



DADES A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

6. december 2018
Sagsnr. GEO-2018-00637

Att.: Boris Nørgaard Kjeldsen

Afgørelse om at etablering af bebyggelse ved Helleruphus ikke er VVM-pligtigt

Gentofte Kommune har 16. oktober 2018 modtaget ansøgning fra DesignGroup Architects A/S v. Rebekka Boelskov om screening efter miljøvurderingsloven af etablering af en boligbebyggelse med tilhørende parkeringskælder samt udvidelse af erhvervsareal på Strandvejen 104A i Hellerup.

Byggeriet omfatter en vinkelbebyggelse i 3 og 4 etager med 22 boliger, som er fordelt på to opgange. Der etableres parkeringskælder under bebyggelsen. Den nye boligejendom placeres, hvor der i dag er parkeringspladser og haveanlæg. Bygningen udføres lige som de tilstødende ejendomme med penthouse, hævet stueetage og beplantet kantzone. Bygningen danner sammen med den eksisterende erhvervsbebyggelse ramme om en gårdhave, hvorfra der er adgang til både boligerne og erhvervsejendommen.

Erhvervsejendommen (bygning 9) beliggende Strandvejen 104A består i dag af 2 etager samt kælder. Denne udvides med 1 fuld etage på 2. sal og en "penthouse" etage med tagterrasse på 3. sal.

Bebyggelsen opføres på et område, der tidligere har været parkeringsplads og haveanlæg, og som ikke er sårbart, eller rummer særlige naturinteresser. Bebyggelsen placeres i sammenhæng med / i forlængelse af eksisterende, tæt bebyggelse og vil i volumen og højde ikke skille sig ud fra den omgivende eksisterende bebyggelse.

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. 1225 af 25. oktober 2018.

I afgørelsen er det især lagt vægt på:

- at projektets dimension og ressourceforbrug er meget begrænset,
- at projektet ikke kan påvirke Natura 2000- eller § 3-områder,
- at projektet ikke påvirker bilag IV-arter

Den detaljerede screening fremgår af myndighedsscreeningen i bilag.



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

Byggeriet omfatter en vinkelbebyggelse i 3 og 4 etager med 22 boliger, som er fordelt på to opgange. Der etableres parkeringskælder under bebyggelsen. Bygningen danner sammen med den eksisterende erhvervsbebyggelse ramme om en gårdhave, hvorfra der er adgang til både boligerne og erhvervsejendommen.

Erhvervsejendommen består i dag af 2 etager samt kælder. Denne udvides med en fuld etage på 2. sal og en "penthouse" etage med tagterrace på 3. sal. Bygningerne er udformet, så de i højde og omfang er tilpasset dimensionerne i den eksisterende, nærliggende bebyggelse.

Der etableres 2 p-pladser per lejlighed svarende til 44 p-pladser, samt 18 pladser til erhverv. Der er i dag 347 parkeringspladser ved Helleruphus. I forbindelse med det nye byggeri etableres 62 nye parkeringspladser, heraf 44 til beboelse og 18 til erhverv.

Den forventede fremtidige trafik til og fra Helleruphus forventes at blive på ca. ekstra 114 bilture pr. døgn i forhold til i dag, dvs. ekstra 57 bilture til og 57 bilture fra Helleruphus der skal fordeles ud over et døgn. Trafikken fordeles desuden mellem Onsgårdsvej og Lille Strandvej. Den ekstra trafik til den nye bebyggelse forventes derfor ikke at have nævneværdig indflydelse på trafikafviklingen i området.

Natur

Bebyggelsen opføres på et område, som ikke er sårbart, eller rummer særlige naturinteresser. En stor del af området var tidligere udlagt til p-plads med plads til ca. 258 biler.

Den nærmeste § 3 beskyttede sø ligger i Øregårdsparken, ca. 500 meter fra projektområdet, og påvirkes ikke af boligbebyggelsen.

Natura 2000 og bilag IV-arter

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 141 Gentofte Sø og Brobæk Mose, som ligger ca. 3 km fra projektområdet. Projektet vil ikke påvirke Natura 2000-området.

Området forventes ikke at rumme beskyttede bilag IV arter, idet store dele tidligere har været asfalteret og anvendt til p-plads.

Indkomne bemærkninger fra berørte myndigheder

Høringen har ikke givet anledning til bemærkninger fra berørte myndigheder.



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. 1225 af 25. oktober 2018.

Offentliggørelse

Afgørelsen er offentliggjort den 6. december 2018 på Gentofte Kommunes hjemmeside, www.gentofte.dk under nyheder.

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 03. januar 2019.

Din klage skal indgives via Klageportalen - følg link på forsiden af www.nmkn.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 Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Søgsmål

Afgørelsen kan indbringes for domstolene, jf. § 54 i miljøvurderingslovens, lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2019.

Evt. retssag skal anlægges senest 6 måneder fra tilladelsen er meddelt dvs. senest den 6. juni 2019. 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

Rikke Rosenkrantz