

# REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 16-01-2020

**Mødedato** Torsdag d. 16. januar 2020 kl. 16:30

**Mødested** mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Greve Boligselskab: ansøgning om ombygning af store lejligheder i Gersagerparken.....	4
Midlertidige flygtningeboliger.....	6
Greve Strandvej 9 - Genopførelse af Greve Strandkro.....	8
Niels Pedersensvej 29 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning.....	11
Parkvænget 13 - Tilbygning.....	13
Kildebrønde Landevej 38 - Dispensation fra lokalplan til nyt enfamiliehus i det ældre landsbymiljø	15
Navngivning af tre nye veje i Tune.....	20
Sammenhængende boligområder.....	23
Prioritering af lokalplaner - januar 2020.....	26
Justering af strandbeskyttelseslinje ved lystbådehavnene.....	29
Konvertering af lån - Hundige Allé 13, Greve Boligselskab, afdeling 16.....	31
Konvertering af lån - Askerød, Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11.....	33
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	35
Orientering fra formanden / gensidig orientering.....	37
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020.....	38

# Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

## Sagsfremstilling

### 1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2019-149566 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

#### Resume

Godkendelse af dagsorden for udvalgsmøde den 16. januar 2020.

#### Indstilling

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

# Punkt 2: Greve Boligselskab: ansøgning om ombygning af store lejligheder i Gersagerparken

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

**Ikke til stede:** Ingen

John T spurgte om han var inhabil. Udvalget stemte om det. John er ikke inhabil.

1.-2. anbefales

## Sagsfremstilling

### 2. Greve Boligselskab: ansøgning om ombygning af store lejligheder i Gersagerparken

Sagsnr.: 253-2019-30474 Dok.nr.: 253-2019-143937 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Resume

Greve Boligselskab har ansøgt om tilladelse til løbende at ombygge boliger på 130 kvm til 2-rums boliger på henholdsvis 52,5 kvm og 77,5 kvm, hvis behovet er tilstede på genudlejningstidspunktet.

#### Indstilling

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at*

- 1. ansøgningen fra Greve Boligselskab godkendes for en femårig periode, hvorefter boligselskabet skal henvende sig igen såfremt der ønskes yderligere ombygninger.*
- 2. godkendelsen forudsætter, at boligselskabet selv finansierer ombygningen efter de gældende regler, og at kommunen orienteres om ombygningerne.*

#### Sagsbeskrivelse

I perioden 1986-1997 ombyggede Greve Boligselskab 46 lejligheder fra 5- og 6-rums boliger til 2-rums boliger i afdeling 4 i Gersagerparken. Ombygningerne var godkendt af kommunen og var begrundet med, at det var svært at udleje de store boliger, og der var efterspørgsmål på de små. I 2009 godkendte Byrådet ombygning af yderligere ni lejligheder.

Greve Boligselskab ønsker nu kommunens godkendelse af, at der foretages lignende ombygninger af store boliger i afdeling 31 i Gersagerparken, såfremt behovet er tilstede på genudlejningstidspunktet.

Ansøgningen begrundes med, at der fortsat er større efterspørgsel på små lejligheder og at ombygningerne kan forbedre beboersammensætningen i Gersagerparken.

I det følgende præsenteres de parametre, som lægger til grund for administrationens indstilling. Administrationen finder ikke, at der entydigt kan peges på enten at imødekomme ansøgningen eller ikke imødekomme den. Derfor anbefales en tidsbegrænset imødekommelse af ansøgningen, som giver mulighed for at følge udviklingen.

#### Fordelingen af lejligheder

Greve Boligselskab har oplyst, at der i afdeling 31 i Gersagerparken er følgende lejligheder:

- 1-rums boliger: 64 stk.
- 2-rums boliger: 153 stk.
- 3-rums boliger: 187 stk.
- 4-rums boliger: 203 stk.
- 5-rums boliger: 46 stk. (130 m<sup>2</sup>)
- 6-rums boliger: 16 stk. (130 m<sup>2</sup>)

Adspurgt om ventetiden til at få en lejlighed svarer Greve Boligselskab:

*”Grundlaget er noget spinkelt for vurderingen af, hvor lang tid man skal være skrevet op til 5- og 6-rums boliger, da der ikke er så mange af den type boliger og derfor heller ikke så mange genudlejninger. På baggrund af genudlejningerne i de seneste 4-5 år, er vores vurdering, at ventetiden er 2 – 4 år.*

*Ventetiden for en 2-rums bolig på 52 m<sup>2</sup> uden elevator er mere end 7 år og med elevator noget længere.*

*Ventetiden for en 2-rums bolig på 77 m<sup>2</sup> uden elevator er mere end 10 år og med elevator noget længere”.*

Aktuelt er der ingen ledige 5- og 6-rums boliger og boligselskabet er ikke bekendt med, at der skulle være fraflytninger på vej. Boligselskabet forventer, at der vil ske ombygninger af et par lejligheder i gennemsnit om året i de næste mange år.

### **Beboersammensætning**

Greve Boligselskab har på anmodning fremsendt tal fra Danmarks Statistik vedrørende beboersammensætningen i hele Gersagerparken. Tallene viser, at:

- Den gennemsnitlige husstandsindkomst i Gersagerparken var i 2017 cirka 40 % lavere end i hele Greve Kommune.
- Andelen af arbejdsstyrken som står udenfor arbejdsmarkedet var i 2018 cirka dobbelt så høj i Gersagerparken som i hele Greve Kommune.
- Andelen af offentligt forsørgede var i 2018 cirka 60 % højere i Gersagerparken end i hele Greve Kommune.
- Fraflytningsprocenten i Gersagerparken var i 2018 cirka 50 % lavere end i hele Greve Kommune.
- Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er i 2019 33 % i Gersagerparken og 11 % i hele Greve Kommune.

Der er gennem årene med boligsociale helhedsplaner og aftaler om fleksibel udlejning gjort indsatser for at forbedre beboersammensætningen blandt andet i Gersagerparken.

I arbejdet med denne sagsfremstilling er der ikke fundet belæg for, at beboersammensætningen forbedres i forbindelse med, at der bliver færre store lejligheder og flere små.

### **Planstrategi**

Datagrundlaget for Greve Kommunes Planstrategi 2019 viser

- en stigning i antallet af greveborgere der bor alene, hvorimod antallet af samboende er konstant.
- at 25 % af beboerne i parcelhuse er 65 år eller derover.

Det er et pejlemærke i planstrategien, at borgerne skal kunne bo i kommunen hele livet, uanset livssituation. Med flere ældre og nye familiemønstre kræver det et varieret udbud af boliger. Med planstrategien ønsker Greve Kommune at understøtte et udbud af boliger, der henvender sig til borgere i forskellige aldre og i forskellige livssituationer.

### **Boliganvisning**

Greve Kommunes akutte boliganvisning oplyser, at der er en stor efterspørgsel på 2- og 3-rums boliger blandt de borgere, som henvender sig med et akut, socialt betinget boligproblem.

Ved udgangen af oktober 2019 var der 75 borgere på venteliste til en akut bolig med 1-3 rum, og kun en borger på venteliste til en 5-rums bolig.

Siden 1. januar 2018 har kommunen anvist 59 2-rums boliger og tre 5-rums boliger fordelt på hele Greve Kommune.

### **Lovgrundlag**

De ansøgte ombygninger skal godkendes af kommunen i henhold til Lov om almene boliger § 28.

### **Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

### **Bilag**

253-2019-130758 Til Greve Byråd ansøgning om ombygning af store lejligheder

### **Bilag**

Til Greve Byråd ansøgning om ombygning af store lejligheder

## Punkt 3: Midlertidige flygtningeboliger

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

1. Godkendt

2. Orienteringen blev taget til efterretning med bemærkning om, at administrationen arbejder på, at én eller flere af pavillonerne udfases.

3. Godkendt

### Sagsfremstilling

#### 3. Midlertidige flygtningeboliger

Sagsnr.: 253-2019-14161 Dok.nr.: 253-2020-4318 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget, Plan- og Udviklingsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Resume

Der er endnu ikke kommet en afklaring på kommunernes udfordring vedrørende planlovens § 5u omhandlende midlertidige dispensationer til flygtningeboliger. I Greve Kommune udløber disse dispensationer fra 2020.

Dispensationerne kan ikke forlænges yderligere. Derfor anbefaler administrationen over for Plan- og Udviklingsudvalget at benytte planlovens § 19 til at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i de lokalplaner, hvor kommunens midlertidige flygtningeboliger i dag er placeret. Herved kan flygtningeboligerne fortsat være placeret på disse lokaliteter i maksimalt 3 år yderligere.

Sagen forelægges til orientering for Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget,

1. at administrationen arbejder med at gøre brug af planlovens § 19, når de nuværende dispensationer fra planlovens § 5u udløber på de områder, hvor der i dag er placeret midlertidige flygtningeboliger

Center for Teknik & Miljø indstiller til Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet,

2. at orienteringen tages til efterretning

Center for Teknik & Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget,

3. at sagen fremlægges igen, hvis der bliver omkostninger til nye pavilloner eller evt. ombygninger ved den tilhørende byggesagsbehandling.

#### Sagsbeskrivelse

De første af Greve Kommunes dispensationer til midlertidige flygtningeboliger udløber i efteråret 2020. Da disse dispensationer (jf. planlovens § 5u) ikke kan forlænges, skal Greve Kommune tage stilling til en anden løsning.

I den forbindelse har borgmesteren bl.a. sendt et brev til KL vedrørende Greve Kommunes udfordring. Som tilbagemelding på brevet har KL oplyst, at dette er en udfordring, som flere af landets kommuner står overfor, hvorfor KL har rejst problematikken overfor Erhvervsstyrelsen, Bolig- og Trafikministeriet og Udlændinge- og Integrationsministeriet. I den forbindelse sendte KL's formand for Kultur, Erhverv og Planudvalget breve til hhv. erhvervsminister Simon Kollerup og boligminister Kaare Dybvad, hvor de administrative, politiske og økonomiske konsekvenser blev skitseret i relation til planlovens § 5u. Sagen er i proces, men der er endnu ikke en afklaring på problemstillingen.

Økonomiudvalget besluttede den 23. september 2019, at administrationen skal udarbejde et brev, som borgmesteren kan sende til erhvervsminister Simon Kollerup om behovet for en løsning på kommunens udfordring. Brevet blev sendt den 9. oktober 2019, og der er endnu ikke kommet en tilbagemelding fra ministeren.

Økonomiudvalget besluttede desuden den 23. september 2019, at sagen skulle sendes tilbage til Plan- og Udviklingsudvalget med henblik på, at sagen fremlægges igen med yderligere belysning af de planmæssige muligheder og med flere scenarier for fremtidige løsninger.

Planlovens § 19 giver mulighed for at dispensere for anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan til midlertidige aktiviteter, når dispensationen tidsbegrænses til at gælde i maksimalt 3 år jf. planloven.

Administrationen har spurgt Erhvervsstyrelsen, om kommunen kan gøre brug af planlovens § 19 til at dispensere yderligere 3 år fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan til midlertidige flygtningeboliger, når kommunen allerede har dispenseret i 5 år efter planlovens § 5u. Erhvervsstyrelsen har svaret, at der vil komme et svar fra ministeren om dette.

Administrationen fortolker svaret sådan, at Erhvervsstyrelsen ikke er klart imod. Da der er tale om en dispensation til midlertidig anvendelse som bolig, hvilket netop er den anvendelse, der hidtil har været, vurderer administrationen, at det vil være acceptabelt at benytte planlovens § 19 til at dispensere for midlertidig anvendelse til boliger i yderligere op til 3 år, eller indtil der kommer en nærmere afklaring.

Administrationen anbefaler derfor, at administrationen arbejder med at gøre brug af planlovens § 19, når de nuværende dispensationer fra planlovens § 5u udløber på de områder, hvor der i dag er placeret midlertidige flygtningeboliger. Det betyder, at de midlertidige flygtningeboliger kan blive, hvor de er i dag.

Det fremgår af Erhvervsstyrelsens hjemmeside, at anvendelsesområdet for dispensation efter § 19 fx er de tilfælde, hvor det vil være uhensigtsmæssigt eller ufleksibelt at skulle udarbejde en ny lokalplan for den ønskede anvendelse eller, hvor det for så vidt ikke er ønskeligt med en ny plan, fordi der netop ikke ønskes en permanent ny anvendelse.

Det fremgår ligeledes jf. hjemmesiden, at der bør uanset tidsbegrænsningen udvises tilbageholdenhed med anvendelsen af dispensationsadgangen, idet der er tale om en undtagelse til lovens almindelige regel om, at videregående afvigelser kun kan foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Denne anvendelse af § 19 har ikke været prøvet i Planklagenævnet. Der er således en risiko for, at afgørelsen kan blive underkendt.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 5u og § 19.

### **Økonomiske konsekvenser**

Med en dispensation efter planlovens § 19 vurderes det, at de midlertidige flygtningeboliger kan forblive, hvor de befinder sig i dag. Dette gælder både de faste bygninger, men også pavillonerne ved Greve Borgerhus (hvis de som forventet holder energikrav i Bygningsreglementet). Administrationen vil sikre, at energikravene er overholdt, og undersøge om lejen kan fortsætte, uden at pavillonerne skal udskiftes eller sættes i stand.

Sammen med dispensationen skal der gives en ny byggetilladelse. Energifkravene i byggetilladelsen vil være på samme niveau, som kravene var, da bygningerne blev opført. Der gøres dog opmærksom på, at der pr. 1. januar 2020 er krav om, at brandforhold og konstruktioner skal godkendes af certificerede rådgivere. De grundlæggende krav til brandkonstruktioner ændres ikke herved, men de certificerede rådgivere kan inden for bygningsreglementets rammer konkret vurdere, at der er behov for ændringer, hvilket kan medføre en ekstra udgift til eventuelle ombygninger. Det vides på nuværende tidspunkt ikke, i hvilket prisleje dette vil være. Men administrationen vil fremlægge sagen igen, hvis der bliver yderligere omkostninger til nye pavilloner eller evt. ombygninger ved den tilhørende byggesagsbehandling.

### **Øvrige forhold**

Notat med oversigt over antal beboere i flygtningeboligerne er vedlagt til orientering.

### **Bilag**

253-2019-156217 Flygtningeboliger, beboeroversigt pr. 19. december 2019

### **Bilag**

Flygtningeboliger, beboeroversigt pr. 19. december 2019

# Punkt 4: Greve Strandvej 9 - Genopførelse af Greve Strandkro

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

**Ikke til stede:** Ingen

1.-2. Sagen sendes tilbage til administrationen for at få sagen yderligere belyst. Udvalget er sindet at følge indstillingen til punkt 1, men vil gerne jf. punkt 2 have en vurdering af, hvordan et valmet tag giver øgede skyggegener.

3. Godkendt

## Sagsfremstilling

### 4. Greve Strandvej 9 - Genopførelse af Greve Strandkro

Sagsnr.: 253-2019-15550 Dok.nr.: 253-2019-145023 *Åbent*

## Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

## Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at genopføre en del af en nedbrændt bebyggelse på Greve Strandkro beliggende Greve Strandvej 9, matr. nr. 24dv Greve By, Greve. I forbindelse med det ansøgte projekt ønsker ejeren at opføre et blandet bolig og erhvervsbyggeri i 2 fulde etager med et valmet tag omfattende 2 nye beboelseslejligheder i stueplan, samt genetablering af kontorlokaler og tagterrasse på 1. sal. Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 12.47 der i henhold til lokalplanens kortbilag placerer ejendommen i område B. Den del af bebyggelsen der ikke er nedbrændt på ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i henhold til lokalplanens kortbilag, hvortil den ansøgte bebyggelse tilbygges.

## Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller:*

- 1. at der meddeles afslag på dispensationsansøgning fra Lokalplan nr. 12.47 §§ 7.12 (mindsteafstand til skel) og 7.13 (mindsteafstand til skel mod område A), idet der er tale om markante skeloverskridelser, og at projektet afviger fra bygningens oprindelige udførelse.*
- 2. at der meddeles afslag fra Lokalplan nr. 12.47 § 9.17 til at udføre valmet tag på bebyggelsen, idet bebyggelsens placering og højde, vil medføre skyggegener for de omkringliggende naboer.*
- 3. at der under forudsætning af at bebyggelsen opføres og anvendes som den oprindelig bygning fremstod før branden, kan meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 12.47 §§ 7.12 (mindsteafstand til skel) og 7.13 (mindsteafstand til skel mod område A).*

## Sagsbeskrivelse

Administrationen modtog den 23. april 2019 en ansøgning om byggetilladelse til at genopføre en del af en nedbrændt bebyggelse på Greve Strandkro. Som følge af en brand på ejendommen, meddelte administrationen den 1. august 2018 nedrivningstilladelse til en festsal, vinterhave og mellembygning som vist på bilag 1.

Ejerne af ejendommen ønsker at genopføre en del af det nedbrændte, med samme placering som den tidligere mellembygning. Bygningen afviger fra dens anvendelse og udformning sammenlignet med, hvordan den fremstod før branden.

Bygningen ansøges genopført i 2 fulde etager placeret i naboskel mod Grankogle Alle 2, men hvor der i stueplan tidligere var indrettet garderobe, toiletter, køkken samt værelser til overnatning i tilknytning til restauranten og tidligere selskabslokaler, ansøges nu om at opføre 2 nye beboelseslejligheder i stuetagen i stedet. På 1. sal genetaberes kontorlokalerne med en tilhørende tagterrasse, dog med en ændring i indretningen af lokalerne og udformningen af 1. salen. Tagkonstruktionen der på den oprindelige bygninger var opført med fladt tag og havde en samlet bygningshøjde på ca. 7,6 m, ansøges udført som valmet tag, der medfører en samlet bygningshøjde på 9,4 m. Den eksisterende festsal og vinterhave der fremgår af bilag 1 vil ikke blive genopført.

## *Lovgivningen i forhold til nedbrændt bebyggelse*

Erhvervs- og Boligstyrelsen, (i dag Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen), præciserede i en skrivelse af 24. juni 2002, hvilke regler der gælder for byggesagsbehandlingen ved genopførelse af helt eller delvist nedbrændte bebyggelser. Skrivelsen er stadig gældende.

Skrivelsen oplyser, at såfremt bygningen kun står tilbage med soklen, eller hvis der er større skader på bygningen, hvor der genanvendes mere end soklen, bør genopførelsen af bygningen byggesagsbehandles på baggrund af de nugældende regler i byggelovgivningen. Skrivelsen oplyser derudover, at bebyggelsesprocentens størrelse, bygningens placering på grunden, bygningens anvendelse og lignende, som tidligere er godkendt af kommunen i henhold til byggelovgivningen, planlovgivningen, bygningsvedtægter mv. vil ved brandskader, betragtes som rettigheder der ikke kan forlanges ændret. Idet der siden den oprindelige bygning blev opført, er vedtaget et nyt plangrundlag for området, vil en genopførelse af bygningen som den fremstod før branden, fortsat kræve en dispensation, trods de førnævnte rettigheder.

Den ansøgte bebyggelse opføres ikke som den oprindelige bygning fremstod før branden. Byggeriet betragtes som nybyggeri hvorfor førnævnte rettigheder til genopførelse derved bortfalder.

#### *Lokalplan nr. 12.47 §§ 7.12 og 7.13*

I henhold til Lokalplan nr. 12.47 § 7.12 skal erhverv med etageboliger have en mindsteafstand til skel på min. 5 m. Endvidere angiver lokalplanens § 7.13, at erhverv med etageboliger skal have en mindsteafstand til skel mod lokalplanens område A på min. 10 m.

Der ansøges om at placere bygningen (som den tidligere bygning var) i naboskel mod Grankogle Alle 2, der efter lokalplanens kortbilag er placeret i område A. Dermed overskrides ovennævnte bestemmelser med henholdsvis 5 og 10 m.

Det er vurderet, at der er tale om markante skeloverskridelser, og idet der i byggelovens forstand er tale om nybyggeri, bortfalder rettighederne til at genopføre den nedbrændte bebyggelse. Administrationen anbefaler derfor, at der bør meddeles afslag til det ansøgte projekt, og at dispensationerne kun bør meddeles under forudsætning af, at bebyggelsen opføres og anvendes som den oprindelig bygning fremstod før branden.

#### *Lokalplan nr. 12.47 § 9.17*

Lokalplanen angiver i § 9.17 at tage på erhverv, enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse på matrikler ud mod Strandvejen ikke må udføres med valm.

Hovedbygningen på ejendommen er i henhold til lokalplanens kortbilag udpeget som bevaringsværdig. Jf. lokalplanens § 8.2, skal udvendige ombygninger ske i samme stil, materialer og proportioner som det bevaringsværdige hovedhus, ligesom at mindre tilbygninger på det bevaringsværdige hus' "bagfacader", kun må finde sted, hvis de ikke påvirker eller ødelægger hovedkonstruktionerne som facader og tagkonstruktionen på det bevaringsværdige hus.

I forbindelse med det ansøgte projekt ønskes et valmet tag, således at bygningen udføres i samme stil som den bevaringsværdige bebyggelse. Tagkonstruktionen på den nedbrændte bebyggelse var opført med fladt tag og havde en samlet bygningshøjde på ca. 7,6 m. Udføres tagkonstruktionen med et valmet tag, medfører det, at bygningshøjden vil stige til ca. 9,4 m.

Administrationen vurderer, at der bør meddeles afslag til at udføre taget med valm. Vurderingen er foretaget ud fra, at bygningen er placeret i naboskel, og at tagkonstruktionens øgede bygningshøjde vil medføre yderligere skyggegener for de omkringliggende naboer. Det er i den forbindelse vurderet, at lokalplanens krav om udseendet på tilbygninger til bevaringsværdige bebyggelser, vægter lavere end de skyggegener et eventuelt valmet tag vil medføre de omkringliggende naboer.

#### *Partshøring og naboorientering*

I forbindelse med behandlingen af byggesagen, har projektet været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer samt partshøring til Grankogle Alle 2, der er anset som part i byggesagen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Administration har modtaget 2 indsigelser.

#### *Indsigelser fra Grankogle Alle 2*

##### *Skyggegener*

Det oplyses i indsigelsen, at et valmet tag og dermed en øget bygningshøjde vil medføre skyggegener for den pågældende ejendom.

##### *Placering*

Endvidere oplyses det, at placeringen af bygningen på ejendommen kan ændres, således at skelafstandene overholdes. Det er administrationens vurdering, at udformningen af bygningen kan ændres så bygningen overholder skelafstande.

#### *Indsigelser fra Greve Strandvej 7*

##### *Skelafstande*

Det oplyses, at skelafstande accepteres under forudsætning af, at bygningshøjde ikke overstiger 7,6 m, og at der udføres fladt tag.

### *Vindue mod skel*

Det oplyses, at der opføres et nyt vindue mod skel på 1. sal, som vil medføre indbliksgener til ejerens ejendom. Det er administrationens vurdering, at bebyggelsen skal opføres som bygningen fremstod før branden, hvorfor eventuelle indbliksgener ikke vil øges.

### *Adgangsforhold, p-pladser, tagterrasse*

Derudover ønskes yderligere redegørelse for projektets adgangsforhold, p-pladser samt tagterrasse. Administrationen har fra ansøger ikke modtaget yderligere redegørelse for de nævnte forhold, idet ansøger vil fremsende yderligere dokumentation, efter sagen har været behandlet politisk. Det kan betyde, at sagen skal behandles igen, hvis det kræver dispensationer, som administrationen vurderer, at der kan gives.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 19 og forvaltningslovens § 19.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser

### **Kommunikation**

Projekt været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer samt partshøring fra den. 15. november – 6. december 2019. Der er foretaget naboorientering af 8 ejendomme samt partshøring af Grankogle Alle 2, der er anset som part i byggesagen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

### **Bilag**

- 253-2019-145409 Bilag 1 - Situationsplan eksisterende
- 253-2019-145411 Bilag 2 - Situationsplan fremtidig
- 253-2019-145412 Bilag 3 - Facader
- 253-2019-147594 Bilag 4 - Plantegninger eksisterende
- 253-2019-145413 Bilag 5 - Plantegninger fremtidige
- 253-2019-145416 Bilag 6 - Indsigelse Grankogle Alle 2
- 253-2019-145417 Bilag 7 - Indsigelse Greve Strandvej 7
- 253-2020-3542 Bilag 8 - Bygherres bemærkninger til indsigelser

### **Bilag**

- Bilag 1 - Situationsplan eksisterende
- Bilag 2 - Situationsplan fremtidig
- Bilag 3 - Facader
- Bilag 4 - Plantegninger eksisterende
- Bilag 5 - Plantegninger fremtidige
- Bilag 6 - Indsigelse Grankogle Alle 2
- Bilag 7 - Indsigelse Greve Strandvej 7
- Bilag 8 - Bygherres bemærkninger til indsigelser

# Punkt 5: Niels Pedersensvej 29 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

## Sagsfremstilling

### 5. Niels Pedersensvej 29 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Sagsnr.: 253-2019-32806 Dok.nr.: 253-2019-145541 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### Resume

Center for Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om nedrivningstilladelse af bebyggelsen på Niels Pedersensvej 29 matr. nr. 3e Mosede By, Greve. Ejendommen er i henhold til Lokalplan nr. 14.48 § 8.1 udpeget som bevaringsværdig og må ikke nedrives uden Byrådets godkendelse jf. lokalplanens § 8.2.

#### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse efter Lokalplan nr. 14.48 § 8.2, idet det er vurderet, at bygningen har fået fjernet mange af sine originale elementer, det kulturhistoriske perspektiv er svært aflæseligt i den nuværende ejendom, samt at bygningens tilstand er meget dårlig.*

#### Sagsbeskrivelse

Center for Teknik & Miljø har den 25. november 2019 modtaget en ansøgning om nedrivningstilladelse af bebyggelsen på Niels Pedersensvej 29. Ejendommen, som i henhold til Lokalplan nr. 14.48, er udpeget som bevaringsværdig og er en del af Greve Kommunes Kulturarv.

Bygningen er et fiskerhus opført i 1917 og ombygget i 1946. Huset står tilbage som en af de beboelsesejendomme, der tilhørte fiskerne ved Mosede Havn. Huset har været ejet af Ejner Pedersen, som også har spillet en stor rolle for udviklingen på Mosede Havn. Der er desværre ikke mange kendetegn tilbage, der afslører den tidligere ejers profession og tilhørsforhold.

Huset har mistet mange af sine originale træk. Den udvendige trappe på vandsiden og terrassedør er blevet nedlagt, der er nyere vinduer, der ikke passer til husets udtryk, huset er forlænget i 1946 og fremstår asymmetrisk, tagbelægningen er ikke original. Huset har mistet meget af sit oprindelige udtryk og fremstår i dag nærmest anonymt. Bygningens tilstand er meget dårlig.

I forbindelse med ansøgning om nedrivningstilladelse, ansøges der om tilladelse fra Lokalplan nr. 14.48, § 8.2:  
*De udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.*

Der ansøges om tilladelse til at nedrive den oprindelige bebyggelse, med det formål at bygge et nyt énfamiliehus. Der er ikke fremsendt ansøgning om byggetilladelse endnu. Den kommende byggeansøgning bliver behandlet efter den lokalplan, som bliver gældende på ansøgningstidspunktet.

Administrationen vurderer samlet, at der bør meddeles tilladelse til at nedrive den eksisterende bebyggelse. Vurderingen er foretaget på baggrund af husets lave bevaringsværdi og husets tilstand, hvor kun få dele af det oprindelige hus står tilbage og disse fremstår i stærkt forfald.

Bilag 1 indeholder en begrundet ansøgning om nedrivning samt et billede af husets oprindelige og nuværende fremtræden.

#### Lovgrundlag

Planlovens § 19.

#### Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ikke økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

### **Kommunikation**

Sagen har været drøftet med Greve Museum, som har vurderet, at bygningen har fået fjernet mange af sine originale elementer, det kulturhistoriske perspektiv er svært aflæseligt i den nuværende ejendom, samt at bygningens tilstand er meget dårlig.

### **Bilag**

253-2019-145814 Bilag 1 - Niels Pedersensvej 29

### **Bilag**

Bilag 1 - Niels Pedersensvej 29

## Punkt 6: Parkvænget 13 - Tilbygning

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

### Sagsfremstilling

#### 6. Parkvænget 13 - Tilbygning

Sagsnr.: 253-2017-31918 Dok.nr.: 253-2019-145568 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### Resume

En tilbygning på ca. 74 m<sup>2</sup> på Parkvænget 13, (matr. nr. 6fz Greve By, Greve) er opført uden byggetilladelse. Tilbygningen overskrider byggelinjen mod vejskel med 2,3 meter. Sagen skal lovliggøres.

#### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra deklaration tinglyst den 25. august 1960 til at overskride byggelinjen med ca. 2,3 m, idet tilbygningen ikke er til gene for de omkringliggende naboer, og at der på naboejendommen er opført bebyggelse i vejskel.*

#### Sagsbeskrivelse

Administrationen modtog den 24. oktober 2017 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en tilbygning på Parkvænget 13. Ansøger, der var rådgiver for ejerne af ejendommen og ansvarlig for byggeansøgningen, blev oplyst, at tilbygningen overskred en deklaration tinglyst den 25. august 1960.

Administrationen modtog herefter ikke yderligere materiale fra ansøgeren. På baggrund af en henvendelse fra ejerne af ejendommen den 15. juli 2019, hvor de ønsker tilbygningen registreret på deres BBR-ejermeddelelse, blev administrationen opmærksom på, at tilbygningen var opført uden en forudgående byggetilladelse. Ejerne oplyser, at de forinden de påbegyndte byggearbejdet var blevet oplyst af deres rådgiver, at der var meddelt byggetilladelse til deres tilbygning. De oplyser endvidere, at de ikke har kunnet få kontakt til deres rådgiver efterfølgende.

#### *Tilbygningens udformning*

Tilbygningen med et areal på ca. 74 m<sup>2</sup>, er opført i én etage med ensidig taghældning, der sammen med den eksisterende beboelse danner et sadeltag. Tilbygningens samlede bygningshøjde er ca. 4,2 m ved tagryggen, som falder til 2,5 m ved tagfoden. Tilbygningen har en afstand til vejskel på ca. 3,7 m.

Bebyggelsen overholder byggeretten i bygningsreglementet, herunder mindsteafstand til skel, bygningshøjde, det skrå højdegrænseplan samt bebyggelsesprocenten, (der er 25 % med den ansøgte tilbygning). Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten, med mindre der som i dette tilfælde foreligger en tinglyst deklaration, der begrænser byggeretten.

#### *Deklaration tinglyst den 25. august 1960*

Ejendommen er omfattet af en deklaration tinglyst den 25. august 1960, hvor det i § 3 fremgår, at der pålægges en byggelinje 10 m fra vejmidten, langs alle veje der er omfattet af deklarationen. Påtaleretten påhviler Greve Kommune, hvilket betyder, at kommunen har mulighed for at håndhæve bestemmelsen i deklaratio

Der ansøges om lovliggørelse af den opførte tilbygning og i den forbindelse dispensation til at overskride den tinglyste byggelinje. Tilbygningen er placeret 7,7 m fra vejmidten, hvilket svarer til en overskridelse af byggelinjen med 2,3 m.

#### *Høring*

Projektet har været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer samt grundejerforeningen i området. Der er ikke modtaget nogen indsigelser.

Ud fra hensynet til proportionalitetsprincippet bør den retlige lovliggørelse af en bebyggelse altid vælges frem for den fysiske, hvis dette er muligt. Udvalget har mulighed for at fastholde deklarationen og kræve fysisk lovliggørelse af

byggeriet. Administrationen har foretaget følgende vurdering af om der bør ske fysisk lovliggørelse, ud fra de hensyn, der skal iagttages herom:

- Lovens formål: Tilbygningen overtræder bestemmelsen om byggelinje fra vejmidte, som vurderes til at være et af de mere sekundære formål.
- Karakteren af de ulovlige forhold: Tilbygningen påvirker ikke sikkerhedsmæssige hensyn.
- Genere for omboende: Der er ikke modtaget nogen indsigelser eller klager fra naboerne.
- God tro: Ejerne har været i god tro, da de hyrede en rådgiver for at søge om byggetilladelse.
- Økonomisk tab: Fysisk lovliggørelse af tilbygningen vil medføre et økonomisk tab for ejere
- Uønskede præcedens: Dispensation til tilbygningen vil antageligvis være præcedensdannende, dog vil det ikke ændre områdets karakter.

Administrationen anbefaler, at der bør meddeles dispensation fra den tinglyste byggelinje, idet tilbygningen ikke er til gene for de omkringliggende naboer, idet tilbygningen er opført i én etage og derudover har en afstand til skel og den øvrige nabobebyggelse, som opfylder bygningsreglementets bestemmelser.

Det er endvidere vurderet, at tilbygningen ikke ændrer områdets karakter, idet der på naboejendommen Strandlyst Alle 20 er opført en fuldmuret garagebygning i vejskel på ca. 45 m<sup>2</sup> og med en samlet bygningshøjde på ca. 4,1 m ved tagryggen der falder til 2,7 m ved tagfoden i skel.

Ejendommen på Strandlyst Alle 20 er ikke omfattet af den samme tinglyste deklARATION som ejendommen på Parkvænget 13, men af en anden deklARATION der angiver en byggelinje på 5 m fra vejskel. Påtaleretten i denne deklARATION på naboejendommen påhviler ikke kommunen men ejerne af de ejendomme, der er omfattet af deklARATIONEN, hvorfor det udelukkende er ejerne selv, der har mulighed for at håndhæve bestemmelsen i denne deklARATION.

Garagebygningen overskrider byggelinjen med 5 m, og er placeret 3,7 m nærmere vejskel end tilfældet er med tilbygningen på Parkvænget 13.

### **Lovgrundlag**

Planlovens § 43, stk. 1.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve kommune.

### **Kommunikation**

Projektet har været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer samt grundejerforeningen i området fra den 29. november – 14. december 2019. Der er ikke modtaget nogen indsigelser.

### **Bilag**

253-2019-145716 Bilag 1 - Situationsplan eksisterende

253-2019-145717 Bilag 2 - Situationsplan fremtidig

253-2019-145718 Bilag 3 - Facader

253-2019-145719 Bilag 4 - Plantegning

253-2019-145720 Bilag 5 - Dispensationsansøgning

### **Bilag**

Bilag 1 - Situationsplan eksisterende

Bilag 2 - Situationsplan fremtidig

Bilag 3 - Facader

Bilag 4 - Plantegning

Bilag 5 - Dispensationsansøgning

# Punkt 7: Kildebrønde Landevej 38 - Dispensation fra lokalplan til nyt enfamiliehus i det ældre landsbymiljø

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-4. Godkendt

(Ø) stemte imod punkt 1

## Sagsfremstilling

### 7. Kildebrønde Landevej 38 - Dispensation fra lokalplan til nyt enfamiliehus i det ældre landsbymiljø

Sagsnr.: 253-2019-22483 Dok.nr.: 253-2019-145772 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### Resume

Sagen blev tidligere indstillet til Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 19. november 2019. Sagen blev sendt tilbage med henvisning til at få belyst reglerne for garagen og mulighederne for at projektet ikke overstiger bebyggelsesprocenten.

#### Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller:

1. at udvalget godkender de ansøgte tagkviste, idet bebyggelsens ydre fremtræden respekterer det ældre landsbymiljø og dens karakter.
2. at udvalget godkender den ansøgte garage, idet det er vurderet, at bygningen er indpasset det eksisterende landsbymiljø.
3. at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.05 § 6.1 (bebyggelsesprocent) idet det er vurderet, at den ansøgte bebyggelse ikke vil være til gene for de omkringliggende naboer.
4. at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.05 §7.1 (facademateriale), idet det er vurderet, at facadematerialet ikke ændrer områdets karakter.

#### Sagsbeskrivelse

Administrationen modtog den 29. juli 2019 en ansøgning om byggetilladelse til en tilbygning i én etage med udnyttet tagetage. På baggrund af en klage modtaget fra naboejendommen Kildebrønde Landevej 40 der oplyste, at der i stedet opføres et nyt enfamiliehus, blev administrationen opmærksomme på, at ejeren af ejendommen havde revet den eksisterende bebyggelse ned til fundament og sokkel, og påbegyndt genopførelse af ny bebyggelse med samme placering. Selvom bebyggelsen genopføres på eksisterende fundament og sokkel, anses byggeriet i byggelovens forstand som nybyggeri og ikke en tilbygning. Som et resultat heraf udstedte administrationen den 25. september 2019 et påbud til ejeren om at standse byggeriet.

Det nye enfamiliehus udføres med ydervægge af cementplader, der efterfølgende pudses hvide. Tagbeklædningen udføres i naturskiffer. Tagkonstruktionen udføres som et 45 graders symmetrisk sadeltag, og der ansøges om at opføre en ca. 7,4 m bred taskekvist på hver af de to tagflader. En taskekvist har typisk en større bredde end gennemsnitlige tagkviste, og udføres derfor også med en ensidig taghældning. Endvidere opføres et gavlvindue (80 x 90 cm) i hver af boligens gavle på tagetagen. Boligens samlede bygningshøjde bliver ca. 7,3 m. Boligarealen er på ca. 268 m<sup>2</sup>, hvoraf tagetagearealet ca. er 107 m<sup>2</sup>.

Boligen placeres med en afstand til naboskel, mod Kildebrønde Landevej 40, på ca. 2,55 m. Skelafstanden til øvrige naboer er større, hvor boligens hjørne mod næst nærmeste nabo (Kildebrønde Landevej 36) vil have en skelafstand på ca. 5,5 m. Alle skelafstande er overholdt.

Projektet omfatter ligeledes opførelse af en garage.

#### Landzone

Ejendommen er placeret i landzone. I henhold til planlovens § 35, stk.1 må der i landzoner ikke uden tilladelse opføres ny bebyggelse. Landzonebestemmelsernes formål er bl.a. at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder. Idet ejendommen i forvejen er placeret i et lokalplanlagt landsbyområde og at enfamiliehuset placeres samme sted på grunden, vurderes det, at der bør meddeles en landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus. Administrationen vil på baggrund af udvalgets beslutning i pkt. 1-.4 udfærdige en landzonetilladelse i overensstemmelse hermed.

Alternativt kan udvalget beslutte, at der ikke meddeles en landzonetilladelse til det genopførte hus. Det vil kunne påklages til planklagenævnet, der fx vil skulle vurdere, om beslutningen er proportionel (der er allerede opført et hus, der på mange måder er i overensstemmelse med det tidligere hus. Huset ligger i et område der har karakter af et bymiljø og der bør derfor gives tilladelse til at genopføre et hus). Det er administrationens vurdering, at beslutningen om ikke at tillade et hus på dette sted, vil blive underkendt. Administrationen agter derfor at give en landzonetilladelse til byggeriet, såfremt indstillingen følges.

#### Ældre landsbymiljø

I henhold til Lokalplan nr. 14.05 kortbilag 4, er ejendommen placeret inden for det ældre landsbymiljø. Lokalplanens §§ 6.3 og 6.5 angiver:

*6.3 Inden for de på bilag 4 viste områder domineret af ældre landsbymiljø må ny bebyggelse kun opføres som lænehuse, med en husdybde på max. 7,2 m, og en huslængde på min. 12 m. I den øvrige del af lokalplanområdet må husdybden max. være 8,5 m og huslængden min, være 10 m. For hele lokalplanområdet gælder, at facadehøjden max. må være 3,25 m, målt fra terræn til skæringen mellem ydervæg og tagflade. Tage skal være symmetriske sadeltage, med 45-50°'s taghældning. Byrådet kan dog tillade, at huse efter brand genopføres med samme form, som det nedbrændte hus. Byrådet kan endvidere tillade, at bygninger til erhverv opføres med anden form og taghældning, såfremt det kan indpasses i miljøet og er begrundet i driften eller produktionen.*

*6.5 Inden for områder domineret af ældre landsbymiljø, jfr. bilag 4, skal opførelse af udhuse, garager, carporte og småbygninger godkendes af byrådet med hensyn til placering, form, facadehøjde og taghældning. Udformning af disse bygninger skal udføres i en stil, så de ikke skæmmer den bevaringsværdige bebyggelse. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse etableres gavaltan, større kviste, større ovenlysvinduer eller overdækket terrasse.*

Den ansøgte bebyggelse overholder lokalplanens krav for hvad angår husdybde, huslængde, bygningshøjde, facadehøjde og taghældning.

I henhold til lokalplanens § 6.5 skal garagens form, facadehøjde og taghældning godkendes af udvalget. Ligeledes kræver projektets kviste udvalgets særlige tilladelse.

#### Garage

Der ansøges om at opføre en garage på 46 m<sup>2</sup>. Ydervægge opføres i cementplader, der efterfølgende pudses hvide. Tagkonstruktion udføres som "grønt tag" (sedumtag), med fladt tag. Bygningens facadehøjde er ca. 2,3 m. Garagen placeres med en afstand på ca. 0,6 m til naboskel mod Kildebrønde Landevej 40. Bestemmelserne i Bygningsreglement 2018, BR 18 § 181 for hvad angår opførelse af småbygninger, nærmere skel end 2,5 m, er overholdt. Det er vurderet, at den ansøgte garage bør godkendes, idet det er vurderet at hverken garagens placering, form, facadehøjde eller taghældning er til gene for de omkringliggende naboer eller skæmmer landsbymiljøet, idet der flere steder er opført lignende garager og carporte.

#### Præcisering af regler for garage

På baggrund af udvalgs mødet den 19. november 2019 var det ønsket at få belyst reglerne for garagen. Reglerne er gengivet i ovenstående pkt. 6.5. Byrådet skal godkende placering, form, facadehøjde og taghældning. Udformningen af garagen skal være i en stil, så den ikke skæmmer den bevaringsværdige bebyggelse. Administrationen vurderer, at alle forhold er fuldt ud acceptable, og at garagen ikke vil skæmme den bevaringsværdige bebyggelse, eller på anden måde være til gene i omgivelserne.

#### Taskekviste

Boligens tagkonstruktion udføres som et 45 graders symmetrisk sadeltag, og der ansøges om at opføre 1 taskekvist med en bredde på ca. 7,4 m, på hver af de to tagflader. Kvistenes sidebeklædning og inddækninger udføres i zink. Begge kviste føres tilbage på tagkonstruktionen i forhold til den underliggende facade, således at kvistene fremstår mindre dominerende og ejendommen tillige fremstår som en 1½-plansbolig.

Det er vurderet, at de ansøgte taskekviste kan godkendes, idet der i forvejen, inden for det ældre landsbymiljø, er opført lignende taskekviste. Det er endvidere vurderet, at de to taskekviste har en tilfredsstillende afstand til de omkringliggende nabobebyggelser og deres tilhørende udvendige opholdsarealer, således at eventuelt indblik er begrænset.

### Bebyggelsesprocent

Lokalplanen angiver i § 6.1, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25. Med det ansøgte projekt bliver bebyggelsesprocenten 27,1 svarende til en overskridelse af det maksimalt tilladte etageareal på ca. 25 m<sup>2</sup>. Det er vurderet, at overskridelsen ikke vil give gener for de omkringliggende naboer, idet bebyggelsen har en tilfredsstillende afstand til de omkringliggende naboer.

### Muligheder for overholdelse af bebyggelsesprocent

Udvalget har den 19. november ønsket at få belyst mulighederne for, at projektet ikke overstiger bebyggelsesprocenten.

Med det ansøgte projekt bliver det samlede boligareal 268 m<sup>2</sup>. Derudover opføres en garage på 46 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten bliver derfor som angivet nedenfor:

Grundareal:	989,00 m <sup>2</sup>
Boligareal:	
- Stueplan	161,04 m <sup>2</sup>
- 1. sal	104,92 m <sup>2</sup>
- 2. taskkviste	2,96 m <sup>2</sup>
Samlet boligareal:	267,96 m <sup>2</sup>
Garage:	46,00 m <sup>2</sup>
Fradrag småbygninger:	- 46,00 m <sup>2</sup>
Etageareal:	267,96 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	<b><u>27,1 %</u></b>

Det skal dog nævnes, at der udover byggeansøgningen er en igangværende sag på ejendommen, der vedrører en matrikulær arealoverførsel. Ejerne af Kildebrønde Landevej 38 har tidligere vundet hævde på et areal tilhørende Strøhusvej 21, hvorefter der er indgået aftale om salg af arealet til Kildebrønde Landevej 38. I forbindelse med arealoverførslen nedlægges en del af et vejareal som vist på bilag 7.

Med arealoverførslen bliver grundens samlede areal 1.076 m<sup>2</sup> og vil medføre en bebyggelsesprocent på 24,9. Bebyggelsesprocenten vil herefter være overholdt.

Til orientering overholder den ansøgte arealoverførsel lokalplanen for området, men er endnu ikke færdigbehandlet, idet vejarealet endnu ikke er nedlagt og sagen derved ikke sendt til endelig godkendelse i Geodatastyrelsen.

Såfremt bebyggelsen skal lovliggøres ud fra ejendommens nuværende grundareal og lokalplanens bestemmelse om en maks. bebyggelsesprocent på 25, har administrationen mulighed for med hjemmel i Planlovens § 51 at påbyde det ulovlige forhold lovliggjort. Det vil dog kunne påklages af ejeren med risiko for at det ikke vurderes proportionelt (klagenævnets vurdering af om indgrebet er rimeligt i forhold til den overtrædelse der er foretaget).

Administrationen henleder desuden opmærksomheden på, at en bebyggelsesprocent på maks. 25, ikke nødvendigvis nedsætter de indblik- og skyggepåvirkninger administrationen har modtaget i indsigelserne, idet den ansøgte bebyggelse trods en nedsat bebyggelsesprocent, fortsat kan placeres 2,5 m skel, med samme bygningshøjde og fortsat overholde bestemmelserne i lokalplanen og byggeretten i bygningsreglementet.

Opmærksomheden henledes ligeledes på, at der på Kildebrønde Landevej 26 i 2012 er dispenseret til at overskride bebyggelsesprocenten i lokalplanen så denne bliver 27,9.

### Facademateriale

Lokalplanen angiver i § 7.1, at facader inden for det ældre landsbymiljø skal være pudset eller vandskuret murværk, der fremstår kalket eller malet i hvidt eller gult. Gavltrekanter skal udføres som den øvrige facade, eller med lodret ru brædebeklædning i en mørk farve. I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til at opføre ydervæggene med cementplader, der efterfølgende pudses hvide. Gavltrekanter udføres i sort lodret ru brædebeklædning, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse. Det er vurderet, at idet facaden pudses, vil pladebeklædningen have det samme udtryk som et pudset murværk, hvorfor det ansøgte facademateriale ikke vil ændre karakteren i området.

### Høring

I forbindelse med behandlingen af byggesagen, har sagen været sendt i naboorientering hos Kildebrønde Landevej 34, 36, 40 og 42. Endvidere er der foretaget partshøring af Kildebrønde Landevej 34, 36 og 40 idet de pågældende ejendomme efter administrationens vurdering bør anses som parter i byggesagen. Der er indkommet indsigelser til projektet fra Kildebrønde Landevej 36 og 40.

### *Tofamiliehus*

Ejeren af Kildebrønde Landevej 40 oplyser, at der er tale om opførelse af et tofamiliehus. Idet boligen ikke udføres med lejlighedsskel og derudover ikke brandadskilles så der fremstår 2 separate boligenheder, er der tale om et enfamiliehus. Lokalplan nr. 14.05 angiver i § 3.6, at der inden for lokalplanområdet kun må opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom. Den ansøgte bebyggelse overholder derfor bestemmelsen i lokalplanen.

#### *Vejareal mod Kildebrønde Landevej 36*

Ejeren oplyser, at både beboelsen og garagen overskrider vejskel. Sideløbende med det ansøgte byggeri er der ansøgt om arealoverførsel af et vejareal fra Kildebrønde Landevej 36 til Kildebrønde Landevej 38, der efterfølgende nedlægges. Den ansøgte arealoverførsel overholder Lokalplan nr. 14.05 samt byggeloven og afventer endelig godkendelse hos Geodatastyrelsen. Med arealoverførslen overholder den fremtidige beboelsesbygning en mindsteafstand på 2,5 m til naboskel, idet bygningens nærmeste hjørne mod Kildebrønde Landevej 36, er placeret med en afstand på ca. 5,5 m. Garagen opføres med en afstand til vejskel på 1,4 m. Endvidere har ejeren af Kildebrønde Landevej 36 den 10. juni 2019, underskrevet den ansøgte arealoverførsel.

#### *Indbliksgener for Kildebrønde Landevej 36*

Indsigelsen oplyser, at den opførte taskekvist vil give indblik til ejerens gårdhave samt badeværelse. Den fremtidige taskekvist vil få en afstand på ca. 17 m til nabobebyggelsen og den tilhørende gårdhave. Det er vurderet, at afstanden fra den ansøgte bebyggelse til nabobebyggelsen og dens udvendige opholdsarealer er tilfredsstillende.

#### *Indbliksgener for Kildebrønde Landevej 40*

Indsigelsen oplyser, at den ansøgte taskekvist og gavlvindue vil give indblik til deres ejendom. Taskekvistenes facader vender ikke direkte ind mod naboejendommen. Kvistenes sidebeklædninger udføres i zink, og vil få en afstand på ca. 11,5 m til naboejendommens udvendige opholdsarealer, hvorfor det er vurderet, at indblik fra kvistene er begrænset. Gavlvinduet vil få en fremtidig afstand på 2,7 m til naboskel, hvor overkanten på vinduet opføres i en højde på ca. 4,9 m. Gavlvinduet vil få en bredde på 80 cm og en højde på 90 cm og etableres i et soveværelse. Det er vurderet, at gavlvinduet med dets placering og afstand naboskel, vil skabe indblik til nabogrunden. Dog vurderes vinduespartiet af begrænset størrelse, ligesom rum til personophold i henhold til Bygningsreglement 2018, skal indrettes med redningsåbninger og tillige have tilgang af tilstrækkeligt dagslys.

#### *Skyggegener for Kildebrønde Landevej 36 og 40*

Det oplyses, at den fremtidige bebyggelse vil give skyggegener i vinterhalvåret. Den ansøgte bebyggelse har en samlet bygningshøjde på ca. 7,3 m og har en afstand på ca. 17 m til nabobebyggelsen og dens udvendige opholdsarealer på Kildebrønde Landevej 36.

Den ansøgte bebyggelse med dens gavl har en afstand på ca. 12 m til nabobebyggelsen på Kildebrønde Landevej 40 og ca. 5 m til dens udvendige opholdsarealer. Bebyggelsen overholder det skrå højdegrænseplan jf. Bygningsreglement 2018 § 177, nr. 1, som angiver at den maksimale højde (frearegnet gavltrekanten) ikke må overstige 1,4 x afstanden til naboskel.

Det vurderes, at de pågældende afstande til nabobebyggelser og deres udvendige opholdsarealer er tilfredsstillende. Vurderingen er foretaget ud fra, at skyggepåvirkninger ikke vil kunne undgås i boligområder herunder også landsbymiljøer, når plangrundlaget for området tillader bebyggelser i én etage med udnyttede tagetager.

Administrationen indstiller, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte projekt, idet det vurderes, at bebyggelsens ydre fremtræden respekterer det ældre landsbymiljø og dens karakter. Vurderingen er foretaget ud fra, at den ansøgte bebyggelse overholder lokalplanens krav for hvad angår husdybde, huslængde, facadehøjde og taghældning, samt ud fra den betragtning, at afvigelserne passer fint ind i lokalplanens intention og den øvrige bebyggelse i området. Det er i den forbindelse vurderet, at de ansøgte dispensationer ikke er til gene for de omkringliggende naboer.

I henhold til ovennævnte anbefaler administrationen at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

#### **Lovgrundlag**

Planlovens §19 samt forvaltningslovens § 19.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

#### **Kommunikation**

Sagen har været sendt i partshøring og naboorientering fra den 18. oktober – 2. november 2019.

#### *Naboorientering*

Der er foretaget naboorientering af de omkringliggende naboer herunder Kildebrønde Landevej 34, 36, 40 og 42 i forbindelse med de ansøgte dispensationer fra lokalplanen.

### *Partshøring*

I forbindelse med behandlingen af sagen, er det vurderet, at naboejendommene Kildebrønde Landevej 34, 36 og 40 bør anses som parter i byggesagen. Vurderingen er foretaget ud fra, at der sker en væsentlig ændring i bygningens udtryk, sammenlignet med den eksisterende bebyggelse på ejendommen for hvad angår indblik til de omkringliggende nabogrunde. Der er derfor foretaget partshøring af de nævnte parter i henhold til forvaltningslovens § 19, med henvisning til, at der tidligere på ejendommen var opført et enfamiliehus på ca. 97 m<sup>2</sup>, i én etage med en udnyttet tagetage uden tagkviste.

### **Bilag**

253-2019-111641 Bilag 1 - Luftfoto

253-2019-127141 Bilag 2 - Situationsplan

253-2019-127142 Bilag 3 - Facader

253-2019-130029 Bilag 4 - Plantegninger

253-2019-132865 Bilag 5 - Naboindsigelse Kildebrønde Landevej 36

253-2019-132866 Bilag 6 - Naboindsigelse Kildebrønde Landevej 40

253-2019-145893 Bilag 7 - Arealoverførsel

### **Bilag**

Bilag 1 - Luftfoto

Bilag 2 - Situationsplan

Bilag 3 - Facader

Bilag 4 - Plantegninger

Bilag 5 - Naboindsigelse Kildebrønde Landevej 36

Bilag 6 - Naboindsigelse Kildebrønde Landevej 40

Bilag 7 - Arealoverførsel

## Punkt 8: Navngivning af tre nye veje i Tune

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

**Ikke til stede:** Ingen

1. Udvalget ønsker at følgende veje undersøges:

Perlestensvej

Ærtstensvej

Nøddestensvej

Tunegårdsparken

Tunegårdshaven

Tunegårdslunden

Tunegårdshegnet

Uglevænget

Musevænget

2. Godkendt

### Sagsfremstilling

#### 8. Navngivning af tre nye veje i Tune

Sagsnr.: 253-2019-18308 Dok.nr.: 253-2019-153474 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

#### Resume

Plan og Udviklingsudvalget besluttede den 19. november 2019, at sende en sag om navngivning af tre nye veje i Tune tilbage til administrationen. Der har siden været et opslag på facebook om mulige navne. Udvalget skal nu beslutte, hvilke af de ca. 50 forslag til vejnavne, der skal undersøges nærmere.

#### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at*

- 1. udvalget drøfter og beslutter ca. 5 maksimalt 10 vejnavne, der skal undersøges nærmere, inden der kan tages endelig beslutning.*
- 2. den beskrevne procedure for navngivning af veje følges fremadrettet*

#### Sagsbeskrivelse

Lokalplan nr.15.11 giver mulighed for et nyt boligområde i Tune, hvor der kan opføres tæt-lav bebyggelser samt etagebyggeri. I den forbindelse skal der tildeles 3 nye vejnavne. Udvalget blev den 19. november forelagt en sag med forslag om navnene: Søjlerækken, Klaplaget og Kranen. De tre navne har relation til, at der på Lundevej 17 tidligere var opført en betonfabrik. Se bilaget for illustration af de nye veje i området med de tidligere foreslåede navne.

På baggrund af et opslag på facebook er der fremkommet følgende 49 forslag til vejnavne

(Rendbjerggårdsvej) Musevænget Perlestensvej Tranebærvænget

Rendbjerg Agervej ~~Pilevej~~ Ærtstensvej ~~Blåbærvænget~~

(Rendbjergstrædet) ~~Lundevej~~ Nøddestensvej Blombærvænget

Betonvænget ~~Lundevænget~~ (Triumphvej) Æblevej

Betonstrædet Lundestrædet (Morganvej) Blommevej

Søjlehaven Lundehegnet (Bentleyvej) Kirsebærvej

Søjleparken	Lundevænget	<b>Vibevej</b>	<b>Tunegårdsparken</b>
Søjlestrædet	Hjortevej	<b>Mejsevej</b>	<b>Tunegårdshaven</b>
Heden	Rævevej	<b>Svalevej</b>	<b>Tunegårdslunden</b>
<del>Dalen</del>	Harevej	<b>Nattergalevej</b>	<b>Tunegårdshegnet</b>
Bjerget	<del>Uglevej</del>	Elkærvænget	
Uglevænget	<del>Falkevej</del>	Elkær Alle	
<del>Ravnevænget</del>	<del>Svanevej</del>	Elkærgade	

De med fed markeret, er der flere der har foreslået.

På listen har administrationen gennemstreget en række navne som allerede er i kommunen eller ligger i en radius på 16 km.

Navnene Triumphvej, Morganvej og Bentleyvej indeholder navne på eksisterende bilmærker, og det kan kræve en særlig tilladelse fra disse firmaer, såfremt disse navne vælges. Navne er markeret med parentes.

I området er der i forvejen følgende navne som kan give forvekslinger:

Industrilunden

Industrihegnet

Tune Parkvej

Rendbjergvej

Rendbjergvænget

Forvekslingsmuligheder er sat i parentes.

Plan- og Udviklingsudvalget bedes tage stilling til hvilke 5-10 navne, administrationen skal undersøges nærmere, inden der vil blive forelagt en sag til endelig beslutning.

#### *Procedure ved navngivning af veje*

Administrationen foreslår, at der fremadrettet anvendes følgende procedure for navngivning af veje:

1. først igangsætte en høring via kommunens hjemmeside, facebookundersøgelse, eller lignende mulighed for, at interesserede kan bidrage med deres forslag
2. administrationen screener de indkomne navne
3. de indkomne forslag fremlægges til udvalgets drøftelse og udvælgelse af et mindre antal mulige navne
4. Administrationen undersøger de udvalgte vejnavne
5. Udvalget beslutter den endelige navngivning

#### **Lovgrundlag**

Adresseloven samt bekendtgørelse nr. 271 om vejnavne og adresser.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

#### **Tidsplan**

Når udvalget har besluttet, hvilke ca. 5 (maksimalt 10) vejnavne der skal undersøges nærmere, skal de sendes i høring hos grundejeren og hos Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (SDFE) for så vidt angår retskrivning og i forhold til Bekendtgørelse nr. 271 om vejnavne og adresser.

På den baggrund vil udvalget forventeligt i løbet af foråret på ny få en sag til endelig beslutning om de tre nye vejnavne.

#### **Bilag**

253-2019-107864 Bilag 1 - Oversigtskort

#### **Bilag**

## Bilag 1 - Oversigtskort

## Punkt 9: Sammenhængende boligområder

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

**Ikke til stede:** Ingen

1.-2. Godkendt.

Udvalget anbefaler, at kommunen også får del i oplysningerne.

(Ø) stemmer i mod, idet det giver bekymring for, at børns kriminelle handlinger kan resultere i, at hele familien ikke kan bo i Greve Kommune.

### Sagsfremstilling

#### 9. Sammenhængende boligområder

Sagsnr.: 253-2019-33942 Dok.nr.: 253-2019-147997 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

#### Resume

I forbindelse med styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i december 2019, har boligorganisationerne bedt om, at kommunen genbesøger spørgsmålet om, hvorvidt boligområderne i Greve Nord kan betragtes som et samlet boligområde i relation til muligheden for at boligorganisationerne i særlige tilfælde kan dele oplysninger med hinanden om lejere, der er opsagt af et lejemål.

#### Indstilling

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller*

- 1. at de boligområder i Greve Nord, som foreslås i sagsfremstillingen, betragtes som ét samlet boligområde i relation til boligorganisationernes mulighed for i særlige tilfælde at dele visse oplysninger med hinanden.*
- 2. at det henstilles overfor boligorganisationerne, at de registrerer, hvor ofte videregivelse af oplysninger finder sted.*

#### Sagsbeskrivelse

Siden 2014 har det været muligt for almene boligorganisationer, der udlejer boliger indenfor samme boligområde, at videregive oplysninger til hinanden om lejere, der er opsagt af et lejemål efter § 85, stk. 1 eller § 90, stk. 1 i lov om leje af almene boliger.

Den boligorganisation, der modtager oplysningerne, kan anvende dem i vurderingen af, om oplysningerne giver anledning til at afvise en boligsøgende af hensyn til den tryghedsskabende indsats i området.

Forinden videregivelsen af oplysninger mellem boligorganisationer kan finde sted, skal kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen have vurderet, at der er tale om, at videregivelsen af oplysninger mellem boligorganisationerne sker indenfor samme boligområde.

Ved styringsdialogmøderne i december 2019 har boligorganisationerne bedt om, at kommunalbestyrelsen udpeger hele Greve Nord som et sammenhængende boligområde i henhold til Almenboliglovens bestemmelser.

Boligorganisationerne peger på følgende boligområder:

- Askerød (BO VEST)
- Gudekvartererne (KAB)
- Klyngen (KAB)
- Søjlegården (Greve Boligselskab)
- Gersagerparken (Greve Boligselskab)
- Tjur-Tejstgården (Greve Boligselskab)

Administrationen foreslår, at følgende boligområder også indgår:

- Grønlykkeparken (Greve Boligselskab)
- Hegnsgården (Greve Boligselskab)

Vedlagt et kortbilag hvor boligorganisationernes forslag er markeret med rød og administrationens tilføjelse er ikke markeret på kortbilaget.

#### Hvad er et "samlet boligområde"

Følgende fremgår af bemærkningerne til lovforslaget: Ved vurderingen af, om der er tale om et samlet boligområde, er det afgørende, at der er tale om et fysisk sammenhængende boligområde. Derudover skal der være en social samhørighed, der gør, at området i det daglige opfattes som ét sammenhængende boligområde. Sådanne boligområder eksempelvis er Vollsmose i Odense og Tingbjerg i København.

#### Betingelser for at videregive oplysninger

Det er en betingelse, at videregivelsen af oplysninger må anses for at være nødvendig for at styrke den tryghedsskabende indsats i boligområdet.

Der må alene videregives oplysninger om navn og adresse på den pågældende lejer og oplysning om, at lejeren er opsagt efter § 85, stk. 1 eller § 90, stk. 1 i lov om leje af almene boliger.

Videregivelsen af oplysninger er tidsbegrænset således, at der to år efter opsigelsen eller ophævelsen af et lejemål ikke længere må videregives oplysninger efter almenboliglovens § 63d.

Videregivelsen af oplysninger er forbundet med strafbelagt tavshedspligt for de personer der videregiver og/eller modtager oplysningerne.

Almenboliglovens § 63e har ikke regler om, i hvilken form boligorganisationen kan videregive oplysninger. Administrationen foreslår dog, at det henstilles overfor boligselskaberne:

- At videregivelse af oplysninger foregår på en måde der sikrer, at almenboliglovens §63e bliver overholdt.
- At boligorganisationerne registrerer, hvor ofte de deler oplysninger om lejere.
- At oplysningerne ikke kommer videre til uvedkommende.

#### Databeskyttelsesdirektivet / GDPR

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at videregivelsen af oplysninger ligger indenfor rammerne af databeskyttelsesdirektivet.

#### Historik

Trygheds- og Integrationsudvalget besluttede i oktober 2014, at følgende boligområder i Greve kan betragtes som værende sammenhængende:

- **Gersagerparken** – hvor der dengang var to boligorganisationer, BS61 og Greve Boligselskab. I dag har Greve Boligselskab hele Gersagerparken.
- **Bøgehegnet** – hvor Greve Boligselskab og KAB udlejer boliger.
- **Askerød, Gudekvartererne og Klyngen** – hvor KAB og BO VEST udlejer boliger.

Trygheds- og Integrationsudvalget behandlede i februar 2017 en statussag hvad angår boligorganisationernes udveksling af oplysninger. Dengang var det alene Greve Boligselskab og BS61 som havde gjort brug af muligheden for at videregive oplysninger til hinanden. Boligorganisationerne havde ikke registreret, hvor ofte videregivelsen af oplysninger skete, men de anslog at der var tale om 10-15 gange i alt i 2015 og 2016. Udvekslingen var sket ved uformelle møder og andre anledninger.

#### Lovgrundlag

Lov om almene boliger §§ 63d og 63e

**Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

**Kommunikation**

Beslutningen formidles til de almene boligorganisationer.

**Bilag**

253-2019-149479 Kortbilag\_Greve Nord

**Bilag**

Kortbilag\_Greve Nord

# Punkt 10: Prioritering af lokalplaner - januar 2020

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

### 10. Prioritering af lokalplaner - januar 2020

Sagsnr.: 253-2019-11922 Dok.nr.: 253-2019-149774 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### Resume

Programmet for køb og salg af jord og ejendomme for 2020 og 2021 er koordineret med administrationens lokalplanarbejde. Administrationen fremlægger i denne sag, hvilke lokalplaner administrationen arbejder på i øjeblikket samt påtænker at igangsætte i 2020.

#### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at den foreløbige prioritering af lokalplaner i forhold til igangværende, kommende og øvrige lokalplaner tages til efterretning.*

#### Sagsbeskrivelse

På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 8. oktober 2019 orienterede administrationen om tilretninger i den samlede portefølje af lokalplaner.

Siden da har byrådet vedtaget budget 2020-23 og i forlængelse heraf fremlægger administrationen salgsprogrammet for 2020 og 2021 på Økonomiudvalgets møde den 27. januar 2020 (særskilt sag). Administrationen har i den forbindelse koordineret salgs- og lokalplanarbejdet. Det skal i den forbindelse nævnes, at på de arealer hvor kommunen selv byudvikler, foregår der en del afklarings- og analysearbejde forud for lokalplanarbejdet.

Samtidig er der med budget 2020-23 afsat 3 ekstra årsværk til opgaver i forbindelse med salgsarbejdet. For at kunne disponere de nødvendige ressourcer mest hensigtsmæssigt og målrette indsatsen, så fremlægges følgende oversigt over, hvilke lokalplaner administrationen forventer at igangsætte i 2020.

#### *Igangværende lokalplaner*

Administrationen kan med den ekstra bemanning i en 3-årige periode typisk operere med 5-6 lokalplaner i proces på samme tid. Førhen var det 4-5 lokalplaner. Lige nu arbejder administrationen (herunder den ekstra bemanning) med følgende lokalplaner:

Lokalplan	Lokalplantype	Status
Greve Bygade 52	B	Opstart af ny lokalplan
Ny kirkegård - Karlslunde Landsby	B	Forslag under udarbejdelse
Revision af strandvejslokalplanerne (4 lokalplaner i alt)	B	Forslag under udarbejdelse
Tværhøjgård etape 3	A	Forslag under udarbejdelse

#### *Igangværende lokalplaner forbundet med grundsalg*

Lokalplan	Lokalplantype	Status
Boliger ved Karlslunde Station	B (forbundet med grundsalg)	Opstart af ny lokalplan

Friplejehjem - Hundige Øst	B (forbundet med grundsalg)	Opstart af ny lokalplan
----------------------------	-----------------------------	-------------------------

I den forbindelse skal det nævnes, at en revision af strandvejslokalplanerne har høj prioritet, og at de svarer til 4 lokalplaner, da de giver flere politiske behandlinger samt rigtig mange henvendelser og forventede høringssvar mv. Der er således ikke plads til at sætte flere nye lokalplaner igang, med mindre en eller flere af ovenstående sættes på hold.

### **Kommende lokalplaner**

De lokalplaner som administrationen forbereder og gør klar til at igangsætte:

Lokalplan	Lokalplantype	Status
Karlslunde Vandværk	B	Projekt er modtaget

### *Kommende lokalplaner forbundet med grundsalg*

Lokalplan	Lokalplantype	Bemærkninger
Langagergård Bolig-Ø E	A + B (delvis forbundet med grundsalg)	Afventer afklaring forud for udbud
Langagergård Bolig-Ø D	B (forbundet med grundsalg)	Afventer afklaring forud for udbud
Hundige Øst	B (forbundet med grundsalg)	Afventer udbud
SOSU-grunden	B (forbundet med grundsalg)	Afventer afklaring omkring projekt
Greve Vandværk - ny placering	B (forbundet med grundsalg)	Afventer politisk beslutning i marts 2020
Greve Midtby	A + B (evt. forbundet med senere grundsalg)	Planlægning bør igangsættes forud for evt. udbud

Administrationen har valgt at opprioritere lokalplan: Boliger ved Karlslunde Station og Friplejehjem - Hundige Øst, som derfor er rykket fra henholdsvis "Øvrige lokalplaner" og "Kommende lokalplaner" til "Igangværende lokalplaner". Lokalplanerne er opprioriteret, da grundene indgår i salgsprogrammet for 2020 og 2021.

Desuden har administrationen opprioriteret 3 lokalplaner, som derfor er rykket fra "Øvrige lokalplaner" til "Kommende lokalplaner". Det drejer sig om:

1. SOSU-grunden.

Denne lokalplan er opprioriteret, da grunden indgår i salgsprogrammet for 2020 og 2021.

2. Greve Vandværk - ny placering.

Denne lokalplan er opprioriteret, da kommunen er forpligtiget til at levere vand til borgerne, og kommunen bistår Greve Vandværk med at finde en placering til et nyt vandværk.

3. Greve Midtby - Denne lokalplan er opprioriteret, da der er fokus på at udvikle Greve bymidte inden et evt. grundsalg kan påbegyndes.

Samtidig har administrationen nedprioriteret 2 lokalplaner, som derfor er rykket fra "Kommende lokalplaner" til "Øvrige lokalplaner". Det drejer sig om:

1. Flygtningeboliger (Blågården)

Denne lokalplan er nedprioriteret, da administrationen lægger op til at gøre brug af planlovens midlertidige dispensationsmulighed jf. § 19 (se særskilt sag i forhold til dette).

## 2. Flygtningeboliger (Egedal)

Denne lokalplan er nedprioriteret, da administrationen lægger op til at gøre brug af planlovens midlertidige dispensationsmulighed jf. § 19 (se særskilt sag i forhold til dette).

Som nævnt har administrationen allerede en del planmæssigt arbejde med en række af de projekter, som er nævnt under "Kommende lokalplaner". Det drejer sig bl.a. om udbuddet i forhold til Langagergård og Hundige Øst, da en række planlægningskriterier skal tænkes ind i dette arbejde. Ligeledes foregår der en del afklarings- og analysearbejde i forhold til andre interesser, behovsafdækning, støj mv.

### **Øvrige lokalplaner**

Fremgår af vedlagte bilag 1 over den samlede portefølje af lokalplaner. Her kan bl.a. nævnes "det indeklemte areal".

### **Lovgrundlag**

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

### **Økonomiske konsekvenser**

En række af lokalplanerne er forbundet med et kommunalt grundsalg. Gennemførelse af disse har betydning for kommunens budget.

### **Tidsplan**

Lokalplanporteføljen fordelt i de 3 kategorier (igangværende, kommende og øvrige) giver et øjebliksbillede af den nuværende rækkefølge. Forhold som bemanning, kompleksitet, omfang af indsigelser samt lokalplantype betyder, at prioriteringen hele tiden er dynamisk.

Det er nødvendigt at prioritere, hvilke lokalplaner der skal udarbejdes først, da der er rigtig mange bygherrer som ønsker, at netop deres lokalplan bliver udarbejdet hurtigt. Det er helt almindeligt, at bygherrer udarbejder redegørelser, skitser, kortbilag, ønsker til bestemmelser mv. i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Det tager typisk 12 måneder at udarbejde en lokalplan inklusiv materialet fra bygherre, de politiske behandlinger og offentlige høringsprocesser. Administrationen kan med den nye bemanning typisk operere med 5-6 lokalplaner i proces på samme tid. Men det afhænger meget af lokalplanens kompleksitet samt omfanget af inddragelsesprocesserne og interessen via høringssvar, spørgsmål mv. Desuden er der andre opgaver som eksempelvis overordnet statslig planlægning, planstrategi, kommuneplan, helhedsplaner, analyser, samt forhåndsdialoger og forespørgsler fra bygherrer, som optager tid fra lokalplanarbejdet. Det betyder, at der er perioder, hvor der kan være færre lokalplaner i proces på samme tid, eller at de tager længere tid end 12 måneder at udarbejde.

### **Bilag**

253-2019-157031 Bilag - den samlede portefølje af lokalplaner (januar 2020)

### **Bilag**

Bilag - den samlede portefølje af lokalplaner (januar 2020)

# Punkt 11: Justering af strandbeskyttelseslinje ved lystbådehavnene

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

### 11. Justering af strandbeskyttelseslinje ved lystbådehavnene

Sagsnr.: 253-2018-4085 Dok.nr.: 253-2019-154852 *Åbent*

## Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

## Resume

I 2018 ansøgte Greve Kommune om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på Mosede Havn og Greve Marina og på arealer omkring havnene. Ansøgningen skal ses i sammenhæng med ønsker om udvikling af rekreative tilbud i og omkring havnene, herunder udviklingen af Køge Bugt Strandpark. Kystdirektoratet har godkendt ophævelsen med mindre justeringer i forhold til det ansøgte.

## Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller:*

1. at udvalget tager orienteringen til efterretning

## Sagsbeskrivelse

Naturbeskyttelsesloven fastsætter en strandbeskyttelseslinje, hvis formål er at bevare de uberørte kystlandskaber. Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske ændringer af tilstanden og derfor er der en restriktiv praksis i forhold til, hvad der gives tilladelse til. Det er Kystdirektoratet, der afgør, om der kan gives dispensation til et konkret projekt inden for strandbeskyttelseslinjen.

Inden for lokalplanlagte havne betyder strandbeskyttelsen, at der kun kan planlægges for havnerelaterede formål.

Med en lovændring i 2017 blev det muligt for landets kommuner at søge om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på lokalplanlagte havne og områder mellem by og havn. Formålet var bl.a. at give kommunerne mulighed for at binde byen og havnen bedre sammen og give mulighed for f.eks. faciliteter til overnatning, butiksliv og turisme. Loven gav mulighed for ansøgning om revision af strandbeskyttelseslinjen frem til 1. juni 2018 uden mulighed for at ansøge om yderligere ophævelse af strandbeskyttelseslinjen efter denne dato.

På den baggrund søgte Greve Kommune om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på og omkring Mosede Havn og Greve Marina, hvor strandbeskyttelseslinjen kunne tænkes at begrænse mulighederne for at udvikle rekreative tilbud.

### *Greve Marina og Mosede Havn*

Greve Marina indgår i Køge Bugt Strandpark. De fem ejerkommuner har udviklet en vision om at gøre Strandparkens rekreative tilbud mere tidssvarende og fremme turismen. I forbindelse med revisionen af Fingerplanen 2019 har Strandparkens ejerkommuner i forhandlinger med Erhvervsstyrelsen sikret, at der indføres særlige kystkilebestemmelser for Strandparken, der tager udgangspunkt i områdets særlige karakter som regionalt friluftsområde ved kysten og som giver mulighed for at udvikle nye tilbud, der kan tiltrække nye besøgende, herunder også tilbud som ikke kun er havnerelaterede. En del af disse muligheder kan kun udnyttes, hvis strandbeskyttelseslinjen ophæves.

Omkring Mosede Havn er der søgt om ophævelse på selve havnen og på arealer, som har betydning for sammenhængen mellem havn og by eller som rummer muligheder for at udvikle de rekreative værdier.

### *Kystdirektoratets afgørelse*

Kystdirektoratet har med brev af 11. december 2019 imødekommet kommunens ønsker om ophævelse i og omkring Mosede Havn.

For så vidt angår Greve Marina, har Kystdirektoratet givet afslag på ophævelse af strandbeskyttelseslinjen i strandengsområderne omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Desuden ser det ud til, at strandbeskyttelseslinjen ikke er

ophævet for hele Greve Marinas lokalplanområde. Det kan få betydning for det uudnyttede område Dykanden. Om det er tilfældet kan først afgøres, når den digitale udgave af den justerede strandbeskyttelseslinje foreligger.

Med Kystdirektoratets afgørelse, er der ikke taget stilling til konkrete projekter i og omkring havnene. Ophævelsen af strandbeskyttelseslinjen betyder primært, at det er kommunen og ikke Kystdirektoratet, der afgør, hvordan de rekreative værdier på om omkring havnene skal sikres og udvikles fremover.

Det skal understreges, at de områder, hvor strandbeskyttelseslinjen er ophævet, kan være beskyttet gennem anden lovgivning. Det er således kun de restriktioner, som følger af strandbeskyttelseslinjen, der vil blive ophævet.

### **Lovgrundlag**

Naturbeskyttelseslovens § 15, § 15a og § 15b omhandler strandbeskyttelseslinjen. Muligheden for ophævelse af strandbeskyttelseslinjen fremgår af § 69. Desuden er Strandparken – herunder Greve Marina – udpeget som grøn kystkile i Fingerplanens § 18a. Kystdirektoratets afgørelse kan ikke ankes.

### **Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

### **Kommunikation**

Af Kystdirektoratets brev af 11. december fremgår, at kommunen skal offentliggøre afgørelsen, hvilket er sket på kommunens hjemmeside.

# Punkt 12: Konvertering af lån - Hundige Allé 13, Greve Boligselskab, afdeling 16

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. anbefales

## Sagsfremstilling

### 12. Konvertering af lån - Hundige Allé 13, Greve Boligselskab, afdeling 16

Sagsnr.: 253-2019-33912 Dok.nr.: 253-2019-150309 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Resume

Greve Boligselskab søger om godkendelse til konvertering af et lån i afdeling 16, Hundige Allé 13, der skal stilles 100 % kommunal garanti derfor.

#### Indstilling

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening, indstiller;*

1. *at der gives tilladelse til, at Greve Boligselskab omlægger et realkreditlån i afdeling 16, på oprindeligt 8.490.000 kr. til et nyt lavere forrentet lån på 7.336.000 kr.*

2. *at Greve Kommune vedstår den tidligere givne garanti på 100 procent for lånet*

#### Sagsbeskrivelse

Ved brev af 23. oktober 2019 har Jydske Realkredit på vegne af Greve Boligselskab, afdeling 16, Hundige Allé 13, ansøgt om Greve Kommunes godkendelse af konvertering af et lån.

Afdelingen ønsker at omlægge følgende lån:

Oprindeligt lån på 8.490.000 kr. omlægges til nyt lån på 7.336.000 kr. Baggrunden for låneomlægningen er, at det vil give en besparelse. Afdelingens nuværende lån er med en rente på 4 % og det nye lån er med en rente på 0,5 %.

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

Lånet 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 lånet, fordi omlægningen vil give en besparelse med en lavere rente på det nye lån. Ved en konvertering af lånet bliver løbetiden ikke forlænget. Lånets prioritetsstilling ændres ikke.

Det er en betingelse for konvertering af lånet, at Greve Kommune samtidig vedstår en garanti på 100 % for lånet. Kommunens risiko på garantierne for dette nye lån er stort set den samme, og Greve Boligselskab opnå en lavere terminsydelse på det nye lån efter konverteringen.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at kommunen kan godkende konverteringen af lånet.

#### Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1278 af 18. november 2015 om lov om almene boliger m.v. § 29.

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

#### Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

#### Bilag

253-2019-150874 Bilag 1 - Afdeling 16, Hundige Allé 13, 2670 Greve

## **Bilag**

Bilag 1 - Afdeling 16, Hundige Allé 13, 2670 Greve

# Punkt 13: Konvertering af lån - Askerød, Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen  
1.-2. anbefales

## Sagsfremstilling

### 13. Konvertering af lån - Askerød, Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11

Sagsnr.: 253-2019-34535 Dok.nr.: 253-2019-150448 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Resume

Vridsløselille Andelsboligforening søger om godkendelse til konvertering af et lån i afdeling 11, Askerød, der skal vedstås en tidligere givet kommunal garanti, på 100 % derfor.

#### Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller

1. at der gives tilladelse til, at Vridsløselille Andelsboligforening omlægger et lån på oprindeligt 40.755.000 kr. til et nyt lavere forrentet lån på 36.801.000 kr.
2. at Greve Kommune vedstår den tidligere givne garanti på 100 % for lånet

#### Sagsbeskrivelse

Ved brev af 24. oktober 2019 har Jydske Realkredit på vegne af Vridsløselille Andelsboligforening ansøgt om Greve Kommunes godkendelse af konvertering af lånet. Henvendelsen vedlægges som bilag 1. Det bemærkes at der ikke er tale om en andelsboligforening men om en almennyttig boligorganisation.

Afdelingen ønsker at omlægge et lån på 40.755.000 kr. til en rente på 2% til et lån på 36.801.000 kr. til en rente på 0,5%. Den tidligere givne garanti for lånet skal fortsat vedstås.

Der er således tale om en mindreudgift i ydelse og en samlet besparelse i nutidsværdi på kr. 5.298.153. Lånet er med samme løbetid som det konverterede på 24,5 år, og der er ingen provenu efter omkostninger ved omlægningen.

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

Lånet 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 lånet, fordi omlægningen vil give en besparelse med en lavere rente på det nye lån. Ved en konvertering af lånet bliver løbetiden ikke forlænget. Lånets prioriteringsstilling ændres ikke.

Det er en betingelse for konvertering af lånet, at Greve Kommune samtidig vedstår en garanti på 100 % for lånet. Vridsløselille Andelsboligforening opnår en lavere terminsydelse på det nye lån efter konverteringen. På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at kommunen kan godkende konverteringen af lånet.

#### Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1278 af 18. november 2015 om lov om almene boliger m.v. § 29.  
Bekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000 om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri §§ 5-10.

#### Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

**Bilag**

253-2019-150863 Bilag - afdeling 11, Askerød, Vridsløselille Andelsboligforening

**Bilag**

Bilag - afdeling 11, Askerød, Vridsløselille Andelsboligforening

## **Punkt 14: Huskeliste og orientering fra administrationen**

### **Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:**

**Ikke til stede:** Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Administrationen orienterede om at der planlægges en tur vedrørende fremvisning af seniorboliger. Torben Hoffmann og John T. Olsen ønsker at deltage på turen.

### **Sagsfremstilling**

#### **14. Huskeliste og orientering fra administrationen**

Sagsnr.: 253-2018-33712 Dok.nr.: 253-2019-150900 *Åbent*

#### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### **Resume**

I sagen gives et kort overblik over administrationens orienteringspunkter. Hvis der er mener på udvalgets huskeliste, vil den blive vedlagt som bilag.

#### **Indstilling**

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at udvalget tager orienteringen til efterretning.*

#### **Sagsbeskrivelse**

-

#### **Henvendelse vedrørende lokalplan 14.05 Greve Landsby**

Henvendelse fra Entreprenør Poul Jepsen vedlagt i bilag til orientering.

#### **Krav om certificerede rådgivere i byggesagsbehandlingen**

Bygningsreglementet blev ændret radikalt, da BR18 trådte i kraft i januar 2018. Ændringerne vedrører især indførelsen af certificerede rådgivere til teknisk byggesagsbehandling på brand og konstruktioner, sammen med en række andre nye krav til bedre tilgængelighed og isolering.

En af hjørnestenene i BR18 er omlægningen af den tekniske byggesagsbehandling for områderne brand og konstruktioner, hvilket primært vedrører de større byggesager i de såkaldte brand- og konstruktionsklasser fra 2 til 4.

Med BR18 flyttes byggesagsbehandlingen af disse områder væk fra de kommunale myndigheder og over til nogle certificerede rådgivere. Intentionen er fra statens side, at man gerne vil have en mere ensartet byggesagsbehandling på tværs af kommunerne. Samtidigt pålægges kommunerne som noget nyt at skulle udføre en stikprøvekontrol af 10 % af byggerierne efter der er givet ibrugtagningstilladelse. Kontrollen omfatter ikke mindre bygninger som enfamiliehuse, og brand- og konstruktioner. Kontrollen omfatter tekniske forhold, og de kommunale myndigheder skal sørge for lovliggørelse hvis der konstateres forhold som ikke overholder bygningsreglementet.

Frem til 31. december 2019 har bygherrerne kunnet vælge at få den tekniske byggesagsbehandling udført af enten certificerede rådgivere eller af de kommunale myndigheder. Efter denne skæringsdato skal al teknisk byggesagsbehandling af brand- og konstruktionsforhold udføres af certificerede rådgivere.

En række frivillige organisationer og hele landbrugssektoren forventer, at udgifterne for ansøgere til byggesagsbehandling efter 1. januar 2020 vil stige betydeligt. Derfor har boligministeren her i november 2019 undtaget arrangører af markeder, byfester og festivaler mv., der herved også efter den 1. januar 2020 vil kunne vælge at få foretaget teknisk byggesagsbehandling hos kommunen, som det er tilfældet i dag.

#### **Bilag**

253-2020-928 Henvendelse vedr. lokalplan 14.05 Greve Landsby

#### **Bilag**

Henvendelse vedr. lokalplan 14.05 Greve Landsby

## **Punkt 15: Orientering fra formanden / gensidig orientering**

**Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:**

**Ikke til stede:** Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

#### **15. Orientering fra formanden / gensidig orientering**

Sagsnr.: 253-2017-26557 Dok.nr.: 253-2019-153597 *Åbent*

#### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget

#### **Resume**

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

#### **Indstilling**

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at eventuelle orienteringer tages til efterretning.*

## Punkt 16: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 16. januar 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

### Sagsfremstilling

#### 16. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Sagsnr.: 253-2018-33713 Dok.nr.: 253-2019-153583 *Åbent*

### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

### Resume

I sagen gives et overblik over Plan- og Udviklingsudvalgets møder og møder i tilknytning til udvalget.

### Indstilling

*Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at orienteringen tages til efterretning.*

### Sagsbeskrivelse

Aktiviteter i 2020	Dato	Kl.
Januar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	16. januar 2020	16.30
Februar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. februar 2020	16.30
Marts		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	24. marts 2020	16.30
April		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	28. april 2020	16.30
Maj		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	26. maj 2020	16.30
Juni		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	23. juni 2020	16.30
August		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. august 2020	16.30
September		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	22. september 2020	16.30
Oktober		

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	20. oktober 2020	16.30
November		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	17. november 2020	16.30