

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 05-10-2021

Mødedato	Tirsdag d. 05. oktober 2021 kl. 16:45
Mødested	Mødelokale 1
Mødedeltagere	Mortan Martinsson, Marc Genning, Torben Hoffmann, Mehmet Zeki Dogru, John T. Olsen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Samarbejde om Køge Bugt Strandpark.....	4
Budgetopfølgning 2 2021, fagudvalg Plan- og Udviklingsudvalget.....	6
Landzonetilladelse - Hestestald til hobbyhestehold - Gammeltoftevej 5.....	7
Landzonetilladelse - nyt enfamiliehus (eksisterende hus nedrives) - Villershøjvej 20.....	8
Møllehaven 1 F, Karlslunde Landsby - Dispensation til legeplads.....	10
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	12
Lukket: Henvendelser til formanden.....	13
Orientering fra formanden / Gensidig orientering.....	14
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2021.....	15
Underskriftsark.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 5. oktober 2021.

Indstilling

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

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Godkendt.

Punkt 2: Samarbejde om Køge Bugt Strandpark

17-021838K

Beslutning

Taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Bolig- og Planstyrelsen har indkaldt strandparkkommunerne samt Strandparken I/S til opstartsmøde om anlægslov for Køge Bugt Strandpark, der skal muliggøre modernisering af Strandparken.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget tager det kommende samarbejde mellem strandparkkommunerne og staten til efterretning.

Sagsbeskrivelse

Baggrunden for udarbejdelse af anlægslov for Køge Bugt Strandpark

Køge Bugt Strandpark I/S har i flere år arbejdet på en vision for udvikling af Strandparken, så den bliver mere attraktiv for brugerne uden at gå på kompromis med de naturmæssige værdier.

Plan- og Udviklingsudvalget drøftede på et temamøde den 5. januar 2021 en visionsplan for udviklingen af Strandparken. På mødet præsenterede NORRØN arkitekter designet for de syv bynære strandfaciliteter, samt en ny rekreativ stiforbindelse på langs af Strandparken. Udvalget besluttede at tage visionsplanen til efterretning, og sagen blev videresendt til Byrådet med en bemærkning om, at Plan- og Udviklingsudvalget ønskede en sag med den eksisterende vision for den sydlige del af stranden i Greve Kommune. Byrådets behandlede sagen på sit møde den 1. februar 2021 og godkendte Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning.

Den ønskede sag med visioner for den sydlige del af stranden i Greve Kommune forelægges udvalget den 2. november 2021.

Visionerne for Strandparkens udvikling har løbende været diskuteret med Erhvervsstyrelsen (i dag Bolig- og Planstyrelsen) i forbindelse med revision af Fingerplan 2019, hvor de grønne kilebestemmelser blev ændret.

Invitation til opstartsmøde vedr. anlægslov for Køge Bugt Strandpark

Den 26. maj 2021 offentliggjorde regeringen udspillet *Tættere på Grønne byer og en hovedstad i udvikling*. I udspillet foreslår regeringen bl.a., "at der udarbejdes en anlægslov, som muliggør en modernisering af Køge Bugt Strandpark med inspiration fra bl.a. Amager Strandpark og under hensyntagen til kystlandskabet og områdets natur."

Den 27. september 2021 afholdt Bolig- og Planstyrelsen et opstartsmøde for direktører og chefer med fagansvar for teknik og miljø i Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk, Ishøj og Greve Kommuner samt Strandparken I/S om det kommende samarbejde for udviklingen af Køge Bugt Strandpark (se bilag 1).

På mødet blev indhold og proces i forhold til en ny anlægslov drøftet. Bl.a.

- udredningen i den forudgående principaftale, som skal ligge til grund for den nye anlægslov.
- tidsplan for principaftalen, som skal være klar i starten af 2022
- koblingen til kommunernes risikostyringsplaner og projekt Holmene (Hvidovre Kommune),
- anlægslovens detaljeringsniveau og gyldighedsperiode, som er foreslået til 2 år
- kommunernes anlægsramme, hvor kommunerne ønsker at disse investeringer ligger ud over.
- finansiering af kystsikring og moderniseringen af Strandparken, som staten som udgangspunkt ikke ønsker at medfinansiere.
- udarbejdelse af VVM for projektet.

På mødet gjorde Greve Kommune opmærksom på, at Strandparken kun dækker dele af strandområdet i kommunen, og at man politisk sandsynligvis kunne have interesse for, at anlægsloven kommer til at dække hele strandområdet i kommunen. Bolig- og Planstyrelsen kommenterede ikke yderligere på dette, men noterede synspunktet.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe på mødet, som udgøres af kommunernes direktører med fagansvar for teknik og miljø samt Strandparken I/S (sekretariatschefen).

Det er hensigten, at arbejdsgruppen i efteråret 2021 og foråret 2022 navnlig skal drøfte og komme med forslag til de nærmere elementer i projektet med henblik på, at der i foråret 2022 kan indgås en principaftale om projektets indhold, der kan ligge til grund for arbejdet med et lovforslag om anlæg af strandparken.

Lovgrundlag

Køge Bugt Strandpark er omfattet af Fingerplanens bestemmelser om grønne kiler. Ved revisionen af Fingerplanen i 2019 blev bestemmelserne ændret for at give bedre muligheder for at udvikle Strandparken i overensstemmelse med beliggenhedskommunernes visioner.

Mulighederne i Fingerplanen gælder imidlertid kun i den udstrækning planlægningen ikke strider mod andre beskyttelseshensyn, som fx fredninger eller naturinteresser. Efter ansøgning fra Greve Kommune har Kystdirektoratet delvist ophævet strandbeskyttelseslinjen omkring Mosede Havn og Greve Marina. Trods disse ændringer er der fortsat andre bestemmelser, der sætter grænser for moderniseringen af Strandparken.

Når moderniseringen sker som følge af en anlægslov, åbnes muligheder for at tilsidesætte andre beskyttelseshensyn, som det ellers ikke umiddelbart ville være mulige at ændre. Det gælder fx strandbeskyttelseslinjen, som delvis er gældende for de to bynære strande i Greve Kommune, og hvor visionsplanen for Strandparken lægger op til en række strandfaciliteter og støttefunktioner.

Arbejdet omkring anlægsloven åbner derfor særlige muligheder for at realiserer visionerne for Strandparkens udvikling.

Økonomiske konsekvenser

En modernisering af Strandparken vil have økonomisk betydning for kommunen. Det nærmere beløb kendes ikke på nuværende tidspunkt, men administrationen vil løbende orientere om dette. Økonomien skal bl.a. ses i sammenhæng med risikostyringsplanen, og det er også ambitionen, at der skal ansøges om medfinansiering hos eventuelle fonde mv.

Øvrige konsekvenser

Projektet vil forventeligt trække på ressourcer fra Center for Teknik og Miljø i henholdsvis planteamet og miljøteamet.

Kommunikation

Strandparkkommunerne er alle optaget af, at interessenter og borgere skal inddrages i projektet. Men da tidsplanen for arbejdet med principaftalen frem mod anlægsloven er meget stram, må den forventeligt indeholde input der allerede er givet fra interessant og borgergrupper.

Tidsplan

Regeringen sigter efter, at der i foråret 2022 kan indgås en principaftale med strandparkkommunerne om moderniseringen, og at regeringen derefter kan fremsætte et forslag til anlægslov primo 2023.

Nedenfor er vist en foreløbig tidsplan for udarbejdelse af anlægsloven.

- Sept. - okt. 2021: Opstart af drøftelser med kommuner om udformning af principaftale*
- Feb. - mar. 2022: Udkast til principaftale godkendes i forligskreds og kommunalbestyrelser
- Apr. 2022: Indgåelse af principaftale mellem stat og kommuner
- Feb. - dec. 2022: Udarbejdelse af udkast til anlægslov og miljøvurdering i dialog med kommuner
- Jan. 2023: Lovforslag fremsættes
- Maj 2023: Vedtagelse af anlægslov

*Drøftelserne med kommunerne gennemføres i et fælles forum med deltagelse af alle fem kommuner og relevante statslige myndigheder. Bolig- og Planstyrelsen koordinerer og varetager formandskabet for dette forum.

Øvrige forhold

Mødedeltagelse ved Enhedschef for Plan, Vej og Landskab, Maja Bagge Lillelund

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Taget til efterretning.

Bilag

Udkast til beslutningsreferat af opstatsmøde vedr. Køge Bugt Strandpark

Punkt 3: Budgetopfølgning 2 2021, fagudvalg Plan- og Udviklingsudvalget

20-075741K

Beslutning

Taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

I indeværende sag fremlægges udvalgets andel af den samlede budgetopfølgning 2 for 2021, som blev behandlet af Byrådet den 20. september 2021. Indeværende sag skal derfor ses i sammenhæng med den samlede budgetopfølgning for hele kommunen.

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

Indeværende sag skal ses i sammenhæng med den samlede budgetopfølgning 2 2021 (herefter BO2) for hele kommunen, som blev behandlet af Byrådet den 20. september 2021.

Afvielser på udvalgets område gennemgås nedenfor. Alle poster er udtryk for afvielser til det korrigerede budget, og altså ikke det fulde budget på området.

Afvielser inden for udvalgets område

På udvalgets område forventes et mindreforbrug på 1,1 mio. kr.

Der forventes mindreforbrug på arbejdet med kommuneplaner og på arbejdet med en ny helhedsplan på Langagergård.

Alle enkeltafvielser på udvalgets område kan ses i bilag 1.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Taget til efterretning.

Bilag

Bilag 1 - Afvielser ordinær drift, PUU

Punkt 4: Landzonetilladelse - Hestestald til hobbyhestehold - Gammeltoftevej 5

21-005588

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en 100 m² udestald til heste på landbrugsejendommen Gammeltoftevej 5.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der gives landzonetilladelse til udestald som ansøgt.

Sagsbeskrivelse

Der er ansøgt om byggetilladelse til opførelse af en udestald 100 m² til 4 heste. Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone, men da der er tale om et hobbyhestehold med 4 heste, som ikke er omfattet af husdyrbrugloven, kræver bygningen en landzonetilladelse.

Udestalden opføres som en lav bygning i træ. Bygningen placeres i tilknytning til eksisterende bygninger og delvis på fundamenterne af en tidligere nedrevet driftsbygning. Bygningens facader er vist på bilag 1. Bygningens placering er vist på bilag 2.

Administrationen vurderer, at der kan gives tilladelse til den nye stald uden nærmere betingelser. Det vurderes, at en bygning på 100 m² til hobbyhestehold er en bygning, der naturligt kan indpasses på en landbrugsejendom, og der lægges vægt på, at bygningen placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger.

Lovgrundlag

Planlovens §34-38

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Der er foretaget naboorientering til ejerne af de tilgrænsende ejendomme med frist til den 6. september 2021. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - bygningstegninger - Gammeltoftevej 5

Bilag 2 - oversigtskort - Gammeltoftevej 5

Punkt 5: Landzonetilladelse - nyt enfamiliehus (eksisterende hus nedrives) - Villershøjvej 20

21-000791

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen Villershøjvej 20 til erstatning for det eksisterende hus.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der gives landzonetilladelse til nyt enfamiliehus som ansøgt.

Sagsbeskrivelse

Der er ansøgt om byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Villershøjvej 20, Tune. Da ejendommen ligger i landzone, kræves der landzonetilladelse til byggeriet.

Der er ansøgt om at opføre et etplanshus med integreret garage på i alt 246 m². Huset placeres i god afstand fra Villershøjvej og i en afstand af 7 meter fra det østlige skel mod naboejendommens tilgrænsende marker, men stadig tæt på de eksisterende bygninger på ejendommen.

Huset opføres med hvidkalkede mursten og 20 graders valmtag med tagpap. Tegninger er vedlagt som bilag 1.

Det eksisterende hus er opført som et stuehus til landbrug i 1904. Huset er på 225 m² inkl. udestue. Ejer oplyser, at det eksisterende hus er i en stand, som ikke er egnet til renovering og efterisolering. Ejer oplyser, at det eksisterende hus nedrives, når det nye hus er opført.

Administrationen vurderer, at det nye hus vil fremstå som et moderne etplans enfamiliehus i stil med huse i de nye parcelhusområder.

Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration fra 2018 (opdateret november 2019) anfører, at "...opførelse af ny bolig, f.eks. som erstatning for en ældre bolig som nedrives, kræver tilladelse efter § 35, stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan i sådanne tilfælde knytte vilkår til tilladelsen om størrelse og udformning m.v."

Det er planlovens intention, at bebyggelse ikke skal spredes i det åbne land. Det er derfor overordnet set i strid med intentionerne i planloven at opføre nye boliger i landzone, men der kan gives tilladelse til at opføre en erstatningsbolig på betingelse af, at den eksisterende bolig fjernes.

Ved landzonetilladelser til nye enfamiliehuse, er det sædvanligt at stille som vilkår, at byggestilen overordnet set tilpasses den gamle byggestil på landet med f.eks. 45-50 graders tag og lodrette gavle, således at bygningen fremstår med en traditionel profil i landskabet.

Administrationen vurderer, at der kan gives tilladelse til det nye hus på betingelse af, at det tinglyses, at det gamle hus fjernes, idet der lægges vægt på, at huset placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger.

Administrationen vurderer, at der i dette tilfælde ikke skal stilles særlige krav til husets udformning, og at husets stil som moderne etplanshus kan accepteres, idet denne ejendom er beliggende meget bynært, kun ca. 150 m fra byzone i Tune, og idet boligerne på de to nærmeste ejendomme i landzone er i samme stil.

Lovgrundlag

Planlovens §34-38

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Der er foretaget naboorientering til ejerne af de tilgrænsende ejendomme med frist til den 4. september 2021. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget
Godkendt.

Bilag

Bilag 1 PUU Villershøjvej 20 tegninger

Punkt 6: Møllehaven 1 F, Karlslunde Landsby - Dispensation til legeplads

21-010065

Beslutning

1. Godkendt.

2. Ikke godkendt, idet Udvalget ønsker, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør legepladsen fremadrettet, hvis grundejerforeningen fortsat ønsker en legeplads på stedet.

(A) stemte i mod, idet lokalplanen bliver ændret således, at muligheden for ældreboliger ikke længere er til stede.

Udvalget ønsker, at sagen bliver lagt til orientering for Byrådet.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 14.03, Bevarende lokalplan for Karlslunde landsby for arealet Møllehaven 1 F, matr. nr. 20 bp Karlslunde By, Karlslunde. Der ønskes en forlængelse af dispensationen til en legeplads.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at der gives en midlertidig dispensation på tre år fra lokalplan 14.03, § 3, stk. 1, til at beholde en allerede etableret legeplads, og

2. at dispensationen gives under henvisning til, at dispensationen ikke hindre en senere anvendelse af området som oprindeligt forudsat i lokalplanen.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har fra Grundejerforeningen Mølletofte modtaget en ansøgning om dispensation. Ansøgningen er fremsendt i forbindelse med ønske om en forlængelse af en tidligere givet dispensation fra 2018 til at etablere en legeplads på området. Der søges om dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 14.03, § 3, stk. 4, som udlægger området til offentlige formål, pensionistboliger.

I forbindelse med den ønskede legeplads ønskes dispensation fra ovennævnte bestemmelse for en periode på tre år. Situationsplan og tegning af legeplads fremgår af bilag. Der kan normalt ikke dispenseres fra bestemmelser, der er i strid med principperne i en lokalplan. Planlovens § 19 er imidlertid ændret, således at kommuner kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt tre år.

I forbindelse med behandling af ansøgningen om dispensation er de berørte naboer blevet orienteret om ansøgningen jf. planlovens § 20. I forbindelse med naboorienteringen er der kommet bemærkninger fra beboerne Nylandsvej 58 D. Naboerne oplever gener fra legepladsen, især vedrørende et gyngestativ som er placeret tæt på deres ejendom. Generne opstår især når forældrene er sammen med deres børn ved gyngestativet og i den forbindelse taler med hinanden. Indsigelsen fremgår af bilag.

Administrationen vurderer, at der kan gives den ønskede midlertidige dispensation, idet området senere kan anvendes til den oprindelige anvendelse. Nabogenerne vurderes ikke så væsentlige, at de bør hindre en dispensation.

Udgiften til drift af legepladsen afholdes af Grundejerforeningen, som også er ansvarlige for at legepladsen er sikkerhedsmæssigt forsvarlig.

Administrationen kan oplyse, at det fremgår af lovforslaget til revisionen af planloven, at der ved udløbet af dispensationsperioden kan meddeles en ny dispensation for maksimalt tre år. Der er imidlertid ikke mulighed for at give ansøgeren tilsagn om, at dispensationen på forhånd vil blive forlænget. Det er endvidere en betingelse, at dispensationen er til et forhold, som reelt har midlertidig karakter.

Ud over den aktuelle dispensation skal ansøger søge om en midlertidig byggetilladelse for tre år.

Lovgrundlag

Planloven, lokalplan 14.03.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke økonomiske konsekvenser idet Grundejerforeningen betaler for driften af legepladsen.

Kommunikation

I forbindelse med behandling af ansøgningen om dispensation er de berørte naboer blevet orienteret om ansøgningen jf. planlovens § 20. I forbindelse med naboorienteringen er der kommet bemærkninger fra beboerne Nylandsvej 58 D. Naboerne oplever gener fra legepladsen, især vedrørende et gyngestativ som er placeret tæt på deres ejendom. Generne opstår især når forældrene er sammen med deres børn ved gyngestativet og i den forbindelse taler med hinanden. Indsigelsen fremgår af bilag

Tidsplan

Hvis administrationen giver den ønskede dispensation skal ansøger indsende en ansøgning om midlertidig byggetilladelse. Når byggetilladelsens punkter er overholdt skal der udstedes ibrugtagningstilladelse og legepladsen kan tages i brug for en periode af 3 år. Der kan klages over afgørelsen til Planklagenævnet af berørte parter inden for en periode på 4 uger efter de er gjort bekendt med afgørelsen.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

1. Godkendt.

2. Ikke godkendt, idet Udvalget ønsker, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør legepladsen fremadrettet, hvis grundejerforeningen fortsat ønsker en legeplads på stedet.

(A) stemte i mod, idet lokalplanen bliver ændret således, at muligheden for ældreboliger ikke længere er til stede.

Udvalget ønsker, at sagen bliver lagt til orientering for Byrådet.

Bilag

Bilag 1 Situationsplan

Bilag 2 Tegning Legeplads

Bilag 3 Naboindsigelse

Punkt 7: Huskeliste og orientering fra administrationen

Beslutning

Taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

I sagen gives et kort overblik over administrationens orienteringspunkter.

Indstilling

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

Fællesmøde om Strandrensningen

Der er lagt fællesmøde mellem Plan- og Udviklingsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Strandlauget på det ordinære møde for Plan- og Udviklingsudvalget den 30. november. På mødet drøftes fremtidig strategi for opsamlingspladser i forbindelse med strandrensningen.

Ekstraordinære møder for lokalplanen til daginstitution på Frydenhøj Alle

Der forventes ekstraordinære møder til behandling af forslag og endelig vedtagelse af lokalplanen for daginstitutionen på Frydenhøj Alle. Møderne ligger forventeligt sammen med Byrådsmøderne i december 2021 og april 2022.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Taget til efterretning.

Punkt 8: Lukket: Henvendelser til formanden

Punkt 9: Orientering fra formanden / Gensidig orientering

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget er enige om, at de ønsker en sag om fortolkningen af solceller i lokalplanen for Strandvejsområdet.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Udvalgsformanden og udvalgets medlemmer orienterer om eventuelle aktuelle emner.

Indstilling

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

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Taget til efterretning.

Udvalget er enige om, at de ønsker en sag om fortolkningen af solceller i lokalplanen for Strandvejsområdet.

Punkt 10: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2021

Beslutning

Taget til efterretning.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

I sagen gives et overblik over Plan- og Udviklingsudvalgets møder og møder i tilknytning til udvalget.

Indstilling

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

Sagsbeskrivelse

Der er ingen ændringer til kalenderen. Kalenderen er vedhæftet som bilag.

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

Taget til efterretning.

Bilag

Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2021

Punkt 11: Underskriftsark

Beslutning

NB, Udvalgsmedlemmerne kunne ikke underskrive elektronisk.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Elektronisk underskriftsark

Sagens forløb

05-10-2021 Plan- og Udviklingsudvalget

NB, Udvalgsmedlemmerne kunne ikke underskrive elektronisk.