

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 17-05-2021

Mødedato	Mandag d. 17. maj 2021 kl. 08:00
Mødested	Mødelokale 4+5
Mødedeltagere	Marc Genning, Mortan Martinsson, John T. Olsen, Torben Hoffmann, Mehmet Zeki Dogru

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Tillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 - Strandby Have.....	4
Forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby.....	6
Forslag til Tillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 - Strandby Huse.....	10
Forslag til Lokalplan nr. 11.57 for etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby.....	12
Underskriftsark.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for det ekstraordinære møde den 17. maj 2021.

Indstilling

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

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

Punkt 2: Forslag til Tillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 - Strandby Have

21-003080

Beslutning

Anbefales.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune har i slutningen af 2020 gennemført en forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 for hele området ved Hundige Strandby. Det skete i oktober/november 2020. Forhøringen på Kommuneplantillæg nr. 6 blev gennemført, da Byrådets ønskede byudvikling af Hundige Strandby kræver større ændringer af de aktuelle rammer i den gældende kommuneplan. Forhøring efterfølges af egentlige kommuneplantillæg til rammerne.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje blev godkendt af Byrådet 22. marts 2021 og er i offentlig høring indtil 17. maj 2021. Nærværende forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 (tidligere Delområde BC) for Strandby Have og forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 (tidligere Delområde D) for Strandby Huse, som nu fremlægges i parallel sag.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have (jf. bilag 1) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune har gennemført udbud af arealer i "Hundige Strandby" i løbet af sommeren 2020. Ultimo 2020 blev der gennemført en forhøring i 4 uger af påkrævede ændringer af kommuneplanen.

Forhøring

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.

I dette kommuneplantillæg ændres der på en række gældende bestemmelser. Dvs. at i dag gælder følgende bestemmelser:

- boligområde, blandet bolig og erhvervsområde,
- etage-, rækkehus- og énfamiliebebyggelse,
- bebyggelsesprocent på op til 90 % og 45 %,
- etageantal på op til 4 etager og 2,5 etager,
- højde på op til 15 m og 10,5 m,
- grundstørrelser ned til 400 m² eksklusiv vejareal,
- parkeringsnorm på min. 1½ parkeringsplads pr. 100 m² boligareal).

Da der nu ændres på disse parametre blev kommuneplantillægget udsendt i forhøring.

Indkomne forslag til forhøringen blev behandlet af Byrådet den 22. marts 2021. Der indkom 3 forslag rettidigt og 1 forslag efter udløb af fristen. Se bilag 1. Hovedindholdet i de rettidigt indsendte forslag var fokus på boliger til seniorer og ældre. Der ønskes boliger til denne befolkningsgruppe for at understøtte en større mobilitet i parcelhusområderne. Nye boliger kunne være i form af et Bovieran-byggeri, der er bofællesskab for seniorer med overdækket indre gårdrum. Kommentarer gik desuden på, at en reduceret parkeringsnorm for biler samt flytning af pendlerparkering til Waves tagparkering vil gøre det sværere at parkere ifb. S-togstationen for seniorer og ældre. Der ønskes desuden norm for cykelparkering til stationen.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have.

Med denne kommuneplanændring for Strandby Have, Kommuneplantillæg nr. 6.2 (se bilag 2), bliver der mulighed for at opføre et boligbyggeri for alle aldre. Tæt på kollektiv trafik, indkøbsmuligheder og grønne områder i Hundige Parken og strandområderne langs Køge Bugt. Kommuneplantillæg nr. 6.2 giver også mulighed for klimatilpasningsbassiner, samtidig med at de kan benyttes rekreativt for områdets beboere.

Følgende bestemmelser er foreslået i Kommuneplantillæg nr. 6.2:

- boligområde,
- tæt-lav boliger og etageboliger,
- bebyggelsesprocent på op til 65 % for området som helhed, hvor matr.nr. 4 el og 4 b samt del af matr.nr. 7000 ac kun må anvendes til klimatilpasning og ikke indgår i beregning af bebyggelsesprocent for ramme 1B7,
- etageantal på min. 2 etager og maks. 3 etager,
- højde op til 12 m,
- grundstørrelser for rækkehuse på min. 120 m2 grundareal og maks. 10 rækkehusgrunde på mellem 110-120 m2 grundareal, etageboliger kan udstykkes som en eller flere storparceller (ramme- eller sokkeludstyknings),
- parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 100 m2 boligareal.

Det skal bemærkes, at afgrænsningen af rammeområdet i forhøring til Kommuneplantillæg nr. 6, for så vidt angår Delområde BC, svarer til det udbudte areal. I Kommuneplantillæg nr. 6.2 er afgrænsningen af rammeområdet udvidet med arealerne til klimatilpasning (matr.nr. 4 b, 4 el, og del af 7000 ac Hundige By, Kildebrønde). Disse arealer kan ikke bygges og indgår ikke i beregning af bebyggelsesprocent.

Miljøvurderingen er udført samlet af både Kommuneplantillæg nr. 6.2 og Lokalplan 11.56. Miljøvurderingen er vedlagt sagen om forslag til Lokalplan 11.56, 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 skal udsendes i høring samtidig med forslag til lokalplaner.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget muliggør sammen med lokalplanen etageboliger og rækkehuse og dermed et salg af Greve Kommunes arealer, hvis det bliver endeligt vedtaget. Med boliganvendelsen følger også afledte kommunale servicetilbud i forhold til boliganvendelsen.

Kommunikation

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have vil blive udsendt i høring i 8 uger parallelt med Lokalplan for Strandby Have samt den fælles Miljøvurdering.

Tidsplan

- Offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 gennemføres ultimo maj 2021 til medio juli 2021 sammen med forslag til Lokalplan 11.56 for Hundige Høje.
- Politisk behandling af det endelige Kommuneplantillæg nr. 6.2 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i september 2021.
- Offentliggørelse af det endelige kommuneplantillæg nr. 6.2 forventes ultimo september 2021 sammen med Lokalplan nr. 11.56 for Strandby Have.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan.

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1, Høringsskema Forhøring Kommuneplantillæg nr. 6

Bilag 2, Kommuneplantillæg 6.2-Strandby Have version 21042021

Punkt 3: Forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby

21-003941

Beslutning

1. - 2. Anbefales.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede den 27. april 2020 at sende Hundige Strandby (tidligere kaldet Hundige Øst) i udbud. I august 2020 blev der valgt en byder for det grønne areal mellem Centerstien, Vangeleddet og Frydenhøj Allé. Den valgte byder vil opføre en blanding af etagebebyggelse og rækkehuse med i alt ca. 143 boliger i varierende størrelser. Forslag til lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby forelægges her med henblik på, at forslaget godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring. Ydermere forelægges forslag til udbygningsaftale til krydsombygning, som skal i otte ugers offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller;

- 1. at forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby inkl. miljøvurdering (jf. bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.*
- 2. at forslag til "Udbygningsaftale til ombygning af vejkrøds ved Frydenhøj Allé, Hundige Centervej og Vangeleddet til et signalreguleret kryds" (jf. bilag 3) godkendes og udsendes med lokalplanen i otte ugers offentlig høring.*

Sagsbeskrivelse

I 2018 fik Greve Kommune udarbejdet et volumenstudie af, hvor meget og hvor højt området Hundige Strandby (indtil efterår 2020 benævnt som Hundige Øst) kan bebygges, samtidig med at det tilpasser sig de omkringliggende bebyggelser og overholder krav til regnvandshåndtering. Volumenstudiet blev drøftet med det rådgivende udvalg. På baggrund af dette arbejde blev der udarbejdet udbudsvilkår for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt Strandby Have (tidligere Delområde BC), som Byrådet godkendte 27. april 2020. Strandby Have ligger mellem Centerstien, Vangeleddet og Frydenhøj Allé. Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med dette salg.

Ved Strandby Have, som Lokalplan nr. 11.56 omfatter, ønskes mulighed for at opføre etagebebyggelse sammen med rækkehuse med i alt ca. 143 boliger samt placering af en udvidelse af det nuværende regnvandsbassin ved Vangeleddet. De nye boliger og udvidelsen af regnvandsbassin kræver en ny lokalplan, da området i dag ikke er omfattet af en lokalplan. Størrelsen på bebyggelsen (højder, etagemeter ol) er i overensstemmelse med det volumenstudie, der i sin tid blev drøftet med det rådgivende udvalg for dette delområde.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 (se særskilt sag) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.56 kan ændre områdets anvendelse til "Boligformål" med mulighed for etageboliger og rækkehuse sammen med areal til klimabassin med et rekreativt brug.

Gældende plangrundlag

Lokalplanområdet (matrikel 3ba, 3bb, 3bø, 3cb, 4ek, 4el, del af 7000ac, 4b, Hundige By, Kildebrønde) er i dag dels omfattet af en ældre byplanvedtægt og en lokalplan, og dels er der et større område, hvor der ingen lokalplan gælder. Byplanvedtægt nr. 52 omfatter arealet langs Vangeleddet (det drejer sig om matrikel 3ba, 3bb, del af 3cb, del af 4ek, 4el, del af 7000ac, 4b, Hundige By, Kildebrønde). Lokalplan nr. 11.20 omfatter bl.a. Centerstien. Resten af lokalplanområdet (det drejer sig om matrikel 3bø, del af 3cb og del af 4ek Hundige By, Kildebrønde) er ikke omfattet af en lokalplan. Se planernes afgrænsninger på Bilag 1 'Kort med eksisterende lokalplaner samt udvidelse af lokalplanområde'.

Byplanvedtægt nr. 52 gælder for et areal langs Vangeleddet, hvor der i dag er placeret en børneinstitution og et regnvandsbassin. Denne har anvendelsen "Offentligt formål" med mulighed for placering af en børnehave og et regnvandsbassin. Der er i byplanvedtægten ingen bygningsmæssige bestemmelser. Bebyggelse kan derimod kun ske i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

Lokalplan nr. 11.20 gælder for et større areal med etageboligbebyggelse nord for lokalplanområdet samt Centerstien, der er udlagt til hovedsti med flere vandelementer langs stien. Centerstien overføres til Lokalplan nr. 11.56.

Byplanvedtægten og lokalplanen ophæves for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.56 bliver gældende.

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har i dag et areal på ca. 55.800 m² og er afgrænset af Strandcentret og ældreboliger mod vest, Etageboligbebyggelse mod nord, Vangeleddet og botilbud mod øst og Frydenhøj Allé mod syd.

Udbuddet inkluderede ikke matriklen med det eksisterende regnvandsbassin (matrikel 7000ac, Hundige By, Kildebrønde). For bedst muligt at arbejde med en sammenhæng mellem regnvandsbassin og boligbebyggelse er den del af matrikel 7000ac, hvor regnvandsbassinet er placeret, inkluderet i lokalplanområdet. Det samme er matrikel 4el og en lille del af 4b. Dette er sket, for at bassinerne i bygherres forslag til situationsplan kan få den mest naturlige udformning som muligt. KLAR Forsyning har dialog med Greve Boligselskab om køb af matrikel 4el og del af 4b.

I lokalplanprocessen har KLAR Forsyning ønsket, at der kan gives mulighed for en yderligere udvidelse af regnvandsbassinet end det volumen, der indgik i udbuddet. En sådan udvidelse vil betyde, at udformningen af selve bassinet kan få en mere rekreativ karakter, udover at det vil kunne klimasikre oplandet bedre. Der er i lokalplanen arbejdet med, at regnvandsbassinerne skal have en rekreativ udformning, så det også kan få en stor værdi for borgerne i Hundige Strandby samt andre borgere, der kan have lyst til at opleve det dyre- og planteliv, der med tiden kan komme.

Ønsket om en yderligere udvidelse af regnvandsbassinet har betydet, at matrikel nr. 4el og 4b, Hundige By, Kildebrønde samt en del af 7.000ac er blevet inkluderet i lokalplanafgrænsningen. Det betyder, at anvendelsen for matrikel nr. 4b bliver ændret fra offentlig formål med mulighed for børnehave o.a. til boligområde, hvor der på matrikel nr. 4b i lokalplan nr. 11.56 kun vil være mulighed for at anlægge en udvidelse af regnvandsbassinet.

KLAR Forsyning er i dialog med Greve Boligselskab om køb af matrikel 4el og 4b, Hundige By, Kildebrønde. Der er dog ikke indgået en aftale mellem dem pt.

Lokalplanområdet er på den baggrund blevet udvidet i forhold til det område, der var i udbud, således at lokalplanen giver mulighed for en yderligere udvidelse af klimabassinet. Det nye areal giver dog ikke mulighed for yderligere byggeretter.

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 mindre længebygninger (3 etager) og rækkehuse i varierende længder (2 etager) i henhold til krav i udbud. Der stilles krav til materialevalg ligeledes på baggrund af krav i udbuddet, så facader på etagebebyggelsen udføres i hvidt puds og facaderne på rækkehuse udføres i teglsten med tekstur i changerende lyse jordfarver. Etagebebyggelsen opføres med altaner mod syd.
- Mulighed for minimum at bygge 2 etager og op til 3 etager i en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Eksisterende bebyggelse i de omkringliggende områder har et maksimal etageantal på 3 etager. Det kommende friplejehjem på den anden side af Frydenhøj Allé har et varierende etageantal på 3-4 etager.
- Parkeringsnormen er minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal. Derudover skal der anlægges 5 handicapparkeringspladser fordelt ud i området samt 1 parkeringsplads til en handicapbus. Lokalplanen giver også mulighed for at anlægge 47 gæsteparkeringspladser.
- Krav til udformning af boligbebyggelsens fælles friarealer med fokus på interne forbindelser, pladsdannelser til leg, hygge og aktivitet samt en rekreativ sammenhæng med regnvandsbassinerne.
- Krav til udformning af arealer og ankomst til boliger ud mod Centerstien med fokus på tryghed.
- Krav til en rekreativ udformning af regnvandsbassinerne med mulighed for at beboere kan komme tæt på vandet.
- Forslag til udbygningsaftale som indeholder et signalreguleret lyskryds ved krydset Hundige Centervej og Frydenhøj Allé samt delvis Vangeleddet. Tre løsningsforslag er undersøgt for at tilpasse vej- og stikrydset på Hundige Centervej/Frydenhøj Allé/Tejstgården til den øgede trafik, som følge af udbygning med boliger i Hundige Strandby. Det drejer sig om dels mindre tilpasninger, dels et signalreguleret kryds og dels etablering af en rundkørsel. En gennemgang og analyse af de tre undersøgte løsninger viser, at en signalregulering af krydset ved Frydenhøj Allé/Hundige Centervej/Tejstgården skaber de bedste trafiksikkerheds- og tilgængelighedsmæssige effekter, herunder for fodgængere.

- Med vedtagelsen af lokalplanen er det i forbindelse med salget af grunden en forudsætning, at Centerstien ændrer status fra offentlig sti til privat fællessti. Stien skal fortsætte med at have offentlig adgang.

Der er vedlagt udkast til udbygningsaftale vedrørende omlægning af vejkrøds til et signalreguleret kryds jf. bilag 3. Administrationen har drøftet udkast til udbygningsaftalen med Lind & Risør, blandet andet at der i udbygningsaftalen står et estimeret beløb på 7 mio. kr., hvor Lind & Risør skal betale 90 % af disse og Balder 10 %. Da kommunen har angivet et estimat for de samlede omkostninger medfører det, at såfremt de samlede udgifter til arbejderne betydeligt overstiger de estimerede udgifter på 7 mio. kr. ekskl. moms, da vil kommunen ikke kunne tilpligte Lind & Risør til at betale betydeligt mere end de 90 % kr. ekskl. moms. Det samme gør sig gældende, såfremt kommunen måtte ønske at udføre arbejderne omfattet af udbygningsaftalen på en anden måde end den, som er lagt til grund for estimatet - i så fald må kommunen selv bære eventuelle meromkostninger herved.

Som det kan ses af lokalplanens kortbilag 4 (jf. bilag 2), ligger etageboligerne mod nord med ankomst til boligerne fra Centerstien. Rækkehusene ligger langs interne boligveje i lokalplanområdet. Det nærmeste eksisterende byggeri ligger ca. 10 meter væk fra den kommende bebyggelse.

Ved Vangeleddet mod øst ligger et bosted, hvor de nærmeste rækkehuse får en afstand på ca. 15 meter mellem byggeriernes facader. Mod nord er der en afstand fra etageboligerne på ca. 18 meter til Egelykkeparken. Afstanden til de kommende ældreboliger vest for lokalplanområdet er fra rækkehusene på ca. 10 meter. Byggeriet med ældreboliger er planlagt, så de ligger vinklet mod det nordlige skel, hvilket betyder, at ældreboligerne og lokalplanens rækkehuse ikke kommer til at ligge parallelt, men kun ligger i en ca. afstand på 10 meter i et punkt. Derfor vurderes det, at afstandene mellem eksisterende og kommende bebyggelse er stor nok til ikke at give indbliksgener. Afstande fra byggeri til skel kan ses på kortbilag 4 i lokalplanen.

Miljøvurdering

Administrationen har vurderet, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer 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. 6.2 og Lokalplan nr. 11.56 vil have en positiv påvirkning af miljøet inden for emnet 'Natur' og 'Klima' samt en væsentlig miljøpåvirkning i en begrænset periode inden for emnet 'Ressourceeffektivitet'. På baggrund af miljøvurderingerne af de enkelte miljøemner forslås der ikke et overvågningsprogram.

Under afsnit 7 'Natur' i Miljørapporten beskrives projektets positive påvirkninger, som at etableringen af udvidelse af bassinets areal gør, at det kan optage en større vandkapacitet end i dag, hvilket er til gavn for både de bebyggede områder og naturen. Derudover har lokalplanen krav om, at klimabassinerne fortsat skal fremstå naturlige, rekreative og åbne og dermed kan få tilført nyt plante- og dyreliv til området.

Under afsnit 8 'Klima' i Miljørapporten beskrives projektets positive påvirkninger ved de kommende terrænkoter, der hæver bebyggelsen og dermed sikrer den i forhold til oversvømmelser. Et større centralt forsænket grønt areal i bebyggelsen vil være med til at forsinke og lede vandet videre til regnvandsbassinerne. Arealet vil kun stå i vand, når der er skybrudsregn, derfor vil det hovedsageligt kunne bruges til aktiviteter og boldspil for områdets beboere.

I afsnit 9 'Ressourceeffektivitet' i Miljørapporten beskrives projektets miljøpåvirkning i forhold til tilførsel af jord for at hæve terrænet. Konklusionen er, at påvirkningen er væsentlig, men at det er inden for en begrænset periode i forbindelse med opførelse af bebyggelsen. Påvirkningen vil ikke være til stede, når hele byggeriet står færdigt og er taget i brug.

På baggrund af at lokalplanen har indarbejdet tiltag såsom bestemmelser om størrelser af regnvandsbassiner, terrænregulering til at minimere miljøpåvirkningerne, vil der ikke blive iværksat 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 fx ældre mennesker, der vil sælge deres parcelhus og flytte ind i noget mindre inden for kommunens grænser.

Samtidig har planstrategien også følgende pejlemærke "Den blandede, trygge by med plads til forskellighed", som har været et fokuspunkt i lokalplanprocessen, hvor projektet for nuværende i højere grad åbner sig op og henvender sig imod Centerstien, så brugere af stien og beboere nord for lokalplanområdet ikke oplever det som bebyggelsens bagside, der kan skabe utryghed. Derudover er der indarbejdet gennemgående stiforløb, så der kan skabes nogle genveje igennem bebyggelsen for de omkringboende borgere.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 973 af 25. juni 2020)

Økonomiske konsekvenser

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

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

Kommunikation

Høringen af forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydvesten 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, men det opføres på et ubebygget areal, og er samtidig en del af en større byudvikling af området omkring Hundige Station. 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.

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

Tidsplan

- Godkendelse af forslag til Lokalplan nr. 11.56 på Byrådets møde 17. maj 2021.
- Offentlig høring af forslag til Lokalplan nr. 11.56 gennemføres ultimo maj 2021 til medio juli 2021 sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2.
- Politisk behandling af endeligt Lokalplan nr. 11.56 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i september 2021.
- Offentliggørelse af endelig Lokalplan nr. 11.56 forventes ultimo september 2021 sammen med Kommuneplantillæg nr. 6.2.

Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan.

Der vil i forbindelse med vedtagelsen af forslag til Lokalplan nr. 11.56 blive igangsat en proces vedrørende navngivning af lokalplanområdets interne veje.

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1_Eksisterende lokalplaner

Bilag 2_Forslag til Lokalplan nr. 11.56 for Boligbebyggelsen Strandby Have i Hundige Strandby

Bilag 3_Udkast til udbygningsaftale - Strandby Have

Bilag 3.1_Anmodning om udbygningsaftale

Punkt 4: Forslag til Tillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 - Strandby Huse

21-003081

Beslutning

Anbefales.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune har i slutningen af 2020 gennemført en forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 for hele området ved Hundige Strandby. Det skete i oktober/november 2020. Forhøringen på Kommuneplantillæg nr. 6 blev gennemført, da Byrådets ønskede byudvikling af Hundige Strandby kræver større ændringer af de aktuelle rammer i den gældende kommuneplan. Forhøring efterfølges af egentlige kommuneplantillæg til rammerne.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje blev godkendt af Byrådet 22. marts 2021 og er i offentlig høring indtil 17. maj 2021. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 (tidligere Delområde BC) for Strandby Have fremlægges i parallel sag og nærværende forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 (tidligere Delområde D) for Strandby Huse fremlægges med denne mødesag.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse (jf. bilag 1) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune har gennemført udbud af arealer i "Hundige Strandby" i løbet af sommeren 2020. Ultimo 2020 blev der gennemført en forhøring i 4 uger af påkrævede ændringer af kommuneplanen.

Forhøring

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.

I dette kommuneplantillæg ændres der på en række gældende bestemmelser. Dvs. at i dag gælder følgende bestemmelser:

- offentlige formål,
- etagebebyggelse,
- bebyggelsesprocent på op til 90 %,
- etageantal på op til 6 etager,
- højde på op til 21 m,
- parkeringsnorm på min. 1½ parkeringsplads pr. 100 m² boligareal).

Da der nu ændres på disse parametre blev kommuneplantillægget udsendt i forhøring.

Indkomne forslag til forhøringen blev behandlet af Byrådet den 22. marts 2021. Der indkom 3 forslag rettidigt og 1 forslag efter udløb af fristen. Se Bilag 1. Hovedindholdet i de rettidigt indsendte forslag var fokus på boliger til seniorer og ældre. Der ønskes boliger til denne befolkningsgruppe for at understøtte en større mobilitet i parcelhusområderne. Nye boliger kunne være i form af et Bovieran-byggeri, der er bofællesskab for seniorer med overdækket indre gårdrum. Kommentarer gik desuden på, at en reduceret parkeringsnorm for biler samt flytning af pendlerparkering til Waves tagparkering vil gøre det sværere at parkere ifb. S-togstationen for seniorer og ældre. Der ønskes desuden norm for cykelparkering til stationen.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse.

Med denne kommuneplanændring for Strandby Huse, Kommuneplantillæg nr. 6.3 (se bilag 2), bliver der mulighed for at opføre et boligbyggeri i varierede lejlighedsstørrelser. Tæt på kollektiv trafik, indkøbsmuligheder og grønne områder i Hundige Parken og strandområderne langs Køge Bugt.

Følgende bestemmelser er foreslået i Kommuneplantillæg nr. 6.3:

- boligområde,
- etagebebyggelse,
- bebyggelsesprocent på op til 90 %,
- etageantal på op til 4 etager,
- højde på op til 20 m,
- parkeringsnorm på min. 1½ parkeringsplads pr. 100 m² boligareal.

Da der nu ændres på disse parametre blev kommuneplantillægget udsendt i forhøring.

Det skal bemærkes, at afgrænsningen af rammeområdet i forhøring til Kommuneplantillæg nr. 6, for så vidt angår Delområde D, svarer til det udbudte areal. I Kommuneplantillæg nr. 6.3 er afgrænsningen af rammeområdet udvidet lidt mod nord, men byggeretten er ikke udvidet.

Miljøvurderingen er udført samlet af både Kommuneplantillæg nr. 6.3 og Lokalplan 11.57. Miljøvurderingen er vedlagt sagen om forslag til Lokalplan 11.57, 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 skal udsendes i høring samtidig med forslag til lokalplaner.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget muliggør sammen med lokalplanen etageboliger og dermed et salg af Greve Kommunes arealer, hvis det bliver endeligt vedtaget. Med boliganvendelsen følger også afledte kommunale servicetilbud i forhold til boliganvendelsen.

Kommunikation

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse vil blive udsendt i høring i 8 uger parallelt med Lokalplan for Strandby Huse samt den fælles Miljøvurdering.

Tidsplan

- Offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 gennemføres ultimo maj 2021 til medio juli 2021 sammen med forslag til Lokalplan 11.57 for Hundige Huse.
- Politisk behandling af det endelige Kommuneplantillæg nr. 6.3 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i september 2021.
- Offentliggørelse af det endelige kommuneplantillæg nr. 6.3 forventes ultimo september 2021 sammen med Lokalplan nr. 11.57 for Strandby Have.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan.

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1, Høringsskema Forhøring Kommuneplantillæg nr. 6

Bilag 2, Kommuneplantillæg 6.3-Strandby Huse version19042021

Punkt 5: Forslag til Lokalplan nr. 11.57 for etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby

21-003454K

Beslutning

1. - 3. anbefales, idet udvalget anbefaler, at det besluttes, at administrationen fremlægger en sag om mulighederne for at sikre p-pladser ved Strandcenteret. For eksempel ved tidsbegrænset parkering, udvidelse og lignende.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede d. 27. april 2020 at sende Hundige Strandby (tidligere Hundige Øst) i offentligt udbud. Den valgte byder til arealet beliggende ved Strandcenteret, Strandby Huse, vil opføre etageboliger i form af tre punkthuse i max. 4 etagers højde, med i alt ca. 48 lejligheder i varierende størrelser. Forslag til Lokalplan nr. 11.57 for etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby forelægges sammen med forslag til udbygningsaftale til krydsombygning, med henblik på otte ugers offentlig høring. Endelig forelægges en aftale om etablering af en ny petanquebane ved Strandcenteret.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at "Forslag til Lokalplan nr. 11.57 for etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby" og miljørapport (Bilag 1) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring
2. at forslag til "Udbygningsaftale til ombygning af vejryds ved Frydenhøj Allé, Hundige Centervej og Vangeleddet til et signalreguleret kryds" (Bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring
3. at aftale om "Etablering af Petanquebane ved Strandcenteret" (Bilag 3) godkendes

Sagsbeskrivelse

I 2018 fik Greve Kommune udarbejdet et volumenstudie af, hvor meget og hvor højt området Hundige Strandby (indtil efterår 2020 benævnt som Hundige Øst) kan bebygges, samtidig med at det tilpasser sig de omkringliggende bebyggelser og overholder krav til regnvandshåndtering. Volumenstudiet blev drøftet med det rådgivende udvalg. På baggrund af dette arbejde blev der udarbejdet udbudsvilkår for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt Strandby Huse (tidligere Delområde D), som Byrådet godkendte 27. april 2020. Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med dette salg af området, som Lokalplan nr. 11.57 omfatter.

Ved Strandby Huse (tidligere Delområde D) ønskes mulighed for at opføre etageboligbebyggelse i form af tre punkthuse med i alt ca. 48 lejligheder i varierende størrelser. Denne anvendelse og bebyggelse kræver en ny lokalplan og kommuneplantillæg, da området i dag er udlagt til offentlige formål. Størrelsen på bebyggelsen (højder, etagemeter o. lign) er i overensstemmelse med det volumenstudie, der blev drøftet med det rådgivende udvalg for dette delområde.

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

Gældende plangrundlag

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

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

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3.800 m² og ligger øst for Hundige Station i nærhed til Strandcentret. Området er afgrænset af Hundige Centervej, Frydenhøj Allé, banelegemet ved Hundige Station og en sti der går fra Frydenhøj Allé og under Hundige Centervej. (Bilag 1, Kortbilag 1)

Udbuddet havde ikke inkluderet et mindre areal liggende ud mod banelegemet (del af matr. 3cv, Hundige By, Kildebrønde), hvorpå der i dag ligger en petanquebane der benyttes af Strandcentrets personale og beboere. Arealet er i dag afskærmet af beplantning og kan i aften- og nattetimerne fremstå utrygt (Bilag 3, s. 5).

I løbet af processen med udviklingen af området er der arbejdet med at få inkluderet dette areal i Lokalplan nr. 11.57, hovedsageligt for at få optimeret lokalplanområdets parkeringsløsning.

Der er nu udarbejdet en aftale med kommende ejer og bygherre af området (Bilag 3) om at inkludere dette areal i lokalplanen. Den nuværende petanquebane nedlægges og arealet åbnes op for at placere parkeringspladser samt et beplantningsbælte ud mod banelegemet i forlængelse af det nuværende beplantningsbælte. Denne aftale inkluderer samtidig at kommende ejer og bygherre af lokalplanområdet skal etablere en ny petanquebane i Strandcentrets gårdrum. Kommende ejer og bygherre afholder den fulde udgift til etablering af petanquebanen, som vil blive projekteret i tæt samarbejde med Greve Kommune.

Denne løsning er til gavn for både området og for Strandcentrets personale og beboere, som bl.a. ser en fordel ved, at petanquebanen kommer tættere på Strandcenteret.

Greve Kommune vil stadig eje en lille del af det omtalte parkeringsareal, hvorpå der etableres et beplantningsbælte ud mod banelegemet. Aftalen sikrer, at det er kommende ejer og bygherre der står for etablering af dette beplantningsbælte. (Bilag 3).

Denne lille udvidelse og justering på ca. 10 % af det samlede lokalplanområde vurderes som ikke væsentlig og er ikke i strid med udbuddet og giver ikke ejer af området mere byggeret.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

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

Lokalplanforslaget sikrer bl.a.:

- Mulighed for opførelse af etageboligbyggeri i form af tre punkthuse i max. 4 etager og max. 20 m højde og max. bebyggelsesprocent på 90. Ejer har ikke fået yderligere byggeret ved de ca. 10% arealudvidelse, hvorfor de stadig max. kan bygge 3.028 m².
- Etageboligerne skal etableres i varierende størrelser på mellem 50-70m² pr. bolig, dog med mulighed for at 20% af boligerne kan have et etageareal på mellem 70-90m² pr. bolig.
- Der stilles krav til facadematerialer således, at de fremstår i tegl med tekstur og i changerende lyse jordfarver, med hvide pudsede felter omkring vinduerne. Der etableres altaner til alle lejligheder, og terrasser til dem i stueplan. Tagene formes med skrå taghældning forskudt fra husenes midterakse og udføres i skifer eller tagpap i mørk farve.
- Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads pr. 100m² boligareal. Der bygges ca. 3000m² bolig, hvorfor der vil blive etableret 30 parkeringspladser. Heraf skal 2 af dem være handicapparkeringspladser. Cykelparkeringsnormen er 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Der vil både være frit og overdækket cykelparkering, med beplantning på toppen af skurene.
- Fokus på grønne og blå fælles friarealer bl.a. i form af beplantningsbælter mod Hundige Centervej og banelegemet, LAR-løsninger i form af regnbede og vandrender gennem området samt opholds- og legearealer. Der vil være en klar adskillelse mellem vej/parkering og boligerne.
- Interne stier med fokus på tryghed i form af belysning og gode forbindelser på tværs af området.
- Boligernes orientering af optimeret i forhold til sollys, skygge og støj. Der er krav om støjreducerende foranstaltninger, bl.a. i form af glasværn på altaner. Det omhandler de øverste etager, heraf ca. otte altaner. (Bilag 1, s. 29).
- Forslag til udbygningssaftale som indeholder et signalreguleret lyskryds ved krydset, Hundige Centervej og Frydenhøj Allé samt delvis Vangeleddet. Tre løsningsforslag er undersøgt for at tilpasse vej- og stikrydset på Hundige Centervej/Frydenhøj Alle/Tejstgården til den øgede trafik, som følge af udbygning med boliger i Hundige Strandby. Det drejer sig om dels mindre tilpasninger, dels et signalreguleret kryds og dels etablering af en rundkørsel. En gennemgang og analyse af de tre undersøgte løsninger viser, at en signalregulering af krydset Frydenhøj Allé/Hundige Centervej/Tejstgården skaber de bedste trafiksikkerheds- og tilgængelighedsmæssige effekter, herunder for fodgængere.
- Aftale om etablering af ny petanquebane i Strandcentrets gårdrum, da nuværende petanquebane bliver inddraget i udviklingen af området. Ejer af området afholder den fulde udgift til etablering af denne, som bliver udført i tæt dialog med Greve Kommune.

Miljøvurdering

Administrationen har vurderet, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 973 af 25. juni 2020) skal foretages en miljøvurdering af planen, da det vurderes, at projektet kan have en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af den udarbejdede miljørapport (Bilag 1) vurderes det samlet set at forslag til Lokalplan nr. 11.57 og forslag til Kommuneplantillæg 6.3 vil have en væsentlig påvirkning af miljøet indenfor emnet 'Landskab – Visuelle forhold i nærzonen', i det at byggeriets volumen og højde vil medføre fortætning af det stationsnære bebyggede miljø. Derimod forventes ingen visuel påvirkning af fjernzonen (de kystnære dele af byzonen).

På baggrund af miljøvurderingerne foreslås der ikke iværksat overvågningstiltag.

Emnet 'Befolkning og menneskers sundhed' (Bilag 1, s. 53) vurderer planens påvirkning på støj i området. Det vurderes samlet set, at intensiteten af påvirkningen på menneskers sundhed er lav, da lokalplanforslaget stiller krav om, at vejledende støjgrænser skal overholdes. Konsekvensen for menneskers sundhed som følge af støj vurderes at være mindre.

Planstrategi 2019

Lokalplanforslagets formål med at muliggøre opførelse af etageboligbyggeri 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 kommunens grænser. Planstrategien har også følgende pejlemærke "Den blandede, trygge by med plads til forskellighed", som har været et fokus i udbuddet og dermed for hele Hundige Strandby.

I lokalplanforslaget arbejdes der bl.a. med gennemskueligt design af området, belyste stier samt klar adskillelse mellem boliger og område og det offentlige rum og vej. Lokalplanforslaget arbejder også med grønne og blå friarealer i form af et frodigt udtryk. Der er LAR-løsninger samt beplantningsbælter mod Hundige Centervej og banelegemet. Dette understøtter Planstrategiens pejlemærke 'Sydkysten grønne og blå oase', hvor de grønne og blå kvaliteter skal styrkes og bruges som ressource når vi planlægger ny by og omdanner eksisterende.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning

Økonomiske konsekvenser

Salget af nærværende grund er betinget af en vedtaget lokalplan (Lokalplan nr. 11.57) der bl.a. muliggøre etageboligbebyggelse.

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

Kommunikation

Høring af forslag lokalplan nr. 11.57 for etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkystens weekendavis. Lokalplanforslaget bliver efter Byrådets godkendelse sendt i otte ugers offentlig høring.

Det er administrationens vurdering, at otte ugers høring er passende, da lokalplanens omgang er begrænset, men er en del af en større byudvikling af området omkring Hundige Station. Derfor kan lokalplanen have offentlighedens interesse.

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

Tidsplan

- 17. maj 2021: Godkendelse af forslag til lokalplan nr. 11.57 og kommuneplantillæg 6.3
- 20. maj – 15. juli: Offentlig høring i otte uger af lokalplan nr. 11.57 og kommuneplantillæg 6.3
- Medio september: Endelig godkendelse af lokalplan nr. 11.57 og kommuneplantillæg 6.3
- Ultimo september: Offentliggørelse af lokalplan nr. 11.57 og kommuneplantillæg 6.3

Derudover er der en klageperiode på i alt fire uger fra offentliggørelsen af lokalplan nr. 11.57 og kommuneplantillæg 6.3.

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

17-05-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 11.57 inkl. Miljøvurdering

Bilag 2: Forslag til udbygningsaftale for Strandby Huse - Signalreguleret kryds

Bilag 3: Udkast til aftale med Balder - Etablering af Petanquebane ved Strandcenteret

Punkt 6: Underskriftsark

Beslutning

-

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Elektronisk underskriftsark

Sagens forløb

17-05-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet