

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 24-03-2020

Mødedato Tirsdag d. 24. marts 2020 kl. 16:30

Mødested Afholdes via zoom

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Frydenhøj Alle 74 - Tilladelse til udhus i skel.....	4
Greve Strandvej 18 B - Ombygning af bevaringsværig bygning.....	6
Alternative placeringsmuligheder for nyt plejecenter - genoptagelse.....	8
Påbudt konvertering - Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11.....	12
Greve Kommunes boliganvisning.....	14
Mosedø Fort - Orientering om nyt prospekt til fundraising.....	17
Stop for nye udlejninger af Greve Kommunes 27 ældreboliger.....	19
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	21
Orientering fra formanden / gensidig orientering.....	22
Lukket: Henvendelser til formanden for Plan- og Udviklingsudvalget.....	23
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020.....	24
Tunehøj 7 - Dispensation fra lokalplan 15.04.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Der blev tilføjet et nyt punkt til dagsordenen som nr. 13:

|Tunehøj 7 - Dispensation fra lokalplan 15.04

|

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-82117 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 24. marts 2020.

Indstilling

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

Punkt 2: Frydenhøj Alle 74 - Tilladelse til udhus i skel

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. Godkendt.

Sagsfremstilling

2. Frydenhøj Alle 74 - Tilladelse til udhus i skel

Sagsnr.: 253-2020-3389 Dok.nr.: 253-2020-18668 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

For at kunne gennemføre skelforretningen til byggeriet af 40 ældreboliger på arealet ved Hundige Øst, skal der gives dispensation til at nogle eksisterende skure på nabogrunden kommer til at ligge i det fremtidige skel, ind mod en p-plads til de 40 ældreboliger.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der dispenseres fra Bygningsreglement 2018 § 181,

- 1. stk. 1 således at udhusene må ligge i skel og have en højde ved kip på 3,2 meter og*
- 2. stk. 2 således, at siden mod skel må udgøre en samlet længde af 21 meter.*

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med udstykning af areal til 40 ældreboliger som er omfattet af lokalplan 11.50, er det konstateret, at udhusbygninger på naboejendommen Frydenhøj Alle 74 ligger for tæt på det ønskede fremtidige skel.

Hvis skellet skal placeres som angivet i lokalplan 11.50 for 40 ældreboliger, vil de eksisterende udhuse på Frydenhøj Alle 74 ligge i skellet. Se bilag 1 som viser placeringen af udhusene og det ønskede fremtidig skel.

Området med skurene er omfattet af lokalplan 11.35, som imidlertid ikke regulerer forhold vedrørende skurene. Derfor skal forholdet vurderes ud fra bestemmelserne i Bygningsreglement 2018.

Bygningsreglement 2018 § 181, stk.1 angiver at ingen dele af bygningen må overstige en højde på 2,5 m inden for en afstand på 2,5 m fra skel. Bygningsreglement 2018 § 181, stk. 2 angiver, at de sider der vender mod skel mod nabo ikke må udgøre en større samlet længde end 12 m.

De aktuelle skure som er udført med saddeltag har en højde ved kip på 3,2 m og en længde på ca. 21 m.

Skuret overholder således ikke bygningsreglementets regler, hvis der etableres et skel helt op til bygningen.

Bygningsreglement 2018 § 187, stk. 1 angiver, at kommunen skal foretage en helhedsvurdering, hvis et byggeri ikke overholder blandt andet § 181.

Administrationen har foretaget en sådan helhedsvurdering, og vurderer, at der ikke vil opstå gener, selv om udhusene er udført med en længde på ca. 21 m, og en højde til kip på 3,2 m. Der er herunder lagt vægt på, at lokalplan 11.50 udlægger arealet ud for udhuset til parkering og friareal. Det aktuelle udhus vil således ikke give gener for udsigten fra det kommende byggeri.

Administrationen vurderer således, at der kan gives den ønskede dispensation. Det er administrationens vurdering, at sagen ikke vil kunne danne præcedens, da lokalplanen er udarbejdet med en viden og intention om at bibeholde de på det tidspunkt allerede eksisterende udhuses placering. Arealet ud fra udhusene er således udlagt til parkering og friareal.

Lovgrundlag

Planloven og Byggeloven herunder Bygningsreglement 2018.

Kommunikation

Der er ikke foretaget naboorientering jf. byggelovens § 22, stk. 2, idet forholdet vurderes at være af underordnet betydning.

Bilag

253-2020-18593 Bilag 1. Situationsplan Frydenhøj Alle

Bilag

Bilag 1. Situationsplan Frydenhøj Alle

Punkt 3: Greve Strandvej 18 B - Ombygning af bevaringsværig bygning

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

3. Greve Strandvej 18 B - Ombygning af bevaringsværig bygning

Sagsnr.: 253-2019-13522 Dok.nr.: 253-2020-19799 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Administrationen har tidligere meddelt en byggetilladelse og dispensation til ombygning på Greve Strandvej 18 B, matr.nr. 11bæ Greve By, Greve. I forbindelse med byggearbejdet på grunden, er der opdaget en fejl i opmålingen, som betyder, at en udvendige trappe bliver placeret tættere på skellet end byggeretten tillader.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra Bygningsreglementet til at placere en trappe mellem 67 cm og 73 cm fra skel mod nabo, som svarer til en overskridelse på mellem 1,83 -1,77 m.

Sagsbeskrivelse

Administrationen modtog den 11. april 2019 en ansøgning om byggetilladelse til ombygning på Greve Strandvej 18 B, matr.nr. 11bæ Greve By, Greve. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i henhold til Lokalplan nr. 11.47 og er en del af Greve Kommunes Kulturarv. Selve huset ligger ikke direkte ud til Strandvejen, men det er synligt derfra. Bygningen fremstår som helstøbt hvidpudset hus i to etager over kælder, opført i international funktionalistisk stil.

Sagen har tidligere været forelagt til udvalgets behandling på udvalgets møde den 13. august 2019, da ejendommen er bevaringsværdig, og der var søgt om en dispensation til at placere den udvendige trappe 1,2 m fra naboskel. Udvalget besluttede at tillade den ønskede placering. I forbindelse med opmålinger på grunden blev der opdaget en fejl i de tidligere tegninger, som betyder, at den udvendige trappe kommer til at ligge i en afstand mellem 67 cm og 73 cm fra skel mod nabo i stedet for de tidligere oplyste 1,2 meter. Der er derfor fremsendt en ny ansøgning om dispensation til at placere trappen tættere på skel, end det der blev godkendt sidst. Jf. §57 i Bygningsreglement 2018 skal trapperne udføres med min. fribredde på 1,0 m, som den ansøgte trappe er i overensstemmelse med.

Administrationen vurderer, at den ønskede afstand kan accepteres, da der er tale om en eksisterende bevaringsværdige ejendom, som er opført tæt på naboskel. Der er lagt vægt på, at der er tale om en trappe, som vil fungere som adgangsvejen til boligen, og ikke som et opholdsareal. Der er derfor vurderet at trappen ikke vil give gener for naboer. Samtidig er placeringen ikke følsom for naboen, med den nuværende indretning, og der er ikke kommet indsigelser fra denne.

I tilfælde af et afslag på dispensation fra bygningsreglementet vil byggeretten f.eks. kunne overholdes og projektet gennemføres, hvis der kan indgås aftale om tinglysning af byggeretsligskel på nabomatriklen.

Lovgrundlag

Byggelovens §22

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ikke økonomiske konsekvenser for Greve Kommune

Kommunikation

Sagen har været sendt i partshøring hos naboejendomme Greve Strandvej 16A og 16B fra den 10. februar til den 24. februar 2020. Der er ikke indkommet indsigelser.

Bilag

253-2020-19791 Bilag 1 - Tegninger

Bilag

Bilag 1 - Tegninger

Punkt 4: Alternative placeringsmuligheder for nyt plejecenter - genoptagelse

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

1. Anbefales idet Plan- og Udviklingsudvalget ønsker, at notatet udvides, så placering ved det grønne areal ved Lunden også belyses frem mod den videre behandling.
2. Anbefales.
3. Plan- og Udviklingsudvalget undlod at tage stilling.
4. Anbefales.

Sagsfremstilling

4. Alternative placeringsmuligheder for nyt plejecenter - genoptagelse

Sagsnr.: 253-2019-35494 Dok.nr.: 253-2020-61798 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Sagen har været forelagt Plan- og Udviklingsudvalget den 25. februar 2020. Udvalget besluttede at sende sagen tilbage for at få belyst mulighederne for et plejecenter der kan rumme 75 pladser og for at få et temamøde for Byrådet.

Indstilling

Center for Teknik- & Miljø og Center for Sundhed & Pleje indstiller,

1. *at det vedlagte notat med placeringsmuligheder for plejecentre op til 75 boliger og med uddybning af muligheder på SOSU-grunden anvendes i de videre drøftelser*
2. *at der holdes et temamøde for Byrådet den 27. april*
3. *at der arbejdes videre med at placere et nyt alment plejecenter på arealet ved Holmeagerskolen*
4. *at hovedtidsplan for det nye plejecenter godkendes*

Sagsbeskrivelse

Som besluttet i Byrådet i november 2019 har administrationen udarbejdet vedlagte notat om placeringsmuligheder for et nyt plejecenter i Greve Kommune. Baggrunden er, at Byrådets oprindelige beslutning om at udbyde en grund til plejecenter ved Tunehallerne blandt interesserede almene boligselskaber, ikke kan gennemføres pga. fortsatte støjrestriktioner omkring Roskilde Lufthavn. Efter Plan- og Udvalgets behandling den 25. februar, er notatet blevet opdateret, så det indeholder mulighed for et plejecenter med op til 75 boliger.

I sagen til Byrådet i november 2019 om arbejdet med placering af plejecenter i Tune blev der redegjort for, at behovet for plejeboliger stiger markant frem mod 2029. Prognosen bag redegørelsen er udarbejdet primo 2016, og er det mest forsigtige skøn af behovet. Hvis kommunen skal kunne overholde den lovpligtige plejeboliggaranti er der således fortsat behov for at opføre et nyt plejecenter på minimum 60 boliger til ibrugtagning i 2025. Dette plejecenter vil blive det 5. plejecenter i Greve, som kommunen har anvisningsretten til. Der er i beregningen af behovet taget højde for, at der i 2023 åbner et friplejehjem i Hundige med 75 pladser. Administrationen forventer, at hovedparten af de 75 pladser i første omgang vil blive lejet ud til borgere visiteret af Greve Kommune. Med baggrund i prognosen for behovet for plejeboliger forventer administrationen, at der på længere sigt kan blive behov for et 6. plejecenter i Greve udover friplejehjemmet. Overholder Greve Kommune ikke plejeboliggarantien, kan der rejses en tilsynssag mod kommunen. Det vil samtidig være voldsomt dyrt for kommunen at sikre pleje i egen bolig.

Placeringsmulighederne i notatet er kortlagt gennem en screening af kommunale grunde i kommunens fire bydele. I kortlægningen er der bl.a. set på arealbehovet til et plejecenter, arealer hvor eventuelle restriktioner vil kunne løses i en konkret planlægning og arealer som hovedsageligt ikke er planlagt til andre formål. Der er samtidig set på, om der vil være plads til en senere udvidelse af plejecentret, under hensyn til det fortsat stigende behov. For hver placeringsmulighed i notatet fremgår det, hvor mange plejeboliger, der maksimalt kan indpasses i området ved gældende bebyggelsesprocenter og i tilfælde af at procenten sættes op. Det enkelte areals egnethed er desuden vurderet ud fra bl.a. tilgængelighed for pårørende og ansatte, trafikforhold, adgang til grønne områder, indkøbsmuligheder m.v. Der indgår en vurdering af fordele og ulemper for hvert areal.

For så vidt angår det mulige antal plejeboliger på det enkelte areal er der taget udgangspunkt i, at kommuneplanens gældende bebyggelsesprocent fastholdes for et udmatrikuleret område (fx en del af boldbanen ved en skole). Da der på det resterende areal fortsat vil være bygninger (fx skolen), vil bebyggelsesprocenten for det samlede område stige, hvis der fx bygges på en boldbane ved en eksisterende skole. Der vil derfor ske en fortætning af områderne, som i større eller mindre grad kan påvirke nærområdet – fx hvis der er tale om villakvarterer. I de tilfælde, hvor kommuneplanens bebyggelsesprocent ikke giver mulighed for at opføre mindst 60 plejeboliger, kan det politisk besluttes at ændre bebyggelsesprocenten med et kommuneplantillæg. Hvor høj en bebyggelsesprocent, der er acceptabel, afhænger af det enkelte områdes karakter og beror på en nærmere vurdering.

Administrationen gør opmærksom på følgende:

- De mulige arealer til placering af plejecenter kan generelt også komme i spil til andre kommunale formål, da der f.eks. også er behov for mere dagtilbudskapacitet i de kommende år.
- Bolig-ø D og E på Langagergård og i Hundige Øst er ikke medtaget som muligheder, da udviklingen af disse arealer ligger i selvstændige spor.
- I Greve midtby er undersøgt tre kommunale arealer (SOSU-grunden, Hjørnegrunden og trekanten overfor). Arealerne er som udgangspunkt ikke store nok til et plejecenter med 60 boliger uden at bebyggelsesprocenten må sættes op i en grad, der ikke kan anbefales for området. SOSU-grunden er dog taget med i notatet.
- I en budgetanalyse i 2019, blev der skabt overblik over kommunale arealer, som vil kunne udnyttes til bebyggelse. I den forbindelse kom mulig udstykning af skolernes friarealer og boldbaner i spil. Notatet om placeringsmuligheder indeholder derfor en kortlægning af byggemulighederne til plejecenter ved de skoler, som i varierende grad opfylder de opstillede kriterier.
- For Tunes vedkommende er der igangværende overvejelser om sammenlægning af de to skoler på Tune Skole Højen. Dette kan påvirke mulighederne for at bygge et plejecenter i Tune. Administrationen anbefaler, at Byrådet afventer en statslig udmelding om udvikling af Roskilde Lufthavn i forhold til støjrestriktioner og en afklaring af en eventuel skolesammenlægning, før Tune bringes i spil til plejecenter.

På side 7 i notatet indgår en opsummerende vurdering af de enkelte placeringers egnethed i forhold til de kriterier, der er sat op. Tilgængelighed til bus, tog, indkøb, mulighed for ordentlige adgangsveje og indpasning i forhold til den omgivende bebyggelse har vægtet højt i vurderingen af egnethed. På den baggrund anbefaler administrationen, at et nyt plejecenter i prioriteret rækkefølge placeres på et af følgende arealer:

1. Ved Holmeagerskolen (notatet side 18)
2. Ved Strandskolen (notatet side 16)

Administrationen vurderer, at placeringen ved Holmeagerskolen er den bedste, fordi den er meget centralt beliggende i forhold til tog, bus, indkøb, rekreative områder, offentlige funktioner m.v. Samtidig er der mulighed for, uden de store komplikationer, at sikre gode adgangsforhold fra Greve Centervej og en vis afstand til nabobebyggelser. Personale og pårørende vil få gode muligheder for at hjælpe beboerne på indkøbstur og tur til stranden. Det vil også være muligt at etablere en tagterrace med havudsigt.

Det vil på begge de foreslåede arealer være muligt at opføre et plejecenter med 75 boliger i stedet for 60 boliger, under hensyn til det fortsat stigende plejeboligbehov. For Holmeagerskolens vedkommende vil bebyggelsesprocenten dog skulle øges fra de gældende 60% til 87%. En forhøjelse af antal boliger har også budgetmæssige konsekvenser, da der kun er indarbejdet midler i budget 2020-2023 til et plejecenter med 60 boliger jf. nedenstående afsnit om økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Almenboliglovens § 54 a om kommunens forpligtelse til at tilbyde en plejebolig til borgere med behov herfor.

Økonomiske konsekvenser

Der er i budget 2020-2023 afsat følgende beløb på investeringsoversigten:

- Forundersøgelser/forberedelse og gennemførelse af udbud blandt almene boligselskaber med 1 mio. kr. pr. år i 2020 og 2021. Beløbet for 2020 er frigivet i forbindelse med budgetvedtagelsen.
- Deponeringsudgifter for servicearealer med 20 mio. kr. i 2022 og 34 mio. kr. i 2023.
- Der er i 2021 reserveret 30 mio. kr. af kommunens opbyggede likviditet til brug for deponeringsudgifterne. I budgettet forventes disse anvendt med 10 mio. kr. i 2022 og 20 mio. kr. i 2023.
- Grundkapitalindskuddet afregnes efter, at byggeriet er endeligt færdigbygget og godkendt.

Kommunens grundkapitaludgifter for boligdelen på 10 % af byggeriets anskaffelsessum kan forventes helt eller delvist dækket af indtægter ved salg af grund til et boligselskab. Når dette forhold er kendt, skal det indarbejdes i budgettet. Der

vil være en forskydning af udgifter mellem årene, således at indtægten tilgår kommunen forud for indskud af grundkapitalindskud.

Ved ibrugtagning af et nyt plejecenter vil nogle af boligerne kunne stå tomme i en kortere eller længere periode. Det er vigtigt at sikre boliger nok til at dække det langsigtede behov, selvom dette kan medføre midlertidig tomgang. Eventuelle udgifter til tomgang kan minimeres ved midlertidigt at tilbyde ledige pladser til omegnskommuner.

Hvis beslutningen om placering af plejecentret udsættes, vil det medføre et yderligere pres på plejeboliggarantien. Udsættelsen betyder en stigning i behovet for pladser på ca. 60 i 2027. Den skønnede årlige merudgift for 60 plejekrævende borgere i eget hjem, frem for plejebolig vil være ca. 2,7 mio. kr. pr år.

Kommunikation

Tuneudvalget har haft sagen i høring i slutningen af januar 2020. Høringssvaret er indarbejdet i notatet. Udvalget anbefaler:

1. At plejecentret placeres ved Tune Skole Lunden
2. At skolerne i Tune lægges sammen ved Tune Skole Højen for at give plads til plejecenter, ældreboliger m.v.
3. At det undersøges om fredsskovspligten i Lundegårdsparken kan ophæves, så plejecentret kan placeres tæt på Tune Parkvej
4. At plejecentret ikke bygges i højden

Administrationen har, i kortlægning af de placeringsmuligheder der indgår i notatet, taget udgangspunkt i de rammer, der i dag gælder for bebyggelse i området ved Lundegårdsparken og Tune Skole Lunden, hvis Byrådet i denne sag skulle beslutte at igangsætte planlægning af et plejecenterbyggeri på arealet. Der er således ikke taget højde for en eventuel fremtidig beslutning om sammenlægning af skolerne.

I forbindelse med de løbende undersøgelser af byggemulighederne i Tune, har kommunen allerede søgt Miljøstyrelsen om tilladelse til at ophæve fredsskovspligten på arealet ved Lundegårdsparken. Styrelsen meddelte den 22. januar 2018 afslag på ophævelse af fredsskovspligten. På den baggrund søgte og fik kommunen i marts 2018 en 3-årig dispensation fra skovbyggelinjen til at opføre et plejecenter på boldbanen ved Tune Skole Lunden. Hvis skolen opretholdes, kan det være vanskeligt at finde erstatningsplads i området til en fodboldbane. Hvis en del af skolens behov for boldbane skal dækkes indenfor den nuværende boldbane, vil det resterende areal kunne være for lille til at opføre et plejecenter i ét plan. Der henvises desuden til notatet og sagsbeskrivelsen ovenfor.

Seniorråd og Handicapråd drøftede sagen på møder hhv. den 24. og 20. februar. Bemærkninger fra rådene er vedlagt sagen.

Tidsplan

Det tager som nævnt ovenfor ca. 4-5 år fra Byrådet beslutter en placering og indleder planlægning af et alment plejecenter, til byggeriet kan tages i brug. Planlægningen skal derfor indledes i 2020.

Administrationen havde til sagens behandling i Plan- og Udviklingsudvalget den 25. februar udarbejdet vedlagte foreløbige hovedtidsplan for plejecenterprojektet. Ifølge tidsplanen vil indflytning kunne ske ultimo 2024/primus 2025, hvis en placering besluttet i marts 2020. Tidsplanen vil blive opdateret, når der foreligger en godkendt placering.

Bilag

253-2020-15959	Tidsplan Plejeboliger 13- 01-20
253-2020-85027	REVIDERET Notat om placeringsmuligheder for plejecentre
253-2020-25709	Greve Seniorråd - Høringssvar til placeringsmuligheder for et nyt plejecenter den 24. februar 2020
253-2020-90715	Handicaprådet - Høringssvar til placering af nyt plejecenter den 20. februar 2020

Bilag

Tidsplan Plejeboliger 13- 01-20

REVIDERET Notat om placeringsmuligheder for plejecentre

Greve Seniorråd - Høringssvar til placeringsmuligheder for et nyt plejecenter den 24. februar 2020

Handicaprådet - Høringssvar til placering af nyt plejecenter den 20. februar 2020

Punkt 5: Påbudt konvertering - Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen
1.-3. anbefales.

Sagsfremstilling

5. Påbudt konvertering - Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11

Sagsnr.: 253-2020-7408 Dok.nr.: 253-2020-28980 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Jyske Bank har henvendt sig til administrationen med en anmodning om, at Greve Kommune vedstår en tidligere stillet garanti, til et lån, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har påbudt Vridsløselille Andelsboligforening (der er et alment boligselskab) at konvertere. Der er tale om et lån på 8.309.000 mio. kr. til et nyt rentetilpasningslån på 8.515.000 kr., hvor kommunen skal stille garanti på 100 % for dette nye lån på 8.515.000 kr., samt samtidig vedstå en garanti på et efterstående lån på 6.965.000 kr.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller,

- 1. at der gives tilladelse til, at Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling Askerød, omlægger et realkreditlån på oprindeligt 8.309.000 kr. til et nyt og lavere forrentet lån på 8.515.000 kr.*
- 2. at den kommunale garanti på 100 % vedstås for det nye lån på 8.515.000 kr.*
- 3. at Greve Kommune samtidig vedstår den tidligere givne garanti på 100 % for det efterstående lån på 6.965.000 kr.*

Sagsbeskrivelse

Jyske Bank har på vegne af Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 11 Askerød, ansøgt Greve Kommune om, at kommunen godkender en påbudt konvertering af et lån i afdelingen på 8.309.000 kr. til et nyt på 8.515.000 kr. Der er tale om konvertering af et kontantlån med en rentesats på 1,86 % i rente til et rentetilpasningslån med en effektiv rente på 0,21 %, som resulterer i en årlig besparelse på 91.808. kr. i det første år med en mindre obligationsgæld og en samlet besparelse i nutidsværdi på kr. 2.012.415. Der er samtidig anmodet om, at Greve Kommune vedstår den tidligere givne garanti på 100 % for dette lån. Det er administrationens vurdering, at der ikke er større risiko ved garantien efter konverteringen.

Der er endvidere anmodet om, at Greve Kommune vedstår en tidligere afgivne kommunegaranti på 100 % ydet til efterstående lån på kr. 6.965.000 kr. Det er administrationens vurdering, at der ikke er større risiko ved garantien efter konverteringen.

Ifølge § 179 i lov om almene boliger kan Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pålægge almene boligorganisationer at omlægge realkreditlån i deres ejendomme, hvis omlægningen forventes at være en økonomisk fordel.

Samtidig kan udstedelsen af pantebreve i en almen boligorganisations ejendom efter lovens § 29 kun ske med kommunens samtykke. Det gælder også ved konverteringer af lån.

Lånet omlægges i henhold til bekendtgørelse om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri § 5. Omlægningen overholder kravene i denne bestemmelse. Omlægningen vil give en besparelse med en lavere rente på det nye lån, og løbetiden bliver ikke forlænget. Lånets prioritetsstilling ændres ikke.

Kommunens risiko på garantien vil blive lidt mindre for det nye lån, fordi Vridsløselille Andelsboligforening efter konverteringen skal betale mindre i terminsydelsler på det nye lån.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger m.v. § 29 og § 179.

Bekendtgørelse nr. 253 af 11. april 2000 om konvertering af realkreditlån i støttet byggeri §§ 5 – 14.

Punkt 6: Greve Kommunes boliganvisning

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Sagen sendes tilbage til administrationen med bemærkning om, at sagen ønskes fremlagt i sammenhæng med sagsfremstillingen om tryghed. Plan- og Udviklingsudvalget ønsker at få belyst:

1. 100 % anvisningsret fra boligorganisationerne i Gersagerparken og
2. muligheden for at nedsætte kommunens andel fra 25 % til 10 % og
3. muligheden for at øge anvendelsen af de fleksible kriterier

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod.

Sagsfremstilling

6. Greve Kommunes boliganvisning

Sagsnr.: 253-2020-8241 Dok.nr.: 253-2020-31309 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Sagen belyser muligheder og konsekvenser ved at nedlægge den kommunale boliganvisning og dermed lade de almene boligorganisationer overtage udlejningen af alle ledigblevne almene boliger.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at det godkendes, at administrationen retter henvendelse til de almene boligorganisationer med henblik på at indgå nye aftaler om fleksibel udlejning, der indebærer at kommunens boliganvisning reduceres.

Sagsbeskrivelse

I det følgende beskrives en række opmærksomhedspunkter forbundet med en nedlæggelse af Greve Kommunes boliganvisning. Opmærksomhedspunkterne lægger til grund for, at administrationen anbefaler en reduktion fremfor en nedlæggelse.

1. Aftaler om fleksibel udlejning
2. Social boliganvisning
3. Flygtninge
4. Ungdomsboliger
5. Freyas Kvarter

1. Fleksibel udlejning

Greve Kommune har aftaler med de almene boligorganisationer om fleksibel udlejning. Aftalerne indebærer, at:

- 25 % af boligerne anvises af kommunen til borgere med akutte boligsociale problemer.
- 65 % af boligerne udlejes af boligorganisationerne efter nogle særlige kriterier der er aftalt med kommunen og som har til formål at tilgodese greveborgere og forbedre beboersammensætningen i boligområderne.
- 10 % af boligerne udlejes fra den almindelige venteliste.

De nugældende aftaler om fleksibel udlejning løber indtil 30. juni 2021. En ændring eller opsigelse af aftalerne inden aftaleperiodens ophør forudsætter i udgangspunktet enighed mellem parterne.

En nedlæggelse af Greve Kommunes boliganvisning forudsætter, at der kan indgås aftale med de almene boligorganisationer om at ændre eller opsigte aftalerne om fleksibel udlejning.

Boligorganisationernes administrationer har udtrykt tilfredshed med de nugældende aftaler om fleksibel udlejning, og ønsker ikke en fuldstændig nedlæggelse af kommunens boliganvisning. Boligorganisationerne foreslår alternativt en reduktion i den kommunale boliganvisning, som fx gælder enkelte afdelinger. I tilfælde af en reduktion eller nedlæggelse af kommunens boliganvisning ønsker boligorganisationerne nye aftaler om fleksibel udlejning, der giver dem mulighed for at udleje efter nogle særlige kriterier som hovedsageligt har til formål at forbedre beboersammensætningen i områderne. I bilagsmaterialet er vedlagt korrespondance med boligorganisationerne om dette.

2. Social boliganvisning

Greve Kommunes boliganvisning anviser 25 % af de ledigblevne almene boliger til borgere, som henvender sig til kommunen med akutte boligsociale problemer. For at komme i betragtning til en akut anvist bolig, skal man være ramt af betydelige og påtrængende vanskeligheder, som følge af en pludseligt opstået og uforudsigelig hændelse.

Kommunen anviser cirka 65 boliger om året og har pr. 1. marts 2020 132 borgere på venteliste til en bolig. Det er både borgere som henvender sig på eget initiativ og borgere som henvises til boliganvisningen fra Center for Job & Socialservice. En nedlæggelse af kommunens boliganvisning vil indebære, at Greve Kommune ikke længere kan hjælpe borgere med et akut og socialt betinget behov for en bolig. Herunder borgere som udskrives fra krisecentre, herberger og / eller behandlingssteder.

Socialområdet i Greve Kommune har et stort behov for at kunne henvise borgere til en almen bolig via kommunens boliganvisning. Socialområdet fremhæver følgende opmærksomhedspunkter ved en nedlæggelse af kommunens boliganvisning:

Borgere på krisecenter og herberg

Når borgere bor midlertidigt på et krisecenter eller et herberg er kommunens boliganvisning et redskab til at få dem hurtigere udskrevet til en bolig. Uden kommunens hjælp, skal borgerne selv finde en bolig på det private lejemarked eller ved opskrivning til en almen bolig, hvor der er mange års ventetid. Alternativt forlænges opholdet på krisecenter eller herberg, hvilket koster kommunen mellem 665 og 1598 kr. i døgnet. Se i øvrigt under økonomiske konsekvenser.

Borgere visiteret til botilbud

Borgere, der er midlertidigt visiteret til botilbud, kan udskrives til egen bolig, når deres støttebehov ændrer sig. Mange af disse borgere har ikke egen bolig at udskrives til, hvorfor kommunens boliganvisning hjælper med adgangen til en bolig.

Socialområdet har et stort behov for at kunne opretholde det boligflow der i dag er muligt, når borgere i visiterede botilbud bliver klar til at komme i egen bolig, og via boliganvisningen kan få hurtig hjælp til en sådan. Dermed gives plads til andre borgere med støttebehov i vores visiterede boliger og vi undgår unødigt at skulle placere borgere i eksterne botilbud, som typisk vil koste et sted mellem 500.000 og 800.000 kr. årligt.

3. Flygtninge

Flygtninges retskrav til at få anvist en permanent bolig bortfaldt med virkning fra den 1. marts 2019. Flygtninge som er boligplaceret i Greve Kommune før den 1. marts 2019 har dog bevaret retskravet på en permanent bolig. Det vil sige, at Greve Kommune er forpligtet til at anvise disse flygtninge en permanent bolig.

Pr. 1. marts 2020 mangler der 30 boliger til flygtninge, som fortsat har et retskrav på en permanent bolig.

Herudover har Byrådet den 24. februar 2020 besluttet, at administrationen skal arbejde aktivt på at udfase en eller flere af de midlertidige pavilloner, hvor der i dag er indkvarteret flygtninge. En nedlæggelse af boliganvisningen vanskeliggør arbejdet med at finde andre boliger til flygtningene. Kommunen er forpligtet til at tilbyde midlertidig bolig til alle flygtninge, også de, som ikke har et retskrav på en permanent bolig.

4. Ungdomsboliger

Greve Kommune anviser alle almene ungdomsboliger i Greve Kommune efter aftale med de almene boligorganisationer. En nedlæggelse af kommunens boliganvisning vil indebære, at aftalen om kommunal anvisning af ungdomsboliger annulleres.

Pr. 1. marts 2020 er der 25 borgere på venteliste til en ungdomsbolig.

5. Freyas Kvarter

Greve Kommune har forpligtet sig på en tiårig aftale med Sydkystens Boligselskab om kommunal anvisning af ungdomsboligerne i Freyas Kvarter. Aftalen løber til udgangen af 2025.

Center for Job & Socialservice har en aftale med boliganvisningen om at otte af ungdomsboligerne i Freyas Kvarter kan anvises særligt af socialområdet til unge som har behov for bostøtte i egen bolig. Denne aftale hjælper sårbare unge med

at klare sig i egen bolig uden støtte.

Lovgrundlag

Lov om almene boliger

Økonomiske konsekvenser

Ved at nedlægge den kommunale boliganvisning fuldstændig, kan der spares personaletimer svarende til 300.000 kr. årligt. Det svarer til 0,69 årsværk.

Forsorgshjem

Aktuelt har Greve Kommune 10 borgere på forsorgshjem. Gennemsnitsprisen er 1330 kr. i døgnet, hvoraf staten betaler 50%. Kommunens nettoudgift dermed 665 kr. i døgnet = 243.000 kr. pr. helårsplads.

Krisecentre

Aktuelt har Greve Kommune 11 borgere på krisecentre. Gennemsnitsprisen er 3196 kr. i døgnet, hvoraf staten betaler 50%. Kommunens nettoudgift er dermed 1598 kr. i døgnet = 583.000 kr. pr. helårsplads.

Øvrige konsekvenser

De borgere som i dag er skrevet op til en bolig via kommunens boliganvisning vil miste sin plads på ventelisten. Der vil restere en boliganvisningsopgaven indtil alle flygtninge med retskrav på en bolig har fået en sådan tilbudt. Afhængigt af boligorganisationerne stillingtagen, kan opgaven kun delvist nedlægges indtil nugældende aftaler udløber.

Kommunikation

En nedlæggelse af den kommunale boliganvisning vil blive kommunikeret til de borgere, som i dag er skrevet op til en bolig via kommunens boliganvisning.

Øvrige forhold

En genforhandling eller opsigelse af aftalerne om fleksibel udlejning forudsætter enighed mellem kommunen og boligorganisationerne. Dog kan aftalen med KAB opsiges med et halvt års varsel af begge parter uanset enighed.

Aftaler om fleksibel udlejning skal i boligorganisationerne godkendes af den enkelte afdelingsbestyrelse.

Ved henvendelse til de almene boligorganisationer i Greve, har administrationen modtaget boligorganisationernes administrative tilbagemeldinger. Disse er vedlagt i bilag til sagen. De skal som udgangspunkt behandles politisk i afdelingsbestyrelserne før endelig stillingtagen fra boligorganisationerne.

Bilag

253-2020-82284 Foreløbig tilbagemelding fra boligorganisationerne

Bilag

Foreløbig tilbagemelding fra boligorganisationerne

Punkt 7: Mosede Fort - Orientering om nyt prospekt til fundraising

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Anbefales.

Sagsfremstilling

7. Mosede Fort - Orientering om nyt prospekt til fundraising

Sagsnr.: 253-2020-7939 Dok.nr.: 253-2020-30171 *Åbent*

Sagsprocedure

Kultur- og Fritidsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede den 7. oktober 2019 at frigive 0,22 mio. kr. af tidligere frigiven anlægsbevilling til et nyt skitseprojekt for udviklingen af Mosede Fort, Danmark 1914-18. I sagen forelægges skitseprojektet kaldet "Nyt Mosede Fort. Prospekt forår 2020" til orientering.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at prospektet "Nyt Mosede Fort. Prospekt forår 2020" tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Arbejdet med at udvikle Mosede Fort har været i gang i en årrække. Før dette prospekt er det uden held forsøgt at rejse midler til "Fredskaserneprojektet". I 2019 har Greve Museum fået ny bestyrelse og ny museumsleder, som har videreudviklet på de overordnede tanker fra "Fredskaserneprojektet" om at løfte besøgsoplevelsen på Mosede Fort, og som samtidig har adresseret en række udfordringer ved det oprindelige projekt. "Nyt Mosede Fort. Prospekt forår 2020" er vedlagt som bilag som det foreløbige resultat af det udviklingsarbejde, der er skabt i samarbejde med bureauet Urgent.Agency.

Nyt Mosede Fort har to hovedvisioner:

- At etablere **et nyt besøgs- og læringscenter** på ca. 300 m², der tænkes opført bæredygtigt i træ. Bygningen skal tilføre Mosede Fort nogle centrale funktioner som mangler i dag; ankomstområde, garderobe, butik, café, toilet, garderobe og kombineret event- og særudstillingslokale. I den nye bygning skal også være et learningLAB til at styrke læring og formidling henvendt til børn og unge.
- At aktivere fortet ved at restaurere udvalgte funktioner – herunder **fortgården og de to kasernebygninger**. Kasernebygningerne tænkes genopført i en ny fortolkning, hvor fleksibilitet møder originalitet. Der etableres træbygninger med en række uopvarmede funktioner i samme format som de oprindelige bygninger. De skal kunne understøtte forskellige aktiviteter – særligt i sommerhalvåret. Formidlingen af det samlede anlæg tænkes understøttet af audioguides, ny grafisk identitet og wayfinding.

Prospektet indeholder et realistisk bud på, hvordan en sådan bygningsopgave kunne tænkes løst. Det er dog underforstået, at nogle fonde muligvis gerne selv vil være med til at definere projektet, anvendelse af arkitekt mm. Det betyder, at en endelig bygning mv kan komme til at se anderledes ud.

Prospektet lægger op til, at der med det udvidede Mosede Fort vil kunne forventes 30.000 besøgende årligt. I 2019 var besøgstallet 11.196.

Prospektet er udarbejdet i samarbejde med et eksternt bureau. På baggrund af interviews med to udvalgte bureauer blev der i november 2019 indgået aftale med bureauet Urgent.Agency om at udarbejde skitseprojektet i samarbejde med Greve Museum.

Økonomien for prospektet afhænger naturligvis af mange valg og derfor skal nedenstående betragtes som overslag:
Estimerede engangsinvesteringer:

- Opførelse af den nye bygning: 15,5 mio. kr.

- Nedrivning af eksisterende bygninger: 0,5 mio. kr.
(derudover kan der komme udgifter til geotekniske undersøgelser og andre typer forundersøgelser)
- Udstillingsteknologi i ny bygning: 2,7 mio. kr.
- Fortgård, kasernebygninger og aktiviteter: 1,7 mio. kr.
- Formidling af fortområdet (istandsættelse, wayfinding, audioguides etc): 2,9 mio. kr.

Estimeret varig drift:

- Drift af den museale virksomhed: 0,8 mio. kr.
- Bygningsdrift, rengøring og vedligehold: 0,3 mio. kr.

Lovgrundlag

Museumsloven. Projektet skal udarbejdes i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen, der også er den myndighed, der kan give dispensation til projektet. Mosede Fort er et fredet fortidsminde.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, når der ikke er fondsmidler medregnet. Derudover skal der tages højde for fondsmoms.

Det samlede anlægsbudget, som kan udgøre den kommunale medfinansiering i at realisere et fornyet projekt om Udviklingen af Mosede Fort er 6,6 mio.kr. Derudover er der tidligere afsat ca. 0,8 mio.kr til drift af bygningen.

Tidsplan

Prospektet sendes til udvalgte fonde fra april 2020. Det forventes, at fundraising vil vare hele 2020. Administrationen giver en midtvejsstatus politisk senest i august 2020.

Bestyrelsen for Greve Museum besluttede på møde den 28. februar 2020, at det videre forløb afgøres på bestyrelsens møde den 26. november 2020. Herunder beslutningen om at etablere en plan B, der fokuserer på at anvende de allerede bevilligede midler. Herefter vil sagen på ny blive fremlagt politisk.

Bilag

253-2020-87185 Nyt Mosede Fort. Prospekt forår 2020

Bilag

Nyt Mosede Fort. Prospekt forår 2020

Punkt 8: Stop for nye udlejninger af Greve Kommunes 27 ældreboliger

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

3. Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

8. Stop for nye udlejninger af Greve Kommunes 27 ældreboliger

Sagsnr.: 253-2018-30768 Dok.nr.: 253-2020-30198 *Åbent*

Sagsprocedure

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

Resume

Byrådet besluttede den 22. juni 2015 at udfase de tre kommunalt ejede ældreboligafdelinger. I denne sag indstiller administrationen, at der sættes et foreløbigt stop for nye udlejninger i de tre afdelinger, indtil det gennem budgetanalysen afklares, hvordan udfasningen kan gennemføres mest fordelagtigt. Sagen forelægges Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalget, da evt. tomgangsleje som følge af beslutning hører under udvalgets budgetområde, og Plan- og Udviklingsudvalget får forelagt sagen til orientering.

Indstilling

Center for Sundhed & Pleje indstiller til Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget,

- 1. at genudlejning af boliger standses i ældreboligafdelingerne Hundige Bygade, Degnestræde og Byvejen i Kildebrønde*
- 2. at eventuelle udgifter til tomgangsleje i 2020 håndteres i budgetopfølgning 2.*

Center for Sundhed & Pleje indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget,

- 3. at orienteringen tages til efterretning.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 22. juni 2015 at udfase de tre kommunalt ejede ældreboligafdelinger i Hundige Bygade, Degnestræde og Byvejen i Kildebrønde. Afdelingerne havde på det tidspunkt i alt 27 lejemål. Oprindeligt var der 30 lejemål, men tre i Kildebrønde er revet ned i perioden 2015 til 2016.

Boligerne anvendes fortsat og genudlejes, når der sker fraflytning. Der er som del af budgetprocessen vedtaget budgetanalyse omkring omorganisering af tilbud på socialområdet. I forbindelse med denne budgetanalyse, skal det afklares om kommunen i dag råder over boliger, der vil kunne indgå som tilbud på det sociale område. I denne afdækning vil indgå ældreboligafdelinger i Hundige Bygade, Degnestræde og Byvejen i Kildebrønde. Om boligerne skal sælges, indgå eller omlægges som tilbud på det specialiserede område er således ikke afklaret. I alle disse scenarier vurderes det at give kommunen bredest mulige handlemuligheder, hvis der frem mod budgetprocessen ikke sker genudlejning ved fraflytning. Som del af budgetprocessen forventes en afklaring af boligernes fremadrettede formål, herunder håndtering af de økonomiske konsekvenser. Når boligerne står tomme, vil der opstå tomgangsleje. Denne udgiftspost hører under Social-, Sundheds-, og Psykiatriudvalget.

Denne sags afgrænsning

Denne sag afgrænser sig til en beslutning om at stoppe genudlejning af de 27 boliger, indtil Byrådet har haft mulighed for at beslutte den specifikke vej mod udfasning, der ønskes. Beslutning om udfasning er lagt over i budgetanalysen. Varige udgifter til tomgangsleje vil indgå som del af budgetprocessen, i forlængelse af beslutning om boligernes anvendelse. Eventuelle udgifter til tomgangsleje i 2020 håndteres i budgetopfølgning 2.

Lovgrundlag

Administrationen har fået gennemført en juridisk undersøgelse til belysning af Greve Kommunes forpligtelser overfor lejerne i forskellige scenarier. Den juridiske vurdering bekræfter, at lejelovens bestemmelser gælder for Greve Kommunes udlejning af boligerne.

Økonomiske konsekvenser

Eventuelle udgifter til tomgangsleje i 2020 håndteres i budgetopfølgning 2. Varige økonomiske konsekvenser vil indgå i budgetsporet.

Øvrige konsekvenser

Udfasningen af de 25 lejemål betyder, at det samlede antal ældreboliger Greve Kommune kan anvise til, falder tilsvarende. I forliget til budget 2017-2020 anerkendte Byrådet, at der er behov for at anlægge 70 nye ældreboliger. 40 nye ældreboliger opføres af Greve Boligselskab i Hundige Øst, og vil fra 2022 bidrage til at antallet samlet set stiger. Byrådet har endnu ikke besluttet, hvor og hvornår de resterende 30 af de besluttede 70 nye ældreboliger skal opføres.

Kommunikation

Administrationen anbefaler, at lejerne i de tre afdelinger kontaktes og informeres om beslutningen om at standse genudlejningen, når en borger fraflytter. Lejerne kan samtidig informeres om, at der endnu ikke er truffet beslutning om, hvordan udfasningen kommer til at ske.

Punkt 9: Huskeliste og orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

9. Huskeliste og orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-33712 Dok.nr.: 253-2020-82121 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

I sagen gives et kort overblik over administrationens orienteringspunkter.

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

Kort orientering om status i byggesagen på Tranevej 2

Administrationen modtog den 19. november 2019 supplerende materiale til den oprindelige byggeansøgning efter bestemmelserne i Bygningsreglement 2018. Projektet er tilsvarende det, som administrationen januar 2019 meddelte byggetilladelse til, dog med få justeringer i form af matteret glas på alle altanværn, justeret vinduesstørrelse på midterlejlighed ved terræn samt nedsat udhulslængde i naboskel mod Tranevej 8.

Administrationen foretog på baggrund af byggeansøgningen partshøring af ejendommene Fyrrestien 2, Tranevej 8 samt Solstien 1 og 3, som alle fremsendte indsigelser til projektet. Administrationen traf på ny afgørelse i sagen den 17. januar 2020, idet der blev meddelt byggetilladelse til det ansøgte projekt. Parterne har efterfølgende påklaget kommunens afgørelse til Planklagenævnet den 17. februar 2020, som administrationen behandler og senest skal besvare den 18. marts 2020.

Punkt 10: Orientering fra formanden / gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Ingen orienteringspunkter.

Sagsfremstilling

10. Orientering fra formanden / gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2017-26557 Dok.nr.: 253-2020-82131 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

Indstilling

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

Punkt 11: Lukket: Henvendelser til formanden for Plan- og Udviklingsudvalget

Punkt 12: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

12. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Sagsnr.: 253-2018-33713 Dok.nr.: 253-2020-82132 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

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

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

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

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

Punkt 13: Tunehøj 7 - Dispensation fra lokalplan 15.04

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. marts 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-7. Godkendt.

Sagsfremstilling

13. Tunehøj 7 - Dispensation fra lokalplan 15.04

Sagsnr.: 253-2019-29251 Dok.nr.: 253-2020-86170 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Administration har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 15.04 § 7.1, § 7.3, § 7.5, § 8.1, § 8.2, § 5.4 samt § 4.1 til opførelse af en tilbygning i to etager til eksisterende hal, som vil indeholde faciliteter til fitness, spinning, crossfit m.m. på ejendommen Tunehøj 7, matr. nr. 6q Tune By, Tune.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation til opførelse af en ca. 830 m² tilbygning i to etager til eksisterende hal ved Tunehallen. Dispensationer meddeles fra Lokalplan nr. 15.04 vedrørende følgende forhold

1. § 7.1, bebyggelsesprocent
2. § 7.3, byggefelter
3. § 7.5, taghældning
4. § 8.1, facadebeklædning
5. § 8.2, tagmateriale
6. § 5.4 brandkrav
7. § 4.1.udstyknings

Sagsbeskrivelse

Administration har modtaget en ansøgning om opførelse af en tilbygning i to etager til eksisterende hal på ejendommen Tunehøj 7, som vil indeholde faciliteter til fitness, spinning, crossfit m.m. Se bilag 1. Tune Hallerne er en selvejende institution i Greve kommune, bestående af 3 haller.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 15.04, som angiver følgende:

§ 7.1 Bebyggelsesprocenten for stadionarealet må ikke overstige 10.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til en bebyggelsesprocent på 88,2. Det vurderes, at selv om bebyggelsesprocenten overskrides betydeligt så medfører dette ikke til væsentlige gener for omkringliggende naboer. Nærmeste boligkvarter ligger ca. 150 m fra bebyggelsen.

§ 7.3 Bygninger må kun opføres inden for de på bilag 2 viste respektive byggefelter.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til at bygge uden for byggefeltet. En del af tilbygningen vil overskride byggefeltet, hvor der er angivet svømmehal på bilag 2 i lokalplanen. Se bilag 2. Bygherre har oplyst, at opførelsen af svømmehal ikke bliver aktuel. Det vurderes, at der er plads til at svømmehallen kan opføres på matriklen, hvis dette på et senere tidspunkt bliver aktuelt.

§ 7.5 Den ny hal og svømmehallen må kun opføres med samme taghældning som den eksisterende hal, 20°.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til, at tilbygningen udføres med fladtagskonstruktion med tagpap. Det vurderes, at den samlede bygning opnår en helhed og hensigtsmæssig planløsning, og den eksisterende hals karakter bevares og fremstår som en helhed sammen med tilbygningen. Se bilag 3.

§ 8.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes gule sten.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til at anvende pladebeklædning i lyse farver. Det vurderes at, pladebeklædning i lyse farver vil ligge tæt op af den eksisterende teglfacade og fremstår som en helhed sammen med tilbygningen.

§ 8.2 Til den ny hal og svømmehals tagflader må kun anvendes materialer svarende til den eksisterende hal.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til at tilbygningen udføres som en fladtagskonstruktion med tagpap. Idet tilbygningen udføres som en faldtagkonstruktion vil tagpappen ikke vil være synlig.

§ 5.4 De for hallerne nødvendige brand- og serviceveje skal sikres en minimumsbredde af 4,0 m, og adgangen hertil fra p-pladsen skal etableres som overkørsel over fortov.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til, at brandvejen udføres med en bredde på 3 m.

Det fremgår af Bygningsreglement 2018, kap. 5, § 126, stk. 2, nr. 1, at redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygningen. En kørevej skal være mindst 2,8 m bred og befæstet til tung trafik svarende til brandredningskøretøjer. Det vurderes, at bygningsreglementets krav er overholdt.

§ 4.1 Udstykninger inden for lokalplanområdet kan foretages i det omfang, de sigter mod en opdeling svarende til områdets anvendelse som vist på bilag 2 og 3.

I forbindelse med det ønskede byggeri ønskes tilladelse til arealoverførsel fra nabogrunden, 559 m².

Denne er ikke vist på lokalplanens bilag 2 og 3, men det vurderes, at arealoverførelsen er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og derfor bør tillades.

Samlet set er det administrationens vurdering, at det ansøgte kan tillades og at de mange dispensationer alene handler om, at lokalplanen ikke har haft sigte på netop denne tilbygning.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Sagen har været sendt i naboorientering hos ejerne af omkringliggende ejendomme fra den 26. februar 2020 til den 12. marts 2020. Der er ikke indkommet nogen indsigelser.

Bilag

253-2020-88436 Bilag 1 - Plan og facadetegninger

253-2020-88438 Bilag 2 - Kortbilag 2 og 3

253-2020-88439 Bilag 3- 3D illustraioner

Bilag

Bilag 1 - Plan og facadetegninger

Bilag 2 - Kortbilag 2 og 3

Bilag 3- 3D illustraioner