

ETABLERING AF LAGER OG DISTRIBUTIONSVIRKSOMHED I WINTHERSMINDE ERHVERVSOMRÅDE

VVM-SCREENING

INDHOLD

1	Indledning	1
2	Projekt	1
3	VVM-screening	2
4	Den gennemførte screening	2
5	Konklusion	4

1 Indledning

Distreal NSF 1 Ishøj ApS ønsker at etablere en dagligvaregrossist lagerterminal med et areal på ca. 27.000 m² og en maksimalhøjde på 13 m. COWI har på vegne af Ishøj Kommune udarbejdet et udkast til en screening af VVM-anmeldelsen.

I de følgende afsnit præsenteres det anmeldte projektet ganske kortfattet, den gennemførte VVM-screening gennemgås tematiseret, samt konklusionen herpå.

2 Projekt

Det anmeldte projekt omfatter etablering af en engros dagligvarelagerterminal. Af bygherres anmeldelse fremgår følgende projektbeskrivelse:

- › Engros dagligvarelagerterminal faciliteter for frost, køl og tørvare, med et areal på ca. 27.000 m², og en indvendig rumhøjde på ca. 10 m.
- › Omklædningsfaciliteter for ca. 400 "blue collar" personer, samt i mindre om-

PROJEKTNR.

A073979

DOKUMENTNR.

05

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

04.03.2016

BESKRIVELSE

VVM-screening

UDARBEJDET

ASTH

KONTROLLERET

UKJ

GODKENDT

ASTH

fang for administrationspersonale.

- › Indretning af tekniske rum etc.
- › Administrationskontorer med plads til ca. 160 personer. Placering over shipping arealet og i mindre omfang i stueplan. Arealbehov ca. 3500 m². Hertil kommer kantine, køkken, møderum, depoter mv.
- › Udvendig parkering og beplantning.

3 VVM-screening

Det anmeldte projekt er omfattet af VVM bekendtgørelsen¹ under Planloven², idet projektet er anført på bekendtgørelsens bilag 2, punkt 11 a) *Infrastruktur anlæg - Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.*

Projekter der er anført på bekendtgørelsens bilag 2 er omfattet af reglen i bekendtgørelsens § 3. Projektet skal derfor screenes med henblik på at fastslå, hvorvidt det kan udelukkes at projektet vil medføre væsentlige virkninger på miljøet.

Screening af projektet anført på bekendtgørelsens bilag 2 skal ske på grundlag af de kriterier der er anført på bekendtgørelsens bilag 3. Af bilag 3 fremgår, at en screening skal inddrage:

- › Anlæggets karakteristika
- › Anlæggets placering
- › Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning

I de følgende afsnit gennemgås det anmeldte projekt i relation til de anførte kriterier.

4 Den gennemførte screening

Anlæggets karakteristika

I relation til projektets karakteristika har den gennemførte screening resulteret i følgende hovedpunkter:

- › Etablering af virksomhed på op til 27.000 m² med en maksimal højde på 13 m.
- › Samlet grundareal på 103.000 m² og et samlet befæstet areal på 37.000 m².
- › Administrationsbygning til ca. 160 personer og et arealbehov på 3500 m² her til.

¹ Bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

² Bekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 af lov om Planlægning

- › Udvendig parkering og beplantning
- › Øget trafik til og fra området
- › Kumulativ virkning med andre projekter i erhvervsområdet.
- › Mulig sløjfning af § 3-beskyttet sø og mulig bebyggelse inden for skovbyggelinje.

Anlæggets placering

Virksomheden etableres i et erhvervsområde, som er udpeget i Ishøj Kommuneplan 2014. Områderne syd og sydøst for lokalplanområdet er ligeledes udpeget som erhvervsområder. Størstedelen af området er tidligere landbrugsareal og en mindre del har været husejendom med beplantning omkring. Der er i forbindelse med udpegning af området til erhvervsområde blevet gennemført arkæologiske undersøgelser i området.

Øst for motorvejen findes et tilplantet skovområde. Den vestlige afgrænsning af erhvervsområdet udgøres af den nye København-Ringstedbane. Jernbanedæmningen vil være op til 5-6 meter. Anlægget lokaliseres som et af de første af flere erhvervsbyggerier i et område, der ikke tidligere har rummet væsentlig bebyggelse. Anlægget lokaliseres i tilknytning til eksisterende erhvervsområder mod syd og sydvest. Anlægget er omgivet af store vejanlæg såsom Ishøj Stationsvej og Motorringvej 4.

Inden for projektområdet ligger en § 3-beskyttet sø. Desuden ligger projektområdet inden for skovbyggelinje. Virksomheden vil blive etableret i et område, der er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er i forbindelse med Fingerplan 2013 udtaget af Grøn kile og transportkorridor.

Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning

Lager- og distributionshallen vil have en maksimal højde op til 13 meter og vil derfor være et forholdsvis synligt anlæg i det ellers flade terræn. Dog vil der blive etableret beplantning langs lokalplanområdets sydlige og østlige del, som vil have en skærmende effekt ind mod erhvervsområdet. Jernbaneanlægget vil ligeledes have en skærmende effekt ind mod erhvervsområdet fra vest for området.

Den nøjagtige placering af virksomhedens faciliteter som lagerhal, parkering, omklædning og administrationskontorer kendes endnu ikke. Det er derfor uvist om den § 3-beskyttede sø skal sløjfes. Der er ikke tidligere registreret padder listet på habitatdirektivets bilag IV-arter i søen. Hvis søen skal sløjfes, skal der søges om dispensation fra Ishøj Kommune, og der kan muligvis blive stillet krav om kompensation af vandhullet anden steds evt. inden for matriklen. Der vil med stor sandsynlighed skulle bygges inden for skovbyggelinjen. Derfor skal der søges om dispensation om dette hos Ishøj Kommune.

Med etablering af virksomheden vil arealanvendelsen i området overgå til andre formål end hidtil.

Etablering af virksomheden vil medføre mere trafik til og fra erhvervsområdet. De forventede trafikale mængder i 2020 vil være ca. 500 medarbejdere på adressen,

og ca. 220 lastbiler/varebiler dagligt. Af de 500 medarbejdere må en del af disse formodes at køre i bil. Årsdøgstrafikken (ÅDT) på Ishøj stationsvej er 17.732. Den trafikale påvirkning vil primært foregå i hverdage. Tages der udgangspunkt i at hver medarbejder kører bil, vil den trafikale forøgelse på Ishøj Stationsvej, som følge af driften af virksomheden, være under fire procent. Der vil dog være en kumulativ trafikale påvirkning når de øvrige virksomheder i området etableres. Hvis den trafikale belastning er stor nok, vil der kunne forekomme opstuvning af biler i perioder.

5 Konklusion

Den væsentligste påvirkning, som etablering af virksomheden vil medføre, vil være den visuelle indvirkning. Denne vil kunne ses fra Motorring 4 og fra Ishøj Stationsvej. Dog vil udsigten til den på sigt blive delvist tildækket af beplantning langs de to nævnte veje. Yderligere vil lagerhallen være delvist dækket af jernbanedæmningen fra København-Ringstedbanen. Virksomheden vil desuden blive etableret i et område, hvor der allerede er stor visuel forstyrrelse fra jernbanebyggeriet.

Ændringen i arealanvendelsen fra landbrugsformål til erhvervsområde vurderes at udgøre en væsentlig ændring, som dog ikke i sig selv er en væsentlig miljøpåvirkning, idet arealerne ikke indeholder væsentlige beskyttelsesværdige natur- eller kulturbeskyttelsesmæssige elementer. Da arealerne endvidere er beliggende omkranset af store tekniske trafik anlæg, vurderes ændringen i arealanvendelsen ikke at udgøre en væsentlig miljøpåvirkning.

Den trafikale påvirkning vurderes at være af mindre omfang og uden væsentlig virkning.

Det bemærkes, at den gennemførte screening er en udelukkelsestest af det anmeldte projekt. Dette skal forstås således, at screeningen skal kunne udelukke sandsynligheden for, at det anmeldte projekt kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, for at kunne føre til en konklusion om at udarbejdelse af en VVM-redegørelse ikke er nødvendig. Det er således kun i den situation, hvor der på det foreliggende grundlag ikke vil være tvivl med hensyn til hvorvidt en væsentlig indvirkning på miljøet kan forventes, at projektet vil kunne godkendes uden udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

Projektet vurderes at være af en sådan karakter, at en væsentlig påvirkning kan udelukkes. På baggrund heraf, vurderes projektet ikke at skulle underøges nærmere i en VVM-redegørelse.