

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 20-12-2021

Mødedato	Mandag d. 20. december 2021 kl. 15:30
Mødested	Mødelokale 1
Mødedeltagere	Torben Hoffmann, John T. Olsen, Mehmet Zeki Dogru, Marc Genning, Mortan Martinsson

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Stra	4
Underskriftsark.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for ekstraordinært møde den 20. december 2021.

Indstilling

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

Sagens forløb

20-12-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

Fraværende Mehmet Zeki Dogru

Punkt 2: Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby

21-006779

Beslutning

1.-3. Kan ikke anbefales.

Plan- og Udviklingsudvalget ønsker kun at sælge, hvis byder vil bygge en institution i 2-3 etager som fastsat i udbuddet, så børnenes udeareal bliver som tiltænkt, beregnet uden parkeringsplads.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Opførelse af en daginstitution på ejendom på Frydenhøj Alle kræver et kommuneplantillæg og en ny lokalplan. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby forelægges her med henblik på, at forslagene godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller;

1. at forslag til Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby inklusiv miljøscreening godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

2. At forslag til kommuneplantillæg nr. 8 godkendes og udsendes med lokalplanen i otte ugers offentlig høring.

3. At tillæg 1 til den betinget købsaftale godkendes.

Sagsbeskrivelse

Med den udvikling af Hundige Strandby vil der komme et større behov for institutionspladser, da en stor del af boligerne henvender sig til familier. Derfor besluttede Byrådet den 5. oktober 2020 at sælge et areal på hjørnet af Frydenhøj Allé og Hundige Centervej til en daginstitution med plads til mindst 120 børn. Der blev udarbejdet udbudsvilkår for salget af arealet. I februar 2021 blev der valgt en byder NREP, som skal opføre institutionen, og KLAX som skal drive den.

På arealet, som Lokalplan nr. 11.58 omfatter, gives mulighed for at opføre en integreret daginstitution til 120 børn, hvoraf der er mindst 45 vuggestuebørn og 75 børnehalebørn. Daginstitutionen kræver en ny lokalplan, da området i dag er omfattet af en lokalplan, der ikke muliggør offentlige formål som en daginstitution.

Kommuneplantillæg nr. 8

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 (bilag 2) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.58 kan ændre områdets anvendelse til "Offentligt formål" som en daginstitution samt ændre de bestemmelser for bebyggelsesprocent til 35, bygningshøjde til 8 meter og etageantal til 1.

Gældende plangrundlag

Lokalplanområdet (matrikel 3db, Hundige By, Kildebrønde) er i dag dels omfattet af Lokalplan nr. 11.42 for Kontor- og servicevirksomheder ved Frydenhøj Allé, som udlægger lokalplanområdet til kontor- og serviceerhverv. Lokalplan nr. 11.42 ophæves for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.58 bliver gældende.

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har et areal på ca. 4.335 m² og er afgrænset af Hundige Centervej mod syd og Frydenhøj Allé mod øst og nord. Mod vest er der ved at blive opført et friplejehjem.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

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

Lokalplansforslaget sikrer blandt andet.:

- Mulighed for opførelse af en daginstitution med plads til 120 børn i henhold til krav i udbud med undtagelse af etageantal, som beskrevet og begrundet ovenfor. Lokalplanen stiller krav til materialevalg, bygningshøjde og udformning af byggeriet.
- Parkeringsnormen er minimum 3 parkeringspladser pr. 20 normerede daginstitutionspladser. Ud af dem skal der anlægges 2 handicapparkeringspladser i en størrelse af 3,5 x 5 meter. Lokalplanen giver mulighed for at dobbeltudnytte den østlige del af parkeringspladsen til eksempelvis boldspil.
- Krav til udformning af daginstitutionens fælles friarealer/legeplads med fokus på zoner til leg, bevægelse og motorik samt at legepladsinventaret skal være alderssvarende for både vuggestue- og børnehavebørn.
- Krav til udformning af ankomstareal til daginstitutionen, så der kan ske en nem overgang fra bil og cykel til aflevering af barnet. Herudover er der på parkeringspladsen reserveret plads til renovationskøretøjer og lastbiler for nemmere afhentning af skrald og aflevering af varer.
- Krav til regnvandshåndtering på det grønne areal (kantzonen) ud mod Hundige Centervej og Frydenhøj Allé.

Det nærmeste kommende byggeri bliver friplejehjemmet mod vest og rækkehuse mod nord. Friplejehjemmet kommer til at ligge ca. 10 meter væk fra den vestvendte gavl på den kommende daginstitution. Rækkehusene kommer til at ligge ca. 50 meter væk fra den nordvendte gavl.

Derfor vurderes det, at afstandene mellem friplejehjem og rækkehuse og den kommende daginstitution er store nok til ikke at give indbliksgener. Afstande fra byggeri til skel kan ses på kortbilag 2 i lokalplanen.

Alternativer til det fremlagte forslag til lokalplan og tillæg til købsaftale

Administrationen har i nedenstående beskrevet forskellige alternativer til det fremlagte forslag til lokalplan, men som bygherre ikke har ønsket.

Daginstitution i flere etager

Udbuddet for daginstitutionen blev sendt ud med krav om et byggeri i 2-3 etager, så etageantallet svarer til de bebyggelser, der kommer i det nærmeste område omkring grunden til daginstitutionen, og så udearealet bliver større. Bygherre har dog et ønske om kun at opføre en institution i én etage, da de har en aftale med en operatør, hvis pædagogik ikke bliver understøttet med en institution i to eller flere etager. Kravene til etageantal var meget tydelige i udbuddet. Lokalplanen følger bygherres ønske, men Byrådet har mulighed for at fastholde kravet og flere etager. Sagen vil da skulle sendes tilbage til administrationen, og det vil forsinke processen.

Der er udarbejdet et tillæg 1 (Bilag 3) til den betingede købsaftale, der beskriver, at Greve Kommune kan trække sig, ved henvendelse fra andre interesserede bydere på baggrund af det ændrede krav i udbuddet. Administrationen anbefaler, at Byrådet tiltræder tillægget.

Fælles friareal/legeplads

I udbuddet var der også et krav til fælles friareal til institutionen på 25 m² per barn. Kravet til fælles friareal er et gennemsnit af Greve Kommunes øvrige daginstitutioner. Det fælles friareal blev dog tolket som værende inklusive parkeringsareal m.m., da Greve Kommune ikke har nogen retningslinjer for, hvilke arealer der hører ind under betegnelsen 'fælles friarealer'. Det betyder, at det reelle areal til legeplads nu er på knap 12 m² per barn.

I lokalplanprocessen er der indarbejdet en dobbeltudnyttelse af parkeringspladsen, hvor den ene ende af parkeringspladsen kan lukkes af og bruges om boldbane. Dobbeltudnyttelsen af parkeringspladsen regnes dog ikke med i legepladsens areal, da den ikke altid vil være tilgængelig.

Det vil kræve et støjhegn på 3,5 meter for, at det grønne areal ud mod vejene – Hundige Centervej og Frydenhøj Allé - kan blive en del af legepladsen (jf. Kortbilag 4 i Bilag 1). Der ligger flere eksisterende ledninger på det grønne areal langs Hundige Centervej, der skal respekteres, som ikke vil kunne tåle det fundament, som et så højt støjværn vil kræve. Administrationen vurderer ligeledes, at et støjværn på 3,5 meter langs Hundige Centervej og til dels Frydenhøj Allé vil skæmme hjørnet og den nye indgang til Hundige Strandby. Administrationen anbefaler derfor ikke

så højt et støjværn. I lokalplanen er der derfor i stedet krav om, at det grønne areal ud mod Hundige Centervej og Frydenhøj Allé bliver brugt til regnvandshåndtering og skal stå i åben forbindelse ud til vejene. Det betyder, at lokalplanen kun kan sikre 1.400 m² til legepladsareal.

Lokalplanen stiller krav om, at legepladsen har en variation af zoner til forskellige former for leg, ophold og bevægelse og med mulighed for at være både få og mange sammen. Derudover har lokalplanen bestemmelser, om at legepladsinventar skal være alderssvarende til brug for både vuggestuebørn og børnehalebørn og fremme motorik, bevægelse og udvikling. Umiddelbart lever projektets legeplads ikke op til alle kravene fra Greve Kommunes Byggeprogram til institutioner, da disse først blev besluttet efter udbuddet. Det er dog en mulighed at indsætte byggeprogrammets krav til legepladsinventar i lokalplanen, men det har ikke været et krav i udbuddet.

Tagfladen

Bygningen får et asymmetrisk tag med en stejl taghældning ind mod legepladsen og en flad taghældning ud mod vejene. Tagfladen bliver relativt dominerende for byggeriet, da selve facaden er i ca. 2,5 meter, og hele bygningen får en bygningshøjde på ca. 6,5 meter. Det kan derfor være en fordel at arbejde med elementer, der bryder tagfladen og sikrer, at bygningen ikke fremstår som en "bagside" ud mod vejen, men i højere grad en forside mod byen.

En mulighed er at stille krav til yderligere variation på tagets flade med fx vinduer, kviste, solceller med videre. for at sikre det arkitektoniske udtryk bedre på denne relativt vigtige placering som indgang til Hundige Strandby. Det har ikke været et krav i udbudsmaterialet.

Solceller

Lokalplanen sikrer, at solceller og tag tilnærmelsesvis har samme farve. Størrelse på solcellefladen og farvevalget er i overensstemmelse med bygherres ønsker.

Ud over muligheden for nedfældede solceller vil bygherre af økonomiske grunde også have mulighed for at placere solceller ovenpå taget. I lokalplanen er solcellernes placering oven på taget centeret på tagfladen ud mod Hundige Centervej.

En mulighed er at stille krav til placering af solceller ovenpå tag, så de bliver placeret ud mod Hundige Centervej, længst væk fra overkørslen til Frydenhøj Allé og Hundige Strandby. Det har ikke været et krav i udbuddet.

Generelt vil bygherre ikke kunne trække sit bud på baggrund af ovenstående alternativer, med mindre de kan argumentere for, at kommunen stiller urimelige og væsentligt fordyrende krav i lokalplanen, og de ikke har været en del af udbuddet. Bygherre vil især ikke være interesseret i at bygge i flere etager.

Miljøvurdering

LBK nr. 1225 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening for miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby.

I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Den samlede screening viser, at projektet ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Planstrategi 2019

Lokalplanforslagets formål med at muliggøre opførelse af en daginstitution i Hundige Strandby understøtter pejlemærket "En by til det gode liv - hele livet" i Planstrategi 2019, fordi Greve Kommune forventer, at byudviklingen af området vil tiltrække nye familier til området og dermed give et stigende behov for institutionspladser.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

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

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget muliggør en daginstitution på grunden og et salg af Greve Kommunes arealer, hvis det bliver endeligt vedtaget.

Byrådet afsatte rådighedsbeløb og meddelte anlægsbevilling til det kommende salg den 26. april 2021

Kommunikation

Høringen af forslag til Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis. Lokalplanforslaget er efter Byrådets godkendelse indstillet i otte ugers offentlig høring.

Lokalplanen gælder for et mindre geografisk område, hvor det muliggøres at opføre en daginstitution med tilhørende parkering og fælles friareal/legeplads. Daginstitutionen erstatter en anden daginstitution i området, men nu længere væk (eller på den anden side af en større vej) fra eksisterende beboelse. Det taler for en kortere høringsperiode. Det opføres på et ubebygget areal, og er samtidig en del af en større byudvikling af området omkring Hundige Station. Det gør, at lokalplanen kan have offentlighedens interesse.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at en høringsperiode på otte uger vil være rigeligt 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 Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 11.58 på Byrådets møde den 20. december 2021.

- Offentlig høring af forslag til Lokalplan nr. 11.58 gennemføres ultimo december 2021 til medio februar 2022 sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 8.
- Politisk behandling af det endelige Kommuneplantillæg nr. 8 og Lokalplan nr. 11.58 forventes at ske på et ekstraordinært møde for Plan-, Trygheds- og Integrationsudvalget, og Økonomiudvalg på Byrådets møde i april 2021.
- Offentliggørelse af endelig Lokalplan nr. 11.58 forventes ultimo april 2021 sammen med Kommuneplantillæg nr. 8.

Sagens forløb

20-12-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-12-2021 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

20-12-2021 Byråd

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1_Lokalplan nr. 11.58 for Ny daginstitution ved Hundige Strandby_

Bilag 2_Kommuneplantillæg nr. 8

Bilag 3_Tillæg til købsaftale til den private daginstitution_

Fraværende Mehmet Zeki Dogru

Punkt 3: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Elektronisk underskriftsark

Sagens forløb

20-12-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Beslutning ikke frigivet