

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 29-05-2018

Mødedato Tirsdag d. 29. maj 2018 kl. 17:30

Mødested Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Greve Midtby, præsentation af idé til udvikling af centerområdet.....	3
Lukket: Revideret masterplan for Langagergård.....	4
Inddragelse af Hundige Strand familiecampings arealer i Helhedsplan for Hundige Øst.....	5
Opstart af Lokalplan for den gamle Brugs i Greve Landsby 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52.....	7
Orientering om mulighed for byggeri over banelegemet ved Hundige Station.....	9
Placering af plejecenter i Tune - status og det videre forløb.....	10
Kildebrønnevej 42 - Dispensation fra lokalplan 14.53.....	12
Orientering om budget 2019-2022 - junimøderækken.....	16
Orientering fra administrationen.....	19
Meddelelser fra formanden/gensidig orientering.....	20
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018.....	21

Punkt 1: Greve Midtby, præsentation af idé til udvikling af centerområdet

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Mødet blev holdt.

Sagsfremstilling

1. Greve Midtby, præsentation af idé til udvikling af centerområdet

Sagsnr.: 253-2018-6269 Dok.nr.: 253-2018-60874 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume Nordea Ejendomme/ Arkitema Architect præsenterer deres forslag til udbygning med boliger i centerområdet i Greve Midtby.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Nordea Ejendomme har indledt dialog med Greve Kommune om et byudviklingsprojekt omkring Greve Midtby Centret. Nordea Ejendomme og Arkitema Architects vil præsentere deres skitser og ideer for en ny bymidte med flere boliger.

På temamødet vil følgende emner blive belyst:

- Ejerforhold.
- Boliger, antal og typer.
- Parkeringsforhold.
- Højder og facadeudformning.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Det vil være en forudsætning for en realisering af Nordea Ejendommens projekt, at de køber del af kommunens matrikel 7000bt og 9 eb Greve By, Greve.

Øvrige forhold

Oplæg fra Nordea Ejendomme/Arkitema Architects, spørgsmål og debat forventes at vare ca. 60 min. Byplanarkitekt John Jeppesen deltager på mødet.

Punkt 2: Lukket: Revideret masterplan for Langagergård

Punkt 3: Inddragelse af Hundige Strand familiecampings arealer i Helhedsplan for Hundige Øst

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Anbefales. Udvalget har bedt administrationen om at undersøge muligheder for udvikling af campingpladsen.

Sagsfremstilling

3. Inddragelse af Hundige Strand familiecampings arealer i Helhedsplan for Hundige Øst

Sagsnr.: 253-2016-72927 Dok.nr.: 253-2018-63989 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget, Byrådet

Resume

I forbindelse med helhedsplanen for Hundige Øst skal der tages stilling til, om det grønne område ved Vangeleddet og Hundige Strandvej, hvor Hundige Strand Familiecamping i dag har sit lejemål (*matr. 4as, 4 ad, 9ø, 9g og 4 at*), skal inddrages i helhedsplanen. Formålet med inddragelsen af arealet vil være dels, at åbne arealet mere op og skabe større offentlig tilgængelighed, samt mulighed for at forskyde dele af de grønne og blå rekreative arealer til campingpladsen, og skabe bedre sammenhæng og forbindelse imellem Hundige Station og Hundige Parken.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at arealet for Hundige Strands Familiecamping inddrages i Helhedsplanen for Hundige Øst.

Sagsbeskrivelse

Det grønne område mellem Vangeleddet og Hundige Strandvej rummer store rekreative muligheder, som kan tilføre Helhedsplanen for Hundige Øst ekstra kvalitet. Hvis arealet inddrages i Helhedsplanen, kan sammenhængen styrkes på tværs af Hundige Strandvej. Samtidig kan størrelsen og tyngden af grønne/blå rekreative arealer forskydes fra kerneområdet til campingpladsens areal. Det vil give mere fleksibilitet og potentielt mere kvalitet i den samlede disponering af helhedsplanen. Arealet vil f.eks. kunne anvendes til boldbane, alternative løsninger til håndtering af regnvand, bedre og bredere stiforbindelse fra stationen til Hundige Parken, klimasikring, iskiosk, legeplads, moderne teltlejr mv.

Arealet omkring Hundige Parken og Hundige Camping har været naturfredet siden 1955. Fredningen skal sikre, at tilstanden ikke ændres. Der er således forbud mod at opføre bygninger, tilplante arealet og lave terrænændringer i større omfang. Fredningen skal desuden sikre offentlig adgang ift. færdsel, ophold og badning fra stranden. Fredningens formål er således, at sikre et grønt rekreativt område med offentlig adgang. Tidligere har der været offentlig forbindelse fra Vangeleddet gennem campingpladsen til Hundige Strandvej til glæde for områdets beboere, men denne passage er i dag lukket grundet problemer med indbrud.

Anvendelsen til camping eller teltlejr er ikke en del af fredningens formål, men har historisk set været forenelig med fredningen, og dele af de fredede arealer blev benyttet som sådan på fredningstidspunktet. Der er siden 1955 givet dispensation fra fredningen til at opføre bygninger/hytter, der havde relation til campingpladsens aktiviteter.

Det er ikke nødvendigvis intentionen at lukke pladsen, men det er vigtigt, at campingarealet kan inddrages som et konstruktivt element i dispositionen af helhedsplanens grønne områder og styrkelse af forbindelsen mellem Hundige Station og Hundige Parken.

I de seneste år, særligt i forbindelse med kulturarvskommuneprojektet, er der kommet mere opmærksomhed på den historiske betydning af strandvejsområdet, fx Villa Sitka og Strandhusene, som eksempler på de velhavende og arbejdernes ferie- og badeliv i første halvdel af 1900-tallet. Hundige Camping betragtes som landets første organiserede campingplads i ”Landsforeningen Lejrklubben for Danmark”, forløberen for Dansk Camping Union.

Lejren lejede oprindeligt kun campingarealet på kystsiden af Hundige Strandvejen, men det blev efterhånden for trangt, så efter 2. Verdenskrig udviklede pladsen sig på landsiden af Strandvejen med flere faciliteter. Området er udpeget i Kommuneplan 2017 som særligt værdifuldt kulturmiljø. Det betyder, at afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lign. skal inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier, som beskrevet i redegørelsen for de enkelte udpegninger.

Pladsen i dag rummer ikke selvstændige arkitektoniske/bygningsmæssige bevaringsværdier. Kulturarvsværdien, som har national betydning, består i den langvarige og fortsatte brug af arealet til rekreation og lejrLiv. Dette aspekt skal videreføres, hvis campingpladsens areal inddrages i Helhedsplanen.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven.

Økonomiske konsekvenser

Campingpladsen betaler pt. 20.000 kr./md. til Greve Kommune.

Tidsplan

Helhedsplan for Hundige Øst forventes godkendt medio 2019.

Øvrige konsekvenser

Arkitekterne, som arbejder på Helhedsplanen for Hundige Øst, har brug for at vide, hvorvidt man ønsker at inddrage arealet ved Hundige Strand Familie Camping, da det har stor betydning for de tre scenarier, som der arbejdes på i juni måned (2018) og som skal fremlægges på Temamødet i Byrådet vedr. Helhedsplan for Hundige Øst.

Øvrige forhold

For helhedsplanen vurderer Klar forsyning at der skal afsættes plads til bassiner og/eller kanaler, der kan rumme 3500 m³. KLAR Forsyning skal i øvrigt påbegynde klimatilpasning for Hundige indenfor de nærmeste år. Arealet for Hundige Strand Familiecamping kan eventuelt delvist benyttes til et samarbejde med KLAR Forsyning om rekreativ vandhåndtering og klimasikring for Hundige. Volumebehovet for et bassin for oplandet vurderes til yderligere 2500-3000 m³. Der er endnu ikke lagt et beløb ind i budgettet for klimatilpasning af området. KLAR er meget interesseret i, at klimatilpasningen indgår i helhedsplanen. Det vil give økonomisk og byplanmæssig synergi.

Bilag

253-2018-64839 Bilag 1

Bilag

Bilag 1

Punkt 4: Opstart af Lokalplan for den gamle Brugs i Greve Landsby 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

1. Godkendt.

2. Udvalget drøftede den fremtidige anvendelse af p-pladsen foran Brugsen og har bedt administrationen om at gå i dialog med ejendomsudvikleren.

Sagsfremstilling

4. Opstart af Lokalplan for den gamle Brugs i Greve Landsby 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

Sagsnr.: Dok.nr.: 253-2018-64586 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

En ejendomsudvikler har rettet henvendelse til Center for Teknik & Miljø med henblik på at nedrive den gamle Brugs i Greve Landsby og opføre tre rækkehuse. Plan- og Udviklingsudvalget vedtog 6. februar 2018, at planen for Brugsen skulle integreres i en opdatering af lokalplanen for hele Greve landsby. Center for Teknik & Miljø indstiller, at omdannelse af Brugsen iværksættes som en selvstændig lokalplan.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at lokalplan for den gamle Brugs i Greve landsby 14.50 – Boliger på Greve Bygade 52 igangsættes.*
- 2. at den fremtidige anvendelse af p-pladsen foran Brugsen drøftes.*

Sagsbeskrivelse

Ejendomsudvikler Poul Jepsen rettede i juli 2017 henvendelse til Center for Teknik & Miljø med henblik på at få byggetilladelse til at nedrive den gamle Brugs i Greve Landsby og opføre tre rækkehuse. Administrationen oplyste, at projektet var lokalplanpligtigt.

Greve Landsby har en ældre lokalplan fra 1979 og administrationsgrundlaget trænger på flere punkter til at blive fornyet. Administrationen anbefalede derfor, at planen for omdannelsen af Brugsen blev indarbejdet i en ny lokalplan for hele landsbyen.

På den baggrund vedtog Plan- og Udviklingsudvalget 6. februar 2018, at planen for Brugsen skulle integreres i en opdatering af lokalplanen for hele Greve landsby og prioriteres højt.

Administrationen vurderer, at det ressourcemæssigt først er muligt at iværksætte en lokalplanproces for hele Greve landsby til efteråret 2018, og at ny lokalplan kan ventes offentliggjort i begyndelsen af 2020. En ny lokalplan for hele landsbyen er relativt kompleks og kræver en hensigtsmæssig borgerinddragelse samt opmærksomhed og forståelse for kulturmiljøet og de bevaringsværdige huse.

Administrationen er endvidere ved at implementere et nyt digitalt lokalplanmodul, som skal afprøves og kvalitetssikres i løbet af 2018. I den sammenhæng vil det bl.a. være hensigtsmæssigt, at bruge mindre komplekse lokalplaner som testplaner.

Af hensyn til fremdriften i lokalplanlægningen anbefaler Center for Teknik & Miljø derfor, at der startes en selvstændig lokalplanproces med opførelse af tre rækkehuse på Brugsen-grunden i Greve landsby.

P-pladsen foran Brugsen indgår i den offentlige vejmatrix. P-pladsen bør omdannes til grønt areal eller lignende og f.eks. indgå i en omlægning af bus holdeplads og rekreativ venteområde. (Bilag: Skitse og ide til plads foran Greve Bygade 52).

Lovgrundlag

Planlov

Kommunikation

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

Tidsplan

Lokalplanen ventes i offentlig høring i 4. kvartal af 2018 med henblik på endelig godkendelse i 1. kvartal af 2019.

Bilag

253-2018-62948 Bilag- Kommende lokalplan 14.50- Boliger på Greve Bygade 52

253-2018-67346 Bilag- Skitse og ide til plads foran Greve Bygade 52 07052018

Bilag

Bilag- Kommende lokalplan 14.50- Boliger på Greve Bygade 52

Bilag- Skitse og ide til plads foran Greve Bygade 52 07052018

Punkt 5: Orientering om mulighed for byggeri over banelegemet ved Hundige Station

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Udvalget har bedt administrationen om at gå i dialog med Movia vedr. busforhold og parkeringspladser, herunder arbejde videre med tryghedsskabende foranstaltninger på Hundige Station og udvikling af området.

Sagsfremstilling

5. Orientering om mulighed for byggeri over banelegemet ved Hundige Station

Sagsnr.: 253-2016-72927 Dok.nr.: 253-2018-66908 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Orientering om sondering af mulighederne for at bygge over banelegemet ved Hundige Station.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at orienteringen tages i til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har, efter ønske fra Plan- og Udviklingsudvalget, igangsat en indledende sondering af mulighederne for at bygge over skinnerne ved Hundige Station, med henblik på eksempelvis at bygge boliger samt eventuelt erhverv og offentlige funktioner.

I den forbindelse har administrationen afholdt telefonisk møde den 16. marts 2018 med byplanlægger og projektleder Rasmus Hansen fra Glostrup Kommune, da Glostrup Kommune p.t. er i gang med at planlægge for at udvikle over banelegemet ved Glostrup Station. Administrationen har ligeledes afholdt møde den 9. maj 2018 med DSB Ejendomme Salg & Udvikling for at afklare mulighederne for Hundige Station.

Referat fra de 2 kontakter er bilagt i vedhæftede notat.

Bilag

253-2018-41979 Notat_Mulighed for byggeri over banelegemet ved Hundige Station

Bilag

Notat_Mulighed for byggeri over banelegemet ved Hundige Station

Punkt 6: Placering af plejecenter i Tune - status og det videre forløb

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

1. - 2. anbefales.

Sagsfremstilling

6. Placering af plejecenter i Tune - status og det videre forløb

Sagsnr.: 253-2018-13818 Dok.nr.: 253-2018-64754 *Åbent*

Sagsprocedure

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

Resume

Planlægningen af et plejecenter i Tune har været sat på pause siden efteråret 2017, hvor Erhvervsstyrelsen gjorde indsigelse mod placeringen med henvisning til en restriktiv fortolkning af bestemmelserne om støj fra Roskilde Lufthavn. Efter en nærmere dialog, brevveksling, møder m.v. har styrelsen nu ændret opfattelse. Kommunen kan fortsat ikke bygge plejecenter ved stadiongrunden, men der er åbnet for placering ved boldbanen ved Tune Skole Lunden. Byrådet skal i denne sag tage stilling til det videreforløb.

Indstilling

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

1. at Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget og Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler, at mulighederne ved en placering på boldbanen ved Tune Skole Lunden drøftes med Tune borgerne på borgermøde i Tunehallerne den 18. juni 2018.

2. at Byrådet på mødet den 10. september 2018 – på baggrund i borgermødet i Tune – beslutter, om der skal arbejdes videre med en placering af plejecentret

a. ved at afvente mulighederne på stadiongrunden i en revideret Fingerplan eller

b. på boldbanen ved Tune Skole Lunden.

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 1. maj 2017, at der skal bygges et plejecenter med 60 boliger på grunden ved Tune Stadion, og at muligheden for også at placere almene ældreboliger og private senioregnede boliger på grunden skal undersøges. Placeringen blev bakket op af et stort flertal på et borgermøde i Tune i juni 2017. Efterfølgende gjorde Erhvervsstyrelsen indsigelse mod placeringen med henvisning til bestemmelserne om støj fra Roskilde Lufthavn. Styrelsen var begyndt at anlægge en mere restriktiv fortolkning af støjrestriktionerne end tidligere, som umuliggjorde planlægning for plejecenter og boliger i hele den vestlige og mellemste del af Tune.

Gennem vinterhalvåret 2017/2018 har administrationen og borgmesteren flere gange været i dialog med Erhvervsstyrelsen og erhvervsministeren for at få ændret deres opfattelse. Resultatet er, at Erhvervsstyrelsen i brev af 6. april 2018 vurderer, at der alligevel kan opføres boliger i den mellemste del af Tune udenfor det særlige støjrestriktionsområde. Da stadiongrunden ligger i det særlige restriktionsområde, kan der fortsat ikke bygges plejecenter, ældre- og seniorboliger der. Med forsinkelsen af planlægning af det nye plejecenter på foreløbig et år, er det af hensyn til prognosen vedrørende behov for plejeboliger presserende, at få udpeget et areal til formålet. Efter den seneste udmelding fra Erhvervsstyrelsen er mulighederne lige nu:

a) **Kommunen afventer om en revideret Fingerplan** og reviderede støjberegninger omkring Roskilde Lufthavn giver mulighed for, at den oprindelig plan om plejecenter, ældre- og seniorboliger på stadiongrunden kan gennemføres. Dette kan tage flere år at få afklaret.

b) **Plejecenter i Tune NØ**, som er den eneste placeringsmulighed til et plejecenter i Tune, der ikke er omfattet af støj- eller andre restriktioner. Byrådet besluttede dog den 19. marts 2018, at etape 3 i Tune NØ fortsat skal udbydes offentligt til opførelse af rækkehus og enfamiliehus med forventet og budgetteret salgsindtægt i 2018. Der kan derfor ikke opføres plejecenter på grunden.

c) **Plejecentret opføres ikke i Tune, men i Hundige Øst** – mens mulighederne i en revideret Fingerplan afventer. På samme måde som for planlægning af de kommende 40 ældreboliger i Hundige Øst, kan der afsættes et areal til plejecenter med 60 plejeboliger og eventuelt ældre- og seniorboliger med mulighed for fremtidig udvidelse med yderligere 60-90 plejeboliger frem mod 2025. Dette foregriber dog det igangværende arbejde med en helhedsplan for Hundige Øst, der først forventes godkendt i Byrådet medio 2019.

d) **Plejecenteret placeres på boldbanen ved Tune Skole Lunden.** Med Erhvervsstyrelsens seneste udmelding er det nu muligt at bygge plejecenter i dette område. Se boldbanen på vedhæftede kortbilag. Der er dog kun plads til et plejecenter og ikke til almene ældreboliger og private seniorboliger på boldbanen. Placeringen kræver desuden en dispensation fra skovbyggelinjen ved fredskoven i Lundegårdsparken. Kommunen har den 26. marts 2018, efter høring af de høringsberettigede parter, meddelt dispensation fra skovbyggelinjen. Der kom ingen klager over afgørelsen inden for fristen den 23. april 2018. Afgørelsen kan dog indbringes for en domstol indtil den 26. september 2018. Administrationen anbefaler, at planlægningsarbejdet fortsætter på trods af muligheden for en retssag, hvis Byrådet vælger at gå videre med denne placering.

Administrationen anbefaler, at der arbejdes videre med alternativ d) og, at borgerne i Tune inddrages i overvejelse af mulighederne for at placere plejecentret på boldbanen ved Lunden. Der inviteres derfor til borgermøde i Tunehallerne den 18. juni 2018. På mødet vil borgerne få en status på forløbet omkring støjsagen og de tilbageværende placeringsmuligheder. Mødets hovedpunkt vil være, at få borgernes kommentarer, forslag og idéer ved placering af plejecentret på boldbanen ved Tune Skole Lunden. Mødet annonceres bl.a. i TunePosten den 17. maj og 14. juni 2018.

Økonomiske konsekvenser

Administrationen udarbejder en plan for alternative løsningsmuligheder i forhold til at dække borgernes behov for en plejebolig i perioden frem til et nyt plejecenter står klar. De økonomiske konsekvenser vil indgå i planen.

Øvrige konsekvenser

Greve Kommune skal overholde den lovbestemte plejeboligaranti. Garantien betyder, at når en borger er visiteret til en plejebolig og ønsker at stå på den generelle venteliste, har de krav på en plejebolig senest to måneder efter, at de er visiteret. Hvis en kommune ikke overholder plejeboligarantien, kan der rejses en tilsynssag mod denne. COWI udarbejde i 2015 en prognose for behovet for plejeboliger i Greve. Den viste, at der i 2021 vil være behov for yderligere 60 plejeboliger. Den lange afdækningsfase med forventet åbning af det nye plejecenter i sommeren 2022 betyder, at administrationen ikke forventer, at Greve kan overholde plejeboligarantien i hele perioden. Borgerne vil få den nødvendige hjælp i eget hjem via leverandørerne af hjemmepleje. I bilaget vedrørende kapacitet og behov uddybes behovet og kapaciteten ift. plejeboligarantien.

Tidsplan

Planlægning af det nye plejecenter er forsinket i et år som følge af støjsagen. Det indebærer, at et nyt plejecenter tidligst kan stå klar medio 2022. Forsinkelsen betyder, at kommunen ikke vil kunne opfylde plejebolig garantien i 2021.

Med baggrund i borgermødet tager Byrådet på mødet den 10. september 2018 endelig stilling til sagen. Administrationen fremlægger i denne sag en opdateret hovedtidsplan for projektet.

Bilag

253-2018-67197 Boldbane - Tune Skole, Lunden

253-2018-72041 Plejeboliger i Tune - kapacitet overfor behov

Bilag

Boldbane - Tune Skole, Lunden

Plejeboliger i Tune - kapacitet overfor behov

Punkt 7: Kildebrøndevej 42 - Dispensation fra lokalplan 14.53

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

2. Godkendt.

Udvalget bemærker, at eventuel fremtidig hegning af det samlede areal kun kan ske efter politisk godkendelse, og når området er færdigudbygget.

Sagsfremstilling

7. Kildebrøndevej 42 - Dispensation fra lokalplan 14.53

Sagsnr.: 253-2017-20647 Dok.nr.: 253-2018-69259 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Center for Teknik & Miljø har modtaget ansøgning om dispensation fra en række bestemmelser i Lokalplan nr. 14.53 for erhvervsområdet Kildebrønne Vest i forbindelse med opførelse af et logistikcenter på 100.000 m² på matr. nr. 10a, 10g og 10c Kildebrønne By, Kildebrønne. Ansøger ønsker mulighed for at sælge – til samme ejer – i mindre etaper efterhånden, som arealerne bliver klar. Slutudbygningen forventes således fortsat som én matrikel med én ejer. Plan- og Udviklingsudvalget besluttede på sit møde den 8. maj 2018, at udsætte sagens behandling med henblik på yderligere belysning.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan 14.53, § 4.4, § 5.1, § 5.2, § 5.5, § 5.6, § 5.7, § 5.9, § 7.3 og § 11.1 til de ansøgte dispensationer, som ansøgt den 16. marts 2018 og den 12. april 2018

eller

2. at der ikke meddeles dispensation til Lokalplan 14.53, § 4.4, § 5.1, § 5.2, § 5.5 og § 5.9. angående forløb af fællesveje og –stier, vej- og stibreder, samt at der meddeles dispensation til § 5.6, § 5.7, § 7.3 og § 11.1 angående udstykning, afstand til skel og fælles parkering.

Sagsbeskrivelse

Sagen vedrører dispensation vedr. Lokalplan 14.53 vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget 17. august 2017. Ejer af det kommende erhvervsområde indenfor Lokalplan 14.53 har revideret sine planer for udviklingen af området og ønsker derfor en række dispensationer fra den gældende lokalplan. Dispensationsansøgningen vedrører lokalplanens bestemmelser vedr. vejadgang og –dimensionering, bygningers afstand til skel samt parkeringsareal.

Ejer ønsker nu at udstykke hele arealet i 11 parceller, som kan opføres i etaper, hvorved der vil være to ejere af arealerne i en mellemliggende periode indtil alt byggeri er opført. Oprindeligt var området tænkt anlagt med én ejer gennem hele byggeprocessen og tilsvarende efter byggeprocessen. Det har betydning for vejenes status, hvorvidt der er tale om én eller flere ejere.

Ansøger ønsker desuden området hegned. Hvis der er flere ejere i et område skal vejene være private fællesveje. Hvorvidt området hegnes skal ikke godkendes ift. lokalplanen, da der ikke er særlige bestemmelser, som regulerer dette forhold. Spørgsmålet behandles alene ift. Vejloven og Byggeloven, fordi der ønskes flere ejere, og fordi det dermed bliver nødvendigt med private fællesveje. Politiets udtalelse til evt. krav om offentlig tilgængelighed i et område med private fællesveje forventes at foreligge på udvalgsrådet.

Ansøger ønsker en anden tilslutning for gartneriet til rundkørslen ved Kildebrønnevej sydvest for området, ligeledes med henblik på at kunne hegne området.

Ansøger ønsker desuden ikke cykel- og gangsti inde i området og kun på adgangsvej langs banen. Dette kun som dobbeltrettet cykelsti, hvilket ansøger begrundet med trafikikkerhedshensyn. Dermed er der ikke cykel- og gangsti på vejene inde i området, hvorfor cyklister og fodgængere ikke har et særskilt areal at bevæge sig på. Løsningen vurderes at være uhensigtsmæssig ud fra et trafikikkerhedsmæssigt synspunkt.

Administrationen redegjorde for forløbet på udvalgsmødet den 8. maj 2018 i forhold til at tage højde for ejers forskellige ønsker igennem tilblivelsesprocessen for erhvervsområdet.

Konkrete afvigelser fra lokalplanen

På den baggrund fordrer byggeriet en række dispensationer fra Lokalplan 14.53 model B, for at projektet kan realiseres som ønsket:

1. Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelse § 5.1, § 5.2 (som beskrevet i § 5.3 -5.6 og § 5.9) og § 5.4 om at fordelingsvej skal udføres som privat fællesvej og privat fællessti på hele vejens strækning fra vejadgangen fra Kildebrøndevej til den eksisterende adgangsvej til matr. nr. 10 d, Kildebrønde By, Kildebrønde og til område 4, som ses på kortbilag 3. Når fordelingsvej ABCD er anlagt, skal andre nuværende vejadgange fra lokalplanområdet til Kildebrøndevej nedlægges og overkørslerne fjernes. Dog gælder dette først for matr. nr. 10 m, Kildebrønde By, Kildebrønde (se figur 12), når matriklen har vejadgang til fordelingsvej ABCD.

Det ønskes, at den eksisterende grusvej til matr. nr. 10 d bibeholdes og kobles på fordelingsvejen før tilslutningen til rundkørslen. Ved evt. udbygning af området syd for Kildebrønde Vest i det indeklemte areal (GDC II) matr. nr. 10 d åbnes fordelingsvejen som adgangsvej, som vist på bilag "Plan MYN-001".

2. Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelse § 5.5 om at udføre den private fællesvej som hovedfordelingsvej i en vejbredde på 18 m. Hovedfordelingsvejen forbinder Kildebrøndevej-rundkørslen med ejendommen matr. nr. 10 d Kildebrønde By, Kildebrønde.

Vejbredden ønskes i 15,2 m. Vejprofil fremgår af bilag om "Vejprofil".

Fordelingsvejen ABCD skal anlægges, så den kan befærdes med modulvogntog.

3. Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelse § 5.9 om at der skal anlægges en fællessti langs fordelingsvejen i 2 m's bredde på begge sider af vejen.

Den private fælles cykel/gangsti ønskes anlagt langs den ene side i 3 m's bredde og adskilt med et hegn til fordelingsvejen der forbinder Kildebrøndevej-rundkørslen med ejendommen matr. nr. 10d Kildebrønde By, Kildebrønde. Begrundelsen for at den er ensidig samt kun på hovedfordelingsvejen er for at undgå blanding mellem bløde trafikanter og tunge køretøjer. Udformning fremgår af bilag.

4. Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelse § 7.3 om, at bebyggelse ikke må placeres nærmere end 5 m fra skel.

Der ønskes mulighed for at udstykke ejendommen i 11 parceller, der hver for sig er større end 8.000 m² (som vist på bilaget med udstykningsplanen). Vægge i skel/brandsektion udføres som BS -bygningssdel 120. På hver ejendom skal tinglyses deklaration om, at den enkelte ejendom skal tåle at have et fælles sprinkleranlæg installeret, og ejerne af den enkelte ejendom skal tåle, at sprinkling føres igennem bygningen/naboskel.

5. Der ønskes dispensation fra lokalplanens bestemmelse § 5.7 om, at parkering skal foregå indenfor lokalplanområdet.

Da der i udstykningsplanen ønskes fælles parkeringsarealer, vil det således ikke være påkrævet, at parkering foregår på egen grund. Dette er begrundet med, at projektet opføres som et sammenhængende byggeri/logistikcenter, om end det opføres i faser. P-pladser beliggende på fællesareal overdrages og administreres af grundejerforeningen. Udformning fremgår af bilag med udstykningsplanen.

6. Der ønskes yderligere dispensation fra § 5.5, såfremt der opnås dispensation for § 7.3, da nogle af de interne veje skal udlægges som private fællesvej, da de skal forsyne de 11 parceller. I den forbindelse ansøges om dispensation til at disse veje udlægges i en bredde af minimum 8 meter.

Disse private fællesveje udlægges alene som kørebaner, dvs. uden fællessti og uden at følge princippet, som vist i figur 13 i lokalplan 14.53. Udformning fremgår af bilag for udstykningsplanen.

7. Der ønskes dispensation fra § 4.4, til at udlægge nyt vejareal til fordelingsvej ABCD, som vist i princippet i lokalplanens bilag 3. Vi forudsætter, at der stadig er en forbindelse ud af området til det indeklemte areal mod sydvest. Se bilag hvor privat fællesvej er markeret.

Vejene vil i givet fald blive udlagt i matriklen, men vil ikke blive særskilt udstykket. Det bemærkes, at vejarealerne overdrages til den kommende grundejerforening sammen med øvrige fællesarealer for kun matr.nr. 10 c og 10 i, og ikke matr.nr. 10 c og 10 m, hvorfor der også ansøges om dispensation hertil fra lokalplanen § 11.1.

Center for Teknik & Miljø vurderer, at det retsligt set er muligt at give de ansøgte dispensationer. Selvom projektets karakter har ændret sig, finder administrationen, at lokalplanens formål om at der kan være transport – og logistikfirmaer er fastholdt. Dog bør det af principielle årsager overvejes om bestemmelser om bredde på veje og stier, samt tilstedeværelse af cykel- og gangstier inde i området bør fastholdes.

Da det er nyudvikling af et område og lokalplanen er forholdsvis ny er sagen flyttet fra Bygnings-, Trafik- og Miljøudvalget til Plan- og Udviklingsudvalget.

Lovgrundlag

Afgørelsen træffes i medfør af lov om planlægning § 19, stk. 1, som siger, at kommunen kan dispensere fra lokalplaner, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationen gives under henvisning til, at der er tale om en justering af lokalplanens bestemmelser for vejforhold for, at de kommende byggerier under opførelsesfasen kan få ny ejer.

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ikke økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Sagen har været foretaget nabohøring i perioden den 20. marts 2018 til den 5. april 2018 vedrørende punkt 1 om dispensation for vejadgang til matr.nr. 10d (gartneriet syd for). Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til nabohøringen. Der har i den aktuelle sag ikke været afholdt nabohøring angående de øvrige dispensationer, da administrationen har vurderet, at de er af underordnet betydning, jf. planlovens § 20, stk. 1, nr. 1-3.

Bilag

- 253-2018-63411 dispensationsansøgning_v4_1702357
- 253-2018-53972 MØLBAK udstykningsforslag 20180410_ud01_1702357
- 253-2018-43591 Vejprofil, vejbredde 15,2 m incl 3 m bred cykel/gangsti
- 253-2018-59317 Bestemmelser i Lokalplan 14.43
- 253-2018-55123 Greve PARC I dispensation vej
- 253-2018-54587 Plan ADGANGSVEJ MYN-001
- 253-2018-69295 Greve PARC I dispensation vej profil
- 253-2018-43592 Lokalplanens kortbilag 2 & 3
- 253-2018-30459 Indhegning af virksomheden

253-2018-70535 Markering af privat fællesvej i området

253-2018-71373 Oversigtsplan for Greve Transportcenter

Bilag

dispensationsansøgning_v4_1702357

MØLBAK udstykningsforslag 20180410_ud01_1702357

Vejprofil, vejbredde 15,2 m incl 3 m bred cykel/gangsti

Bestemmelser i Lokalplan 14.43

Greve PARC I dispensation vej

Plan ADGANGSVEJ MYN-001

Greve PARC I dispensation vej profil

Lokalplanens kortbilag 2 & 3

Indhegning af virksomheden

Markering af privat fællesvej i området

Oversigtsplan for Greve Transportcenter

Punkt 8: Orientering om budget 2019-2022 - junimøderækken

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Anbefales.

Sagsfremstilling

8. Orientering om budget 2019-2022 - junimøderækken

Sagsnr.: 253-2018-14226 Dok.nr.: 253-2018-71216 *Åbent*

Sagsprocedure

Alle fagudvalg, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

I sagen forelægges orientering om budget 2019-2022, herunder status på prioriteringsrumsforslag, budgetanalyser, investeringsoversigt med anlæg samt budgetdialogmødet afholdt den 14. maj.

Indstilling

Center for Økonomi indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget godkendte den endelige tidsplan for budgetprocessen 2019-2022 på mødet den 28. februar 2018. Af tidsplanen fremgår det, at fagudvalg orienteres om status på budgettet på junimøderækken.

Herudover afholdes budgettemamøde for Byrådet den 25. juni, hvor der gives en samlet status på budgetarbejdet og på økonomiaftalen mellem regeringen og KL, som forventes at foreligge til den tid.

I nedenstående gives status på arbejdet med prioriteringsrumsforslag, budgetanalyser, investeringsoversigt samt budgetdialogmødet afholdt den 14. maj til udvalgenes orientering. Alle forslag, kataloger mv. er vedlagt sagen som bilag.

Prioriteringsrumsforslag:

Byrådet godkendte på mødet den 5. februar 2018 at prioriteringsrummet er 80 mio. kr. i 2019 stigende til 125 mio. kr. i 2022.

Administrationen har udarbejdet et foreløbigt prioriteringskatalog. Forslagene er ikke endelige, og processen pågår stadig.

Der er for indeværende udarbejdet besparelsesforslag for 49,4 mio. kr. i 2019 stigende til 69,7 mio. kr. i 2022. Nedenfor fremgår summen af udarbejdede besparelsesforslag fordelt på udvalg:

I 1.000. kr.	2019	2020	2021	2022
Økonomiudvalget	-5.226	-7.376	-7.376	-7.376
Bygnings-, Trafik- og Miljøudvalget	-1.850	-2.450	-2.450	-2.450
Skole- og Børneudvalget	-19.652	-35.643	-36.385	-36.385
Kultur- og Fritidsudvalget	-1.946	-1.946	-1.946	-1.946
Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget	-18.736	-20.209	-19.272	-18.959
Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget	-2.020	-2.444	-2.531	-2.618
Prioriteringsrum i alt	-49.430	-70.068	-69.960	-69.734

Det foreløbige prioriteringskatalog er vedlagt sagen som bilag.

Det endelige prioriteringskatalog vil fremgå af budgetmaterialet, som offentliggøres den 16. august.

Budgetanalyser:

Som orienteret om på fagudvalgsmøderne i marts er der igangsat en række analyser af større tiltag, som kan imødegå de budgetmæssige udfordringer i 2019 og frem. Analyserne er i proces og der afgives i vedhæftede bilag en kort status over de enkelte analyser.

Analyserne i deres helhed vil fremgå af budgetmaterialet, som offentliggøres den 16. august og resultaterne heraf vil indgå i budgetprocessen herefter.

Investeringsoversigt:

For anlægsområdet er der udarbejdet en investeringsoversigt med anlægsprojekter, og køb og salg af jord og ejendomme for budget 2019-2022. Investeringsoversigten er udarbejdet på baggrund af det vedtagne anlæg fra budget 2018-2021 korrigeret for politiske beslutninger til og med Byrådsmødet den 23. april 2018.

For budgetår 2022 er videreført de anlægsprojekter, der har karakter af ”puljer” fx Opkøb af jord til skov.

Som det fremgår af investeringsoversigten er der vedtaget nedenstående på anlæg:

I mio. kr.	2019	2020	2021	2022
Anlæg	62,7	38,2	23,9	15,8
Køb og salg af jord og ejendomme	-22,7	0	-5,3	0
I alt	40,0	38,2	18,6	15,8

Budgetdialogmøde 14. maj:

Der blev afholdt budgetdialogmøde på Greve Gymnasium den 14. maj for MED-udvalgene, råd og nævn. Til mødet blev budgetforudsætningerne gennemgået, herunder i særdeleshed med fokus på den økonomiske situation og nødvendigheden af at gå fra opprioritering til omprioritering.

De fremmødte blev herefter delt op i 3 grupper, og drøftede hvad dette gav anledning til at reflektioner og hvordan kommunen kunne gribe det an. Alle input blev noteret på overheads, og er vedlagt denne sag som bilag.

Tidsplan

16. august: Direktionens budgetoplæg offentliggøres

16.-29. august: Høring af budgetoplægget 2019-2022

Bilag

253-2018-72984 Prioriteringskatalog, udvidelser

253-2018-71218 Investeringsoversigt budget 2019-22

253-2018-72683 Status på større tiltag og analyser

253-2018-72979 Prioriteringskatalog, besparelser

253-2018-71220 Plancher fra budgetdialogmøde d. 14. maj 2018

Bilag

Prioriteringskatalog, udvidelser

Investeringsoversigt budget 2019-22

Status på større tiltag og analyser

Prioriteringskatalog, besparelser

Plancher fra budgetdialogmøde d. 14. maj 2018

Punkt 9: Orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Administrationen orienterede om:

- Status vedr. RC Centret
- Udvalgets studietur til bofællesskab på Grønttorvet i Valby.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

9. Orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-2650 Dok.nr.: 253-2018-70725 *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.

Vedlagt huskeliste for Plan- og Udviklingsudvalget.

Bilag

253-2018-73553 Huskeliste PUU d.29.maj 2018

Bilag

Huskeliste PUU d.29.maj 2018

Punkt 10: Meddelelser fra formanden/gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Ingen.

Sagsfremstilling

10. Meddelelser fra formanden/gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2018-2652 Dok.nr.: 253-2018-70729 *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 11: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. maj 2018:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget har bedt administrationen om at undersøge muligheder for at flytte studietur til Grønttorvet i Valby fra den 11. september 2018 til den 4. september 2018.

Sagsfremstilling

11. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2018

Sagsnr.: 253-2018-2656 Dok.nr.: 253-2018-70732 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

2018

Maj	
29. maj, kl. 16.30	Udvalgsmøde inkl. præsentation af idé til udvikling af centerområdet
Juni	
18. juni, kl. 19:00 til 21:00	Borgermøde vedr. et nyt plejecenter ved Lundegårdsparken i Tune; Tune Hallen, Hal 1
August	
14. august, kl. 16.30	Udvalgsmøde
Slutningen af august/begyndelse af september	Studietur til bofællesskab på Grønttorvet i Valby.
September	
12. september, kl. 16.30	Udvalgsmøde
Oktober	
9. oktober, kl. 16.30	Udvalgsmøde
November	
20. november, kl. 16.30	Udvalgsmøde