



AG Gruppen A/S
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

UDKAST

Dato: 5. oktober 2020
Sags nr.: 09.40.15-P19-1-20

Miljøvurderingstilladelse (VVM) til blandede boliger og erhverv samt parkeringshus på Smedeland 8A

AG Gruppen A/S planlægger at opføre 200 boliger i et 3-8 etagers byggeri og et parkeringshus med plads til 110 pladser på Smedeland 8A. Projektet omfatter desuden nedrivning og bortskaffelse af eksisterende bygninger og belægninger.

Afgørelse

Albertslund Kommune meddeler som myndighed tilladelse til AG Gruppen A/S til opførelsen af blandede boliger og erhverv samt parkeringshus på Smedeland 8A.

Tilladelsen meddeles efter § 25 i Miljø- og Fødevarerministeriets lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven).

Albertslund Kommune har som myndighed truffet afgørelse i sagen efter miljøvurderingslovens §17 stk.1. Afgørelsen er truffet på baggrund af den offentliggjorte miljøkonsekvensrapport samt de bemærkninger, der er kommet i høringsforløbet.

Vilkår for tilladelsen

Det er en forudsætning for tilladelsen, at etablering af boliger og parkeringshus sker i overensstemmelse med de forudsætninger og det grundlag, som fremgår af miljøkonsekvensrapporten dateret den 1. oktober 2020. Samtidig skal bygherre sikre, at de i tilladelsens fastsatte vilkår bliver overholdt.

Kommuneplantillæg nr. 14 og lokalplan 5.5 vil regulere det samlede projekt i driftsfasen indenfor rammerne og bestemmelserne i planerne.

Der er ikke i denne tilladelse taget stilling til tilladelser efter anden lovgivning eller til tilladelser efter den for projektets gældende lokalplan.

Tilladelsen meddeles, på grundlag af bygherres ansøgning, miljøkonsekvensrapporten og resultatet af høring om afgrænsning af indhold i miljøkonsekvensrapporten samt høring af miljøkonsekvensrapporten og udkast til VVM-tilladelse, på følgende vilkår:

**BY, KULTUR, MILJØ &
BESKÆFTIGELSE**

Miljø & Teknik
Miljø & Virksomheder

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk
T 43 68 68 68



Generelt

1. Ved ønske om væsentlige ændringer af projektet i forhold til lokalplanen skal bygherre fremsende ansøgning med foreslåede projektændringer samt nødvendig miljødokumentation til Albertslund Kommunes vurdering og godkendelse, på miljo@albertslund.dk
2. Bygherre har ansvar for, at berørte naboer senest 14 dage inden nedrivning sættes i gang, bliver orienteret om typen af anlægs- og nedrivningsarbejder og forventet varighed. Berørte naboer skal løbende orienteres og have adgang til en "spørgsmål og svar" e-mailadresse og/eller sms-service hos bygherre.

Støj og vibrationer

3. Bygherre skal i anlægsfasen følge kommunens gældende forskrift for "Støvende, støjende og vibrerende midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter i Albertslund Kommune", herunder at levering af byggematerialer o.l. kun må ske hverdage kl. 7.00 - 18.00.
4. Under nedrivningen i anlægsfasen skal hydraulisk saks så vidt muligt benyttes fremfor hydraulisk hammer for at minimere støjpåvirkningen.
5. Stærkt støjende aktiviteter skal støjafskærmes lokalt for at begrænse støjspredningen og dermed støjpåvirkningen af naboerne til projektområdet. Det kan støjmæssigt være en fordel at bygge den østlige boligblok først, så den virker som støjskærm mod de eksisterende boliger øst for ved Malervangen.
6. For at kunne dokumentere vibrationsniveauet i de nærliggende bygninger, skal der opsættes vibrationsmålere i relevante nabobygninger, når der gennemføres rammearbejder. Overvågning af vibrationsniveauet skal sikre, at der ikke opstår skader på maskiner i de nærliggende virksomheder og/eller sætningsskader på de nærliggende bygninger.

Støv og luftforurening

7. For at modvirke gener fra støv fra anlægsarbejdet skal jordbunker, grusbunker o.l. inkl. byggepladsen vandes/sprinkles i tørre og blæsende perioder.
8. Anlægsmaskinerne skal overholde Euro5-standarden for at mindske luftforureningen.

Trafik

9. Al tung trafik til og fra Smedeland 8A skal i anlægsfasen ske via adgangsvej fra Smedeland, og må kun foregå på hverdage i tidsrummet kl. 7.00 - 18.00.
10. Bygherre skal sikre, at nabovirksomhedernes nuværende adgangsforhold og trafiksikkerhed kan opretholdes under hele anlægsfasen.
11. Bygherre skal føre dagligt tilsyn og kontrol med afspærringsmateriale og sikre, at trafikafviklingen til og fra byggeriet er trafiksikkert og trygt for alle.
12. Bygherre skal dagligt sikre at veje, der anvendes til transport af byggemateriale, renholdes under anlægsfasen.



13. Bygherre skal føre løbende tilsyn og kontrol med trafikafviklingen i anlægsfasen. Hvis der konstateres problemer, skal bygherre i dialog med Albertslund Kommune finde alternative løsninger.

Affald og jordforurening

14. Bygherre skal senest 2 uger før nedrivningsarbejdet sættes i gang indsende plan for håndtering, sortering og bortskaffelse af bygge- og anlægsaffald, herunder indretning af affaldsgård.
15. Bygherre skal senest 2 uger før genopførelse og indretning af boligbyggeriet og parkeringshuset sættes i gang indsende plan for håndtering, sortering og bortskaffelse af affald fra disse aktiviteter, herunder indretning affaldsgård.
16. Der er konstateret jordforurening i de øverste jordlag, og der er et krav om at de øverste 50 cm jord skal være dokumenteret ren jord ved ændret arealanvendelse. Bygherre skal derfor indsende dokumentation for, at der udlægges ren jord på ikke-befæstede arealer
17. Bygherre skal udarbejde en jordhåndteringsplan, der skal godkendes af Albertslund Kommune. Planen skal indsendes sammen med ansøgning om nedrivningstilladelse.
18. Bygherre skal stille krav til entreprenørens oplag af olie og kemikalier, herunder krav om spildbakker under olietanke og ved tankning, oplagring af kemikalier i særlige miljøcontainere og hindring mod påkørsel. Det skal desuden tilstræbes, at mobile tanke flyttes så lidt som muligt og entreprenørmaskiner og udstyr vedligeholdes, så brud på hydraulikslanger og lignende forhindres.
19. I forbindelse med udbud af opgaven skal bygherre stille krav til entreprenøren om, at der udarbejdes en beredskabsplan for projektet, så det står helt klart for alle, hvem der skal gøre hvad, og hvem der skal kontaktes i forbindelse med et eventuelt spild, uheld eller ulykke. Beredskabsplanen skal fremsendes til kommunen i forbindelse med ansøgning om nedrivningstilladelse.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden tre år, efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. miljøvurderingslovens § 39.

Grundlag for afgørelsen

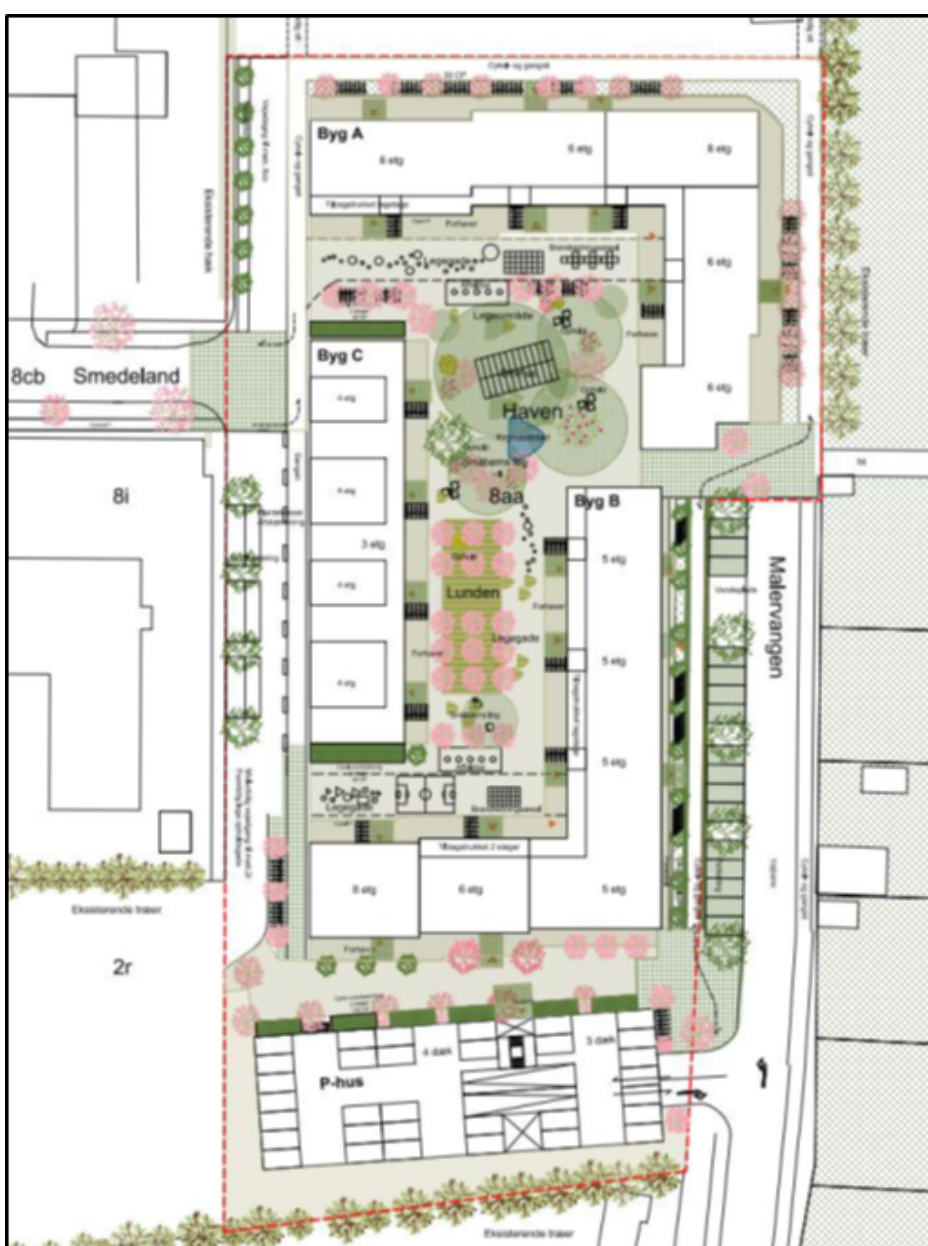
Følgende materiale ligger til grund for denne afgørelse:

- Smedeland 8A, Albertslund – Miljøkonsekvensrapport for etablering af boliger og parkeringshus, AG Gruppen, dateret 1. oktober 2020
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 14 og forslag til lokalplan 5.5 for boliger på Smedeland 8A
- Indkommende høringssvar fra høring af afgrænsning af indhold i miljøkonsekvensrapporten – tre høringssvar
- Indkommende høringssvar fra høring om udkast til VVM-tilladelse – xxx høringssvar

Beskrivelse af projektet

Smedeland 8A, 2600 Glostrup, matr. nr. 8aa Herstedøster By, Herstedøster, har et registreret grundareal på 10.417 m². I ejendommens nordvestlige hjørne er et areal på 375 m² udlagt til vej. Arealet fungerer i dag som adgangsvej til ejendommen Smedeland 8B, som ligger nord for, og har vejret til dette vejstykke.

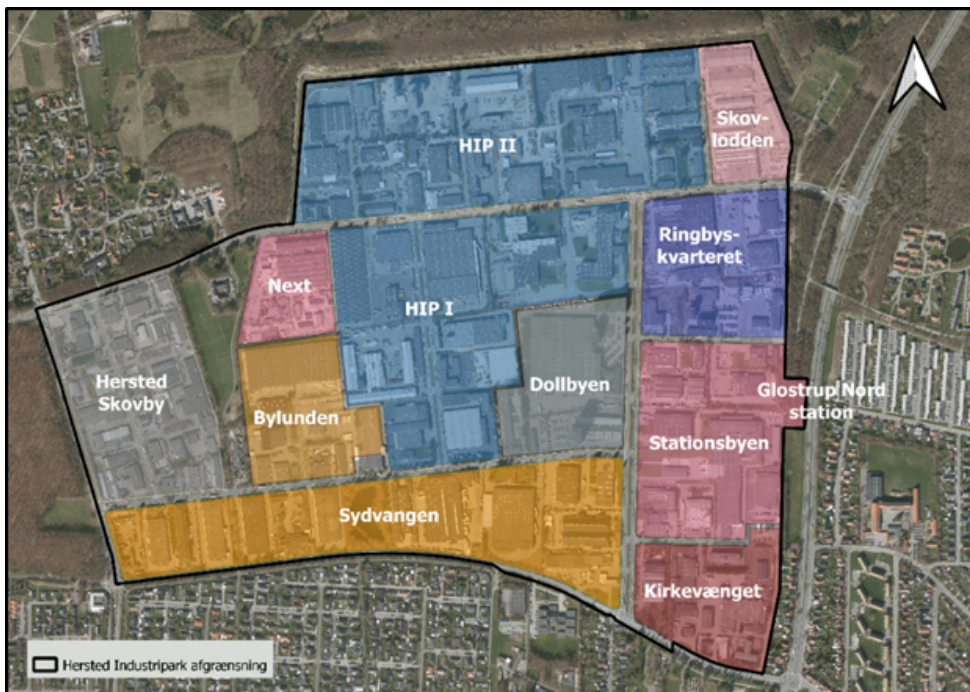
Projektet omfatter nedrivning og bortskaffelse af eksisterende bygninger og belægninger samt etablering af nyt etagebyggeri i 3-8 etager med plads til 200 boliger og et parkeringshus med 110 pladser på den eksisterende erhvervsgrund, Smedeland 8A. Illustrationsplan for projektet efter etablering af det nye boligområde fremgår af Figur 1.



Figur 1: Illustrationsplan for projektet.

Smedeland 8A bliver det første konkrete projekt i omdannelsen af Hersted Industripark, hvor der vil blive opført boliger i det nye bydelskvarter, der hedder Kirkevænget.

Placeringen af Kirkevænget og de øvrige bydelskvarterer i Masterplan for Hersted 2045 fremgår af Figur 2.



Figur 2: Kvarterer i masterplan for Hersted 2045, hvor Smedeland 8A er første projekt og indgår i bydelskvarteret Kirkevænget

Baggrund

På vegne af bygherre, AG Gruppen A/S, har Dansk Miljørådgivning A/S den 18. maj 2020 fremsendt en miljøvurderingsscreening af projektet for blandede boliger og erhverv samt parkeringshus på Smedeland 8A efter reglerne i miljøvurderingsloven.

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b):

- Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg .

Albertslund Kommune har udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg for projektet. I forbindelse med forslag til plandokumenterne er der udarbejdet en miljøvurdering af planen i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II (SMV)

AG Gruppen A/S og deres rådgiver Dansk Miljørådgivning A/S har vurderet, at det konkrete projekts karakter vil betyde, at der skal gennemføres en miljøkonsekvensvurdering, og har derfor den 21. maj 2020 anmeldt det konkrete projekt efter miljøvurderingslovens afsnit III (VVM), § 18, stk. 2:

- Såfremt bygherren ønsker, at et projekt omfattet af bilag 2 skal undergå en miljøvurdering, skal bygherrens ansøgning indeholde oplysning herom.

Samtidig forudsættes det, at bygherres ansøgning udformes som en ansøgning om tilladelse til et projekt omfattet af bilag 1, hvilket betyder, at ansøgningen ikke skal opfylde formkravene i miljøvurderingslovens § 19. Det vil sige, at der ikke skal gennemføres en screening af det konkrete projekt.

Derfor var der ikke med den fremsendte ansøgning fra AG Gruppen A/S og deres rådgiver Dansk Miljørådgivning A/S vedlagt et screeningskema. I



stedet var der angivet nogle af de umiddelbare potentielle indvirkninger på miljøet, der var begrundelsen for at gennemføre en miljøkonsekvensvurdering:

- Støj, vibrationer og trafik herunder parkering for naboerne i anlægsfasen.
- Skygge- og visuel påvirkning samt vindforhold i driftsfasen.
- Luftforurening og støj fra trafik for det nye boligområde og ved de eksisterende nærliggende boliger i driftsfasen.
- Støj, støv, lugt og anden forurening fra omkringliggende virksomheder for det nye boligområde i driftsfasen.
- Risiko for forurening af jord og grundvand i anlægs- og driftsfasen.
- Klimapåvirkning i boligområdet som følge af flerdagsregn og skybrud og/eller ekstrem varme sommerdage i driftsfasen.

Det blev aftalt, at der skulle udarbejdes en miljøvurdering af plangrundlaget (SMV) og en miljøkonsekvensrapport af det konkrete projekt (VVM), og at de **ikke** udarbejdes som en samlet vurdering.

Albertslund Kommune udarbejdede på baggrund af ovenstående umiddelbare potentielle indvirkninger på miljøet og projektbeskrivelsen en indkaldelse af idéer og forslag til afgrænsning af hvilke forhold, der miljømæssigt skal undersøges i miljøkonsekvensrapporten jævnfør miljøvurderingslovens § 23, stk. 1.

Miljøkonsekvensrapporten viser, i lighed med lokalplan og miljøvurdering af planen, at projektets væsentligste påvirkninger er støj i såvel anlægsfase som driftsfasen. Der vil i anlægsfasen være en væsentlig midlertidig støjpåvirkning af de nærmeste boliger og virksomheder ved nedrivning af bygninger og opførelse af nyt byggeri. I driftsfasen vil der være en væsentlig støjpåvirkning af de planlagte boliger fra de omkringliggende virksomheder.

Støj i driftsfasen reguleres af lokalplanens bestemmelser i forbindelse med, at der meddeles ibrugtagningstilladelse til boligerne. Det vil sige, at bygherre skal sikre, at grænseværdierne for støj fra veje og fra virksomheder er overholdt før, der kan meddeles ibrugtagningstilladelse.

Der skal i procesforløbet til anlægsfasen gives en nedrivningstilladelse til de eksisterende bygninger og belægningsarealer, samt en byggetilladelse til etagebyggeriet og parkeringshuset. Da miljøkonsekvensrapporten viser, at der er udfordringer med støj, støv og affald, stilles der i de to tilladelser krav til at mindske disse gener i området. For eksempel skal nedrivningen foregå, så der ikke opstår gener på de nærmeste grunde eller på offentlig vej- og fortovsarealer. Det skal sikres, at bygge- og anlægsaffald anmeldes til kommunen senest 14 dage før nedrivningsarbejdet påbegyndes, og foretages en screening for PCB og andre miljøfremmede stoffer. I forbindelse med nedrivning og opførelse af nyt byggeri skal der særligt være fokus på det støjende aktiviteter i forbindelse med byggearbejde. Det må kun foregå hverdage mellem kl. 7-18.

Vilkårene i denne tilladelse tager udgangspunkt i de miljøpåvirkninger, som miljøkonsekvensrapporten afdækker for anlægsfasen, herunder de forslag til afværgeforanstaltninger, der er indarbejdet i projektet og oplistet i miljøkonsekvensrapporten kapitel 14 og forslag til overvågningsprogram i kapitel 14.3.



Høring af afgrænsning af indhold i miljøkonsekvensrapporten

Albertslund Kommunes indkaldelse af idéer og forslag til afgrænsning af indhold i miljøkonsekvensrapporten har været i offentlig høring og i høring hos berørte myndigheder i 14 dage, i perioden fra mandag den 25. maj til og med mandag den 8. juni 2020.

I høringsperioden modtog Albertslund Kommune bemærkninger fra Glostrup Kommune og fra myndigheder på miljø- og trafikområdet i Albertslund Kommune.

Endvidere er der indkommet bemærkninger fra en borger på Malervangen og en virksomhed på Malervangen.

Hovedpointerne i de indkommende høringssvar til afgrænsningen af miljøkonsekvensrapporten omhandlede især støj og vibrationer, og er sammenfaldende med de umiddelbare potentielle indvirkninger på miljøet, der fremgik af den frivillige VVM-anmeldelse fra bygherre.

Albertslund Kommune har efterfølgende behandlet og inddraget relevante høringssvar i udarbejdelsen af den endelige afgrænsning af, hvad der miljømæssigt skal undersøges i miljøkonsekvensvurderingen.

AG Gruppen A/S og deres rådgiver Dansk Miljørådgivning A/S har på baggrund af denne afgrænsningsrapport udarbejdet selve miljøkonsekvensrapporten jævnfør miljøvurderingslovens § 20.

Høring af den endelige miljøkonsekvensrapport og udkast til tilladelse om miljøvurdering

Bygherres miljøkonsekvensrapport og udkast til miljøvurderingstilladelse har været i høring i otte uger fra xx november 2020 til xx januar 2021.

I høringsperioden er der ikke indkommet nogen bemærkninger til udkast til Miljøkonsekvensrapporten eller udkast til VVM-tilladelse.

Eller

I høringsperioden er der indkommet X bemærkninger fra borgere, X bemærkninger fra erhvervsvirksomheder i lokalområdet og X bemærkninger fra myndigheder samt X bemærkning fra en interesseorganisation.

Emnerne i bemærkninger er:

Xxxxx

Offentliggørelse

Afgørelse om at meddele tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 vil blive offentliggjort på Albertslund Kommunes hjemmeside www.albertslund.dk den xx. marts 2021.

Klagevejledning

Afgørelsen kan efter § 49 i miljøvurderingsloven påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. En klage skal være modtaget senest fire uger efter offentliggørelsen af denne afgørelse, dvs. senest den xx. april 2021.

En klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet skal indgives skriftligt via www.klageportalen.dk. Den efterfølgende kommunikation om klagesagen skal



ske ved anvendelse af den digitale selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden.

Afgørelsen kan påklages af enhver med retlig interesse i sagens udfald og af landsdækkende foreninger og organisationer, der har som formål at beskyttelse natur og miljø eller varetage væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og har vedtægter eller love, som dokumenterer deres formål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Albertslund Kommunes afgørelse kan efter miljøvurderingslovens § 54 indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Lars Bertholdt
Miljømedarbejder

Email: lars.bertholdt@albertslund.dk
Dir. telefon: 43 68 68 41

Udkast