



Hvidovre Kommune, Høvedstensvej 45, 2650 Hvidovre

DGE Miljø- og Ingeniørfirma A/S
Literbuen 13
2740 Skovlunde
Att. Izabella Brix

Hvidovre Kommune
Høvedstensvej 45
2650 Hvidovre

Center for Plan og Miljø
Miljø- og Klima
Miljømedarbejder: Lone Jensen

Telefon: 3639 3559
Mobil: 2256 0726

E-mail: dtj@hvidovre.dk

Sagsnr.: 23/24134
Doknr.: 7201/24

Dato: 24-01-2024

Rådhusets åbningstider:

Mandag-onsdag:	10:00-14.30
Torsdag:	13:00-17.30
Fredag:	10:00-13.30

Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt af Gartnerhaven

DGE Miljø- og Ingeniørfirma A/S har den 11. oktober 2023 fremsendt en ansøgning til Hvidovre Kommune om at træffe afgørelse efter miljøvurderingsloven om, hvorvidt et byudviklingsprojekt er omfattet af miljøvurderingspligt. Ansøgningen er indsendt på vegne af Hvidovre Holding I ApS, Plushusene 9 ApS og COBO XI A Ejendomme P/S.

Byudviklingsprojektet, der er benævnt Gartnerhaven, er beliggende øst for Byvej og nord for Brostykkevej i Hvidovre Kommune.

Afgørelse

Hvidovre Kommune har truffet afgørelse om, at det ansøgte projekt ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt. Projektet er derfor ikke omfattet af miljøvurderingspligt. Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens¹ § 21.

Vurderingen er gennemført på grundlag af ansøgningen og kriterierne i lovens bilag 6. Ansøgningen har været forelagt berørte myndigheder og der har været foretaget partshøring. Afgørelsen er derudover baseret på kommunens erfaringer og generelle faglige viden på området.

Kommunens vurdering af det ansøgte projekts potentielle miljøpåvirkning af de individuelle miljøforhold fremgår af nedenstående afsnit.

Det bemærkes, at en screeningsafgørelse ikke er en tilladelse, men alene en afgørelse om at projektet ikke er miljøvurderingspligtigt. En gennemførelse af projektet kan kræve andre tilladelser/godkendelser og dispensationer meddelt i henhold til anden lovgivning.

Lovgrundlag

Det ansøgte byudviklingsprojekt er omfattet af følgende punkter i miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 1. Landbrug Skovbrug og Akvakultur
1d) Nyplantning og rydning af skov med henblik på omlægning til anden arealudnyttelse

- Punkt 10. Infrastrukturprojekter
 - 10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg
 - 10g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand

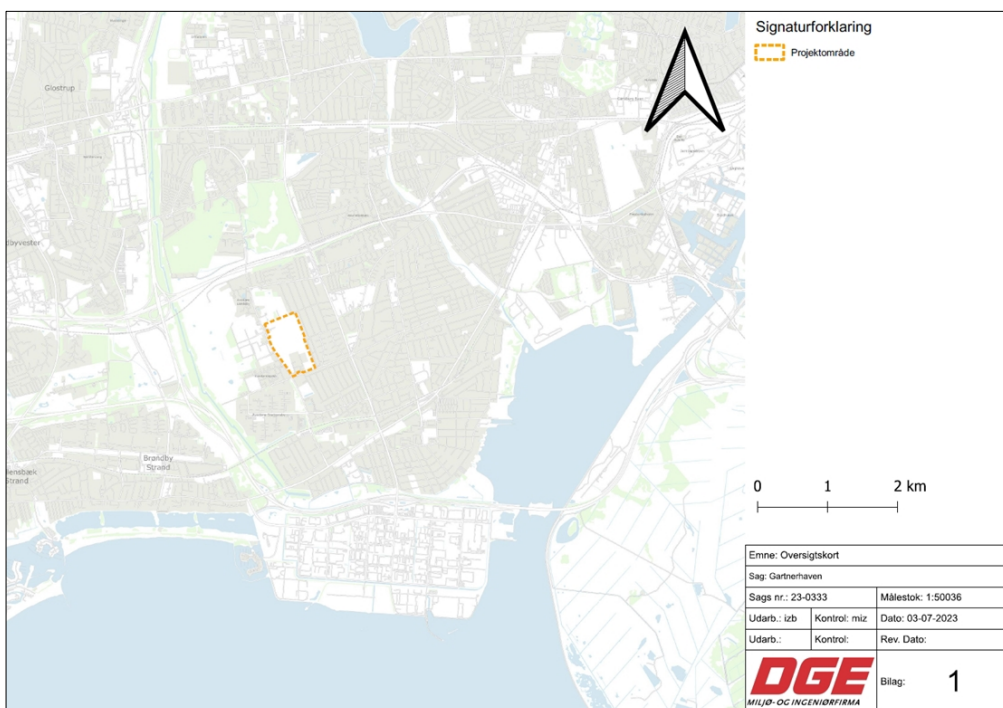
Bilag 2 oplister projekter, der kan være miljøvurderingspligtige, og som skal screenes med henblik på at træffe afgørelse om, hvorvidt projektet forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt, og dermed bliver omfattet af miljøvurderingspligt.

Bygherre skal før etablering, udvidelse eller ændring af projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, indgive en skriftlig ansøgning om projektet til VVM-myndigheden, jævnfør miljøvurderingslovens § 18, stk. 1. VVM-myndigheden skal på grundlag af bygherrens ansøgning træffe afgørelse om, hvorvidt et projekt på bilag 2 er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, jævnfør miljøvurderingslovens § 21.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Hvidovre Holding I ApS, Plushusene 9 ApS og COBO XI A Ejendomme P/S ønsker at opføre i alt ca. 550 boliger og etablere et naturområde øst for Byvej mellem Brostykkevej i syd og Nordlundsstien i nord. Den forventede anlægsperiode er angivet til oktober 2023 – oktober 2025.

Byudviklingsområdet er omfattet af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej. Det samlede areal udgør ca. 35 ha.



Figur 1: Oversigtskort med angivelse af projektets placering.

Området har tidligere rummet to større gartnerier mod nord og centralt i syd. Begge gartnerier er nedlagt. Arealets nuværende udnyttelse består af konventionel landbrugsdrift, hestehold samt tre boliger.

Det fremgår af projektbeskrivelsen, at området bliver indrettet med 4 byggefelter – ét byggefelt mod nord (byggefelt I-2,2 ha) og tre byggefelter mod syd (byggefelterne IIA-2,6 ha, IIB-3,0 ha og IIC-2,2 ha) langs Brostykkevej. Byggefelterne indrettes med ejer- og lejeboliger i 1-3 etager. Der etableres adgangsveje, lokale stikveje, pladser og stier, der forbindes til det centrale naturområde, samt til Brostykkevej, Byvej og Nordlundsstien.

Der etableres desuden et større centralt naturområde (område III), der indrettes med tør og våd natur bestående af skov, krat, tørre enge og græssletter, samt søer, sumpområder og våde enge. Området indrettes med stier og rekreative arealer, hvortil der vil være offentlig adgang for borgere og besøgende. Naturområdet udgør samlet set ca. 24 ha.

Naturområdet indrettes med en markant bakke – Gartnerhøjen – der med sine godt 7 meters højde vil være synlig fra omgivelserne. Denne høj er et vigtigt element i at sikre, at det samlede område med byggefelter og naturområde sker så klima- og miljøvenligt som muligt, idet højens etablering vil medvirke til at nedbringe antallet af kørsler af jord til- og fra området.



Figur 2. Delområderne i byudviklingsområdet. De fire byggefelter og naturområdet.

Høring af berørte myndigheder

Ansøgningsoplysningerne har i henhold til lovens § 35 været i høring hos nedenstående berørte myndigheder:

- Klima og Miljø, Region Hovedstaden
- Kroppedal Museum, Slots- og Kulturstyrelsen
- Vej og Park, Center for Trafik og Ejendomme, Hvidovre Kommune
- Plan, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune
- Miljø, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune
- Byg, Center for Plan og Miljø, Hvidovre Kommune

Der er i høringsperioden modtaget bemærkninger fra Miljø, Center for Plan og Miljø, om uddybning og præcisering af påvirkningen af grundvand og jord. Bemærkningerne er blevet indarbejdet i nærværende endelige afgørelse.

Afsnittet om de kumulative effekter er desuden blevet suppleret med to bygge- og anlægsprojekter i området, der eventuelt kan bidrage kumulativt hvad angår trafik på de omkringliggende veje.

Høringen af berørte myndigheder har ikke givet anledning til ændring af vores vurdering om, at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

Partshøring

Der er foretaget partshøring af ejere og beboere på adresserne Byvej 83, Byvej 83A, Byvej 83B, Byvej 83C, Brostykkevej 190, Brostykkevej 190A, Brostykkevej 190B, Brostykkevej 190C, Brostykkevej 198A, Brostykkevej 198B, Brostykkevej 198C, Brostykkevej 198D og Brostykkevej 212.

Hvidovre Kommune modtog den 2. januar 2024 spørgsmål fra ejer af Byvej 83 om forhold vedrørende Lokalplan 472. Vi har besvaret henvendelsen den 4. januar 2024.

Henvendelsen har ikke givet anledning til ændring af vores vurdering om, at projektet ikke er omfattet af miljøvurderingspligt.

Vurdering af projektets potentielle påvirkning af miljøforhold

Plan- og zonerforhold

Projektarealet er omfattet af Lokalplan 472 for et natur- og byområde øst for Byvej. Projektet vurderes at kunne realiseres inden for gældende bestemmelser i lokalplanen. Projektet ligger delvist i kystnærhedszonen, men involverer ikke byggeri og anlæg i konflikt med zonens formål.

Lokalplanens delområde I, IIA, IIB og IIC er overført til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Det resterende lokalplanområde, det vil sige delområde III, forbliver i landzone.

Ejendommene matr.nr. 8b, 8dc og 8dd Avedøre By, Avedøre har tidligere været omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten for ejendommene er nu ophævet.

Målsatte vandområder, habitatområder og bilag IV arter samt øvrige naturarealer:

Vandrammedirektiv:

Området er i kommunens Spildevandsplan 2023 udlagt som separat kloakeret. Sanitært spildevand bliver ledt til Spildevandscenter Avedøre. Regnvandet fra det kommende bebyggede areal ledes via regnvandsledninger til to regnvandssøer, der bliver etableret i delområde III, naturområdet. Afløb fra regnvandssøerne sker til HOFOR's eksisterende regnvandskloaksystem, der har udløb til Vestvoldens kanalsystem. Regnvandet ledes via Fæstningskanalen til Holme Sø og dernæst i Køge Bugt.

Der er ikke påkrævet individuel udledningstilladelse for projektområdet, da dette vil blive underlagt HOFOR's eksisterende udledningstilladelse. Dimensionering, omfang og design af regnvandshåndtering for Gartnerhaven er aftalt med HOFOR. Det er aftalt med HOFOR, at HOFOR overtager ejerskab og drift af det samlede regnvandsanlæg inden for området.

Det er i forbindelse med nærværende ansøgning blevet vurderet, at etableringen af regnvandsbassinerne betyder en reduktion i udledning af næringsstoffer og metaller. Derudover bidrager bassinerne til en øget kapacitet i ledningssystemet.

Natura 2000:

Byudviklingsområdet ligger ca. 2.500 m fra nærmeste Natura 2000-område (nr. 143). Området består af habitatområde H127: Vestamager og havet syd for og fuglebeskyttelsesområde F111.

Kommunen forventer, at realiseringen af det ansøgte projekt ikke vil påvirke de marine habitatnaturtyper eller arter, som området er udpeget til at beskytte. Der forventes desuden ingen påvirkning af terrestriske arter eller levesteder i området.

Bilag IV-arter:

Der er registreret grøn frø og butsnudet frø indenfor projektarealet. Begge arter er registreret ved den beskyttede sø, som findes i den sydlige del af projektområdet.

Der er i 2023 udført undersøgelser af bilag IV arter indenfor projektområdet med særlig fokus på levesteder for flagermus og markfirben. Der er påvist seks arter af flagermus i området. Efter grundige undersøgelser, er det konkluderet, at der ikke findes ynglekolonier af flagermus i bygningerne. Undersøgelsen konkluderer desuden, at enkeltindivider af flagermus ikke har haft dagophold i bygningerne indenfor projektområdet i undersøgelsesperioden.

Ved feltundersøgelser af markfirben blev der ikke påvist markfirben eller egnede levesteder for disse. Derudover er der foretaget en litteratur- og databaseundersøgelse af markfirben. Der er fundet firben i Hvidovre Kommune, men ikke markfirben.

Det vurderes, at ingen bilag IV arter, fredede eller truede arter vil blive påvirket væsentligt ved gennemførelse af det ansøgte projekt.

Naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3:

Der er registeret to søer indenfor projektområdet, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Den ene sø er placeret i den sydlige ende af projektområdet, på den sydlige del af matrikel 8b. Denne sø berøres ikke af projektet.

Den anden sø ligger i den nordlige del af projektområdet, midt på matrikel 8z. Denne sø er et nedlagt betonbefæstet vandreservoir. Hvidovre Kommune vurderer på baggrund af besigtigelse, at registreringen som beskyttet sø er en fejl, og vil sørge for at denne registrering bliver fjernet.

Det forventes, at det kommende naturområde vil skabe gode betingelser for et varieret plante- og dyreliv.

Kulturarv og fredede arealer

Kroppedal Museum, der hører under Slots- og Kulturstyrelsen, forestår en arkæologisk forundersøgelse af ca. 26,5 ha beliggende på matrikel 8dc, 8z

og 8b. Det skal med forundersøgelsen afklares, om der er fortidsminder på arealet. Styrelsen vil herefter træffe afgørelse om, i hvilket omfang der er tale om væsentlige fortidsminder.

Projektområdet er ikke omfattet af fredning.

Landskab

Realisering af det ansøgte projekt vil medføre en visuel påvirkning af området. Området har tidligere rummet to større gartnerier mod nord og centralt i syd. Begge gartnerier er i dag nedlagte. Arealet udnyttes på nuværende tidspunkt til konventionel landbrugsdrift, hestehold samt tre boliger.

De fire delområder med byggefelter bliver etableret med boliger i 1-3 etager. Naturområdet indrettes med en bakke – Gartnerhøjen – der med sine godt 7 meters højde vil være synlig fra omgivelserne. Højen er et vigtigt element i at undgå unødvendig transport af jord til- og fra området.

Området bebygges med en relativ tæt og lav bebyggelse med et centralt beliggende naturområde. Det forventes, at projektet vil bidrage positivt til området som helhed.

Klima og menneske- og naturskabte katastrofe- og ulykkesrisici

Grundet projektets placering, karakter og omfang vurderes det ikke at være væsentlig sårbart overfor naturkatastrofer eller ulykker eller bidrage til en påvirkning af disse forhold. Dette gælder både i anlægs- og driftsfasen.

Dele af området ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse ved skybrud. Der er derfor i projektet indtænkt terrænregulering og regnvandshåndtering. Regnvandsanlægget er dimensioneret efter spildevandskomiteens retningslinjer til at kunne håndtere en 5-års regnvejrshændelse. I forbindelse med ekstremregn sikres de kommende boliger og lokalplanområdets naboer mod oversvømmelse, ved at der etableres vådområder i hydraulisk forbindelse med regnvandsøerne. Dette vil kunne rumme et vandvolumen svarende til en 100-års regnvandshændelse.

Materielle goder og ressourcer

Projektet omfatter etablering af boliger til ca. 1.000 beboere i det planlagte boligområde Gartnerhaven. Det vurderes, at der skal bruges ca. 30.000 m³ sand/grus til sandpudefundering og etablering af veje og pladser, som tilføres udefra. Behovet for muld i byggefeltene vil være ca. 16.000 m³ og råjord ca. 25.600 m³. Muld og råjord kommer fra projektområdet.

Der vil opstå affald i forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger. Det vurderes, at der skal nedrives et bygningsareal på ca. 15.000 m², som består af et erhvervsgartneri med et større antal drivhuse og tilhørende bolig, en firelænget gård med tilhørende driftsbygninger og drivhuse samt en bolig på matrikel 8dc. Dertil kommer et mindre areal med terrasser og veje.

Der vil i forbindelse med ansøgning om nedrivning blive udført lovpligtig miljøkortlægning for miljøfremmede stoffer. Affald fra anlægsfasen, herunder nedrivning af bygninger, anlæg m.v., vil blive håndteret i henhold til Hvidovre Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Det centralt beliggende naturområde bliver etableret med skov, eng, slette og søer. Skovarealet udformes som spredte arealer med skov og krat og forventes at udgøre ca. 7,9 ha, hvilket svarer til ca. 30 % af naturarealet. Områdets beboere og besøgende sikres adgang ved etablering af stier. Naturområdet vil herved øge nærområdets oplevelsesværdier som rekreativt område.

Realiseringen af det ansøgte projekt vil ikke medføre et væsentligt forbrug af ressourcer eller forurening med miljøfremmede stoffer. Etablering af det centralt beliggende naturområde forventes at bidrage positivt til borgernes materielle goder.

Grundvand

Projektområdet ligger i indvindingsopland til almen vandforsyning og der findes et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Der vil kun blive genanvendt ren jord i projektet, der ikke udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Se yderligere under afsnittet om jord.

Ansøger oplyser, at der ikke er behov for sænkning af grundvand i forbindelse med gennemførelse af projektet. Grundet projektets karakter og placering vurderes det ansøgte projekt ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til grundvandet.

Jord

Der er kortlagt arealer med forurenede jord inden for projektområdet. Der er et såkaldt V1 kortlagt areal på matrikel 8z og 8b og et V2 kortlagt areal på matrikel 8z.

Ansøger oplyser, at der særskilt vil blive søgt om tilladelse i henhold til § 8 i jordforureningsloven til ændret arealanvendelse. Ansøgningen vil indeholde en beskrivelse af forholdsregler i forbindelse med opgravning og håndtering af forurenede jord samt en samlet plan for jordlogistikken for projektet. Den forurenede jord vil blive kørt til godkendt modtageanlæg.

Projektet vurderes ikke i sig selv at medføre en væsentlig risiko for jordforurening i anlægs- eller brugs/driftsfasen.

Støv, støj og vibrationer

I anlægsfasen kan der opstå støv fra f.eks. nedrivning, kørsel og håndtering af støvende materialer. Støvgener vil blive minimeret ved brug af almindelige afværgeforanstaltninger som f.eks. god renholdelse af arealer og befugtning af oplag og kørearealer i tørre perioder. Aktiviteterne (boliger og rekreativ område) i driftsfasen forventes ikke at give anledning til støvgener.

I anlægsfasen kan der opstå vibrationer og støj fra f.eks. kørsel og bygge- og anlægsarbejdet. Aktiviteterne forventes at overholde Hvidovre Kommunes forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter om støj, støv og vibration.

Trafikbelastning og trafikstøj

I anlægsperioden vil der være tung trafik med bortkørsel af nedrivningsaffald og forurenet jord. Der vil være tilkørsel af sand/grus og byggematerialer samt håndværkertrafik morgen og eftermiddag. Den samlede anlægstrafik i én retning forventes at udgøre 2.342 kørsler i anlægsperioden.

Trafikken vil både i anlægs- og driftsperioden være fordelt mellem de fire indkørsler til området. Delområde I og IIA vil få vejtilslutning til Byvej. Delområde IIB og IIC vil få vejtilslutning til Brostykkevej.

Ansøger har oplyst følgende fordeling af den samlede døgntrafik (dvs. i begge retninger) for de tunge køretøjer i anlægsperioden: Delområde I med 21 køretøjer, Delområde IIA med 5 køretøjer, Delområde IIB med 21 køretøjer og Delområde IIC med 5 køretøjer.

I driftsperioden vurderes det, at den samlede døgntrafik for alle delområder bliver 2.027 biler. Tidligere beregninger viser, at antallet af kørsler forventes at stige med ca. 1.000 på henholdsvis Brostykkevej og Byvej. En stor del af trafikken forventes at blive ledt væk fra området via motorvejsnettet og Avedøre Havnevej.

Med de eksisterende hastighedsgrænser på de nærliggende veje forventes Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overskredet på facader nærmest Brostykkevej og Byvej. Beregning viser, at støjgrænserne for alle nye boligers facader samt opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne kan overholdes ved reduktion af hastigheden til 35 km/t på Brostykkevej og Byvej.

Forholdet er blevet vurderet i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 472. Lokalplanen fastsætter i § 13, at ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug, før der er etableret afskærmningsforanstaltninger til sikring af, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger Lden 58 dB fra veje. Støj fra veje beregnes ved hjælp af støjindikatoren Lden, der angiver gennemsnitsværdien over et år.

På baggrund af ovenstående vurderes trafikbelastningen og støjpåvirkningen fra vejene ikke at udgøre en væsentlig påvirkning.

Befolkning og menneskers sundhed

Byudviklingsprojektet vurderes hverken i anlægs- eller driftsfasen at få væsentlig påvirkning af menneskers sundhed eller befolkningen i øvrigt. Herudover kan henvises til vurderingerne under afsnit om støj, støv og vibrationer.

Kumulative effekter

Bygge- og anlægsperioden for nærværende projekt er angivet frem til oktober 2025. Kommunen er bekendt med, at der herudover vil blive fremsendt et projekt om varmeforsyning af Gartnerhaven. Kommunen er ikke oplyst om projektets karakter og omfang, og vi har ikke vurderet om, det er omfattet af miljøvurderingslovens bilag.

Kommunen har modtaget et projekt nord for Gartnerhaven om etablering af et vedvarende energianlæg og nedgravning af transmissionsledninger til fjernvarme. Projektet er planlagt gennemført frem til juli 2028.

Bygge- og anlægsprojekterne kan bidrage kumulativt hvad angår trafik på de omkringliggende veje. Fremkommeligheden kan være begrænset i perioden for nedgravning af fjernvarmeledninger. De kumulative effekter forventes dog ikke at have miljøpåvirkninger, der i sammenhæng med det ansøgte projekt kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Samlet vurdering

På baggrund af gennemgangen af de respektive miljøforhold er det Hvidovre Kommunes samlede vurdering at projektet kan realiseres uden at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil forekomme gener som følge af projektet, men de vurderes at være af begrænset intensitet og/eller varighed, så de ikke vurderes som væsentlige. Der forventes ingen væsentlige miljøgener i driftsperioden, når området er bebygget og naturområdet etableret.

Offentliggørelse

Hvidovre Kommunes afgørelse offentliggøres dags dato på kommunens hjemmeside, jf. lovens § 36.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jævnfør miljøvurderingsloven § 49. Du kan klage over retlige spørgsmål.

Klagefristen er 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Klagen skal således indgives senest den 21. februar 2024.

Klageberettiget er 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 og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Hvidovre Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr til Miljø- og Fødevareklagenævnet på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis du får medhold i klagen.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Hvidovre Kommune. Hvis Hvidovre Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen

videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Hvidovre Kommune. Hvidovre Kommune videresender herefter din anmodning til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal søgsmål til prøvelse af afgørelsen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort.

Yderligere oplysninger

Der er med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Denne afgørelse tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Med venlig hilsen

Lone Jensen
Miljømedarbejder