelastning og -støj samt P-pladser

Kirsten Kühle (høringssvar 1) og Hanne L. Wulff (høringssvar 7) er bekymret for den fremtidige trafiksituation på Tuborg Havnepark og vil gerne vide, hvordan det øgede trafikpres i området vil blive imødekommet i projektet.

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) mener, at det ændrede trafikmønster, herunder betydning af den forøgede trafik mht. sikkerhed og tilgængelighed i Tuborg Havnepark, bør vurderes. Det skal undersøges og laves en løsning for, hvordan den tunge trafik i form af leverandørlastbiler, renovationsvogne, flyttebiler og busser til de nye boliger kan afvikles. Endelig mener ejerforeningerne, at det ikke er nok med to gæsteparkeringspladser pr. byggefelt.

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark B (høringssvar 8) nævner supplerende, at gæsteparkering så vidt muligt bør ligge skjult inden for byggefelterne eller i kældre. Især er strandengsområderne omkring kysthus 3, 4 og 5 meget vigtige at holde P-fri af hensyn til udsigter og strandengens herlighedsværdi.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Bygherre har i Miljøkonsekvensrapporten redegjort for konsekvenserne af trafikken i driftsfasen i kapitel 8.5. Analysen baserer sig på beregninger og ikke målinger, da de fremtidige forhold i sagens natur ikke kan måles. Gentofte Kommune kan henvise til, at det er gængse, anerkendte metoder til trafikanalyser, der er fulgt.

Af Miljøkonsekvensrapportens fremgår det, at der i driftsfasen vil der være 980 biler pr. dag fordelt på ca. 490 biler ud af området og 490 biler ind i området. Trafikken ind og ud af området fordeler sig ligeligt via Dessaus Boulevard og Philip Heymanns Allé - Tuborg Boulevard og herefter ud på Strandvejen.

Det er vurderet, at forøgelsen af trafikken vil medføre en mindre påvirkning, der ikke vil give anledning til trafikale problemer. Dette begrundes med, at den kommende døgntrafik kan rummes inden for vejenes kapacitet, og at trafikken i spidstimerne til og fra det nye boligområde vil være en forøgelse af trafikken i den mindst belastede retning.

Bygherre har efterfølgende foretaget en supplerende analyse af den fremtidige trafik på Tuborg Havnepark. Analysen baserer sig på beregninger og ikke målinger, da de fremtidige forhold i sagens natur ikke kan måles. Gentofte Kommune kan henvise til, at det er gængse, anerkendte metoder til trafikanalyser, der er fulgt.

I beregningen indgår antallet af lejligheder, når Tuborg Strandeng er fuldt udbygget, og den medtager også trafik til publikumsorienteret service i Kysthus 2 samt oplyst trafik til og fra KDY og Address. Beregningerne fremgår nedenfor.

	Nuværende		Fremtidig	
	Ind i området	Ud af området	Ind i området	Ud af området
Døgntrafik	580 biler/døgn	580 biler/døgn	790 biler/døgn	790 biler/døgn
Morgenspids	25 biler/time	140 biler/time	40 biler/time	190 biler/time
Eftermiddagsspids	140 biler/time	25 biler/time	190 biler/time	40 biler/time

Tuborg Havneparkes vejkapacitet er beregnet til 1.105 biler/time i hver retning, hvorfor der er tilstrækkelig kapacitet på Tuborg Havnepark til at håndtere den beregnede fremtidige trafikmængde.

Bygherre har ligeledes foretaget en overslagsmæssig kapacitetsvurdering af krydset Philip Heymanns Alle / Tuborg Havnepark, og heraf fremgår det, at den fremtidige trafik godt kan afvikles uden kapacitetsproblemer.

Gæsteparkeringspladser

Gentofte Kommunes bemærkninger: Gæsteparkeringspladser skal etableres i henhold til Lokalplan 307, således at der for hvert byggefelt etableres vendeplads på terræn med to gæsteparkeringspladser. Kravet til antallet af gæsteparkeringspladser er et minimumskrav, og der kan således etableres flere, såfremt dette anses for nødvendigt og ikke i øvrigt er i modstrid med lokalplanens formål.

I Miljøkonsekvensrapporten er det vurderet, at der er behov for 17 gæsteparkeringspladser. Gentofte Kommune tager stilling til antallet af gæsteparkeringspladser i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til antallet af gæsteparkeringspladser i Miljøkonsekvensrapporten og antallet af gæsteparkeringspladser i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til antallet af gæsteparkeringspladser.

Herudover er der planlagt handicap parkeringspladser og 8 parkeringspladser i terræn til eventuel publikumsorienteret service, ligeledes i overensstemmelse med lokalplanens og kommuneplanens parkeringskrav.

2.6 Størrelse og udformning af bygninger, herunder skyggevirkninger og udsyn/indkig

Ejerforeningen Tuborg Havnepark A (høringssvar 2) og Niels Henrik Nielsen (høringssvar 3) udtrykker bekymring for den planlagte højde på byhuset, da det er det hus, som ligger tættest på den eksisterende bebyggelse. Bekymringen skyldes bl.a. skyggevirkninger fra byhuset, og ejerforeningen ønsker en præsentation af skyggediagrammer for dette i Miljøkonsekvensrapporten.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Byhusets højde fremgår af tabel 3-1 i Miljøkonsekvensrapporten. Huset forventes bygget med 9 etager, som det maksimale ifølge Lokalplan 307.

Skyggediagrammer findes i Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.4.6 og i bilag C.

Byhuset vil kun have begrænset skyggepåvirkning på eksisterende byggeri omkring projektområdet. Dette er gældende i morgentimerne omkring jævndøgn, hvor byhuset vil kaste skygge over det sydøstlige hjørne af bygningen mod nordvest (Saxo Bank). Skyggen fra samme bygning vil i løbet af formiddagen kaste skygge over dele af den sydvestlige bygning på Tuborg Havnepark A.

Indbliksgener er vurderet i kapitel 6.4.2 i Miljøkonsekvensrapporten. Visualiseringer fra forskellige standpunkter er vist i bilag B.

Når de nye ejendomme er opført, vil der være boliger i et område, der før var ubebygget. Det betyder, at der sker en ændring i, hvorfra og hvor meget man kan se ud på/ind ad vinduerne på nærmeste boliger i Tuborg Havnepark. I forhold til facadernes stilling over for hinanden og nærheden af bygningerne, vil det være byhuset og kysthus III, der potentielt kan ændre indblikforholdene for henholdsvis Tuborg Havnepark A og D.

Den eksisterende bebyggelse på Tuborg Havnepark ligger placeret nord og syd for vejen, Tuborg Havnepark, med parallelle, men forskudte, facader. Den nye bebyggelse kommer til at have altaner eller andre udvendige opholdsrum samt vinduer placeret over for Tuborg Havnepark A og D. Afstanden til det nye byggeri er dog større (minimum 40 m) end de nuværende interne afstande mellem bygningerne i Tuborg Havnepark (minimum 30 m), og det vurderes, at eventuelle indbliksgener vil svare til eller være lidt mindre end mellem de bygninger, der i dag ligger nærmest på hinanden i Tuborg Havnepark.

2.7 Vindturbulens

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) ønsker belyst i hvor høj grad, der er risiko for, at Tårnet og Kysthus II-III kan skabe generende vinde og turbulens ift. strandengen og de eksisterende bygninger.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Påvirkninger fra vind og turbulens er vurderet i Miljøkonsekvensrapporten kapitel 6.4.5 og bilag A.

Vindpåvirkningen i området vil ændres som følge af det nye byggeri. Overordnet set vil oplevelsen af vindpåvirkningen gå fra et mere og konstant blæsende vindmiljø til et vindmiljø, som er præget af skiftende læ og turbulente områder. Projektet vil ligeledes påvirke niveauet for turbulens lokalt og ved indsejlingen til Tuborg Havn.

2.8 Ophobning af tang

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) oplyser, at der i hjørnet ved Hellerup Havn/Tuborg Nord hvert år samles tang og søgræs, som skaber væsentlige lugtgener i sommerperioden. Der skal belyses, hvad landindfatningerne ved havneindsejlingen og ved Kysthusene ved Tuborg Syd betyder for vandgennemstrømningshastigheden og for risiko for opsamling af tang med lugtgener til følge. Der bør efterfølgende igangsættes foranstaltninger for at forebygge dette.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Ophobning af tang og søgræs giver lugtgener. Derfor er udformningen af landindvindingerne fastlagt, så ophobning minimeres, jf. kapitel 3. 1.1 i Miljøkonsekvensrapporten. Ophobning kan dog ikke helt undgås, hvorfor løbende oprensning af ophobet tang og ålegræs er indarbejdet i driften af de nye boliger.

2.9 Beplantning

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) gør bl. a. opmærksom på, at strandengsbeplantning ikke omfatter det, som beskrives i projektet.

Endvidere bemærkes i høringssvarene, at for at skabe sammenhæng i området i driftsfasen - bør den endelige beplantning af strandengen tænkes sammen med de eksisterende grønne områder foran Tuborg Havnepark D. Det foreslås derfor, at der etableres en tæt dialog og et godt samarbejde mellem landskabsarkitekten og ejerforeningen Tuborg Havnepark D, så flest muligt interesser kan imødekommes.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Om beplantning fremgår af Lokalplan 307, § 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".

Beplantningen i området skal således udformes som en kuperet strandeng i overensstemmelse med lokalplanens § 10.3. Gentofte Kommune tager stilling til den endelige beplantningsplan i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har ikke forholdt sig til fremstillingen af beplantningen i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til beplantningen i området.

Bygherre fremlagde på et møde mellem ejerforeningerne, bygherre og Gentofte Kommune den 19. december 2018 udkast til beplantningsplan, som efterfølgende blev drøftet.

Bygherre har tilkendegivet, at de er indstillet på at indgå i en konstruktiv dialog omkring beplantningen og vil konsultere Ejerforeningerne Tuborg Havnepark E/F A, B, C og D, samt Grundejerforeningerne Tuborg Syd og Tuborg Nord inden udformning af endelig beplantningsplan i overensstemmelse med Lokalplan 307

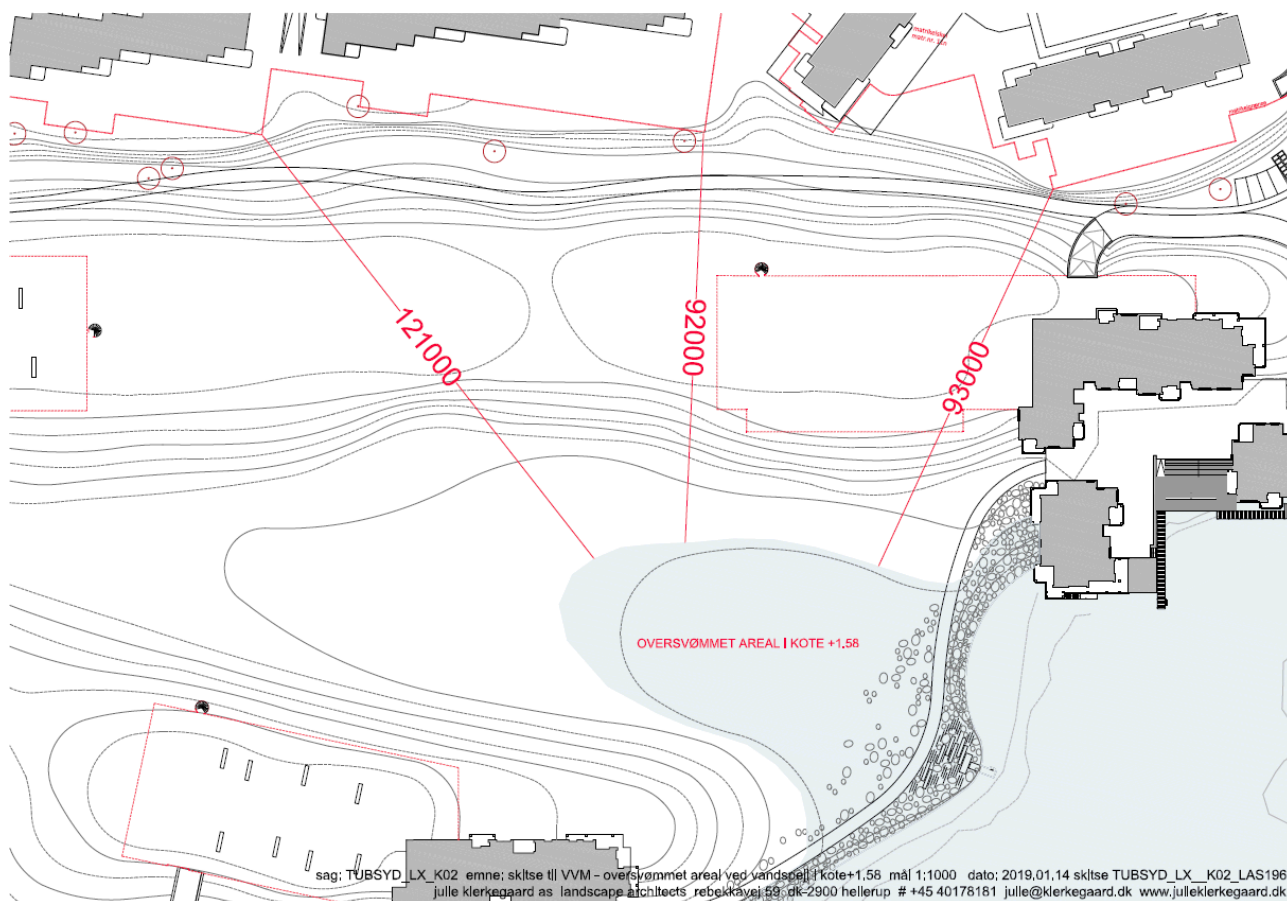
2.10 Klimasikring

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) gør opmærksom på, at Hellerup ligger lavt i forhold til omegnskommunerne, og ved kraftige regnskyl og skybrud er der øget risiko for oversvømmelser. Der bør undersøges muligheder for at udforme strandengen på en måde, så området også klimasikres og kan modstå de store regnmængder, vi har oplevet ved de seneste års skybrud (opsamling og afledning af overfladevand).

Gentofte Kommunes bemærkninger: I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 3 beskrives, at projektområdet og byggeriet sikres mod stormflod til kote 2.1 m, hvilket er 0.2 m højere end den generelle stormflodssikring i Gentofte Kommune på 1.9 m. Med en kystsikring af bygningerne til kote 2.1 er projektet sikret mod en stormflod på størrelse med den tidligere stormflodssituation "Bodil" inklusiv eventuel bølgehøjde på op til 40 cm. Udformning af kystsikring og bearbejdningen af terrænet betyder, at badebryggen og strandengsområdet vil blive oversvømmet ved en eventuel stormflod.

Badebryggen ligger i kote 1.42 og danner laveste kote på strandengen. Den højst registrerede stormflodskote ved Tuborg Syd er 1,58 m. Beregninger foretaget på basis af de eksisterende jordbunds- og grundvandsforhold, viser, at ved en oversvømmelse af strandengen til kote 1,58 skal vandet stå i kote 1,58 i 20 dage inden vandet vil nå undersiden af kælder i Tuborg Havnepark, hvor strandengen skal have vandspejl stående i kote 1.58 i alle 20 dage.

Da varigheden af en stormflodsoversvømmelse historisk er under 24 timer, vurderes det derfor ikke at bidrage med et øget vandtryk på kælderen eller ændring af vandspejlet i Tuborg Havnepark.



2.11 Placering af stier, byggefelter og mulig etablering af skure og småbygninger

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) nævner, at der ved anlæggelse af offentlige stier på strandengen skal tages hensyn til Tuborg Havnepark D's stueligheder og privatsfærer. Bredden på strandengen mod øst er smal, og en offentlig sti bør derfor placeres så langt fra D-bygningernes terrasser som muligt.

Byggefelt I-III placeres tæt ift. Tuborg Havnepark D nr. 18-20-22. Projektet vil mindske lyset og udsigten mod syd og øst væsentligt og vil forringe værdien af lejlighederne. Udsigts- og lystabet fra Tuborg Havnepark D nr. 18-20-22 bør derfor belyses ift. de nye bygningers omfang og placering. For at mindske udsigtstab bør der derfor i den endelige projektudformning indarbejdes transparens, frirum og gennemsyn i byggefelterne.

Endelig nævner ejerforeningen Tuborg Havnepark B (høringssvar 8), at der på informationsmødet den 25. maj 2018 blev omtalt en risiko for placering af diverse småbygninger/skure uden for byggefelterne. Dette bør undgås.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Stierne i området skal fastlægges i overensstemmelse med lokalplan 307, § 6.2: " Veje og stier fastlægges med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3."

I Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6 beskrives de fremtidige stiforløb. Gentofte Kommune tager stilling til den endelige placering af stiforløbet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse. Gentofte Kommune har

ikke forholdt sig til fremstillingen af stiforløbet i Miljøkonsekvensrapporten og fremstillingen i Miljøkonsekvensrapporten har ingen betydning for kommunens stillingtagen til stiforløbet i området.

Byggefelterne etableres iht. lokalplanens bestemmelser. Skyggediagrammer findes i Miljøkonsekvensrapportens kapitel 6.4.6 og i bilag C.

Småbygninger/skure kan etableres iht. lokalplanens § 7.23.

2.12 opfordring til Gentofte Kommune om at rejse en fredningssag får at sikre, at strandengen forbliver et rekreativt område med rig natur i fremtiden.

Ejerforeningerne Tuborg Havnepark D og B (høringssvar 5 og 8) opfordrer Gentofte Kommune til at rejse en fredningssag for at sikre, at strandengens natur forbliver et rekreativt område med en rig natur i fremtiden.

Gentofte Kommunes bemærkninger: Opfordringen er noteret, men er ikke en del af Miljøkonsekvensrapporten.