

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 22-03-2021

Mødedato	Mandag d. 22. marts 2021 kl. 16:15
Mødested	Greve Idrætscenter (GIC)
Mødedeltagere	Torben Hoffmann, Mehmet Zeki Dogru, John T. Olsen, Marc Genning, Mortan Martinsson

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og en ny busterminal ved Hundige	4
Forslag til Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje.....	8
Underskriftsark.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for ekstraordinært møde den 22. marts 2021.

Indstilling

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

Punkt 2: Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og en ny busterminal ved Hundige Station

21-001009

Beslutning

1.-2. anbefales.

Imod stemte (Ø) med bemærkning om at Enhedslisten stemmer imod, da midlertidige busterminal ikke er optimalt. Enhedslisten ønsker også skyggerapport, hvor (Ø) ønsker om det skader for borgers daglig lys der bor rundt omkring. (Ø) ønsker også, at høringssvar er længere end 8 uger, gerne op til 12 uger, da man skal forholde sig til mange punkter.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede 27. april 2020 at sende Hundige Strandby (tidligere kaldet Hundige Øst) i udbud. I august 2020 blev der valgt en byder for arealet ved Hundige Station. Den valgte byder vil opføre etagebebyggelse med ca. 284 boliger i varierende størrelser. Dette kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 forelægges udvalg og Byråd i en særskilt sag. Lokalplan nr. 11.55 forelægges med henblik på, at forslaget godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station inkl. miljøvurdering (jf. bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.*
- 2. at forslag til Udbygningsaftale (bilag 3) til en fodgængerovergang over Hundige Stationsvej godkendes og sendes med lokalplanen i otte ugers offentlig høring.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 27. april 2020 udbudsvilkårene for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt arealet ved Hundige Station som Lokalplan nr. 11.55 omhandler.

Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med et salg af kommunale arealer. Ved Hundige Station (tidligere Delområde A) ønskes mulighed for at opføre en etagebebyggelse med ca. 284 boliger samt at placere den eksisterende busholdeplads på en del af det samlede areal. Byggeriet kræver en ny lokalplan, da området i de eksisterende lokalplaner er udlagt til "Blandet bolig og erhverv, Centerformål og Boligformål", hvor der ikke er tilstrækkelig med byggemuligheder.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 (se særskilt sag) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.55 kan ændre områdets anvendelse til "Boligformål" med mulighed for etageboliger og "Tekniske anlæg og trafik anlæg" såsom busterminal med mulighed for at etablere maksimum 350 m² detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-togstation.

Gældende plangrundlag

Området (matrikel nr. 7000aa, Hundige By, Kildebrønde og en del af matrikel nr. 7000æ, Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af tre lokalplaner. Lokalplan nr. 11.02 for del af Hundige Center fra 1981, Lokalplan nr. 11.29 for boligbebyggelsen Søjlegården i Hundige fra 1992 og Lokalplan 11.40 for Hundige Storcenter, Center 2, 3 og randbebyggelse fra 2005. Se lokalplanernes afgrænsninger på Bilag 1 Kort med eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 11.02 gælder for en del af Waves og parkeringsarealerne omkring varmecentralen samt arealet under gangbroen fra stationen til Portalen samt Hundige Station. For lokalplanen gælder maksimalt 880 etagemeter inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning. Derudover er der ingen bestemmelser for delområdet.

Lokalplan nr. 11.29 gælder for det meste af arealet nord for gangbroen samt boligbebyggelsen Søjlegården. For lokalplanen gælder en bebyggelsesprocent på 35 for området som hele og et etageantal på maksimum 3.

Lokalplan nr. 11.40 gælder for en del af Waves, Hundige Centervej og arealet syd for gangbroen. Lokalplanen udlægger ikke areal til bebyggelse inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning.

De tre lokalplaner ophæves alle for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.55 bliver gældende.

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har et areal på ca. 17.500 m² og er afgrænset af Hundige Stationsvej mod vest og Hundige Station og banegrav mod øst. Mod syd grænser arealet op imod Hundige Centervej og en rundkørsel. Grunden mod nord er bebygget med etageboliger.

I forbindelse med den nye busterminal er det muligt, at lokalplanaafgrænsningen og ligeledes kommuneplanrammen skal udvides, alt efter hvilket forslag der bliver valgt til videre bearbejdning (jf. særskilt sag om ny busterminal), så de to afgrænsninger stemmer overens med projektområdet. Planerne vil blive tilpasset beslutningen i parallel sag om busterminalens nærmere indretning, inden de sendes i høring.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

Administrationen har nedenfor fremhævet nogle af de væsentligste forhold, som lokalplanforslaget regulerer.

Lokalplansforslaget sikrer bl.a.:

- Mulighed for opførelse af etageboliger som en vinklet bebyggelse med varierende antal etager (5-6 etager) i henhold til krav i udbud. Der stilles krav til materialevalg ligeledes på baggrund af krav i udbuddet, så facader overvejende udføres i teglsten med tekstur i changerende lyse jordfarver. Byggeriet opføres med altaner primært mod øst, der bryder facaden op.
- Mulighed for maksimalt at bygge op til 6 etager samt underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende i en maksimal bygningshøjde på 25 meter målt fra kote 5,5 meter. Eksisterende bygninger med Portalens midterbue har en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter.
- Parkeringsnormen for etageboliger/serviceerhverv er 1 parkeringsplads per 100 m² etagearealareal. Desuden skal 1 parkeringsplads pr. 20 parkeringspladser som minimum indrettes til handicapparkering. Da parkeringspladserne i lokalplanen er ulige fordelt på delområde A og C (jf. kortbilag 2 i lokalplanen) er der i lokalplanen beskrevet, at kommunalbestyrelsen kan forlange, at etableringen af og brugsretten til parkeringspladser sikres ved tinglysning af servitut.
- Krav til udformning af boligbebyggelsens fælles friarealer.
- Krav til belysning og udformning af busterminal og det tilhørende byrum med fokus på tryghed.
- Parkeringskravet til busterminalen er minimum 4 busholdepladser samt minimum 2 parkeringspladser til busser, der ikke er i drift. Derudover skal der anlægges minimum 6 parkeringspladser til korttidsparkering, hvoraf 1 er til handicapparkering samt 2 parkeringspladser til taxi.
- God adgang til og fra og igennem området (boligerne og busterminalen), både for passagerer, cyklister og andre forbipasserende.
- I forbindelse med lokalplanprocessen har bygherre ønsket en udbygningsaftale om at anlægge et fodgængerfelt, der krydser Hundige Stationsvej og dermed forbinder de kommende boliger i terræn til Waves, Portalen og resten af området vest for Hundige Stationsvej. Se nærmere i bilag 3, 3.2 og 3.3

Som det kan ses af lokalplanens Kortbilag 2 (jf. bilag 2), ligger byggefeltene centreret i lokalplanområdet med nogenlunde samme afstand til Hundige Stationsvej og stationen med baneterrænet. De nærmeste eksisterende boliger ligger ca. 100 meter væk fra den kommende bebyggelse.

Mod nord er der en afstand på ca. 130 meter til Søjlegården. Mod øst, vest og syd er der en afstand på ca. 100 meter over til det tætteste eksisterende boligbyggeri. Det tætteste boligbyggeri ligger i Gersagerparken. Byggeriet i Gersagerparken har sine facader i en sydøstlig retning parallelt med lokalplanområdet, så administrationen vurderer ikke, at det vil give indbliksgener for begge bebyggelser. Derudover vurderes det også, at afstanden på ca. 100 meter er relativ stor i forhold til netop indbliksgener.

Den mulige fremtidige bebyggelse adskiller sig væsentligt i bygningshøjden med maksimalt 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 25 meter fra det eksisterende plangrundlag, da den maksimale bygningshøjde i den eksisterende lokalplan er på 15 meter. Den omkringliggende bebyggelse består hovedsageligt af etagebyggeri i 2-6 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter.

Miljøvurdering

Administrationen har vurderet, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (L12225 af 25. oktober 2018) skal foretages en miljøvurdering af planen, da det vurderes, at projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

På grundlag af miljøvurderingerne vurderes det samlet set, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 og Lokalplan nr. 11.55 vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet for emnet 'Landskab - visuelle forhold i nærzonen'. For de øvrige miljøpåvirkninger (Befolkning og menneskers sundhed og Klima), der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er mindre, uvæsentlige eller ikke tilstede.

Under punkt 1.2.2 'Landskab (Visuelle forhold)' i Miljørapporten beskrives projektets påvirkninger, som at byggeriet med sine maksimum 25 meter i nærområdet (nærzonen) vil have en stor visuel påvirkning på grund af den væsentlige øgede højde i forhold til de 15 meter der i dag gives mulighed for i kommuneplanen. Konklusionen i rapporten er, at selvom boligbebyggelsen har en stor visuel påvirkning på nærområdet, så betragtes det kun som en moderat vedvarende påvirkning, idet bebyggelsen bliver opført i et tæt bebygget område. Derimod forventes der ingen visuel påvirkning på fjernzonen (de kystnære dele af byzonen).

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, som skal bidrage til, at byggeriet visuelt tilpasses det eksisterende tæt bebyggede bymiljø, med sine forholdsvist høje bygninger og store bygningsvolumener der rummer boliger, erhverv og service, som forventet på en central stationsnær bebyggelse.

På baggrund af at lokalplanen har indarbejdet tiltag til at minimere miljøpåvirkningerne såsom bestemmelser om bygningshøjde og krav til skrånende tagflader, vil der ikke skulle iværksættes overvågning af projektet.

Planstrategi 2019

Lokalplanforslagets formål med at muliggøre opførelse af boligbyggeri med varierende boligstørrelser understøtter pejlemærket "En by til det gode liv - hele livet" i Planstrategi 2019, hvor Greve Kommune frem mod 2030 har fokus på at imødekomme det stigende behov for mindre boliger til den forventede større gruppe af ældre mennesker, der vil sælge deres parcelhus og flytte ind i noget mindre inden for kommunen. Samtidig har planstrategien også følgende pejlemærke "Den blandede, trygge by med plads til forskellighed", som bliver fulgt op i lokalplanen med krav om tryghedsskabende foranstaltninger i forbindelse med brugen af busterminal såsom krav om belysning og et gennemskueligt design af arealet. Dette gælder også i mødet mellem boligbebyggelse og det offentlige rum, hvor der er indarbejdet krav om en adskillelse i form af et niveauspring, samtidig med at der er krav om belysning og til beplantning inde på selve friarealet til boligerne.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget muliggør etageboliger og busterminal på grunden og dermed et salg af Greve Kommunes arealer, hvis det bliver endeligt vedtaget.

Kommunikation

Der etableres en hjemmeside, hvor interesserede kan følge med i byudviklingen af Hundige Strandby.

Høringen af forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis. Lokalplanforslaget skal efter Byrådets godkendelse i otte ugers offentlig høring.

Lokalplanen gælder for et mindre geografisk område, hvor det muliggøres at opføre ny bebyggelse med tilhørende parkering og fælles friareal samt en ny busterminal med tilhørende byrum. Det vurderes, at lokalplanen kan have offentlighedens interesse.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at en høringsperiode på otte uger vil være passende til, at borgere mv. kan nå at sætte sig ind i lokalplanforslaget med tilhørende miljørapport og udbygningsaftale og fremkomme med deres synspunkter.

Tidsplan

- Godkendelse af forslag til Lokalplan nr. 11.55 på Byrådets møde 22. marts 2021.
- Offentlig høring af forslag til Lokalplan nr. 11.54 gennemføres ultimo marts 2021 til medio maj 2021 sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1.
- Politisk behandling af endeligt Lokalplan nr. 11.55 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i juni 2021.
- Offentliggørelse af endelig Lokalplan nr. 11.55 forventes ultimo juni 2021 sammen med Kommuneplantillæg nr. 6.1.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan

Bilag

Bilag 1_Kort med eksisterende lokalplaner_

Bilag 2_Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved hundige Station

Bilag 3_Udkast til udbygningsaftale - Strandby Høje

Bilag 3.2_Tegning til udbygningsaftalen for Strandby Høje i Hundige

Bilag 3.3_Beskrivelse til udbygningsaftalen for Strandby Høje i Hundige

Punkt 3: Forslag til Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje

21-001063

Beslutning

Anbefales.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Greve Kommune har gennemført en forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 for hele Hundige Øst (nu navngivet Hundige Strandby). Det er sket i perioden fra 14. oktober til 11. november 2020. Forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 er gennemført, da Byrådets ønskede byudvikling af Hundige Strandby kræver større ændringer af de aktuelle rammer i den gældende kommuneplan. Forhøring efterfølges af det egentlige kommuneplantillæg til rammerne.

Kommuneplantillæg til Hundige Strandby deles op i 3 områder. Nærværende Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje (tidligere Delområde A), og om nogle måneder fremlægges Kommuneplantillæg nr. 6.2 (tidligere Delområde BC) for Strandby Have og Kommuneplantillæg nr. 6.3 (tidligere Delområde D) for Strandby Huse.

Kommuneplantillæg nr. 6.1 forelægges udvalg og Byråd med henblik på, at forslaget godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje (jf. bilag 2) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune har gennemført udbud af arealer i "Hundige Strandby" i løbet af sommeren 2020. I byrådsbeslutning af 27. april 2020, om udbud af Hundige Strandby, var der angivet tidsplan for myndighedsbehandling, herunder forhøring af Kommuneplantillæg i oktober/november 2020 i 4 uger.

En forhøring er, jf. planloven, en ekstra høring for at indkalde forslag og idéer til en større ændring af kommuneplanen. Forhøring går forud for den egentlige høring af de konkrete ændringer af kommuneplanen i kommuneplantillægget.

Forhøring af kommuneplanændring for Hundige Strandby (Kommuneplantillæg nr. 6)

I forslagsperioden er der indkommet 3 forslag rettidigt og 1 forslag efter udløb af fristen.

Hovedindholdet i de rettidigt indsendte forslag er følgende:

- Arealer ønskes anvendt til boliger for seniorer og ældre, dels som et "Bovieran-byggeri", dels for at understøtte en større mobilitet i parcelhusområderne i Greve. Boviran-byggeri er bofællesskab for seniorer bygget op omkring et glasoverdækket fællesareal.
- Bekymring for reduceret parkeringsnorm for biler samt flytning af pendlerparkeringen over på taget af Waves. De ellers gode kollektive trafikforbindelser på Hundige Station vil ikke blive tilstrækkeligt tilgængelige, herunder for seniorer og ældre. Desuden ønskes norm for cykelparkering, der også dækker den kollektive trafik ved Hundige Station.

Alle 4 indkomne forslag findes i deres fulde ordlyd i bilag 1 sammen med en kommentering af de 3 rettidigt indkomne forslag. Forslagene kan helt eller delvist imødekommes. Der bliver mulighed for boliger til seniorer og i øvrigt alle aldre af borgere, dog ikke omkring et fælles glasoverdækket areal. Parkeringsnormen er søgt reduceret, da boligerne kommer til at være placeret tæt op ad gode kollektive trafikforbindelser. Dermed kan udearealer i højere grad udnyttes til friarealer. Cykelparkeringsnorm bliver en del af lokalplanen, og cykelparkering til stationen tænkes ind i selve projektet for busterminalen.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje.

Med denne kommuneplanændring for Strandby Høje, Kommuneplantillæg nr. 6.1 (se bilag 2), bliver der mulighed for at opføre et boligbyggeri med varierede lejlighedsstørrelser for alle aldre. Tæt på kollektiv trafik, indkøbsmuligheder og grønne områder i Hundige Parken og strandområderne langs Køge Bugt. Pendlerparkering flyttes til taget af Waves, dvs. bibeholdes i nærheden af stationen kun med lidt længere afstand til station. Busterminalfunktionen opretholdes internt på arealet, men centrerer i området med kort adgang til S-tog perroner og cykelparkering.

I forbindelse med den nye busterminal er det muligt, at lokalplanafgrænsningen og ligeledes kommuneplanrammen skal udvides, alt efter hvilket forslag der bliver valgt til videre bearbejdning (jf. særskilt sag om ny busterminal), så de to afgrænsninger stemmer overens med projektområdet. Planerne vil blive tilpasset beslutningen i parallel sag om busterminalens nærmere indretning inden de sendes i høring.

Kommuneplantillægget indeholder konkret udlæg af området til etageboliger og trafikterminal, med mulighed for detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-tog station, herunder chaufførlokaler, cykelværksted, kiosk, cafe etc. på tilsammen 350 m². Der bliver en bebyggelsesprocent på 150 for området som helhed, mulighed for byggeri i 6 etager og med underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende. Byggeriet må højst være 25 m højt. Desuden er der en parkeringsnorm for biler på 1 pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m².

Det skal bemærkes, at afgrænsningen af rammeområdet i forhøring til Kommuneplantillæg nr. 6, for så vidt angår Delområde A, svarer til det udbudte areal. I Kommuneplantillæg nr. 6.1 er afgrænsningen af rammeområdet udvidet lidt, da der er ønske om at tilkøbe yderligere areal til det udbudte område og der er medtaget yderligere kommunale arealer i tilknytning til området.

Miljøvurderingen er udført samlet af både Kommuneplantillæg nr. 6.1 og Lokalplan 11.55. Miljøvurdering er vedlagt sagen om forslag til Lokalplan 11.55, som forelægges parallelt med denne sag.

Lovgrundlag

En forhøring af et kommuneplantillæg er nødvendig jf. Planlovens § 23c, når der skal planlægges for ændringer, som ikke har været nævnt i en Planstrategi. En forhøring efterfølges af et forslag til kommuneplantillæg, som kan udsendes i høring samtidig med forslag til lokalplaner.

Økonomiske konsekvenser

I udbudssagen er der redegjort for de økonomiske forhold ved udbud af arealerne og herunder afledte økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje vil blive udsendt i høring i 8 uger parallelt med Lokalplan for Strandby Høje samt den fælles Miljøvurdering.

Tidsplan

- Offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 gennemføres ultimo marts 2021 til medio maj 2021 sammen med forslag til Lokalplan 11.55 for Hundige Høje.
- Politisk behandling af det endelige Kommuneplantillæg nr. 6.1 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i juni 2021.
- Offentliggørelse af det endelige kommuneplantillæg nr. 6.1 forventes ultimo juni 2021 sammen med Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan.

Bilag

Bilag1, Høringsskema til Forhøring på Kommuneplantillæg nr.6.

Bilag 2, Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 (18.02.2021)

Punkt 4: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.