

REFERAT Plan- og Klimaudvalget 2026-2029 d. 12-01-2026

Mødedato	Mandag d. 12. januar 2026 kl. 08:00
Mødested	Mødelokale 6+7
Mødedeltagere	Brigitte Klinskov Jerkel, John T. Olsen, Morten Kryger Vestergaard, Simon Østergaard, Michael Rask

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til Plan- og Klimaudvalgets sagsområder.....	4
Gensidig introduktion.....	6
Oplæg om planhierarki samt byggesager og sagsbehandlingstider.....	7
Prioritering af lokalplaner, januar 2026.....	9
Lokalplan nr. 12.52 Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde, igangsættelse.....	11
Roskilde Landevej 85 - Meddelelse af landzonetilladelse.....	14
Hartmannsvej 2 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af garage i planområde 12.50.....	16
Planteskolevej 3 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af nyt enfamiliehus med integreret carpo	18
Niels Pedersensvej 19 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af nyt enfamiliehus med kælder og	20
Bonnesvej 7 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af 46 m ² carport i planområde 12.50.....	22
Greve Strandvej 75 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af dobbelthus i planområde 12.50.....	24
Greve Strandvej 95 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af altan og tagterrasse i planområde 1	26
Natur- og Miljøråd - udpegning af 1-2 repræsentanter fra administration samt 1 lokal repræsentant..	31
Lukket.....	33
Orientering fra formanden/gensidig orientering.....	34
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	35
Plan- og Klimaudvalgets mødekalender 2026.....	37
Underskriftsark.....	38

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

25-014893

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Introduktion til Plan- og Klimaudvalgets sagsområder

25-014969

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

I forbindelse med at Plan- og Klimaudvalget holder sit første møde i byrådsperioden 2026-29, orienterer administrationen om de overordnede sagsområder, opgaver, sektorplaner samt politikker, som udvalget skal beskæftige sig med. Udvalget vil derefter hen over året få mulighed for at fokusere ned på de enkelte områder jf. årsplanen, som fremgår som bilag under dagsordenspunktet 'Huskeliste og orientering fra administrationen'.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har den 1. december 2025 besluttet at nedsætte Plan- og Klimaudvalget.

Udvalget varetager jf. den godkendte styrelsesvedtægt af 1. december 2025 (pkt. 3) den umiddelbare forvaltning af kommunens opgaver inden for planlægning, byudvikling og klima, herunder myndighedsopgaver, vedrørende:

- myndighedsopgaver vedrørende planlovgivningen, jf. dog § 14, stk. 2
- legalitetsgodkendelser
- byggesagsbehandling
- klimaforanstaltninger
- stormflodsindsats
- støjbekæmpelse
- samarbejde med private og selvejende institutioner, kommunale fællesskaber og andre offentlige myndigheder inden for udvalgets område.

Udvalget udarbejder forslag og foretager indstilling til Byrådet om:

- planstrategi
- kommunens boligpolitik
- kommuneplan
- lokalplaner
- politikker og sektorplaner inden for udvalgets område
- takster for borgerbetaling inden for udvalgets område.

Status på støjbekæmpelse

Klima- Teknik og Miljøudvalget godkendte den 25. april 2024 (pkt.6) "...at de afsatte anlægsmidler til støjindsats i budgettet for 2024 anvendes til forundersøgelser om etablering af støjvolde, som indgår i Greve Kommunes Støjhandlingsplan."

Derfor har administrationen taget kontakt til Vejdirektoratet for at undersøge mulige synergier mellem kommunens og statens støjhandlingsplaner. I november 2024 færdiggjorde Greve Kommune og Vejdirektoratet en fælles projektbeskrivelse for en strækningsanalyse, der skal kortlægge, hvad der skal til for at nedbringe trafikstøjen langs motorvejen.

Projektbeskrivelsen indeholder to delopgaver.

Delopgave 1 er en vurdering af potentiale for forhøjelse af støjvolde, samt projektplan i Greve Kommune.

Status er, at rådgiver for Greve Kommune har vurderet potentialet for forhøjelse støjvoldene ved Karlslunde og Langagergård. Desuden har rådgiver færdiggjort en projektplan for etablering af støjvolde, der skal fungere som en slags "køreplan" for kommunens arbejde med etablering af støjvolde.

Delopgave 2 indeholder en strækningsanalyse og mulige forbedringer af støjforholdene.

Status er, at Greve Kommune har indhentet tilbud og igangsat rådgiver med støjberegninger, der beskriver dagens situation og viser effekterne af to scenarier for udbygning af støjvoldene ved Karlslunde og Langagergård. Desuden skal beregningerne medtage effekten af nye støjskærme, der forventes etableret i forbindelse med udvidelsen af Motorring 4 syd. Resultatet af støjberegninger skal bruges til strækningsanalysens vurdering af, hvilke yderligere tiltag der skal til for at nedbringe antallet af støjbelastede boliger langs motorvejen i Greve Kommune.

Administrationen forventer, at der efter en dialog med Vejdirektoratet i februar/marts 2026, fremlægges en sag for Plan- og Klimaudvalget i foråret 2026 i forhold til næste step med støjbekæmpelse.

Lovgrundlag

Der er flere områder som er relevant for udvalget herunder miljø, natur, trafik, bygningsreglement og udbudsloven.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Oplæg for nyt Plan- og Klimaudvalg, januar 2026

Punkt 3: Gensidig introduktion

Beslutning

Sagen blev drøftet.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Udvalgets medlemmer præsenterer sig for hinanden. Medlemmerne fortæller lidt om motivation for medlemskab af udvalget og ønsker til samarbejde internt i udvalget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at udvalgets medlemmer præsenterer sig for hinanden.

Sagsbeskrivelse

På det konstituerende møde den 1. december 2025 valgte udvalget formand og næstformand. Som led i udvalgets opstart præsenterer medlemmerne sig for hinanden med særlig fokus på visioner, ønsker og udvalgets opgaver.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Sagens forløb

12/01/2026 Beskæftigelses- og Integrationsudvalget 2026-2029

Beslutning ikke frigivet

Punkt 4: Oplæg om planhierarki samt byggesager og sagsbehandlingstider

25-014969

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen holder et kort oplæg om planhierarki samt byggesager, servicemål og aktuelle sagsbehandlingstider.

Indstilling

Administrationen indstiller, at oplægget tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Ved oplægget gives en gennemgang af:

- planhierarkiet (bl.a. planstrategi, kommuneplan og lokalplaner)
- byggesager og servicemål, de typiske skridt i byggesagsbehandlingen samt status på kommunens byggesagsbehandlingstider som det ser ud i øjeblikket jf. bilag 1.

Der vil være tale om et kort oplæg.

Grundigere intro til byggesager, herunder hvordan udvalget arbejder med det at være myndighed, tages op på næste udvalgs møde.

Grundigere intro til planhierarkiet er sat på udvalgs mødet i marts.

Planstrategi og Kommuneplan

Planloven stiller krav om, at byrådet indenfor hver valgperiode offentliggør en Planstrategi og en Kommuneplan. Planstrategi og Kommuneplan følger en 4-årig cyklus, hvor byrådet først vedtager en Planstrategi (i første halvdel af valgperioden), der giver en status på kommunens udvikling, og samtidig sætter visionen og retningen for byrådets ønsker til kommunens fremtidige fysiske udvikling. Denne strategi bestemmer, hvad og hvordan kommuneplanen skal revideres, hvilket efterfølges af en egentlig revision af Kommuneplanen (i anden halvdel af valgperioden), der fastsætter de konkrete rammer for arealudvikling for de næste 12 år.

Cyklussen sikrer løbende politisk ejerskab og tilpasning til udviklingen.

Planstrategi og Kommuneplan medfører ikke handlepligt, men byrådet skal virke for kommuneplanen i lokalplanlægningen, hvorved disse skaber retningen for planlægningen af kommunen.

Lovgrundlag

Byggesagsloven, Planloven og Forvaltningsloven.

Økonomiske konsekvenser

Dele af byggesagsbehandlingen er takstfinansieret og en timepris for sagernes behandling fastsættes årligt i forbindelse med budgettet.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Kommunikation

Administrationen offentliggør løbende byggesagsbehandlingstiderne, vejleder om sagsbehandling og mulighed for forhåndsdialog på kommunens hjemmeside.

Tidsplan

Der er tradition for, at udvalget løbende orienteres om de seneste opgørelse for byggesagsbehandlingen på hvert udvalgs møde under "Huskeliste og orientering fra administrationen".

Øvrige forhold

Mathilde Lo Sørensen, der er fagkoordinator i planteamet, og Jørgen Eriksen, der er enhedschef for Byg & Miljø, deltager på mødet og holder oplæg.

Bilag

Bilag 1. Byggesagsbehandlingstider december 2025

Bilag 2. Planhieraki PKU 12.01.2026

Bilag 3. Oplæg for nyt Plan- og Klimaudvalg, januar 2026

Punkt 5: Prioritering af lokalplaner, januar 2026

19-011922K

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Sagen beskriver, hvilke lokalplaner (herunder byudviklingsprojekter) administrationen pt. arbejder på, samt påtænker at igangsætte i 2026 og fremadrettet. Der er pt. flere lokalplaner, end der er ressourcer til at udarbejde. Der er derfor behov for, at Plan- og Klimaudvalget træffer beslutning om prioriteringen.

Indstilling

Administrationen indstiller, at den i sagen fremlagte prioritering af lokalplaner godkendes.

Sagsbeskrivelse

På Plan- og Tryghedsudvalgets møde den 4. februar 2025 (pkt. 2) besluttede udvalget den seneste prioritering af lokalplaner. Der fremlægges her forslag til en opdateret prioriteret liste over, hvilke lokalplaner administrationen arbejder med og forventer igangsat i 2026 og fremadrettet (jf. bilag 1 - tabel 1), og hvilke der slet ikke prioriteres i øjeblikket (jf. bilag 1 - tabel 2).

Administrationen kan med den nuværende bemanding typisk arbejde med maks. seks-syv lokalplaner i proces på samme tid. Der er pt. 15 lokalplaner på tabel 1, som er listen over de lokalplaner, som administrationen arbejder med. Det betyder, at nogle af lokalplanerne i tabel 1 ikke kan prioriteres lige så højt. Der er pt. forskellige lokalplaner af stor betydning for Greve Kommune som fx salgsarbejde, Mosede Fort og udvikling af Strandparken.

Afsluttede lokalplaner

Siden udvalget besluttede prioriteringen af lokalplaner den 4. februar 2025 (pkt. 2) er der ikke vedtaget nogle lokalplaner.

Nye lokalplaner på listen

Der er kommet ny lokalplan for Strandvejsområdet på listen jf. beslutning i Byrådet den 8. september (pkt. 35). I den forbindelse har Økonomiudvalget besluttet på mødet den 10. december 2025 (pkt. 16), at der kan ansættes en ekstra planmedarbejder til arbejdet med en ny lokalplan for Strandvejsområdet.

Byrådet har tillige på mødet den 8. september (pkt. 34) igangsat arbejdet med en helhedsplan for Greve Nord. Denne er også på listen.

Desuden er lokalplanerne for område B og C i 'Det indeklemte areal' lagt sammen til én samlet lokalplan (område B) - som orienteret om i sagen på byrådsmødet den 25. juni 2025 (pkt. 4.).

Herudover har Freja Ejendomme A/S henvendt sig til administrationen og anmodet om en ny lokalplan med en bredere erhvervsanvendelse for Stationsager 1 (v. Karlslunde Station). Dette skyldes, at politiet er fraflyttet ejendommen, som nu står tom, og den eksisterende Lokalplan 13.15 muliggør kun offentlige formål/politistation. Der er altså tale om en meget snæver anvendelse, og derfor er det forventningen, at ejendommen vil stå tom og afvente en ny lokalplan. Freja Ejendomme A/S påpeger, at dette ikke gavner bygningen eller området, og at de har fået flere henvendelser fra virksomheder, der ønsker at købe og aktivere ejendommen. Administrationen anbefaler, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen og har meddelt Freja Ejendomme A/S, at administrationen vil gøre udvalget opmærksom på deres henvendelse. Administrationen har sat lokalplanen på lokalplanlisten under tabel 2, som er lokalplaner der ikke prioriteres i øjeblikket (jf. bilag 1 - tabel 2).

Andre planopgaver

Desuden gør administrationen opmærksom på, at arbejdet med kommuneplanen stadig pågår og har en stram tidsplan. Der er ligeledes igangsat et arbejde omkring optimering af arbejdet med lokalplaner jf. Plan- og Tryghedsudvalgets beslutning den 3. juni 2025 (pkt. 4).

Herudover har Plan- og Tryghedsudvalget på mødet den 9. september (pkt. 2) ønsket en særskilt strategi for seniorbofællesskaber, som efterfølgende skal kobles til planstrategien.

Udvalget bedes drøfte og prioritere listen af lokalplaner i tabel 1 (jf. bilag 1), herunder evt. beslutte om der er nogle af de nævnte lokalplaner af type B, der skal flyttes ned under "Øvrige lokalplaner".

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Fastlæggelse af nye lokalplaner kan have konsekvenser for kommunens økonomi i form af både øgede anlægsudgifter til infrastruktur, løbende driftsudgifter til borgere eller virksomheder, der bliver plads til i forbindelse med en given lokalplan samt indtægtsmæssige konsekvenser afhængige af hvilken funktion og målgruppe lokalplanen er henvendt til/rettet mod.

Øvrige konsekvenser

Arbejdet med de mange lokalplaner giver et træk på ressourcer på andre myndighedsområder (miljø, byg, vej og jura). Det gælder både de lokalplaner, der er igangsat, men også forarbejderne på de projekter, som ligger i kategorien "kommende lokalplaner". Der er også en række afledte sager, når der efterfølgende skal udstedes byggetilladelser, behandles vejadgange og gives tilladelser vedrørende f.eks. afledning af regn- og spildevand med videre i de nye lokalplaner. Det skal ses i sammenhæng med den høje byggeaktivitet både for kommunen selv, men også i kommunen helt generelt.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Tidsplan

Den prioriterede liste er ikke et udtryk for den rækkefølge, som lokalplanerne bliver fremlagt politisk, men er et udtryk for den rækkefølge, som arbejdet med planerne prioriteres i. Det er nødvendigt at prioritere, hvilke lokalplaner der skal arbejdes med, 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 med videre som en hjælp i forbindelse med lokalplanarbejdet. Når der er seks-syv lokalplaner i proces på samme tid, tager det typisk 12 måneder at udarbejde en lokalplan, inkl. materialet fra bygherre, de politiske behandlinger og offentlige høringsprocesser.

Bilag

Bilag 1. Den samlede portefølje af lokalplaner (december 2025)

Punkt 6: Lokalplan nr. 12.52 Strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde, igangsættelse

25-011762

Beslutning

1. Godkendt, med bemærkning om at udvalget ønsker, at det i det videre arbejde afklares, om arbejdet kan ske om et tillæg til Lokalplan 12.50.

2. Ikke godkendt. Udvalget ønsker, at det udelukkende er principperne vedr. tagterrasser og det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse, der godkendes ift. det videre arbejde. Udvalget ønsker, at al ny bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse skal overholde en skrå højdegrænseplan på 1:1,25 målt fra skel. Udvalget ønsker derudover, at tagterrasser som hovedregel ikke etableres, da denne vil anses som 1 etage uagtet størrelsen. Udvalget ønsker at arbejde videre med mulighed for undtagelser i særlige tilfælde, hvor det skal gælde, at tagterrasser kun må etableres i begrænset omfang og må ikke overstige 4,5 m², at tagterrasser skal placeres i en afstand på minimum 5,0 meter fra naboskel, vejskel og fællesarealer – svarende til rammerne for altaner i lokalplanen, tagterrasser må ikke være overdækkede, alle sider af tagterrassen skal være af uigennemsigtigt materiale (f.eks. matteret glas eller stof), så siddende personer ikke har direkte udsyn til naboers haver. Endeligt ønsker udvalget, at det præciseres, at tagkonstruktioner, herunder tagterrasser, udnyttede tagetager og kviste, samlet kan medføre, at en bygning betragtes som værende i to fulde etager – afhængigt af bygningsvolumen, facadeudformning og adgangsforhold.

3. Idet udvalget forventer, at der kun er tale om et tillæg til eksisterende lokalplan, og at der er behov for hurtig proces af hensyn til dem, der gerne vil bygge i området, ønsker udvalget, at inddragelse sker gennem den lovbestemte høringsfase.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

I sagen skal der tages stilling til igangsættelse af udarbejdelse af ny lokalplan for Strandvejsområdet (i dag området for Lokalplan nr. 12.50). Sagen beskriver baggrund samt forslag til nye og ændrede planprincipper for området. Sagen vil danne grundlag for administrationens videre arbejde med lokalplanlægningen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at igangsættelse af ny Lokalplan nr. 12.52 for Strandvejsområdet (i dag området for Lokalplan nr. 12.50) godkendes,
2. at de beskrevne planprincipper for lokalplanen, som skal danne grundlag for administrationens videre arbejde, godkendes, og
3. at det godkendes, at der afholdes borgermøde før lokalplanforslaget bliver fremlagt for politisk behandling.

Sagsbeskrivelse

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35), at der ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet om:

1. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
2. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
3. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
4. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

Ovenstående fire emner tager udgangspunkt i initiativretsforlaget herunder formålet med forslaget:

- Ad. 1) At sikre en ensartet og fair regulering af tagterrasser – i tråd med gældende regler for altaner.
- Ad. 2) At indføre skrå højdegrænseplaner i lokalplanens bestemmelser – ikke blot med henvisning til BR18.
- Ad. 3) At styrke beskyttelsen af naboers privatliv og reducere indbliksgener.
- Ad. 4) At undgå utilsigtet fortætning og juridisk præcedens, der underminerer lokalplanens formål.

Af initiativretsforlaget fremgår det også, at lokalplanens formål - om at bevare det åbne og lave præg i Strandvejsområdet - skal sikres ved tydelig forankring i bl.a. klare bestemmelser.

Med udgangspunkt i pkt. 4 og bemærkningerne knyttet til lokalplanens formål er følgende emne en del af igangsættelsessagen: *"4. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning"*.

Området i dag og eksisterende planmæssige forhold

Det samlede Strandvejsområde er ca. 8 kilometer og dækker et areal på ca. 3 km² fra Hundige i nord til Karlslunde i syd. Store dele af lokalplanområdet ud mod vandsiden (nordøst for Strandvejen) er gammelt sommerhusområde med en del forskelligheder, som er med til at gøre området unikt. På landsiden (nordvest for Strandvejen) ligger der i dag store parcelhusområder, primært opført i perioden fra 1960-1980. Yderligere er småerhverv spredt ud over hele strækningen.

Området er præget af rekreative områder såsom Hundigeparken, Granhaugen, Olsbækken, Sandternevej, Karlslunde Strandvej og Klintebakken. Herudover ligger der mindre grønne områder, der strækker sig fra Strandvejen og ned til vandet.

Der er udarbejdet fire lokalplaner for området mellem 2016 og 2018, og igen én samlet lokalplan for de fire lokalplaner i 2020, og med et tillæg 1 til denne i 2023 (jf. bilag 1).

Principper for den nye lokalplan for Strandvejsområdet

Det fremgår af sagen, som blev behandlet af Byrådet det 8. september 2025 (pkt. 35), at baggrunden for ønsket om en ny lokalplan er:

- At sikre en ensartet og fair regulering af tagterrasser - i tråd med gældende regler for altaner.
- At indføre skrå højdegrænseplaner i lokalplanens bestemmelser - ikke blot med henvisning til BR18.
- At styrke beskyttelsen af naboers privatliv og reducere indbliksgener.
- At undgå utilsigtet fortætning og juridisk præcedens, der underminerer lokalplanens formål.

Herudover anbefaler administrationen, at der også kigges på enkelte paragraffer for at lette byggesagsbehandlingen. Det drejer sig bl.a. om § 6.1, som handler om håndtering af regnvand samt enkelte paragraffer knyttet til bebyggelsesydre fremtræden (§§ 9.2, 9.3 og 9.6).

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen kan der også opstå behov for andre justeringer, men de vil i givet fald blive tydeliggjort, når forslag til en ny lokalplan fremlægges for udvalget.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Lokalplanen har pt. ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Bystrategisk Råd har inden det aktuelle møde i Plan- og Tryghedsudvalget haft mulighed for at kommentere på de foreslåede planprincipper. Rådets høringssvar er vedlagt som bilag 2.

Kommunikation

Administrationen forslår, at der afholdes borgermøde før lokalplanforslaget bliver fremlagt for politisk behandling. Alternativt kunne et borgermøde afholdes under lokalplanforslagets høringsperiode.

Tidsplan

- 1-2. kvartal 2026: Udarbejdelse af lokalplan og screening for miljøvurdering
- 3. kvartal 2026: Forslag til lokalplanforslag og screening for miljøvurdering sendes i offentlig høring
- 4. kvartal 2026: Vedtagelse af ny lokalplan.

Bilag

Bilag 1. Oversigt over nye lokalplaner i Strandvejsområdet

Bilag 2. Input fra Bystrategisk Råd til igangsættelse af lokalplan 12.52

Punkt 7: Roskilde Landevej 85 - Meddelelse af landzonetilladelse

25-004389

Beslutning

1.-2. Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Kommunen har givet ejeren af Roskildevej 85, 4030 Tune, afslag på landzonetilladelse til anvendelse af bygning 2 og 3 til bolig. Ejer har stævnet kommunen. Efter administrationens fornyede gennemgang af sagen indstilles det, at det tages til efterretning, at afgørelsen tilbagekaldes f.s.v.a. bygning 2, og forholdet anses for lovliggjort, samt at det godkendes, at afgørelsen tilbagekaldes f.s.v.a. bygning 3, og der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til boliganvendelse af en del af bygning 3.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det tages til efterretning, at afslag på landzonetilladelse til boliganvendelse af bygning 2 tilbagekaldes, og at forholdet anses for lovliggjort i 2011, og

2. at det godkendes, at afslag på landzonetilladelse til boliganvendelse af bygning 3 tilbagekaldes, og at der meddeles landzonetilladelse til inddragelse af en del af bygning 3 til boligen i bygning 2 efter planlovens § 35.

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune meddelte den 26. september 2024 ejeren af ejendommen Roskildevej 85, matr.nr. 18f, Tune By, Tune, afslag på landzonetilladelse til at tage ejendommens bygning 2 og dele af bygning 3 i brug som én bolig. Som begrundelse anførte kommunen bl.a., at ejendommen er placeret i et område tæt på Roskilde Lufthavn, som i fingerplanen er udlagt til støjkonsekvensområde med særlige restriktioner.

Den 25. marts 2025 stævnedes ejer af ejendommen Greve Kommune med påstand om, at kommunen "*tilpligtes at anerkende bygning 2 på adressen Roskildevej 85, matr.nr. 18f Tune By, Tune, må benyttes til bolig*".

Ejer anførte til støtte herfor at kommunen har fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse på grund af sagens forløb, som går tilbage til 1997.

Greve Kommune anmodede den 25. april 2025 Retten i Roskilde om udsættelse af sagen under henvisning til, at kommunen havde besluttet at genoptage sagen med henblik på yderligere sagsoplysning og en stillingtagen til, om kommunen havde fortabt retten til at kræve fysisk lovliggørelse.

Administrationen har nu undersøgt sagen nærmere, og det er administrationens vurdering, at afslaget på landzonetilladelse skal tilbagekaldes. Begrundelsen herfor er - som det fremgår nedenfor - forskellig i forhold til de to bygninger.

Bolig 2, 220 m² heraf 115m² på 1.sal, samt 49 m² disponibelt område i stueplan

Administrationen har lagt til grund, at bygning 2, som kan ses på bilag 1, (senest) blev taget i brug til bolig i 1997, og at kommunen senest i forbindelse med ejers indsendelse af en af kommunen efterspurgt redegørelse i maj 2011 blev eller burde være blevet opmærksom herpå.

En overflødiggjort landbrugsbygning på en ejendom beliggende i et støjkonsekvensområde kunne i 2011 tages i brug som bolig uden landzonetilladelse, hvis de øvrige betingelser herfor var opfyldt. Det var i den forbindelse bl.a. en betingelse, at der var sket forudgående anmeldelse til kommunen, og kommunen ikke havde gjort indsigelse inden for 2 uger.

Administrationen har fundet, at anmeldelse af den ændrede anvendelse til bolig skete i 2011, og at kommunen ikke reagerede rettidigt herpå. Administrationen anser derfor boliganvendelsen i bygning 2 for lovliggjort i 2011, hvorfor forholdet ikke kræver landzonetilladelse. Kommunen har under alle omstændigheder fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet.

Da forholdet herefter ikke kræver landzonetilladelse, skal denne del af sagen ikke godkendes af udvalget.

Bygning 3, 95m² i stueplan (tagetagen er uudnyttet)

Inddragelse af dele af bygning 3, som kan ses på bilag 2, til boligen i bygning 2 kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35. Det skyldes, at der er tale om en ændret anvendelse af bygningen, og at en bolig etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning (som boligen i bygning 2) ikke kan til- og ombygges uden landzonetilladelse.

Administrationen finder, at der kan gives landzonetilladelse til udvidelsen, idet udvidelsen ikke kan anses for at være i strid med landskabelige eller planlægningsmæssige hensyn. Der lægges i den forbindelse bl.a. vægt på, at der er tale om inddragelse af en del af bygningen til en allerede eksisterende bolig.

Dertil kommer, at kommunen den 1. september 2022 gjorde den nuværende ejer opmærksom på, at anvendelsesændringen af bygning 2 og dele af bygning 3 til bolig var ulovlig og krævede lovliggørende landzonetilladelse.

Kommunen foretog sig herefter ikke videre i sagen, før den nuværende ejer den 25. marts 2024 af egen drift indgav ansøgning om at konvertere bygning 2 og dele af bygning 3 til bolig.

Administrationen finder på den baggrund, at kommunen har udvist myndighedspassivitet ved ikke at følge op på sagen og først reagere, da ejer af egen drift indgav ansøgning om at konvertere bygningen til bolig, hvilket skete næsten 18 måneder efter, at kommunen gjorde ejer opmærksom på, at forholdet krævede landzonetilladelse.

Det er administrationens vurdering, at kommunen derfor også som følge af myndighedspassivitet er forpligtet til at meddele en retligt lovliggørende landzonetilladelse, idet der ikke foreligger modstridende hensyn. Administrationen lægger vægt på, at der ikke er tale om etablering af (endnu) ny bolig i landzone og støjkonsekvensområde, og at tilladelsen ikke er i strid med de øvrige hensyn, som kommunen skal varetage i forbindelse med landzoneadministration.

Det videre forløb

Når der er truffet endelig afgørelse i sagen, skal administrationen tage stilling til, om der kan meddeles lovliggørende byggetilladelse til begge bygninger. Dette kræver indhentelse af yderligere oplysninger fra ejer.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 35, 37 og 38.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens udgifter til advokat finansieres inden for rammen.

Det må forventes, at retten vil pålægge kommunen at betale et mindre beløb til sagsomkostninger. Beløbet, som formentlig vil være under 20.000 kr., finansieres inden for rammen.

Sagen har derudover ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Høring

Der er ikke høringspligt blandt råd og nævn i denne sag.

Administrationen har i forbindelse med sagens oplysning foretaget høring af ejendommens ejer efter forvaltningslovens § 19. Der er efter administrationens vurdering ikke øvrige parter i sagen.

Bilag

Bilag 1. Bygning 2

Bilag 2. Inddragelse af dele af bygning 3, Stue- og 1. salsplan

Punkt 8: Hartmannsvej 2 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af garage i planområde 12.50

25-013360

Beslutning

1. Ikke godkendt.
2. Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 5. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en garage på ejendommen Hartmannsvej 2, 2690 Karlslunde (matr.nr. 10af Karlslunde By, Karlslunde). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter § 14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

- a. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
- b. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
- c. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
- d. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

- a. tagterrasser
- b. dobbelthuse og rækkehuse
- c. ændringer på udnyttet tagetager
- d. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 23. oktober (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 5. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af ca. 49 m² garage til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Hartmannsvej 2, 2690 Karlslunde. Se bilag 1-5.

Ejendommen har et grundareal på 1.026 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 250 m², hvilket medfører en bebyggelsesprocent på ca. 24 %. Den gældende lokalplans § 7.1 fastsætter, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30 %.

Denne ansøgning medfører en øget bebyggelsesprocent, og falder derfor ind under kategori d i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetagelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Sagen har ikke været sendt i høring. Det vurderes først ved opstart af sagsbehandlingen om sagen skal sendes i partshøring jf. forvaltningsloven § 19 eller i naboorientering jf. planlovens § 20.

Bilag

Bilag 1. Situationsplan

Bilag 2. Plantegning

Bilag 3. Facade mod Nord

Bilag 4. Facade mod Øst

Bilag 5. Facade mod Vest

Punkt 9: Planteskolevej 3 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af nyt enfamiliehus med integreret carport i planområde 12.50

25-013684

Beslutning

1. Ikke godkendt.
2. Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 11. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med integreret carport på ejendommen Planteskolevej 3, 2690 Karlslunde (matr.nr. 3am Mosede By, Karlslunde). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter § 14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

- a. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
- b. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
- c. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
- d. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

- a. tagterrasser
- b. dobbelthuse og rækkehuse
- c. ændringer på udnyttet tagetager
- d. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 23. oktober 2025 (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 11. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ca. 220 m² (inkl. carport) på ejendommen Planteskolevej 3, 2690 Karlslunde. Se bilag 1 og bilag 2.

Ejendommen har et grundareal på 1434 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 184 m². Ejendommen får således en bebyggelsesprocent på ca. 13 %. Den nuværende lokalplans § 7.1 fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30%.

Denne ansøgning medfører en forøget bebyggelsesprocent, og falder derfor ind under kategori d i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetægelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Sagen har ikke været sendt i høring. Det vurderes først ved opstart af sagsbehandlingen om sagen skal sendes i partshøring jf. forvaltningsloven § 19 eller i naboorientering jf. planlovens § 20.

Bilag

Bilag 1. Situationsplan

Bilag 2. Facadetegninger

Punkt 10: Niels Pedersensvej 19 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af nyt enfamiliehus med kælder og indbygget garage i planområde 12.50

25-005413

Beslutning

1. Ikke godkendt.
2. Godkendt med bemærkning om, at udvalget ønsker at behandle sagen, hvis der skal gives dispensation til terrænregulering, der ligger ud over, hvad der er tilladt i lokalplanen.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 16. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus med kælder og indbygget garage på ejendommen Niels Pedersensvej 19, 2670 Greve (matr.nr. 3d Mosede By, Greve). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter §14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

- a. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
- b. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
- c. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
- d. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

- a. tagterrasser
- b. dobbelthuse og rækkehuse
- c. ændringer på udnyttet tagetager
- d. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalg på mødet den 23. oktober 2025 (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 16. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af ca. 394 m² enfamiliehus med kælder og indbygget garage. Se bilag 1.

Ejendommen har et grundareal på 1436 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 394 m². Ejendommen får således en bebyggelsesprocent på ca. 27,43%. Den nuværende lokalplan § 7.1 fastlægger, at bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30%.

Denne ansøgning medfører en forøget bebyggelsesprocent, da den handler om opførelse af et nyt enfamiliehus, og falder derfor ind under kategori d, i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

I fremsendte ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus, er det angivet at der terrænreguleres på ejendommen. Lokalplan 12.50 § 11.3 angiver, at der for ejendommen må terrænreguleres med 0,4 meter fra eksisterende terræn og i § 11.1 angives det, at der ikke må terrænreguleres nærmere skel end 0,5 meter. Dog kan det tillades at udjævne niveauer hen over skel til nabo, hvis de to ejere er enige herom.

På fremsendte situationsplan er det angivet, at der ikke terrænreguleres mere end de 0,4 meter som lokalplan 12.50 tillader, men af facadetegninger fremgår det at der terrænreguleres med op mod 2,15 meter ude på det strandbeskyttede areal, hvilket er i strid med lokalplanens bestemmelse. Mod vej angiver facadetegninger at der terrænreguleres med op mod 0,56 meter, hvilket også er i strid med lokalplanens bestemmelse. Derudover er det angivet at der terrænreguleres helt ud i skel, hvilket også er i strid med lokalplanens bestemmelse. Når sagsbehandlingen påbegyndes, vil administrationen bede om yderligere redegørelse for dette.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetagelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Sagen har ikke været sendt i høring. Det vurderes først ved opstart af sagsbehandling om sagen skal sendes i parthøring jf. forvaltningsloven § 19 eller i naboorientering jf. planlovens § 20.

Bilag

Bilag 1. Andragende + samlet tegningsmateriale

Punkt 11: Bonnesvej 7 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af 46 m² carport i planområde 12.50

25-006236

Beslutning

1. Ikke godkendt.
2. Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 22. maj 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 37 m² carport til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Bonnesvej 7, 2670 Greve. (matr.nr. 1y, Mosede by, Karlslunde). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens §14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter § 14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

1. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
2. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
3. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
4. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

1. tagterrasser
2. dobbelthuse og rækkehuse
3. ændringer på udnyttet tagetager
4. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalg på mødet den 23. oktober (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 22. maj 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af 37 m² carport til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Bonnesvej 7, 2670 Greve. Se bilag 1.

Ejendommen har et grundareal på 891 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 155 m². Ejendommen får således en bebyggelsesprocent på ca. 17,4 %. Den nuværende lokalplans § 7.1 fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30%.

Det er administrationens vurdering, at byggeriet overholder den gældende lokalplan 12.50 samt byggeretten, som er beskrevet i Bygningsreglementet 2018 (BR18), kap. 8. Udvalget skal derfor udelukkende tage stilling til, om man ønsker at nedlægge et §14 forbud i sagen.

Denne ansøgning handler om øget bebyggelsesprocent, og falder derfor ind under kategori (d) i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

Administrationens anbefaling

Administrationen mener ikke, at der bør nedlægges § 14 forbud i sagen. Sagen har været i gang siden juli 2025 og er stort set færdigbehandlet. Grundet sagens forløb er der risiko for, at en klageinstans vil underkende et påbud eller finde, at et forbuds gyldighed skal fastsættes til mindre end et år. Da der er tvivlsomt, hvorvidt kommunen kan nå at offentliggøre lokalplanforslag inden udløbet af en sådan frist, anbefaler administrationen, at der ikke nedlægges forbud.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetagelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Der er ikke høringspligt i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Samlet tegningsmateriale

Punkt 12: Greve Strandvej 75 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af dobbelthus i planområde 12.50

25-000262

Beslutning

1. Godkendt.
2. Ikke godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 7. januar 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et dobbelthus på ejendommen Greve Strandvej 75, 2670 Greve. (matr.nr. 9fo, Greve By, Greve). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter § 14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

1. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
2. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
3. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
4. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

1. tagterrasser
2. dobbelthuse og rækkehuse
3. ændringer på udnyttet tagetager
4. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalg på mødet den 23. oktober (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 7. januar 2025 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et dobbelthus på ejendommen Greve Strandvej 75, 2670 Greve. Se bilag 1.

Ejendommen har et grundareal på 1333 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 328 m². Ejendommen får således en bebyggelsesprocent på ca. 25 %. Den nuværende lokalplans § 7.1 fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30%.

Denne ansøgning handler om opførelse af et dobbelthus, og falder derfor ind under kategori (b) i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

Administrationens anbefaling

Administrationen mener ikke, at der bør nedlægges § 14 forbud i sagen. Det er indgået i vurderingen, at ansøgningen er indgivet i start januar 2025, og at sagen først er påbegyndt sagsbehandling i medio september 2025. Sagsbehandlingstiden skyldes således ikke udelukkende ansøgers forhold. Det er derfor administrationens vurdering, at der er risiko for, at passivitetsbetragtninger vil kunne føre til, at en klageinstans vil underkende et påbud eller finde, at et forbuds gyldighed skal fastsættes til mindre end et år. Da der er tvivlsomt, hvorvidt kommunen kan nå at offentliggøre lokalplanforslag inden udløbet af en sådan frist, anbefaler administrationen, at der ikke nedlægges forbud.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetægelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Sagen har ikke været sendt i høring. Det vurderes først om sagen skal sendes i partshøring jf. forvaltningsloven § 19 eller i naboorientering jf. planlovens § 20, når sagen er fuldt oplyst.

Bilag

Bilag 1. Samlet tegningsmateriale

Punkt 13: Greve Strandvej 95 - Beslutning om §14 forbud ift. opførelse af altan og tagterrasse i planområde 12.50

24-005579

Beslutning

1. Godkendt.
2. Ikke godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen modtog den 26. maj 2024 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en altan, en tilbygning samt en tagterrasse på ejendommen Greve Strandvej 95, 2670 Greve (matr.nr. 7ap Greve By, Greve). Da ejendommen er omfattet af lokalplan 12.50, lægges sagen frem for Plan- og Klimaudvalget med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at det godkendes, at der varsles et forbud efter § 14 i planloven, eller
2. at det godkendes, at administrationen kan arbejde videre med sagen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet har på mødet den 8. september 2025 (pkt. 35) besluttet, at der dels ønskes en igangsættelsessag for en ny lokalplan for Strandvejsområdet (ny Lokalplan nr. 12.50), og dels at administrationen - indtil der forligger forslag til ny lokalplan - skal fremlægge stort set alle byggeansøgninger inden for lokalplanområdet for Klima-, Teknik- og Miljøudvalget (i dag Plan- og Klimaudvalget) med henblik på at beslutte, om der skal nedlægges forbud efter planlovens § 14.

I forhold til en ny lokalplan for Strandvejsområdet er det besluttet, at der skal fokuseres på følgende emner:

- a. bestemmelser til direkte regulering af tagterrasser
- b. regulering af det skrå højdegrænseplan for dobbelthuse og rækkehuse
- c. reduktion af indbliksgener fx ved at øge afstand til skel for byggerier med udnyttet tagetage
- d. reduktion af bebyggelsesprocent, udstykning og/eller lignende for at begrænse fortætning.

I forhold til byggeansøgninger er det besluttet, at følgende sager skal fremlægges med henblik på at beslutte, om der er skal nedlægges forbud efter planlovens § 14:

- a. tagterrasser
- b. dobbelthuse og rækkehuse
- c. ændringer på udnyttet tagetager
- d. tilbygninger o.l. der givet øget bebyggelsesprocent

I forlængelse heraf besluttede daværende Klima-, Teknik- og Miljøudvalg på mødet den 23. oktober 2025 (pkt. 15), at byggeansøgninger med beliggenhed indenfor lokalplan 12.50's område kan behandles administrativt, når ansøgningen ikke omfatter de forhold, som ønskes ændret med den kommende lokalplansproces.

Den konkrete sag

Administrationen modtog den 26. maj 2024 en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en altan og en tagterrasse til det eksisterende enfamiliehus på ejendommen Greve Strandvej 95, 2670 Greve. Se bilag 1.

Ejendommen har et grundareal på 832 m² med et fremtidigt totalt etageareal på 249 m². Ejendommen får således en bebyggelsesprocent på 29,9 %. Den nuværende lokalplans § 7.1 fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30%.

Denne ansøgning handler om opførelse af en tagterrasse, en altan, en tilbygning til beboelsen samt terrænarbejde, og falder derfor ind under kategori a og d i ovenstående beslutning, og ansøgningen fremlægges derfor med henblik på et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

Vurdering af projektet

Boligen blev i år 1960 godkendt med en altan med en dybde på 1,25 m.

Da beboelsen blev udvidet i år 1998, fremgik en udvidelse af altanen på de godkendte tegninger. Altanen blev dog ikke nævnt i ansøgningen - og modtog ej heller en byggetilladelse. Altanen blev dengang udvidet til en dybde på ca. 3,66 m.

Jf. luftfoto og ejers oplysninger, så er altanen udvidet over carportens tag i år 1999. Denne del af altanen er der heller ikke tidligere ansøgt om.

I forbindelse med at ejer ville renovere altanen og tagterrassen modtager administrationen en klage fra en nabo over byggearbejdet.

Administrationen vurderede, at der var tale om et så omfattende renoveringsarbejde, at der var tale om nybyggeri, hvorved ejer blev bedt om at ansøge om byggetilladelse.

Byggearbejdet er dermed omfattet af lokalplan 12.50 og skal betragtes som nybyggeri og ikke renovering af eksisterende bebyggelse.

Administrationen vurderer at det ansøgte er i overensstemmelse med den gældende lokalplan 12.50 samt byggeretten, hvorved der ikke kræves dispensation eller helhedsvurdering i sagen.

Sagen har været sendt i partshøring hos ejer(e) af Greve Strandvej 93, Cottagevej 2, Cottagevej 3 og Cottagevej 4 jf. forvaltningslovens § 19 i perioderne 7.februar 2025 – 21. februar 2025 samt den 31. oktober 2025 – 14. november 2025.

Sagen blev første gang sendt i partshøring d. 7. februar 2025 med en høringsfrist til den 21. februar 2025.

I forbindelse med den første partshøring, vidste det sig, at der i forvejen var en anden altan på ejendommen, hvorved det jf. lokalplan 12.50 ikke var muligt at opføre endnu en altan.

Projektet blev derfor revideret og fremsendt i en ny partshøring den 31. oktober 2025 med en tidsfrist til den 14. november 2025.

I forbindelse med den seneste partshøring kom der 3 indsigelser. (se bilag 2)

Administrationens bemærkninger vedrørende tagterrassen

Tagterrassen ovenpå carporten har været opført siden før 2002. Denne tagterrasse er dog i forbindelse med renovering af carporten nedtaget og kræver dermed en byggetilladelse efter de nuværende regler – herunder at den overholder lokalplan nr. 12.50.

Tagterrassen er udelukkende reguleret i lokalplanen ved, at tagterrassen ikke må være af en sådan størrelse, at den fremstår som værende en fuld etage og dermed får byggeriet til at fremstå som byggeri i to plan.

Det er Greve Kommunes umiddelbare vurdering, at den ansøgte tagterrasse ikke kan anses som værende en fuld etage, hvorved der fortsat er tale om byggeri i ét plan. Dette er vurderet ud fra, at tagterrassen har en beskeden dybde på 1,8 m. Der er ikke et afstandskrav i lokalplan nr. 12.50 for tagterrasser, hvorved det udelukkende er det gældende bygningsreglement, som fastsætter disse bestemmelser.

I henhold til Bygningsreglementet 2018 (BR18), Kap. 8, § 179, nr. 1, skal tagterrasse holdes minimum 2,5 m fra skel mod nabo, sti og vej. Da carporten – som bærer tagterrassen – er placeret 2,2 m fra vejskel, så er tagterrassen trukket 0,3 m

længere væk fra vejen, så den overholder afstandskravet mod vejskel.

På baggrund af ovenstående er det Greve Kommunes vurdering, at den ansøgte tagterrasse overholder både lokalplan nr. 12.50 samt Bygningsreglementet 2018 (BR18).

På baggrund af uoverensstemmelser i forbindelse med afstanden til vejudlægningslinjen, så er det administrationens anbefaling, at afstandene afsættes af en landinspektør.

Det angives i en af indsigelserne, at den nye tagterrasse bliver opført ovenpå en udestue. Dette er ikke korrekt. Tagterrassen bliver opført på en del af carportens tagflade. Den resterende del af taget vil blive udført med sedum tag. Der er i projektet ikke angivet opførelse af en udestue.

Administrationens bemærkning i forhold til altanen

Altanen er opført med en dybde på maksimalt 1,8 m og er beliggende mere end 5,0 m fra naboskel, vejskel og vejudlægningslinje.

Det er korrekt, at der ved overgangen fra tagterrasse til altan ses en samlet større dybde end 1,8 m. Dette vurderer administrationen, som en del af tagterrassen, hvorved der ikke er krav om, at denne maksimalt må være 1,8 m.

På baggrund af ovenstående er det Greve Kommunes vurdering, at den ansøgte altan dermed overholder den eksisterende lokalplans bestemmelser.

Administrationens bemærkninger i forhold til indbliksgener

Fælles for samtlige indsigelser er, at der udtrykkes stor bekymring for indbliksgener samt støjgener i forbindelse med anvendelsen af altanen samt tagterrassen.

Da både altan og tagterrasse overholder den gældende lokalplan samt Bygningsreglementet 2018 (BR18), er det Greve Kommunes vurdering, at der ikke er tale om væsentlige indbliksgener.

Dette begrundes med, at formålet med byggeretten i Bygningsreglementet blandt andet er at varetage nabohensyn i forhold til at sikre passende påvirkninger fra eksempelvis indblik, lys, skygge mv.

Administrationens bemærkninger i forhold til støj

Der er i forbindelse med den forrige partshøring indkommet bemærkninger vedrørende gener fra støj i forbindelse med ophold på altan/tagterrasse. Støjgener kan ikke administreres efter byggeloven. Greve Kommune kan derfor ikke forholde sig til støjgener i forbindelse med ophold på en privat altan, hvorved dette ikke vil indgå i den videre behandling af sagen.

Administrationens bemærkninger i forhold til carporten

Carporten er vurderet til at være en eksisterende bygning, som blot er renoveret.

Dette er vurderet ud fra, at carporten er beliggende samme sted og med samme størrelse siden opførelse, jf. luftfoto. Det er korrekt, at carportens tag har ændret hældning, men dette er også tilladt uden der er krav om en ny byggetilladelse.

Carporten blev i sin tid tilladt med en afstand på 1,5 m til vejudlægningslinjen. De nyeste tegninger viser, at der er 2,2 m til vejudlægningslinjen. Det har tidligere ikke været et krav, at sekundære bygninger afsættes af en landinspektør, hvorved der kan være en usikkerhed i forhold til afstand til skel.

Dette betyder, at administrationen ikke kan opsætte krav om, at carporten skal overholde afstanden til vejudlægningslinjen, som er beskrevet i lokalplan nr. 12.50, § 7, pkt. 7.5. Dette betyder også, at selve carporten ikke kræver en lovliggørende byggetilladelse og dermed ikke er med i ansøgningen om lovliggørelse.

En part har påpeget, at bredden på den eksisterende carport er 3,95 m i nuværende ansøgningsmateriale, men at den godkendte carport blot har en godkendt bredde på 3,75 m. Administrationen bemærker, at carporten umiddelbart ikke har ændret bredde siden opførelse, men at det skal undersøges, hvorvidt carport er opført større end der blev meddelt tilladelse til i 1999.

Administrationens bemærkning i forbindelse med terrænreguleringen

Ejer har angivet, at de har terrænreguleret nærmere skel end 0,5 m på et mindre stykke mod Cottagevej 3. De angiver, at de tilbagefører dette. Der vil derfor kun blive terrænreguleret 2 steder:

- I forbindelse med terrassen, hvor der bliver gravet 0,25 m af det naturlige terræn
- Et bed, som vil blive hævet med 0,4 m

Det er administrationens vurdering, at de påtænkte terrænreguleringer er indenfor lokalplanens bestemmelser. Der vil desuden i forbindelse med byggearbejdet blive lavet en faskine til overfladevandet.

Administrationens bemærkning i forbindelse med hævet opholdsareal

I indsigelserne bliver der påpeget, at der er et hævet opholdsareal i skel i form af et hævet fliseareal mod Cottagevej 3 samt Greve Strandvej 93. Parten påpeger at dette er strid med byggeretten.

Jf. Bygningsreglementet 2018 (BR18), kap. 8, § 179, så skal opholdsarealer, som er hævet mere end 0,3 m fra terræn have en mindste afstand på 2,5 m til naboskel. På Greve Strandvej 95 er der anlagt fliser tættere på naboskel end 2,5 m, men der er ikke foretaget en terrænregulering, hvorved det er administrationens vurdering, at der ikke er tale om et hævet opholdsareal.

Administrationens anbefaling

Administrationen vurderer ikke, at der bør nedlægges § 14 forbud i sagen. Sagen har været i gang siden september 2024 og er stort set færdigbehandlet. Grundet sagens forløb er der risiko for, at en klageinstans vil underkende et påbud eller finde, at et forbuds gyldighed skal fastsættes til mindre end et år. Da det er tvivlsomt, hvorvidt kommunen kan nå at offentliggøre lokalplansforslag inden udløbet af en sådan frist, anbefaler administrationen, at der ikke nedlægges forbud.

Lovgrundlag

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud skal være planlægningsmæssigt relevant, dvs. at det skal sigte mod varetagelse af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. Hvis kommunen ikke fremsætter forslag til lokalplan inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende. Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

En kommunes tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet kan i særlige tilfælde skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune. Hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Det er administrationens vurdering, at der ikke foreligger ganske særlige omstændigheder i denne sag.

Høring

Sagen har været sendt i partshøring hos ejer(e) af Greve Strandvej 93, Cottagevej 2, Cottagevej 3 og Cottagevej 4 jf. forvaltningslovens § 19 i perioderne 7.februar 2025 – 21. februar 2025 samt den 31. oktober 2025 – 14. november 2025. Der er modtaget høringssvar fra ejer(e) af Greve Strandvej 93, Cottagevej 2 og Cottagevej 3

Bilag

Bilag 1. Samlet tegninger

Bilag 2. Samlet indsigelser ved partshøring nr. 2

Punkt 14: Natur- og Miljøråd - udpegning af 1-2 repræsentanter fra administration samt 1 lokal repræsentant.

25-015004

Beslutning

1. Godkendt.
2. Godkendt med bemærkning, at repræsentanter godkendes.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Der skal udpeges 1-2 repræsentanter fra administrationen samt en lokal repræsentant fra hver interesseret organisation, som beskæftiger sig med beskyttelse og benyttelse af naturen.

Valget foretages ved forholdstalsvalg og efter Kommissoriet for Natur- og Miljørådet.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at der vælges to repræsentanter fra administrationen som foreslået i sagsbeskrivelsen nedenfor, og
2. at der vælges en lokal repræsentant fra hver interesseret organisation inden for beskyttelse og benyttelse af naturen.

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 2. oktober 2007 at nedsætte et Natur- og Miljøråd bestående af et byrådsmedlem, som samtidig er formand, en til to repræsentanter for administrationen og en lokal repræsentant fra hver interesseret organisation, som beskæftiger sig med beskyttelse og benyttelse af naturen.

På Byrådets konstituerende møde den 1. december 2025 (pkt. 45) blev der valgt et medlem af og blandt Byrådets medlemmer, som samtidig er formand for Natur- og Miljørådet.

Derudover skal der af Plan- og Klimaudvalget udpeges en til to repræsentanter fra administrationen samt en lokal repræsentant fra hver interesseret organisation, som beskæftiger sig med beskyttelse og benyttelse af naturen.

Repræsentanter fra administrationen

Administrationen foreslår at der udvælges to repræsentanter fra administrationen til rådet, som er:

- Ledelsesrepræsentant fra Center for Teknik og Miljø, enhedschef for Byg og Miljø. Udpegningen følger med rollen, som enhedschef, dvs. at hvis der er i perioden kommer en ny enhedschef, så er det denne person, der deltager i rådet.

- Medarbejderrepræsentant fra Center for Teknik og Miljø, Center for Teknik og Miljø. Nøglemedarbejder med erfaring der arbejder med natur- og miljørådet.

Derudover medarbejder fra Center for Teknik og Miljø der deltager som sekretær for rådet.

Repræsentanter fra organisationerne

Organisationerne skal selv komme med forslag til en lokal repræsentant til rådet. Administrationen er ved at indhente konkrete navne fra organisationerne, der så vidt muligt præsenteres for udvalget på dette møde. Alternativt vil de komme

til orientering på næste udvalgs møde. Hvilke organisationer der deltager i rådet fremgår af vedhæftede kommissorie (bilag 1).

Opgaver

Rådets opgave er at rådgive byråd og administration i forhold som vedrører naturforvaltning, naturpleje, naturformidling, grønne partnerskaber, klima, skovrejsning, friluftsliv, agenda 21, kulturhistorie, landskabsforvaltning, rekreative forhold og planlægning i det åbne land i Greve Kommune. Natur- & Miljørådets kompetence er alene rådgivende i forhold til byråd og administration.

Det er samtidig rådets opgave at sikre og styrke samarbejdet og den gensidige orientering mellem kommunen og de organisationer og foreninger, hvis interesser er knyttet til beskyttelse og benyttelse af natur og landskabsmæssige forhold, samt at sikre den lokale forankring blandt borgerne, og at bidrage med konkret viden til projekter, politikudvikling m.v.

Kommissorium for rådet er vedhæftet som bilag 1.

Valgperiode

Fra 1. januar 2026 til 31. december 2029.

Vederlag

Der ydes ikke vederlag.

Lovgrundlag

Kommissorie for Natur og Miljørådet, oktober 2019.

Bilag

Bilag 1. Natur- og Miljørådets kommissorium

Punkt 15: Lukket

25-014895

Punkt 16: Orientering fra formanden/gensidig orientering

25-014896

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Formanden og udvalgets medlemmer orienterer om aktuelle emner.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringer tages til efterretning.

Punkt 17: Huskeliste og orientering fra administrationen

25-014647

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Administrationen orienterer om aktuelle emner.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringer tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Movias interessentanalyse

Trafikselskabet Movia takker for Greve Kommunens deltagelse i deres interessentanalyse (jf. bilag 1), der blev gennemført i sommerhalvåret 2025. Movia beretter, at der har været en stor interesse for deltagelse. Analysens formål var et få et godt vidensgrundlag af ejernes og øvrige interessenters opfattelse af Movias arbejde og prioriterede indsatsområder. Movia inviterer til et onlinemøde, hvor analysens resultater vil blive præsenteret. Onlinemødet foregår den 16. december kl. 15.00-15.45.

Årsplan 2026

Årsplan 2026 for Plan- og Klimaudvalget vedlægges som bilag 2.

Statslig ramme til fornyelse af bymidter

Som en del af finansloven er der afsat 180 mio. kr. i alt i perioden 2022-2027 til fornyelse af mellemstore bymidter i Danmark. Midlerne kan tildeles kommuner med byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere samt fire ø-kommuner. Den enkelte kommune får andel i den samlede udgiftsramme via en objektiv fordelingsnøgle udarbejdet af Social- og Boligstyrelsen.

I Greve Kommune opfylder Tune kravet om bystørrelse, og kommunen fik i 2022 tildelt 39 t kr. til opgradering af Tune Bymidte. Tildelingen af midlerne krævede en egenfinansiering på minimum 40 % af det samlede beløb, hvilket vil sige en egenfinansiering på 25 t kr. og et samlet beløb på 65 t kr. Plan- og Tryghedsudvalget besluttede den 15. august 2023 (pkt. 6) at tildele midlerne til Tune Centerforening og Tune Lokalråd.

Midlerne er anvendt til byrumsinventar i form af kunst, jerntrøle, og plantekummer. Administrationen var inviteret til indvielse den 15. december 2025 og deltog ikke. Foto af det færdige projekt fremgår af bilag 3.

De tildelte midler fra rammen i 2024 blev overført til Høje Taastrup og Roskilde kommuner, jf. Plan- og Tryghedsudvalgets møde d. 13. august 2024 (pkt. 14). Administrationen ansøgte ikke om de statslige midler i 2025, jf. orienteringen på Plan- og Tryghedsudvalgets møde den 4. februar 2025.

Administrationen planlægger ikke at ansøge den statslige ramme i 2026, hvor fristen for at ansøge er den 2. februar 2026.

Statslig forundersøgelse i 2027

Miljø- og Ligestillingsministeriet har sendt mail den 19. november til kommunaldirektører ved Køge Bugt om, at miljøministeren den 24. oktober 2025 indgik en bred politisk aftale om en accelerationspakke til kystbeskyttelse. Med

aftalen er det bl.a. besluttet at igangsætte 11 statslige forundersøgelser i 2026 og 2027. Strækningen Køge Bugt er udvalgt til en forundersøgelse i 2027.

En forundersøgelse er et af de første skridt i et kystbeskyttelsesprojekt og indeholder en skitse for et muligt kystbeskyttelsesprojekt, herunder de tekniske løsninger, hensyn til miljø og natur, budgetoverslag, samfundsøkonomiske konsekvensberegninger mv. I en statslig forundersøgelse vil der som udgangspunkt blive set på en minimumsløsning for et kystbeskyttelsesprojekt, med et særligt blik for muligheder for naturbaserede løsninger. Forundersøgelsen konkretiserer et egentligt projekt og kan bruges som politisk beslutningsgrundlag for evt. at igangsætte detailplanlægning og en miljøkonsekvensvurdering inden anlæg af kystbeskyttelsen.

Forundersøgelsen skal gennemføres af Kystdirektoratet i samarbejde med kommunerne, og kommunerne skal finansiere 50 pct. af udgifterne til forundersøgelsen. Første skridt er, at der skal indgås aftaler på hhv. systemniveau og politisk niveau om forundersøgelsen.

Kommunerne vil blive indkaldt til et opstartsmøde om konceptet og processen omkring aftaleindgåelse i løbet af foråret 2026.

Bilag

Bilag 1. Tak for deltagelse i interessentanalysen

Bilag 2. Plan- og Klimaudvalget årsplan 2026

Bilag 3. Projekt i Tune

Punkt 18: Plan- og Klimaudvalgets mødekalender 2026

25-014894

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Der gives et overblik over møder og aktiviteter.

Indstilling

Administrationen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Møde- og aktivitetskalenderen er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag 1. Plan- og Klimaudvalgets mødekalender 2026

Punkt 19: Underskriftsark

25-014897

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.