

# **REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 20-11-2018**

**Mødedato** Tirsdag d. 20. november 2018 kl. 16:30

**Mødested** Mødelokale 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Helhedsplan for Hundige Øst - beslutning om videre proces.....	4
Beslutning om etablering og placering af friplejehjem i Hundige.....	7
Igangsættelse af forhøring af kommuneplantillæg for Langagergård 2. etape.....	11
Endelig vedtagelse af lokalplan 13.45 for Karlslunde Parkvej 76.....	14
Forslag til lokalplan 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52.....	16
Igangsættelse af lokalplan 14.56 for fælleshus Tværhøjgård.....	18
Planstrategi 2019.....	20
Budgetopfølgning 3 2018.....	23
Orientering fra administrationen.....	25
Meddelelser fra formanden/gensidig orientering.....	26
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018.....	27

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

**Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:**

**Ikke til stede:** John T. Olsen (A)

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

### **1. Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2018-157996 *Åbent*

#### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### **Resume**

Godkendelse af dagsorden for mødet den 20. november 2018.

#### **Indstilling**

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

## **Punkt 2: Helhedsplan for Hundige Øst - beslutning om videre proces**

### **Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:**

**Ikke til stede:** John T. Olsen (A)

1. Godkendt med bemærkning om, at der ikke reserveres areal til detailhandel og at det rådgivende udvalgs ønsker skal indtænkes i den videre bearbejdning.

Jari Due Jessen (A) undlod at tage stilling.

2. Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

## **2. Helhedsplan for Hundige Øst - beslutning om videre proces**

Sagsnr.: 253-2016-72927 Dok.nr.: 253-2018-158404 *Åbent*

### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

### **Resume**

Tre scenarier for Helhedsplanen for Hundige Øst blev drøftet på temamødet i Byrådet den 5. september 2018, hvor det Rådgivende Udvalg deltog. I forlængelse af dette skal Plan- og Udviklingsudvalget beslutte hvilket hovedindhold fra scenarierne, der skal tegnes videre på, herunder om/hvordan campingpladsen inddrages i skitserne.

### **Indstilling**

*Center for Teknik & Miljø indstiller;*

*1. at scenarie 1 godkendes som hovedgrebet i helhedsplanen, herunder med delvis inddragelse af campingpladsarealet, reservation af areal til børnehaven Solsikken, princip for regnvandshåndtering og bebyggelsesprocent og højder på byggeri som angivet i bilag 3,*

*2. at tidsplan og proces med bl.a. det Rådgivende Udvalg godkendes.*

### **Sagsbeskrivelse**

På temamødet i Byrådet den 5. september 2018 præsenterede Arkitema tre scenarier for udviklingen af delområde 1 (den ubebyggede grund) og delområde 4 (stationsområdet) i Hundige Øst. Byrådet og det Rådgivende Udvalg drøftede, hvilket scenarie, der skulle udgøre helhedsplanens hovedgreb og disponering. Noter fra opsamlingen af temadrøftelsen er vedlagt som bilag.

Der var nogenlunde enighed om:

1. At scenarie B eller C - evt. en kombination - var det mest attraktive for området.
2. At der skal være et centralt tværgående grønt område, gerne med legepladser og aktiviteter i midten.
3. At området skal indeholde attraktive ejerboliger - ikke flere almene boliger i Greve Nord.
4. At området skal rumme både store og små boliger, gerne seniorvenlige og til enlige.
5. At det er vigtigt med byrum, som skaber tryghed. Skater/parkour-aktiviteter skal flyttes væk fra stationsbroen.
6. At der kan bygges tæt og relativt højt (vartegn - seks etager er formentlig det maksimale) ved stationsområdet - og gerne ungdomsboliger og/eller kollegium i dele af byggeriet.
7. At et koncept med parkeringshuse som udgangspunkt kan accepteres. Det runde er flot, men nedgravede parkeringshuse er også velkomne.

Der var ikke enighed om, hvorvidt der skal indtænkes detailhandel/dagligvarebutik, som vil være i konkurrence med Waves.

### **Den videre proces**

For at processen kan gå videre er det vigtigt, at Plan- og Udviklingsudvalget beslutter sig for, hvilket scenarie, der skal udgøre hovedgrebet i den endelige helhedsplan. Med hovedgreb menes forholdet mellem bebyggelse og grønne områder, veje og stiers forløb, princip for regnvandshåndtering, anvendelse af bebyggelsen til f.eks. boliger, detailhandel, institutioner mv., bebyggelsens placering, form og størrelse, og andre karakteristiske elementer.

Plan- og Udviklingsudvalget har den 29. maj 2018 besluttet, at campingpladsens arealer kan inddrages i arbejdet med helhedsplanen. Muligheder/bindinger for campingpladsens fremtid er vedlagt som bilag og kan indgå i overvejelserne om, hvordan campingpladsen kan inddrages i helhedsplanen.

Arkitema har ud fra ovenstående arbejdet videre med to forskellige scenarier, hvis udgangspunkt er følgende:

- **Scenarie 1 - Landskabsbyen**, en kombination af de tidligere scenarie B og C og en delvis inddragelse af campingpladsområdet til grønt område og primær vejadgang til delområde 1 ad Frydenholm Alle.

Forslaget har samme type åbenhed i bebyggelsesplanen som i forslag B og C.

Bebyggelsesprocenter i scenarie 1 er samlet set på 69 % (i scenarie B og C var bebyggelsesprocenten på henholdsvis 51 og 63 %). I scenarie 1 er det omkring 100-200 flere boliger i forhold til scenarie B og C.

Der er i scenarie 1 plads til integration af regnvandshåndtering i de grønne byrum.

- **Scenarie 2 - Karrébyen**, en yderligere fortætning i delområde 1 og en udnyttelse af hele campingpladsområdet til grønt område og primær vejadgang til delområde 1 ad Vangeleddet.

Det er et forslag, der i bebyggelsesstrukturen minder om scenarie A, med en mere regelformet struktur, hvor de grønne byrum er henvist til internt i karréerne.

Bebyggelsesprocenter i scenarie 2 er samlet set på 83 % (i scenarie A var bebyggelsesprocenten på 81 %). I scenarie 2 er antallet boliger på 712 og i scenarie A var det 705, dvs. nogenlunde det samme antal boliger.

Der er i scenarie 2 mindre plads til integration af regnvandshåndtering i de grønne byrum.

Administrationen vil anbefale scenarie 1 som udgangspunkt for det fremadrettede arbejde med Hundige Øst. Det er et scenarie, der forener et godt bymiljø med en relativ høj udnyttelsesgrad. Det vil profilere området som en fornyelse i Hundige med en moderne planløsning, hvor grønne kvaliteter er tænkt ind i området som grobund for aktiviteter, sociale relationer samtidig med en smidig indpasning af klimahåndtering. Scenarie 1 er det scenarie, der relaterer sig mest til den hidtidige temadøftelse. Det er muligt at inddrage hele campingpladsen i scenarie 1 hvis der er ønske om det. Derved vil det samlede område få et forstærket grønt udtryk.

Det scenarie der vælges, vil danne grundlag for Helhedsplanen for Hundige Øst, og vil efterfølgende danne udgangspunkt for, at der udarbejdes lokalplaner for de enkelte kvarterer/delområder og udbud af kommunale arealer.

For så vidt angår placering af plejecenter (60 + 30 pladser) skal det bemærkes, at der på Plan- og Udviklingsudvalget og Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget også er en sag om ”*Beslutning om etablering og placering af friplejehjem i Hundige*” som omhandler tre mulige placeringer i Hundige Øst og en mulig placering ved Greve Videnscenter.

Når der er valgt et scenarie vil det være fordelagtigt at få vurderet de trafikale konsekvenser af udbygningen af Hundige Øst hos ekstern trafikrådgiver. En sådan vurdering skønnes at koste ca. 150.000 kr. Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler til en trafikanalyse og administrationen vil fremlægge bud på finansiering heraf i forbindelse med den videre konkretisering af området.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Byrådet besluttede den 4. september 2017, at bevilge 0,5 mio. kr. til at indgå i budgetlægningen til ekstern rådgiver for udvikling af helhedsplan, gennemførelse af borgerinddragelse og jordbunds-, forurenings- og nedsivningsanalyse.

## **Øvrige konsekvenser**

Helhedsplanen vil afføde skærpet interesse for området hos borgere og ejendomsudviklere. Det er afgørende for udviklingen af bykvaliteter, at helhedsplanens intentioner overholdes, og at lokalplanlægningen går forud for et eventuelt kommunalt grundsalg, så det bliver Byrådet og ikke bygherre, der definerer områdets udvikling.

## **Kommunikation**

Forslaget til Helhedsplanen for Hundige Øst offentliggøres i foråret 2019.

## **Tidsplan**

Tidsplanen er forskudt i forhold til den tidsplan, der blev fremlagt på byrådsmødet den 5. september 2018, pga. ekstra skitsering på campingpladsarealet. Det betyder, at den endelige tidsplan først bliver endeligt vedtaget i august 2019 i stedet for i juni 2019. Tidsplanen er nu følgende:

November 2018: Plan- og Udviklingsudvalget beslutter hovedgreb/overordnet disponering.  
November/December 2018: Arkitema skitserer.  
Februar 2019: Det rådgivende udvalg inviteres forinden Plan- og Udviklingsudvalgets møde til deltagelse i præsentationen og drøftelse af Arkitemas skitsering af helhedsplan med udvalget (holdes samme dag som udvalgsmødet).  
Februar 2019: Plan- og Udviklingsudvalget godkender Arkitemas skitsering.  
Februar 2019: Arkitema afleverer Helhedsplan.  
April 2019: Plan- og Udviklingsudvalget godkender forslag til Helhedsplan.  
April-maj 2019: Helhedsplan i høring og borgermøde.  
Maj-juni 2019: Behandling af indsigelser.  
August 2019: Endelig vedtagelse af Helhedsplanen i Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Øvrige forhold**

Arkitema ved arkitekt Sanne Lovén Damgaard og Chefkonsulent Alice Trein Petersen deltager i mødet.

### **Bilag**

253-2018-126010 Bilag 1, Noter fra temadrøftelse på Byrådsmøde 5. september 2018 om Helhedsplan for Hundige Øst

253-2018-129656 Bilag 2, Notat om redegørelse for Campingpladsen

253-2018-162147 Bilag 3-20181112\_Hundige\_Helhedsplan\_fase 1A\_red

### **Bilag**

Bilag 1, Noter fra temadrøftelse på Byrådsmøde 5. september 2018 om Helhedsplan for Hundige Øst

Bilag 2, Notat om redegørelse for Campingpladsen

Bilag 3-20181112\_Hundige\_Helhedsplan\_fase 1A\_red

# Punkt 3: Beslutning om etablering og placering af friplejehjem i Hundige

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-3. anbefales.

Jari Due Jessen (A) undlod at tage stilling.

## Sagsfremstilling

### 3. Beslutning om etablering og placering af friplejehjem i Hundige

Sagsnr.: 253-2018-29674 Dok.nr.: 253-2018-148457 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalget, Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

#### Resume

På baggrund af vedtagelse af Budget 2019, skal Byrådet i denne sag tage stilling til grundlaget for administrationens videre arbejde med at etablere et friplejehjem i Hundige. Der skal samtidig tages stilling til, hvor i Hundige friplejehjemmet skal opføres og til hovedtidsplan for forløbet. Sagen belyser bl.a. de usikkerheder og risici, der er forbundet med en friplejekonstruktion.

#### Indstilling

*Center for Sundhed & Pleje og Center for Teknik & Miljø indstiller;*

*1. at administrationen arbejder videre med etablering af et friplejehjem uden permanent anvisningsret i Hundige på op til 90 pladser*

*2. at etableringen sker gennem salg af del af matr.nr. 3bø, mellem Frydenhøj Allé og Hundige Centervej jf. model 3 i planbilaget*

*3. at hovedtidsplan for forløbet for etablering af et friplejehjem godkendes*

#### Sagsbeskrivelse

Med vedtagelsen af budgettet for 2019 til 2022 imødegår Byrådet de forventede stigende udgifter, som blandt andet den demografiske udvikling i Greve Kommune bidrager til. Befolknings- og Boligprognosen for plejeboliger viser et behov for flere plejeboliger, hvis det stigende antal ældre med omfattende plejebestanden skal have en egnet bolig på et plejecenter.

Byrådet har i forbindelse med vedtagelse af budgettet for næste år besluttet, at en del af behovet for flere plejeboliger skal dækkes ved at etablere et friplejehjem i Hundige. Med et friplejehjem kan Greve Kommune undgå en udgift til anlæg af plejecentret eller undgå at deponere et beløb svarende til anlæg af servicearealer, hvis et alment boligselskab skal opføre plejecentret. Kravet om deponering hænger i lovgivningen nøje sammen med anvisningsretten. Hvis Greve Kommune vil undgå at deponere, mister kommunen samtidig retten til at anvise visiterede borgere til plejeboligerne på friplejehjemmet – ud over de første 3 år.

Et friplejehjem i Hundige er en beslutning, som har relation til Byrådets beslutning den 1. maj 2017, om at opføre et plejecenter i Tune med 60 pladser efter almenboligloven. Plejecentret i Tune er meget forsinket som følge af udfordringer med støjrestriktioner fra Roskilde Lufthavn. Byrådet har i oktober 2018 derfor besluttet, at tidsplan for plejecentret i Tune afventer de eksterne afklaringer om støj mv., mens der arbejdes på at etablere et friplejehjem i Hundige. Alle beslutninger vedrørende fremtidige plejeboliger i Greve Kommune er strategisk vigtige, da den rette kapacitet skal sikre, at Greve Kommune kan overholde den lovbestemte plejeboligaranti. Det forsinkede byggeri i Tune gør ikke situationen mindre alvorlig.

Et friplejehjem uden anvisningsret er forbundet med nogle usikkerheder for Greve Kommune. Friplejehjemmet kan ikke indregnes i den kapacitet, Greve Kommune ifølge prognosen har brug for. Friplejelovgivningen er i sig selv kompleks og lægger grundlæggende op til, at en kommune har langt mindre indflydelse på, hvad der foregår på plejehjemmet, end ved Greve Kommunes nuværende måde at drive plejecentre på. Endelig findes der ikke mange erfaringer med friplejehjem, som er opført og drevet efter den nye friplejelov.

Det nuværende antal plejeboligpladser i Greve Kommune er 308. Behovet forventes at stige til 365 pladser i 2022, videre til 426 pladser i 2026, og i 2028 er behovet 455 pladser. Behovet stiger i øvrigt frem mod prognosens slutår, som er 2029. Det forsinkede plejecenter i Tune skal bidrage med 60 pladser, men det er usikkert, hvilket år denne kapacitet kan regnes

med. Et friplejehjem i Hundige uden anvisningsret kan betyde, at Greve Kommune skal opbygge yderligere kapacitet end planlagt – eventuelt med en udvidelse af den planlagte kapacitet i Tune.

### Sagens indhold

Denne sag beskriver en friplejemodel, hvor der ikke skal deponeres – og hvor Greve Kommune dermed ikke opnår anvisningsret udover tre år. Sagens bilag om friplejehjem beskriver den usikkerhed og de risici, der er for Greve Kommune ved friplejemodellen. Beskrivelsen bygger på de notater og overvejelser, der har været fremlagt på temamødet for det daværende Social- og Sundhedsudvalg og Byrådet den 5. april 2017, og i forbindelse med Byrådets beslutning om model og placering af plejecentre i Tune og Hundige, 1. maj 2017. Samtidig indstiller administrationen, at Byrådet tager stilling til, hvor i Hundige friplejehjemmet skal opføres. Endelig skitseres en hovedtidsplan for forventet forløb for etablering af friplejehjem.

### Placeringsmuligheder i Hundige

Det er i tidligere sager om placering af nye plejecentre besluttet, at der skal opføres et plejecenter i Hundige Øst. Dette indgår derfor i arbejdet med helhedsplan for Hundige Øst, hvor Byrådet på temamøde den 5. september 2018 har været præsenteret for tre forskellige placeringsmuligheder i området. Et bærende princip i Helhedsplanen er en gennemgående grøn kile langs Grønlykkeparken ned igennem det kommende boligområde til Frydenhøj Allé. Til denne sag har administrationen udarbejdet vedlagte planbilag om fire placeringsmuligheder/modeller i Hundige: tre placeringer i det kommunalt ejede område i Hundige Øst, med baggrund i arbejdet med helhedsplanen og én placering på grønt, kommunalt ejet areal ved Greve Videncenter. Dette område har ikke tidligere indgået som en mulighed til et plejecenter, men er taget med i denne sag, fordi der har været et politisk ønske om at få mulighederne på grunden belyst. For alle placeringer gælder, at de skal kunne rumme op til 90 plejeboliger med minimum 50 p-pladser.

			<b>Hovedpointer – se vedlagte plannotat for uddybning</b>
<b>Model 1</b> ”Hundige Classic”	Nabo til de nye ældreboliger, Strandcentret og Grønlykkeparken	2-3 etager B % ca. 112	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Stor koncentration af boliger for ældre</li> <li>· Blokerer for at etablere det ønskede grønne strøg i Helhedsplanen</li> <li>· Lang, høj facadelinje mod centerstrøg – giver meget skygge over stien</li> <li>· Samdrift med Strandcentret ikke muligt pga. friplejehjem</li> </ul>
<b>Model 2</b> ”Fælles parkareal”	Nabo til børneinstitutionen Solsikken og Bostedet Vangeleddet	2-4 etager B % ca. 105	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Kommunen skal muligvis omlægge hovedledninger og skal købe privat areal til vejadgang – fordyrer projektet</li> <li>· Lang, høj facadelinje mod centerstrøg – giver meget skygge over stien</li> <li>· Gener for naboer inkl. Bostedet fra lys, trafik og aktivitet døgnet rundt i et ellers roligt og grønt område</li> <li>· Grunden vil være bedre udnyttet til familieboliger</li> </ul>
<b>Model 3</b> ”Grønne strøg”	Nabo til Sprogskolen og kommende dagligvarebutik. Genbo til de nye ældreboliger	2-4 etager B % ca. 124	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Muliggør det grønne strøg og et stort sammenhængende område til boligformål</li> <li>· Det forventes at øge salgsværdien af grunde nord for Frydenhøj Alle, hvis plejecentret ikke etableres i den del af området, da man bl.a. undgår en stor og kompakt bygning i boligområdet og gener fra døgn aktiviteter omkring plejecentret</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>· Mulighed for at opføre seniorenede boliger i tilknytning til friplejehjemmet – i kombination med dagligvarebutik</li> </ul>
<b>Model 4</b> ”Ny – bag Greve Videncentre”	Nabo til Greve Videncentre, Askerød og Heimdals Kvarter	2-3 etager B % ca. 105	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ikke egnet pga. trange adgangsveje med stikrydsninger og konfliktpunkter mellem bløde trafikanter og busser, ambulancer m.v. – øget risiko for trafikuheld og et i forvejen stort pres på parkering m.v.</li> <li>· Udgifter til veje og stioplægninger på min. 1,5 mio. kr.</li> <li>· Gener for naboer fra lys, trafik og aktivitet døgnet rundt i et ellers roligt og grønt område</li> <li>· Placering i mindre trygt område, hvor boldbanen i øvrigt tilfører beboerne vigtige kvaliteter</li> <li>· Alternativ adgang til området fra Gudekvartererne vil være en langvarig og dyr proces bl.a. grundet behov for nedrivning af eksisterende boligblokke</li> <li>· Beboerne i friplejehjemmet kan ikke drage nytte af en placering ved siden af genoptræningscentret og et kommende sundhedscenter, da disse funktioner ikke er målrettet borgere i plejebolig.</li> </ul>

Ud fra en samlet vurdering af hvert områdes muligheder og begrænsninger, anbefaler administrationen, at del af matr.nr. 3bø, mellem Hundige Centervej og Frydenhøj Allé, udpeges til placering af et friplejehjem jf. model 3 i planbilaget. Der skal udarbejdes lokalplan for det kommende friplejehjem.

### **Lovgrundlag**

Friplejeloven med tilhørende bekendtgørelser.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen kan ved en friplejemodel uden permanent anvisningsret opnå en indtægt ved salg af den valgte grund fratrukket nødvendige omkostninger ved salg. Der vil ved denne model ikke være udgifter til deponering. Der skal indhentes en vurdering af forventet salgsindtægt som forarbejde til udbudsmaterialet. I forbindelse med indgåelse af købsaftale med det konsortium, der til sin tid bliver valgt til at købe grunden og opføre friplejehjemmet, vil der også skulle indgås samarbejdsaftale, aftale om afregning for pleje- og sygeplejeydelser m.v.

Der vil være nogle ekstra udgifter forbundet med friplejehjemmets drift, hvis sundhedsudgifterne bliver større, end vi kender i dag. Dette kan ske, hvis friplejehjemmet tiltrækker flere udenbys borgere end det nuværende niveau, som det også fremgår af bilaget om friplejehjem.

Byrådet har i budgettet for 2019 afsat 3 mio. kr. på driften på Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalgets område til projektering og igangsætning af arbejdet med at etablere et friplejehjem. Det er nødvendigt allerede i januar 2019 at ansætte ekstern juridisk/teknisk bistand til at gennemføre teknisk dialog med interesserede friplejehjemsleverandører og til at bistå med at udarbejde udbudsmateriale, vurdering af tilbud, forhandling og indgåelse af købsaftale med diverse tilhørende aftaler. Der skal ligeledes igangsættes en mæglervurdering og gennemføres jordbundsundersøgelser af den valgte grund.

### **Tidsplan**

Administrationen har udarbejdet vedlagte hovedtidsplan for forløb for friplejehjemmet. Tidsplanen baserer sig på erfaring fra plejecenterprojekter med kommunen eller et boligselskab som bygherre tilpasset de processer, der er særlige for salg af grund til friplejehjem. Da kommunen ikke har erfaringer med at etablere friplejehjem, og der heller ikke er mange

erfaringer at bygge på fra andre kommuner, kan tidsplanen være forbundet med en vis usikkerhed. Følgende faser indgår i hovedtidsplanen:

Tidspunkt	Handling
Januar-februar 2019	Ansættelse af ekstern juridisk/teknisk rådgivning
Marts 2019	Teknisk dialog annonceres og gennemføres (dialog med interesserede om antal pladser, anvisningsaftale, profil, mulig model for bygningsdrift m.v.)
April-maj 2019	Jordbundsundersøgelser og valuarvurdering samt prækvalifikation af teams
Juni 2019	Byrådet godkender teams og planprincipper for grunden
August 2019	Byrådet godkender udbudsmateriale og betingelser for salg af grund
September-dec. 2019	Udbudsperiode – udbud af grund, forhandling med team m.v.
Januar 2020	Byrådet godkender forhandlingsresultat, valg af team og købsaftale
Februar 2020	Kontraktindgåelse med køber
Marts 2020-juli 2021	Projektering, udbud, myndighedsbehandling, lokalplan godkendes
Juli 2021	Frist for påbegyndt byggeri/byggestart
Februar/marts 2023	Forventet ibrugtagning

### **Bilag**

253-2018-156553 Hovedtidsplan 30.10.2018 - friplejehjem

253-2018-157003 Bilag til sag om friplejehjem i Hundige

253-2018-159375 Valg af model til nyt plejehjem 4 udgave B 07112018

### **Bilag**

Hovedtidsplan 30.10.2018 - friplejehjem

Bilag til sag om friplejehjem i Hundige

Valg af model til nyt plejehjem 4 udgave B 07112018

# Punkt 4: Igangsættelse af forhøring af kommuneplantillæg for Langagergård 2. etape

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-2. Godkendt.

3. Ikke godkendt med bemærkning om, at der skal muliggøres detailhandel i området.

4.-6. Godkendt.

## Sagsfremstilling

### 4. Igangsættelse af forhøring af kommuneplantillæg for Langagergård 2. etape

Sagsnr.: 253-2018-25765 Dok.nr.: 253-2018-125625 *Åbent*

## Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

## Resume

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede 14. august 2018 processen for udvikling af Langagergårds 2. etape ud fra en redegørelse af en række konsekvenser ved at ændre den gældende landskabsplan. Der er afsat midler i budget 2019 til forundersøgelser og detailprojektering af en revideret plan for Langagergård. Den reviderede plan skal give mulighed for yderligere byudvikling og samtidig bibeholde det centrale rekreative oplevelseslandskab mellem bolig-øerne. For at skabe klarhed i den senere proces skal der tages stilling til principperne i landskabsplanen.

## Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller,*

- 1. at den nye landskabsplan godkendes som beskrevet, herunder landskabsplanens principper med min. 40 m mellem bolig-øerne, et centralt grønt landskab, omlægning af Skelvej, to nye bolig-øer og bolig-ø H udlægges til etageboliger. Dog med mulighed for mindre justeringer af f. eks. de fysiske afgrænsninger af bolig-øerne efter forundersøgelsesresultater og af de privatejede arealer i dialog med ejer,*
- 2. at landskabsplanen muliggør, at den efterfølgende planlægning udlægger areal til en daginstitution,*
- 3. at der ikke skal være mulighed for etablering af detailhandel i området,*
- 4. at mulighederne for stiforbindelser til de øvrige byområder, herunder en stiforbindelse til de sydøstlige boligkvarterer skal undersøges, som en del af det videre arbejde med landskabsplanen,*
- 5. at Kommuneplantillæg nr. 2 for Langagergård 2. etape, ændring af anvendelse godkendes, og udsendes i offentlig høring på kommunens hjemmeside og Plandata i december 2018,*
- 6. og at redegørelsen for resultatet af en konkurs af privat aktør samt ændring af tidsplan tages til efterretning.*

## Sagsbeskrivelse

Den nye landskabsplan for Langagergård har følgende overordnede principper, der er i overensstemmelse med Plan- og Udviklingsudvalgets beslutninger og drøftelser d. 20. marts, d. 29. maj og d. 14. august:

- En omlægning af Skelvej med et kurvet forløb, der skal nedsætte hastigheden og samtidig skabe mulighed for mere bebyggelse.
- En afstand på mindst 40 m mellem bolig-øerne, for at bevare det åbne landskab mellem øerne.
- Bolig-ø D og E deles begge i to, og derved opstår der to ny bolig-øer G og H.
- Bolig-ø H skal være til etagebyggeri. Etagebyggeriet skal som ved Tjørnely-grunden fungere som støjafskærmning. De resterende bolig-øer udlægges til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og dobbelthuse mm.) i 2-3 etager.
- Det centrale grønne område fastholdes til rekreative aktiviteter, natur og regnvandshåndtering.
- Der muliggøres at der i efterfølgende planlægning placeres en børneinstitution i den sydlige del af Langagergård, på bolig-ø E eller i forbindelse af bolig-ø D.
- Der skal være gode vej- og stiforbindelser mellem bolig-øerne og til Karlslunde og Mosede. Veje, stier og oplevelseslandskab skal stå klart inden planlægning af nye bolig-øer.

I tidligere udgaver har landskabsplanen indeholdt mulighed for detailhandel, men for at styrke centeret i Karlslunde og for at reducere støjgenerne ved ikke at blande boliger og detailhandel, indstiller Center for Teknik & Miljø, at der ikke skal muliggøres detailhandel i Langagergård-området.

I arbejdet med stisystemet i Langagergårdområdet indstiller Center for Teknik & Miljø, at forbindelserne til de øvrige byområder undersøges, herunder også parcelhusområdet sydøst for Langagergård.

En ny landskabsplan forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan for hele landskabsdelen af Langagergård samt et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen fra bolig til rekreativ anvendelse.

Afgrænsningen af kommuneplantillægget kan ses på vedlagte kortbilag jf. bilag 2. Da kommuneplantillæggets anvendelse skal ændres fra bolig til rekreativ anvendelse, kræver dette en 4 ugers forhøring på kommunens hjemmeside og Plandata.dk, hvor borgerne kan komme med ideer til den fremtidige anvendelse af området. Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 14. august 2018, at der ikke gennemføres borgermøde i forbindelse med forhøring af kommuneplantillægget. Efter beslutning af Plan og Udviklingsudvalget er borgermødet udskudt til høringsfasen af lokalplanen.

Ejer af matr. nr. 9a, 9dy, 9ed, 9ee, Mosegårdshaven ApS er ikke tilfreds med den nuværende afgrænsning af bolig-øerne på ejers areal og har været i dialog med administrationen. Ejer ønsker, at der skal være bolig-øer på begge sider af Skelvevej, så der derved skabes en større byggeret. Administrationen bemærker, at såfremt ejers ønske om yderligere byggeret skal imødekommes vil det medføre yderligere byudvikling på svært støjbelastede arealer.

#### Konsekvenser af konkurs af private aktører på institutionsområdet

Plan- og Udviklingsudvalget spurgte d. 4. september 2018 til konsekvenserne ved en konkurs af private aktører på institutionsområdet.

Hvis en privat institution går konkurs, har kommunen ansvar for at skaffe pladser til de af institutionens børn, der bor i Greve Kommune. Dette er tilfældet selvom en privat institutionsplads ikke tæller med i kommunens kapacitet. Den besluttende instans til opgaver vedr. daginstitutioners organisering, udvidelse og antal pladser er Byrådet, og den indstillende instans er Skole- og Børneudvalget, jf. Delegationsplan for Greve Kommune, 1. januar 2018.

Det ekstra behov for institutionspladser, som følge af ændret landskabsplan for Langagergård, vil blive håndteret i sammenhæng med merbehovet for institutionspladser for Greve Kommune som helhed frem mod 2025. Størrelse, geografisk placering og ejerforhold af en evt. ny institution vil således blive afgjort som led i det videre arbejde med udvidelse af daginstitutionskapaciteten. Der bør tages stilling til, hvorvidt der skal etableres private daginstitutioner i forbindelse med udbud af de enkelte bolig-øer, da bolig-øernes størrelse er endeligt vedtaget på det tidspunkt.

#### **Lovgrundlag og kommunikation**

Forhøring i fire uger af kommuneplantillæg, da der vil ske en ændring af kommuneplanrammernes anvendelse for de grønne områder fra boliger til rekreativt område, jf. planlovens §23c. Forhøringen skal ske ved indhentning af idéer via kommunens hjemmeside og Erhvervsstyrelsens register plandata.dk.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Vedhæftet er bilag, der viser estimerede priser ved forberedelse og salg af landskabet, samt et budget over udgifter til salg. De estimerede priser er ud fra salget af bolig-ø C i 2016. Da der er sket en general prisstigning på grunde til boliger, vil prisen sandsynligvis være højere. En reel vurdering af salgsprisen skal foretages af ejendomsmæglere. For at realisere de nye bolig-øer af høj kvalitet, er det nødvendigt at investere i anlæg af stier, slynget vejforløb og det centrale grønne område med ca. 15 mio. i 2020. Det samlede forløbige budget kan ses på det vedhæftede bilag.

Der afsættes 2.100.000 kr. med Budget 2019 til detailprojektering og forundersøgelser af den kommunalt ejede del af den sidste etape af Langagergård. Analyseområdet kan ses på det vedlagte kortbilag.

#### **Øvrige konsekvenser**

Miljømæssige konsekvenser redegøres for i vedlagte miljøscreening af den reviderede landskabsplan for Langagergård jf. bilag 3.

#### **Revideret tidsplan**

Administrationen har revideret tidsplanen, så der indhentes tilbud før forundersøgelserne. Denne ændring, vil ikke forsinke den øvrige tidsplan.

- December 2018: Forhøring i fire uger af kommuneplantillæg, da der vil ske en ændring af kommuneplanrammernes anvendelse for de grønne områder fra boliger til rekreativt område.
- Januar - April 2019: Indhentning af tilbud på detailprojektering af landskabsplanen. Her vedtages den foreløbige landskabsplan. Detailprojekteringen og anlæg omfatter ikke de privat ejede arealer og de hævdede bolig-øer, hvor dette varetages af bygherre.
- Maj - August 2019: Jordbund-, natur- og servitutundersøgelser og evt. arkæologisk forundersøgelse. Parallelt hermed dialog med ejer af de privat ejede arealer.
- September 2019 - August 2020: Lokalplan og kommuneplantillæg inkl. høringer, der implementerer helhedsplanen, og afløser den tidligere lokalplan. Parallelt hermed detailprojektering af Langagergård landskabsplan ved ekstern rådgiver.
- September 2020 - Landskabsmodning i form af anlæg af stier, udformning af centralt oplevelseslandskab, ny slynget Skelvej.
- September 2020 - Udbud og herefter lokalplanlægning af hver bolig-ø. I forbindelse med udbud påhviler det bygherre at foretage relevante analyser, som f. eks. trafikanalyse, detailhandelsanalyse, mm. Bygherre skal endvidere evt. anmode om udbygningssaftale, der finansierer delvis omlægning af Skelvej mv.

Center for Teknik & Miljø anbefaler, at rækkefølgen for udviklingen af bolig-øer bliver:

- Bolig-ø G: Privatejet, så der kræves ikke udbud.
- Bolig-ø H. Etageboligerne kan afhjælpe noget af støjen ift. de bagvedliggende bolig-øer.
- Bolig-ø D og E. Placeringen af en daginstitution vil bidrage til at afgøre, hvilken af øerne, der skal udvikles først. Pladsen til en institution skal ikke i udbud, såfremt det er en kommunal drevet og ejet institution.

## **Bilag**

253-2018-112908	Økonomi - Langagergård
253-2018-155833	Screening for miljøvurdering af Revideret Landskabsplan for Langagergård
253-2018-161686	Revideret landskabsplan

## **Bilag**

Økonomi - Langagergård

Screening for miljøvurdering af Revideret Landskabsplan for Langagergård

Revideret landskabsplan

## **Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 13.45 for Karlslunde Parkvej 76**

### **Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:**

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

#### **5. Endelig vedtagelse af lokalplan 13.45 for Karlslunde Parkvej 76**

Sagsnr.: 253-2018-25756 Dok.nr.: 253-2018-125559 *Åbent*

### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

### **Resume**

Den 4. september 2018 vedtog Plan- og Udviklingsudvalget at sende lokalplanforslag 13.45 for Karlslunde Parkvej 76 i høring. 2 indsigelser er gennemgået, og lokalplanen fremlægges til endelig politisk vedtagelse.

### **Indstilling**

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til lokalplan 13.45 for Karlslunde Parkvej 76 vedtages endeligt med de ændringer, høringen har foranlediget.*

### **Sagsbeskrivelse**

Ejer af Karlslunde Parkvej 76 ønsker, at udstykke eksisterende bolig til to åben-lav boliggrunde, og det kræver en ny lokalplan.

Lokalplanen sikrer,:

- at eksisterende bolig-anvendelse lovliggøres,
- at grunden kan udstykkes til to grunde som minimum er 600 m<sup>2</sup>,
- at ny bebyggelse indpasses i det naboliggende parcelhuskvarter
- og at bebyggelsen maks. er 7,5 m høj og 1,5 etager og ligger mindst 2,5 m. fra naboskel.

Da der er eksisterende boligbebyggelse på området, vil lokalplanen ikke have væsentlige visuelle konsekvenser for naboerne.

Center for Teknik & Miljø har modtaget to indsigelser i den gennemførte to ugers-høringsperiode. Administrationen anbefaler ændringerne i det vedlagte høringsnotat. De fulde indsigelser kan ses i dokumentet ”Indsigelser samlet”. Den mest betydende anbefalede ændring er, at lokalplanområdet ikke har pligt til at være med i en grundejerforening, da lokalplanområdet ikke ligger ved siden af fælles friarealer eller private veje.

De anbefalede ændringer kan også ses i den vedlagte lokalplan, hvor det tilføjede er med grøn skrift og det der slettes er overstreget.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Øvrige konsekvenser**

Se miljøscreening som bilag i lokalplanen.

### **Kommunikation og tidsplan**

Lokalplanforslaget har været i høring i to uger, da det er en lokalplan af mindre betydning, jf. Planlovens § 24, stk. 6. Efter annoncering af den endelige lokalplan er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan lokalplanen ikke påklages længere. Kommer der ingen klager, vil lokalplanen herefter være gældende.

### **Bilag**

253-2018-149572 Høringsnotat for Lokalplan nr. 13.45

253-2018-149570 Indsigelser samlet

253-2018-153815 Lokalplanforslag nr. 13.45 med ændringsforslag

## **Bilag**

Høringsnotat for Lokalplan nr. 13.45

Indsigelser samlet

Lokalplanforslag nr. 13.45 med ændringsforslag

# Punkt 6: Forslag til lokalplan 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1. Godkendt.

2. Godkendt med bemærkning om, at udvalget ønsker belyst, hvilke andre muligheder der er for anvendelse af p-pladsen, f.eks. madstader.

## Sagsfremstilling

### 6. Forslag til lokalplan 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

Sagsnr.: 253-2018-13838 Dok.nr.: 253-2018-140086 *Åbent*

## Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

## Resume

En ejendomsudvikler ønsker at nedrive den gamle Brugs i Greve Landsby og opføre tre rækkehuse. Plan- og Udviklingsudvalget vedtog på baggrund af et skitseprojekt på udvalgets møde den 29. maj 2018, at der skulle udarbejdes lokalplan for grunden, hvor den gamle Brugs ligger samt at administrationen skulle gå i dialog om den fremtidige anvendelse af den tilstødende parkeringsplads.

## Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller;*

*1. at forslag til lokalplan 14.50 godkendes og sendes i offentlig høring i fire uger;*

*2. og at beslutningen vedrørende udnyttelsen af det kommunale parkeringsareal foran lokalplanområdet afventer den kommende revidering af lokalplan for hele Greve Landsby.*

## Sagsbeskrivelse

I forbindelse med udvalgets beslutning den 29. maj 2018, ønskede udvalget svar på, om ejendomsudvikleren kunne være interesseret i køb af kommunalt ejede parkeringsplads foran Brugsen. Dette har udvikler efterfølgende afslået, da udvikler fint kan etablere de nødvendige parkeringspladser på egen grund ud mod Grevetoften.

Administrationen foreslår derfor, at den nuværende kommunalt ejet parkeringsplads foran lokalplanområdet, kan indgå i en kommende revidering af den samlede lokalplan for hele Greve Landsby.

Lokalplanforslaget for boliger på Greve Bygade 52 giver mulighed for max. tre rækkehuse på den 1.091m<sup>2</sup> store grund. Der vil være vejadgang og parkering til husene fra Grevetoften.

For at rækkehuse skal passe ind i landsbymiljøet i Greve Landsby, skal husene opføres med teglstenstage med en hældning på mellem 40-50 grader. Facader og gavle på rækkehusene skal opføres med blank eller pudset/ vandskuret murværk.

Center for Teknik & Miljø vurderer, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete projekter (VVM) Nr. 425 af 18. maj 2016) ikke skal foretages en miljøvurdering af planen, da det vurderes, at projektet ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan vedlægges som bilag 1.

## Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

## Kommunikation

Lokalplanen sendes i offentlig høring og annonceres på Greve.dk og i Sydkysten Weekend.

## Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

**Tidsplan**

Forslag til lokalplan 14.50 forventes sendt i fire ugers offentlig høring fra den 30. november 2018 til den 28. december 2018.

Forslaget med de i høringsperioden indkomne indsigelser, kommentarer eller ændringsforslag, forventes endeligt behandlet på Plan- og Udviklingsudvalgets møde i februar 2019.

**Bilag**

253-2018-146319 Bilag 1- Forslag til lokalplan 14.50 11102018

**Bilag**

Bilag 1- Forslag til lokalplan 14.50 11102018

# Punkt 7: Igangsættelse af lokalplan 14.56 for fælleshus Tværhøjgård

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-2. Godkendt.

## Sagsfremstilling

### 7. Igangsættelse af lokalplan 14.56 for fælleshus Tværhøjgård

Sagsnr.: 253-2018-30415 Dok.nr.: 253-2018-153004 *Åbent*

## Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

## Resume

Ikano A/S har købt arealet omfattet af lokalplan 14.41 for Tværhøjgård etape II. De ønsker at etablere et fælleshus med tilhørende haveareal i et område, som i lokalplanen er udlagt til hhv. boligområde og fælles grønt område. Center for Teknik & Miljø har vurderet, at der ikke kan dispenseres fra bestemmelserne i den eksisterende lokalplan, og derfor skal der udarbejdes en lokalplan for delområdet.

## Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller;*

- 1. at der igangsættes en lokalplan for et fælleshus med tilhørende haveareal,*
- 2. at høringsperioden for lokalplanen sættes til fire uger, da beboerne i området er orienteret om sagen i forbindelse med dispensationsansøgningen og informationsmøde afholdt af Ikano A/S.*

## Sagsbeskrivelse

Lokalplanen 14.41 for Tværhøjgård Etape II er udarbejdet på et tidspunkt, hvor den daværende ejer havde et konkret projekt for området. Den er derfor meget detaljeret.

Efterfølgende har Ikano A/S overtaget arealet og har forsøgt at tilpasse deres projekt til den eksisterende lokalplan. Det har givet anledning til 2 ansøgninger om dispensationer fra den eksisterende lokalplans bestemmelser, som behandles på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 15. november 2018.

Det er Center for Teknik & Miljø's vurdering, at det er muligt at imødekomme ønskerne til dispensationer bortset fra bygherres ønske om at etablere et fælleshus med tilhørende haveareal. Center for Teknik & Miljø vurderer, at et fælleshus i størrelsesordenen 200 m<sup>2</sup> ikke juridisk vil være i overensstemmelse med lokalplanens principper, idet lokalplanens § 3.2 fastsætter anvendelsen til "boligformål". Dermed vil kommunen pådrage sig et potentielt erstatningsansvar, hvis der dispenseres fra lokalplanens bestemmelser. På den baggrund har Center for Teknik & Miljø indstillet til Teknik & Miljøudvalget, at der gives afslag på dispensation til fælleshuset med tilhørende haveareal. I stedet anbefaler Center for Teknik & Miljø, at Plan- og Udviklingsudvalget igangsætter en lokalplan, der muliggør begge dele.

Ikano A/S ønsker at etablere et fælleshus, med et tilhørende fællesareal til dyrkning af grøntsager m.v. Begge dele skal fungere som "et udvidet, fælles boligareal hvor områdets beboere både kan dyrke fællesskaber, interesser og forhåbentlig sammen forme den fremtidige lokalidentitet for området". Det er tanken, at området skal fungere som samlingssted for hele bebyggelsen Tværhøjgård, dvs. alle tre etaper. Ikano A/S tilbyder at etablere huset for egen regning og senere overdrage det til en andelsforening bestående af interesserede borgerne fra området.

Bydelshuset indgår i Ikanos første dispensationsansøgning, der har været i høring. Blandt høringssvarene fra beboerne i området har der været en del, der udtrykte skepsis overfor ideen om et fælleshus, primært begrundet i mulige støj og trafikproblemer i forbindelser med fester mv.

Den 4. oktober 2018 afholdt Ikano A/S et møde med beboerne, hvor de fremlagde ideen for de fremmødte. Efterfølgende har Greve Kommune modtaget flere mails fra beboere, der støtter ideen om et fælleshus.

Ikano A/S har i deres anden dispensationsansøgning præciseret anvendelsen på følgende måde: "Vi vil gerne understrege, at vi ønsker at åbne huset op, da det er tiltænkt alle områdets beboere - og ikke kun beboerne i vores egen bebyggelse."

*Huset er ikke planlagt som selskabslokale til lukkede fester - men som et aktivitetshus, der fungerer i hverdagen for alle, der har lyst til at mødes og gøre noget sammen”.*

Planlovens § 24, stk. 5 fastsætter, at høringsperioden for en lokalplan skal være mindst 4 uger. Da beboerne i området allerede er bekendt med ideerne om fælleshuset, er det Center for Teknik & Miljø's vurdering, at en høringsperiode på fire uger vil give rimelig tid til, at beboerne kan nå at sætte sig ind i denne ret ukomplicerede lokalplan og fremkomme med deres synspunkter.

### **Lovgrundlag**

Ifølge Planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen kun dispensere fra lokalplanens bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, herunder bestemmelserne om anvendelsen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

### **Øvrige konsekvenser**

Lokalplan 14.56 for fælleshuset er ikke nævnt på listen over lokalplaner i 2018. Det skyldes, at der er tale om en justering af den allerede eksisterende lokalplan for Tværhøjgård etape 2. Ikano A/S har tilbudt at lave et udkast til lokalplanen for fælleshus med tilhørende haveanlæg. Det vil betyde et mindre ressourcetræk, men det vil stadig være planafdelingen, der har det faglige ansvar og tilretter det endelige forslag til lokalplanen.

### **Tidsplan**

Med en høringsperiode på fire uger forventes lokalplanen tidligst at kunne være endeligt vedtaget 2. april 2019.

# Punkt 8: Planstrategi 2019

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1. Taget til efterretning.

2. Godkendt.

## Sagsfremstilling

### 8. Planstrategi 2019

Sagsnr.: 253-2018-4916 Dok.nr.: 253-2018-153177 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### Resume

PUU godkendte den 8. maj 2018 projektskitsen til *Planstrategi 2019*. En tværgående arbejdsgruppe har herefter udarbejdet en række baggrundsanalyser, der med udgangspunkt i befolkningsprognosen 2018 indkredser nogle af de udfordringer, som vil præge næste planperiode. Med udgangspunkt i *Baggrundsanalysen til Planstrategi 2019* foreslår Center for Teknik & Miljø, at der afholdes et temamøde for Byrådet om planstrategien og lokal agenda 21 i januar 2019.

#### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller;*

*1. at Plan- og Udviklingsudvalget tager baggrundsanalysen til efterretning*

*2. at den lovpligtige redegørelse for lokal agenda 21 bliver en del af planstrategien*

#### Sagsbeskrivelse

Planloven fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en planstrategi inden udgangen af første halvdel af valgperioden. Planstrategien kan bruges offensivt, som et værktøj for byrådet til at få diskuteret retningen for kommunens udvikling og dermed også til at sætte delprojekter og enkeltsager – fx lokalplaner – ind i en større kontekst.

Det er summen af enkeltbeslutninger, der tilsammen sætter rammen for fremtidens by. Derfor kræver det en vision for byudviklingen på lang sigt, at tage stilling til om en konkret lokalplan eller et delprojekt er et skridt i den rigtige retning.

Det kræver svar på spørgsmål som: Hvordan tilpasses byen bedst til borgernes fremtidige behov for boliger, arbejdspladser, natur og grønne områder? Hvordan håndterer vi konkurrencen fra nabokommuner om at tiltrække nye borgere og erhverv? Hvad er de særlige kvaliteter, som kendetegner Greve Kommune for dem, der allerede bor her og dem der overvejer at flytte hertil? Hvad kommunen skal gøre for at realisere visionen?

Formålet med *Planstrategi 2019* er at opstille klare mål for kommunens fysiske udvikling, som giver retning for revision af Kommuneplanen i 2021. Planstrategien kan dermed sætte rammer og retning for de næste 10-15 års udvikling og udbygning af boliger, institutioner og erhvervsområder.

Planstrategi 2019 tager udgangspunkt i de seks liv fra Fælles Retning: Børneliv, ungeliv, voksenliv, seniorliv, ældreliv og erhvervsliv. Mange af de strategiske målsætninger inden for disse politikområder kan fremmes gennem en hensigtsmæssig indretning af byen. F.eks. vil centralt placerede ældreboliger kunne understøtte målsætningen om, at ældre skal kunne bo længst muligt i eget hjem. Et godt børneliv vil eksempelvis være knyttet til velfungerende daginstitutioner og skoler, attraktive boligområder, trygge cykelstier samt nærhed til grønne områder og idrætsfaciliteter.

Til brug for planstrategien har en tværfaglig arbejdsgruppe udarbejdet en baggrundsanalyse (bilag 1 og 2), der peger på udviklingstræk og udfordringer med udgangspunkt i befolkningsudviklingen m.m. frem mod 2030.

Mens baggrundsanalysen siger noget om hvor vi står i dag og hvor vi er på vej hen, skal planstrategien give forslag til, hvor Byrådet gerne vil hen med byudviklingen og hvordan vi når i mål.

På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 8. maj 2018 godkendte udvalget den overordnede projektplan for arbejdet med planstrategien. Projektplanen indeholder følgende overordnede milepæle:

1. Byrådet afholder temamøde om valg af planstrategiens temaer i januar 2019
2. Byrådet godkender forslag til planstrategi til offentlig høring den 24. juni 2019
3. Høring: Borgerworkshop afholdes medio august 2019
4. Endelig vedtagelse december 2019
5. Offentliggørelse omkring januar 2020

*Baggrundsanalysen til Planstrategien 2019* (bilag 2) er med til at danne grundlaget for den kommende planstrategi. Baggrundsanalysen peger bl.a. på tre udfordringer, som især stiller krav til byens fysiske indretning. Disse udfordringer er også beskrevet i *Resume af baggrundsanalysen* (bilag 1):

- Stor vækst i antallet af ældre over 80 år. Hvordan skal byen indrettes, så den passer til de ældres behov og hvordan sikres, at flest muligt kan klare sig længst muligt i eget hjem?
- Flere enlige og stagnation i antallet af par. Hvordan skal udviklingen i størrelser, ejerformer og boligtyper afspejle den udvikling i familietyperne?
- Der er få ubebyggede arealer tilbage. Hvordan skal de sidste arealer anvendes for at give størst vækst og bykvalitet? Hvordan tiltrækker og fastholder vi mindre pladskrævende erhverv? Hvordan håndteres det pres på fortætning af byen, der følger med når arealerne bliver færre?

Arbejdsgruppen har ydermere opstillet et bruttokatalog med 49 bud på udfordringer og løsninger. Løsningerne er samlet i syv overskrifter:

1. **Boliger:** Flere mindre boliger, herunder centralt beliggende, ældrevenlige seniorboliger og mere blandede byområder ift., aldre, boligtyper og ejerformer.
2. **Institutioner:** Antallet af ældre vokser med ligeså mange personer som børn og voksne tilsammen frem mod 2029<sup>[1]</sup>. Jo mere ældrevenlig byen indrettes, des længere kan de ældre klare sig i eget hjem.
3. **Erhverv:** Erhvervsområderne vest for motorvejen vil være fuldt udnyttet inden for en overskuelig årrække. Håndværk og byerhverv vil drive det meste af væksten på sigt. Arealer i bymidten og i de stationsnære arealer rummer særlige potentialer, som kan udnyttes bedre.
4. **Vækst og bykvalitet** går hånd i hånd. Det handler bl.a. om at styrke om et opgør med nogle af bagsiderne ved den meget opdeltede forstad og om at skabe mere liv i byen.
5. **Tilgængelighed** til de motorvejsnære områder og de stationsnære områder er en af Greves særlige styrker i kraft af placeringen i Hovedstadsområdet. Især tilgængeligheden til de stationsnære områder rummer et potentiale for at tiltrække nye byerhverv, der samtidigt kan styrke bylivet.
6. **Den blå og grønne riviera.** En planlægning, der prioriterer mere spændende uderum, sikrer mere natur i byen og giver bedre adgang til de blå og grønne herlighedsværdier, kan tiltrække nye (skatte)-borgere, og medvirke til at Greve får andel i Hovedstadsområdets vækst.
7. **Bevægelse i byen.** En sund aldring starter med en sund livsstil. Antallet af overvægtige stiger og mange Greveborgere får for lidt motion i dagligdagen. Gode uderum og adgang til bynær natur kan indbyde til bevægelse for alle aldersgrupper. Planlægningen at ikke kun børn, men også voksne, bruger cyklen mere i det daglige.

Disse syv ovennævnte temaer tænkes i bearbejdet form, at kunne danne grundlag for Byrådets temamøde. Planlægning handler om at afveje hensyn overfor hinanden, som nogle gange er modsatrettede.

Temamødet organiseres som en workshop, hvor Byrådet præsenteres for forslag til udfordringer og løsninger, men også for nogle dilemmaer i planlægningen, som omhandler visionerne for byudviklingen på længere sigt. Workshoppen vil kunne bruges som en videreudvikling af dialogen mellem administration og politikere om retningen for byudviklingen i Greve Kommune.

### **Lovgrundlag**

Planloven fastsætter at der i løbet af første halvdel af en valgperiode skal udarbejdes en planstrategi samt en redegørelse for kommunens arbejde med bæredygtighed (lokal agenda 21). Redegørelse for lokal agenda 21 kan inkluderes i planstrategien.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der er afsat 50.000 kr. til planstrategi på budget 2018 i Center for Teknik & Miljø.

### **Bilag**

253-2018-138946 Bilag1\_Resume\_udfordringer\_løsninger\_planstrategi

253-2018-133252 Bilag-2\_Baggrundsanalyse\_planstrategi\_20\_09\_2018

---

[1] Udbygningsplan for boliger til voksne med særlige behov vil blive indarbejdet i planstrategien, når den foreligger. Daginstitutioner og skoler vil ikke opleve samme pres som den ældredrevne borgerservice.

## **Bilag**

Bilag1\_Resume\_udfordringer\_løsninger\_planstrategi

Bilag-2\_Baggrundsanalyse\_planstrategi\_20\_09\_2018

# Punkt 9: Budgetopfølgning 3 2018

## Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

### 9. Budgetopfølgning 3 2018

Sagsnr.: 253-2018-26870 Dok.nr.: 253-2018-158910 *Åbent*

#### Sagsprocedure

Alle fagudvalg.

#### Resume

Budgetopfølgningen skal sikre, at Byrådet har overblik over kommunens økonomi og tager de nødvendige beslutninger for at budgettet overholdes i indeværende år. Fagudvalgene skal tage ansvar for, at økonomien er i balance på udvalgets område. Med sagen præsenteres udvalget for den samlede budgetopfølgning for kommunen og har lejlighed til at drøfte emner på eget område.

#### Indstilling

*Center for Økonomi indstiller, at fagudvalget tager sag om Budgetopfølgning 3 2018, Samlesag til Økonomiudvalg og Byråd til efterretning.*

#### Sagsbeskrivelse

Plan- og Udviklingsudvalget forventer ingen afvigelser i forhold til det korrigerede budget i indeværende år.

Sagens bilagsmateriale indeholder dagsordenspunktet til behandlingen af Budgetopfølgning 3 2018, Samlesag i Økonomiudvalg og Byråd og de bilag, der hører med til sagen.

Fagudvalget kan finde de konkrete emner for eget udvalg i bilagsmaterialet:

- Bilag 1 viser en hovedoversigt over kommunens samlede økonomi
- Bilag 2 viser en samlet oversigt over ansøgte tillægsbevillinger inklusiv omplaceringer fordelt på udvalg og budgetområdet. Bilaget er opdelt i tillægsbevillinger inden for servicerammen og tillægsbevillinger uden for servicerammen. Bilaget omhandler alle udvalg undtagen Plan- og Udviklingsudvalget.
- Bilag 3a indeholder enkeltforslag på indtægtsområdet inkl. skatter, lån og forskydninger. Bilaget omhandler kun Økonomiudvalgets område.
- Bilag 3b indeholder alle enkeltforslag opdelt på hvert udvalg. Bilaget er relevant for alle udvalg undtagen Plan- og Udviklingsudvalget. Forslagene er fordelt på udvalg og findes på følgende sider:
  - o Økonomiudvalget – side 1
  - o Teknik- og Miljøudvalget – side 1-2
  - o Skole- og Børneudvalget – side 2-3
  - o Kultur- og Fritidsudvalget – side 3-4
  - o Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget – side 4-5
  - o Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget – side 5
- Bilag 3c indeholder enkeltforslag på omplaceringer mellem budgetområdet. Bilaget er relevant for Økonomiudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Skole- og Børneudvalget og Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget.
- Bilag 3d indeholder enkeltforslag på anlæg inkl. køb og salg af jord og ejendomme. Bilaget er relevant for alle udvalg undtagen Kultur- og Fritidsudvalget og Plan- og Udviklingsudvalget.
- Bilag 4 indeholder opfølgning på Budgetforliget 2018-21 og vedrører alle udvalg.
- Bilag 5 indeholder opfølgning på Budgetforliget 2019-22 og vedrører alle udvalg.

#### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser af fagudvalgenes behandling.

#### Bilag

- 253-2018-159865 Budgetopfølgning 3 2018, samlesag
- 253-2018-157123 Bilag 1 - Hovedoversigt
- 253-2018-157124 Bilag 2 - Tillægsbevillinger og omplaceringer
- 253-2018-157125 Bilag 3a - Indtægter og finans, enkeltforslag
- 253-2018-158778 Bilag 3b - Forventede afvigelser, Enkeltforslag
- 253-2018-157127 Bilag 3c - Omplaceringer, enkeltforslag
- 253-2018-159018 Bilag 3d - Anlæg og Køb og salg, Enkeltforslag
- 253-2018-159610 Bilag 4 - Opfølgning på Budgetforlig 2018-21 inkl anlæg
- 253-2018-157129 Bilag 5 - Opfølgning på Budgetforlig 2019-22

## **Bilag**

Budgetopfølgning 3 2018, samlesag

Bilag 1 - Hovedoversigt

Bilag 2 - Tillægsbevillinger og omplaceringer

Bilag 3a - Indtægter og finans, enkeltforslag

Bilag 3b - Forventede afvigelser, Enkeltforslag

Bilag 3c - Omplaceringer, enkeltforslag

Bilag 3d - Anlæg og Køb og salg, Enkeltforslag

Bilag 4 - Opfølgning på Budgetforlig 2018-21 inkl anlæg

Bilag 5 - Opfølgning på Budgetforlig 2019-22

## **Punkt 10: Orientering fra administrationen**

### **Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:**

**Ikke til stede:** John T. Olsen (A)

Ingen orienteringspunkter.

### **Sagsfremstilling**

#### **10. Orientering fra administrationen**

Sagsnr.: 253-2018-2650 Dok.nr.: 253-2018-157997 *Åbent*

#### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### **Resume**

Administrationen vil på mødet orientere om aktuelle emner.

#### **Indstilling**

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringerne bliver taget til efterretning.*

#### **Sagsbeskrivelse**

Administration orienterer om aktuelle emner.

# **Punkt 11: Meddelelser fra formanden/gensidig orientering**

## **Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:**

**Ikke til stede:** John T. Olsen (A)

Ingen orienteringspunkter.

## **Sagsfremstilling**

### **11. Meddelelser fra formanden/gensidig orientering**

Sagsnr.: 253-2018-2652    Dok.nr.: 253-2018-157998    *Åbent*

#### **Sagsprocedure**

Plan- og Udviklingsudvalget.

#### **Indstilling**

*Udvalgsformanden indstiller, at eventuelle orienteringer tages til efterretning.*

#### **Sagsbeskrivelse**

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

## Punkt 12: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

### Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 20. november 2018:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Orienteringen blev taget til efterretning.

### Sagsfremstilling

#### 12. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

Sagsnr.: 253-2018-2656 Dok.nr.: 253-2018-157999 *Åbent*

### Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen om Plan- og Udviklingsudvalgets kalender tages til efterretning.*

### Sagsbeskrivelse

2018

November	
20. november, kl. 16.30	Udvalgsmøde