

REFERAT Plan- og Tryghedsudvalget d. 12-08-2025

Mødedato Tirsdag d. 12. august 2025 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Conni Bergendorff, Marc Genning, Hans-Jørgen Kirstein, Per Lund
Sørensen, Claus Dyremose, Mehmet Zeki Dogru, Kenneth Jerkel

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan nr. 11.60 for Ladestation med servicefunktioner ved Vejleåvej 103 i Hundige, igangsætte	4
Lokalplan nr. 14.60 for Boliger ved Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby, igangsættelse.....	8
Kommuneplantillæg nr. 3 - anden temarevision til Kommuneplan 2025 om rig natur og vedvarende	12
Helhedsplan for Greve Nord, fastsætte rammer og proces.....	18
Opfølgning på initiativretsforslag fra (C) vedr. ændring af Lokalplan 12.50 for Strandvejsområdet..	21
Styringsdialog og beslutning om fleksibel udlejning.....	24
Sydkystens Boligselskab SYD-BO, afdeling Enebærhegnet, godkendelse af Skema B.....	26
Sydkystens Boligselskab SYD-BO, afdeling Heimdals Kvarter, budgettvist.....	30
Mødekalender 2026 - Plan- og Tryghedsudvalget.....	32
Budgetopfølgning 1 (2025) - Plan- og Tryghedsudvalget.....	34
Orientering fra formanden/gensidig orientering.....	35
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	36
Plan- og Tryghedsudvalgets mødekalender 2025.....	37
Underskriftsark.....	38

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Lokalplan nr. 11.60 for Ladestation med servicefunktioner ved Vejleåvej 103 i Hundige, igangsættelse

24-010787

Beslutning

1.-3. Godkendt.

Udvalget takker for bemærkningerne fra Bystrategisk Råd.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Der fremlægges en ny igangsættelsessag for Lokalplan nr. 11.60 for ladestation med servicefunktioner ved Vejleåvej 103 i Hundige. Sagen beskriver planprincipper for lokalplanen, som vil danne grundlag for administrationens videre dialog med udvikler om udvikling af området. Administrationen vil på baggrund af udvalgets beslutning fortsætte arbejdet med Lokalplan nr. 11.60.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at igangsætning af Lokalplan nr. 11.60 for ladestation med servicefunktioner ved Vejleåvej 103 i Hundige godkendes,*
- 2. at de beskrevne planprincipper for lokalplanen, som skal danne grundlag for administrationens videre dialog med udvikler om lokalplanens indhold, godkendes, og*
- 3. at administrationens krav om, at udvikler yder mest mulig teknisk bistand til udarbejdelsen af forslag til Lokalplan nr. 11.60 godkendes.*

Sagsbeskrivelse

Baggrund

Plan- og Tryghedsudvalget igangsatte den 16. januar 2024 (pkt. 6) arbejdet med Lokalplan nr. 11.60 for servicefunktioner på Vejleåvej (jf. bilag 1 - side 1). Lokalplanområdet skulle anvendes til servicefunktion, såsom restaurant, tankstation og overnatning. De nye anvendelser skulle forsyne de omkringliggende erhvervsområder uden at tiltrække unødige mængder af trafik. F.eks. skulle ladestanderne primært være begrundet i behovet for at servicere kunder i lokalområdet.

Oversvømmelsesrisiko og restriktioner på bebyggelse

Lokalplanområdet, som er beliggende i landzone, er ikke udpeget med oversvømmelsesrisiko i den gældende kommuneplan, da udpegninger i det åbne land først vil indgå i den kommende kommuneplanrevision. Det pågående lokalplanarbejde har imidlertid påvist, at lokalplanområdets sydøstlige halvdel er særligt udsat for oversvømmelse ved skybrud. Desuden løber HOFOR's hovedledning tværs gennem området, hvorpå der ikke må bebygges. Samlet set begrænser det mulighederne for ny bebyggelse i området.

Nyt projekt for ladestation

Efter den første igangsættelsessag har udvikler været i dialog med virksomheden Clever, som ønsker at indgå et samarbejde med udvikler om etablering af omkring 40 ladepladser til person- og varebiler samt fire ladepladser til lastbiler (jf. bilag 1 - side 2 og 3).

Administrationen vurderer, at denne ændrede anvendelse samt de nye trafikforhold forudsætter en ny igangsættelsessag, hvilket Plan- og Tryghedsudvalget blev orienteret om på udvalgs mødet den 3. juni 2025 (pkt. 17).

Området i dag

Lokalplanområdet omfatter et ubebygget areal i landzone på ca. 14.000 m². Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af København-Ringstedbanen og mod øst af Vejleåvej. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Kildebrøndevej. Området syd for Kildebrøndevej er udlagt til transport- og distributionsvirksomheder (GDC I). Vest for Vejleåvej ligger Kildebrønde Industri, der i kommuneplanen er udlagt til produktionserhverv (jf. bilag 1 - side 2).

Planmæssige forhold

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 1E1, som giver mulighed for byggeri i op til tre etager og op til 12 meter samt en bebyggelsesprocent på 60. Der kan placeres erhverv i miljøklasse 1-3, hvilket svarer til anvendelser, som ikke, eller kun i begrænset omfang, har en miljøpåvirkning af omgivelserne. Den lave miljøklasse giver mulighed for at placere virksomheder, der servicere de omkringliggende erhvervsområder, men giver ikke mulighed for at placere produktions- eller transport- og distributionsvirksomheder.

Vurdering af trafikale konsekvenser ved en ny ladestation

I forbindelse med ønsket om etablering af en ladestation har Clever fremsendt et notat omkring kundegrundlag og trafikforventning, som konkluderer, at "*Det forventede kundegrundlag vil primært bestå af lastbiler, varebiler og personbiler hjemmehørende i erhvervsområdet Kildebrønde Industri (nord for Kildebrøndevej), Greve Distributionscenter (GDC), samt de nærmeste ejendomme beliggende på vestsiden af København-Ringstedbanen, hvoraf flere driver forskellige typer af erhverv. Det er dette geografiske område som vi har vurderet i denne analyse.*" (jf. bilag 2).

Administrationen har kendskab til, at virksomhederne i de omkringliggende erhvervsområder allerede opstiller egne ladestander til deres ansatte (til personbiler) samt kendskab til, at en ladestation også vil henvende sig til "udefrakommende" bilister. På den baggrund har administration fået udarbejdet en trafikanalyse via en rådgiver (jf. bilag 3).

Analysen har undersøgt de trafikale konsekvenser ved etablering af 40 ladepladser til person- og varebiler samt fire ladepladser til lastbiler. Analysen konkluderer, at mertrafikken primært vil komme fra motorvejen, og vil påvirke kapaciteten i de nærliggende kryds og rundkørsler negativt. Kapacitetsniveauet vurderes som kritisk i eftermiddagsmyldretiden på selve Vejleåvej. Det er kun kapaciteten op til rundkørslen ved Vejleåvej, som vurderes som særlig kritisk, men denne vurderes ligeledes som kritisk, selvom der ikke etableres ladepladser. Uden etableringen af ladepladser vil serviceniveauet for trafikbelastningen af rundkørslen ved Vejleåvej være "E", som defineres som "ustabil flow", hvor etableringen af ladepladser bringer trafikbelastningen til serviceniveau "F", som defineres som "store forsinkelser og kø".

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at der arbejdes med en trafikal løsning hvor udkørsel for person- og varebiler skal ske til Kildebrøndevej. Udkørsel for lastbiler skal ske til Vejleåvej. Udkørsel for person- og varebiler på Kildebrøndevej vil betyde, at trafikken i rundkørslen vil flyde bedre, da belastningen fra ladestationen ikke pålægges den allerede hårdt belastede Vejleåvej. Men det er samtidig administrationens vurdering, at serviceniveauet for trafikbelastningen på Vejleåvej vil blive forringet.

Trafikanalysen udarbejdet i forbindelse med helhedsplanen for 'Det indeklemte areal' viser, at der vil være behov for at etablere et lysreguleret kryds ved Kildebrøndevej og Vejleåvej for at imødekomme det øgede pres på kapaciteten ved en fuld udbygning af 'Det indeklemte areal' og byudviklingsprojekter omkring 'Det indeklemte areal'. Dette er en generel anbefaling uanset, om der etableres ladepladser eller ej i det pågældende område.

Principper for den nye lokalplan

Der har været en løbende dialog med udvikler, og på baggrund af denne har udvikler fremsendt en ønsket dispositionsplan for lokalplanområdet (jf. bilag 1 - side 3).

Hvis det ændrede ønske om anvendelse imødekommes, anbefaler administrationen, at der blive lagt vægt på nedenstående planprincipper, i det kommende lokalplanarbejde.

Anvendelse

Området skal anvendes til en ladestation til maksimalt 40 ladepladser til person-, vare- og lastbiler med mulighed for tilknyttet cafe og toiletbygning.

Udformning af ladestation og tilhørende bebyggelse

Ladestationen skal etableres i et "øjeformet" vejforløb. Skærmtage til ladestanderne skal opføres i en højde af maks. syv meter, og de tilhørende bygninger til ladestationen skal opføres i en højde af maks. seks meter. Bebyggelse og konstruktioner skal primært fremstå i træ, og tagflader skal så vidt muligt begrønnes.

Ind- og udkørselsforhold

Indkørsel til lokalplanområde for person-, vare- og lastbiler skal ske fra Vejleåvej, mens udkørsel for person- og varebiler skal ske til Kildebrønnevej. Udkørsel for lastbiler skal ske til Vejleåvej.

Grønne områder, beplantning og regnvandsbassin

Der skal etableres et grønt område i midten af det "øjeformede" vejforløb, mens regnvandsbassin skal etableres i lokalplanområdets nordlige del af hensyn til at sikre lokalplanområdet og naboer mod oversvømmelse.

Lokalplanområdets kanter skal tilpasses det omkringliggende miljø, f.eks. ved etablering af beplantningsbælter. Generelt skal beplantning bidrage til områdets biodiversitet ved f.eks. artsvalg og -variation.

Vibrationer fra og afstand til København-Ringstedbanen

Lokalplanområdet grænser op til København-Ringstedbanen. Ved placering af ladestation skal det undersøges, om krav til vibrationer og minimumsafstand til banen kan imødekommes.

Beskyttelse af grundvand

Lokalplanen ligger i et område med særlige grundvandsinteresser samt indvindingsoplandet til Hundige Kildeplads. Dette skal der tages hensyn ved planlægningen, så anvendelserne ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Der er med budget 2025-2028 afsat en pulje til etablering af infrastruktur i forbindelse med byudvikling. Der er endnu ikke regnet på, hvad de enkelte udviklingsprojekter vil koste for kommunen, da det afhænger af løsningen og hvad udvikleren skal betale.

Høring

Bystrategisk Råd har inden Plan- og Tryghedudvalgets behandling haft mulighed for at kommentere på de foreslåede planprincipper. Rådets høringssvar er vedlagt som bilag 4.

Tidsplan

- 3. og 4. kvartal 2025: Udarbejdelse af lokalplan og miljøvurdering
- 1. kvartal 2026: Forslag til lokalplanforslag og miljøvurdering sendes i offentlig høring
- 1. kvartal 2026: Vedtagelse af lokalplan

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej & Trafik, Maja Bagge Lillelund, deltager under punktet.

Bilag

Bilag 1. Lokalplanområde og projekt med ladestation

Bilag 2. Notat om kundegrundlag og trafikforventning fra Clever

Bilag 3. Trafikanalyse fra Artelia

Bilag 4- Høringsvar fra Bystrategisk Råd til igangsættelse af lokalplan 11.60

Punkt 3: Lokalplan nr. 14.60 for Boliger ved Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby, igangsættelse

23-011780

Beslutning

Sagen blev sendt tilbage til administrationen med henblik på:

At der maksimalt bygges i 1 plan.

At boligstørrelserne maksimalt er 55-105 kvm.

Udvalget ønsker, at udvikler planlægger med at etablere fortov.

Det undersøges, om det tilstødende boligområde har samme bebyggelsesprocent.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

I sagen skal der tages stilling til igangsættelse af udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for tæt-lav boliger ved Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby. Sagen beskriver derfor baggrund samt forslag til lokalplanafgrænsning og planprincipper for området. Sagen vil danne grundlag for administrationens videre dialog med udvikler om lokalplanlægningen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at igangsættelse af Tillæg til Kommuneplan 2021-2033 samt Lokalplan nr. 14.60 for boliger på Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby godkendes,*
- 2. at de beskrevne planprincipper for det nye kommuneplantillæg godkendes,*
- 3. at de beskrevne planprincipper for lokalplanen, som skal danne grundlag for administrationens videre dialog med udvikler om lokalplanens indhold, godkendes, og*
- 4. at kommunen stiller krav om, at bygherre yder mest mulig teknisk bistand til udarbejdelsen af forslag til Lokalplan nr. 14.60 (fx illustrationer til lokalplan, regnvandsnotat, støjberegning mv.) godkendes.*

Sagsbeskrivelse

Baggrund

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021-2033 på Byrådsmødet den 12. december 2022 (pkt. 43), blev det besluttet, at der skulle arbejdes videre med plangrundlaget (lokalplan og kommuneplantillæg) for boligudviklingsprojekter på Vesterbjerg 52 og 56, Greve Landsby.

Projektudvikler, som repræsenterer grundejere, har siden efteråret 2023 anmodet Greve Kommune om at få igangsat en lokalplan for Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby. Udvikler ønsker at opføre seniorvenlige boliger i form af tæt-lav boliger.

Fingerplanens bestemmelser om byudvikling af lokal karakter

Fingerplanen stiller krav om, at byudvikling som udgangspunkt skal foregå i fingerbyen, og at byudvikling i det øvrige hovedstadsområde (bl.a. i landzonen) skal være af lokal karakter.

Greve Kommune har tilbage i 2023 haft møde med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, hvor styrelsens tolkning af Fingerplanens bestemmelser om ”byudvikling af lokal karakter” blev drøftet i forhold til Greve Landsby. Desuden blev planlovens byvækstregler drøftet, som bl.a. handler om muligheden for at inddrage nye arealer til byvækst.

Da Greve Kommune allerede har en del arealudlæg, som endnu ikke er bebygget (bl.a. ved Rendebjergvej) skal kommunen kompensere en byudvikling ved Greve Landsby ved at tage byggemuligheder ud andre steder i kommunen. Dette kræver en politisk beslutning om hvilke arealer, der skal tages ud af kommuneplanens rammer. Administrationen vil senere fremlægge en sag om dette, og senest inden den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 14.60.

Styrelsen har også udmeldt, at de først tager stilling til, om et byudviklingsprojekt understøtter ”byudvikling af lokal karakter”, når et forslag til lokalplan sendes i høring, Styrelsen har desuden understreget, at antallet af boliger skal være begrundet i lokale behov. Det betyder, at antallet af nye boliger skal ses i sammenhæng med antallet af eksisterende boliger i landsbyen.

Udmeldingen fra styrelsen har dermed haft betydning for, hvor stort et område, som administrationen og udvikler har haft en videre dialog om frem til denne igangsættelsessag.

Området i dag

Lokalplanområdet ligger i landzone på grænsen af den vestlige del af Greve Landsby mod det åbne land.

Området omfatter et område på ca. 19.000 m² fordelt på matrikel nr. 30 c, Greve By, Greve, samt del af matrikel 1d, Greve By, Greve (jf. bilag 1). I lokalplanområdet ligger i dag en enkelt bolig med tilhørende landbrugsjord, som tænkes nedrevet ved ny anvendelse til tæt-lav boliger.

Øst mod Åtoftvænget samt mod nord er der gennemgående bevaringsværdige beplantningsbælter. Syd mod vejen Vesterbjerg og vest mod ejendommen Vesterbjerg 58 (Røde Kors Butik) er ligeledes rækker af samt enkelte fritstående bevaringsværdige træer.

Da lokalplanområdet ligger i landzone, er en kommende lokalplan til boliger på Vesterbjerg 52-56 i Greve Landsby således ikke i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplan. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg.

Seniorvenlige boliger

Administrationen er bekendt med, at en del borgere overvejer seniorvenlige boliger i deres kendte miljø, når de skal flytte fra deres parcelhus. Da der allerede i dag er en del familieboliger i Greve Landsby, så vil det være oplagt at tænke i nye seniorvenlige boliger til området.

En lokalplan kan ikke fastlægge, at et område kun må bruges til seniorboliger. Lokalplanen kan alene indeholde bestemmelser, der kan understøtte seniorvenlige boliger, bl.a. i form af bestemmelser om boligstørrelsen, vedligeholdelsesfrie materialer, mindre haver, adgangsforhold og fællesarealer. Dette udelukker dog ikke, at børnefamilier kan flytte ind i boligbebyggelsen.

Eksisterende planmæssige forhold

Området er i den gældende kommuneplan ikke omfattet af nogen kommuneplanramme, da området ligger i landzone.

Kommuneplantillæg nr. 2

Kommuneplantillæg nr. 2, som blev godkendt af Byrådet den 23. april 2025 (pkt. 25) fastsætter, at for tæt-lav bebyggelse skal den enkelte boligs grund være på mindst 150 m², forudsat at der er et fælles friareal på minimum 250 m² pr. bolig (eksklusive vejareal).

Kommuneplanramme for Greve Landsby

Mod øst grænser lokalplanområdet op til kommuneplanramme 2 BEL1 - Greve Landsby, som ligger i byzone.

Rammen er udover tæt-lav boligbebyggelse udlagt til åben-lav boligbebyggelse, landsbyområde og erhvervsområde.

For tæt-lav boligbebyggelse gælder, at de maks. må opføres i 1,5 etage med en maks. højde på 7,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 af det enkelte jordstykke.

Forslag til kommuneplantillæg

Administrationen foreslår en ny kommuneplanramme for projektområdet med næsten samme vilkår, som gælder for tæt-lav boliger i den gældende ramme 2BEL1 - Greve Landsby.

Dog anbefaler administrationen en maks. højde på 8,5 meter ved byggeri i 1½ etage (mod maks. 7,5 meter i rammen 2BEL1) med den begrundelse, at byggeriet, med den ekstra meter i højden, kan opføres med en større husbredde 8,5-9 meter, som er almindeligt i dag (da en del af bredden går til isolering af vægge mv.).

Den bevarende lokalplan 15.02 for Greve Landsby, som blev vedtaget tilbage i 1980, giver kun lov til smalle længehuse med en maks. husbredde på 7,20 meter og en dertil samlet højde på 7,50 meter. Dette kan administrationen ikke anbefale for dette nye område, hvor der er tale om rækkehuse.

Planprincipper for det nye kommuneplantillæg:

- Den generelle anvendelse er boliger
- Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse
- Maksimal bebyggelsesprocent er 40 af det enkelte jordstykke, Maksimale antal etager er 1½, og den maksimale højde er 8,5 meter
- Planlagt zone er byzone

Principper for den nye lokalplan

Der har været en løbende dialog med udvikler om en samlet disponering af lokalplanområdet forud for igangsættelsessagen.

Dialogen har drejet sig om disponering af en rækkehusbebyggelse og parkering i forhold til den eksisterende beplantning og terræn samt håndtering af regnvand. Udvikler er i den forbindelse særlig optaget af antallet af boliger samt størrelsen på boligerne og har fremsendt en ønsket dispositionsplan for lokalplanområdet (jf. bilag 1).

Det endelige antal boliger er ikke fastsat endnu, da det bl.a. kræver en nærmere præcisering af bebyggelsens krævede friarealer, afstande til eksisterende beplantning, samt krav og udformning af interne veje, parkering samt placering af regnvandsbassin.

I et kommende lokalplanarbejde anbefaler administrationen at der bliver lagt vægt på følgende planprincipper:

Byggeri

Varierede boligstørrelser med en tyngde på mellemstore boliger på ca. 80-100 m², og med varierede boliger i 1 plan og i 1½ etage, samt et fælleshus.

Facader med variation, facadespring og gavle med vinduespartier og/eller døråbninger mod det fri. Tage med saddeltage og mulighed for ensidige taghældninger, hvor det kan ses som en afrunding af Greve Landsby.

Ind- og udkørselsforhold, vej og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vesterbjerg, hovedparten af parkeringspladser anlægges mod Vesterbjerg, og langs bevaringsværdigt beplantningsbælte mod Åtoftevænget.

Grønne områder, beplantning og regnvandsbassin

Fælles friarealer udformes med henblik på ophold og aktivitetsmuligheder for primært seniorer.

Eksisterende beplantning øst mod Åtoftevænget samt nord mod åbne marker bevares som gennemgående beplantningsbælter, og dele af eksisterende beplantning og enkelte fritstående træer syd mod vejen Vesterbjerg og vest mod ejendommen Vesterbjerg 58 (Røde Kors Butik) bevares.

Regnvandsbassin placeres syd mod vejen Vesterbjerg for at sikre lokalplanområdet og naboer mod oversvømmelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har pt. ingen kendte økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Øvrige konsekvenser

Boligbyggeriet er ikke medtaget i Boligprogram 2025, som blev godkendt af Byrådet den 19. marts 2025 (pkt. 24). Boligprogrammet anvendes bl.a. som input til befolkningsprognosen, der igen danner grundlag for fremskrivning af budgettet og fremtidige kapacitetsbehov for f.eks. daginstitutioner, skoler og ældreboliger.

Hvis det er Greve-borgere, som fraflytter parcelhuset i f.eks. Greve Landsby, så kan det betyde, at nye børnefamilier kan flytte ind i de fraflyttede parcelhuse, og dette kan have betydning på kapaciteten på både skoler, vuggestuer og børnehaveområdet. Ligeledes kan det have betydning for kapaciteten, hvis det fx er børnefamilier, som flytter ind i den nye boligbebyggelse. Kommunen kan som nævnt under afsnittet om "Seniorvenlige boliger", ikke fastlægge, at et område kun må bruges til seniorboliger.

Høring

Bystrategisk Råd har inden Plan- og Tryghedudvalgets behandling haft mulighed for at kommentere på de foreslåede planprincipper. Rådets høringssvar er vedlagt som bilag 2.

Forhøring kommuneplantillæg

Det er frivilligt, om kommunen vil gennemføre forudgående offentlighed ved kommuneplanændringer, jf. Planlovens § 23 c. Grundet kommuneplantillæggets mindre omfang, vurderer administrationen ikke, at en forudgående offentlighed er nødvendigt. Forslaget til kommuneplantillægget skal fortsat i offentlig høring inden endelig vedtagelse.

Tidsplan

- 3. og 4. kvartal 2025: udarbejdelse af kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering
- 1. kvartal 2026: Forslag til kommuneplantillæg, lokalplanforslag og miljøvurdering sendes i offentlig høring
- 1. kvartal 2026: Vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej & Trafik, Maja Bagge Lillelund, deltager under punktet.

Bilag

Bilag 1. Lokalplanområde og skitseforslag, Vesterbjerg 52-56

Bilag 2- Høringssvar fra Bystrategisk Råd til igangsættelse af lokalplan 14.60

Punkt 4: Kommuneplantillæg nr. 3 - anden temarevision til Kommuneplan 2025 om rig natur og vedvarende energi, forslag

24-004043

Beslutning

1.-2. anbefales.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Sagen beskriver forslag til anden temarevision til Kommuneplan 2025 om "Rig natur og vedvarende energi". Byrådet skal beslutte, om forslaget til kommuneplantillægget med den tilhørende miljøvurdering skal sendes i offentlig høring, samt om der skal afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- 1. at det godkendes, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 - anden temarevision til Kommuneplan 2025 om 'Rig natur og vedvarende energi' (jf. bilag 1A og 1B) samt miljøvurderingen af planforslaget (jf. bilag 2) sendes i otte ugers offentlig høring, og*
- 2. at det godkendes, der i høringsperioden fra den 5. september til den 1. november 2025 afholdes et borgermøde med fokus på ændringerne i udpegningen til skovrejsning.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet igangsatte den 17. april 2024 (pkt. 28) arbejdet med kommuneplanrevisionen, der bygger på Planstrategi 2023, der blev vedtaget af Byrådet den 29. januar 2024 (pkt. 29). Jf. igangsættelsessagen revideres kommuneplanen delvist og efter de tre pejlemærker, som planstrategien omhandler, i følgende rækkefølge:

1. Boliger til hele livet
2. Rig natur og vedvarende energi
3. Trygge og sammenhængende lokalområder

Denne sag omhandler forslag til anden temarevision om 'Rig natur og vedvarende energi'.

Plan- og Tryghedsudvalget afholdt den 19. november 2024 og den 7. januar 2025 temamøder om omfanget af temarevisionen om 'Rig natur og vedvarende energi' på baggrund af indholdet i Planstrategi 2023. Temamøderne handlede om 'Natur i byen' og 'Arealanvendelse i det åbne land og vedvarende energi'.

Byrådet besluttede den 29. januar 2025 (pkt. 23) og den 19. marts 2025 (pkt. 23) at godkende indstillinger i de to opfølgende sager, der fulgte efter temamøderne. Afsnittene nedenfor gennemgår overordnet temarevisionens ændringsforslag på baggrund af arbejdet med emnerne.

Temarevision om 'Rig natur og vedvarende energi'

Temarevisionen udarbejdes som et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021, der indarbejdes i den digitale kommuneplan, når tillægget er endeligt vedtaget. Tillægget vil blive sendt i høring som et traditionelt kommuneplantillæg, som i høringsperioden kan tilgås via den digitale kommuneplan under fanen 'Tillæg' og via kommunens digitale høringsportal for digitale planer.

Tillægget kan ses digitalt ved at klikke på "Tillæg" øverst til højre og derefter "Kommuneplantillæg 3 - 2. temarevision til Kommuneplan 2025 om rig natur og vedvarende energi" via linket:

<https://greve.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?intern=t&TillaegId=32> ved at bruge brugernavnet: *Politiker* og kodeordet: *Kommuneplan2025*, eller via pdf (jf. bilag 1A).

Temarevisionen består af nedenstående ændringer:

Natur i byen

'Natur i byen' handler om mulighederne for at sikre det grønne og kvaliteten af det grønne i det bebyggede miljø. Det kan bl.a. udmøntes i form af rekreative rammer, begrønningsprocent i rammer samt retningslinjer for omfang, udformning og type af grønt forskellige steder - både i bolig- og erhvervsområder.

Rekreativ ramme

Forslaget indeholder en udvidelse af den rekreative kommuneplanramme, hvor Greve Museum ligger. Rammen foreslås udvidet ind i de omkringliggende erhvervsområder. En del af de erhvervsområder, der inddrages er i dag grønne områder, der er lokalplanlagt for i en eksisterende lokalplan, og/eller udpeget som beskyttet natur. Der fjernes dermed ikke byggemuligheder ved at lade områderne overgå til rekreativ anvendelse. Men der er også grønne områder, der ikke er lokalplanlagt for og/eller udpeget som beskyttet natur. Hvis de overgår til rekreativ anvendelse, så har det den konsekvens, at der ikke kan bygges på områderne. De ændrede rammer fremgår af bilag 4.

Forslaget understøtter en rekreativ og grøn overgang fra erhvervsområdet til Greve Skov og understøtter den rekreative forbindelse med sti gennem erhvervsområdet. Desuden vil det medvirke til, at Greve Museum er bedre sikret mod, at der ikke bygges helt tæt ved, og der er bedre mulighed for i fremtiden at anvende udearealerne omkring museet rekreativt.

Begrønningskrav i kommuneplanrammer

Administrationen har undersøgt muligheden for at sætte et begrønningskrav ind i kommuneplanrammerne (jf. bilag 3) og vurderer, at en begrønningsprocent vil være svær at administrere på kommuneplanniveau, da kommuneplanrammerne typisk indeholder flere forskellige anvendelser, såsom etageboliger og tæt-lav boliger. Desuden kan der være forskellige muligheder og behov for friarealer alt efter områdets placering i kommunen. Der er derfor ikke indsat krav til begrønningsprocent i kommuneplanens rammer.

Retningslinjer for de grønne områder

Med udgangspunkt i ovenstående foreslår administrationen i stedet, at den eksisterende retningslinje vedrørende fælles friarealer til etagebebyggelse revideres. Den revideres for at stille kvantitative krav til friarealernes omfang. Forslaget er, at der stilles krav om, at der skal udlægges friareal svarende til minimum 30 % af bebyggelsens etageareal. Som eksempel vil en bebyggelse på 10 lejligheder à 80 m² som minimum skulle have et udeareal på 240 m². Det kan have de konsekvenser, at der kan befastes mindre (f.eks. indkørsel, parkering og terrasser), og dermed at der kan bygges færre kvadratmeter.

Desuden tilføjes to nye underafsnit 'Bynatur og biodiversitet' og 'Bepantning og opholdsarealer'. I den gældende kommuneplan er der kun krav til biodiversitet og artsvariation ved planlægning af nye etageboligområder.

'Bynatur og biodiversitet' (jf. bilag 1A, s. 56) indeholder forslag til nye retningslinjer, som fastsætter krav til bevaring af eksisterende beplantning og planlægning for ny beplantning, hvor der lægges vægt på bl.a. arts- og årstidsvariation. Det betyder, at retningslinjerne stiller mere generelle krav til de grønne udearealer for alle typer af bebyggelse bl.a. også tæt-lav boliger.

'Bepantning og opholdsarealer' (jf. bilag 1A, s. 15) indeholder forslag til retningslinjer, som fastsætter krav til beplantning og friarealer i tilknytning til erhverv. De nye retningslinjer omhandler beplantningsbælter, opholdsarealer og begrønning af facader.

De nye retningslinjer for de grønne arealer både til erhverv og bolig kan medføre øgede udgifter for udvikler.

Arealanvendelse i det åbne land og vedvarende energi

'Arealanvendelse i det åbne land og vedvarende energi' handler om mulighederne for at opdatere udpegningen af vådområder og lavbundsjord på baggrund af nyt datagrundlag, udpege mere areal til skov, udvide Grønt Danmarkskort, udpege arealer til regnvandsbassiner, udpege oversvømmelsesrisiko i landzone og opdatere kravene for solenergi.

Lavbundsarealer

I den eksisterende kommuneplan er lavbundsarealer og vådområder udpeget på grundlag af ældre kortlægning, og udpegningerne vurderes ikke længere at være retvisende. I 2024 udgav Miljøstyrelsen i samarbejde med Aarhus Universitet en landsdækkende kortlægning af tørveholdige lavbundsarealer, som danner grundlag for administrationens nye udpegninger af lavbundsarealer.

I den gældende kommuneplan er der udpeget ét område som lavbundsareal, der kan genoprettes til vådområde. Med denne temarevision foreslås det, at fem etablerede og potentielle vådområder udpeges (jf. bilag 1A, s. 72). Herudover indeholder revisionen forslag til nye retningslinjer om lavbund og vådområder, som handler om, at der ikke kan bygges på lavbundsarealer, der er udpeget til at kunne genoprettes til vådområder, herunder også etablerede vådområder. Udpegningen til vådområde begrænser således arealets anvendelsesmuligheder.

Skovrejsning

Udpegningen til 'Skovrejsning ønsket' reduceres rundt om Roskilde Lufthavn grundet flysikkerheden. 'Skovrejsning ønsket' udvides ved Kildebrønde og på to mindre områder syd for Greve Landsby og langs motorvej ved Langagergård (jf. bilag 5, kort 2). Overordnet udvides 'skovrejsning ønsket' med 116,6 ha sammenlignet med den nuværende udpegning. Udvidelsen af 'Skovrejsning ønsket' er udlagt med de primære principper:

- At skoven skærmer erhvervsområderne (set fra det åbne land)
- At skoven ikke skaber visuelle barrierer til det fredede kulturlandskab
- At ny skov prioriteres i sammenhæng med eksisterende natur og skov
- At områder kan udpeges til skov, hvor den kulturhistoriske bevaringsværdig i forvejen er svækket grundet bebyggelse og tekniske anlæg

Byrådet protokollerede desuden på deres møde den 17. april, at: '*... området nord for krydset Tune Landevej /Greve Landevej også undersøges og muligheden for at ændre udpegningen fra uønsket til neutral.*'

Administrationen har undersøgt dette, og området, der foreslås som neutralområde (dvs. der kan opføres skov på området, men det må også godt anvendes til andet), kommer til at følge kommuneplanrammen omkring landsbyen, fredskov, vej og eksisterende skovrejsningsudpegning (jf. bilag 5, kort 3, sort markering syd for Greve Landsby).

Området er i den gældende kommuneplan udlagt som 'Skovrejsning uønsket', da der er en meget velbevaret fortstruktur mellem Toftegård, Bakkegård og Vestergård. Forten er det ubebyggede areal mellem gårdene, som vender ind mod landsbyen og som her følger åens forløb. De tre gårde har formentlig haft denne position i landskabet siden middelalderen.

Desuden foreslås der nye retningslinjer om skovrejsning, som handler om afstandskrav til nabobebyggelser og til tekniske anlæg samt om afstand til eksisterende vej- og allétræer - da Greve Kommune er karakteriseret ved at have rigtig mange vej- og allétræer. Der foreslås også en retningslinje om sammensætning af arter (jf. bilag 1A, s. 62), som kan håndhæves via den tilladelse, som private skal have til at rejse skov.

Udpegningen til skov begrænser arealets anvendelsesmuligheder. Hvis der opføres skov på kommunalt ejet jord, bliver en skov til fredskov, når den er over 0,5 ha, og der opstår en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge. Skovrejsning giver derfor begrænsninger i forhold til at opføre ny bebyggelse, master og lignende i nærheden.

Grønt Danmarkskort

De foreslåede ændringer af Grønt Danmarkskort bygger videre på den gældende kommuneplan - med et generelt fokus på at øge udpegningerne for at underbygge planstrategiens fokus på mere og bedre natur. Områder med bilag IV-arter er medtaget som naturområder uanset størrelse for at skabe et større fokus på beskyttelse af bilag-IV-arter. Der udlægges mere potentiel natur i form af et større område ved Roskilde Lufthavn, hvor skovrejsning ikke er muligt af hensyn til flysikkerheden. Grunden til, at området udpeges i Grønt Danmarkskort, er, at det er et vigtigt område for grundvandsdannelse, og derfor kan også anden natur end skov være med til at beskytte grundvandet mod forurening.

Derudover er der udlagt en buffer af potentiel natur langs vandløbene, der har til formål at forbedre vandløbenes kvalitet. Diger, der ikke er beskyttede, er tilføjet som potentielle økologiske forbindelser. Den fulde liste over datasættet, som foreslås at danne grundlag for udpegningerne findes i afsnittet 'Udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort' (jf. bilag 1A, s. 24-26).

Udpegningen kan begrænse områdernes anvendelsesmuligheder.

Klimatilpasning og regnvandsbassiner

Med udpegninger af KLAR Forsynings interesseområder for bassiner samt ændring af retningslinjer om regnvandshåndtering, konkretiseres kravene til regnvandshåndtering. Det bliver med udpegningen tydeligt, hvor der i fremtiden vil være behov for at anlægge bassiner. I dag er flere større arealer dækket af en særlig rammebestemmelse, som fremhæver et eventuelt behov for regnvandsbassiner. Som følge af de konkrete placeringsmuligheder på et retningslinjekort kan den særlige rammebestemmelse udgå af 20 kommuneplanrammer.

Ved de konkrete udpegninger begrænses områdets anvendelsesmuligheder, og de kan give mindre byggeret og mindre mulighed for befæstelse.

Gældende retningslinjer, der handler om klimatilpasning, er ændret i ordlyd af hensyn til forståelsen og er samtidig flyttet til et nyt afsnit, hvor også retningslinjekort for KLAR Forsynings bassiner fremgår. Der foreslås desuden nye retningslinjer med mere præcise krav til regnvandsbassinernes udformning, som handler om skråningsanlæg, og om de skal etableres som åbne eller lukkede bassiner (se bilag 1A, s. 42-44).

Oversvømmelse og erosion

Tidligere har kommuneplanen primært udpeget områder, som er i fare for oversvømmelse indenfor byzone samt nær eksisterende bebyggelse i landzone. Med denne revision udpeges nye områder i landzone, som er i fare for oversvømmelse ved kraftig nedbør. Desuden revideres udpegningen for oversvømmelsesrisiko ved kraftig nedbør i byzone på baggrund af data fra KLAR Forsyning. Udpegningen i byzone er ikke væsentligt ændret, men der er ændringer, hvor der f.eks. siden sidste udpegning er lavet klimatilpasning eller reovering af eksisterende system.

Den statistiske hændelse er fastholdt til at være en 100-årshændelse i byzone. I landzone er oversvømmelse udpeget på baggrund af lavninger i terrænet, hvor der er mere end 10 cm vand på terræn ved 100 mm nedbør. Retningslinjer og redegørelse er ændret og nogle steder forenklet for at lette forståelsen. Sikring til en 100-års-hændelse/skybrud gælder stadig, men der er tilføjet "på baggrund af et regnvandsnotat". De forebyggende tiltag er beskrevet bedre, og som noget nyt er der tilføjet, at de er "forudsætning for ibrugtagen". Retningslinjerne gælder også ved omdannelse af eksisterende områder og ikke kun ved nybyg. Dette kan medføre, at det er sværere at byudvikle i kommuneplanrammer, hvor der er udpeget oversvømmelsesrisiko, og det kan give mindre byggeret og mindre mulighed for befæstelse samt en øget udgift for udvikler. Til gengæld sikrer man områder fra oversvømmelse.

Udpegningerne, der viser risiko for stormflod og erosion, er uændrede, men retningslinjerne er forenklet for at lette forståelsen. Ved erosionsrisiko indeholder retningslinjen nu også et krav om sikring med naturbaserede løsninger (sandfodring, beplantning mv. - i stedet for betonmure og stenhøfder), ved ny planlægning eller nye projekter, hvor det er muligt (jf. bilag 1A, side 34).

Solenergianlæg

I juni 2024 trådte en ny bekendtgørelse vedrørende lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land i kraft. Bekendtgørelsen danner grundlag for de nye retningslinjer i temarevisionen, som sætter afstandskrav til naboer på 150 meter og stiller krav om multifunktionel arealanvendelse og afgrænsende beplantning rundt om projektområder, som er over 1 ha. Derudover er den gældende retningslinje om solenergianlæg på bygninger blevet revideret for at muliggøre vinklede solenergianlæg på "større, flade tage", hvis det vurderes, det ikke giver genevirkninger. I redegørelsen fremhæves, at der med denne retningslinje særligt er tænkt på erhvervsbygninger.

Miljøvurdering

Temarevisionen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, idet den fastlægger rammerne for senere anlægsprojekter og ændringer i arealanvendelse, der potentielt kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. Revisionen indeholder de ovenfor beskrevne udpegninger, retningslinjer og rammeændringer. Disse arealændringers påvirkning af omgivelserne beskrives og vurderes på et overordnet niveau i miljøvurderingen. Miljøvurderingen fremgår af bilag 2. Et kort resumé af miljøvurderingen kan læses i starten i afsnittet "Ikke-teknisk resumé". Den største ændring i temarevisionen er udpegningen til 'Skovrejsning ønsket', og denne ændring fylder derfor meget i miljøvurderingen. Nedenfor er fremhævet nogle af konsekvenserne ved de større naturudpegninger.

Overordnet set vil skovrejsning ændre kulturmiljøets fremtræden, da de kulturhistoriske træk sløres af skovene. Samlet set vurderes udpegningen til skovrejsning at være udformet, så der tages hensyn til Kildebrønde Kirke, som bevarer sin værdi som kulturhistorisk kendsgsmærke ved Kildebrønde Landsby. Udpegning af skovrejsningsområder vurderes ikke at forringe oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø. Overordnet set vil arealanvendelsesændringen fra opdyrket landbrugslandskab til skovrejsning ændre landskabets karakter. Det vurderes samlet set, at kommuneplantillæggets udpegninger af skovrejsningsområder og neutralområdet vil ændre landskabets

karakter inden for de udpegede områder. Udpegningerne er tilpasset, så der tages hensyn til landskabelige værdier. Påvirkningen fra kommuneplantillæggets skovrejsning vurderes at være begrænset, hvilket begrundes med landskabets nuværende karakter inden for udpegningerne. Påvirkningen vurderes at være af positiv betydning, når skoven reducerer eller fjerner udsyn til bybåndets markante erhvervsbebyggelse set fra det åbne land.

Skovudpegningen og udpegningen til potentielle vådområder vil have en positiv påvirkning på Greve Kommunes CO₂-regnskab. Vådområderne bidrager dog kun lidt, da kun et enkelt område er dyrket landbrugsjord i dag.

Udvidelsen af Grønt Danmarkskort med potentiel natur i nærheden af Roskilde Lufthavn er vigtig for grundvandet, da der ikke kan være skov grundet flysikkerheden. Det er ligeledes positivt for grundvandsdannelsen med en større udpegning til skov ved Kildebrønde. Dog er det ikke det største grundvandsdannende område, hvor der nu er udpeget skov, så påvirkningen er mindre. Den største grundvandsdannelse i området sker stadig i de fredede kulturlandskaber.

Samlet set er udpegningerne til mere natur (Grønt Danmarkskort, vådområder, skov) positivt for vandkvaliteten i overfladevande (åer, søer, moser) og godt for grundvandsdannelsen.

Lovgrundlag

Planloven og miljøvurderingsloven.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Øvrige konsekvenser

Hvis der reserveres flere arealer til natur, grønne områder og generelt flere ubefæstede arealer i byerne, kan dette mindske "varme-ø effekten" (at der er varmere i byen på grund af de mange belagte overflader).

Flere bynære rekreative områder eller naturområder kan give flere borgere lyst til og mulighed for at komme ud og bevæge sig.

Tætte bevoksninger kan også give en øget utryghed, og derfor er der behov for at indtænke tryghed i planlægningen af de grønne arealer med ændret beplantning.

Høring

Bystrategisk Råd har haft en beskrivelse af temarevisionens ændringer til kommentering i perioden fra den 2. juli til den 31. juli. Kommentarer fra Bystrategisk Råd er vedlagt (jf. bilag 6).

Natur og Miljørådet har vist særlig interesse for denne temarevision. Derfor vil de blive orienteret på deres møde i september om temarevisionens indhold, samt hvordan man indgiver høringssvar. Mødet ligger midt i høringsperioden.

Kommunens øvrige råd og nævn har ikke været inddraget i arbejdet med dette tema i kommuneplanrevisionen.

Kommunikation

I høringsperioden (ultimo september 2025) indstilles det at afholde et borgermøde, som primært vil handle om ændringerne i udpegningerne i det åbne land, særligt om mulighederne for skovrejsning. Der inviteres bredt ud, herunder til landsbylaug og relevante foreninger, men alle der har interesse kan deltage.

Tidsplan

- Høring af forslag og tilhørende miljøvurdering fra den 5. september til og med den 1. november 2025
- Borgermøde med fokus på skovrejsning i høringsperioden i september
- Endelig vedtagelse primo 2026

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej & Trafik, Maja Bagge Lillelund, deltager under punktet med et kort oplæg om indholdet i temarevisionen.

Bilag

Bilag 1A. Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 - anden temarevision om rig natur og vedvarende energi

Bilag 1B. Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 - Kommuneplanrammer

Bilag 2. Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 3- anden temarevision om rig natur og vedvarende energi

Bilag 3. Notat om begrønningsprocent i rammer

Bilag 4. Udvidelse af rekreativ ramme.

Bilag 5. Skovrejsning - nye udpegninger

Bilag 6. Bystrategisk Råds kommentarer til kommuneplantillæg nr. 3 - 2. temarevision om rig natur og vedvarende energi

Bilag 7. Præsentation til offentlig høring

Punkt 5: Helhedsplan for Greve Nord, fastsætte rammer og proces

25-004492

Beslutning

l.c. Scenarie 3 anbefales.

Udvalget takker for bemærkningerne fra Bystrategisk Råd.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet har i januar 2025 ønsket en sag om deltagelse i en helhedsplan for Askerød-området samt rammerne for en sådan helhedsplan. Udarbejdelse af en helhedsplan har til formål at sætte fokus på den fysiske udvikling af området med henblik på at gøre Askerød-området til et attraktivt boligområde, der ikke optræder på regeringens lister over udsatte boligområder. Byrådet skal med sagen tage stilling til, om kommunen skal indgå i et samarbejde med BO-VEST omkring en helhedsplan for Askerød-området samt den geografiske afgrænsning af helhedsplanen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at administrationen indgår i et samarbejde med BO-VEST omkring udarbejdelse af en helhedsplan for udvikling af Askerød-området med udgangspunkt i:
 - a. Scenarie 1, eller
 - b. Scenarie 2, eller
 - c. Scenarie 3.

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 29. januar 2025 (pkt. 20), at administrationen fremlægger en sag til beslutning om deltagelse i en helhedsplan og rammerne for en sådan.

Administrationen og BO-VEST har drøftet Askerøds status som parallelsamfund og risikoen for, at området bliver et omdannelsesområde 1. december 2026. Hvis udviklingen ikke vendes, risikerer boligområdet at blive underlagt lovgivning, der kræver nedlæggelse af store dele af bygningsmassen som almene familieboliger. Det betyder, at der højst må være 40 % almene familieboliger i området i 2030, og det vil få alvorlige konsekvenser for både beboere, boligorganisation og lokalområde.

Der samarbejdes i forvejen om at skabe den rette udvikling i området blandt andet via den boligsociale helhedsplan og gennem aftaler om 100 % kommunal boliganvisning.

BO-VEST og bestyrelsen i Vridsløselille Andelsforening vil med en fysisk helhedsplan lave en gennearbejdet plan for en mulig fysisk udvikling i Askerød-området og udtrykker ønske om, at planen udarbejdes i tæt samspil med kommunen og andre relevante aktører, så planen ikke alene omfatter selve Askerød-bebyggelsen, men også skaber sammenhænge og forbindelser til det samlede område i Hundige.

Byrådet skal tage stilling til, om de ønsker at indgå et samarbejde med BO-VEST omkring en helhedsplan (fysisk udviklingsplan) for Askerød-området, og hvor stort et område helhedsplanen skal omfatte.

For at kunne konkretisere rammerne for en fælles helhedsplan foreslås tre scenarier, der afspejler forskellige geografiske afgrænsninger og ambitionsniveauer. I de enkelte scenarier beskrives dels planområdet (hvor der fokuseres på de største forandringer og investeringer, herunder fysiske omdannelser og nye funktioner) - og dels fokusområdet (hvor der

fokuseres på opkoblinger til planområdet gennem mindre infrastrukturelle forbedringer og forbindelser til det omkringliggende bymiljø). Se scenariernes fysiske afgrænsning i bilag 1. I de enkelte scenarier kan der også indtænkes andre fysiske tiltag, som kan være med til at forskønne de enkelte områder og øge trygheden.

Scenarie 1: Fokus på Askerød - lokal forankring, transformation og fysisk sammenhæng

Planområdet vil inkludere Askerød samt de interne færdsels- og adgangsarealer, der er kommunalt ejede. Derudover vil der være et fokusområde, der inkluderer de tilstødende vejarealer på Anders Plougs Allé, Godsvej og Hundigevej samt stiforbindelser og adgangsveje til WAVES og villakvarteret vest for Askerød (Grundejerforeningen Hundigegård).

Formålet med scenarie 1 vil være at sikre de mest basale forudsætninger for forandring i Askerød - herunder forbedret adgang, integration med den omgivende bystruktur og udvikling af nærmiljøets infrastruktur. Det er en forudsætning for at kunne nedbringe barrierer til den omgivende by, at de interne kommunale veje inddrages i en fælles helhedsplan.

Scenarie 2: Det nære område - kobling til boliger, kommunale institutioner og uderum

Planområdet for scenarie 2 indeholder scenarie 1 samt Sundhedshuset og Bugtskolen. Derudover vil der være et fokusområde, der inkluderer Gudekvarteret, Klyngen og Søjlegården. Her kan man arbejde bredere med både boliger, kommunale funktioner og med uderum.

Formålet med scenarie 2 vil være at arbejde med sammenhæng mellem boliger og velfærd - styrke uddannelses- og opvækstvilkår, samt skabe mulighed for samspil mellem almene og øvrige boligområder i nærområdet. Dette scenarie åbner for mere vidtrækkende ændringer i funktioner og boligformer.

Scenarie 3: Det samlede byområde - transformation af en bydel

Planområdet for scenarie 3 indeholder scenarie 1 og 2, samt indkøbscentret WAVES. Derudover vil der være et fokusområde, der inkluderer Gersagerparken samt de øvrige ejere og arealer afgrænset af Anders Plougs Allé, Hundige Stationsvej, Hundige Centervej og Godsvej.

Formålet med scenarie 3 vil være at tilvejebringe grundlag for en samlet byudviklingsstrategi i Hundige, med integration af boliger, velfærdsfunktioner, erhverv og detailhandel. Dette scenarie rummer mulighed for transformation af større sammenhænge med bred partnerinddragelse og langsigtede investeringer. Herunder også byrummet omkring kommunens kulturinstitutioner Portalen og biblioteket. Det rummer samtidig det største potentiale for at løfte Hundige samlet set og forbedre områdets byliv, tryghed og omdømme.

Organisering

Afhængigt af valgt scenarie, vil der være forskellige aktører og interessenter, der skal inddrages i arbejdet med helhedsplanen. Administrationen og BO-VEST foreslår, at der etableres en styregruppe og en projektarbejdsgruppe – begge på tværs af BO-VEST og Greve Kommune, samt en følgegruppe bestående af beboere i Askerød og potentielt andre boligområder samt kommercielle og kommunale aktører og interessenter.

Lovgrundlag

Almenboligloven.

Økonomiske konsekvenser

Rådgiverudgifter

Forslag til en helhedsplan vil blive udarbejdet sammen med BO-VEST og Vridsløselille Andelsforening. Der skal tilkøbes rådgiver til arbejdet med bl.a. volumenstudier og skitsering.

Vridsløselille Andelsforening har indledningsvist bevilget 500.000 kr. af deres egen dispositionsfond til at få samlet og konkretiseret mulige tiltag til helhedsplanen indenfor afdelingens egne matrikler.

Administrationen vurderer, at Greve Kommunes udgifter til en fælles helhedsplan vil være omkring 200-300.000 kr. (afhængig af valgt scenarie). Disse midler kan finansieres fra byudviklingspuljen.

Anlægsudgifter

For at realisere helhedsplanen er der også behov for anlægsmidler. BO-VEST er meget tydelige på, at hvis det skal være muligt at søge puljemidler, så skal området have en vis størrelse, hvilket for scenarie 2 eller 3, mens det kan være sværere at søge puljemidler ift. scenarie 1.

Afhængigt af det valgte scenarie vil der være anlægsprojekter af forskellig størrelsesorden. Dette vil fremgå af helhedsplanen. Kommunens finansiering vil skulle besluttes via bruttoanlægsforslag til en kommende budgetlægning.

Øvrige konsekvenser

Helhedsplanen er et af flere tiltag, der skal løfte området både socialt og sundhedsmæssigt.

Høring

Sagen er sendt i høring hos Bystrategisk Råd den 3. juli 2025 med frist den 30. juli 2025. Deres høringssvar er vedlagt som bilag 2.

Tidsplan

4. kvartal 2025: Arbejdet med helhedsplanen i samarbejde med BO-VEST og Vridsløselille Andelsforening starter. Herunder inddragelse af beboerne og relevante aktører i planområdet. Helhedsplan udarbejdes i et samarbejde ml. Greve Kommune, BO-VEST og Vridsløselille Andelsforening.

1. kvartal 2026: Konkretisering af helhedsplanen (inden den færdiggøres som forslag) fremlægges på et temamøde i Plan- og Tryghedsudvalget. BO-VEST og Vridsløselille Andelsforening kommer og præsenterer nogle forskellige bud på retning ift. helhedsplanen.

2. kvartal 2026: Forslag til helhedsplanen fremlægges for Byrådet samt stillingtagen til økonomi (bruttoanlægsforslag)

3. kvartal 2026: Der kan afsættes midler i budget 2027-2030 til anlæg.

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej & Trafik, Maja Bagge Lillelund, deltager under punktet.

Bilag

Bilag 1. Kort over scenarier

Bilag 2. Bystrategisk Råds kommentarer til scenarier for Helhedsplan for Greve Nord

Punkt 6: Opfølgning på initiativretsforslag fra (C) vedr. ændring af Lokalplan 12.50 for Strandvejsområdet

25-007033

Beslutning

(V) fremsatte følgende ændringsforslag til beslutning vedr. indstillingspunkt 1:

(V) foreslår en bred borgerinddragelse med et borgermøde forud for beslutning om en igangsættelse.

For stemte (V).

Imod stemte (Ø), (C), (A) og Hans-Jørgen Kirstein (UP2).

1.-2. Godkendt.

3. Godkendt med bemærkning om, at der fremlægges forslag om finansiering til ressourcer på plan- og byggesagsområdet.

4. Godkendt.

1.-4. (V) stemmer imod med bemærkning om, at der ønskes en bred borgerinddragelse for at sikre et grundigt arbejde for en ny lokalplan.

(V) ønsker sagen indbragt til afgørelse i Byrådet.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Byrådet har på mødet den 28. maj 2025 (pkt. 8) besluttet at oversende et initiativretsforslag vedrørende ændring af Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet til behandling i Plan- og Tryghedsudvalget. I sagen beskrives initiativretsforslaget kort, og udvalget skal beslutte, om administrationen skal igangsætte arbejdet med en ny lokalplan for Strandvejsområdet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det besluttes, om der ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet om:
 - a. bestemmelser til direkte regulering af tagterasser
 - b. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
 - c. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
 - d. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.
2. at det besluttes, om administrationen fremover skal fremlægge følgende byggeansøgninger inden for lokalplan 12.50 for udvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:
 - a. tagterrasser
 - b. dobbelthuse og rækkehuse
 - c. ændringer på udnyttet tagetager
 - d. tilbygninger o.l. der giver øget bebyggelsesprocent
3. at det besluttes, om der skal findes finansiering til ressourcer på plan- og byggesagsområdet, eller om andre lokalplaner skal nedprioriteres på et senere møde samt byggesagsbehandlingstiden må stige yderligere, og
4. at det godkendes, at der hermed er gjort op med initiativretsforslaget.

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 28. maj 2025 (pkt. 8) at lade et initiativretsforslag fra Det Konservative Folkeparti (jf. bilag 1) vedrørende ændring af Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet behandle i Plan- og Tryghedsudvalget.

Formålet med en ny lokalplan skal jf. forslaget være:

- At sikre en ensartet og fair regulering af tagterrasser - i tråd med gældende regler for altaner.
- At indføre skrå højdegrænseplaner i lokalplanens bestemmelser - ikke blot med henvisning til BR18.
- At styrke beskyttelsen af naboers privatliv og reducere indbliksgener.
- At undgå utilsigtet fortætning og juridisk præcedens, der underminerer lokalplanens formål.

Initiativretsforslaget indeholder en række konkrete forslag til nye bestemmelser vedr. tagterrasser, skrå højdegrænseplan og etagebegrebet.

Konsekvenser for byggerier i Strandvejsområdet frem til et forslag er sendt i høring

Hvis udvalget beslutter, at der skal arbejdes for en ny lokalplan for Strandvejsområdet, skal det besluttes, hvad der skal ske med byggeansøgninger i området frem til et forslag til en ny lokalplan sendes i høring.

Kommunen kan nedlægge forbud efter planlovens §14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udløber, bortfalder forbuddet.

Udvalget har derfor mulighed for med et forbud efter planlovens §14 at standse en byggeansøgning med henblik på inden et år at udarbejde et forslag til en ny lokalplan, der forhindrer byggeriet.

Udvalget skal derfor beslutte, hvilke typer af byggeansøgninger udvalget ønsker fremlagt til politisk behandling med henblik på at søge at standse byggeriet, frem til der evt. vedtages en ny lokalplan, der ikke længere muliggør byggeriet.

Når der er udarbejdet et forslag

Når udvalget har besluttet forslaget til en ny lokalplan, og denne er sendt i høring, skal alle byggerier der risikerer at foregribe lokalplanen sættes i bero. Det betyder i praksis, at der ikke kan foregå byggesagsbehandling i området i perioden fra lokalplanen er sendt i høring og frem til den nye lokalplan er vedtaget.

Lovgrundlag

Planloven.

I henhold til planlovens §14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft mulighed for ved lokalplanlægning at vurdere, om der er behov for at ændre plangrundlag for området.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Øvrige konsekvenser

Det må forventes at have stor betydning for byggesagsområdet, sagsbehandlingstid mv., hvis det besluttes at fremlægge alle de nævnte byggeansøgninger til politisk behandling.

Hvis det besluttes at revidere lokalplanen for strandvejsområdet, bliver det nødvendigt enten at prioritere arbejdet i forhold til andre lokalplaner på et senere møde eller at afsætte finansiering til nye ressourcer til opgaven og vente med at igangsætte til omkring november 2025, hvor de nye ressourcer kan være ansat. Administrationen anbefaler da, at der både afsættes ekstra ressourcer til både byggesagsbehandling og planlægning.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Tidsplan

Hvis det besluttes at igangsætte revision af strandvejslokalplanen og prioritere den nu, med de ressourcer det vil kræve, kan en positiv forventning til en tidsplan se således ud:

Nu -2. kv. 2026	Alle byggeansøgninger fremlægges jf. den besluttede afgrænsning
4. kv. 2025	Andre lokalplaner nedprioriteres og ny lokalplan samt proces igangsættes
4. kv. 2025	Opstart på borgerinvolvering
2. kv. 2026	Forslag til ny lokalplan for Strandvejsområdet
3. kv. 2026	Ny lokalplan for Strandvejsområdet

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej & Trafik, Maja Bagge Lillelund, deltager under punktet.

Bilag

Bilag 1. Initiativretsforslag fra Det Konservative Folkeparti til ændring af Lokalplan 12.50 for Strandvejsområdet i Greve Kommune

Punkt 7: Styringsdialog og beslutning om fleksibel udlejning

25-007472

Beslutning

1. Orienteringen blev taget til efterretning.

2.-3. anbefales. Imod stemte (Ø).

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune og de almene boligselskaber har holdt det årlige styringsdialogmøde. På mødet blev der fulgt op på rammeaftalen om strategisk udlejning og anvisning af almene familieboliger. Parterne drøftede desuden ønsker til justering af aftalen. Udvalget skal tage stilling et konkret ønske fra Vridsløselille Andelsforening om at afvige rammeaftalen, hvad angår procenten for fleksibel udlejning i boligafdelingen "Grønningen".

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at orienteringen om styringsdialogmødet og drøftelsen af rammeaftalen tages til efterretning,*
- 2. det godkendes, at administrationen udarbejder et oplæg til justering af rammeaftalen, og*
- 3. at ønsket om at fastholde procenten for fleksibel udlejning på 80 % i Grønningen godkendes.*

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune og de almene boligorganisationer har holdt det årlige styringsdialogmøde den 23. juni 2025. På mødet blev der fulgt op på rammeaftalen om strategisk udlejning og anvisning af almene familieboliger, og herunder på, om udviklingen i beboersammensætningen giver anledning til justering af procenterne for fleksibel udlejning og kommunal anvisning.

Rammeaftalen er godkendt i Plan- og Tryghedsudvalget den 19. marts 2024, pkt. 2 og trådte i kraft i juli 2024. Aftalen gælder til juli i 2027 medmindre parterne aftaler andet. Rammeaftalen er vedlagt som bilag 1, og referatet fra mødet som bilag 2.

Ønsker til justering af rammeaftalen

På mødet drøftede parterne et ønske fra kommunen om at indarbejde mere "automatik" i rammeaftalen, så justering af de forskellige procenter sker på en mere smidig og dynamisk måde. Boligorganisationerne havde i den forbindelse et ønske om at indbygge en form for "buffer", så justeringer sker på et solidt, kontinuerligt datagrundlag og ikke med afsæt i små/kortvarige udsving i udviklingen. Se evt. mere i referatet i bilag 2.

Hvis det godkendes, vil administrationen udarbejde et oplæg til, hvordan mere automatiske justeringer kan implementeres og lægge en sag op til Plan- og Tryghedsudvalg i efteråret 2025.

Afvielser fra rammeaftalen

Boligafdelingen Grønningen, der hører under Vridsløselille Andelsforening, er inde i en positiv udvikling, hvad angår beboersammensætningen. Det betyder, at de skifter kategori fra gul til grøn, og at procenten for kommunal boliganvisning konsekvensændres fra 11 til 17 % jf. rammeaftalens punkt 5. Den positive udvikling betyder også, at procenten for fleksibel udlejning skal ligge i intervallet 0 – 79 % jf. rammeaftalens punkt 4. Boligorganisationen ønsker imidlertid at fastholde procenten for fleksibel udlejning på 80 % begrundet i et ønske om at fastholde den positive udvikling.

Afvielser fra rammeaftalen skal jf. den nugældende proces godkendes politisk. Derfor skal udvalget nu tage stilling til ønsket.

Begrundelse for administrationens indstilling

Administrationen indstiller, at Vridsløselille Andelsforenings ønske om at fastholde procenten for fleksibel udlejning på 80 % i Grønningen godkendes. Indstillingen skal ses i lyset af den (evt.) kommende drøftelse og justering af rammeaftalen.

Lovgrundlag

Almenboligloven §§ 59 og 164.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Kommunikation

Udvalgets beslutning vil blive kommunikeret videre til styringsdialogens parter med begrundelse i den (evt.) kommende drøftelse af rammeaftalen og ønsket om at sikre stabilitet i reglerne for udlejning og anvisning af almene familieboliger i Greve Kommune.

Bilag

Bilag 1. Rammeaftale om udlejning og anvisning af almene boliger i Greve Kommune

Bilag 2. Referat af Styringsdialogmødet den 23. juni 2025

Punkt 8: Sydkystens Boligselskab SYD-BO, afdeling Enebærhegnet, godkendelse af Skema B

23-009098

Beslutning

1.-4. anbefales.

(A) undlader.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

KAB ansøger som forretningsfører for Sydkystens Boligselskab SYD-BO (herefter: "Boligorganisationen") om godkendelse af Skema B for helhedsplan vedrørende renovering af 105 almene boliger i afdelingen Enebærhegnet med et samlet beløb på 160.981.005 kr., den øgede regaranti, og den deraf følgende huslejestigning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at Skema B for det støttede, jf. bilag 1 og for det ustøttede projekt, jf. bilag 2 vedrørende helhedsplanen for renovering af Enebærhegnet med en samlet anskaffelsessum på 160.981.005 kr. godkendes,*
- 2. at der gives kommunal garanti på 88,5 % af et støttet lån på 83.422.941 kr., hvor Landsbyggefonden garanterer for 50 % af, hvad kommunen måtte betale under sin garanti,*
- 3. at tillægsbevilling til kapitalindskudslån på 0,2 mio. kr. i 2028, der finansieres af kassen, godkendes, og*
- 4. at godkende at vilkåret ved Skema A om fastholdelse af huslejeniveauet bortfalder.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 19. december 2016 (pkt. 34) helhedsplan og Skema A for renovering af 105 almene boliger i afdelingen Enebærhegnet med anslåede udgifter på 111.016.290 kr. (herefter: "projektet"), jf. bilag 3. Der blev stillet vilkår om, at projektet ikke måtte medføre huslejestigning. Greve Kommune stillede regaranti for 88,5% af lånet og medfinansierede 1/5 af kapitaltilførslen på i alt 1 mio. kr. til projektets gennemførelse.

Projektet blev ikke udbudt grundet stigende inflation kombineret med høj byggeaktivitet i byggebranchen. Projektet er også ændret i forhold til det, der blev godkendt ved Skema A i samarbejde med Landsbyggefonden. Det er både ændret, fordi boligorganisationen konstaterede, at vandrør og dele af fjernvarmerørene i krybekælderen er begyndt at lække, tilpasset udviklingen og visse arbejder er udtaget for at tilpasse økonomien, ligesom det er aftalt med Landsbyggefonden, at man kan undlade at oprette tilgængelighedsboliger. Den overordnede udbudte projektbeskrivelse for renoveringen er beskrevet i bilag 4.

Organisationsbestyrelsen godkendte det nye grundlag for Skema B den 27. januar 2025, bilag 5 og Afdelingsmødet (beboerne) godkendte Skema B på et ekstraordinært møde den 19. marts 2025, jf. bilag 6 og 7.

Administrationen vurderer, at projektet fortsat har den fornødne økonomi, rimelig huslejestigning og beboerdemokratisk indflydelse til at være i overensstemmelse med almenboligloven. Derudover er det administrationens vurdering, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige overfor en bred kreds af boligsøgende.

Om projektet

Ejendommen er opført i 1987 med et samlet bruttoetageareal på 7.662 m², og har i mange år oplevet nedbrud og svigt, der ligger ud over den forventelige opretning og vedligeholdelse.

Det samlede projekt er nu opdelt på:

1. Opretningsarbejder
2. Moderniseringsarbejder
3. Vedligeholdelsesarbejder

For Klimaskærmen, vil der ske; brandsikring af lette facader, fugtsikring og lukning af tagfod, udskiftning af yderdøre og vinduer, særligt tiltag ved vindueslysninger – kuldebro/skimmel, tætning af dampspærre og ventilering af tagrum, krybekælder ventilering – svanehal, Dampspærre i krybekælderdek, Vindspærre under krybekælderdek inkl. isolering og nyt trægulv.

For Indeklima, vil der ske; indvendig skimmelsvampesanering og balanceret ventilation.

For Badeværelser, vil der ske; renovering af badeværelser ifm. nyt terrændæk i stue/1.sal, etablering af terrændæk for tunge badeværelser, og deraf følgearbejder: gruppetavler, vægge og køkkener, el og malerarbejder – entre, døre og badeværelser.

For VVS-installationer, vil der ske: VVS-installationer i forbindelse med badeværelser.

Uddybende beskrivelse af de forskellige initiativer, samt de arbejder der ikke længere er en del af projektet fremgår af bilag 8. Det er vurderet, arbejderne kan opnå byggetilladelse, jf. bilag 9.

Anlægsøkonomi

Det samlede projekt består herefter af et opretningsprojekt med støtte fra Landsbygefonden som udgør 83.422.941 kr. mod tidligere 77.933.227 kr. samt to projekter; moderniseringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, der gennemføres med ustøttede lån, se bilag 10, hvilket betyder at det samlede projekt er steget fra 111.016.290 kr. til 160.981.005 kr.

	Skema A	Skema B
Entrepriseudgifter i alt	86.974.000 kr.	105.676.498 kr.
Administrative omkostninger	29.223.063 kr.	53.644.697 kr.
Gebyrer	1.209.000 kr.	1.659.810 kr.
Samlet anskaffelsessum	111.016.290 kr.	160.981.005 kr.

Finansiering og Kommunalgaranti

For så vidt angår de stigende omkostninger til den ustøttede del af budgettet har boligselskabet besluttet at give et årligt tilskud på 1,35 mio. kr. de næste 30 år. Midlerne tages fra selskabets dispositionsfond, jf. bilag 5.

Landsbygefonden har accepteret at opstarte driftsstøtte på 2,6 mio. kr. pr. år fra 2017, jf. bilag 11. Aftrapningen af driftsstøtten opstartes fra 2021 med 9 kr. pr. m² pr. år frem til 2026, og tages af reguleringskontoen, jf. bilag 12. Herefter bliver aftrapningen afviklet over Enebærhøgnetts eget driftsbudget, jf. bilag 13 og 14.

Boligorganisationen anmoder om, at Greve Kommune stiller samme regaranti 88,5 % for det nye lån, så projektets finansiering forsat er på plads og kan gennemføres. Greve Kommune er ikke forpligtet til at det tidligere stillede garantibeløb, men sker det ikke, kan det have konsekvenser for huslejstigningen.

	Skema A	Skema B
Realkredit 30 år/LBF-støttede lån	77.993.227 kr.	83.422.941 kr.
Anden låntype/Annuitet 30 år	29.223.063 kr.	59.008.064 kr.
Brug af reguleringskonto	0 kr.	13.500.000 kr.

Frie henlæggelsesmidler	0 kr.	1.250.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	2.100.000 kr.	2.100.000 kr.
LBF egen trækningsret	700.000 kr.	700.000 kr.
Samlet finansiering	111.016.290 kr.	160.981.005 kr.

Huslejekonsekvens

Uanset både boligorganisationen, og LBF's supplerende bidrag vil projekts ændringer og den almindelige prisudvikling siden godkendelsen af Skema A medføre huslejestigning, som beboerne har accepteret. Den gennemsnitlige huslejestigning er på 18,59 % og medfører et huslejeniveau på 1.379 kr. pr. m². Boligorganisationen forventer ikke, at det medfører fraflytninger eller tomme lejemål.

Lovgrundlag

Kommunestyrelsesloven § 41, stk. 1 og Almenboligloven § 28 og § 37, samt Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 79.

Økonomiske konsekvenser

Byrådet godkendte den 19. december 2016 pkt. 34, at der kunne ydes et rente- og afdragsfrit kapitalindskudslån på i alt 0,2 mio. kr. til Sydkystens Boligselskab, finansieret af kassen. Bevillingen blev imidlertid ikke udmøntet og er i mellemtiden tilbageført til kassen. Med denne sag gives der derfor en tillægsbevilling til kapitalindskudslånet på 0,2 mio. kr. i 2028, som finansieres af kassen, i overensstemmelse med den oprindelige politiske beslutning.

Det indstilles samtidig, at Greve Kommune stiller en kommunal garanti for 88,5 % af et støttet lån på 83,4 mio. kr., svarende til 73,8 mio. kr. Af dette beløb regaranterer Landsbyggefonden for 50 %, hvilket reducerer kommunens reelle økonomiske risiko betydeligt. Kommunens garantistillelse medfører således kun en begrænset økonomisk eksponering uden en direkte udgift, men indebærer en potentiel forpligtelse i tilfælde af misligholdelse.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1, Skema B, støttet renovering

Bilag 2, Skema B, ustøttet renovering

Bilag 3, Byrådsmødet 19. december 2016

Bilag 4, Projektforslag 12.03.2025

Bilag 5, OBs godkendelse, Projekt og tilskud reguleringskonto, dat. 27.01.2025

Bilag 6, Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde 19. marts 2025

Bilag 7, Folder med oplysningsmateriale for beboerafstemningen

Bilag 8, Aktivitetsliste Skema B LBF

Bilag 9, Enebærhegnet. Notat-Byggeandragende. 31.07.2025

Bilag 10, Finansieringsbudget og huslejekonsekvens samlet projekt.

Bilag 12, E-mail fra LBF-økonomi forudsætninger, dat. 30.09.2024

Bilag 13, Reguleringskonto opgørelse for 2017 - 2026

Bilag 14, Budget for Enebærhegnet 2024

Bilag 15, Budget for Enebærhegnet 2025

Punkt 9: Sydkystens Boligselskab SYD-BO, afdeling Heimdals Kvarter, budgettvist

24-011048

Beslutning

Anbefales.

(A) og (Ø) undlader.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Boligorganisationen Sydkystens Boligselskab, SYD-BO har en boligafdeling; Heimdals Kvarter, som ikke godkendte det fremlagte budget 2025 for afdelingen. Boligorganisationens bestyrelse fastholdt efterfølgende budgettet. Ved en sådan uenighed følger det af almenboligloven, at tvisten skal forelægges byrådet i tilsynskommunen, som herefter træffer den endelige administrative afgørelse om budgettet skal godkendes.

Indstilling

Administrationen indstiller, at budgettet for 2025 for Heimdals Kvarter, godkendes.

Sagsbeskrivelse

Budgettet for 2025 blev på et afdelingsmøde den 22. august 2024 fremlagt og gennemgået.

I budgettet var medregnet en række forventelige stigninger i såvel de faste udgifter (ejendomsskatter, vandafgift, renovation, forsikringer mv.) som i de variable omkostninger (renholdelse, almindelig vedligeholdelse, udgifter ved fraflytninger mv.) samt øgede henlæggelser til vedligeholdelse, jf. bilag 1.

Som konsekvens ville huslejen pr. 1. januar 2025 stige med 3,94 % for familieboliger og 4,15 % for ungdomsboliger. Dette var baggrunden for, at 34 stemte mod budgettet og kun 4 stemte for.

Budgettet blev efterfølgende forelagt organisationsbestyrelsen på mødet den 24. september 2024, hvor det blev fastholdt, idet man i fortsættelse heraf varslede huslejestigningen pr. 1. januar 2025 med bemærkning om, at huslejestigningen ville blive trukket tilbage, hvis budgettet blev forkastet af tilsynskommunen.

På denne baggrund blev tvisten indbragt for Greve Kommune til endelig afgørelse.

Administrationen har søgt bistand hos ekstern rådgiver, som ved sin gennemgang af budgettet har fastslået, at der ikke foreligger saglige grunde til, at budgettet ikke kan godkendes. Der er lagt vægt på, at der ikke er fremkommet bemærkninger fra revisor om henlæggelserne i boligorganisationen, og således heller ikke til den afdeling tvisten vedrører.

Dog tager rådgiver forbehold for, at der som følge af en opfølgning på den lovpligtige granskning af vedligeholdelsesplanerne, foretaget i Landsbyggefondens regi, kan blive tale om en revurdering af henlæggelsernes omfang. Sidstnævnte kan have betydning for afdelingsmødets kommende budgetgodkendelser, og dermed kommende huslejestigninger. Vurdering af henlæggelsernes størrelse gennemgås årligt som et led i styringsdialogen mellem boligorganisationerne og Greve Kommune.

Lovgrundlag

Almenboligloven § 42.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Referater og budget 2025

Punkt 10: Mødekalender 2026 - Plan- og Tryghedsudvalget

25-005529

Beslutning

1.-3. Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Plan- og Tryghedsudvalget skal tage stilling til udvalgets mødekalender for 2026 på baggrund af den godkendte mødekalender for Byrådet og Økonomiudvalget 2026.

Udkast til mødekalender er udarbejdet, så der tages hensyn til sagernes videre forløb i Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at det godkendes, at den faste mødedag bliver tirsdag med mødestart kl. 16.00,*
- 2. at den foreslåede mødekalender for Plan- og Tryghedsudvalget godkendes, og*
- 3. at det godkendes, at mødeplanen godkendes endeligt på det konstituerende møde for Plan- og Tryghedsudvalget den 1. december 2025.*

Sagsbeskrivelse

Den 25. juni 2025 godkendte Byrådet mødedatoerne for Økonomiudvalget og Byrådet i 2026. Det blev besluttet at afholde ni årlige møder i henholdsvis Økonomiudvalget og Byrådet i lighed med 2024 og 2025.

Der er ingen bestemmelser i styrelsesloven om, hvor mange fagudvalgsmøder, der årligt skal planlægges. Administrationen anbefaler, af hensyn til sagsforløbene, at antallet af fagudvalgsmøder er ni, ligesom i Økonomiudvalget og Byrådet.

Det foreslås, at møder i Plan- og Tryghedsudvalget afholdes på tirsdage mellem klokken 16.00 og 19.00.

Møderne i 2026 foreslås afholdt på følgende datoer: 6. januar, 10. februar, 24. marts, 5. maj, 2. juni, 18. august, 15. september, 20. oktober og 17. november.

Lovgrundlag

Kommunestyrelseslovens §§ 2, 8 og 20.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til mødeforplejning, konference mv. holdes inden for udvalgenes budgetramme.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Tidsplan

Mødekalenderen godkendes endeligt ved udvalgets konstituerende møde 1. december 2025.

Øvrige forhold

Den godkendte mødekalender vil blive offentliggjort på greve.dk og mødedagene vil blive skrevet ind i kalenderen for Byrådets medlemmer.

Bilag

Bilag 1. Forslag til politisk mødekalender 2026 - fagudvalg

Punkt 11: Budgetopfølgning 1 (2025) - Plan- og Tryghedsudvalget

24-013330

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

I denne sag orienteres fagudvalget om indholdet i budgetopfølgning 1 2025 inden for eget udvalgsområde. Budgetopfølgning 1 2025 blev behandlet i Byrådet den 28. maj (pkt. 13).

Indstilling

Administrationen indstiller, at sagen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Denne sag skal ses i sammenhæng med den samlede budgetopfølgning 1 2025, som er udarbejdet pr. 31. januar 2025 og er behandlet i Byrådet den 28. maj 2025.

Det korrigerede budget for Plan- og Tryghedsudvalget var pr. 31. januar 2025 på 4,2 mio. kr.

Budgettet forventes overholdt.

Der henvises til vedlagt bilag 1, der redegør for udvalgets forventede regnskabsresultat.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen selvstændige økonomiske konsekvenser. Bevillinger blev givet ifm. bevillingssagen til budgetopfølgning 1 2025, som blev behandlet af Byrådet den 28. maj 2025.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Onepager Plan- og Tryghedsudvalget - BO1 2025

Punkt 12: Orientering fra formanden/gensidig orientering

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Formanden og udvalgets medlemmer orienterer om aktuelle emner.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringer tages til efterretning.

Punkt 13: Huskeliste og orientering fra administrationen

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Administrationen orienterer om aktuelle emner.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringer tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Brev fra KKR Sjælland vedr. Flygtningefordeling 2026.

Brev vedlægges som bilag 1.

Opfølgning på spørgsmål fra udvalget

Udvalget orienteres om svar på spørgsmål stillet i forbindelse med behandling af Integrations- og hjemsendelsespolitikken.

Bilag

Bilag 1. KKR Sjælland - Flygtningefordeling 2026

Punkt 14: Plan- og Tryghedsudvalgets mødekalender 2025

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Der gives et overblik over møder og aktiviteter.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Møde og aktivitetskalenderen er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag 1. Plan- og Tryghedsudvalgets mødekalender 2025

Punkt 15: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.