

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 08-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2019 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Planstrategi 2019.....	4
Endelig vedtagelse (genbehandling) af Lokalplan nr. 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52.....	8
Prioritering af lokalplaner - oktober 2019.....	10
Skoleholmen 9 - Dispensation til tagdækning og taghældning.....	13
Lillevangsvej 48 - Dispensation til pylon.....	15
Greve Main 10 - Dispensation fra Lokalplan 14.19.....	17
Greve Main 40 B - Ansøgning om dispensation fra lokalplan 14.19.....	19
Beslutning om placering af arresthus i Greve Kommune.....	21
Østre Strandvej 1 - Etagebyggeri.....	23
Fasanvej 1 - Etagebyggeri.....	25
Hundige Strandvej 208 - Lejligheder på 1. sal.....	27
Greve Strandvej 94 - Rækkehusbebyggelse.....	30
Dobbelthus i to etager på Strandvejen i A-område.....	32
Plejecenter i Tune - Arbejde med placering.....	34
Ophør af annoncering i Sydkysten om afgørelser, høringer mv.....	37
Byggesagsgebyrer 2020.....	39
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	41
Orientering fra formanden/gensidig orientering.....	42
Plan- og Udviklingsudvalget - Kalender 2019.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2019-2952 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 8. oktober 2019.

Indstilling

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

Punkt 2: Planstrategi 2019

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Anbefales.

Sagsfremstilling

2. Planstrategi 2019

Sagsnr.: 253-2018-4916 Dok.nr.: 253-2019-97873 *Åbent*

Økonomiudvalgets beslutning den 1. november 2019:

Ikke til stede: Ingen.

Plan- og Udviklingsudvalgets indstilling anbefales.

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Byrådet drøftede indholdet af planstrategien på temamødet den 29. april 2019. På baggrund heraf og de vedtagne politikker samt de analyser, der er gennemført som grundlag for planstrategien, har administrationen udarbejdet et forslag til Planstrategi 2019, som kan sendes i offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Planstrategi 2019 (bilag 1) sendes i 8 ugers høring i uge 42-49.

Sagsbeskrivelse

Planloven fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en planstrategi inden udgangen af første halvdel af valgperioden.

Planstrategi 2019 følger den projektplan, som Plan- og Udviklingsudvalget godkendte den 8. maj 2018. Det fremgår af projektplanen, at planstrategien skal rumme målsætninger for revision af kommuneplanen og planlægning for boliger, institutioner og erhverv. Endvidere skal strategien indeholde målsætninger for udvikling af byområderne: Hundige Øst og Greve Marina, Mosede Fort og Havn, Greve Midtby og bydelen omkring Askerød og gudernes kvarter.

Baggrundsanalysen

Som udgangspunkt for planstrategien har en projektgruppe i administrationen udarbejdet en baggrundsanalyse, der indkredser udfordringer og løsninger for kommunens fysiske udvikling, som blev fremlagt på Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 20. november 2018.

Baggrundsanalysen peger på tre udfordringer, som især stiller krav til byens fremtidige indretning:

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

Effektorganisering - de vedtagne politikker

De vedtagne politikker og effektmål for hhv. Børneliv, Ungeliv, Voksenliv, Seniorliv, Ældreliv og Vækst- og Erhvervsliv opstiller målsætninger, som kan understøttes af byplanlægningen. Børn skal fx have mulighed for leg og læring, de ældre skal kunne handle ind tæt på deres bopæl, de voksne skal kunne løbe sig en tur i grønne omgivelser og de aktive seniorer skal have rammer til at dyrke deres foreningsliv. Indretningen af byen og prioritering af grønne områder sætter de fysiske rammer for dagligdagen og har dermed en direkte effekt i forhold til borgernes hverdag og erhvervslivets vækstbetingelser. Derfor er planstrategien koordineret med målsætningerne i de vedtagne politikker.

Baggrundsanalysen og de vedtagne politikker er i planstrategien med til at definere fremtidens udfordringer. Når udfordringerne skal omsættes til løsninger i byplanlægningen, bliver det imidlertid hurtigt klart, at valget af løsninger afhænger af, hvilke kvaliteter man ønsker, at fremtidens Greve skal bygge på. Det er i bund og grund et politisk spørgsmål, og derfor skal planstrategiens indhold ses som selvstændige politiske pejlemærker, der kan understøtte, at enkeltbeslutninger på planområdet tilsammen trækker byen i den ønskede retning.

Planstrategi 2019 - fra mål til handling

Målet med Planstrategi 2019 er at opstille en strategi for byudviklingen, som er konkret nok til at sætte retning for arbejdet med kommune- og lokalplaner, og som kan danne udgangspunkt for administrationens forhåndsdialog med projektudviklere og bygherrer.

Planstrategi 2019 arbejder ud fra at skabe rum for det gode liv tæt på storbyen - tættere på naturen. Det konkretiseres gennem en præcisering af:

- Pejlemærker for byudviklingen: Hvilke rammer kræver det gode liv i forstaden?
- Det vi ønsker: Hvilke kvaliteter vil vi fremme?
- Det vi gør: Hvilke handlinger kan løse udfordringerne og bygge videre på kvaliteterne?

Pejlemærker for byudviklingen

Målet med Planstrategi 2019 er omsat til seks pejlemærker for byudviklingen, som med udgangspunkt i forskellige udfordringer og kvaliteter giver et bud på, hvad målet for byplanlægningen skal være.

- **En by til det gode liv - hele livet:** Borgerne skal kunne bo i kommunen hele livet - uanset livssituation. Det kræver et udbud af boliger til alle aldre og med en variation i boligtyper, der passer til nye familiemønstre og flere ældre. Behovet for et mere varieret udbud af boliger rummer også muligheden for en mere blandet by.
- **Den blandede, trygge by med plads til forskellighed:** Greve er en forholdsvis opdelt by, hvor parcelhuse, rækkehuse og etageboliger er koncentreret i hver deres kvarterer. Det giver en by, hvor forskellige befolkningsgrupper i høj grad lever adskilt i ret ensartede kvarterer. En blanding af boligformer og byfunktioner kan skabe trygge byrum og give grundlag for mødesteder og fællesskaber.

Sydvestens grønne og blå oase: Den lange strand, de grønne kiler gennem byen, skovrejsning, Hedeland, Køge Bugt Strandpark, Greve Marina, Mosede Havn og Mosede Fort er nogle af Greves kvaliteter, som kan måle sig med de bedste i Hovedstadsområdet. Det er kvaliteter, som skal bruges til at brande Greve, og som skal styrkes, når vi bygger ny by og omdanner eksisterende by.

- **Den sunde by i bevægelse:** Gode uderum og adgang til bynær natur giver gode rammer for bevægelse for alle aldersgrupper og understøtter en sund livsstil. De korte afstande giver mulighed for, at flere bruger cyklen mere i det daglige. Alligevel stiger antallet af overvægtige og mange Greve-borgere får for lidt motion i dagligdagen. Dertil kommer, at mange oplever problemer med stress og ensomhed. Rammerne for aktivitet, bevægelse og fællesskab skal prioriteres, når der bygges nye boligområder, eller når de eksisterende renoveres.
- **Byen i vækst:** Erhvervsarealerne til produktions- og logistikvirksomheder er begrænsede. Mange af de nye erhverv, som Greves iværksættere skaber, er byerhverv, der kræver mindre areal, og som kan bidrage til at skabe liv i de stationsnære områder.
- **Byen i den regionale infrastruktur:** Greves centrale placering i hovedstadsområdets infrastruktur er en styrke både i forhold til bosætning og i forhold til at tiltrække virksomheder. Men der er også en bagside. Motorvejen og de to baneforbindelser opsplitter kommunen, og især motorvejen giver problemer med støj i boligområder. Dertil kommer, at arealreservationer til Ring 5 og støjzonen omkring Roskilde Lufthavn betyder væsentlige indskrænkninger i byudviklingsmulighederne i fx Tune. Det er derfor nødvendigt, at støjproblemerne finder en løsning, og at der arbejdes på alternativer til Ring 5.

Det vi ønsker

Strategien sætter fokus på livet mellem husene og på at skabe sammenhæng mellem de kvaliteter, som kendetegner Greve. Det gælder ikke mindst sammenhængen mellem byen og dens grønne og blå værdier.

Planstrategi 2019 opstiller tre ønsker til byudviklingen, som især kan styrke Greves kvaliteter:

- Skab byrum, der giver liv i byen, og som understøtter lokalområdets identitet.
- Giv naturen plads i byen og forbind byen med naturen.
- Skab sammenhæng mellem de steder livet leves og understøt ruter rundt i byen.

Det vi gør

Alle afsnit i planstrategien indeholder bud på handlinger, der bidrager til enten at løse de beskrevne udfordringer eller til at bygge videre på de eksisterende kvaliteter. Som eksempel kan nævnes, at en blanding af boliger med andre anvendelser som fx erhverv, kan bidrage til at opfylde "Den blandede, trygge by med plads til forskellighed" ved at skabe levende og trygge byrum. Tilsvarende udløser "Den sunde by i bevægelse" handlinger, der fremmer cykel og gang, og som samtidigt er med at gøre de "døde" parkeringspladser mindre dominerende i byrummet.

De fire bydele

Planstrategiens pejlemærker, ønsker og handlinger er anvendt på de fire bydele, som projektplanen peger på: Hundige Øst og Greve Marina, Greve Midtby, Askerød og Gudernes kvarter samt Mosede Fort og Havn. Strategien giver nogle bud på, hvad der kunne fremme pejlemærkerne i de fire strategisk vigtige lokalområder i kommunen. Det er imidlertid væsentligt at understrege, at en konkret planlægning for udvikling af områderne vil kræve, at borgerne involveres meget direkte og tidligst muligt i processen.

Forhåndsdialog

Hvis planstrategiens mål skal realiseres, er det samtidig vigtigt, at projektudviklere og bygherrer inddrager strategiens ønsker og handlinger så tidligt som muligt i deres projektudvikling. Derfor vil en central handling være at udvikle forhåndsdialogen med projektudviklere, så det sikres, at hvert enkelt projekt giver sit bidrag til realiseringen af planstrategien 2019.

Lovgrundlag

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

Økonomiske konsekvenser

Planstrategiens forslag om bedre byrum, mere natur og bedre forbindelser indeholder forslag til handlinger, som kan inddrages, når der planlægges for nye byområder, eller når der af andre grunde investeres i ændringer i byen (fx klimatilpasning). Strategien kræver således ikke i sig selv nye investeringer, men er et værktøj til at sikre, at de beslutninger, der træffes i forhold til at ændre byen, mere eller mindre lægger vægt på Greves bykvalitet og byliv.

Øvrige konsekvenser

Planstrategien lægger op til en tættere dialog mellem udviklere, borgere og politikerne i forbindelse med konkret planlægning. En del af denne dialog kan fx være tiltag som en mere strømlinet forhåndsdialog med bygherre, der kan realiseres uden et merforbrug af ressourcer, mens andre tiltag som fx en tidligere og mere aktiv inddragelse af borgere, formentligt vil kræve tilførsel af nye økonomiske eller bemandingsmæssige ressourcer.

Kommunikation

Planstrategien sendes i høring i 8 uger i perioden fra den 11. oktober til den 6. december 2019. Erfaringerne viser, at borgernes interesse er størst, når byplanlægningen bliver konkret, dvs. i nogen grad i kommuneplanlægningen og især i forbindelse med lokalplanlægningen. På den baggrund har administrationen ikke planlagt at holde borgermøde i høringsperioden.

Tidsplan

September – Oktober 2019: Politisk behandling af forslaget

11. okt.- 6. dec. 2019: Forslag i høring

Start 2020: Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalg og Byråd behandler endelig planstrategi, hvorefter planstrategien offentliggøres og arbejdet med en ny kommuneplan skal igang.

Bilag

253-2019-117683 Forslag til Planstrategi 2019_27-09-2019

Bilag

Punkt 3: Endelig vedtagelse (genbehandling) af Lokalplan nr. 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt med bemærkning om, at parkeringsarealet overfor Greve Bygade 52 skal på salgslisten.

Sagsfremstilling

3. Endelig vedtagelse (genbehandling) af Lokalplan nr. 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52

Sagsnr.: 253-2018-34550 Dok.nr.: 253-2019-98987 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 2. april 2019 ikke at vedtage Lokalplan nr. 14.50, da udvalget ønsker, at byggeriet ikke overstiger 7,5 m i højden og ikke ønsker at øge risikoen for indbliksgener, ud over det der er tilladt i den eksisterende lokalplan. Sagen blev derfor sendt tilbage til administrationen. Projektet er efterfølgende revideret i forhold til højde og indbliksgener. Den tilrettede lokalplan fremlægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller at forslag til Lokalplan nr. 14.50 - Boliger på Greve Bygade 52 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer og justeringer, som høringen og den efterfølgende tilretning af projektet har foranlediget.

Sagsbeskrivelse

Lokalplan nr. 14.50 omfatter den tidligere grund på Greve Bygade 52, hvor den gamle Brugs ligger. Se bilag 1.

Den gældende bevarende lokalplan 14.02 for lokalplanområdet og resten af Greve landsby, giver mulighed for placering af parcelhus og erhverv på grunden. Den giver mulighed for, at byggeri kan opføres i max. 1½ etage. Højden på byggeriet må ikke overstige 7,5 m.

Lokalplanforslag i offentlig høring

Det tidligere lokalplanforslag der har været i offentlig høring giver, efter nedrivning af den gamle Brugs, mulighed for tæt-lav boliger (rækkehuse) der kan opføres i op til 2 etager med en max. højde på 9,5 m.

I høringsperioden (fra den 7. december 2018 til den 18. januar 2019) er der indkommet 8 høringssvar. 6 af svarene handler om, at man ønsker højden på byggeriet nedsat fra 9,5 til 7,5 m, og etageantallet nedsat fra 2 til 1½ etage, så de er i overensstemmelse med den gældende bevarende lokalplan 14.02. Ingen høringssvar taler imod tæt-lav boliger (rækkehuse) på grunden. Alle høringssvar blev behandlet på udvalgsrådet den 2. april 2019.

På mødet den 2. april 2019 besluttede udvalget ikke at vedtage daværende udkast til Lokalplan nr. 14.50, da udvalget ønsker, at byggeriet ikke overstiger 7,5 m i højden og ikke ønsker at øge risikoen for indbliksgener, ud over det der er tilladt i den eksisterende lokalplan. Sagen blev derfor sendt tilbage til administrationen

Tilrettet projekt og lokalplanforslag

Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejer af ejendommen og dennes rådgiver, som har revideret projektet. På den baggrund er byggeriet reduceret i højden, så det nu er under den ønskede højde på 7,5 m. Dette bevirker, at byggeriet nu er i 1½ etage mod nord / Grevetoften 3 (bagsiden).

For yderligere at mindske muligheden for indbliksgener mod nord / Grevetoften 3 er der stillet krav til antal og bredde på kviste. Dette betyder, at der på rækkehusene max. må opføres én kvist med en bredde på max. 2,0 m for hvert rækkehus. I det tidligere lokalplanforslag var der mulighed for 2 etager og/eller frontispicer. Ligeledes var der ikke krav til antal kviste og bredden af dem.

I den eksisterende bevarende lokalplan må huse højst opføres i 1½ etage og i en højde af max 7,5 m, og kviste må ikke opføres uden byrådets særlige tilladelse (dvs. i form af en dispensation). I forhold til den gældende lokalplan gives der

med den nye lokalplan mulighed for at opføre kviste. Sammenholdt med, at der højst må bygges i 1½ etage, og der skal være en afstand på min. 8,5 m til naboskel, vurderes der ikke at være væsentlige indbliksgener til naboen mod nord / Grevetoften 3.

Ud mod Greve Bygade (forsiden) er der mulighed for at opføre en frontispice med en bredde på max. 3,35 m for hvert rækkehus. Dette betyder, at byggeriet mod Greve Bygade kan opføres i 2 etager, og dette var der også mulighed for i det tidligere lokalplanforslag. Da afstanden til de omkringliggende naboer er 45-60 m, vurderes det ikke, at der vil være indbliksgener fra frontispicerne til nabohusene på bl.a. Lillegade. Se bilag 2.

Administrationen har vurderet, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere, end dem der ved indsigelse mv. har foranlediget ændringen. De nærmeste naboer (Greve Bygade 54A, Grevetoften 3 og 13A) har selv ønsket bygningshøjden nedsat til max. 7,5 m. Herudover har omkring 47 medunderskrivere samt 4 andre selvstændige høringssvar ønsket denne højdenedsættelse til max. 7,5 m.

Derfor anbefaler administrationen, at lokalplanforslaget ikke sendes i fornyet høring. Udvalget har dog mulighed for at sende lokalplanforslaget i en fornyet høring efter de gældende regler i planloven.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Den endelig vedtagne lokalplan annonceres offentligt efter udvalgets behandling.

Tidsplan

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

Øvrige forhold

Såfremt Plan- og Udviklingsudvalget ønsker ændringer til lokalplanen, som har betydning for de berørte parter, kan sagen sendes tilbage til administrationen med bemærkning om de konkrete ændringer. Når de berørte parter er blevet hørt om ændringerne, skal Plan- og Udviklingsudvalget behandle sagen på ny.

Bilag

253-2019-99045 Bilag 1 - Endelig Lokalplan nr. 14.50 (15082019)

253-2019-99047 Bilag 2 - Reviderede tegninger (15082019)

Bilag

Bilag 1 - Endelig Lokalplan nr. 14.50 (15082019)

Bilag 2 - Reviderede tegninger (15082019)

Punkt 4: Prioritering af lokalplaner - oktober 2019

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Taget til efterretning med bemærkning om, at Mosede Havnevej og arealet med tankstation overfor mellem Multebærvej og Tranebærvej, tages ud af |Strandvejslokalplanerne| og får en særskilt lokalplan.

Listen ønskes genfremlagt, efter budgettet er vedtaget.

Sagsfremstilling

4. Prioritering af lokalplaner - oktober 2019

Sagsnr.: 253-2019-11922 Dok.nr.: 253-2019-111867 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 17. september 2019 orienterede administrationen om tilretninger i den samlede portefølje af lokalplaner. Administrationen fremlægger i denne sag mere detaljeret, hvilke lokalplaner administrationen arbejder på at igangsætte ultimo 2019 og i 2020.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at den foreløbige prioritering af lokalplaner i forhold til igangværende, kommende og øvrige lokalplaner tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 17. september 2019 orienterede administrationen om tilretninger i den samlede portefølje af lokalplaner. Under kategorien "Kommende lokalplaner" var der 12 lokalplaner.

For at kunne disponere de nødvendige ressourcer mest hensigtsmæssigt og målrette indsatsen, så ønsker administrationen, at udvalget er opmærksom på, hvilke lokalplaner administrationen skal arbejde på at igangsætte ultimo 2019 og i 2020, og hvilke der derfor pt. ikke er prioriteret.

Igangværende lokalplaner

Administrationen kan med den nuværende bemanding typisk operere med 4-5 lokalplaner i proces på samme tid. Lige nu arbejder administrationen med følgende lokalplaner:

Lokalplan	Lokalplantype	Status
Greve Bygade 52	B	Endelig vedtagelse på PUU i oktober
Ny kirkegård - Karlslunde Landsby	B	Forslag under udarbejdelse
Sundhedshus / Greve Videnscenter	B	Endelig vedtagelse på PUU i november
Revision af strandvejslokalplanerne (4 lokalplaner i alt)	B	Belysning af lokalplanernes indhold
Tværhøjgård etape 3	A	Forslag under udarbejdelse

I den forbindelse skal det nævnes, at en revision af strandvejslokalplanerne svarer til 4 lokalplaner, da de giver flere politiske behandlinger samt rigtig mange henvendelser og forventede høringssvar mv.

Kommende lokalplaner

De lokalplaner som administrationen påtænker at igangsætte ultimo 2019 og i 2020 er følgende:

Lokalplan	Lokalplantype	Bemærkninger
Friplejehjem - Hundige Øst	B (forbundet med grundsalg)	Afventer udbud
Langagergård Bolig-Ø E	A + B (delvis forbundet med grundsalg)	Afventer udbud
Langagergård Bolig-Ø D	B (forbundet med grundsalg)	Afventer udbud
Hundige Øst	B (forbundet med grundsalg)	Afventer udbud
Karlslunde Vandværk	B	Projekt er modtaget
Flygtningeboliger (Blågården)	B (dispensation udløber november 2020)	Afventer politisk beslutning på BY
Flygtningeboliger (Egedal)	B (dispensation udløber november 2020)	Afventer politisk beslutning på BY

Under denne kategori er der nu 7 lokalplaner i stedet for de førnævnte 12 lokalplaner. Den ene lokalplan: Tværhøjgård etape 3 er rykket fra "Kommende lokalplaner" til "Igangværende lokalplaner". Derudover har administrationen valgt at nedprioritere 4 lokalplaner, som derfor er rykket fra "Kommende lokalplaner" til "Øvrige lokalplaner". Det drejer sig om følgende:

1. Boliger ved Karlslunde Station

Denne lokalplan er nedprioriteret til fordel for nye lokalplaner ved Langagergård og Hundige Øst.

2. Flygtningeboliger (Moeskær)

Denne lokalplan er nedprioriteret, da den midlertidige dispensation først udløber i september 2021, hvor dispensationerne til Blågården og Egedal allerede udløber november 2020.

3. Strandskolen (udmatrikulering af boldbaner)

Denne lokalplan forudsætter en række politiske beslutninger og er nedprioriteret til fordel for nye lokalplaner ved Langagergård og Hundige Øst.

4. SOSU-skolen Greve Midtby

Denne lokalplaner er nedprioriteret til fordel for nye lokalplaner ved Langagergård og Hundige Øst.

Administrationen har allerede en del planmæssigt arbejde med en række af de projekter, som er nævnt under "Kommende lokalplaner". Det drejer sig bl.a. om udbuddet i forhold til Langagergård og Hundige Øst, da en række planlægningskriterier skal tænkes ind i dette arbejde. Ligeledes foregår der en del afklarings- og analysearbejde i forhold til andre interessenter, behovsafdækning, støj mv.

Øvrige lokalplaner

Fremgår af vedlagte bilag 1 over den samlede portefølje af lokalplaner.

Administrationens arbejde med lokalplantyper og prioriteringskriterier

Lokalplaner kan overordnet set inddeles i følgende 3 typer:

A) Lokalplaner der opfylder rammerne i kommuneplanen

Disse lokalplaner er Byrådet dermed forpligtiget til at udarbejde, og de kan ikke nedprioriteres.

B) Lokalplaner der fremmer en ønsket byudvikling - evt. forbundet med grundsalg

Disse lokalplaner kan Byrådet vælge at prioritere.

C) Lokalplaner der letter sagsbehandlingen og er mere gennemskuelige

Ældre lokalplaner og byplanvedtægter, som borgere, erhverv og administration oplever som utidssvarende, og som derfor med fordel kan aflyses og/eller erstattes af nye lokalplaner. Disse lokalplaner kan Byrådet også vælge at prioritere.

Kriterier for prioriteringen af lokalplaner

En række af lokalplanerne kan have betydning for udbuddet af kommunale servicefunktioner (fx Sundhedshuset) eller stemme godt overens med udviklingen i kommunen ved fx at øge udbuddet af ældre- og senioregnede boliger (fx Greve Strandvej 94). Det betyder, at der til grund for prioriteringen ligger en række kriterier såsom boligprognose, planstrategi, kommuneplan, budget, kommunale politikker, efterspørgslen på bestemte boligtyper eller virksomheder mv. I den forbindelse styrer administrationen derfor efter:

- i) Lokalplantype (dvs. er det en A, B eller C)
- ii) Rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanen
- iii) Allerede vedtagne politiske dokumenter og dagsordener (dvs. i hvor høj grad understøtter projektet de politiske visioner og målsætninger)
- iv) Projektets aktualitet og realiserbarhed (dvs. er ansøger parat til at levere nødvendige bidrag til lokalplanlægningen, og er ansøger klar til at realisere projektet)
- v) Udviklingstendenser og udbud / efterspørgsel, som ikke kan afvente en ny kommuneplan.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

En række af lokalplanerne er forbundet med et kommunalt grundsalg. Gennemførelse af disse har betydning for kommunens budget.

Tidsplan

Lokalplanporteføljen fordelt i de 3 kategorier (igangværende, kommende og øvrige) giver et øjebliksbillede af den nuværende rækkefølge. Forhold som bemanding, kompleksitet, omfang af indsigelser samt lokalplantype betyder, at prioriteringen hele tiden er dynamisk.

Det er nødvendigt at prioritere, hvilke lokalplaner der skal udarbejdes først, da der er rigtig mange bygherrer som ønsker, at netop deres lokalplan bliver udarbejdet hurtigt. Det er helt almindeligt, at bygherrer udarbejder redegørelser, skitser, kortbilag, ønsker til bestemmelser mv. i forbindelse med lokalplanarbejdet.

Det tager typisk 12 måneder at udarbejde en lokalplan inklusiv materialet fra bygherre, de politiske behandlinger og offentlige høringsprocesser. Administrationen kan med den nuværende bemanning typisk operere med 4-5 lokalplaner i proces på samme tid. Men det afhænger meget af lokalplanens kompleksitet samt omfanget af inddragelsesprocesserne og interessen via hørings svar, spørgsmål mv. Desuden er der andre opgaver som eksempelvis overordnet statslig planlægning, planstrategi, kommuneplan, helhedsplaner, analyser, samt forhåndsdialoger og forespørgsler fra bygherrer, som optager tid fra lokalplanarbejdet. Det betyder, at der er perioder, hvor der kan være færre lokalplaner i proces på samme tid, eller at de tager længere tid end 12 måneder at udarbejde.

Bilag

253-2019-112810 Bilag 1 - den samlede portefølje af lokalplaner

Bilag

Bilag 1 - den samlede portefølje af lokalplaner

Punkt 5: Skoleholmen 9 - Dispensation til tagdækning og taghældning

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. Godkendt

Sagsfremstilling

5. Skoleholmen 9 - Dispensation til tagdækning og taghældning

Sagsnr.: 253-2018-25275 Dok.nr.: 253-2019-105009 *Åbent*

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 13. august 2019:

Ikke til stede: Ingen

Sagen sendes tilbage til administrationen med ønske om, at sagen oplyses i forhold til udbygningens betydningen i forhold til parkering.

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Supplerende sagsfremstilling

Den ønskede udvidelse af etagearealet overholder den maksimale byggemulighed i lokalplanområdet. Ifølge Lokalplan 12.07 A § 7 kan der maksimalt opføres 1500 m². Med den ønskede udvidelse af etagearealet bliver der bebygget i alt ca. 1348 m².

Krav til parkeringsforhold fremgår af Lokalplan 12.07 A § 5. Det fremgår af lokalplanen, at betjening af området, vedrørende parkering og afsætningspladser skal ske uden for lokalplanens område, som vist på lokalplanens plan 1. Lokalplanens plan 1 fremgår af bilag 7.

Ansøger har den 23. august 2019 oplyst, at kirkens p-pladser ikke belastes yderligere i relation til de nye lokaler på 1. sal, idet der kun er tale om at nuværende personale flytter til de nye lokaler.

Resume

Administrationen har modtaget ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 12.07 A for kirke ved Holmeagerskolen, Skoleholmen 9, matr. nr. 4cb Greve By, Greve. Der ønskes dispensation vedrørende tagdækning og taghældning i forbindelse med indretning af lokaler i tagetagen og opførelse af nyt elevatorårn.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at der dispenseres fra Lokalplan 12.07 A § 7.8 vedrørende tagets vinkel, til 6 grader i stedet for mellem 15 grader og 30 grader*
- 2. at der dispenseres fra Lokalplan 12.07 A § 8.1 vedrørende tagdækningen, til zinktag i stedet for tag af røde teglsten.*

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med en ansøgning om indretning af lokaler i tagkonstruktionen ønskes en del af tagkonstruktionen hævet for at opnå tilstrækkelig højde i de ønskede lokaler. For at kunne fastholde bygningens højde ved tagryggen er forudsat en taghældning på ca. 6 grader. Der ønskes endvidere opført et nyt elevatorårn med en taghældning på ca. 6 grader med tag af zink.

Det nye elevatorårn ønskes placeret ud for det eksisterende tidligere klokketårn, blandt andet som adgang for de ønskede lokaler i tagkonstruktionen.

Med en taghældning på 6 grader er det af tekniske årsager ikke muligt at udføre et tag med tagdækning af teglsten.

Den ønskede tilbygning på 1. sal på ca. 115 m², og det ønskede nye elevatorårn på ca. 17 m² fremgår af bilag 1 til bilag 6.

Det ønskede projekt overholder ikke Lokalplan 12.07 A § 7.8, som angiver tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 grader og 30 grader, samt Lokalplan 12.07 A § 8.1, som angiver at bebyggelse skal opføres med tage af røde teglsten. Der er derfor søgt om dispensation fra disse bestemmelser.

Center for Teknik & Miljø vurderer, at den ønskede dispensation for taghældning og –dækning i forhold til indretning af lokaler i tagetagen kan imødekommes. Ændringen vil primært være markant, når man ser på kirken fra pladsen mellem skolen og kirken, idet den ellers røde tagflade vil blive brudt af tilbygningen. Kirkens harmoniske udtryk med røde mursten og røde tegl vil fortsat være intakt, når man kører ind fra Greve Centervej, og når man ser kirken fra p-pladsen.

Der kan gives afslag på dispensationen, hvis det vurderes, at den ønskede tilbygning bryder for meget med helheden i den nuværende bygningsarkitektur, hvor hele den eksisterende tagflade er udformet i røde teglsten.

Lovgrundlag

Planloven.

Lokalplan 12.07 A for kirke ved Skoleholmen

Kommunikation

Sagen har været i naboorientering hos de nærmeste naboer i perioden 26. juni til 11. juli 2019, jf. Planlovens § 20. Der er ikke kommet bemærkninger fra naboer.

Bilag

253-2019-79175	Bilag 1 - Situationsplan Skoleholmen 9
253-2019-79176	Bilag 2 - Snittegning ved tilbygning
253-2019-79177	Bilag 3 - Plan af 1. sal efter ombygning
253-2019-79178	Bilag 4 - Snittegning i elevator tårn
253-2019-79528	Bilag 5 - Facade mod vest med nyt elevatortårn
253-2019-86658	Bilag 6 - Facade mod syd med nyt elevatortårn
253-2019-104505	Bilag 7 - Plan 1 fra lokalplan 12.07 A

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan Skoleholmen 9

Bilag 2 - Snittegning ved tilbygning

Bilag 3 - Plan af 1. sal efter ombygning

Bilag 4 - Snittegning i elevator tårn

Bilag 5 - Facade mod vest med nyt elevatortårn

Bilag 6 - Facade mod syd med nyt elevatortårn

Bilag 7 - Plan 1 fra lokalplan 12.07 A

Punkt 6: Lillevangsvej 48 - Dispensation til pylon

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt, idet udvalget lægger vægt på, at der ikke er lys på pylonen.

Sagsfremstilling

6. Lillevangsvej 48 - Dispensation til pylon

Sagsnr.: 253-2019-13948 Dok.nr.: 253-2019-102180 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation til opstilling af en ny pylon i forbindelse med opførelse af en ny dagligvarebutik på Lillevangsvej 48.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller at der meddeles dispensation fra §13.1 i Lokalplan nr.11.52 til opsætning af en pylon med en højde på 6 m med et skilt på 2,2m x 3,4 m.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har modtaget en ansøgning om opførelse af en ny dagligvarebutik på adressen Lillevangsvej 48. I forbindelse med etablering af butikken, ønskes der opstilling af en pylon, uden belysning, med butikkens logo. Pylonen ønskes at blive placeret tæt på skel mod vej ved indkørsel til butikken. Pylonen ønskes opført i ca. 6 meters højde, som svarer til pylonen på nabogrunden - tankstationen. Pylonens placering fremgår af bilag 1. Den ønskede pylon med en højde på 6,0 m og et skilt på 2,2 m x 3,4 m fremgår af facadetegningen i bilag 2.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 11.52, som i §13.1 angiver, at det kun er tilladt at opsætte en pylon, men en bredde på max. 0,4 m og en højde på max. 3,0 m, skiltningen på pylonen skal tilpasses dagligvarebutikkens øvrige skiltning.

Det er vurderet, at opstilling af en pylon uden belysning med en højde på 6 meter og et skilt på 2,2 m x 3,4 m ikke vil være til genere for hverken trafikken eller nærliggende ejendomme. Planlægningsmæssigt er der tale om et robust område med en del trafik til og fra motorvejen, tankstationen, vaskehallen og den kommende dagligvarebutik. Det er derfor vurderet, at den ønskede placering af pylonen ikke vil påvirke omgivelserne.

Hvis indstillingen ikke godkendes, bliver der meddelt et afslag til opstilling af pylonen, med den begrundelse, at lokalplanens bestemmelser ønskes overholdt.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens §19 kan kommunalbestyrelse dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensation ikke i strid med principperne i planen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Sagen har været sendt i nabohøring fra d.10 september til d.24 september til ejere af følgende ejendomme:

Lillevangsvej 46, 48A, 50,

Gyvelkæden 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og

Tjørnelyparken 1.

Der er ikke indkommet nogen indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag

253-2019-105466 Bilag 1 - Plan med placering

253-2019-105465 Bilag 2 - Facadetegning med pylon

Bilag

Bilag 1 - Plan med placering

Bilag 2 - Facadetegning med pylon

Punkt 7: Greve Main 10 - Dispensation fra Lokalplan 14.19

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Imod stemte Ø.

Sagsfremstilling

7. Greve Main 10 - Dispensation fra Lokalplan 14.19

Sagsnr.: 253-2019-21500 Dok.nr.: 253-2019-109128 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 14.19 § 7.2 til opførelse af en lagerbygning på ca. 3.155 m² som en tilbygning til eksisterende erhvervsvirksomhed på ejendommen Greve Main 10, matr. nr. 20bd Greve By, Greve. Det tilladte bebyggede areal på maks. 1/3 overskrides med 988 m² svarende til 7,3 %. Grundarealet er på 13.553 m².

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller at der meddeles dispensation fra Lokalplan 14.19 § 7.2 til den ønskede overskridelse af bebyggede areal på 988 m², mod at der stilles vilkår om etablering af et grønt område foran bebyggelsen.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 14.19 § 7.2 til opførelse af en lagerbygning på ca. 3.155 m² som en tilbygning til eksisterende erhvervsvirksomhed på ejendommen Greve Main 10, matr. nr. 20bd Greve By, Greve.

Der søges dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 14.19 § 7.2, som bestemmer at:

I område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Højest 1/3 af grunden må bebygges, og 1/3 af grunden skal fremtræde som grønt friareal.

Det tilladte bebyggede areal overskrides med 988 m², hvilket bevirker, at grunden bebygges med mere end 1/3. Bebyggelsesprocenten på maks. 50 samt kravet om 1/3 grønt friareal overholdes.

Teknik- og Miljøudvalget meddelte på mødet den 2. maj 2011 dispensation fra lokalplan nr. 14.19 § 7.2, til en ansøgt tilbygning på ejendommen Greve Main 3. Der er meddelt dispensation til at overskride det tilladte bebyggede areal på maks. 1/3 med 1.865 m². Dispensationen er meddelt under indtryk af, at tilbygningen var nødvendige for virksomhedens fremtidige drift, og at tilbygningen indgik på en harmonisk måde i erhvervsområdet. Det fremgår af dagsorden, at dispensationen kan skabe præcedens for lignende sager i området.

Ansøger begrundet i sin ansøgning, at tilbygningen skal anvendes i forbindelse med udøvelsen af den eksisterende erhvervsvirksomhed, som drives fra ejendommen. Tilbygningen vil ikke medføre, at der sker ændring af den eksisterende virksomhedstype og drift. Ansøger begrundet at tilbygningen er nødvendig, for at virksomheden kan vækste og udvide det eksisterende erhverv. Herunder bliver det muligt at udvide med nye produkter, som vil sikre virksomhedens fortsatte forbliven i området. Det oplyses endvidere, at virksomheden påtænker at etablere et grønt område foran den nuværende bygning, som en del af projektet omkring tilbygningen. Dette vil være med til at sikre, at der skabes et parklignende område i overensstemmelse med lokalplanens intensjoner.

Tilbygningen opføres med samme arkitektoniske udtryk og i samme materialer og farve som den eksisterende bygning, se bilag 1.

I forbindelse med naboorientering er der indkommet en indsigelse fra formanden for G/F Greve Main, se bilag 3. Indsigeren ønsker ikke, at det grønne areal reduceres.

I forbindelse med indstillingen bliver kravet om 1/3 grønt friareal dog også overholdt.

Det fremgår af lokalplanens anvendelsesparagraf, at delområde A kan anvendes til erhverv med erhvervstyper som administrative virksomheder, laboratorier, industri og fremstillingsvirksomheder uden gener for naboerne, og lignende der kan placeres i parklignende omgivelser.

Administrationen vurderer, at der er tale om lagerbygning i tilknytning til hovedsædet, som er en administrativ del af virksomheden og dermed lever op til intentionerne i lokalplanen, samt at der er tale om udvidelse af en eksisterende lovlig anvendelse, og at virksomheden ikke ændrer sine aktiviteter. Der er samtidig lagt vægt på, at bebyggelsesprocenten samt kravet om grønt friareal overholdes. Byggetilladelsen vil være betinget af, at der etableres det påtænkte grønne område foran bebyggelsen.

Administrationen er ikke bekendt med, at virksomheden er blevet lovet en dispensation på et møde med borgmesteren. Men det er helt korrekt, at der kan dispenseres fra forhold, der ikke er imod formålet med lokalplanen.

Hvis Plan- og Udviklingsudvalget vælger ikke at godkende indstillingen, vil der blive meddelt afslag til den fremsendte ansøgning med den begrundelse, at bestemmelserne i lokalplanen ønskes fastholdt.

Lovgrundlag

Planlovens § 19

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Sagen har været i naboorientering efter planlovens § 20 fra den 19. august 2019 til den 3. september 2019. Der er indkomme én nabo indsigelse, se bilag 3.

Bilag

253-2019-109886 Bilag 1 - Situationsplan & Facadetegninger

253-2019-109889 Bilag 2 - Dispensationsansøgning

253-2019-109890 Bilag 3 - Indsigelse fra formand for GF Greve Main

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan & Facadetegninger

Bilag 2 - Dispensationsansøgning

Bilag 3 - Indsigelse fra formand for GF Greve Main

Punkt 8: Greve Main 40 B - Ansøgning om dispensation fra lokalplan 14.19

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt, med bemærkning om at administrationen fremover kan dispensere i denne lokalplan til farvevalget efter den praksis, der har udviklet sig for området.

Sagsfremstilling

8. Greve Main 40 B - Ansøgning om dispensation fra lokalplan 14.19

Sagsnr.: 253-2019-12406 Dok.nr.: 253-2019-107233 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan 14.19, vedrørende facadefarver på industribygning, Greve Main 40 B, matr nr. 20æ Greve By, Greve.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der gives dispensation fra lokalplan 14.19 § 8, så tag og facader på ejendommen Greve Main 40 B kan udføres i mørke farver.

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med byggetilladelsen til en administrations- og lagerbygning på ca. 1021 m² på Greve Main 40 B er der stillet krav om, at facader udføres i lyse farver som angivet i Lokalplan 14.19 §8.

Ansøger har efterfølgende søgt om dispensation fra bestemmelsen i lokalplanen, idet der ønskes mørkt tag og facader. Udformningen er angivet på bilag 1 og bilag 2.

Begrundelsen for ansøgningen er, at der ønskes mørke farver i lighed med nabobygninger i området.

Lokalplan 14.19 §8 angiver følgende:

I hele området skal bebyggelsen overvejende fremtræde med lyse materialer og farver som f.eks. hvid eller lys grå beton, lyse metalplader, gule teglsten, eller behandlet med hvid, lys grå eller lys gul farve. Synlige tagmaterialer skal ligeledes overvejende fremstå i lyse farver. Materiale- og farvevalg skal forelægges kommunen til godkendelse. Kommunen kan dog, i særlige tilfælde, tillade at der til vinduer, døre og mindre facadepartier, samt til enkelte bygninger kan anvendes alternative materialevalg og farvesammensætninger, under forudsætning at, at byggeriet kan indgå på en harmonisk måde i erhvervsområdet.

Der er tidligere givet en række dispensationer til mørke facader i lokalplanområdet. De nærmeste naboer Greve Main 42 har således fået dispensation til sorte og røde facader, og på Greve Main 44 A er givet dispensation til mørkegrå facader.

Der er endvidere administrativt givet dispensation på følgende ejendomme: Greve Main 15, hvor en del af facaden er mørk, Greve Main 20, hvor lagerbygningen er mørk, Greve Main 38, hvor facader er mørkegrå, Greve Main 24, hvor lagerbygningen er sort, Greve Main 32, hvor facader er mørkegrå.

Grundejerforeningsformanden har i forbindelse med naboorienteringen oplyst, at der er givet så store muligheder for farvevalg i området, at det giver et rodet udtryk i et ellers pænt område. Grundejerforeningsformanden har endvidere forslag til udførelse af bredden på overkørsler i området, som ønskes bredderne.

Administrationen vurderer i relation til grundejerforeningens bemærkninger, at den aktuelle dispensationsansøgning ikke vil ændre kvarterets udsende, idet de nærmeste bygninger er mørke. Grundejerforeningsformandens bemærkning vedrørende overkørsler i området vedrører ikke behandlingen af denne dispensationsansøgning.

Administrationen vurderer derfor, at der kan gives den ønskede dispensation, idet det vurderes, at den ønskede bygning vil harmonere med nabobebyggelsen.

Lovgrundlag

Planloven.

Lokalplan 14.19 for erhvervsområdet Greve Main.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Sagen har været i nabohøring i perioden 4. september 2019 til 18. september 2019.

Der er kommet en enkelt indsigelse fra grundejerforeningen i området.

Bilag

253-2019-106812 Bilag 1 - Situationsplan

253-2019-106809 Bilag 2 - Facader

253-2019-117268 Bilag 3 - Naboindsigelse

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Facader

Bilag 3 - Naboindsigelse

Punkt 9: Beslutning om placering af arresthus i Greve Kommune

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

9. Beslutning om placering af arresthus i Greve Kommune

Sagsnr.: 253-2019-23149 Dok.nr.: 253-2019-107459 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Kriminalforsorgen har kontaktet bl.a. Greve Kommune i juni 2019, da de ønsker at udskifte nogle mindre og udtjente arresthuse i hovedstadsområdet med ét nyt og stort arresthus. Kriminalforsorgen har udvalgt 5 hovedstadskommuner, hvor et nyt arresthus kan placeres, ud fra en analyse omkring transporttid til og fra København. Et arresthus skaber omkring 250 nye arbejdspladser, men vil samtidig begrænse kommunens fremtidige byudviklingsmuligheder.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller at der ikke kan placeres et arresthus i Greve Kommune.

Sagsbeskrivelse

Kriminalforsorgen har kontaktet bl.a. Greve Kommune, da de ønsker at erstatte et antal mindre og udtjente arresthuse med placeringen af ét nyt og stort arresthus i hovedstadsområdet. Arresthuset er for varetægtsfængslede, som endnu ikke er blevet dømt. Der skal være plads til 200-300 indsatte samt 250 ansatte. Kriminalforsorgen har udvalgt 5 hovedstadskommuner, hvor et nyt arresthus kan placeres, ud fra en analyse omkring transporttid til og fra København. Derfor skal arresthuset også gerne placeres motorvejsnært, da der vil være en del transport frem og tilbage fra København.

Arresthuset skal ligge på en grund på 15-20 ha og vil have en samlet bebyggelse på omkring 15.000-20.000 etagemeter. Der skal være boliger for indsatte, så placeringen skal tage hensyn til de vejledende grænseværdier for støj. Kriminalforsorgens tidsplan er, at planlægningen af arresthuset skal være på plads med udgangen af 2021, og selve byggeriet vil ske i perioden fra 2022 til 2024.

Mulige placeringer

Med den nye Fingerplan 2019 er der givet mulighed for, at der i det øvrige hovedstadsområde (landzone) kan gives mulighed for at etablere ét arresthus (jf. § 22, stk. 8).

Administrationen har derfor screenet hele kommunen for mulige placeringer af et kommende arresthus. I screeningen er der lagt vægt på forhold som de planlægningsmæssige bindinger samt arealets størrelse og status, og dette har givet 6 mulige placeringer (se kortbilag 1). Heraf er 3 placeringer i byudviklingsområder til boliger, som i Kommuneplan 2017-2029 er planlagt udbygget fra 2023. Dog er to af områderne ikke fuldt ud realiserbare grundet støj fra Roskilde Lufthavn samt risikozonen omkring gasledningen, der løber nord for Tune by. En fjerde af de mulige placeringer er kommunens sidste store ubebyggede erhvervsområde til transport og logistik "Det indeklemte areal". De to sidste placeringer ligger i landzone i forlængelse af landsbyerne Greve og Karlslunde. Her er det administrationens vurdering, at et arresthus vil sløre landsbyernes afgrænsninger samt ændre på landsbyernes eksisterende bystruktur. Et arresthus vil dermed heller ikke kunne indpasses i landsbymiljøet grundet bygningsvolumen set i forhold til de små grunde, der ellers er i landsbyerne.

På baggrund af ovenstående er det derfor administrationens vurdering, at et kommende arresthus på den ønskede størrelse ikke kan indpasses, og at det alle steder vil begrænse kommunens fremtidige byudviklingsmuligheder som allerede er meget få. Center for Teknik & Miljø indstiller derfor, at der ikke skal planlægges for et arresthus i Greve Kommune.

Lovgrundlag

Fingerplan 2019 og Planloven

Økonomiske konsekvenser

Et arresthus vil ifølge kriminalforsorgen skabe omkring 250 arbejdspladser. Det vil dog begrænse Greve Kommunes fremtidige byudviklingsmuligheder.

Kommunikation

Administrationen vil efter endt politisk behandling informere Kriminalforsorgen om beslutningen.

Bilag

253-2019-111500 Bilag: Mulige placeringer af et arresthus i Greve Kommune

Bilag

Bilag: Mulige placeringer af et arresthus i Greve Kommune

Punkt 10: Østre Strandvej 1 - Etagebyggeri

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. Kan ikke godkendes

Å

Udvalget Ånsker, at administrationen arbejder med at nedlÅgge et Å§14-forbud, idet der ikke Ånskes etagebebyggelse pÅ¥ dette sted.

Sagsfremstilling

10.Å Å Å Å~stre Strandvej 1 - Etagebyggeri

Å

Sagsnr.: 253-2019-10915 Dok.nr.: 253-2019-101748 Å...bent

Å

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Å

Resume

AnsÅgning om opfÅrelse af etagebyggeri til boliger i 2 etager langs Hundige Strandvej inden for lokalplan 11.47 omrÅ¥de B. Udvalget bedes tage stilling til, om projektet kan fortsÅtte, eller om der skal nedlÅgges et Å§ 14 forbud efter planloven. Projektet overholder lokalplanens bestemmelser og er placeret 10 m fra omrÅ¥de A.

Å

Å

Indstilling

Center for Teknik & MiljÅ, indstiller,

1.Å Å Å Å Å at administrationen kan behandle og trÅffe afgÅrelse i sagen om byggetilladelse til det Ånskede projekt med etagebyggeri i to etager til boliger.

2.Å Å Å Å Å at administrationen kan behandle og trÅffe afgÅrelse i sagen om tilladelse til, at grunden Å~stre Strandvej 1 (matr.nr. 5at, Hundige By, KildebrÅnde) matrikulÅrt sammenlÅgges med Hundige Strandvej 31 (matr.nr. 5ak, Hundige By, KildebrÅnde).

Å

Sagsbeskrivelse

Projektet omhandler et etagebyggeri til boliger i 2 etager. Projektet overholder bestemmelserne for omrÅ¥de B i lokalplan 11.47. Den 11. juni 2019 har administrationen orienteret ansÅgeren om forventede skÅrpede afstandskrav i en kommende lokalplan for omrÅ¥det. AnsÅgeren har fÅrst sÅgt om en placering som pÅ¥ Hundige Strandvej 31, men har for at sÅge at imÅdekemme udvalgets udmelding tilpasset projektet og den 23. juli 2019 fremsendt vedlagte reviderede projekt. Bygningen er placeret med facaden mod Strandvejen og bygningens placering overholder en afstand pÅ¥ min. 10 m. til skel mod delomrÅ¥de A. AnsÅgningen indeholder en anmodning om sammenlÅgning af den pÅ¥gÅldende matrikel med naboejendommen Hundige Strandvej 31, da placeringen af bygningen pÅ¥ grunden medfÅrer overskridelse af lokalplanens krav om afstand til naboejendommen. SammenlÅgning af matriklerne vil betyde, at afstand mellem bygningerne pÅ¥ samme matrikel reguleres af kravene i Bygningsreglementet, i stedet for lokalplanen, og kan reduceres fra 10,0 m til 5,0 m.Å Projektet fremgÅ¥r af Bilag 1.

Å

Sagen har vÅlret i partshÅring hos ejerne af Å~stre Strandvej 3. Der er ikke modtaget nogen indsigelser til projektet.

Å

Administrationen anbefaler, at der meddeles en byggetilladelse til det fremsendte projekt, som fremgÅ¥r af Bilag 1. Det vurderes at projektet overholder bestemmelserne i lokalplanen, herunder adgangsforhold, antal og placering af parkeringspladser, fÅllesarealer, udformning og materialer.

Å

Plan- og Udviklingsudvalget vedtog pÅ¥ mÅdet den 13. august 2019 et Ånske om, at det nye forslag til lokalplan skal handle om, at der kun er mulighed for 2 plan i B-omrÅ¥der, hvis der etableres erhverv i stueplan. Da projektet omhandler etablering af boliger i bÅ¥de stueplan og 1. sal, efterkommer projektet ikke dette Ånske. Hvis udvalget ikke Ånsker dette konkrete byggeri, kan det stoppes ved et Å§14 forbud.

Å

NedlÅggelse af Å§ 14 forbud

Det fremgÅ¥r af planlovens Å§ 14, at kommunen kan nedlÅgge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan hÅjest nedlÅgges for et Å¥r, og hvis kommunen ikke offentliggÅr et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udlÅber, bortfalder forbuddet.

Å

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal gives tilladelse til byggeriet, vil ejeren skulle partshøres, inden der kan træffes endelig afg relse om at nedlægge et   14-forbud i sagen. Udvalget vil derfor skulle sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at nedlægge et   14-forbud. Det er samtidig vigtigt, at udvalget giver en begrundelse for hvilken ny ændring udvalget påtænker, der skal ske i den kommende lokalplan. Administrationen vil da sende   14 forbuddet med begrundelsen i partsh ring hos ejerne af ejendommen. Begrundelsen vil danne præcedens for andre lignende byggesager.

  

Lovgrundlag

I henhold til planlovens   14 kan der nedl gges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft mulighed for ved lokalplanlægning at vurdere, om der er behov for at ændre plangrundlag for området.

  

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

  

Hvis kommunen nedlægger et    14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

  

Kommunikation

Sagen har været sendt i partsh ring hos   stre Strandvej 3, fra den 20. august til den 3. september.

Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med partshøringen.

  

Bilag

253-2019-108722 Bilag 1 -   stre_Strandvej_1

  

Bilag

Bilag 1 -   stre_Strandvej_1

Punkt 11: Fasanvej 1 - Etagebyggeri

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. Kan ikke godkendes

Udvalget ønsker, at administrationen arbejder med at nedlægge et §14-forbud, idet der ikke ønskes etagebebyggelse på dette sted.

Sagsfremstilling

11. Fasanvej 1 - Etagebyggeri

Sagsnr.: 253-2019-20052 Dok.nr.: 253-2019-112119 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Ansøgning om opførelse af etagebyggeri i 2 etager langs Hundige Strandvej inden for lokalplan 11.47 område B. Projektet indeholder 6 lejligheder, hvor af lejligheden i stueetagen mod Strandvejen kan, men ikke ønskes anvendt til erhverv. Udvalget bedes tage stilling til, om projektet kan fortsætte, eller om der skal nedlægges et § 14 forbud efter planloven. Projektet overholder lokalplanens bestemmelser og er placeret 10 m fra område A.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse til opførelse af boligbyggeri i 2 etager på Fasanvej 1.

Sagsbeskrivelse

Der er tale om et etagebyggeri i to etager, med 6 boliger. Bygherren har dog oplyst, at hvis Greve Kommune finder det nødvendigt, kan stueetagen mod Hundige Strandvej anvendes til erhverv. Projektet er forsøgt tilpasset ind i området, som ellers består af parceller i område "A" grænsende op til matriklen på Fasanvej 1. Bygningshøjden er angivet til lige under 7 meter, hvilket er markant lavere end lokalplanens 10,5 m. Endvidere er bebyggelsen trukket helt ud til vejskel mod Hundige Strandvej for at imødekomme det evt. kommende afstandskrav mod område "A" på mindst 10,0 meter. Projektet er planlagt med overkørsel via Fasanvej. Byggeriets hovedfacade vender ud mod Strandvejen i længderetningen.

Det skrå højdegrænseplan i henhold til bygningsreglementet gælder ikke for etagebyggerier, men er alligevel vist overholdt på tegningen i bilag 1. Det skrå højdegrænseplan som angivet i lokalplan 11.47 figur 11 vurderes at være overholdt, selvom højdegrænseplanet overskrides, idet "gavltrekanter" af sædvanlig omfang er undtaget fra det skrå højdegrænseplan. Overskridelsen er mod område B og vurderes derfor at være rimelig, da der må bygges i to etager.

Samlet set overholder det ansøgte projekt Lokalplan nr. 11.47, og de påtænkte mulige ændringer af plangrundlaget som blev besluttet Plan- og Udviklingsudvalget den 13. august 2019. Administrationen anbefaler derfor, at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse.

Plan- og Udviklingsudvalget vedtog på mødet den 13. august 2019 et ønske om, at de nye forslag til lokalplan skal handle om, at der kun er mulighed for 2 plan i B-områder, hvis der etableres erhverv i stueplan. Da projektet omhandler en mulighed for etablering af boliger i stueplan, efterkommer projektet ikke dette ønske.

Nedlæggelse af § 14 forbud

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udløber, bortfalder forbuddet.

Administrationen anbefaler, at muligheden for at bygge erhverv og etageboliger i to etager for ejendomme placeret med skel til Strandvejen i B-områder fastholdes, idet det vurderes at give en mere bymæssig bebyggelse i B-områderne, byggemuligheden giver variation i bybilledet, og tillige giver mulighed for en bedre udnyttelse af lokalplanområdet til bolig og erhverv i overensstemmelse med formålet for lokalplanerne i Strandvejsområdet.

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal gives tilladelse til byggeriet, vil ejeren skulle partshøres, inden der kan træffes endelig afgørelse om at nedlægge et §14-forbud i sagen. Udvalget vil derfor skulle sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at nedlægge et §14-forbud. Det er samtidig vigtigt, at udvalget giver en begrundelse for, hvilken ny ændring udvalget påtænker, der skal ske i den kommende lokalplan. Administrationen vil da sende §14 forbuddet med begrundelsen i partshøring hos ejerne af ejendommen. Begrundelsen vil danne præcedens for andre lignende byggesager.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens §14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft mulighed for ved lokalplanlægning at vurdere, om der er behov for at ændre plangrundlag for området.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Kommunikation

Hvis udvalget tiltræder indstillingen vil bygherren begynde at detailprojektere projektet. Når forvaltningen har modtaget et fyldestgørende projekt, vil forvaltningen foretage en partshøring af de berørte naboer og parter i sagen. Såfremt der i partshøringen kommer væsentlige indsigelser, vil sagen blive forelagt udvalget med henblik på, at udvalget på ny kan tage beslutning om udvalget vil nedlægge et § 14 forbud eller ej.

Bilag

253-2019-112285 Bilag 1 - Tegninger fra sagen

Bilag

Bilag 1 - Tegninger fra sagen

Punkt 12: Hundige Strandvej 208 - Lejligheder på 1. sal

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Kan ikke godkendes

Udvalget ønsker, at administrationen arbejder med at nedlægge et §14-forbud, idet udvalget ikke ønsker etagebebyggelse, der vender gavlen mod Strandvejen, selv om der er erhverv i stueetagen.

Sagsfremstilling

12. Hundige Strandvej 208 - Lejligheder på 1. sal

Sagsnr.: 253-2019-13797 Dok.nr.: 253-2019-111051 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 2 beboelseslejligheder på 1. sal delvist forskudt oven på en eksisterende restaurant på Hundige Strandvej 208, Greve. Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 12.47, i område B. Lokalplanen angiver i § 3.9, at der på ejendomme i område B kan tillades erhverv med etageboliger.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse til opførelse af en 1. sal med 2 lejligheder på ejendommen Hundige Strandvej 208, matr. nr. 3av Greve By, Greve.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har den 12. april 2019 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 2 beboelseslejligheder på 1. sal delvist forskudt oven på en eksisterende restaurant på Hundige Strandvej 208 matr. nr. 3ac Greve By, Greve.

Ejendommens eksisterende bebyggelse omfatter blandet bolig og erhverv (take-away restaurant) på ca. 157 m² i et plan. Der ansøges om at opføre en 1. sal indeholdende 2 beboelseslejligheder på ca. 177 m², således at ejendommen fremover vil fremstå i 2 fulde etager. Den ansøgte 1. sal forskydes i forhold til den underliggende etage, således at skelafstanden fra 1. salen mod det bagvedliggende A-område på 10 meter overholdes. Bebyggelsens placeres i skel mod Strandvejen.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 12.47, der i henhold til planens kortbilag placerer ejendommen i område B.

Lokalplanen angiver i § 3.9, at der på ejendomme i område B kan tillades erhverv med etageboliger. Anvendelsen af ejendommen overholder derfor lokalplanens bestemmelse og i stort omfang de påtænkte ændringer som besluttet ved Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 13. august. Den eksisterende bygning har dog gavlen og ikke "langsiden" af facaden langs Strandvejen, men erhvervet i stueetagen ligger ud mod Strandvejen. Projektet gennemgås nærmere i det følgende.

Parkering

Lokalplanen angiver i § 5.6, at der for etageboligbebyggelse skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig og for øvrige butikker skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 40 m². Der skal derfor som minimum anlægges 6 parkeringspladser på ejendommen. I forbindelse med det ansøgte projekt anlægges i alt 7 parkeringspladser, hvorfor parkeringsnormen for ejendommen er overholdt.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent

Lokalplanen angiver i § 7.2 at bebyggelsesprocenten for erhverv med etageboliger i området maks. må være 60. Med den ansøgte bebyggelse bliver bebyggelsesprocenten 44,3.

Max. bygningshøjder

Lokalplanen angiver i § 7.5, at erhverv med etageboliger må have en maks. bygningshøjde på 10,5 m. Med den ansøgte bebyggelse bliver bygningshøjden ca. 7,0 m.

Max. etageantal

Lokalplanen angiver i § 7.9 at erhverv med etageboliger kan opføres i 2 etager med en udnyttet tagetage. Med de påtænkte ændringer af strandvejslokalplanerne nedsættes etageantallet fra 2½ etage til 2 etager. Da der ansøges om, at opføre en 1. sal således bebyggelsen fremover vil fremstå i 2 etager, overholdes de påtænkte ændringer af plangrundlaget for området.

Skelafstand

Lokalplanen angiver i § 7.12, at erhverv med etageboliger skal have en afstand til skel mod nabo og sti på min. 5,0 m. Mod naboejendomme i område A, hæves skelafstanden til min. 10,0 m jf. lokalplanens § 7.13, når etageantallet for den ansøgte bebyggelsen overstiger 1½ etage.

Tilbygningen forskydes i forhold til den underliggende etage, således at skelafstanden til naboejendommene kan overholdes. Mod naboer i område B bliver skelafstanden henholdsvis 5,0 m (Hundige Strandvej 210) og 5,5 m (Ryttervej 1). Skelafstanden til naboejendomme i område A bliver henholdsvis 10,0 m (Ryttervej 1A) og ca. 23 m (Randtoftevej 2C). Det ansøgte projekt overholder derfor plangrundlaget, som det er i dag.

Samlet set overholder det ansøgte projekt Lokalplan nr. 12.47, og i vidt omfang de påtænkte ændringer af plangrundlaget som blev forelagt for Plan- og Udviklingsudvalget den 13. august 2019. Administrationen anbefaler derfor, at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse til opførelse af en 1. sal med 2 lejligheder.

Nedlæggelse af et § 14-forbud

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udløber, bortfalder forbuddet.

Administrationen anbefaler, at muligheden for at bygge erhverv med etageboliger i to etager for ejendomme placeret med skel til Strandvejen fastholdes, idet det vurderes at byggemuligheden giver variation i bybilledet, og tillige giver mulighed for en bedre udnyttelse af lokalplanområdet til bolig og erhverv i overensstemmelse med formålet for lokalplanerne i Strandvejsområdet.

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal gives tilladelse til byggeriet, vil ejeren skulle partshøres, inden der kan træffes endelig afgørelse om at nedlægge et §14-forbud i sagen. Udvalget vil derfor skulle sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at nedlægge et §14-forbud. Det er samtidig vigtigt, at udvalget giver en begrundelse for, hvilken ny ændring udvalget påtænker, der skal ske i den kommende lokalplan. Administrationen vil da sende §14 forbuddet med begrundelsen i partshøring hos ejerne af ejendommen. Begrundelsen vil danne præcedens for andre lignende byggesager.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens §14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft mulighed for ved lokalplanlægning at vurdere, om der er behov for at ændre plangrundlag for området.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Kommunikation

Hvis udvalget tiltræder indstillingen vil administrationen behandle sagen og herunder vurdere om der er parter og foretage en partshøring. Såfremt der i partshøringen kommer væsentlige indsigelser, vil sagen blive forelagt udvalget med henblik på, at udvalget på ny kan tage beslutning, om udvalget vil nedlægge et § 14 forbud eller ej.

Bilag

253-2019-111245 Bilag 1 - Situationsplan

253-2019-111246 Bilag 2 - Facader

253-2019-111247 Bilag 3 - Plantegning

253-2019-111258 Bilag 4 - Luftfoto

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Facader

Bilag 3 - Plantegning

Bilag 4 - Luftfoto

Punkt 13: Greve Strandvej 94 - Rækkehusbebyggelse

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

13. Greve Strandvej 94 - Rækkehusbebyggelse

Sagsnr.: 253-2019-16931 Dok.nr.: 253-2019-111968 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Ansøgning om opførelse af 19 rækkehuse i to etager langs Greve Strandvej omfattet af Lokalplanen nr.12.47, delområde A. Udvalget bedes tage stilling til, om projektet kan fortsætte, eller om der skal nedlægges et § 14 forbud efter planloven. Projektet overholder lokalplanens bestemmelser og er placeret 10 m fra skel mod naboejendomme.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse til det ønskede projekt

Sagsbeskrivelse

Administrationen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et projekt "Strandskoven", bestående af 19 rækkehuse i 2 etager på ejendommen Greve Strandvej 94, matr.nr. 8yi Greve By, Greve, som er omfattet af Lokalplanen nr.12.47 for Strandvejsområdet i Greve, delområde A. Der ønskes opførelse af klynger med tæt-lav bebyggelse med stor vægt på bevarelse af det eksisterende frodige skovlandskab uden private haver, men med fælles terrasser, bænke og opholdsarealer omkring husene.

Den planlagte bebyggelse er placeret i en afstand på min. 10 m fra skel mod naboejendomme i delområde A. Der er jf. tegningerne påtænkt en højde på 6,7 meter.

Administrationen anbefaler, at administrationen kan behandle en byggetilladelse til det fremsendte projekt, som fremgår af Bilag 1. Det vurderes, at projektet overholder bestemmelserne i lokalplanen, herunder adgangsforhold, antal og placering af parkeringspladser, fællesarealer, udformning og materialer.

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 13. august 2019, at byggeri som ønskes opført i området omfattet af en af de fire gældende lokalplaner for strandvejsområdet skal til Plan- og Udviklingsudvalgets behandling med henblik på, om der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14, når der er tale om nybyggeri over 1½ plan.

Nedlæggelse af § 14 forbud

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højest nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udløber, bortfalder forbuddet.

Administrationen anbefaler, at muligheden for at bygge boliger i to etager, i 8,5 meters højde ud mod Strandvejen fastholdes. Formålet med at kunne bygge i 2 etager i A området er for at opnå en større variation i byggerierne tæt på Strandvejen. Generelt er der et behov for forskellige boligtyper, for at borgerne kan bo i kommunen hele livet - uanset livssituation. Det kræver et udbud af boliger til alle aldre og en variation af boligtyper, der passer til nye familiemønstre samt flere seniorer og ældre - også i Strandvejsområdet. Behovet for et mere varieret udbud af boliger rummer også muligheden for en mere blandet by samt muligheden for variation i byggerierne tæt på Strandvejen.

Dette byggeri er samtidig specielt pga. ejendommens størrelse.

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal gives tilladelse til byggeriet, vil ejeren skulle partshøres, inden der kan træffes endelig afgørelse om at nedlægge et §14-forbud i sagen. Udvalget vil derfor skulle sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at nedlægge et §14-forbud. Det er samtidig vigtigt, at udvalget giver en begrundelse for, hvilken ny ændring udvalget påtænker, der skal ske i den kommende lokalplan. Administrationen vil da sende §14

forbuddet med begrundelsen i partshøring hos ejerne af ejendommen. Begrundelsen vil danne præcedens for andre lignende byggesager.

Lovgrundlag

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at forhindre byggeri, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft mulighed for ved lokalplanlægning at vurdere, om der er behov for at ændre plangrundlag for området.

Ejendommen er beliggende i landzone. Jf. §2.2. i lokalplan 12.47 vil ejendommen ved ny bebyggelse blive overført til byzone.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Kommunikation

Hvis udvalget tiltræder indstillingen vil administrationen behandle sagen og herunder vurdere om der er parter og foretage en partshøring. Såfremt der i partshøringen kommer væsentlige indsigelser, vil sagen blive forelagt udvalget med henblik på, at udvalget på ny kan tage beslutning, om udvalget vil nedlægge et § 14 forbud eller ej.

Bilag

253-2019-111975 Bilag 1 - Greve Strandvej 94 - Projektbeskrivelse

Bilag

Bilag 1 - Greve Strandvej 94 - Projektbeskrivelse

Punkt 14: Dobbeltthus i to etager på Strandvejen i A-område

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

1. Godkendt, med begrundelse i at det skrå højdegrænseplan er overholdt, og da der er et lodret skel mellem de to boliger, og det derfor er den samme, der bor i begge plan i hvert hus.

2.-3. Kan ikke godkendes, da udvalget ønsker, at behandle alle sager over 1½ plan samt behandle alle udstykninger og sammenlægninger ud mod Strandvejen, indtil lokalplanerne er endeligt godkendt.

Sagsfremstilling

14. Dobbeltthus i to etager på Strandvejen i A-område

Sagsnr.: 253-2019-15212 Dok.nr.: 253-2019-115162 *Åbent*

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 17. september 2019:

Ikke til stede: Ingen

Sagen blev udsat til næste udvalgsmøde.

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et dobbeltthus i to etager på ejendommen Magnoliavej 1, 2670 Greve, matrikel nr. 111c, Hundige By, Kildebrønde.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne for A-område i lokalplan nr. 11.47, Strandvejsområdet i Hundige.

Lokalplanen fastsætter i § 3.3, at i område A kan det tillades, at matrikler med skel til vejskel til Strandvejen kan anvendes til tæt-lav bebyggelse i max. 2 etager med en min. grundstørrelse på 400 m² (eksklusiv vej).

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. *at administrationen kan behandle og træffe afgørelse i sagen om byggetilladelse til opførelse af en tæt-lav bebyggelse (dobbeltthus) med to etager på ejendommen Magnoliavej 1.*

2. *at administrationen fremadrettet i lignende sager med en tæt-lav bebyggelse med to etager på matrikler med skel til vejskel til Strandvejen i lokalplanernes "A"-områder, bemyndiges til at behandle og træffe afgørelse om byggetilladelse.*

3. *at administrationen fortsat kan behandle ansøgninger om udstykninger ved Strandvejen og/eller sammenlægning af matrikler på langs af Strandvejen*

Sagsbeskrivelse

Administrationen har den 2. maj 2019 modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af et dobbeltthus i to etager på ejendommen Magnoliavej 1, 2670 Greve, matrikel nr. 111c, Hundige By, Kildebrønde.

Ejendommen har en grundstørrelse på 916 m², heraf vejareal på 116 m². Lokalplan 11.47 fastsætter i § 4.3 at, den enkelte udstykningsgrund til tæt-lav bebyggelse med skel til vejskel til Strandvejen i område "A" og "B" skal min. være på 400 m² (eksklusiv vej). Det ansøgte projekt overholder lokalplanens nævnte bestemmelse, og det er muligt at udstykke ejendommen i to grunde på hver 458 m², heraf 58 m² vej, se vedlagt bilag 2.

Hvis grundejer ønsker at udstykke ejendommen i to matrikler, vil administrationen efterfølgende give tilladelse til udstykning. Såfremt grundejeren måtte ønske at udvide grunden ved at sammenlægge med en del af nabomatriklen langs Strandvejen, vil administrationen ligeledes behandle sagen som ved øvrige matrikulære sager. Administrationen indstiller derfor jf. punkt 3, at administrationen fortsat kan behandle ansøgninger om matrikulære udstykninger ved Strandvejen og/eller sammenlægninger på langs af Strandvejen.

Det ansøgte byggeri har en taghøjde på 6,1 meter og er placeret mindst 5 meter fra skel, se vedlagte bilag 1, 3 og 4. Byggeriet overholder dermed lokalplanens krav om maksimal højde og afstand til skel. Ejendommen ligger i et A-område, hvorfor projektet ikke er i strid med de formulerede påtænkte ændringer af plangrundlaget på Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 13. august punkt 11.

Det ansøgte dobbelthus er på hver 160 m², hvor hver bolig har 84 m² i stueetage og 76 m² i 1.sal. Derudover er der to carporte med integrerede skure på hver 25 m², se vedlagt bilag 1.

Administrationen anbefaler, at der meddeles byggetilladelse til opførelse af en tæt-lav bebyggelse (dobbelthus) med to etager, idet projektet overholder den gældende lokalplan, og ikke er i strid med de hidtidige formulerede påtænkte ændringer til ny lokalplan for området.

Alternativt kan Udvalget vedtage at nedlægge et §14-forbud.

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højest nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplansforslag inden den fastsatte frist udløber, bortfalder forbuddet.

Administrationen anbefaler, at muligheden for at bygge boliger i to etager, i 8,5 meters højde og på en grundstørrelse ned til 400 kvadratmeter ud mod Strandvejen fastholdes. Formålet med at kunne bygge i 2 etager i A området er for at opnå en større variation i byggerierne tæt på Strandvejen. Generelt er der et behov for forskellige boligtyper, for at borgerne kan bo i kommunen hele livet - uanset livssituation. Det kræver et udbud af boliger til alle aldre og en variation af boligtyper, der passer til nye familiemønstre samt flere seniorer og ældre - også i Strandvejsområdet. Behovet for et mere varieret udbud af boliger rummer også muligheden for en mere blandet by samt muligheden for variation i byggerierne tæt på Strandvejen. 2 etagers huse langs Strandvejen har også den fordel, at de i højere grad vil støjdempe de bagvedliggende boliger i "A" områderne.

Hvis Udvalget beslutter, at der ikke skal gives tilladelse til byggeriet, vil ejeren skulle partshøres, inden der kan træffes endelig beslutning om at nedlægge et §14 i sagen. Udvalget vil derfor skulle sende sagen tilbage til administrationen med henblik på at nedlægge et §14 med en begrundelse for hvilken ny ændring Udvalget påtænker, der skal ske i den kommende lokalplan. Administrationen vil umiddelbart efter Udvalgets beslutning sende sagen i partshøring hos ejerne af ejendommen.

Lovgrundlag

Planlovens § 14

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Kommunikation

Hvis Udvalget godkender indstillingen, vil administrationen sende projektet i partshøring hos de naboer, som vurderes at vil blive berørt af byggeriet. Kommer der indsigelser, vil sagen blive forlagt på ny inden der træffes endelig afgørelse.

Bilag

253-2019-107264 Bilag 1 - Situationsplan

253-2019-107265 Bilag 2 - Udstykningsforslag

253-2019-107266 Bilag 3 - Facade vest og syd

253-2019-107267 Bilag 4 - Facade øst og nord

Bilag

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Udstykningsforslag

Bilag 3 - Facade vest og syd

Bilag 4 - Facade øst og nord

Punkt 15: Plejecenter i Tune - Arbejde med placering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. anbefales.

Greve Seniorråds kommentarer, jf. referat fra rådets møde den 7. oktober 2019, blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

15. Plejecenter i Tune - Arbejde med placering

Sagsnr.: 253-2018-13818 Dok.nr.: 253-2019-113171 *Åbent*

Sagsprocedure

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

Resume

Planlægning af et nyt plejecenter ved Tunehallerne har været sat midlertidigt i bero som følge af indsigelser fra Erhvervsstyrelsen i forhold til støjrestriktioner omkring Roskilde Lufthavn. Byrådet har afventet mulighederne i en revideret Fingerplan. Fingerplanen blev godkendt i marts 2019 med en fastholdelse af de hidtidige støjrestriktioner. Efterfølgende dialog med erhvervsministeren og Erhvervsstyrelsen om tolkning af Fingerplanen har ikke åbnet for de ønskede muligheder for et plejecenter ved Tune Stadion. Som følge heraf og af det fortsatte behov for flere plejehjemspladser indstiller administrationen til Byrådet at beslutte, at et nyt alment plejecenter placeres et andet sted end i Tune.

Indstilling

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

- 1. at orienteringen om status på støjrestriktionszonen tages til efterretning*
- 2. at administrationen igangsætter undersøgelse af mulig alternativ placering.*

Sagsbeskrivelse

Den 1. maj 2017 besluttede Byrådet, at der skal opføres et plejecenter med 60 pladser i Tune, og at der gennemføres et udbud blandt interesserede almene boligselskaber om opførelse af byggeriet. Byrådet besluttede desuden den 4. september 2017, at plejecentret i Tune skal opføres på den kommunale grund ved Tune Stadion. Erhvervsstyrelsen gjorde indsigelser imod placeringen i forhold til støjrestriktionerne omkring Roskilde Lufthavn. Planlægning af plejecentret har været sat i bero, indtil der forelå en endelig godkendelse af den reviderede Fingerplan. Fingerplanen endte med at blive godkendt med en fastholdelse af de hidtidige støjrestriktioner. Borgmesteren har været i dialog med erhvervsministeren og administrationen med Erhvervsstyrelsen for at afsøge mulighederne for at fortolke Fingerplanen på en måde, der giver kommunen mulighed for at bygge boliger, plejecenter m.v. inden for den særlige støjrestriktions zone. Af brev fra ministeren af 28. august 2019 efterfulgt af embedsmandsmøde den 6. september mellem styrelsen og de berørte kommuner fremgår det, at det p.t. ikke er muligt at planlægge et plejecenter på arealet ved Tune Stadion. Der skal først foreligge en revideret støjzone i Fingerplanen. Dette kommer ikke til at ske, før udviklingsplanerne for Kastrup Lufthavn og dermed også Roskilde Lufthavn foreligger. Der er ikke meldt en tidsplan ud for dette, men forventningen er, at det kan tage flere år, før planerne er klar. Administrationen anbefaler, at udvalget tager orienteringen om status for støjrestriktionszonen til efterretning.

Området ved boldbanen bag Tune Skole, Lunden, er en mulig alternativ placering for et plejehjem i Tune. I marts 2018 blev der givet dispensation fra skovbyggelinje ved Lundegårdshæget i Tune til at opføre et plejecenter på ca. 60 boliger. Området ligger uden for den særlige støjrestriktions zone. Vurderingen er dog bl.a., at placeringen vil påvirke trafiksikkerhed og tryghed i området i negativ retning, da kørende færdsel til og fra plejecentret vil skulle krydse flere større stisystemer. Derudover vil udearealerne ved Lunden blive reduceret markant. Placeringen kan derfor ikke anbefales. Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes indenfor tre år. Denne kan dog formentlig generhverves ved fornyet ansøgning.

Status på behov for plejeboliger

Analysen af fremtidens behov for pleje- og ældreboliger i Greve Kommune angiver, at behovet stiger markant frem mod 2029, som er prognosens slutår. Det nuværende antal plejeboligpladser i Greve Kommune er 308. Ud fra prognosen vil kommunen de kommende år mangle følgende antal plejeboliger:

2021: 42
2023: 73
2025: 113
2027: 134
2029: 161

Det skal bemærkes, at prognosens tal bygger på den mest optimistiske vurdering af behovet for plejeboliger. De opgjorte tal skal således betragtes som det antal boliger, kommunen som minimum skal forvente at få behov for. Prognosens usikkerhed bliver større, jo tættere man kommer dens slutår.

Greve Kommune skal overholde den lovbestemte plejeboliggaranti, og der er derfor brug for at opføre et nyt plejecenter. Plejeboliggarantien skal sikre, at borgere, der visiteres til en plejebolig, får en bolig anvist indenfor to måneder fra datoen for visitationen.

Byrådet har besluttet, at der skal opføres et friplejehjem uden anvisningsret i Hundige Øst. Arealet i Hundige Øst er i udbud til midten af oktober 2019. Det er derfor p.t. usikkert, hvor mange boliger der opføres i friplejehjemmet, og der er ingen garanti for, at alle pladser går til Greve borgere. Boligantallet vil have indflydelse på, hvor mange plejeboliger kommunen selv skal etablere, for at plejeboliggarantien kan overholdes.

Af følgende tabel fremgår det, hvor mange plejeboliger kommunen selv skal etablere, hvis der opføres et friplejehjem med hhv. 60, 75 eller 90 boliger til ibrugtagning sommeren 2023. Det antages i beregningen, at alle pladser i friplejehjemmet bebos af Greve borgere.

Friplejehjem	2023	2025	2027	2029
60 boliger	13	60	74	101
75 boliger	-2*	38	59	86
90 boliger	-17*	23	44	71

**Minus er lig med overkapacitet*

Som det fremgår af tabellen, skal der stå et nyt plejecenter med 60 boliger klar i 2025. 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.

Det tager ca. 4-5 år fra Byrådet beslutter en placering og indleder planlægning af et alment plejecenter, til byggeriet kan tages i brug. I lyset af, at der kan gå flere år, før planerne for Kastrup og Roskilde Lufthavne bliver meldt ud, anbefaler administrationen, at Byrådet beslutter, at administrationen kan igangsætte en undersøgelse af andre mulige placeringer for at sikre, at et plejecenter kan stå klar i 2025. Når Byrådet har taget stilling til dette, vil administrationen fremlægge en sag med alternative placeringsmuligheder.

Lovgrundlag

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

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med beslutningen om at opføre et plejecenter med 60 almene plejeboliger har Byrådet afsat penge på budgettet til dette. I lyset af forsinkelse af byggeriet er udgifterne i budgetforslag 2020-2023 placeret således på investeringsoversigten:

- Forundersøgelser/forberedelse og gennemførelse af udbud blandt almene boligselskaber med 1 mio. kr. pr. år i 2020 og 2021
- Deponeringsudgifter for servicearealer med 20 mio. kr. i 2022 og 34 mio. kr. i 2023.
- Der er reserveret 30 mio. kr. af kommunens opbyggede likviditet til brug for deponeringsudgifterne. I budgetoplæg 2020 er disse forventet 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.

Kommunikation

Tuneudvalget vil have denne sagsfremstilling på udvalgets møde den 30. oktober, og Tuneudvalgets drøftelser vil efterfølgende blive fremlagt for Social-, Sundheds- og Psykiatriudvalget på møde den 18. november 2019 og Plan- og Udviklingsudvalget på møde den 19. november 2019.

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 fremlægger sag med alternative placeringsmuligheder med henblik på valg af placering i januar møderækken 2020 sammen med et forslag til hovedtidsplan for forløbet.

Bilag

253-2019- 113400	Erhvervsministersvar af 28.08.19 til Pernille Beckmann om støj i Tune
---------------------	--

Bilag

Erhvervsministersvar af 28.08.19 til Pernille Beckmann om støj i Tune

Punkt 16: Ophør af annoncering i Sydkysten om afgørelser, høringer mv.

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Kan ikke anbefales, idet udvalget mener, at der er flere, der gør brug af annonceringen, og vi på denne måde sikrer, at vi kommer bredt ud. Udvalget vil gerne se sagen igen om tre år.

Sagsfremstilling

16. Ophør af annoncering i Sydkysten om afgørelser, høringer mv.

Sagsnr.: 253-2019-17770 Dok.nr.: 253-2019-70474 *Åbent*

Sagsprocedure

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

Resume

Administrationen ændrer annoncering af blandt andet kommunens fysiske planer efter planloven samt påbud, tilladelser, afgørelser, høringer m.v. efter planloven, miljøbeskyttelsesloven og naturbeskyttelsesloven således, at offentliggørelse (der ikke sker direkte til de berørte) udelukkende sker digitalt på bl.a. kommunens hjemmeside.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller at orienteringen tages til efterretning, og at der meddeles tillægsbevilling til mindreforbruget på 0,060 mio. kr. i annonceudgifter for 2019 og overslagsårene, som tilfalder kassen.

Sagsbeskrivelse

Administrationen benytter sig i dag af at annoncere i avisen Sydkysten, der bliver omdelt til bl.a. husstande og virksomheder i Greve Kommune. Det drejer sig bl.a. om:

- Planer og afgørelser efter planloven såsom kommuneplan, lokalplaner og landzonetilladelser.
- Afgørelser og offentliggørelse af sektorplaner efter miljøbeskyttelsesloven, naturbeskyttelsesloven, miljøvurderingsloven, vandløbsloven, vandforsyningsloven mv.
- Afgørelser mv. efter vejlovgivning, herunder ekspropriation.

Siden 1. januar 2012 har planloven indeholdt mulighed for udelukkende digital annoncering ved offentliggørelse af planer og afgørelser. Det er administrationens vurdering, at denne mulighed nu kan udnyttes, da borgere og virksomheder i langt højere grad nu er digitalt orienterede end for 7 år siden.

I forhold til planområdet kan man desuden se fx kommuneplan, temaplaner og lokalplaner på Plandata.dk. Plandata.dk administreres af Erhvervsstyrelsen og er et digitalt register for fysisk planlægning i Danmark. Formålet er at sikre, at plandata er entydige og digitalt tilgængelige for alle. Her gives der også adgang til andre relaterede digitale oplysninger såsom spildevands- og varmeplanlægning samt landzonetilladelser.

Tilsvarende er lovgivningen på miljøområdet blevet ændret således, at pligten til offentliggørelse af afgørelser og sektorplaner udelukkende kan ske digitalt via kommunens hjemmeside. Oplysninger om kommunens tilsyn og godkendelser efter miljøbeskyttelsesloven offentliggøres endvidere på Miljøstyrelsen hjemmeside om Digital MiljøAdministration dma.mst.dk. Borgere og virksomheder kan abonnere på afgørelser efter miljø- og planloven via kommunens hjemmeside.

Det skal bemærkes, at berørte parter fortsat vil blive hørt direkte og/eller orienteret jf. aktuel lovgivning.

Lovgrundlag

Planloven og lovgivningen på miljøområdet indeholder regler om, at offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt.

Økonomiske konsekvens

Der opnås en mindredrift på annonceudgifter på 0,060 mio. kr. pr. år ved ikke at annoncere i avisen Sydkysten, som indstilles tilfalder kassen.

Kommunikation

Administrationen vil efterfølgende indrykke en annonce i Sydkysten om den ændrede annonceringspraksis - og med anvisning af, hvor der kan hentes oplysninger på kommunens hjemmeside samt på Plandata.dk og på dma.mst.dk.

Tidsplan

Ikrafttrædelse vil ske umiddelbart efter byrådets orientering.

Punkt 17: Byggesagsgebyrer 2020

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

2. Orienteringen blev taget til efterretning.

Udvalget ønsker en sag der belyser andelen af den skattefinansierede og den gebyrfinansierede del af byggesagsbehandlingen.

Sagsfremstilling

17. Byggesagsgebyrer 2020

Sagsnr.: 253-2019-17717 Dok.nr.: 253-2019-101814 *Åbent*

Sagsprocedure

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

Resume

Kommunerne kan, i henhold til Byggeloven, vælge at opkræve gebyrer for tilladelser efter Bygningsreglementet. Gebyrer kan opkræves efter forbrugt tid til sagsbehandlingen eller som fast gebyr på 1.048 kr. pr. byggesag eller den enkelte kommune kan vælge ikke at opkræve gebyrer.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget,

1. at der fortsat i 2019 opkræves gebyr for byggesager, herunder:

- a) at gebyrer for 2020 fastsættes til 706 kr. pr. time for alle typer af byggesager.*
- b) at instruks jf. bilag 1 for opkrævning af byggesagsgebyrer 2020 godkendes*

Center for Teknik & Miljø indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget

2. at orienteringen tages til efterretning

Sagsbeskrivelse

I 2019 opkræves der 659 kr. pr. time for alle typer af byggesager. Det svarer til den estimerede udgift pr. time til byggesagsomkostninger i 2017.

For 2020 foreslås et gebyr på 706 kr. pr. time svarende til den beregnede udgift til byggesagsomkostninger pr. time i 2018, jf. bilag 2. Timeprisen stiger primært som følge af øgede it-udgifter.

Ifølge Bygningsreglement 2018's Vejledning om gebyr for kommunens sagsbehandling på byggesagsområdet, må gebyrindtægterne ikke overstige de omkostninger kommunen har i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der må kun opkræves gebyrer i relation til byggeloven. Der må således ikke opkræves gebyr for behandling af dispensationsansøgninger vedrørende lokalplaner samt landzonetilladelser. Gebyrer opkræves i henhold til "Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer for 2020", fremgår af bilag 1.

Frem for at opkræve byggesagsgebyrer i form af en timepris, kan det alternativt vælges at opkræve et fast beløb på maksimalt 1.048 kr. pr. byggesag. Administrationen vurderer, at denne mulighed ikke er relevant, idet indtægten i så fald ikke vil dække de reelle udgifter til sagsbehandlingen som da i højere grad skal skattefinansieres. Der er desuden mulighed for ikke at opkræve gebyrer for byggesagsbehandlingen. Denne model kan af samme årsag heller ikke anbefales. Administrationen anbefaler, at der som hidtil, opkræves et gebyr som svarer til den udgift kommunen har pr. time til sagsbehandlingen. Beregning af maksimal timepris for byggesagsbehandling fremgår af bilag 2.

Kommunerne kan vælge at skattefinansiere byggesagsbehandlingen helt eller delvist. Som alternativ til at lade byggesagsgebyret stige kan man derfor i stedet øge skattefinansieringen med ca. 100.000 kr. om året.

I henhold til Bygningsreglement 2018's Vejledning om gebyr for kommunens sagsbehandling på byggesagsområdet, skal der udarbejdes en intern instruktion i kommunen, som beskriver hvordan gebyrordningen håndteres. Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer 2020 fremgår af bilag 1. Instruksen følger den vejledning, der er udarbejdet fra styrelsen på området.

Lovgrundlag

Byggelovens § 28, Bygningsreglement 2018 § 39.

Økonomiske konsekvenser

I 2019 forventes pt. en gebyrindtægt på 1,1 - 1,2 mio. kr., og der er budgetteret med en indtægt på 1,4 mio. kr. Historisk har indtægtsbudgettet dog været for højt. I 2018 blev området bevilget en tillægsbevilling på 0,4 mio. kr. i Budgetopfølgning 2/2018, og det korrigerede budget blev således nedskrevet fra 1,4 mio. kr. til 1,0 mio. kr. Regnskabsresultatet for gebyrindtægter endte på 0,8 mio. kr. i 2018.

Den øgede gebyrindtægt fra 2018 til 2019 tilskrives en øget indsats for at nedbringe byggesagsbehandlingstiden. Det kræver dog en øget bemanning at nedbringe byggesagsbehandlingstiden og administrationen vil derfor på sigt arbejde for at få en sammenhæng mellem indtægter på byggesagsgebyrerne og lønbudgettet til byggesagsbehandlere.

Kommunikation

De vedtagne takster vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Bilag

253-2019-101968 Bilag 1. Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer 2020.

253-2019-101969 Bilag 2. Beregning af timepris for byggesagsbehandling 2020

Bilag

Bilag 1. Instruks for opkrævning af byggesagsgebyrer 2020.

Bilag 2. Beregning af timepris for byggesagsbehandling 2020

Punkt 18: Huskeliste og orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

18. Huskeliste og orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-33712 Dok.nr.: 253-2019-115152 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

I sagen gives et kort overblik over administrationens orienteringspunkter, og hvis der er emner på udvalgets huskeliste, vil den blive vedlagt som bilag.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Punkt 19: Orientering fra formanden/gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

19. Orientering fra formanden/gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2017-26557 Dok.nr.: 253-2019-115154 *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 20: Plan- og Udviklingsudvalget - Kalender 2019

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 8. oktober 2019:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

20. Plan- og Udviklingsudvalget - Kalender 2019

Sagsnr.: 253-2018-33713 Dok.nr.: 253-2019-115155 *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.

Aktiviteter i 2019	Dato	Kl.
Februar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	26. februar 2019	16.30
April		
Temamøde med deltagelse fra det rådgivende udvalg om Hundige Øst, Byudviklingsprojekt	2. april 2019	16.30-17.00
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	2. april 2019	16.30
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	30. april 2019	16.30
Maj		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	28. maj 2019	16.30
Møde med Tuneudvalget	28. maj 2019	16.30
August		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	13. august 2019	16.30
September		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	17. september 2019	16.30
Oktober		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	8. oktober 2019	16.30

November		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	19. november 2019	16.30