

REFERAT Plan- og Tryghedsudvalget d. 20-06-2022

Mødedato Mandag d. 20. juni 2022 kl. 14:10

Mødested Biblioteket

Mødedeltagere Per Lund Sørensen, John T. Olsen, Torben Hoffmann, Hans-Jørgen
Kirstein, Marc Genning, Mehmet Zeki Dogru, Claus Dyremose

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til kommuneplantillæg 9 og Lokalplan 14.54 for Tværhøjgård etape 3.....	4
Boliger til ukrainske flygtninge.....	7
Underskriftsark.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

22-003654

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for ekstraordinært møde den 20. juni 2022.

Indstilling

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

Punkt 2: Forslag til kommuneplantillæg 9 og Lokalplan 14.54 for Tværhøjgård etape 3

20-075304K

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Plan- og Tryghedsudvalget besluttede på mødet den 26. april 2022, at det endelige forslag til Kommuneplantillæg og Lokalplan for Tværhøjgård etape 3 ikke kan godkendes. I forlængelse heraf besluttede udvalget på mødet den 31. maj at fastholde kommuneplanens retningslinjer om grundstørrelser på 700 m² for parcelhuse og 400 m² for rækkehuse, men ved rækkehusene kan 150 m² tillades placeret i bakkevolden, da denne har en stor rekreativ værdi for området.

På denne baggrund forelægges et nyt forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 og forslag til Lokalplan nr. 14.54 til godkendelse med henblik på, at forslaget sendes i ny offentlig høring i otte uger.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg 9, Lokalplan 14.54 samt miljørapport for Byudvikling for Tværhøjgård etape 3 (bilag 1, 2 og 3) godkendes og sendes i ny offentlig høring i otte uger.

Sagsbeskrivelse

Den 26. april 2022 besluttede Plan- og Tryghedsudvalget, at det endelige forslag til Kommuneplantillæg og Lokalplan for Tværhøjgård etape 3 ikke kan godkendes.

Den 31. maj 2022 præsenterede Casa Nord et nyt projekt med 44 parcelhusgrunde og 130 rækkehuse for Plan- og Tryghedsudvalget. Udvalget besluttede at fastholde kommuneplanens retningslinjer om grundstørrelser på 700 m² for parcelhuse og 400 m² for rækkehuse, men ved rækkehusene kan 150 m² tillades placeret i bakkevolden, da denne har en stor rekreativ værdi for området.

Efterfølgende har Casa Nord i samarbejde med administrationen udarbejdet et nyt forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 og forslag til Lokalplan nr. 14.54 samt miljørapport for Byudvikling for Tværhøjgård etape 3 (bilag 1, 2 og 3) - med henblik på godkendelse og efterfølgende offentlig høring i otte uger.

Gældende plangrundlag

For lokalplanområdet gælder i dag rammebestemmelse 2B2 i Kommuneplan 2017-2029, hvor området er udlagt til blandet boligområde med boliger, offentlige formål som mindre institutioner og tekniske anlæg. Kommuneplanrammen muliggør byggeri med en maks. bebyggelsesprocent på 45% af den enkelte ejendom, en max. bygningshøjde på 10,5 m. og et max. etageantal på 2½ etager.

I den gældende kommuneplan er minimumgrundstørrelsen for parcelhuse på 700 m² og for rækkehuse på 400 m².

Den gældende kommuneplanramme giver ikke mulighed for etablering af det støjafskærmende bakkelandskab samt grundstørrelser på 250 m² for rækkehuse. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 9. Herudover præciseres bebyggelsesprocenten, bebyggelseshøjden og etageantallet reduceres.

Nye planforslag

I sagen skal udvalget tage stilling til godkendelse af kommuneplantillæg og lokalplan, som muliggør:

- Opførelse af et bakkelandskab / støjvold.
- Opførelse af op til 41 parcelhusgrunde (foruden den eksisterende bolig på Skovbo Alle 6) på grunde på min. 700 m².

- Opførelse af op til 97 rækkehuse med en mindstegrundstørrelse på 400 m² inkl. andel i fælles friarealer. Den enkelte grund skal for andel i friarealer udgøre min. 250 m².

Samlet giver forslaget mulighed for i alt op til 138 nye boliger (41 parcelhuse og 97 rækkehuse).

I forslaget præsenteret på mødet den 31. maj 2022 kunne der bygges op til 174 boliger (44 parcelhuse og 130 rækkehuse). I lokalplanforslaget fra 26. april kunne der samlet bygges op til 273 boliger (her var der også mulighed for etageboliger).

Område A til Parcelhuse

- Mulighed for opførelse af op til 41 parcelhusgrunde (foruden den eksisterende bolig på Skovbo Alle 6), med en grundstørrelse på min. 700 m².
- Det er kun muligt at opføre parcelhuse i 1½ etager i hele område A, i en højde af max. 8,5 m. Dog er der mulighed for på de fem grunde der ligger med skel mod stien og det åbne land (mod nord), at opføre parcelhuse i op til max. 2 etager, med en max. bygningshøjde på 8,5 m. Dette er for at give mulighed for at markere kanten sammen med rækkehuse, samt give udsigt mod det åbne landskab.
- Nyt byggeri, som støder op til matrikel 13k, Greve By (den eksisterende ejendom Skovbo Alle 6) skal placeres min. 5 m fra skel. Det bemærkes, at nyt byggeri i denne sammenhæng kun handler om boligbebyggelsen, og ikke mindre småbygninger som f.eks. skure og lignende bygninger til udhusformål.
- I området stilles der krav til placering af fælles friarealer, grønne forbindelser, vendepladser og vejudlæg.

Område B til rækkehuse

- Mulighed for opførelse af op til 97 rækkehuse på grunde med en mindstegrundstørrelse på 400 m² inkl. andel i fælles friarealer. Den enkelte grund skal for andel i friarealer udgøre min. 250 m².
- De enkelte rækkehuse må kun opføres i max. 2 plan / etager med en max. bygningshøjde på 8,5 m.
- I området stilles der krav til placering af fælles friarealer, grønne forbindelser, vendepladser og vejudlæg.

Område C til bakkelandskab / støjvold

- Mulighed for opførelse af et bakkelandskab / støjvold op til max. 20 m., herunder fastsættelse af krav til stisystemer, naturtyper, opholds, leg- og friarealer.

Indarbejdelse af høringssvar

Da det tidligere lokalplanforslag var i høring fra den 16. december 2021 til den 10. februar 2022, indkom forskellige høringssvar som er gennemgået i sag for Plan- og Tryghedsudvalget den 26. april. En del af disse er indarbejdet i det nærværende planforslag, som nu skal sendes i offentlig høring.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 omhandlende lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Øvrige konsekvenser

Med opførelse af bakkelandskabet/støjvolden vil risikoen for støjkonflikter omkring RC-Centret være reduceret væsentligt. Det skal dog bemærkes, at selvom løsningen i høj grad tilgodeser RC-Centret, er det ikke en garanti for, at aktiviteterne kan forblive uindskrænkede.

Hvis ejer senere ønsker at bebygge området mellem bakkelandskabet / støjvolden og "Tværhøjgårdstien" med nye boliger, som ikke er omfattet af denne lokalplan, kræver det endnu en ny lokalplan, og at RC-centret højest sandsynligt vil blive pålagt at reducere sine aktiviteterne.

Kommunikation

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 og forslag til Lokalplan nr. 14.54 offentliggøres på plansystem.dk og i Sydkysten. Derudover vil de to forslag kunne ses på hjemmesiden www.greve.dk.

Høringen af forslag til Lokalplan nr. 14.54 for Tværhøjgård etape 3 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis.

Lokalplansforslagene skal efter godkendelse sendes i 8 ugers offentlig høring.

Tidsplan

- Godkendelse af planforslag den 20. juni 2022.

- Offentlig høring af planforslagene gennemføres i juli, august og september 2022.
- Politisk behandling af endeligt lokalplansforslag forventes at ske i oktober eller november 2022.
- Offentliggørelse af endelig lokalplan forventes i oktober eller november 2022.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9

Bilag 2 - Forslag til Lokalplan 14.54- Tværhøjgård etape 3

Bilag 3 - Miljørapport for Byudvikling Tværhøjgaard etape 3

Punkt 3: Boliger til ukrainske flygtninge

22-003981

Beslutning

1a. Anbefales med bemærkning om, at der som en midlertidig løsning på op til 6 måneder kan anvendes 12 af de tomme ældreboliger og at der hurtigst muligt skal ske en etablering af yderligere pavilloner.

Det resterende boligbehov, ind til pavillonerne er etableret, løses ved at indrette Greve Borgerhus til boliger samt anvendelse af hotel i fornødent omfang.

1b. Anbefales

2.-4. Anbefales

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget, Klima-, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Med baggrund i Byrådets beslutninger i april og maj er der tilvejebragt 95 boliger til ukrainske flygtninge svarende til, at Greve Kommune kan rumme ca. 150 flygtninge fra Ukraine ud fra den forudsætning, at der kan bo 1-2 i værelserne og 2-3 i de utidssvarende ældreboliger. Dette svarer til, at Greve Kommune kan rumme de første 144 flygtninge, der kommer til kommunen indenfor de først 20.000 opholdstilladelser, der er givet.

Da Udlændingestyrelsen har meldt ud, at der inden udgangen af juni forventes fordelt yderligere 87 flygtninge til Greve Kommune, skal der tilvejebringes yderligere boliger til flygtningene.

Indstilling

Center for Job & Socialservice og Center for Teknik & Miljø indstiller;

1. at der etableres yderligere boliger til ukrainske flygtninge ved,

a. at anvende 25 af de 40 nybyggede ældreboliger på Frydenhøj Alle

b. at det forberedes at etablere pavilloner til yderligere ca. 60 værelser på Hundigevænget (ved Klub Godset), hvis det i løbet af efteråret skulle vise sig, at der er behov for, at flygtningene får behov for at blive boende i Danmark efter udgangen af 2022.

2. at hvis det besluttes at etablere yderligere pavilloner jf. punkt 1b, at der afsættes yderligere rådighedsbeløb i 2022 på 3,6 mio. kr. og 0,8 mio. kr. i 2023 samt at der meddeles anlægsbevilling på 5,8 mio. kr. Beløbet er finansieret af det resterende rådighedsbeløb på 6,8 mio. kr. afsat i 2023 til flygtningeboliger

3. at det tages til efterretning, at hvis det besluttes at etablere alle pavilloner i punkt 1b vil udgifter til leje, forbrug og forsikring af pavillonerne vil udgøre ca. 3,0 mio. kr. om året med halvårs effekt i 2022.

4. at det tages til efterretning, at hvis ældreboligerne ikke kan klargøres hurtigt nok og/eller at de 25 ældreboliger ikke er tilstrækkelige til at dække behovet i juli måned, anvendes Greve Borgerhus som midlertidig indkvartering eller alternativt en skole hvis behovet kun skal dækkes i juli måned

Sagsbeskrivelse

På nuværende tidspunkt forventes det, at Greve Kommune skal modtage 231 flygtninge, som er 87 yderligere flygtninge, end da Byrådet godkendte sidste indstilling om boliger den 23. maj. Dette skyldes, at Udlændingestyrelsen har udmeldt, at de regner med, at opholdstilladelser fra 20.000 til 30.000 flygtninge forventes fordelt inden udgangen af juni måned. Der er pr. 10. juni 2022 28.243 ukrainere, der har søgt opholdstilladelse, og 21.880 ukrainere der har fået opholdstilladelse i Danmark.

Der er pr. 8. juni 2022 111 flygtninge, der har fået opholdstilladelse i Greve Kommune, her af 31 børn. Vi har derved en større andel voksne (ca. 70 %) i kommunen end det som Udlændingestyrelsen regner med (ca. 60 %). Dette giver et større pres på boliger, da der er flere enlige voksne, der skal have et værelse.

Det forventes, at der i værelserne kan være 1,5 person (da ca. halvdelen af de voksne har børn med der kan sove på samme værelse) og 2,5 person i ældreboligerne.

Når de nuværende boliger er fyldt op, så forventer administrationen, at der mangler boliger til ca. 80 flygtninge svarende til ca. 60 værelser i pavilloner eller ca. 30 lejligheder svarende til en ældrebolig.

Det vurderes, at der kan bo ca. 62-63 flygtninge i de 25 ældreboliger på Frydenhøj Allé, ud fra at de prioriteres til voksne med 1-2 børn. Dette givet en samlet beregnet kapacitet af boliger svarende til 215 ukrainske flygtninge og derved i underkanten af de ca. 230 flygtninge Greve Kommune forventes at skulle modtage. Hvis der kommer yderligere flygtninge, end der kan huses i ældreboligerne i juli måned, vil Greve Borgerhus eller skolerne skulle tages i brug, forudsat at yderligere pavilloner først kan etableres tidligst i september måned.

Siden sidste indstilling er de første pavilloner med 32 værelser på Tunehøj etableret med indflytning fra omkring 20. juni. De yderligere pavilloner er under etablering og forventes at være klar i starten af juli. Derudover er det afklaret, at Håndværkerbyen 60 desværre ikke kan anvendes til boliger på grund af udfordringer med indeklima.

Etablering af yderligere boliger i ældreboliger på Frydenhøj Alle

For at etablere yderligere boliger til de næste flygtninge foreslår administration, at der anvendes 25 ud af de 40 nybyggede ældreboliger som Greve Boligselskab har etableret på Frydenhøj Alle i Hundige. Boligerne er indflytningsklar pr. 1. juli.

Administrationen har på nuværende tidspunkt visiteret til syv af ældreboligerne, og det vurderes ikke at være muligt at visitere mere end yderligere ca. 8 borgere i boligerne i løbet af 2022. Dette medfører, at 25 af ældreboligerne kan frigøres til boliger til ukrainske flygtninge. Dog kun på midlertidige kontrakter i seks måneder, da der ellers vil komme udfordringer med mangel på ældreboliger. Byrådet kan bemyndige administrationen til at anvende ældreboligerne til ukrainske flygtninge, når der er udlejningsvanskeligheder i forhold til den oprindelige målgruppe.

Det vil være en stor fordel at anvende ældreboligerne fremfor at opstille yderligere pavilloner af hensyn til økonomi og tid. Dels kan der ske indflytning i juli måned, hvilket ikke vil være muligt med pavillonerne som tidligst kan stå klar i september. Dels vil det spare udgifter til etablering af pavilloner, hvis behovet for boliger falder i løbet af efteråret. Derudover vil det medføre en reduktion i udgiften til tomgangshusleje, som kommunen hæfter for, så længe boligerne ikke er udlejet. Det er meget naturligt, at der går et stykke tid, før ældreboligerne kan fyldes op med den rigtige målgruppe af borgere, da der ellers skulle være en meget lang venteliste til ældreboliger.

Det skal bemærkes, at hvis de ukrainske flygtninge senere skal flyttes til fællesboliger med mindre værelser i pavilloner, vil der være en kommunikation der skal håndteres, da dette betyder en forringelse af deres boligforhold.

Igangsættelse af arbejde med at etablere yderligere pavilloner på Hundige (ved klub Godset)

Da ældreboligerne kun kan anvendes i en periode på seks måneder foreslås det samtidig, at der igangsættes arbejde med at forberede yderligere pavilloner til flygtninge. Da administrationen ikke vurderer, at det er hensigtsmæssigt at etablere yderligere pavilloner ved Tunehøj, er der undersøgt andre grunde til etablering af pavillonerne, baseret på de grunde, som også blev fremlagt for Byrådet den 4. april og som fremgår af bilag.

Administrationen vurderer, at den bedst egnede grund er på Hundige Vænget ved Klub Godset, hvor der kan etableres pavilloner med 60 værelser eller mere. Der vil være let vejadgang, og der er desuden adgang til offentlig transport, indkøbsmuligheder, dagtilbud mv.

Administrationen har også vurderet andre grunde herunder ved Greve Borgerhus og Korskindelund. Begge grunde vil være lige så dyre at etablere pavilloner på, selv om der i forvejen har været eller er pavilloner. Derfor vurderer administrationen, at grundene er mindre egnede, fordi der på Korskindelund i Greve Main er dårlig adgang til offentlig transport, indkøb, dagtilbud mv. og Greve Borgerhus fordi der kun er plads til få pavilloner udover dem, der er i forvejen.

For det foreslåede anlægsbeløb vil administrationen alene igangsætte aftaler, så der kan forberedes pavilloner til indflytning i december, hvis dette bliver nødvendigt, eller hvis flygtningetallet skulle øges udover de 30.000 flygtninge, der på nuværende tidspunkt forventes i Danmark.

Akut midlertidig løsning i Greve Borgerhus

Med ovenstående planer er det håbet, at der ikke bliver behov for en akut midlertidig løsning i Greve Borgerhus, spejderhytter eller andre kommunale bygninger, da det stadig er under 30.000 ukrainere, der har søgt opholdstilladelse. Indtil videre har udfordringer med at få boligerne klar kunne ordnes ved, at flygtningene midlertidigt kommer nogen dage på hotel, hvilket er en billigere løsning end at skulle etablere en midlertidig løsning i Greve Borgerhus eller andre

kommunale bygninger. Men hvis dette ikke bliver muligt hen over sommeren, vil den første løsning være at placere flygtninge i Greve Borgerhus.

Den løsning som er drøftet med brugerrådet i Greve Borgerhus er, at den såkaldt lange gang i Borgerhuset (hvor produktionskøkkenet ligger) vil blive lukket af til formålet. Derved vil der stadig være adgang til den store sal, 1. sal og pensionistcentret. Desværre vurderer administrationen ikke, det vil være muligt at etablere badeløsninger på Borgerhuset på grund af mangel på badevogne der kan lejes, hvorfor en løsning kan være, at flygtningene midlertidigt må bade i Greve Idrætscenter eller Greve Svømmehal.

En anden mulighed som er drøftet med brugerrådet er, om skolerne kan anvendes til midlertidig husning af flygtninge, da der er adgang til køkken og bad. Dette vil kunne være en mulighed, hvis behovet alene er i juli måned.

Hvis det bliver nødvendigt at anvende Greve Borgerhus, vil administrationen søge at hjælpe foreningerne med at flytte aktiviteter til andre lokationer. Der er dog et kraftigt fald i aktiviteter hen over sommeren.

Lovgrundlag

Særlov om flygtninge fra Ukraine.

Økonomiske konsekvenser

I forrige indstillinger er der blevet tilvejebragt anlægsmidler på i alt 5,2 mio. kr. i 2022 til etablering af pavilloner og udlejningsboliger. Heraf er 3,8 mio. kr. frigivet i anlægsbevilling.

Med denne indstilling anbefales det at tilvejebringe yderligere 4,4 mio. kr. til at igangsætte klargøring af pavilloner i løbet af efteråret. Heraf forventes det, at 3,6 mio. kr. anvendes i 2022 og 0,8 anvendes i 2023. Administrationen vil så vidt muligt prøve at lave aftaler, så udgiften kan minimeres, hvis behovet for boliger reduceres.

Anlægsmidlerne er finansieret af det resterende rådighedsbeløb i 2023 på 6,8 mio. kr. til flygtningeboliger. Der var oprindeligt afsat 12,0 mio. kr. i 2023. Med de forrige indstillinger, hvor der i alt er fremrykket 5,2 mio. kr., resterer der 6,8 mio. kr. i 2023. Med denne sag vil yderligere 4,4 mio. kr. være disponeret til ukrainske flygtninge, hvorefter der vil restere 2,4 mio. kr. i 2023.

Samlet vil der med denne sag være tilvejebragt anlægsmidler til flygtningeboliger til ukrainske flygtninge på i alt 9,6 mio. kr. heraf er 3,8 mio. kr. frigivet i anlægsbevilling. Der udestår derfor at blive frigivet 5,8 mio. kr., som søges anlægsbevilget med denne sag.

Den årlige udgift til husleje og forbrug af pavillonerne vil udgøre ca. 3,0 mio. kr., som vil have halvårseffekt i 2022. Dertil kommer yderligere udgifter til teknisk service. Der er på nuværende tidspunkt afsat 3 årsværk til teknisk service til flygtningeboligerne (opgraderet fra 1 før de ukrainske flygtninge kom til). Det koster ca. 500 t. kr. til et teknisk service årsværk inklusive udgifter til bil mv.

For ældreboligerne i Frydenhøj Alle vil det medføre at der skal betales mindre i tomgangshusleje. Huslejen for ældreboliger varierer mellem 7.724 - 9.755 kr. om måneden (netto) og 8.304-10.490 kr. om måneden (brutto).

Hvor meget flygtningene kan betale afhænger af hvem der kommer ind i boligerne. Gældende takster for 2022 i midlertidig bolig er:

- Enlige med og uden børn: 2.402 kr.
- Par uden børn: 4.401 kr.
- Par med 1, 2 eller 3 børn: 4.802 kr.
- Par med 4 eller flere børn: 5.203 kr.

I den netop indgåede aftale om kommunernes økonomi for 2023 mellem KL og regeringen er det aftalt, at kommunerne kompenseres for nettomerudgifter for 164 mio. kr. i 2022. Hertil kommer 50 mio. kr. i 2022 til overgangsordningen med indkvartering og forplejning af fordrevne fra Ukraine. Kompensationen udmøntes over bloktilskuddet efter indbyggertal. Greve Kommunes relative andel af den direkte kompensation til kommunerne udgør 1,8 mio. kr. i 2022.

Regeringen og KL er herudover enige om at målrette finansiering til kommunerne med henblik på at understøtte økonomien i de kommuner, der modtager særligt mange fordrevne fra Ukraine. Udmøntningen vil ske gennem etableringen af et ekstraordinært særtilskud på 235,5 mio. kr. i 2022. Særtilskuddet fordeles til kommunerne på baggrund af fordelingen af visiterede til kommunerne pr. 19. maj 2022.

Der vil blive fulgt op på driftsudgifterne og kompensationen i de kommende budgetopfølgninger.

Kommunikation

Der vil være en række kommunikationsopgaver forbundet med indstillingen herunder koordinering med nuværende brugere og naboer af grundene samt generel modtagelse af de ukrainske flygtninge, som information til borgerne, velkomstmøder mv.

Administrationen vil ugentligt orientere byrådet om progression i arbejdet via kommunaldirektøren.

Tidsplan

Det forventes, at ældreboliger på Frydenhøj Allé er indflytningsklar i starten af juli, dog afhængig af mulighed for at skaffe inventar herunder især senge, som har været en udfordring.

Det forventes, at pavilloner ved Klub Godset vil kunne etableres i løbet af efteråret, så de står klar til indflytning omkring december 2022, svarende til når lejekontrakterne for flygtning i ældreboligerne på Frydenhøj Allé udløber.

Bilag

Forslag til placering af pavillon. 29.03.2022

Punkt 4: Underskriftsark

22-003657

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Tryghedsudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftark.