

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 22-06-2020

Mødedato Mandag d. 22. juni 2020 kl. 15:30

Mødested Biblioteket

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 for Friplejehjem i Hundige Øst.....	4
Konvertering og garantistillelse for Greve Boligselskab, afdeling 51.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. juni 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-122065 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for det ekstraordinære Plan- og Udviklingsudvalgsmøde 22. juni 2020.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 for Fripleshjem i Hundige Øst

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. juni 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. anbefales

John T. Olsen (A) og Mehmet Zeki Dogru (Ø) undlod at stemme.

Sagsfremstilling

2. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 for Fripleshjem i Hundige Øst

Sagsnr.: 253-2020-4877 Dok.nr.: 253-2020-27088 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede 16. december 2019 valg af byder på en af de udbudte grunde ved Frydenhøj Allé. Den valgte byder vil opføre et friplejehjem med 75 plejeboliger. Dette kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 forelægges udvalg og Byråd med henblik på, at forslagene godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller,

1. at forslag til Lokalplan nr. 11.54 for Fripleshjem i Hundige Øst (jf. bilag 1) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

2. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017-2019 (jf. bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 24. juni 2019 udbudsvilkårene for salg af et areal mellem Frydenhøj Allé og Hundige Centervej i det sydlige Hundige Øst. Udbudsperioden løb fra medio august til medio oktober 2019, hvorefter der blev valgt en byder.

Byrådet besluttede 16. december 2019, valg af byder i forbindelse med et salg, med mulighed for at opføre et friplejehjem med 75 plejeboliger på en del af det areal, der var i udbud. Byggeriet kræver kommuneplantillæg og en ny lokalplan, da områdets anvendelse i den eksisterende kommuneplanramme er udlagt til blandet bolig og erhverv. I den eksisterende lokalplan er området udlagt til kontor- og servicevirksomhed.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54, der ændrer områdets anvendelse til offentlig formål med mulighed for plejehjem og plejeboliger og dermed muliggør opførelse af et friplejehjem med dertilhørende faciliteter.

Gældende plangrundlag

Området (del af matr. nr. 3bø, Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af kommuneplanrammen 1BE2 og Lokalplan nr. 11.42 for kontor- og servicevirksomheder ved Frydenhøj Allé.

Kommuneplanramme 1BE2 gælder bl.a. for hele Hundige Øst og giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 90 for den enkelte ejendom, et maksimalt antal etager på 4 og en maksimal bygningshøjde på 15 meter.

Lokalplan nr. 11.42 gælder for hele det område, der var i udbud. For lokalplanen gælder et maksimalt antal etagemeter på 2.850, et maksimalt antal etager på 3 og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Lokalplan nr. 11.42 ophæves for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.54 er gældende.

Ny kommuneplanramme overføres til 1O2

Kommuneplantillæg nr. 5 ændrer kommuneplanrammen for lokalplanområdet ved at give mulighed for offentlig formål. I praksis sker det ved, at området overgår til den eksisterende kommuneplanramme 1O2, som giver mulighed for en

maksimal bebyggelsesprocent på 90 for den enkelte ejendom, et maksimalt antal etager på 6 og en maksimal bygningshøjde på 21 meter. Kommuneplanramme 1O2 gælder bl.a. også for de 40 ældreboliger, der blev vedtaget i efteråret 2019 samt UCplus Sprogcenter Greve og plejehjemmet Strandcentret vest for lokalplanområdet.

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har et areal på 7.250 m² og er afgrænset af Frydenhøj Allé mod nord og Hundige Centervej mod syd. Grunden mod øst er ubebygget og mod vest ligger UCplus Sprogcenter Greve.

Væsentlige forhold i lokalplansforslaget

Administrationen har nedenfor fremhævet nogle af de væsentligste forhold, som lokalplansforslaget regulerer.

Lokalplansforslaget sikrer bl.a.:

- Mulighed for opførelse af et friplejehjem som en karrébebyggelse med varierende antal etager (3-4 etager) i henhold til krav i udbud. Der stilles krav til materialevalg ligeledes på baggrund af krav i udbuddet, så facader overvejende udføres med teglsten i changerende farver i gule og/eller sandfarvede nuancer. Byggeriet opføres med facadespring i form af karnapper, der bryder de lange facader op.
- Mulighed for maksimalt at bygge op til 4 etager i en maksimal bygningshøjde på 17 meter. Eksisterende bygningsmasse i det omkringliggende område har en maksimal bygningshøjde på op til 16 meter.
- Krav til at 18 parkeringspladser skal anlægges i konstruktion under karréens vestlige længe. Parkeringsnormen for friplejehjemmet er: én parkeringsplads pr. fire normerede plejeboliger, to parkeringspladser pr 100 m² serviceareal. Desuden skal én parkeringsplads pr. 10 parkeringspladser som minimum indrettes til handicapparkering samt én parkeringsplads pr. 20 parkeringspladser skal indrettes til elbil eller delebil. Der bliver i alt anlagt ca. 37 parkeringspladser.
- God adgang til og fra området, både for bilister, cyklister og gående.
- Krav til grønne arealer omkring bebyggelsen og mulighed for et privat grønt haverum for plejehjemmets beboere.

Som det kan ses i lokalplanens Kortbilag 2 (jf. bilag 1), har byggefeltet en varierende afstand til skel mod nord, øst og syd.

Mod nord og Frydenhøj Allé respekterer afstanden på 2,5 meter allé-træernes drypzone, så de så vidt muligt bevares. Drypzonen er arealet under træernes krone, og udbredelsen af træernes rodnet er lige så stor som kronen. For ikke at "dræbe" træet, skal man ikke komme i konflikt med dets rodnet (dvs. man skal holde sig uden for drypzonen). Mod øst sikrer afstanden på 5 meter, at der kan foregå stigeredninger i forbindelse med brand. Mod syd og Hundige Centervej ligger flere forsyningsledninger med respektafstande, der skal overholdes. Mindsteafstanden fra friplejehjemmet til skel mod nærmeste kommende nabobebyggelse mod øst vil således være minimum ca. 5 meter.

Den mulige fremtidige bebyggelse vurderes ikke at adskille sig væsentligt i bygningshøjden med maksimalt 4 etager og en maksimal bygningshøjde på 17 meter fra det eksisterende plangrundlag, da den maksimale bygningshøjde i den eksisterende lokalplan er på 15 meter. Den omkringliggende bebyggelse består hovedsageligt af etagebyggeri i 2-4 etager med en højde på op til 16 meter.

Administrationen vurderer, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (L12225 af 25. oktober 2018) ikke skal foretages en miljøvurdering af planen, da det vurderes, at projektet ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Planstrategi 2019

Lokalplansforslagets formål med at muliggøre opførelse af et friplejehjem understøtter pejlemærket "En by til det gode liv - hele livet" i Planstrategi 2019, hvor Greve Kommune frem mod 2030 har fokus på at imødekomme det stigende behov for boliger til den forventede større gruppe af ældre mennesker på over 80 år.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Planforslagene muliggør et friplejehjem på grunden og dermed et salg af Greve Kommunes arealer, hvis de bliver endeligt vedtaget.

Kommunikation

Høringen af forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 for Friplejehjem, Hundige Øst offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydvest Weekendavis. Kommuneplantillægget og lokalplansforslaget skal, efter

Byrådets godkendelse, i otte ugers offentlig høring.

Kommuneplantillægget ændrer lokalplanområdets nuværende anvendelse. Lokalplanen gælder for et mindre geografisk område, hvor det muliggøres at opføre ny bebyggelse og parkeringspladser. Begge dele kan have offentlighedens interesse. Lokalplanens kompleksitet samt omfang af høringsmateriale vurderes ikke som være omfattende.

På baggrund af ovenstående og at høringsperioden vil vare hen over sommerferien, er det administrationens vurdering, at en høringsperiode på otte uger vil være passende til, at borgere mv. kan nå at sætte sig ind i kommuneplantillægget og lokalplanforslaget og fremkomme med deres synspunkter.

Tidsplan

- Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 på Byrådets møde 22. juni 2020.
- Offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 gennemføres ultimo juni 2020 til medio august 2020.
- Politisk behandling af endeligt Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 11.54 forventes at ske på Byrådets møde i november 2019.
- Offentliggørelse af endelig Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan nr. 1.54 forventes i november 2020.

Bilag

253-2020-123466 Bilag 1_Forslag til Lokalplan nr. 11.54 for Fripnejhem i Hundige Øst

253-2020-121508 Bilag 2_Forslag til kommuneplantillæg nr. 5

Bilag

Bilag 1_Forslag til Lokalplan nr. 11.54 for Fripnejhem i Hundige Øst

Bilag 2_Forslag til kommuneplantillæg nr. 5

Punkt 3: Konvertering og garantistillelse for Greve Boligselskab, afdeling 51

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. juni 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-3. anbefales.

Sagsfremstilling

3. Konvertering og garantistillelse for Greve Boligselskab, afdeling 51

Sagsnr.: 253-2020-53017 Dok.nr.: 253-2020-120210 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Jydske Bank har på vegne af Greve Boligselskab, afdeling 51, rettet henvendelse til administration og anmodet om godkendelse af en konvertering af tre lån i afdelingen, samt godkendelse af en garanti for et efterstående lån. Der er som nævnt tale om konvertering af tre lån i afdelingen. Et gammelt lån på 8.771.000 kr. til et nyt lån på 6.315.000. Et gammelt lån på 3.099.000 kr. til et nyt lån på 2.563.000 kr., og endelig et gammelt lån på 5.828.000 til et nyt lån på 4.186.000 kr. Derudover anmodes der om, at Greve Kommune fortsat vedstår en garanti på 100 % for et efterstående lån på 516.000 kr., og at kommunens pantebrev på oprindeligt 563.000 fremover vil respektere de tre nye lån i afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller

- 1. at der gives tilladelse til, konverteringen af et gammelt lån på 8.771.000 kr. til et nyt og lavere forrentet lån på 6.315.000, konverteringen af et gammelt lån på 3.099.000 kr. til et nyt og lavere forrentet lån på 2.563.000 kr., og endelig konvertering af et gammelt lån på 5.828.000 til et nyt og lavere forrentet lån på 4.186.000 kr.*
- 2. at Greve Kommune vedstår den tidligere givne kommunegaranti på 100 % for et efterstående lån på 516.000 kr., og*
- 3. at Greve Kommunes pantebrev på oprindeligt 563.000 kr. vil respektere de tre nye lån i afdelingen*

Sagsbeskrivelse

Jydske Bank har på vegne af Greve Boligselskab rettet henvendelse til administrationen og anmodet om, at Greve Kommunes godkender konverteringen af tre realkreditlån i Greve Boligselskab, afdeling 51.

De er administrationens vurdering, at det er en fornuftig økonomisk disposition, at foretage en konvertering af de tre realkreditlån. En konvertering af de tre lån vil betyde, at obligationsrestgælden øges en smule i afdelingen (under 400.000 kr.), men til gengæld, så vil ydelsen falde markant grundet den lavere rente, og ændringen i nutidsværdi er en betydelig besparelse på mere end 1,1 mio. kr.

Det er ydermere administrationens vurdering, at der heller ikke er betænkeligheder ved at vedstå kommunegarantien for lånet på 516.000 kr. og tilsagn om rykning af efterstående pantebrev på opr. 563.300 kr.

Ifølge lov om almene boliger § 29 kan udstedelsen af pantebreve, herunder ved konvertering af lån, i en ejendom tilhørende en almen boligorganisation kun ske med kommunalbestyrelsens samtykke.

Lånene omlægges i henhold til bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri § 5.

Omlægningen overholder § 5 i bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri. Afdelingen ønsker at konvertere lånene, fordi omlægningen vil give en besparelse med en lavere rente på de nye lån. Ved en konvertering af lånene bliver løbetiden ikke forlænget.

Det er en betingelse for konverteringen, at Greve Kommune vedstår garantien for det efterstående lån på 516.000 kr. Kommunens risiko på garantiene for det efterstående lån vil blive lidt mindre, fordi Greve Boligselskab efter konverteringen skal betale lidt mindre terminsydelser på de nye lån, der står foran i prioritets-rækken.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger m.v. § 29 og § 179

Bekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000 om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri §§ 5 – 10.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.