

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 25-11-2019

Mødedato Mandag d. 25. november 2019 kl. 17:30

Mødested Mødelokalet 5. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Drøftelse af lokalplan på Greve Bygade 52.....	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. november 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2019-141578 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for det ekstraordinære møde den 25. november 2019.

Indstilling

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

Punkt 2: Drøftelse af lokalplan på Greve Bygade 52

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. november 2019:

Ikke til stede: Ingen

Punkt 2 og 2a godkendt.

Sagsfremstilling

2. Drøftelse af lokalplan på Greve Bygade 52

Sagsnr.: 253-2018-34550 Dok.nr.: 253-2019-141550 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Formanden for Plan- og Udviklingsudvalget har indkaldt til et ekstraordinært møde i Plan- og Udviklingsudvalget med henblik på at drøfte mulighederne vedrørende Lokalplan 14.50 for Greve Bygade 52.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at det besluttet enten

1. at den nuværende lokalplan 14.50 fastholdes

eller

2. at igangsætte, en ny lokalplan med bestemmelser svarende til den omgivende bevarende lokalplan,

a. at en evt. byggetilladelse indtil da skal behandles politisk for om nødvendigt og muligt at nedlægge et §14-forbud mod rækkehus, da der ønskes "en bolig for en familie" på ejendommen.

eller

3. at igangsætte en ny lokalplan med nogle nærmere angivne ændringer

a. at en evt. byggetilladelse indtil da skal behandles politisk for om nødvendigt og muligt at nedlægge et §14-forbud for at opnå de givne ændringer.

Sagsbeskrivelse

Der har de seneste uger været en stor debat om vedtagelsen af lokalplan 14.50 Boliger på Greve Bygade 52, både blandt borgere og Byrådet og senest også en uformel drøftelse på Plan- og Udviklingsudvalget den 19. november 2019.

Lokalplanen muliggør et rækkehus på ejendommen for den tidligere brugsforretning.

Debatten har især handlet om:

1. at det endelige forslag til lokalplan efter endt høring blev behandlet i Plan- og Udviklingsudvalget to gange og derefter ikke blev sendt i fornyet høring

2. administrationens vurdering af indbliksgener hos naboen på Grevetoften 3

3. Plan- og Udviklingsudvalgets kompetence jf. delegationsplanen til at træffe den endelige beslutning om lokalplanen på trods af en underskriftindsamling med ca. 50 indsigelser.

Administrationen har redegjort nærmere for de tre forhold i sagsfremstilling på Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 8. oktober (pkt. 3) og i vedlagte notat.

Plan og Udviklingsudvalget kan således beslutte at fastholde den nye lokalplan, som administrationen vurderer er fuldt ud lovlig. Beslutningen er påklaget til Planklagenævnet, og vil blive efterprøvet her.

Alternativt kan Udvalget vælge at igangsætte en ny lokalplan, der kan erstatte den eksisterende lokalplan. Det skal da besluttes,

- om den nye lokalplanen skal genindføre de bestemmelser, der var i den tidligere lokalplan og som fortsat er gældende i det omgivende område (14.02 bevarende lokalplan for Greve Landsby) eller
- om der skal igangsættes en ny lokalplan med nogle nærmere angivne bestemmelser, som er forskellige fra den eksisterende og den tidligere lokalplan.

I nedenstående skema ses nogle udvalgte eksempler på bestemmelser i de to lokalplaner, der kan give et overblik over forskelle og ligheder.

Bestemmelse	14.02 bevarende lokalplan	14.50 Greve Bygade 52
Højde	7,5 meter	7,5 meter
Etager	1½	1½ og 2 (ud mod Greve Bygade)
Boliger	Enfamiliehus	Tæt-lav bebyggelse, dvs. rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende.
Skelafstande mod naboer	Ikke fastsat i lokalplanen. Bygningsreglement angiver en mindsteafstand til skel mod nabo på 2,5 m.	3,5 meter fra skel mod matrikel 4ci (vest). 8,5 meter fra skel mod matrikel 62e (nord).

Hvis Udvalget beslutter at igangsætte en ny lokalplan, kan der i mellemtiden blive behov for at forsøge at sikre, at byggeretten i den eksisterende lokalplan ikke udnyttes til et projekt, som Udvalget ikke ønsker gennemført på dette sted.

Planlovens § 14 giver mulighed for at nedlægge et forbud mod et konkret byggeri med henblik på, at der inden for et år udarbejdes en lokalplan, der sikrer den udvikling på stedet, som kommunen i stedet ønsker. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere gældende. Der skal foretages partshøring og en konkret vurdering af sagen, inden der kan nedlægges et § 14-forbud, idet der kan være omstændigheder mv, der udelukker et forbud.

Administrationen anbefaler derfor, at det beslutes, at en evt. byggeansøgning behandles politisk, hvis det beslutes at igangsætte en ny lokalplan. Det vil da være en fordel at få præciseret, hvad det er for en konkret byggemulighed, der ikke længere ønskes på ejendommen, eller hvilke bestemmelser der ønskes indført og som kan reguleres ved en lokalplan.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Planlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering. Det kan dog ikke udelukkes, at ejeren af Greve Bygade 52 vil rejse sag med krav om erstatning for økonomiske tab.

Øvrige konsekvenser

Der er stort pres på lokalplanarbejdet i øjeblikket både i forhold til salgsarbejdet (Hundige Øst, Langagergård, Karlslunde Station, SOSU-grunden mv) men også som følge af debat på Strandvejsområdet, Mosede Havnevej og en række lokalplaner som skal udarbejdes.

Der skal samtidig udarbejdes en ny Kommuneplan for Greve Kommune i 2020, som er en lovpligtig opgave. Administrationen vil fremlægge lokalplanlisten til prioritering i januar.

Tidsplan

Hvis administrationen skal udarbejde et nyt plangrundlag, vil det endelige forslag forventeligt først være klar om et år.

Bilag

253-2019-141580 Svar vedrørende Plan- og Udviklingsudvalgets kompetence

Bilag

Svar vedrørende Plan- og Udviklingsudvalgets kompetence