

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 14-12-2020

Mødedato Mandag d. 14. december 2020 kl. 15:15

Mødested Zoom

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 14.57- Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby.....	4
Forslag til retningslinjer for skilte, Centerholmen 16 - 18, Greve.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 14. december 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-187255 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 14. december 2020.

Indstilling

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

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 14.57- Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 14. december 2020:

Ikke til stede: Ingen
Godkendt.

Sagsfremstilling

2. Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 14.57- Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby

Sagsnr.: 253-2020-55283 Dok.nr.: 253-2020-188840 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Forslag til Lokalplan nr. 14.57 for bolig ved Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby har været i offentlig høring fra den 4. september til den 30. oktober 2020. I høringsperioden er der indkommet fire høringssvar, som administrationen har gennemgået og vurderet. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af planforslaget. Forslaget forelægges til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Lokalplan nr. 14.57 for bolig ved Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby vedtages endeligt (jf. bilag 1).

Sagsbeskrivelse

Plan- og Udviklingsudvalget godkendte den 25. august 2020 forslag til Lokalplan nr. 14.57 og sendte planforslaget i offentlig høring.

Lokalplanområdet på Mejerivej 9 omfatter et bebygget byzoneareal på ca. 1.451 m² i Karlslunde Landsby. På grunden ligger 3 mindre bygninger tilhørende det nu nedlagte vandværk. På grunden ligger også en lille muret transformerstation, som skal forblive i drift.

Ejer har købt grunden med klausul om, at der kan etableres boliger. Det er presserende for Karlslunde Vandværk at få solgt grunden endeligt inden årsskiftet af hensyn til deres økonomiske situation.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Mejerivej og omkring 150 meter fra Karlslunde Kirke mod nord. Det er også i området omkring kirken, at de ældste bygninger er beliggende. Lige over for lokalplanområdet ligger en velbevaret andelsmejeribygning. På Mejerivej ligger der herudover en del blandet byggeri i form af enfamiliehuse, som alle er i 1 eller 1½ etage.

Gældende plangrundlag

For området i dag gælder Lokalplan nr. 14.03 - Bevarende lokalplan for Karlslunde Landsby. Det aktuelle område på Mejerivej 9 ligger i lokalplanens delområde C, som er udlagt til offentlige formål. Arealanvendelsen i form af offentligt formål er ikke længere aktuel, da vandværket i dag er nedlagt - bortset fra transformerstationen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens ramme 3BEL1, der udlægger området til blandet bolig og erhverv i landsbyområde. Kommuneplanrammen giver mulighed for en max. højde på 11 meter, byggeri i max. 2 etager og en min. grundstørrelse for enfamiliehuse på 700 m².

Planforslag i offentlig høring

Forslag til Lokalplan 14.57 tager udgangspunkt i den eksisterende lokalplan for området. Det betyder, at lokalplanforslaget følger den eksisterende lokalplan i forhold til en række overordnede emner såsom grundstørrelse, bygningshøjder og etager mv.

Lokalplanforslaget giver mulighed for nedrivning af eksisterende vandværksbygninger og opførelse af en bolig (parcelhus) i 1½ etage, med en samlet bebyggelsesprocent på max. 25 for ejendommen. Grunden skal have vejadgang fra

Mejerivej (stikvej til Mejerivej). Boligen må max. opføres med en højde på 7,5 m, og facademure skal fremtræde som teglsten, pudset murværk eller træ.

Boligens tag skal udføres som saddeltage med en taghældning på 40-50 grader, og skal dækkes med rødt eller brunt tegl eller mørke tagplader. På taget mod syd mod Mejerivej (stikvejen) kan der tillades opsat 2 kviste.

Høringssvar

Der er i høringsperioden fra den 4. september til den 30. oktober 2020 indkommet i alt fire høringssvar (jf. bilag 2).

Der er indkommet høringssvar fra hhv.: 1) Plantjek, som repræsentant af ejer/kommende ejer af grunden, 2) genboen på Mejerivej 13, 3) bagboen på Mejerivej 9A og 4) Banedanmark. Alle høringssvar er behandlet i høringsskemaet (jf. bilag 3).

Ingen af de indkomne høringssvar har givet anledning til ændring af lokalplanen, høringssvarene har kort fortalt haft følgende omdrejningspunkt:

1. Banedanmark har ingen bemærkninger til forslaget.

Administrationen tager bemærkningen til efterretning.

2. Bagboen på Mejerivej 9A foreslår, at boligen skal ligge mellem 7,5 til 10 m væk fra deres skel, hvis den nye bolig ikke skal give dem indbliksgener og en væsentlig ejendomsværdigforringelse. Indsiger er dog tilfreds med afstanden på de min. 2,5 m til deres indkørsel.

Den eksisterende lokalplan for området (som dette lokalplanforslag tager udgangspunkt i) regulerer ikke afstand til naboskel, og det betyder, at det er bygningsreglementets bestemmelser, som regulerer afstand til skel, og som i dette tilfælde ville være min. 2,5 m. Plan- og Udviklingsudvalget godkendte den 25. august 2020, at der stilles krav om min. afstand på 5 meter til skel. Administrationen vurderer derfor, at en større afstand end de 5 m til skel i lokalplanen ikke er nødvendig, da der er taget højde for dette i forbindelse med lokalplanforslaget. Desuden bestemmer lokalplanen, at de to mulige kviste skal vende mod syd (dvs. modsat bagboen).

3. Plantjek har indgivet et høringssvar, som indeholder en række begrundelser for ønsker til ændring af lokalplanen samt en gennemgang af sagsforløbet. Indsiger er af den opfattelse, at sagsforløbet har været utilfredsstillende. Indsiger påpeger også, at bestemmelser om grundstørrelser i den eksisterende lokalplan er utidssvarende, og indsiger ønsker derfor, at lokalplanen ændres til, at der kan opføres 2 fritliggende parcelhuse/længehuse på grunden. Indsiger argumenterer blandt andet med, at terrænspringet på grunden gør det naturligt at opdele grunden i to grundstykker, at en række af de øvrige grundstørrelser i området er under de 900 kvm og Greve Kommunes boligpolitiske strategi om flere enfamiliehuse. Indsiger ønsker, at der udarbejdes en ny lokalplan for den tidligere vandværksgrund der muliggør, at der kan opføres to fritliggende parcelhuse (længehuse). Indsiger ønsker desuden mulighed for sorte eller grå teglsten.

Administrationen vurderer ikke, at indsigers konkrete ønsker til ændring af lokalplanen er i overensstemmelse med den tidligere politisk beslutning jf. udvalgets behandling af sagen den 23. juni 2020. Her blev det besluttet, at lokalplanen skal svare til den eksisterende lokalplan for området. I den eksisterende lokalplan for området er mindstegrundstørrelsen 900 kvm. En udstykning i to vil give en mindstegrundstørrelse på omkring 700 kvm. Ligeledes er der sorte eller grå teglsten ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for området. Desuden er det administrationens vurdering, at røde eller brune teglsten harmonerer naboejendommens (Mejeriets) røde teglsten og det samlede områdes udtryk.

4. Genboen på Mejerivej 13 vil foretrække, at der bliver bygget to mindre boliger, og foreslår derfor en opdeling i to grunde, som indsiger synes vil give et mere harmonisk udtryk.

Administrationen vurderer ikke, at dette er i overensstemmelse med den tidligere politisk beslutning jf. udvalgets behandling af sagen den 23. juni 2020 jf. ovenstående.

Administrationen vurderer ligeledes, at en ny ændring fra et til to parcelhuse på lokalplanområdet vil betyde et nyt lokalplanforslag med en dertil ny offentlig høring, og med en endelig vedtaget lokalplan tidligst i foråret 2021.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

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

Tidsplan

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

Bilag

253-2020-188795 Bilag 1- Lokalplanforslag 14.57- Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby

253-2020-188792 Bilag 2- Alle indsigelser 02112020

253-2020-196520 Bilag 3- Høringsskema 02122020

Bilag

Bilag 1- Lokalplanforslag 14.57- Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby

Bilag 2- Alle indsigelser 02112020

Bilag 3- Høringsskema 02122020

Punkt 3: Forslag til retningslinjer for skilte, Centerholmen 16 - 18, Greve

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 14. december 2020:

Ikke til stede: Ingen

- 1) a)-e) Godkendt.
- 2) Ikke godkendt, idet det først skal afklares, om retningslinjerne kan vedtages uden en formel ændring af lokalplanen.
- 3) Godkendt.
- 4) Ikke godkendt, da det afventer afklaring i punkt 2).

Sagsfremstilling

3. Forslag til retningslinjer for skilte, Centerholmen 16 - 18, Greve

Sagsnr.: 253-2020-75469 Dok.nr.: 253-2020-196852 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om skiltning fra yoga- og pilates-studio Energii, der vil etablere sig i lokaler på Centerholmen 16. Jf. bestemmelse i lokalplan 12.33C har administrationen i forlængelse heraf udarbejdet forslag til retningslinjer for skilte for Centerholmen 16-18 til udvalgets godkendelse med henblik på høring.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller,

1. *at der vedtages forslag til retningslinjer for skiltning,*
 - a. *som tillader skilte for firmanavne udformet som adskilte bogstaver,*
 - b. *som tillader en diskret belysning*
 - c. *som tillader placering over stueetagens vinduer/døre og buer på facaderne og på gavlene mod centerparkeringspladsen,*
 - d. *som ikke tillader skilte placeres højere end stueetagen*
 - e. *som ikke tillader skilte eller reklamer på de to gavle mod Holmeagervej,*
2. *at forslaget sendes til høring i lokalplanens område over julen og forelægges til endelig vedtagelse herefter*
3. *at der kan meddeles tilladelse til skilt for Energii på gavlen mod centerparkeringspladsen på betingelse af, at skiltet placeres over buen, svarende til Nordeas tilladte skilt*
4. *at de eksisterende skilte lovliggøres, når de endelige retningslinjer er vedtaget*

Sagsbeskrivelse

Der er søgt om tilladelse til to nye facadeskilte på Centerholmen 16. Yoga- og pilates-studio Energii ønsker at indrette et træningslokale til ca. 20 personer på 1. sal i bygningen. Der ønskes et skilt placeret på gavlen i 1. sals højde mod centerparkeringspladsen og et skilt i samme højde som Nordeas skilt på gavlen ud mod rundkørslen ved Holmeagervej, som vist i fotomontage, se bilag 1. Det bemærkes, at Nordeas skilt mod Holmeagervej ikke er godkendt.

For Centerholmen 16-18 gælder lokalplan 12.33C fra 1999, som i § 8.1 siger, at *skiltning må kun finde sted efter en af Byrådet godkendt plan for hele lokalplanområdet, og at ingen form for skiltning eller reklamering mod naboområder må finde sted*. Der ses ikke at være en plan godkendt af Byrådet.

Administrationen fortolker lokalplanens formulering om, at ”skiltning eller reklamering mod naboområder ikke må finde sted” således: Begrebet ”naboområder” forstås som områder udenfor centerområdet, idet centerområdet i denne forbindelse betragtes som hele området mellem Holmeagervej og S-togstationen. Bestemmelsen fortolkes således, at der ikke kan tillades skilte på facader, der vender direkte væk fra centerområdet. Derfor kan skilte ikke tillades på gavlene direkte mod Holmeagervej. Skilte kan tillades på bygningernes øvrige facader, som ikke vurderes at vende mod naboområder.

Forslag til retningslinjer for skilte

Retningslinjerne må ikke gå i mod lokalplanen. Der må derfor ikke være nogen form for skiltning eller reklamering mod naboområder. Administrationen foreslår på den baggrund følgende retningslinjer:

- Skilte med firmanavne udformes som adskilte bogstaver, og placeringen og størrelsen tilpasses bygningerne.
- Skilte på facader og gavle placeres lige over vinduer eller døre eller buer i stueetagen. Denne placering vurderes at være både synlig og diskret på samme tid.
- Det er tilladt med en diskret belysning
- Det er ikke tilladt, at skilte placeres højere end stueetagen.
- Det er ikke tilladt at skilte eller reklamere på de to gavle mod Holmeagervej.

Eksisterende skilte

I 2004 søgte Roskilde Bank (nu Nordea) om skilte mod centerparkeringspladsen og mod Holmeagervej. Der blev givet tilladelse til skiltet mod parkeringspladsen, men afslag til skiltet på gavlen mod Holmeagervej.

I 2009 fik Nordea tilladelse til at udskifte skiltet mod parkeringspladsen.

Nordea har i dag desuden et skilt over indgangspartiet mod svømmehallen og et højt placeret skilt på gavlen mod Holmeagervej. Greve TandlægeCenter har et skilt placeret på facaden mod Nældebroen (facaden mod nord-øst), se fotos i bilag 2. Administrationen har ikke kontaktet Nordea eller tandlægen for at undersøge, om der foreligger tilladelser, men ifølge byggesagsarkivet ses disse tre skilte ikke at være godkendt.

Retningslinjernes betydning

Efter retningslinjerne ovenfor vil Energii ikke få tilladelse til et skilt på gavlen mod Holmeagervej, og der kan ikke tillades et skilt som ansøgt mod parkeringspladsen i 1. sals højde (bilag 1).

Energii kan derimod umiddelbart få tilladelse til et skilt på gavlen mod parkeringspladsen på betingelse af, at skiltet placeres i stueetagen over buen. Det vurderes at en sådan tilladelse kan gives allerede inden retningslinjerne besluttet, idet der lægges vægt på, at skiltet da vil svare til Nordeas tilladte skilt (bilag 2).

Når retningslinjerne er vedtaget endeligt, vil de skilte der ikke er givet tilladelse til, skulle lovliggøres.

Retningslinjerne vil betyde, at Nordeas skilt mod svømmehallen, over indgangspartiet og et eksisterende skilt til tandlægen over vinduet på facaden mod nord-øst kan tillades, men at Nordeas skilt på gavlen mod Holmeagervej skal søges lovliggjort.

Lovgrundlag

Planlovens § 51, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen påser, at bestemmelser i lokalplaner overholdes.

Kommunikation

Administrationen har kort præsenteret bygningens ejer for forslaget. Ejeren er grundlæggende enig i retningslinjerne, men ønsker, at kommunen ikke forlanger, at Nordeas skilt på gavlen mod Holmeagervej skal ændres, se bilag 3.

Retningslinjerne sendes i høring hen over jul og nytår fra den 15. december til senest den 4. januar hos ejer af bygningerne og evt. lejere i lokalplanens område, før de fremlægges til endelig vedtagelse i Plan- og Udviklingsudvalget i januar.

Det betyder, at høringssvarene ikke kan sendes ud med dagsordenen, men at de udleveres på udvalgsmødet den 5. januar 2021. På denne måde kan ansøgningen behandles hurtigst muligt.

Tidsplan

14. december. Forslag til retningslinjer behandles i Plan- og Udviklingsudvalget

15. december. Retningslinjerne for skiltning sendes i høring

4. januar 2021. Høringsfristen udløber senest

5. januar. Endelig behandling i Plan- og Udviklingsudvalget

Ansøgningen om skiltet mod Holmeagervej kan behandles.

Bilag

253-2020-196999 Bilag 1 - Centerholmen 16 - fotos af skilte - Energii

253-2020-197000 Bilag 2 - Centerholmen 16-18 fotos

253-2020-198304 Bilag 3 - Centerholmen 16-18 - Ejers bemærkninger

Bilag

Bilag 1 - Centerholmen 16 - fotos af skilte - Energi

Bilag 2 - Centerholmen 16-18 fotos

Bilag 3 - Centerholmen 16-18 - Ejers bemærkninger