

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 20-09-2021

Mødedato Mandag d. 20. september 2021 kl. 16:15

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Mortan Martinsson, Marc Genning, John T. Olsen, Mehmet Zeki Dogru, Torben Hoffmann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 - Strandby Huse.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbyggelsen Strandby Huse i Hundige Strand.....	6
Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 - Strandby Have.....	10
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.56 for Boligbyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby.....	13
Underskriftsark.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for ekstraordinært møde den 20. september 2021.

Indstilling

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

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 - Strandby Huse

21-003081

Beslutning

Anbefales.

Udvalget takkede for indkomne høringssvar.

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, da (Ø) ønsker, at der skal være almene boliger.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 for Strandby Huse har været i offentlig høring i 8 uger fra den 20. maj 2021 til og med den 15. juli 2021.

Der er indkommet 1 høringssvar, der administrativt er behandlet under mødesagen for Lokalplan 11.57. Selve Kommuneplantillæg nr. 6.3 (jf. bilag 2) fremlægges nu til endelig vedtagelse sammen med endelig vedtagelse af Lokalplan 11.57 for Strandby Huse, som forelægges parallelt med denne mødesag.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Forhøring

Forud for høring på forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse har hele Hundige Strandbyområdet været i forudgående høring (forhøring) for at indkalde idéer og forslag i efteråret 2020. Her indkom kommentarer om foretrukne boligtyper til seniorer, forhold knyttet til busterminalområdet om parkering for blandt andet pendlere og seniorer samt om cykelparkering. Kommentarerne fra forhøringen blev behandlet på Byrådet den 22. marts 2021 - i forbindelse med sagen om Forslag til Tillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillæg nr. 6.3

Anvendelse: I gældende Kommuneplan 2017 er der i dag mulighed for offentlige formål. Der bliver fremover mulighed for boliganvendelse i nyt rammeområde 1B8 til etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelse: Den bebyggelsesmæssige udnyttelse vil som i Kommuneplan 2017, også i Kommuneplantillæg nr. 6.3 være med en bebyggelsesprocent på 90 %. Byggeriet kunne før være op til 21 meter i 6 etager. I kommuneplantillæg nr. 6.3 (nyt rammeområde 1B8) kan det blive op til 20 meter højt byggeri fordelt på op til 4 etager.

Parkering: Da der er gode kollektive transportmuligheder ved Hundige Station er parkeringsnormen reduceret fra nuværende 1½ parkeringsplads til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig.

Høringssvar til kommuneplantillæg nr. 6.3

I høringsperioden er der indkommet 1 høringssvar som er identisk med høringssvaret til kommuneplantillæg nr. 6.2 samt lokalplanerne 11.56 og 11.57. Høringssvaret er gengivet, refereret og kommenteret i bilag 1.

Høringssvaret er fra Greve Strand Grundejerforening og omhandler bemærkninger til, at der opføres flere støjbelastede boliger i Greve. Desuden er grundejerforeningen imod, i) at centersti-arealet inddrages, da det medvirker til en større udnyttelsesgrad, ii) at parkeringsnormen reduceres med 1/3, iii) at der ikke stilles krav til etagebyggeriets arkitektoniske udtryk, iv) at der tillades endnu mere etagebyggeri i Hundige, samt v) at der tillades en væsentlig påvirkning af miljøet i anlægsfasen grundet tilkørsel af store mængder af jord og grus i driftsperioden (4 år) for at hæve terræn under bebyggelse. Høringssvaret er bilagt 783 underskrifter.

Bemærkninger til høringssvar

Høringssvaret omhandler en mindre udnyttelsesgrad af området, ingen ændring af parkeringsnormen samt ingen støjgener.

De fremlagte kommuneplantillæg for området er søgt balanceret imellem at sikre byggeri til flere boliger grundet efterspørgsel på boliger, samtidig med gode muligheder for grønne, rekreative arealer i tilknytning til klimatilpasningen.

For en nærmere uddybning af høringssvaret - se mødesagerne om endelig vedtagelse af Lokalplan 11.56 og 11.57 for hhv. Strandby Have og Strandby Huse.

Administrationen foreslår, at Forslag til kommuneplantillæg nr. 6.3 vedtages uændret.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4 om kommuneplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

I udbudssagen, behandlet på Byrådet den 27. april 2020, er der redegjort for de økonomiske forhold ved udbud af arealerne og herunder afledte økonomiske konsekvenser.

Øvrige konsekvenser

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse er knyttet til den endelige vedtagelse af Lokalplan 11.57 for Strandby Huse.

Kommunikation

De endeligt vedtagne planer annonceres offentligt efter byrådets behandling.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.3 er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan kommuneplantillæg ikke påklages længere. Kommer der ingen klager, vil kommuneplantillægget være retsgyldig fra offentliggørelsesdatoen (når den endelige plan er indberettet til Plandata.dk).

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1, Høringssvar Greve Strand Grundejerforening

Bilag 2, endelig KP-tillæg-6.3

Punkt 3: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby

21-009698

Beslutning

1.-3. anbefales.

Udvalget takkede for indkomne høringssvar.

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, da (Ø) ønsker, at der skal almene boliger.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Ved Byrådsmødet 17. maj blev det vedtaget at sende forslag til Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby i offentlig høring. Byrådet godkendte ved samme møde også en aftale om etablering af Petanquebane ved Strandcentret (Bilag nr. 4)

Forslag til Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby har været i offentlig høring fra den 20. maj til og med 15. juli 2021. I høringsperioden er der indkommet 3 høringssvar, hvoraf høringssvar nr. 3 har vedhæftet den samme underskriftindsamling med 783 underskrifter, som var med høringssvar til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station. Administrationen har ikke modtaget høringssvar til Miljørapporten. Administrationen har gennemgået alle høringssvarene. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer af lokalplanforslaget. Planforslaget fremlægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at forslag til Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby (jf. Bilag nr. 1) vedtages endeligt med de foreslåede ændringer (jf. Bilag nr. 2),

2. at forslag til "Udbygningsaftale (Bilag nr. 3) til ombygning af vejkryds ved Frydenhøj Allé, Hundige Centervej og Vangeleddet til et signalreguleret kryds" (jf. nr. bilag 3) vedtages endeligt

3. at aftale om "Etablering af Petanquebane ved Strandcentret" (Bilag nr. 4) vedtages endeligt.

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 27. april 2020 udbudsvilkårene for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt arealet som Lokalplan nr. 11.57 omhandler.

Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med et salg af kommunale arealer. Ved Strandby Huse (tidligere Delområde D) ønskes mulighed for at opføre etageboligbebyggelse i form af tre punkthuse med i alt ca. 48 lejligheder i varierende størrelser. Denne anvendelse og bebyggelse kræver en ny lokalplan og kommuneplantillæg, da området i dag er udlagt til offentlige formål. Størrelsen på bebyggelsen (højder, etagemeter og lignende) er i overensstemmelse med det volumenstudie (fra 2018), der blev drøftet med det rådgivende udvalg for dette delområde.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 (se særskilt sag) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.57 kan ændre områdets anvendelse fra offentlig formål til "Boligformål" med mulighed for etageboliger i maks. 4 etager med en maks. højde på 20 meter og maks. bebyggelsesprocent på 90.

Gældende plangrundlag

Hele lokalplanområdet (del af matr. 3cv, Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af lokalplan nr. 11.31 for Ældrecenter ved Hundige Station. Lokalplan nr. 11.31 omfatter bl.a. Strandcentret og må kun anvendes til centerformål, herunder ældrecenter med tilknyttede ældreboliger.

Den eksisterende lokalplan nr. 11.31 ophæves i sin helhed, indenfor det område som er omfattet af lokalplan nr. 11.57.

Planforslag i offentlig høring

Forslag til lokalplan nr. 11.57 giver mulighed for opførelse af tre punkthuse med mulighed for etageboliger i maks. 4 etager med en maks. bygningshøjde på 20 meter og en maks. bebyggelsesprocent på 90. Derudover er der krav til lejlighedsstørrelser for at få en variation af boliger.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet 3 høringssvar i alt, hvoraf høringssvar nr. 3 har vedhæftet den samme underskriftindsamling med 783 underskrifter, som var med i høringssvar til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station. Alle høringssvar er behandlet i høringsskemaet, som fremgår af Bilag nr. 3. I det nedenstående er høringssvarene delt op i emner, da nogle af dem går igen i de forskellige høringssvar.

Overblik og tryghed

Høringssvar 1 er bekymret for, at etageboligbebyggelsen vil skabe et lukket område, manglende overblik og utryghed og tiltrække ressourcetsvage beboere.

Bebyggelsen består af punkthuse med grønne åbne områder omkring. Administrationen vurderer derfor ikke, at boligbebyggelsen skaber et lukket område med manglende overblik og utryghed.

Greve Kommune beskriver i udbuddet, at der ikke vil blive stillet kommunal grundkapital til rådighed til projektet, og at der dermed ikke vil kunne opføres alment boligbebyggelse i området. Bygherre vil udleje etageboligerne som privat udlejning, og det er derfor administrationens vurdering, at den nye bebyggelse vil tiltrække mere ressourcestærke beboere til området.

Jernbaneloven

Høringssvar 2 kommenterer, at det er ejendommens ejer, der er ansvarlig for at opsætte hegn mod jernbanen. Der opfordres til, at bygherre indleder en dialog om placering af byggeri i forhold til jernbanesikkerheden. Der gøres opmærksom på, at der skal gives en forudgående tilladelse jf. Jernbaneloven før påbegyndelse af byggeri.

Administrationen har videregivet bemærkningerne til bygherre med en opfordring om hurtigst muligt at gå i dialog med Banedanmark. Derudover foreslår administrationen, at det i lokalplanens afsnit "Tilladelser og dispensationer i medfør af anden lovgivning" tilføjes, at byggeri forudsætter tilladelse fra Banedanmark.

Parkering

Høringssvar 3 kommenterer, at parkeringsnormen ikke bør nedsættes til 1 parkeringsplads per 100 m² boligareal, fordi at parkeringsbehovet typisk er højt for den type boliger.

Boligerne opføres stationsnært og tæt på den kommende busterminal, der giver mulighed for nem adgang til og mellem offentlig transport. Derfor har administrationen vurderet, at kravet om minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal er tilstrækkelig med parkeringspladser til boligerne.

Bebyggelsens udformning

Høringssvar 3 kommenterer, at der ikke bliver stillet krav til etageboligbebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Lokalplanen stiller krav til etagebebyggelsens materialer, altaner, døre og vinduer samt at tage skal have en eller flere hældninger og tagflader. Dermed vurderer administrationen, at lokalplanen indeholder krav til etagebebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Støj

Høringssvar 3 kommenterer, at der ikke ønskes opførelse af støjramte boliger, at WHO's krav til støjgrænser ikke bliver fuldt, og at beplantningsbæltet ikke kommer til at fungere som en støjskærm. Der er også en kommentar om, at en støjskærm tættere ved kilden vil reducere støjen bedre. Desuden påpeges det, at det ikke fremgår af lokalplanen, hvordan lejlighederne bliver indrettet rumligt i forhold til støj, samt at der ikke bliver lagt op til nogle kreative løsninger vedrørende reduktion af støj.

Lokalplanen stiller krav om lydisolations af facaden og afskærmning af altaner i §12.1, så der sikres overholdelse af grænseværdierne. Dog står der kan og ikke skal i §7.3 (Altaner) om støjforanstaltninger, hvilket er misvisende, da det skal være et SKAL-krav. Den udarbejdede støjanalyse viser, at støjbelastningen på de udendørs arealer omkring bygningerne generelt ligger under grænseværdierne. Støj fra jernbanen bliver også overholdt på facader og udearealer. Administrationen foreslår, at bestemmelsen §7.3 (Altaner) om støjforanstaltning ændres, så der er tale om et SKAL-krav.

Greve Kommune følger ikke WHO's anbefalinger til støjgrænser, men følger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Beplantningsbælter i lokalplanen skyldes et ønske om fysisk og visuel afstand til banen og Hundige Centervej. De er ikke tænkt som, at de skal reducere støj. Administrationen vurderer dermed ikke, at der er en konflikt mellem § 13 (Forudsætning for ibrugtagning) og reducere af støj. Desuden er støjafskærmning tættere på kilden blevet vurderet til ikke at være den bedste løsning i dette konkrete tilfælde.

Lokalplanen kan ikke stille krav til, hvordan boligerne skal indrettes. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil det blive sikret, at støjkravene indendørs bliver overholdt. Administrationen vurderer dermed, at man i byggesagsbehandlingen vil behandle eventuelle støjgener indendørs. Det har været vigtigt at finde en løsning på støjdæmpende foranstaltninger, som er tilpasset den arkitektur, der skal opføres, så det ikke dominerer bebyggelsen. Administrationen vurderer, at der indenfor de rammer er fundet en passende kreativ løsning på foranstaltning.

Friarealer

Høringssvar 3 kommenterer, at friarealet er meget sparsomt og ikke giver plads til boldspil.

Friarealerne vil indeholde en blanding af både alment kendte elementer til leg/aktivitet og et varieret landskab med beplantning og vandelementer, der kan øge diversiteten. Administrationen vurderer dermed, at der er gode muligheder for leg og samvær for beboere på friarealerne til lokalplanens muliggjorte punkthusbebyggelse.

Behandling af høringssvar har givet anledning til forskellige ændringer i lokalplanen jf. bilag 3. Administrationen har desuden foretaget mindre justeringer og præciseringer af lokalplanen. Alle ændringer er vist med rødt i bilag 1.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning

Økonomiske konsekvenser

Salgsaftalen er betinget af et nyt plangrundlag. Det betyder, at Greve Kommune med vedtagelse af Lokalplan nr. 11.57 vil kunne indgå den endelige handel af området.

Når lokalplanen er vedtaget vil købesummen blive frigivet, og køber skal betale købesummen på 5.400.000 ekskl. moms senest 5 dage efter vedtagelse af lokalplanen. Der er meddelt rådighedsbeløb og frigivet anlægsbevilling i mødesag d. 5.10.2020 i Byrådet.

Rådighedsbeløb til udbygningsaftalen om krydset ved Frydenhøj Alle/Hundige Centervej bliver afsat i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2022-25 og sag om frigivelse vil blive fremlagt senere.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de planprincipper, der fremgår af udbudsmaterialet, herunder den maksimale bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, facademateriale og antal parkeringspladser.

I forbindelse med udbygningsaftalen kan der komme ekstra omkostninger for kommunen, hvis det estimerede beløb til anlæg af et signalreguleret vejkryds overstiges betragteligt. Hvis dette bliver tilfældet, vil der blive lagt en særskilt sag op til politisk godkendelse.

Kommunikation

Den endeligt vedtagne lokalplan annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk umiddelbart efter den politiske behandling. Desuden sendes der et underretningsbrev via digitalpost ud i det område, hvor lokalplanforslaget har været i høring. Ydermere underrettes de borgere mv., der har indgivet høringssvar.

Der er udarbejdet en hjemmeside til Hundige Strandby, hvor interesserede kan følge med i udviklingen af området.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan lokalplanen ikke længere påklages og dermed er lokalplanen endelig gyldig.

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag nr. 1_Lokalplan nr. 11.57 for EEtageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby - til vedtagelse

Bilag nr. 2.1_Samlet høringssvar til Lokalplan nr. 11.57

Bilag nr. 2_Høringsskema Lokalplan nr. 11.57

Bilag nr. 3_Endelig udbygningsaftale for Strandby Huse

Bilag nr. 4_Aftale med Balder vedr. petanquebane

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Tillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 - Strandby Have

21-003080

Beslutning

Anbefales.

Udvalget takkede for indkomne høringssvar.

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, da (Ø) ønsker, at der skal være almene boliger.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 for Strandby Have har været i offentlig høring i 8 uger fra den 20. maj 2021 til og med den 15. juli 2021.

Der er indkommet 4 høringssvar. Høringssvarene er administrativt behandlet (jf. bilag 1 og 2) og giver kun anledning til en mindre korrekturrettelse. Selve Kommuneplantillæg nr. 6.2 (jf. bilag 3) fremlægges nu til endelig vedtagelse sammen med endelig vedtagelse af Lokalplan 11.56 for Strandby Have, som forelægges parallelt med denne mødesag.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have vedtages endeligt - med en mindre korrekturrettelse vedrørende tillæggets nummervgivning (nr. 6.1 rettes til nr. 6.2).

Sagsbeskrivelse

Forhøring

Forud for høring på forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have har hele Hundige Strandbyområdet været i forudgående høring (forhøring) for at indkalde idéer og forslag i efteråret 2020. Her indkom kommentarer om foretrukne boligtyper til seniorer, forhold knyttet til busterminalområdet om parkering for blandt andet pendlere og seniorer samt om cykelparkering. Kommentarerne fra forhøringen blev behandlet på Byrådet den 22. marts 2021 - i forbindelse med sagen om Forslag til Tillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillæg nr. 6.2

Anvendelse: I gældende Kommuneplan 2017 er der i dag mulighed for, dels blandet bolig og erhverv med etagebebyggelse (1BE2), og dels boligområde med tæt-lav boliger og enfamiliehuse (1B2). Der bliver fremover mulighed for boliganvendelse i nyt rammeområde 1B7 med etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelse: Den bebyggelsesmæssige udnyttelse bliver ændret fra, at der i dag er en bebyggelsesprocent på 90 % (1BE2) og 45 % (1B2) til, at der kan være bebyggelse på op til 65 % i det nye rammeområde 1B7. Byggeriet kunne før være op til henholdsvis 15 meter i 4 etager (1BE2) og 10,5 meter i 2,5 etager (1B2). Nu kan det blive op til 12 meter højt byggeri fordelt på op til 3 etager i nyt rammeområde 1B7.

Grundstørrelser: I Kommuneplan 2017 er der i dag mulighed for grundstørrelser i forhold til tæt-lav bebyggelse ned til 400 m² excl. vejareal. I nyt rammeområde 1B7 bliver der mulighed for, at 10 grunde må være mellem 110 og 120 m², og resten skal være på min. 120 m².

Parkering: Da der er gode kollektive transportmuligheder ved Hundige Station er parkeringsnormen reduceret fra nuværende 1½ parkeringsplads til 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig.

Klimatilpasning: Et område i den østlige del af det nye rammeområde 1B7 er udlagt til klimatilpasning. Arealet indgår ikke i beregning af bebyggelsesprocent.

Høringssvar til kommuneplantillæg nr. 6.2

I høringsperioden er der indkommet i alt 4 høringssvar, og de er gengivet, refereret og kommenteret i bilag 2 og 3. Nedenfor er de væsentligste bemærkninger for de enkelte høringssvar fremhævet:

- Danmarks Naturfredningsforening bemærker, at det grønne strøg er forsvundet i forhold til de tidligere principper jf. helhedsplanen fra 2019. Helhedsplanen gav et bedre udgangspunkt for natur i boligområdet, og indsiger ønsker alternativt mere etagebyggeri, for at der kan blive plads til det grønne strøg.
- Nabo i Nøddehegnet er imod, at den nuværende kommuneplanramme for tæt-lav boliger og enfamiliehuse i området ændres til tæt-lav boliger og etagebebyggelse. Dette vil medføre en forøgelse af højden fra 10,5 m til 12 m.
- Greve Strand Grundejerforening bemærker, at der opføres flere støjbelastede boliger i Greve. Desuden er grundejerforeningen imod, i) at centersti-arealet inddrages, da det medvirker til en større udnyttelsesgrad, ii) at parkeringsnormen reduceres med 1/3, iii) at der ikke stilles krav til etagebyggeriets arkitektoniske udtryk, iv) at der tillades endnu mere etagebyggeri i Hundige, samt v) at der tillades en væsentlig påvirkning af miljøet i anlægsfasen grundet tilkørsel af store mængder af jord og grus i driftsperioden (4 år) for at hæve terræn under bebyggelse. Høringssvaret er bilagt 783 underskrifter.
- Lind & Risør gør opmærksom på, at i afsnittet "Forløb for kommuneplantillæg - under Høringsperiode" skal Kommuneplantillæg nr. 6.1 ændres til Kommuneplantillæg nr. 6.2.

Bemærkninger til høringssvar

Høringssvarene omhandler på den ene side ønske om reduktion af højden på byggeriet for at opretholde så meget fri udsigt for nærliggende nordlige boligområder, generelt en mindre udnyttelsesgrad af området, ingen ændring af parkeringsnormen samt ingen støjgener. På den anden side er der ønske om flere etageboliger for at give mere plads til grønne arealer med klimatilpasning indenfor området.

De fremlagte kommuneplantillæg for området er søgt balanceret imellem at sikre byggeri til flere boliger grundet efterspørgsel på boliger, samtidig med gode muligheder for grønne, rekreative arealer i tilknytning til klimatilpasningen.

For en nærmere uddybning af høringssvar - se mødesagen om endelig vedtagelse af Lokalplan 11.56 for Strandby Have.

Kommuneplantillæg nr. 6.1 konsekvensrettes til Kommuneplantillæg nr. 6.2. Derudover foreslår administrationen, at Forslag til kommuneplantillæg nr. 6.2 vedtages uændret.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4 om kommuneplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

I udbudssagen, behandlet på Byrådet den 27. april 2020, er der redegjort for de økonomiske forhold ved udbud af arealerne og herunder afledte økonomiske konsekvenser.

Øvrige konsekvenser

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have er knyttet til den endelige vedtagelse af Lokalplan 11.56 for Strandby Have.

Kommunikation

De endeligt vedtagne planer annonceres offentligt efter byrådets behandling.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 6.2 er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan kommuneplantillæg ikke påklages længere. Kommer der ingen klager, vil kommuneplantillægget være retsgyldig fra offentliggørelsesdatoen (når den endelige plan er indberettet til Plandata.dk).

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1, høringssvar Kommuneplantillæg 6.2, StrandbyHave

Bilag 2, Høringssvar Greve Strand Grundejerforening

Blag 3, endeligKP-tillaeg 6.2

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 11.56 for Boligbyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby

21-009658

Beslutning

1.-2. anbefales.

Udvalget takkede for indkomne høringssvar.

Mehmet Zeki Dogru (Ø) stemte imod, da (Ø) ønsker, at der skal være almene boliger.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Ved Byrådsmødet 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby i offentlig høring.

Forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby har været i offentlig høring fra den 20. maj til og med 15. juli 2021. I høringsperioden er der indkommet 7 høringssvar, hvoraf høringssvar nr. 6 har vedhæftet samme underskriftindsamling med 783 underskrifter, som var med høringssvar til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station. Høringssvar nr. 7 har vedhæftet en underskriftindsamling med 148 underskrifter. Administrationen har modtaget 1 høringssvar til Miljørapporten. Administrationen har gennemgået alle høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer af lokalplanforslaget. Planforslaget fremlægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby (jf. Bilag nr. 1) vedtages endeligt med de foreslåede ændringer (jf. Bilag nr. 2),

2. at forslag til "Udbygningsaftale til ombygning af vejkryds ved Frydenhøj Allé, Hundige Centervej og Vangeleddet til et signalreguleret kryds" (jf. Bilag nr. 3) vedtages endeligt,

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 27. april 2020 udbudsvilkårene for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt arealet som Lokalplan nr. 11.56 omhandler.

Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med et salg af kommunale arealer. Mellem Centerstien, Vangeleddet og Frydenhøj Allé (tidligere Delområde B og C) ønskes mulighed for at opføre en etagebebyggelse med ca. 48 boliger og rækkehusbebyggelse med ca. 96 boliger samt at udvide det eksisterende regnvandsbassin ved Vangeleddet. Byggeriet kræver en ny lokalplan, da størstedelen af arealet i dag ikke er lokalplanlagt. Størrelsen på bebyggelsen (højder, etagemeter o. lign) er i overensstemmelse med det volumenstudie (fra 2018), der blev drøftet med det rådgivende udvalg for dette delområde.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 (se særskilt sag), der muliggør, at Lokalplan nr. 11.56 kan ændre områdets anvendelse til "Boligformål" fra "Blandet bolig og erhverv" med mulighed for etageboliger og tæt-lav bebyggelse i maks. 3 etager med en maks. højde på 12 meter og maks. bebyggelsesprocent på 65.

Gældende plangrundlag

En del af området (en del af matrikel nr. 3bø og 4ek, Hundige By, Kildebrønde og Matrikel nr. 3cb, 3bb, 3ba, 4b, 4el og del af 7000ac Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af to lokalplaner. Partiel Byplanvedtægt nr. 52 for et område i Hundige mellem Hundige Centret og Hundige Strandvej fra 1977 og Lokalplan nr. 11.20 for Hundige Center Øst Boligbebyggelse fra 1986. Se lokalplanernes afgrænsninger på Bilag 4 - Kort med eksisterende lokalplaner.

Partiel Byplanvedtægt nr. 52 gælder for et areal, der ligger ud til Vangeleddet. Byplanvedtægten har ikke bestemmelser for bebyggelsesprocent eller placering af bebyggelse.

Lokalplan nr. 11.20 gælder for området nord for Centerstien, hvor der er etagebebyggelse. Lokalplanen er delt op i delområder, hvor der samlet må opføres 41.100 m² etageareal. Derudover må der opføres en institution på 1.800 m² etageareal. Etagebebyggelsen har bestemmelser for maksimal etageantal på henholdsvis 2, 3 og 4 etager alt efter, hvor det er placeret i lokalplanområdet og en maksimal bygningshøjde på 16 meter.

De to planer ophæves alle for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.56 bliver gældende.

Planforslag i offentlig høring

Ved Byrådsmødet 17. maj 2021 blev det vedtaget at sende forslag til Lokalplan nr. 11.56 for boligbebyggelsen Standby Have i Hundige Strandby i offentlig høring.

Forslag til lokalplan nr. 11.56 giver mulighed for opførelse af 1/3 etageboliger og 2/3 rækkehuse i minimum 2 til maksimum 3 etager med en maksimum bygningshøjde på 12 meter og en maksimal bebyggelsesprocent på 65. Derudover er der krav til lejlighedsstørrelser for at få en variation af boliger.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet 7 høringssvar i alt, hvoraf høringssvar nr. 6 har vedhæftet den samme underskriftindsamling med 783 underskrifter, som var med høringssvar til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje, og høringssvar nr. 7 har vedhæftet en underskriftindsamling med 148 underskrifter. Derudover har administrationen tilføjet enkelte administrative rettelser. Alle høringssvar og administrative rettelser er behandlet i høringsskemaet, som fremgår af Bilag nr. 2. I det nedenstående er høringssvarene delt op i emner, da mange af dem går igen i de forskellige høringssvar. Administrationens bemærkninger til høringssvarene er indsat efter hvert emne.

Skygge

Flere høringssvar (1, 4 og 7) er bekymret for de skygger, der vil komme fra den nye etagebebyggelse syd for Centerstien, og vil derfor godt have, at etageboligerne bliver placeret et andet sted på grunden. Høringssvar kommer også ind på, at udsigten fra etagebebyggelsen nord for Centerstien vil forsvinde med den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for. Høringssvar nr. 7 kommenterer, at etagebebyggelsen er for højt og for tæt med en afstand på maks. 5 meter til Centerstien og vil have det som en minimum afstand i stedet.

Bygherre har belyst skyggeforholdene i det endelige projekt, som også indarbejdes i lokalplanens redegørelse. Skyggediagrammerne (jf. Bilag 1) viser, at der for nogle af lejlighederne nord for Centerstien vil være skygge på visse tidspunkter af dagen (typisk sent på eftermiddagen) særligt i vintermånederne. Den nye etagebebyggelse er placeret adskilt fra hinanden og bliver derfor ikke en 'mur' af bebyggelse, der vil give en vedvarende skygge over dagen og årtiderne. Den nye bebyggelse vil give nogle skyggepåvirkninger, men der er så vidt muligt arbejdet med placering af bygningerne for at minimere så meget som muligt. Det er administrationens vurdering, at skyggepåvirkningerne fra den nye bebyggelse ikke udgør en væsentlig påvirkning.

Samtidig er det et ønske fra administrationen, at bebyggelsen placeres tæt på Centerstien, fordi det er erfaringen, at det vil kunne medvirke til at skabe større tryghed med "flere øjne" på området og stien. Selve emnet tryghed har været vægtet højt i projektet. Derfor vurderer administrationen, at maksimumafstanden ikke skal ændres til en minimumsafstand. Administrationen foreslår dog, at bestemmelsen om afstand til Centersti får tilføjet en minimumsafstand, så der sikres en vis afstand til boligerne på den modsatte side af Centerstien. Den nye minimumsafstand betyder, at afstanden mellem eksisterende og kommende etagebebyggelse bliver på omkring 16 meter - svarende til den gældende bestemmelse i dag (jf. Lokalplan 11.20, §7.13) om 15 meters afstand indbyrdes mellem de eksisterende bygninger nord for Centerstien.

Desuden vurderer administrationen, at placeringen af de nye etageboliger syd for Centerstien vil skabe en større sammenhæng med de omkringliggende etageboliger i stedet for en placering ud mod Frydenhøj Allé, se Bilag 5 - Placering af bebyggelse og Centersti. Etageboligernes byggefelter er sikret i lokalplanen med en placering adskilt fra hinanden, så der bibeholdes nogle lange kig ind i området.

Åbenhed og tryghed

Flere høringssvar (2 og 7) er bekymret over, at etagebebyggelsen vil skabe en lukkethed og dermed en yderligere utryghed. Høringssvar 2 kommenterer, at bebyggelsen nok ikke vil tiltrække ressourcestærke beboere til området.

De nye etageboligers facade er kortere end det eksisterende etagebyggeri nord for Centerstien og er placeret med mellemrum, der betyder, at der bliver åbne områder med stier og muligheder for adgang mellem bygningerne og ned igennem området. Desuden må der ikke etableres hegn mellem etagebebyggelsen og Centerstien, og indgangen til

etageboligerne skal placeres mod Centerstien. Administrationen vurderer derfor ikke, at etageboligbebyggelsen skaber et lukket område med manglende overblik og utryghed.

Greve Kommune beskriver i udbuddet, at der ikke vil blive stillet kommunal grundkapital til rådighed til projektet, og at der dermed ikke vil kunne opføres alment boligbebyggelse i området. Bygherre vil kun opføre ejerboliger, og det er derfor administrationens vurdering, at den nye bebyggelse vil tiltrække mere ressourcestærke beboere til området.

Cykelparkering

Høringssvar 3 kommenterer på bestemmelsen §5.5 (Cykelparkering) vedr. antal af cykelparkeringspladser, og hvor de skal etableres på de enkelte rækkehusgrunde. Indsiger mener, at beboerne bliver frataget muligheden for at etablere færre cykelparkeringspladser samt hvor de skal etableres.

Det væsentlige i bestemmelsen er, at der skal være plads til cykelparkering, og at cykelparkering skal holdes på egen grund. Der er i udbuddet et krav om 4 cykelparkeringspladser pr. rækkehus. Et krav der ikke kan fraviges i lokalplanen. Administrationen foreslår dog, at ordet "etablering" udgår, da der så er mulighed for at etablere cykelparkeringspladser hvor på grunden man ønsker (eksempelvis 2 pladser i skuret og 2 pladser ude i gårdrummet).

Bebyggelsens udseende

Flere høringssvar (4, 6 og 7) kommenterer på bebyggelsens udseende. Høringssvar 4 ønsker specifikt gule teglfacader. Høringssvar 6 mener ikke, at der bliver stillet krav til etagebyggeriets arkitektoniske udtryk, mens høringssvar 7 ikke mener, at byggeriet har samme stil som den omkringliggende bebyggelse.

I udbudskravene fremgår det, at bebyggelsen skal etableres i hvid eller changerende lyse jordfarver. Gule tegl betragtes som værende en del af benævnelsen 'changerende lyse jordfarver'. Det er administrationens vurdering, at kravet passer til det omkringliggende byggeris facade-materialer, da farverne forbliver lyse i området, og at der derved kommer en sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse. Lokalplanen stiller krav til etagebebyggelsens materialer på facader, altaner, døre og vinduer samt flade tage. Dermed vurderer administrationen, at lokalplanen indeholder krav til etagebebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Udearealer, friarealer og beplantning

Flere høringssvar (4, 5, 6 og 7) kommenterer udformningen af de grønne arealer i området. Én forslår, at der ud mod Centerstien beplantes efter "Vild med Vilje"-principper. Andre mener, at der er for lidt grønt og bl.a. ønsker at bevare området som et grønt område. Der er også utilfredshed med, at det grønne strøg i volumenstudiet fra 2018 er forsvundet. Derudover vil høringssvar nr. 5 godt have sikret tilstrækkeligt engareal ved regnvandsbassinerne udover plejen af det. Derudover ønskes mere grønt langs Centerstien.

Administrationen vurderer ikke, at lokalplanens bestemmelser om arealerne ud mod Centerstien er til hinder for at beplante efter Vild med Vilje-principperne. Ét af principperne fra volumenstudiet, som blev videreført i udbuddet, var et krav om et grønt strøg (nord-syd) med klimatilpasning. Samtidig er der stillet krav om, at regnvandsbassinerne skulle anlægges og udformes, så de får en rekreativ værdi for området. Den fremlagte lokalplan indeholder et grønt strøg i form af regnvandsbassiner. Samtidig sikrer lokalplanen forskellige typer af grønne arealer med beplantning i boligbebyggelsen, både fælles friarealer og private haver med varierende størrelser, så der er mulighed for ophold og leg. Desuden sikrer lokalplanen gode forhold for padder ved og i regnvandsbassinerne med krav om maksimale hældninger, faunapassage og beplantning. I lokalplanens § 8.8 (Beplantning) er der krav om, at der på bebyggelsens friarealer skal plantes med græs og engbeplantning. Administrationen foreslår, at bestemmelsen præciseres, så det bliver tydeligt, at det også gælder arealerne langs Centerstien.

Borgerinddragelse

To høringssvar (5 og 7) kommenterer, at der ikke har været borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, og at projektet i lokalplanen ikke stemmer overens med volumenstudiet, der blev vist i 2018.

Greve Kommune har haft dialog (i form af møder og byvandring) med et rådgivende udvalg under udarbejdelsen af volumenstudiet i 2018. Udvalget er kommet med input og ønsker, som er blevet brugt til det videre forløb med udbud og nyt plangrundlag. Volumenstudiet blev udarbejdet for at danne grundlag for de bygningsbestemmende krav i udbuddet såsom bygningshøjder, bebyggelsesprocent og etageantal. Det har ikke været tanken, at det eksakte skitseprojekt fra volumenstudiet skulle realiseres. Derudover blev ønsker fra udvalget, som f.eks. tryghed viderebragt i udbuddet. Dermed vurderer administrationen, at der har været en inddragelse i forbindelse med volumenstudiet, hvor nogle inputs og ønsker også er taget med i det videre arbejde.

Støj

Høringssvar 6 er imod, at der skal opføres støjbelastede boliger.

I forbindelse med lokalplanen blev der udarbejdet en støjanalyse af projektet, som viser, at de vejledende støjgrænser bliver overholdt på facaderne og opholdsarealerne ved boligerne for hele byggeriet. Administrationen vurderer dermed, at de vejledende støjgrænser er overholdt i projektet.

Bebyggelsestæthed og placering

To høringssvar (6 og 7) kommenterer, at de er imod, at kommunen 'genbruger' Centerstien i forhold til bebyggelsesprocent. Derudover mener de, at lokalplanområdet vil blive tættere bebygget end der er mulighed for i dag og i forhold til de omkringliggende områder. Der er også et forslag om at placere etagebebyggelsen ud mod Vangeleddet i stedet for Centerstien.

Centerstien er ikke en del af de delområder i Lokalplan nr. 11.20, der gælder for området nord for Centerstien, som kan bebygges. Administrationen vurderer dermed ikke, at Centerstiens areal bliver genbrugt i forhold til beregning af bebyggelsesprocent for det nye lokalplanområde. I dag giver den gældende kommuneplan mulighed for en bebyggelsesprocent på 90. I det nye kommuneplantillæg og i den nye lokalplanplan sættes bebyggelsesprocenten ned til 65.

Tætheden i bebyggelsen nord for området bliver regnet i etagemeter. Hvis de fordeles ud på det areal, der må bebygges, giver det en bebyggelsesprocent på ca. 57. Syd for området har det kommende friplejehjem en bebyggelsesprocent på 90. Administrationen vurderer dermed ikke, at området vil blive tættere bebygget end de omkringliggende områder, både nord og til dels syd for lokalplanområdet.

Greve Kommune ejer ikke arealerne ud mod Vangeleddet og kan derfor ikke sælge dem til boliger. Administrationen vurderer dermed ikke, at forslaget er en mulighed.

Parkering, vej og sti

Høringssvar 6 kommenterer, at parkeringsnormen ikke bør nedsættes til 1 parkeringsplads per 100 m² boligareal. Derudover forventes det, at vejspærringen ved Vangeleddet ikke fjernes. Der er en bekymring i forhold til, om Centerstien vil blive brugt til bilkørsel.

Boligerne opføres stationsnært og tæt på den kommende busterminal, der giver mulighed for nem adgang til og mellem offentlig transport. Derfor har administrationen vurderet, at kravet om minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal er tilstrækkelig med parkeringspladser til boligerne. Bygherre vil dog anlægge yderligere 47 parkeringspladser til gæster, så parkeringsnormen i gennemsnit per bolig kommer op på 1,3.

Vejspærringen vil blive flyttet men ikke fjernet, når opførelsen af bebyggelsen står færdig. Der vil dermed ikke blive åbnet for gennemkørende trafik. Administrationen vurderer, at forventningen til placering af vejspærring allerede er en del af den fremtidige udvikling af området.

Den nye bebyggelse får vejadgang fra henholdsvis Vangeleddet og Frydenhøj Allé. Disse veje vil fungere som vejadgang til parkering, flyttebiler, renovation ol. I lokalplanen bliver stien udlagt som privat fællessti, hvor bilkørsel ikke er tilladt.

Derudover

Høringssvar nr. 3 har nogle rettelser til lokalplanens redegørelse samt til en række af lokalplanens bestemmelser. Desuden påpeges det, at bestemmelsen for terrasser til stueetagen til etageboligerne ikke stemmer overens med det viste på kortbilag 4 i lokalplanen. Høringssvar 4 spørger til om kanalen langs Centerstien kan føres videre ned til Køge Bugt.

Konsekvensrettelserne har ikke en væsentlig betydning for lokalplanens indhold, og administrationen foreslår, at de bliver tilrettet i lokalplanen. Administrationen foreslår, at bestemmelsen om terrasser konsekvensrettes, så den stemmer overens med kortbilag 4 i lokalplanen. På denne måde ændres bestemmelsen, så den stemmer overens med kortbilaget.

Kanalen langs Centerstien er et lukket system, hvor der ikke bliver ledt vand til. Der vil kræve en konkret spildevandsansøgning, hvis den skal åbnes op.

Lokalplanen har ikke bestemmelser tilknyttet udtrykket af Centerstien, bassinerne og dens kanaler, der er en del af det udbudte areal. Det overgår derfor til privat fællessti og fælles friarealer.

Behandling af høringssvar har givet anledning til forskellige ændringer i lokalplanen jf. bilag 2. Administrationen har desuden foretaget mindre justeringer og præciseringer af lokalplanen. Alle ændringer er vist med rødt i bilag 1.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning

Økonomiske konsekvenser

Salgsaftalen er betinget af et nyt plangrundlag. Det betyder, at Greve Kommune med vedtagelse af Lokalplan nr. 11.56 vil kunne indgå den endelige handel af området.

Når lokalplanen er vedtaget vil købesummen blive frigivet, og køber skal betale købesummen på 51.800.000 ekskl. moms senest 5 dage efter vedtagelse af lokalplanen. Der er meddelt rådighedsbeløb og frigivet anlægsbevilling i mødesag d. 5.10.2020 i Byrådet.

Rådighedsbeløb til udbygningsaftalen om krydset ved Frydenhøj Alle/Hundige Centervej bliver afsat i forbindelse med vedtagelsen af Budget 2022-25 og sag om frigivelse vil blive fremlagt senere.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de planprincipper, der fremgår af udbudsmaterialet, herunder den maksimale bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, facademateriale og antal parkeringspladser.

Kommunikation

Den endeligt vedtagne lokalplan annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk umiddelbart efter den politiske behandling. Desuden sendes der et underretningsbrev via digitalpost ud i det område, hvor lokalplanforslaget har været i høring. Ydermere underrettes de borgere mv., der har indgivet høringssvar.

Tidsplan

Efter annoncering af den endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet. Efter de fire uger kan lokalplanen ikke længere påklages og dermed er lokalplanen endelig gyldig.

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-09-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag nr. 1_Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby til vedtagelse_1

Bilag nr. 2_Høringsskema Lokalplan nr.11.56

Bilag nr. 2.1_Samlet høringssvar til Lokalplan nr. 11.56

Bilag nr. 3_Endelig udbygningsaftale for Strandby Have

Bilag nr. 4_Eksisterende lokalplaner

Bilag nr. 5_Placering af byggeri og Centersti

Punkt 6: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Elektronisk underskriftsark

Sagens forløb

20-09-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet