

IMAQARNILIAQ Plan- og Udviklingsudvalget 29-04-2020

Ulloq ataatsimiiffissaq Onsdag 29. april 2020 kl. 19:00

Ataatsimiiffissaq Byrådssalen

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde.....	4

IMMIKKOORTOQ 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. april 2020:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-107431 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for udvalgsmøde den 29. april 2020.

Indstilling

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

IMMIKKOORTOQ 2: Forslag til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 29. april 2020:

Ikke til stede: Ingen

Udvalget ønsker at sende lokalplanen i høring med følgende ændring:

Grunde under 400 kvm, der ikke allerede i dag er bebygget med bolig og erhverv, må ikke bebygges med bolig eller erhverv. Det sker for at sikre Strandvejsområdets åbne bebyggelseskarakter yderligere.

Herudover ønsker udvalget:

En besigtigelse af området efter høringen inden den endelige vedtagelse.

En temasag på dagsordenen om proces for høringer og høringsfrister for byggeansøgninger.

At der fremlægges en sag om praksis ved behandling af dispensation fra afstand til vej ved opførelse af carporte i Strandvejsområdet.

Sagsfremstilling

2. Forslag til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde

Sagsnr.: 253-2019-34258 Dok.nr.: 253-2020-107542 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Sagen genoptages på ekstraordinært møde den 29. april 2020, jf. Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning af den 28. april 2020. Denne beslutning fremgår til sidst i sagsfremstillingen.

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget behandlede den 19. november 2019 administrationens forslag til ændringer af Strandvejslokalplanerne. På baggrund af Plan- og Udviklingsudvalgets beslutninger forelægges Forslag til lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde med henblik på, at den godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Forslag til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde (bilag 1) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 13. august 2019, at der skulle udarbejdes nye Strandvejslokalplaner. Processen blev igangsat med et borgermøde den 2. september 2019, hvor borgere drøftede forskellige temaer og gav idéer til revideringen.

Plan- og Udviklingsudvalget besluttede den 19. november 2019, at den nye lokalplan skal ændres på en række punkter:

- 1) B områderne indskrænkes.
- 2) Etagebebyggelse i A områder ud til Strandvejen og B områder indskrænkes, så højst 2 etager kan udnyttes samt kun ved erhverv i hele stueetagen.
- 3) I både A og B områder skal erhverv placeres i stueetagen, og den længste facade skal ligge parallelt med Strandvejen.
- 4) Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse reduceres.
- 5) Afstand til skel for tæt-lav bebyggelse, erhverv og etagebebyggelse øges.
- 6) Matrikelsammenlægning begrænses.
- 7) Henstilling af lystbåde og campingvogne muliggøres, mens permanent henstilling af containere hindres.
- 8) Højden på faste hegn langs Strandvejen begrænses.

På baggrund af Plan- og Udviklingsudvalgets beslutninger har administrationen udarbejdet forslag til en ny samlet lokalplan for hele strandvejsområdet (se bilag 1). Samlingen i én plan er sket for at skabe klarhed og fremhæve fælles træk. Udover de konkrete ændringer er intentionen med lokalplanen, at sikre områdets eksisterende åbne bebyggelses karakter med luft mellem bygninger, at bevare områdets grønne og blå kvaliteter samt kulturhistoriske værdi. Strandvejsområdets kvaliteter er identitetsskabende for hele kommunen og værdsættes af områdets mange beboere.

De fire eksisterende lokalplaner for Strandvejsområdet har i nogen grad givet anledning til fortolkning. Administrationen har derfor forsøgt at bruge et mere entydigt ordvalg og forsimpler bestemmelseernes opbygning.

I den nye lokalplan er A og B områderne bibeholdt som betegnelser for hhv. klassiske beboelsesområder og bymæssige områder. Der indføres to nye områdebetegnelser; A1, som er matrikler ud mod Strandvejen i A områder og B1, som er tre særlige bymæssige områder, hvor der kan bygges i tre etager og med en bebyggelsesprocent på 60.

Nedenfor beskrives, hvorledes Plan- og Udviklingsudvalgets beslutninger har givet anledning til ændringer. I 1. kolonne er udvalgets beslutninger fra november 2019 oplistet, i 2. kolonne hvorledes udvalgets beslutninger har givet anledning til ændringer, og i 3. kolonne gennemgås særlige opmærksomhedspunkter, hvor det er relevant. Af bilag 2 fremgår en mere detaljeret udgave af skemaet, hvor de eksisterende lokalplaners muligheder også er gennemgået.

1) B områderne indskrænkes

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>
a. Beholde delområdernes benævnelse.	b. B områderne kan ses i lokalplanforslagets kortbilag 2 på side 54.
b. Indskrænke B områderne, herunder at B området i Hundige fjernes, men Ræveholmcenteret bibeholdes, som det eneste B område i Karlslunde.	- B området i Hundige er fjernet. - B området i Greve er indskrænket til kun at dække de områder, der allerede indeholder erhverv i dag. - B området i Mosede dækker kun erhverv ved Tranebærvej. - B området i Karlslunde dækker kun Ræveholmcenteret.
c. Udarbejde ny lokalplan for B3 området ved Havnevej i Mosede.	c. Havnevej i Mosede er taget ud af lokalplanafgrænsningen.
d. B2 området ved Bergs Hotel i Greve beholder sin særlige mulighed for at bygge i 3 etager.	d. Det eksisterende B2 område ved Bergs Hotel overgår i lokalplanforslaget til B1 område, og bibeholder sin særlige mulighed for at bygge i op til 3 etager med en bebyggelsesprocent på 60. Denne særlige mulighed er forsat også gældende for området ved Jerismosevej/ Greve Strandvej og Bergs Hotel. Det vurderes, at disse tre områder rummer potentiale for mere udvikling. Da de samme bestemmelser gør sig gældende i alle tre områder, betegnes de alle som B1 områder i lokalplanforslaget.

2) Etagebebyggelse i A områder ud til Strandvejen og B områder indskrænkes, så højst 2 etager kan udnyttes samt kun ved erhverv i hele stueetagen.

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>	<i>Særlige opmærksomhedspunkter</i>
a. Det skal kun være muligt at opføre etagebebyggelse, hvis hele stueetagen er erhverv.	a. Lokalplanens anvendelsesbestemmelse angiver, at der ved etagebebyggelse i A1, B og B1 områderne skal placeres erhverv i hele stueetagen. Herved gælder der de samme bestemmelser for etablering af erhverv i A1, B og B1 områderne.	a. Områdebetegnelserne (A, B, A1 og B1) og deres anvendelse indgår i lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Det er ikke muligt at dispensere fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Hvis en anden løsning i fremtiden ønskes, f.eks. et skift fra erhverv til bolig i
b. Det maksimale		

etageantal i B områderne reduceres til maks. 2 etager uden udnyttet tagetage.	b. Etagebebyggelse i B områderne må maks. opføres i 2 etager uden udnyttet tagetage.	stueetagen ved etagebebyggelse, vil det kræve en ny lokalplan.
c. Etagebebyggelse skal ligge med den længste facade parallelt med Strandvejen.	c. Ved erhverv og etagebebyggelse med erhverv og bolig skal den længste facade ligge parallelt med Strandvejen.	Administrationen gør opmærksom på, at A områder med vejskel til Strandvejen i lokalplanforslaget betegnes som A1 område. A1 områderne er afgrænset på lokalplanforlagets kortbilag 2 side 54. En klar afgrænsning af A1 områderne sikrer, at de særlige udviklingsmuligheder der gør sig gældende langs Strandvejen, kun muliggøres her (dvs. langs Strandvejen) og ikke ned langs villavejene.

3) Erhverv i både A og B områder skal placeres i stueetagen, og den længste facade skal ligge parallelt med Strandvejen

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>	<i>Særlige opmærksomhedspunkter</i>
a. Erhverv skal placeres i hele stueetagen og den længste facade skal ligge parallelt med Strandvejen. b. Det skal ikke være muligt at ændre erhverv til bolig. c. Det skal forsat være muligt at have erhverv i A1 områderne ud til Strandvejen,	a. og b. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser angiver, at der ved etagebebyggelse i A1, B og B1 områderne skal placeres erhverv i hele stueetagen samt, at det ikke er muligt at ændre erhverv i stueetagen til bolig. Herved gælder der de samme bestemmelser for etablering af erhverv i A1, B og B1 områderne. a. Ved erhverv og etagebebyggelse med erhverv og bolig skal den længste facade ligge parallelt med Strandvejen.	a. og b. Områdebetegnelserne (A, B, A1 og B1) og deres anvendelse indgår i lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Det er ikke muligt at dispensere fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Hvis en anden løsning i fremtiden ønskes, f.eks. en udvidelse af eksisterende etageboligbebyggelse i stueetagen, vil det kræve en ny lokalplan. I Kommuneplan 2017 er der udlagt lokalcentre i Hundige, Mosede og Karlslunde og bydelscentre i Greve svarende til B områdenes eksisterende afgrænsning. Lokalcentre giver mulighed for et maks. bruttoetageareal for detailhandel på 3.000 m², mens bydelscentre giver mulighed for maks. 5.000 m². Lokalplanforslaget (der skal følge Kommuneplanen) giver derfor mulighed for at etablere erhverv i op til miljøklasse 3 i de A1 områder, der i Kommuneplanen er udlagt til lokal- og bydelscentre. Herved sikres det, at hver bydel har mulighed for eksempelvis at blive forsynet med en dagligvarebutik. Det undersøges, hvorvidt afgrænsningen af lokal- og bydelscentre skal revideres i forbindelse med den nye kommuneplan.

4) Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse reduceres.

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>
a. Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse nedsættes til 45.	a. Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse i B områder nedsættes fra 60 til 45. Bebyggelsesprocenten for B1 områderne ved Jerismosevej / Greve Strandvej, Bergs Hotel og Ræveholmcenteret er fastholdt på 60 jf. udvalgets beslutning.

5) Afstand til skel for tæt-lav bebyggelse, erhverv og etagebebyggelse øges.

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>	<i>Særlige opmærksomhedspunkter</i>
a. Minimumsafstanden for tæt-lav byggeri i A og B områder til naboskel skal være 5 meter.	Enfamiliehuse skal overholde det skrå højdegrænseplan til skel mod nabo, sti og friarealer, dog min. 2,5 meter.	Administrationen har, hvor bygningsreglementet tillader det, det vil sige ved enfamiliehuse og dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel, valgt både at anvende det skrå højdegrænseplan og en fast afstand til at regulere afstanden til skel. Det vil sige, at hvis det skrå højdegrænseplan kræver mere end de forskrevne 2,5 meter til skel for enfamiliehuse og 5,0 meter til skel for dobbelthuse med lodrette lejlighedsskel, er det det skrå højdegrænseplan, som gælder. Herved sikres det, at der ikke bygges højt tæt på skel.
b. Minimumsafstand for etagebyggeri i B områder til skel mod A områder skal være 10 meter, eksklusiv altan.	a. Tæt-lav bebyggelse skal min. have 5,0 meter til skel mod nabo, sti og friarealer. Dobelthuse med lodrette lejlighedsskel skal desuden overholde det skrå højdegrænseplan. b. Erhverv og etagebebyggelse med erhverv og bolig i A1, B og B1 områder mod A områder skal min. have 10 meter til skel mod nabo, sti og friarealer.	

6) Matrikelsammenlægning begrænses

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>	<i>Særlige opmærksomhedspunkter</i>
a. Det skal ikke være tilladt at sammenlægge matrikler med vejskel til Strandvejen med matrikler, der ikke har vejskel til Strandvejen.	a. Lokalplanforslagets kortbilag 2 (anvendelsesplan) viser områdernes afgrænsning, herunder A1 områderne som ligger ud til Strandvejen.	a. Afgrænsningen af områderne i A1, B og B1 sikrer, at de særlige muligheder for tæt-lav bebyggelse på 400 m ² og etagebebyggelse med erhverv kun muliggøres i A1, B og B1 områderne og ikke væk fra Strandvejen. Desuden stilles der i forslaget krav til, at matrikulære ændringer kun kan
b. Sammenlægning af matrikler langs Strandvejen begrænses via en maks.	Matrikulære ændringer kan kun finde sted	

grundstørrelse, dog ikke matrikelsammenlægning sideværts i A områderne.	indenfor det enkelte delområdes afgrænsning.	finde sted indenfor det enkelte delområdes afgrænsning, herved vokser delområderne ikke langsomt sammen.
c. Udvalget tilføjer, at grundstørrelser i A og B områder for tæt-lav bebyggelse med skel til Strandvejen skal udgøre min. 400 m ² og for resten af strandvejsområdet udgøre min. 700 m ² .	b. Lokalplanforslaget giver ikke mulighed for at sammenlægge matrikler sideværts i A1 områder. En maks. projektstørrelse giver derfor ikke mening i A1. Lokalplanforslaget giver dog forsat mulighed for arealoverførelse og udmatrikulering i A1 områderne. Desuden er B områdenes omfang blevet så begrænset, at de primært kun omfatter eksisterende erhverv. Derfor er det administrationens vurdering, at en bestemmelse om maks. projektstørrelse vil være overflødig. c. Grundstørrelsen ved udstykning og andre matrikulære ændringer for tæt-lav bebyggelse skal i A1, B og B1 være min. 400 m ² (eksklusiv vej), mens de i A områder skal være min. 700 m ² (eksklusiv vej).	b. Administrationen gør opmærksom på, at matrikelstrukturen i A1 områder låses meget fast, og området vil muligvis ikke være robust overfor fremtidige ændringer. Det ses som en markant begrænsning i muligheden for tæt-lav bebyggelse, som ikke ses andre steder i kommunen. Arealoverførelse og udmatrikulering, indenfor det enkelte delområdes afgrænsning er muligt hvis mindstekravet til grundstørrelser samt bebyggelsesprocenter, afstand mv på de tilbageværende og nye grunde overholdes. c. Minimumsgrundstørrelserne sætter rammerne for udstykning, men begrænser ikke bebyggelse af mindre grunde. Ejer kan således godt bebygge en grund under 700 m ² , hvis lokalplanens regler og byggeloven i øvrigt overholdes. For yderligere at sikre områdets eksisterende åbne bebyggelseskarakter med luft mellem bygninger er det muligt at indsætte en minimumsgrundstørrelse for opførelse af beboelsesgrunde på f.eks. 400 m ² , men det vil opleves som en begrænsning af byggemulighederne.

7) Henstilling af lystbåde og campingvogne muliggøres, mens permanent henstilling af containere hindres

<i>Udvalgets beslutning</i>	<i>Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende</i>	<i>Særlige opmærksomhedspunkter</i>
a. Henstilling af lystbåde og campingvogne må godt finde sted i A og B områder, mens henstilling af containere ikke må finde sted.	a. Lokalplanforslaget muliggør henstilling af lystbåde og campingvogne i A, A1, B og B1 områder. Permanent henstilling af containere tillades ikke.	Lokalplanforslaget hindrer ikke opstilling af containere i forbindelse med byggearbejder.

8) Højden på faste hegn langs Strandvejen begrænses

Udvalgets beslutning	Lokalplanforslag, ændringer ift. eksisterende	Særlige opmærksomhedspunkter
a. Hegn mod Strandvejen skal reguleres som følgende: - Faste hegn: 1,0 meter. - Mur: 1,5 meter. - Hæk: 1,8 meter.	a. Mod og langs Strandvejen: - Faste hegn: 1,0 meter. - Mur: maks. 1,5 meter. - Hæk eller begrønnede faste hegn: maks. 1,8 meter. Egne hegn (hegn på egen grund indenfor 1,75 meter mod skel): maks. 1,8 meter.	Begrønnede faste hegn er tilladt med 1,8 m, da beboere langs Strandvejen herved har muligheden for at afskærme sig mod støj. Administrationen vurderer, at der med fordel stilles krav til højden på "egne hegn", så der bag hegnet i skel ikke opstilles større hegn, som kan virke markante og bryde ensartetheden.

Administrationen vurderer, at der i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (L12225 af 25. oktober 2018) ikke skal foretages en miljøvurdering af planen, da det vurderes, at projektet ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Høringen af Forslag til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet i Hundige, Greve, Mosede og Karlslunde offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydvesten Weekendavis. Lokalplanforslaget skal, efter Plan- og Udviklingsudvalgets godkendelse, i otte ugers offentlig høring. Der er ikke planlagt borgermøder i perioden.

Tidsplan

- April 2020: Forslag til den nye lokalplan behandles politisk.
- Maj 2020: Klargøring af udsendelse til de ca. 6.000 ejere, lejere og brugere.
- Maj-juli 2020: Lokalplanforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.
- August 2020: Behandling af høringssvar, indarbejdning i lokalplaner.
- September/Oktober 2020: Endelig vedtagelse af den nye lokalplan. (*Udskydes og evt. fornyet høring, hvis der er mange høringssvar/ændringer*)
- Oktober 2020: Offentliggørelse af den endelige Strandvejslokalplan til Plandata, herefter 4 ugers klagefrist.

Øvrige forhold

Fra administrationen deltager Maja Bagge Lillelund, Enhedschef Plan, Vej og Landskab.

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 28. april 2020:

Ikke til stede: Ingen

Sagen genoptages på ekstraordinært møde den 29. april 2020 kl. 19.00.

Bilag

253-2020-104642 Bilag 1 - Lokalplan 12.50

253-2020-104486 Bilag 2 - Uddybning af eksisterende og nye muligheder i strandvejsområdet

Planngussat

Bilag 1 - Lokalplan 12.50

Bilag 2 - Uddybning af eksisterende og nye muligheder i strandvejsområdet