

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 22-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 22. september 2020 kl. 16:30

Mødested mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetopfølgning 2 2020, fagudvalg.....	4
Orientering om kriterier og proces for dispensation for carporte i f.t. vejbyggelinje.....	6
Prioritering af lokalplaner - september 2020.....	8
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karl	12
Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 13.50 - Boliger ved Karlslunde Station.....	19
Grevetofte 11 - Dispensation til tagdækningsfarve samt godkendelse af ovenlysvinduer.....	22
Lillevangsvej 48A - Dispensionsansøgning fra lokalplan 11.52 vedr. reduceret grønt bælte.....	25
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	28
Orientering fra formanden / gensidig orientering.....	29
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-159865 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 22. september 2020.

Indstilling

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

Punkt 2: Budgetopfølgning 2 2020, fagudvalg

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

2. Budgetopfølgning 2 2020, fagudvalg

Sagsnr.: 253-2019-31779 Dok.nr.: 253-2020-28912 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Sagen skal ses i sammenhæng med den samlede budgetopfølgning 2 2020 som blev behandlet af Økonomiudvalget den 7. september 2020 og af Byrådet den 21. september 2020. Indeværende sag beskriver kort det generelle billede for den samlede budgetopfølgning for Greve Kommune, og går mere i dybden med poster inden for udvalgets eget område.

Indstilling

Center for Økonomi & HR indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Hovedkonklusioner

Nedenstående tabel opsummerer de primære konklusioner i Budgetopfølgning 1 for 2020.

	Ordinær drift	På den ordinære drift forventes et samlet mindreforbrug på 19 mio. kr. Inden for servicerammen viser opgørelsen en udfordring på 2,9 mio. kr., hvilken forventes at kunne løses uden iværksættelse af kompenserende tiltag.
	Anlægsudgifter	For anlægsprojekter forventes der et samlet mindreforbrug på 49,7 mio. kr. der hovedsageligt skyldes forskydninger til 2021. På køb og salg af jord og ejendomme forventes en samlet mindreindtægt på 16,5 mio. kr., og skyldes en forskydning til hhv. 2021 og 2022.
	Kassepåvirkning mv.	Samlet set forventes der et kassetræk på knap 47,7 mio. kr. efter at der er reserveret 73,1 mio. kr. til finansiering af forskudte udgifter til budget- overslagsår. Det samlede kassetræk skal ses i sammenhæng med kasseopbygningen i regnskab 2019, der i indværende år både finansierer overførsler fra 2019, ekstraordinære anlæg samt afsættelse af pulje til finansiering af Corona-relaterede udgifter.

Områder under Plan- og Udviklingsudvalget

Området under Plan- og Udviklingsudvalget forventes at balancerer, og der forventes derfor ingen afvigelser på Plan- og Udviklingsudvalgets område, hverken ekstraordinære udgifter som følge af Covid-19 eller almindelige afvigelser.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Øvrige forhold

Den samlede budgetopfølgning og den tilhørende bevillingssag blev behandlet af Økonomiudvalget den 7. september 2020 og af Byrådet den 21. september 2020.

Punkt 3: Orientering om kriterier og proces for dispensation for carporte i f.t. vejbyggelinje

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget beslutter, at dispensationsansøgninger om opførsel af carporte, der overskrider vejbyggelinjen (enten i en lokalplan eller en servitut), og hvor det ikke er muligt at finde alternative placeringer, skal behandles i Plan- og Udviklingsudvalget. Det er fx ikke et muligt alternativ, hvis der skal flyttes en mur for at få plads til en carport.

Sagsfremstilling

3. Orientering om kriterier og proces for dispensation for carporte i f.t. vejbyggelinje

Sagsnr.: 253-2020-63575 Dok.nr.: 253-2020-153499 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Udvalget ønskede på sit møde i 29. april 2020 en orientering om administrationens praksis ved behandling af dispensation fra afstand til vej ved opførsel af carporte i Strandvejsområdet

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning

Sagsbeskrivelse

I de eksisterende og kommende strandvejslokalplaner er der indføjet en bestemmelse om, at carporte skal opføres minimum 2,5 meter fra ejendommens skel til vej. Bestemmelsen er begrundet i et ønske om, at villavejene i området skal fremstå med et åbent og grønt præg. Omvendt kan villaveje med uensartede carporte bygget helt op til vejskel fremstå knap så attraktive, som tilsvarende villaveje med carporte trukket tilbage fra vejbilledet. Dertil kommer, at de trafikale udkørsels- og oversigtsforhold forringes, hvis carporte bygges tæt op til vejskel.

Administrationen har på baggrund heraf generelt en restriktiv linje over for ansøgninger om dispensationer for vejbyggelinjer i forbindelse med opførelse af carporte. Det betyder, at sagerne ofte ikke bliver fremlagt til Plan- og Udviklingsudvalget, da administrationen giver et afslag med baggrund i lokalplanens bestemmelser.

Ved en konkrete dispensationsansøgninger vil der blive lagt vægt på:

- Om der er velegnede alternative placeringsmuligheder
- Om de trafikale udkørsels- og oversigtsforhold forringes
- Om der er mulighed for parkering af 2 biler på egen grund
- Om carporten vil give gener for naboer, fx i form af dårligere udsigtsforhold fra naboens grund, skyggegener fra bygningen mv.
- Om der er andre ganske særlige forhold der gør sig gældende, som taler for en dispensation og som ikke vil danne præcedens ved fremtidige sager
- Om carporten er sædvanlig eller virker skæmmende i vejbilledet
- Om der er negative høringsvar fra naboer og grundejerforening

Eksempelvis hvis en carport ønskes opført på en smal grund med et eksisterende hus placeret tæt på vejskel til en relativ bred villavej med gode oversigtsforhold og uden der er indsigelser fra naboer, så vil administrationen efter en konkret vurdering overveje at indstille en dispensation fra vejbyggelinjen positivt til udvalgets beslutning.

Hvis der findes eksisterende carporte i området, som ligger ud mod vejskel, er dette ikke i sig selv nok til at indstille en dispensation. Det skyldes, fx hvis der er vedtaget en ny lokalplan. Eksisterende carporte kan være opført inden bestemmelsen i lokalplanen blev vedtaget, og derfor at der siden er sket en ændring af praksis, og det ønskede præg over tid nu skal ændres jf. byrådets intention med den nye lokalplan.

Plan- og Udviklingsudvalget kan beslutte, om de ønsker, at praksis ændres på udvalgte punkter, og om der fx er særlige forhold, hvor Plan- og Udviklingsudvalget ønsker en dispensationsansøgning til behandling med henblik på at ændre praksis for, hvornår der kan gives dispensation.

Lovgrundlag

Planloven og byggeloven

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser

Øvrige forhold

Enhedschef for Byg og Miljø, Peter H. Schaarup deltager på mødet

Punkt 4: Prioritering af lokalplaner - september 2020

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt. Udvalget beslutter, at det i stedet for lokalplanen for Tværhøjgård, bliver lokalplanen for det indeklemte areal og daginstitutionen i Hundige Øst, hvor der i højere grad kan ydes teknisk bistand fra en rådgiver.

Sagsfremstilling

4. Prioritering af lokalplaner - september 2020

Sagsnr.: 253-2019-11922 Dok.nr.: 253-2020-155726 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Administrationen fremlægger i denne sag, hvilke lokalplaner administrationen arbejder på i øjeblikket samt påtænker at igangsætte i 2020 og 2021.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget beslutter den fremlagte prioritering af lokalplaner (herunder byudviklingsprojekter) i forhold til de to kategorier: Igangværende og Kommende lokalplaner

Sagsbeskrivelse

På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 23. juni 2020 orienterede administrationen om tilretninger i den samlede portefølje af lokalplaner. Da administrationen løbende har behov for at kunne disponere de nødvendige ressourcer mest hensigtsmæssigt og målrette indsatsen, så fremlægges følgende prioriterede liste over, hvilke lokalplaner administrationen arbejder med og forventer at igangsætte i 2020 og 2021. Det skal i den forbindelse nævnes, at der foregår en del afklarings- og analysearbejde forud for lokalplanarbejdet, som også er ressourcekrævende. På den prioriterede liste figurerer der derfor lokalplaner fra de to kategorier: "Igangværende lokalplaner" (som er dem udvalget allerede har sat i gang) og "Kommende lokalplaner" (som er dem administrationen forbereder til igangsættelse).

Administrationen kan med den ekstra bemanning i en 3-årige periode (primo 2020 - primo 2023) typisk operere med 5-6 lokalplaner i proces på samme tid. Førhen var det 4-5 lokalplaner. Da der netop nu er ønsker og krav til langt flere lokalplaner, end der er ressourcer til, så fremlægges i stedet en liste med en foreløbig prioritering af de lokalplaner, som administrationen vurderer, at det er vigtigst at arbejde med. Da der er flere end 6 lokalplaner betyder det, at sagsbehandlingstiden på dem der ligger nederst er over et år.

Lige nu arbejder administrationen (herunder den ekstra bemanning) med følgende lokalplaner i den nævnte prioritering:

	Lokalplan	Lokalplantype	Kategori	Status
1.	Revision af strandvejslokalplanerne (4 lokalplaner samlet i én)	B	Igangværende	Endelig vedtagelse er fremlagt på september-mødet
2.	Boliger ved Karlslunde Station	B (forbundet med grundsalg)	Igangværende	Endelig vedtagelse er fremlagt på september-mødet
3.	Friplejehjem - Hundige Øst	B (forbundet med grundsalg)	Igangværende	Endelig vedtagelse fremlægges på oktober-mødet

4.	Hundige Øst - delområde A	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Afventer beslutning i Byrådet i oktober om valg af byder, hvorved lokalplanarbejdet igangsættes
5.	Hundige Øst - delområde B og C	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Afventer beslutning i Byrådet i oktober om valg af byder, hvorved lokalplanarbejdet igangsættes
6.	Hundige Øst - delområde D	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Afventer beslutning i Byrådet i oktober om valg af byder, hvorved lokalplanarbejdet igangsættes
7.	Daginstitution v. Hundige Øst	B (delvist forbundet med grundsalg)	Kommende	Igangsættelsen er besluttet i Byrådet. Lokalplanforslag udarbejdes som følge af budget og grundsalg af Hundige Øst C
8.	Tværhøjgård etape 3	A	Igangværende	Lokalplanforslag er under udarbejdelse
9.	Industrilunden 1 i Tune	A	Kommende	Lokalplanforslag skal snarest igangsættes og udarbejdes.
10.	Karlsunde Vandværk (Mejerivej 9) - Karlsunde Landsby	B	Igangværende	Lokalplanforslag er i offentlig høring
11.	Ny kirkegård - Karlsunde Landsby	B	Igangværende	Lokalplanforslag er i offentlig høring
12.	Plejecenter i Tune	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Igangsættelsen er besluttet i Byrådet. Afklarings- og analysearbejde pågår frem mod klargøring af udbudsmateriale.
13.	Den nordlige del af "det indeklemte areal" (v. Vejleåvej)	B	Kommende	Afklarings- og analysearbejde pågår frem mod igangsættelsessag
14.	Greve Vandværk - ny placering	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Igangsættelse er besluttet i Byrådet. Afventer jordbundsundersøgelser samt svar fra Ankestyrelsen
15.	Langagergård Bolig-ø D og E	B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Byrådsbeslutning i juni. Afklarings- og analysearbejde pågår

				(først om støj) frem mod igangsættelsessag.
16.	Greve Midtby	A + B (forbundet med grundsalg)	Kommende	Byrådsbeslutning i juni. Afventer temamøde.

Lokalplan type "A" er Byrådet forpligtiget til at udarbejde, da lokalplanen opfylder rammerne i kommuneplanen. Lokalplantype "B" fremmer en ønsket udvikling og "C" vil lette sagsbehandlingen og skabe større klarhed i et område. Se nærmere beskrivelse i bilaget.

Strandvejslokalplanen har høj prioritet, har flere afventende byggesager og giver rigtig mange henvendelser som forventes at fortsætte i et stykke tid - også efter den endelige vedtagelse.

Administrationen skal prioritere en lokalplan for et nyt boligområde i Tune (Industrilunden 1), da det er en lokalplantype "A". Projektet forventes at være i overensstemmelse med kommuneplanen og er ikke udskudt med rækkefølgebestemmelserne. Grundejers rådgiver har anmodet Greve Kommune om at igangsætte lokalplanarbejdet snarest jf. planlovens § 13, stk. 3.

Administrationen har desuden valgt at opprioritere Langagergård Bolig-ø D og E, da der bruges administrative ressourcer på byudviklingsprojektet, og derfor er det misvisende, at lokalplanen figurerer under "Øvrige lokalplaner".

Som nævnt har administrationen allerede en del planmæssigt arbejde med en række af de projekter, som ligger i kategorien "Kommende lokalplaner". Det drejer sig bl.a. om udbuddet i forhold til Langagergård og Greve Midtby, 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. Endelig er arbejdet med den kommende kommuneplan i gang.

Ovenstående liste er ikke nødvendigvis et udtryk for den rækkefølge lokalplanerne kommer i, men et udtryk for den rækkefølge, som administrationen bruger ressourcer på, hvis der er for meget på én gang. Listen er således et udtryk for en overordnet beslutning om prioritering af arbejdet på både de "Igangværende lokalplaner" og "Kommende lokalplaner".

Øvrige lokalplaner

Fremgår af vedlagte bilag 1 over den samlede portefølje af lokalplaner. Her kan bl.a. nævnes den sydlige del af "det indeklemte areal", som der således ikke arbejdes på i øjeblikket.

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 bemanning, 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 nye bemanning typisk operere med 5-6 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.

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej og Landskab, Maja Bagge Lillelund deltager på mødet.

Bilag

253-2020-155727 Bilag 1 - den samlede portefølje af lokalplaner (september 2020)

Bilag

Bilag 1 - den samlede portefølje af lokalplaner (september 2020)

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Plan- og Udviklingsudvalget undlader at tage stilling til sagen, idet de frem mod Byrådets behandling ønsker at få et notat om tidsplan og konsekvenser ved beslutning om væsentlige ændringer, som vil lede til en fornyet høring.

Udvalget takker for de mange høringssvar, der er indgivet til sagens behandling.

Sagsfremstilling

5. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde

Sagsnr.: 253-2020-56837 Dok.nr.: 253-2020-151086 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Resume

Forslag til lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Mosede, Greve og Karlslunde har været i offentlig høring fra den 7. maj til og med den 2. juli 2020. I høringsperioden er der indkommet 80 høringssvar, som administrationen har gennemgået og vurderet. Høringssvarene har givet anledning til enkelte præciseringer og tilføjelser til lokalplanens redegørelse og bestemmelser. Lokalplan nr. 12.50 forelægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde vedtages endeligt med de foreslåede præciseringer og tilføjelser.

Sagsbeskrivelse

På baggrund af et forslag til tillæg til Strandvejslokalplanerne besluttede Plan- og Udviklingsudvalget den 13. august 2019, at der skulle udarbejdes nye Strandvejslokalplaner. Processen blev igangsat med et borgermøde den 2. september 2019, hvor borgere drøftede forskellige temaer og gav idéer til ændringer. Den 19. november 2019 besluttede Plan- og Udviklingsudvalget, på hvilke konkrete punkter den nye lokalplan skulle ændres.

Eksisterende plangrundlag

Området er i dag omfattet af lokalplanerne nr. 11.47, 12.47, 12.48 og 13.48. Lokalplanerne udlægger i dag området til boliger (A område), erhverv og bolig (A områder ud til Strandvejen, forskellige B områder) og rekreative samt offentlige formål (D og C områder).

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 12.50 ophæves lokalplan nr. 11.47, 12.47 og 13.48 i sin helhed og lokalplan nr. 12.48 delvist, idet et område ved Mosede Havn afventer.

Planforslaget i høring

Plan- og Udviklingsudvalget godkendte den 29. april 2020 forslag til lokalplan nr. 12.50 med én enkelt tilføjelse om minimumsgrundstørrelser, og sendte dermed forslaget i 8 ugers offentlig høring. Forslag til endelig lokalplan nr. 12.50 fremgår af bilag 1 med angivelse af de justeringer og præciseringer, som høringen har givet anledning til.

Lokalplanens intention er at sikre områdets eksisterende åbne bebyggelseskarakter med luft mellem bygningerne, at bevare områdets grønne og blå kvaliteter samt sikre muligheden for, at området kan udvikle sig robust og tidssvarende. Derfor er lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet sammenlignet med de eksisterende fire lokalplaner skærpet på en række punkter. Dette gælder blandt andet:

- 1) en væsentlig indskrænkelse af B områdenes udstrækning,
- 2) indskrænkelse af omfanget af etagebebyggelse, så højest 2 etager kan udnyttes samt krav om erhverv i hele stueetagen, hvis der skal være etager,
- 3) krav om at den længste facade ved erhverv og etagebebyggelse skal ligge parallelt med Strandvejen,
- 4) at bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse reduceres,
- 5) at afstand til skel for tæt-lav, erhverv og etagebebyggelse øges,

- 6) at matrikelsammenlægning begrænses,
- 7) at henstilling af lystbåde og campingvogne muliggøres samt
- 8) at højden på faste hegn langs Strandvejen begrænses.

Der er udarbejdet én samlet plan for at skabe klarhed og fremhæve fælles træk.

Høringssvar

Der er i høringsperioden fra den 7. maj til den 2. juli 2020 indkommet 80 høringssvar, hvoraf ét høringssvar består af en underskriftindsamling på 660 underskrifter, som fremgår af bilag 4. Til sammenligning er der i alt 1400 matrikler (eksklusiv vej) i Strandvejsområdet. Desuden er der indkommet høringssvar fra flere grundejerforeninger i området foruden husstande. Høringssvarene fremgår i deres fulde længde af bilag 3. Administrationen har læst og forholdt sig til samtlige høringssvar. En del af høringssvarene har indeholdt konkrete forslag til ændringer af mindre betydning såsom omformuleringer, sproglige rettelser og mindre ændringer berørende en enkelt matrikel. Disse er, hvor administrationen har fundet det hensigtsmæssigt, indarbejdet i den lokalplan, der nu forlægges til endelig godkendelse.

Flere høringssvar takker udvalget for at have lyttet til borgerne i Strandvejsområdet. Enkelte høringssvar er positive overfor lokalplanforslaget og ser særligt muligheden for at opføre tæt-lav bebyggelse i A1 områderne som positivt. Flere udtrykker, at lokalplanforslaget er en væsentlig forbedring i forhold til de eksisterende lokalplaner og er positive overfor, at der er udarbejdet én samlet lokalplan for hele Strandvejsområdet.

Mange udtrykker, at udvalget ikke har været restriktive nok i forhold til erhverv og etagebebyggelse i A1 områderne og forholder sig kritisk til de områder, der giver mulighed for større byggemuligheder, da de ikke ser sammenhængen mellem større byggemuligheder og udvikling af Strandvejsområdet. Andre kritiserer modsat forslaget for at være for restriktivt særligt i forhold til placering og orientering af erhverv samt indskrænkelse af B områdenes omfang og ser gerne lokalplanforslaget forkastet i sin helhed grundet de øget restriktioner.

Væsentlige synspunkter i høringssvarene:

Administrationen har i nedenstående skema opsummeret og kommenteret de mest berørte temaer samt angivet om høringssvaret, har givet anledning til ændringer. Samtlige berørte temaer samt præciseringer, fremgår af bilag 2.

Indskrænkelse af A1 områder

<i>Opsummeret høringssvar</i>	<i>Administrationens bemærkninger</i>
Flere grundejerforeninger og borgere mener, at A1 områderne skal indskrænkes væsentligt.	A områder med vejskel til Strandvejen er i lokalplan 12.50 betegnet som A1 områder. En klar afgrænsning af A1 områderne i lokalplanens kortbilag sikrer, at tæt-lav bebyggelse på 400 kvm og etagebebyggelse med erhverv i hele stueetagen kun kan tillades her, og ikke ned langs villavejene, som det var tilfældet i de forrige lokalplaner. I A1 områderne må matrikler ikke sammenlægges, hvorved nye opkøb og matrikelsammenlægninger til større sammenhængende bebyggelser ikke længere kan lade sig gøre. Tæt-lav bebyggelse i A1 områderne vil derfor kræve en eksisterende grund på/over 800 kvm. Det vurderes, at der er ca. 200 matrikler ud af de 479 matrikler, der er i A1 områderne, som er store nok til, at der kan etableres tæt-lav bebyggelse på. Muligheden for at etablere tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse er i overensstemmelse med Greve Kommunes ambitioner om f.eks. blandede boligformer og et større udbud af mindre boliger, som blandt andet er beskrevet i planstrategien, der blev godkendt af Byrådet i marts 2020. I A1 områderne skal etagebebyggelse holde en minimumafstand mod A områder på 10 meter og vurderes derfor kun muligt i begrænset omfang. Administrationen anbefaler derfor, at A1 områderne beholdes i deres nuværende afgrænsning.

Etager i A1 områder

<i>Opsummeret høringssvar</i>	<i>Administrationens bemærkninger</i>
En underskriftindsamling på 660 underskrifter (bilag 4), samt flere grundejerforeninger og borgere ønsker kun én etage med udnyttet tagetage i A1-områderne, da de mener, at flere etager ikke er foreneligt med Strandvejsområdets karakter.	En nedsættelse af etageantallet fra 2 etager til 1 etage med udnyttet tagetage vil sætte en væsentlig begrænsning på udformningen af tagkonstruktioner, og derved nedsætte kvaliteten for særligt etageboliger, der ikke må placeres i stueetagen, og derved altid vil have skrå tagflader. Herudover er der, som beskrevet ovenfor, relativt få grunde, hvor der kan opføres tæt-lav bebyggelse. I tæt-lav bebyggelse findes køkken og stue primært i stueetagen, som det også gør sig gældende for enfamiliehuse, hvorfor indbliksgener ikke vurderes at være en væsentlig gene. Herudover indeholder lokalplan nr. 12.50 skærpede bestemmelser om antal af kviste, frontispicer og altaner, hvorved indbliksgener kan mindskes. Administrationen anbefaler ikke, at byggeri i A1 områderne nedsættes fra 2 etager til 1 etage med udnyttet tagetage for tæt-lav- og etagebebyggelse.

Erhverv i hele stueetagen ved etagebebyggelse

<i>Opsummeret høringssvar</i>	<i>Administrationens bemærkninger</i>
Flere ejendomsselskaber og borgere anfører, at det er uhensigtsmæssigt, at der ved etagebebyggelse skal etableres erhverv i hele stueetagen. I tillæg bemærkes det, at flere grunde i B områderne er så dybe bagudrettet, at det ikke giver mening at etablere erhverv i hele stueetagen i "anden" række til Strandvejen, dvs. hvis der opføres en anden bygning bag den første på samme grund. I det tilfælde ønskes det, at der ikke stilles krav om, at etagebebyggelse i "anden" række i B og B1 områderne skal indeholde erhverv i hele stueetagen.	Det er korrekt at kravet om, at etagebebyggelse skal have erhverv i hele stueetage, kan betyde, at der ikke etableres erhverv, eller at erhvervslokaler vil stå tomme, da de ifølge lokalplanens anvendelsesbestemmelse ikke kan omdannes til bolig. På den anden side vil et krav om, at erhverv ikke kan omdannes til bolig i højere grad stille krav til, at bygherre tager stilling til bebyggelsens anvendelse. Dette er blandt andet hensigten med bestemmelsen, hvorfor ønsket om at omdanne fra erhverv til bolig ikke imødekommes. Administrationen anbefaler, at eksisterende bestemmelse, om at etagebebyggelse kun kan ske ved erhverv i hele stueetagen, bibeholdes. <u>Alternativ:</u> Administrationen vurderer, at der er relativt få grunde, hvor etagebebyggelse med erhverv i hele stueetagen i "anden" række reelt kan lade sig gøre. Men hvis man ønsker at undgå etagebebyggelse i "anden" række, skal der tilføjes en bestemmelse, der sikrer, at etagebebyggelse og erhverv skal ligge direkte

	ud til Strandvejen, med undtagelse af mindre bygninger. En sådan bestemmelse vil forudsætte en høring af de berørte matrikler før en endelig vedtagelse af lokalplanen.
--	---

Miljøklasser

<i>Opsummeret høringssvar</i>	<i>Administrationens bemærkninger</i>	<i>Forslag til ændringer</i>
Flere grundejerforeninger og borgere kritiserer, at det i lokalplanforslaget er muligt at etablere erhverv i op til miljøklasse 3, da disse i lokalplanens redegørelse står beskrevet til at være placeret i erhvervs- og industriområder, og derfor ikke passer ind i Strandvejsområdets karakter.	Miljøklasse 3 giver mulighed for detailhandel og restaurationer, som kan bidrage til byliv. For at undgå miljøkonflikter, stilles der i §15.5 krav om, at det forud for ibrugtagning skal dokumenteres, at erhverv i miljøklasse 3 kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Der vil derfor ikke kunne placeres erhverv i miljøklasse 3, som ud fra deres miljøbelastning hører hjemme i erhvervsområder. Administrationen anbefaler derfor, at fastholde miljøklasse 3 som øvre grænse for erhverv i Strandvejsområdet.	Det præciseres i lokalplanens redegørelse at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ved etablering og ændring af erhverv i miljøklasse 3 skal overholdes.

10 meter til skel mod A områder

<i>Opsummeret høringssvar</i>	<i>Administrationens bemærkninger</i>
Flere ejendomsselskaber udtrykker, at kravet om, at erhverv og etagebebyggelse med erhverv og bolig i A1, B og B1 områderne skal have minimum 10 meter til skel mod A områder, samt at længderetningen skal være langs Strandvejen, er en væsentlig indskrænkelse i forhold til eksisterende lokalplaner, og påpeger, at flere matrikler i B og B1 områderne vil blive helt eller delvist værdiløse i relation til nybyggeri, da flere matrikler er smalle. Desuden kritiseres lokalplanforslaget for ikke at være i samspil med de faktiske omstændigheder. Mange af de høringssvar, der ønsker lempelser af lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser, udtrykker, at lokalplanen ikke tager individuelle og geografiske hensyn.	Bestemmelsen der regulerer, at erhverv og etagebebyggelse med erhverv og bolig i A1, B og B1 områderne skal have 10 meter til skel mod A områder (§ 7.4) fastholdes, da det netop er lokalplanens intention, at der ikke skal bygges etagebebyggelse væk fra Strandvejen og tæt på A områderne. Administrationen anbefaler, at der ikke bliver lempet på bestemmelserne, der er indskærpet i forhold til de forrige lokalplaner for området, da disse bestemmelser understøtter lokalplanens formål om at sikre en åben bebyggelseskarakter i Strandvejsområdet. I en lokalplan som Strandvejslokalplanen må man forvente, at der vil blive søgt dispensation fra lokalplanen bestemmelser, da lokalplanen dækker et stort område med mange forskelligartede forhold. Det vil dog være udgangspunktet at fastholde lokalplanens bestemmelser, med mindre der er ganske særlige forhold, der gør

sig gældende, og en dispensation ikke vil stride mod lokalplanens intention.

Minimumsgrundstørrelser

Opsummeret høringssvar	Administrationens bemærkninger
Bestyrelsen for Greve Strands Vandværk ønsker, at § 4.2 fra lokalplan nr. 13.47 indarbejdes i lokalplan nr. 12.50. Her var det muligt, at bebygge Oldermundsvej 1 med et enfamiliehus. Vandværket er, grundet den nye bestemmelse om minimumgrundstørrelser (§ 4.5) i tvivl om, hvad grunden kan bebygges med. Vandværkets bestyrelse udtrykker, at det ikke er hensigtsmæssigt, at større og mindre grundstykker mod Strandvejen skal ligge ubenyttet og uplejede hen. Desuden inviterer Vandværkets bestyrelse Plan- og Udviklingsudvalget til en besigtigelse af vandværksgrunden.	Oldermundsvej 1 (matrikel 10if, Karlslunde By, Karlslunde) indeholder i dag hverken bolig eller erhverv, hvorved grunden ikke kan bebygges med bolig eller erhverv. Desuden ligger nabomatriklerne i et A og A1 område, hvorved grunden jf. lokalplanforslagets bestemmelser § 4.2 og § 4.4 ikke kan sammenlægges med disse. Før lokalplanen blev sendt i høring, protokollerede Plan- og Udviklingsudvalget, at ”grunde under 400 kvm, der ikke allerede i dag er bebygget med bolig og erhverv, ikke må bebygges med bolig eller erhverv. Det sker for at sikre Strandvejsområdets åbne bebyggelseskarakter yderligere”. Denne nye bestemmelse (§ 4.5), bibeholdes af samme årsag i den endelige lokalplan. <u>Alternativer</u> Hvis man ønsker at genindføre muligheden for bebyggelse af denne matrikel eller for matrikler under 400 kvm generelt vil det kræve, en fornyet høring på 2 uger af de påvirkede matrikler. Der er 12 matrikler i Strandvejsområdet, som er under 400 kvm, og som ikke allerede er bebygget med bolig eller erhverv.

Henstilling af campingvogne og lystbåde

Opsummeret høringssvar	Administrationens bemærkninger
Flere grundejerforeninger og borgere mener, at der skal laves begrænsninger på henstilling og parkering af campingvogne og lystbåde, så der kun kan placeres to enheder pr. ejendom, samt at disse maks. må have en højde på 2,5 meter.	Administrationen vurderer ikke, at der skal stilles begrænsninger på henstilling af campingvogne og lystbåde, da dette var et af de parametre, som udvalget besluttede, der skulle ændres i den nye lokalplan i forhold til de eksisterende. <u>Alternativ</u> Der kan indføres bestemmelser i lokalplanen, der præciserer, at der kun må henstilles to af disse enheder (campingvogne og lystbåde) pr. ejendom

	samt at disse maks. må have en højde på 2,5 meter. Dette vil ikke kræve en fornyet høring.
--	--

Strandvejens profil er et af de emner, der er indkommet flest høringssvar om, selvom lokalplanforslaget ikke regulerer dette. Derfor har administrationen valgt at belyse dette emne nærmere i bilag 2, men det påvirker ikke den endelige lokalplan.

Andre rettelser

Administrationen har fjernet § 5.1 om overkørsler, da det er reguleret af anden lovgivning. Denne ændring er specificeret i bilag 5. Derudover har høringssvarene medført ændringer til lokalplanforslaget om fx at klapskilte ikke er reguleret, indtegning af stier er ændret og det er tilføjet, at lokalplanens bestemmelse om terrænregulering, ikke gælder større klima- og kystbeskyttelsesprojekter. Disse er ligeledes markeret i bilag 2.

Forny et høring

Administrationen vurderer, at de foreslåede præciseringer og justeringer, der har været til lokalplanforslaget ikke er så væsentlige, at der er tale om et nyt planforslag, der skal i fornyet høring.

Administrationen vurderer, at der er så mange indsigelser, at den endelige behandling, skal ske i Byrådet.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Ændring af byggeret kan medføre økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Den endeligt vedtagne lokalplan annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk umiddelbart efter den politiske behandling. Desuden sendes der et underretningsbrev via digitalpost ud i det område, hvor lokalplanforslaget har været i høring. Ydermere underrettes de borgere mv., der har indgivet høringssvar med et samlet svar på de indkomne høringssvar jf. bilag 2.

Tidsplan

- Primo Oktober 2020: Endelig vedtagelse af den nye lokalplan.
- Oktober 2020: Offentliggørelse af den endelige Strandvejslokalplan til Plandata, herefter 4 ugers klagefrist.

Øvrige forhold

Enhedschef for Plan, Vej og Landskab, Maja Bagge Lillelund deltager på mødet for Plan- og Udviklingsudvalget.

Bilag

253-2020-161871	Bilag 1 - Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde
253-2020-130254	Bilag 2 - Opsummering og kommentering af høringssvar
253-2020-146553	Bilag 3 - Alle høringssvar i deres fulde længde
253-2020-135624	Bilag 4 - Underskrift indsamling imod 2 etager i A1 området
253-2020-151572	Bilag 5 - Spørgsmål til Strandvejslokalplanen

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde

Bilag 2 - Opsummering og kommentering af høringssvar

Bilag 4 - Underskrift indsamling imod 2 etager i A1 området

Bilag 5 - Spørgsmål til Strandvejslokalplanen

Punkt 6: Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 13.50 - Boliger ved Karlslunde Station

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt, idet udvalget indskærper, at reglerne om antallet af handicapparkering skal være overholdt.

Sagsfremstilling

6. Endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 13.50 - Boliger ved Karlslunde Station

Sagsnr.: 253-2020-18295 Dok.nr.: 253-2020-149214 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Forslag til Lokalplan nr. 13.50 for boliger ved Karlslunde Station har været i offentlig høring fra den 12. juni til den 24. juli 2020. I høringsperioden er der indkommet syv høringssvar, som administrationen har gennemgået og vurderet. Høringssvarene har givet anledning til enkelte justeringer af planforslagets redegørelse og bestemmelser. Forslag til Lokalplan nr. 13.50 forelægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Lokalplan nr. 13.50 for boliger ved Karlslunde Station vedtages endeligt med de foreslåede justeringer, herunder ny særskilt vejadgang til boligerne (jf. bilag 1).

Sagsbeskrivelse

Lokalplanområdet på Karlslunde Parkvej 25 (ved Karlslunde Station) har i foråret 2019 været i udbud. I udbuddet var grunden udbudt til etablering af etageboliger i varierende størrelser på i alt 8.370 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 90. Den 20. december 2019 har kommunen underskrevet en betinget købsaftale med MT Højgaard, som er indehaver af forkøbsretten til grunden.

Gældende plangrundlag

For området i dag gælder Lokalplan nr. 13.33 - Plejecenter, boliger og liberalt erhverv mm. ved Karlslunde Station. Det aktuelle område på Karlslunde Parkvej 25 ligger i lokalplanens delområde 2. Her er der fastsat en meget bred anvendelse til boliger og liberale erhverv, offentlige formål, herunder sundhedscenter samt en café / restaurant i forbindelse med stationspladsen. Lokalplanen (rammelokalplanen) siger dog, at der først kan opføres byggeri inden for delområde 2, når der er udarbejdet en særskilt lokalplan for området.

Byrådet godkendte den 25. maj 2020 forslag til Lokalplan nr. 13.50 og sendte forslaget i 6 ugers offentlig høring.

Planforslag i høring

Forslag til Lokalplan 13.50 giver mulighed for en boligbebyggelse bestående af 4 bygninger omkring et defineret indre rum. I overensstemmelse med udbuddet er det muligt at opføre bygninger til etageboliger i op til 4 etager med en maksimal højde på 15 meter. Bebyggelsen kan opføres i tegl og beton, hvis betonen er indfarvet, overfladebehandlet, pudset eller på anden måde fremtræder bearbejdet. Tage kan opføres med eller uden hældning. På bygningerne skal der til den enkelte bolig opsættes altan/balkoner med en dybde på max. 3,5 meter.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at der skal kunne anlægges minimum 1,5 p-plads pr. etagebolig, og der skal anlægges min. 1 p-plads pr. 4 ældreboliger, ungdomsboliger eller enkeltværelser. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm. For at undgå at der anlægges for mange parkeringspladser på terræn, uden der er behov for det og på bekostning af friarealer, er der stillet krav om, at der skal være anlagt 1,2 p-plads pr. bolig, og udlagt plads til yderligere min. 0,3 parkeringsplads pr. bolig, som kan kræves taget i brug, hvis det senere vurderes nødvendigt.

Høringssvar

Der er i høringsperioden fra den 12. juni til den 24. juli 2020 indkommet i alt syv høringssvar (jf. bilag 2). Der er indkommet høringssvar fra Politiet, Banedanmark, Handicaprådet, ejer af Karlslunde Center, bygherres rådgiver, nabobebyggelse Grevens Ny Fejde samt en borger. Alle høringssvar er behandlet i høringsskemaet (jf. bilag 3).

Et centralt opmærksomhedspunkt fra høringssvarene, som har givet anledning til justeringer af lokalplanforslaget:

- Den fælles vejadgang til boliger og vareindlevering til Karlslunde Centret er ikke hensigtsmæssig.

Høringssvarene (fra ejer af Karlslunde Center og naboer) har givet anledning til en ny særskilt vejadgang fra Karlslunde Parkvej til de nye boliger i området. Den oprindelige vejadgang (lige nord for den nye vejadgang) forslås kun anvendt som vejadgang til varelevering for Karlslunde Center. Justeringerne sker ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt hensyn, da løsningen med den fælles vejadgang kan udgøre en risiko for de bløde trafikanter ved fx bakkende lastbiler / sættevogne ved vareindleveringer.

Desuden er lokalplanforslaget justeret i forhold til to ønsker fra bygherres rådgiver:

- At eternitplader til facadeafsnit også kan fremstå i lysegrå farver.
- At depotrum kan placeres på terræn, i depottårne ved indgang eller helt eller delvist i kælder.

Administrationen vurderer, at begge ønsker har mindre betydning for det samlede byggeri, hvorfor de er indskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Der er derudover indkommet høringssvar, som ikke har givet anledning til justeringer af lokalplanforslaget:

- Manglende stiforhold til Karlslunde Center for nabobebyggelse.
- Der bør være fokus på handicapadgang til boliger, ledelinjer på terræn, parkeringspladser til handicappede og ladestandere til elbiler.

De manglende stiforhold ligger udenfor lokalplanområdet. I lokalplanforslaget er der stillet krav til min. 6 handicaparkeringspladser. Hvis der er behov for flere pladser, så kan bygherre frit anlægge flere. Lokalplanforslaget stiller ikke krav om ledelinjer og taktiskiltning. Lokalplanforslaget hindrer dog ikke, at bygherre indbygger dette i den kommende bebyggelse. Evt. lovkrav om etablering af ladestandere vil blive reguleret i forbindelse med byggetilladelsen.

Ikke fornyet høring

Det er administrationens vurdering, at ændringen af lokalplanforslaget, fra én fælles vejadgang til to separate vejadgange til henholdsvis vareindlevering og til de nye boliger, ikke vil udløse en ny høring, da ændringen imødekommer de indsendte høringssvar fra henholdsvis ejer af Karlslunde Center (Sg Nordic), E/F Grevens Ny Fejde og beboer på Karlslunde Parkvej. Vejadgangen til de nye boliger rykkes kun omkring 55 meter, og det er administrationens vurdering, at Langagergård Plejecenter ikke vil blive væsentligt berørt af ændringen, samt at ændringen ikke vil have negativ betydning for den samlede trafikafvikling på Karlslunde Parkvej.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

En endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan nr. 13.50 er en forudsætning for, at handlen mellem kommunen og MT Højgaard kan effektueres i år. Det betyder, at den skal vedtages på Byrådet den 5. oktober 2020. Efterfølgende skal den offentliggøres, hvorefter der er en klagefrist på 4 uger.

Kommunikation

Den endeligt vedtagne lokalplan annonceres og offentliggøres på kommunens hjemmeside og på Plandata.dk umiddelbart efter Byrådets behandling.

Tidsplan

Efter annoncering og offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet.

Bilag

253-2020-150019 Bilag 1 - Endelig Lokalplan nr. 13.50_18082020

253-2020-149222 Bilag 2 - Alle 7 høringssvar i et samlet dokument_10082020

253-2020-160506 Bilag 3- Høringsskema 09092020

Bilag

Bilag 1 - Endelig Lokalplan nr. 13.50_18082020

Bilag 2 - Alle 7 høringssvar i et samlet dokument_10082020

Bilag 3- Høringsskema 09092020

Punkt 7: Grevetoften 11 - Dispensation til tagdækningsfarve samt godkendelse af ovenlysvinduer

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen
Godkendt.

Sagsfremstilling

7. Grevetoften 11 - Dispensation til tagdækningsfarve samt godkendelse af ovenlysvinduer

Sagsnr.: 253-2020-18172 Dok.nr.: 253-2020-153209 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 14.02 i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en tilbygning på Grevetoften 11 matr. nr. 4as Greve By, Greve. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7.2, idet der ønskes en anden tagdækningsfarve end den lokalplanen foreskriver. Derudover ønskes det at etablere et ovenlysvindue i hver af tilbygningens tagflader. Ejendommen er placeret i Greve landsby og er i henhold til lokalplanens kortbilag placeret i område A1 der omfatter landsbyens ældre bydel.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.02 § 7.2, til at udskifte boligens eksisterende tag samt udføre tilbygningens tagdækning med sorte matte teglsten, idet det ansøgte tagdækningsmateriale ikke medfører gener for de omkringliggende naboer eller ændrer landsbyens karakter.*
- 2. at de ansøgte ovenlysvinduer godkendes, idet det er vurderet, at er almindelige i området samt de ikke fremstår dominerende eller medfører gener for de omkringliggende naboer.*

Sagsbeskrivelse

Administrationen har den 3. juli 2020 modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 14.02 i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en tilbygning på Grevetoften 11 matr. nr. 4as Greve By, Greve (se bilag 1). Ansøgningen er fremsendt i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til en tilbygning på ca. 34 m².

Tilbygningen udføres således, at den harmonerer med ejendommens eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse i § 6.3. Tilbygningen opføres i én etage i hvidpudsede ydervægge med et sadeltag i sorte matte teglsten, hvor taget på den eksisterende bolig ligeledes ønskes udskiftet til et matsort teglstenstag. Tilbygningen får en samlet bygningshøjde på 4,7 m tilsvarende højden på den eksisterende bolig, og placeres med en afstand på 5 m til naboskel mod Grevetoften 5 (se bilag 2).

Ejendommen er placeret i Greve landsby, og er i henhold til lokalplanens kortbilag placeret i område A1 der omfatter landsbyens ældre bydel. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7.2 der angiver følgende:

7.2 Sadeltage skal dækkes med rødt eller brunt tegl, strå, mørke tagplader eller lignende materialer.

I henhold til bestemmelsen i lokalplanen skal tegltage dækkes med rødt eller brunt tegl. Ejeren ansøger om dispensation til i stedet at udføre tagdækningen med sorte matte teglsten, med den begrundelse at det i farve og form er tilsvarende mørke tagplader, som lokalplanen tillader. Derudover oplyser ejeren, at et teglstenstag har en længere levetid og desuden er et mere bæredygtigt materiale.

Udover det ansøgte tagdækningsmateriale ønskes endvidere at etablere et ovenlysvindue i hver af tilbygningens tagflader. Tagvinduerne måler hver 140 cm x 78 cm (se tag- og facadeplan i bilag 3 samt produktblad i bilag 5). Lokalplan nr. 14.02 § 6.6 angiver følgende:

6.6 Tage skal udformes som symmetriske, uafvalmede sadeltage med 45-50° hældning. Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse anbringes kviste, og der må ikke indrettes altaner og dominerende tagvinduer.

I henhold til bestemmelsen må der ikke indrettes dominerende tagvinduer.

Der er i forbindelse med behandlingen af byggesagen foretaget naboorientering af ejendommene Grevetoften 3, 5, 7, 13A, 13B, 13C samt Greve Landsbylaug.

Ejerne af Grevetoften 13C har oplyst, at de ingen bemærkninger har til det ansøgte projekt.

Der er indkommet bemærkninger til projektet fra Greve Landsbylaug (se bilag 4).

Landsbylauget indleder med at de ingen bemærkninger har til de ansøgte ovenlysvinduer, idet de ikke ses fra vejen (Grevetoften). For hvad angår den ansøgte tagdækning, bemærker de at ansøgers argumentation omkring holdbarhed og bæredygtighed ikke er relevant i forhold til lokalplanen. Der henvises i den forbindelse til at lokalplanen giver mulighed for skifertag, såfremt ansøger ønsker en tagbeklædning med lange levetid.

Derudover er der indkommet en bemærkning fra ejeren af Grevetoften 13A, der bl.a. oplyser at han som medlem af landsbylauget ikke ser et problem i at tagbeklædningen udføres med et sort tegltag (se bilag 6). Administrationen henleder dog opmærksomheden på, at bemærkningen er modtaget efter naboorienteringens fristudløb.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger fra de øvrige naboorienterede ejendomme.

Administrationen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.02 § 7.2, til at udskifte boligens eksisterende tag samt udføre tilbygningens tagdækning med sorte matte teglsten, idet det ansøgte tagdækningsmateriale ikke medfører gener for de omkringliggende naboer eller ændrer landsbyens karakter. Der henvises i den forbindelse til, at der på flere ejendomme i området er udført sorte teglsten. Vurderingen er foretaget under henvisning til, at lokalplanen tillader mørke tagplader. Hvad angår landsbylaugets bemærkninger omkring tagets levetid, er administrationen enige i, at det er muligt at finde et tagdækningsmateriale, som lokalplanen tillader, som tillige har en lang levetid.

Det er herudover vurderet, at de ansøgte tagvinduer ikke fremstår dominerende i landsbybilledet, idet omfanget af de ansøgte vinduer er begrænset, og at ejendommens eksisterende bolig og flere nabobebyggelser er udført med lignende tagvinduer.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Der er i forbindelse med behandlingen af byggesagen foretaget naboorientering fra den 26. august – 10. september af ejendommene Grevetoften 3, 5, 7, 13A, 13B, 13C samt Greve Landsbylaug. Administrationen har i forbindelse med naboorientering modtaget bemærkninger fra Greve Landsbylaug. Ejendommene Grevetoften 13A og 13C har oplyst, at de ingen bemærkninger har til projektet.

Bilag

253-2020-153363 Bilag 1 - Dispensationsansøgning

253-2020-153364 Bilag 2 - Situationsplan

253-2020-153365 Bilag 3 - Tag- og facadeplan

253-2020-161595 Bilag 4 - Høringssvar Greve Landsbylaug

253-2020-162168 Bilag 5 - Ejers bemærkninger til indsigelse og produktblad på tagvinduer

253-2020-
163628

Bilag 6 - Bemærkninger fra Grevetofte 13A

Bilag

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Bilag 2 - Situationsplan

Bilag 3 - Tag- og facadeplan

Bilag 4 - Høringssvar Greve Landsbylaug

Bilag 5 - Ejers bemærkninger til indsigelse og produktblad på tagvinduer

Bilag 6 - Bemærkninger fra Grevetofte 13A

Punkt 8: Lillevangsvej 48A - Dispensationsansøgning fra lokalplan 11.52 vedr. reduceret grønt bælte

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. godkendt.

Sagsfremstilling

8. Lillevangsvej 48A - Dispensationsansøgning fra lokalplan 11.52 vedr. reduceret grønt bælte

Sagsnr.: 253-2020-55689 Dok.nr.: 253-2020-162054 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en revideret ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 i forbindelse med opførelse af en ny etageboligbebyggelse (Solviften) på Lillevangsvej 48 B matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 10.5, idet det ønskes at fjerne en del af et kortlagt beplantningsbælte til brug for etablering af parkeringspladser. Der ansøges om at fjerne en del af beplantningsbæltet der strækker sig over Lillevangsvej 48 A og Lillevangsvej 48 B.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 § 10.5, til

- 1. I område A / Lillevangsvej 48B (Solviften) at fjerne en del af beplantningsbæltet og i stedet etablere parkeringspladser som angivet i bilag 2 (bilag 8 Nyt forslag), idet det er vurderet, at ejendommenes grønne islæt bevares med det ansøgte reviderede projekt, hvori der bl.a. indgår anlæg af begrønnet støjhegn, supplerende og bevarede træer og en plejeplan for beplantningsbæltet.*
- 2. I område B / Lillevangsvej 48A at fjerne en del af beplantningsbæltet og i stedet etablere parkeringspladser som angivet i bilag 2 (bilag 8 Nyt forslag), idet det er vurderet, at ejendommenes grønne islæt bevares med det ansøgte reviderede projekt, hvori der bl.a. indgår anlæg af begrønnet støjhegn, supplerende og bevarede træer og en plejeplan for beplantningsbæltet.*

Sagsbeskrivelse

Plan- og Udviklingsudvalget afslog den 25. august, at meddele en dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 § 10.5, til at fjerne en del af beplantningsbæltet, ud mod Kildebrøndevej.

Administrationen har den 11. september 2020 modtaget en revideret ansøgning om dispensation (Bilag 1) fra Lokalplan nr. 11.52 i forbindelse med opførelse af en ny etageboligbebyggelse (Solviften) på Lillevangsvej 48 B, matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde. Der ansøges om dispensation til at fjerne en del af et kortlagt beplantningsbælte på henholdsvis Lillevangsvej 48 A og Lillevangsvej 48 B mod ejendommenes sydlige skel (bilag 3 med kortbilag fra lokalplanen), til brug for etablering af parkeringspladser.

Lokalplan nr. 11.52 § 10.5 angiver:

Område 6

10.5 Det eksisterende beplantningsbælte i område 6 mod Kildebrøndevej, som vist på kortbilag 2 (signatur EB), må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

Langs Tjørnelystien og nyt byggeri skal eksisterende træer bevares, træerne må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

I tilknytning til den ansøgte dispensation, har administrationen forinden modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en etageboligbebyggelse bestående af i alt 160 lejligheder på Lillevangsvej 48 B. Lokalplan nr. 11.52 fastlægger i § 5.6, at der for etageboligbebyggelse mindst skal anlægges 1,5 p-plads pr. bolig svarende til i alt 240 parkeringspladser for ejendommen. For at kunne opfylde parkeringsnormen i lokalplanen opføres 152 af parkeringspladserne på Lillevangsvej 48 B og de resterende 8 parkeringspladser etableres på Lillevangsvej 48 A. Det er i forbindelse med anlægget af disse parkeringspladser, at ansøger ønsker at fjerne en del af beplantningsbæltet. Området er i lokalplanens kortbilag 4 skravet som ”principiel placering af anlæg/ udlæg til parkering”.

I den første ansøgning om dispensation fra beplantningsbæltet, som udvalget gav afslag på den 25. august 2020, blev der ansøgt om at fjerne størsteparten af beplantningsbæltet.

Ansøger har nu revideret sit projekt således, at beplantningsbæltet bibeholdes på hele strækningen og i område B/Lillevangsvej 48 A er bæltet nu bevaret i en bredere form. Som det fremgår af den reviderede ansøgning er parkeringsarealet mod øst i område B - i forhold til det tidligere fremsendte – begrønnet. Den øgede begrønning består i, at der vil være et reelt beplantningsbælte på hele strækningen mod Kildebrøndevej med flere rækker af træer, principielt som bestemt i lokalplanen. Parkeringsarealet er flyttet længere væk fra Kildebrøndevej, men samtidigt er antallet af parkeringspladser uændret.

I bilag 2 er der angivet en række kortbilag, hvoraf det fremgår forskellen mellem den tidligere behandlede ansøgning og den nye ansøgning. I bilagsnumrene i bilaget ligger i forlængelse af den oprindelige dispensationsansøgning.

I bilag 3 besvarer ansøger en række uddybende spørgsmål fra administrationen i f.t. højden og tætheden af træerne i område A, samt den præcise placering af støjværet, hvilket er indtegnet i bilag 2.

Naboorientering

I forbindelse med den første behandling af dispensationsansøgningen blev der foretaget naboorientering fra den 15. juli - 30. juli 2020 af ejerne af Lillevangsvej 48 A samt Grundejerforeningen Birkelyparken. Der kom ingen indsigelser i forbindelse med naboorienteringen. Det reviderede forslag er ikke sendt i høring, idet forslaget er mindre indgribende i beplantningsbæltet end det tidligere ansøgte, som udvalget behandlede 25. august 2020. Administrationen har i den forbindelse skønnet, at en forudgående naboorientering er af underordnet betydning jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1.

Administrationen vurderer, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 § 10.5, til at fjerne en del af beplantningsbæltet og i stedet etablere parkeringspladser, idet det er vurderet, at det grønne islæt bevares med det ansøgte projekt. Vurderingen er begrundet i at det visuelle udtryk af et langt grønt beplantningsbælte langs Kildebrøndevej bibeholdes jf. de nye visualiseringer i bilag 2.

Derudover gør ansøger opmærksom på, at løsningen med etablering af parkering indenfor det kortlagte beplantningsbælte muliggør, at området på ”indersiden” af etageboligbebyggelsen på Lillevangsvej 48 B, kan friholdes for parkering og i stedet anvendes til udvendigt opholdsareal og grønt område, der som følge af støj fra motorvejen egner sig bedre hertil, da området støjmæssigt er skærmet fra motorvejen.

Administrationen gør opmærksom på, at en dispensation som ansøgt antages at få præcedensvirkning for efterfølgende dispensationsansøgninger i området, hvor sagerne vil skulle behandles lige.

Lovgrundlag

Planlovens § 19 og 20

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser

Kommunikation

I forbindelse med behandlingen af den første dispensationsansøgning blev der foretaget naboorientering fra den 15. juli - 30. juli 2020 af ejerne af Lillevangsvej 48 A samt Grundejerforeningen Birkelyparken. Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag

253-2020-163159 Bilag 1 - Solviften - Revideret dispensationsansøgning - Beplantningsbælte - 2020-09-11

253-2020-163161 Bilag 2- Kortbilig med visualiseringer

253-2020-163482 Bilag 3 - Besvarelse af uddybende spørgsmål

Bilag

Bilag 1 - Solviften - Revideret dispensationsansøgning - Beplantningsbælte - 2020-09-11

Bilag 2- Kortbilig med visualiseringer

Bilag 3 - Besvarelse af uddybende spørgsmål

Punkt 9: Huskeliste og orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning. Plan- og Udviklingsudvalget ønsker en temadrøftelse om arbejdet med byggesagsbehandlingstiderne i forbindelse med den næste afrapportering på effektmålet om service for erhvervet.

Sagsfremstilling

9. Huskeliste og orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-33712 Dok.nr.: 253-2020-159966 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

I sagen gives et kort overblik over administrationens orienteringspunkter.

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

Her ses sagsbehandlingstider på de forskellige kategorier af byggesager den 16. september 2020

Service mål	Dage	Visitation	Sagsbehandling	Høring	Total	Opfyldt	Over- skredet	%
Gennemsnit/Sum	43	8,69	51,92	4,97	153	72	81	47,06
Simple Konstruktioner (byg)	40	8,68	44,95	6,53	40	22	18	55,00
Enfamilieshuse (byg)	40	8,87	45,40	3,21	85	41	44	48,24
Industri og lagerbygninger (byg)	50	7,70	66,30	1,20	10	4	6	40,00
Etagebyggeri, Erhverv (byg)	55	8,80	91,27	7,87	15	4	11	26,67
Etagebyggeri, Boliger (byg)	60	6,67	84,67	32,33	3	1	2	33,33

Punkt 10: Orientering fra formanden / gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

10. Orientering fra formanden / gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2020-59028 Dok.nr.: 253-2020-159969 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

Indstilling

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

Punkt 11: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 22. september 2020:

Ikke til stede: Ingen

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

11. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Sagsnr.: 253-2018-33713 Dok.nr.: 253-2020-152621 *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.

Sagsbeskrivelse

Aktiviteter i 2020	Dato	Kl.
Januar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	16. januar 2020	16.30
Februar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. februar 2020	16.30
Marts		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	24. marts 2020	16.30
April		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	28. april 2020	16.30
Maj		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	26. maj 2020 Claus Skytte fra DEAS deltager i punkt 2	16.30
Juni		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	23. juni 2020	16.30
Temamøde om planlægning i områder med vejstøj	23. juni 2020	16.30-17.15
August		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. august 2020	16.30
Temamøde med Strandparken I/S	25. august 2020	16.30

September		
Besigtigelsestur	15. september 2020	16.30
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	22. september 2020	16.30
Fællesmøde med Økonomiudvalget	28. september 2020	16.30
Oktober		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	20. oktober 2020	16.30
November		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	17. november 2020	16.30
Temamøde med Strandparken I/S		