

REFERAT Plan- og Tryghedsudvalget d. 23-08-2023

Mødedato Onsdag d. 23. august 2023 kl. 15:30

Mødested Mødelokale 6+7

Mødedeltagere Claus Dyremose, Ronni Mark Nielsen, Per Lund Sørensen, Hans-Jørgen Kirstein, Kenneth Jerkel, Marc Genning, Mehmet Zeki Dogru

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet, endelig vedtagelse.....	4
Underskriftsark.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22-003654

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 23. august 2023.

Indstilling

Administrationen indstiller at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet, endelig vedtagelse

23-007116

Beslutning

Godkendt med bemærkning om, at udvalget er enig i de af administrationen foreslåede justeringer, hvor "Forståelse af en etage med udnyttet tagetage" indarbejdes i tillægget. Desuden ønsker udvalget, hvis det er muligt, at der indsættes en illustration af de to plan, der ikke længere er muligt, jf. tillægget.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 har været i fire ugers offentlig høring. I sagen fremlægges de høringssvar, der er kommet i forbindelse med høringsperioden, og der redegøres for, hvorvidt de har givet anledning til ændring af tillægget. Med endelig vedtagelse af tillægget vil etageantallet blive nedsat i størstedelen af området langs Strandvejen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet vedtages endeligt, med de foreslåede justeringer (jf. bilag 3).

Sagsbeskrivelse

Plan- og Tryghedsudvalget besluttede den 23. maj 2023 (pkt. 3) at sende forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 i fire ugers offentlig høring, dvs. fra den 30. maj til og med den 2. juli 2023. Af bilag 1 fremgår forslag til lokalplantillægget, der har været i offentlig høring.

Lokalplantillægget er et tillæg til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet, der blev vedtaget af Byrådet i oktober 2020 (pkt. 5).

Tillæg til Lokalplan nr. 12.50 bestemmer, at der kun kan bygges én etage med udnyttet tagetage (1½ etage) i strandvejsområdet - med undtagelse af B1 områderne, hvor der fortsat er mulighed for at bygge i op til tre etager uden udnyttet tagetage ved etagebebyggelse. B1-områderne omfatter grunden ved krydset mellem Jerismosevej og Greve Strandvej, "Bergs Hotel" samt "Ræveholmcenteret".

Lokalplantillægget omfatter alene delområderne A1, A4, A5 og B i Lokalplan nr. 12.50, der ligger langs Strandvejen, da det er her, der har været mulighed for to etager i Lokalplan nr. 12.50.

Høringssvar

Der er i høringsperioden kommet 47 høringssvar.

Generelt er mange borgere tilfredse med, at lokalplantillægget nedsætter etageantallet i strandvejsområdet til én etage med udnyttet tagetage.

Nedenfor opsummeres fire væsentlige synspunkter fra høringssvarene samt administrationens kommentar hertil. Høringssvarene fremgår i deres fulde længde af bilag 2 samt opsummeret og kommenteret af bilag 3.

1. *Præcisering af én etage med udnyttet tagetage.* Flere borgere og grundejerforeninger ønsker, at det i lokalplantillægget præciseres, hvad der forstås med én etage med udnyttet tagetage. Flere af høringssvarene peger desuden på, at der ønskes yderligere restriktioner i forhold til tagudformning og andel af vinduer i taget. Administrationen ser ikke grund til at lave yderligere restriktioner for bygningsudformning end dem, Lokalplan nr. 12.50 allerede stiller. Administrationen vurderer, at muligheden for at opsætte kviste, tagvinduer, altaner mv. er

tilsvarende nutidens ønsker til en bolig med indretning af en velfungerende tagetage med ordentlig ståhøjde samt lys og luft til de enkelte rum. Administrationen foreslår, at der i lokalplanens redegørelse indsættes et afsnit, der generelt beskriver, hvordan én etage med udnyttet tagetage skal forstås. Dette kan se på s. 1-3 i bilag 3.

2. *Nedsættelse af etageantallet i B1-områderne.* Flere borgere og grundejerforeninger ønsker, at etageantallet nedsættes for de tre B1-områder i Lokalplan nr. 12.50. Flere af høringssvarene foreslår, at etageantallet nedsættes fra tre til to etager. Administrationen bemærker hertil, at der jf. Lokalplan nr. 12.50 ved enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse i B1-områderne kun kan bygges to etager, og at det kun er ved etagebebyggelse, at der kan bygges tre etager. B1-områderne har nogle særlige udviklingspotentialer omfattende ny bebyggelse ved krydset mellem Jerismosevej og Greve Strandvej, der har en central placering samt renovering af Bergs Hotel og Ræveholmcenteret. Administrationen anbefaler, at B1-områderne beholdes.
3. *Lokalplantillægget kan flade byggeriet i strandvejsområdet ud.* En borger (høringssvar 10) skriver, at en nedsættelse af etageantallet uden en nedsættelse af bebyggelsesprocenten potentielt kan flade byggeriet langs Strandvejen ud. Administrationen bemærker, at borgerens antagelse kan være rigtig, men at bebyggelsesprocenten er tilsvarende i A-områderne, der ligger væk fra Strandvejen.
4. *Mindre attraktivt at have erhverv i strandvejsområdet.* Erhvervscenteret Greve (høringssvar 42) vurderer, at lokalplantillægget på grund af nedsættelsen af etagearealet vil medføre, at erhvervsdrivende finder det mindre attraktivt at drive forretning i strandvejsområdet. Administrationen vurderer umiddelbart, at det er rigtig. En nedsættelse af etageantallet, fra to etager til én etage med udnyttet tagetage, kan medføre, at det bliver mindre attraktivt at have erhverv i stueetagen, da boligen på første etage ikke kan have fuld etagehøjde men skrå vægge.

Sammenskrivning af tillægget og Lokalplan nr. 12.50

Lokalplantillægget ændrer bestemmelse 7.2 i Lokalplan nr. 12.50, da administrationen efter tillæggets vedtagelse vil lave en sammenskrivning af tillægget og Lokalplan 12.50. Sammenskrivningen vil alene bestå af en ændring af bestemmelse 7.2 samt, at der vil blive tilføjet to sider efter forsiden, hvor det vil fremgå, at den "oprindelige" Lokalplan nr. 12.50 er ændret efter tillæggets vedtagelse. Den sammenskrevne Lokalplan nr. 12.50 fremgår af bilag 4, hvor ændringen kan ses på side 32. Den sammenskrevne lokalplan og tillægget vil begge være offentligt tilgængelige, da dette juridisk er nødvendigt.

Administrationen har ændret måden, hvorpå lokalplantillægget og Lokalplan nr. 12.50 sammenskrives i forhold det, der blev sendt i offentlig høring se bilag 1 side 15 og bilag 4 side 32.

Bystrategisk råd

Administrationen har orienteret Bystrategisk Råd om, den ændring administrationen foreslår til lokalplantillægget på baggrund af høringssvarene. Bystrategisk Råd har svaret, at de ikke har nogen bemærkning hertil.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Vedtagelsen forventes ikke at have økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunikation

Den endelige vedtagne lokalplan annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk efter Plan- og Tryghedsudvalgets behandling. Yderligere vil de borgere, der bor inden for området omfattet af Lokalplan nr. 12.50 få besked via digital post.

Tidsplan

Efter annoncering og offentliggørelse af den endelige lokalplan er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet.

Sagens forløb

15-08-2023 Plan- og Tryghedsudvalget

Udvalget udskyder sagen til behandling på ekstraordinært udvalgsmøde den 23. august 2023 kl. 15.30.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområder der har været i offentlig høring

Bilag 2 - Hørings svar i fuld længde

Bilag 3 – Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag

Bilag 4 - Ændret Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet

Punkt 3: Underskriftsark

22-003657

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.