

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 25-08-2020

Mødedato Tirsdag d. 25. august 2020 kl. 16:30

Mødested mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Temamøde vedr. udviklingsplan for Strandparken.....	3
Godkendelse af dagsorden.....	4
Strategisk udviklingsplan for Strandparken.....	5
Forslag til lokalplan 14.57 - Boliger på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby (genbehandling).....	7
Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby.	11
Forlængelse af midlertidige flygtningeboliger.....	13
Godkendelse af skema C Freyas Kvarter.....	16
Godkendelse af skema B - 40 ældreboliger (Frydenhøj).....	19
Lillevangsvej 48 A+B - Dispensation til beskæring i beplantningsbælte.....	22
Lillevangsvej 48 B - Overskridelse af samlet bygningslængde i skel.....	24
Rosengårdsminde 1 - Dispensation fra parkeringsnorm i tilknytning til bydelshus.....	26
Kongens Enge 48 - Dispensation til tagbeklædning.....	28
Huskeliste og orientering fra administrationen.....	30
Orientering fra formanden / gensidig orientering.....	31
Lukket: Henvendelser til formanden for Plan- og Udviklingsudvalget.....	32
Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020.....	33

Punkt 1: Temamøde vedr. udviklingsplan for Strandparken

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Temamødet blev gennemført

Sagsfremstilling

1. Temamøde vedr. udviklingsplan for Strandparken

Sagsnr.: 253-2020-60649 Dok.nr.: 253-2020-143550 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Der afholdes temamøde i tidsrummet 16:00-16:30.

Der henvises til sagen "Strategisk udviklingsplan for Strandparken", som behandles på samme udvalgsmøde.

På temamødet deltager NORRØN arkitekter (v. Marco Berentz og Jacob Bredahl), Strandparken I/S (v. Laura Freyberg Petersen) og Enhedschef for Plan, Vej og Landskab, Maja Bagge Lillelund.

Bilag

253-2020-152637 20200825_GREVE præsentation

Bilag

20200825_GREVE præsentation

Punkt 2: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Godkendt.

Sagsfremstilling

2. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2020-137018 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden for Plan- og Udviklingsudvalgsmødet den 25. august 2020.

Indstilling

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

Punkt 3: Strategisk udviklingsplan for Strandparken

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Plan- og Udviklingsudvalget ønsker, at sagen løftes til Byrådet med bemærkning om, at planens fokus på natur i Greve Kommunes del af Strandparken skal udvides med et større fokus på flere oplevelser i relation til stranden nord for havnen.

Sagsfremstilling

3. Strategisk udviklingsplan for Strandparken

Sagsnr.: 253-2017-21838 Dok.nr.: 253-2020-143623 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Strandparken I/S har mange og store visioner for fremtiden, og bestyrelsen har derfor besluttet at igangsætte arbejdet om at videreudvikle Strandparken og dennes rekreative tilbud for både lokale borgere og gæster udefra. NORRØN arkitekter er sat på denne opgave og arbejder på en strategisk udviklingsplan, samt en samlet identitet for parken, som bygger videre på visionsplanen fra Hasløv & Kjærsgaard og de nye muligheder i Fingerplan 2019.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget vedtager, at der arbejdes videre med strategien for Strandparkens udvikling.

Sagsbeskrivelse

Strandparkens bestyrelse har igangsat (i fase 1 og 2) nedenstående arbejde med udvikling af en strategisk udviklingsplan og ny identitet med henblik på i en efterfølgende fase 3 at udarbejde et fælles tværkommunalt projekt. Se bilaget med den strategiske udviklingsplan og procesplan for arbejdet.

Den strategiske udviklingsplan er et udkast, som er godkendt af Strandparkens bestyrelse. Det politiske niveau i de fem kommuner kan godkende eller evt. kommentere planen, hvorefter NORRØN arkitekter vil forsøge at imødekomme eventuelle rettelser.

De fem kommuner (ved Strandparkens bestyrelse) ønsker med denne fælles indsats at søge et samarbejde med det danske fondslandskab omkring at forløse fingerplanens nye muligheder om at skabe nye rekreative faciliteter i Strandparken for oplandets borgere og i lokalmiljøernes hverdagsliv. Desuden ser Strandparken I/S dette som en unik chance for at revitalisere områdets udgangspunkt og sætte Strandparken på landkortet som et rekreativt tilbud af regional karakter.

Strandparken er oprindeligt opstået som klimasikringsprojekt og er blevet skabt med landskabet og for befolkningen. I projektets fase 1 og 2 har NORRØN arkitekter arbejdet med at styrke den fælles fortælling om Strandparken og Strandparkens identitet. Dette arbejde er baseret på input fra Strandparkens sekretariat, Strandparkens bestyrelse og planchefer og kommunaldirektører fra de fem kommuner.

Den strategiske udviklingsplan skal sikre en fælles retning og prioritering af de mulige indsatser i parken, så der skabes en strategisk retning for, hvordan man forløser de mange potentialer i indsatserne. Den strategiske udviklingsplan forankres i en fælles kernefortælling for hele Strandparken, så der skabes en fælles identitet, både grafisk, kommunikativt og fysisk. Den strategiske udviklingsplan er således et arbejdsredskab, til at skabe overblik og en langsigtet retning for udviklingen i Strandparken.

Projektet fortsætter med fase 3 i efteråret, hvor den strategiske udviklingsplan udmønter sig i en række udviklingsprincipper og konkrete indsatser, som løfter Strandparken som helhed, men samtidig passer til kommunernes konkrete behov.

Lovgrundlag

Fingerplan 2019 og strandbeskyttelseslinjen (jf. naturbeskyttelsesloven).

Økonomiske konsekvenser

Strandparken forventer ikke, at strategien har økonomiske konsekvenser for den enkelte kommune.

Kommunikation

Indholdet i fase 3 fremlægges for Plan- og Udviklingsudvalget ultimo 2020 / primo 2021.

Tidsplan

Projektfase 1 og 2: Forår / sommer 2020

Projektfase 3: Efterår 2020

Øvrige forhold

NORRØN arkitekter og Strandparken har fremlagt udviklingsplanen på et temamøde for Plan- og Udviklingsudvalget med invitation til hele Byrådet.

Bilag

253-2020-143629 Bilag 1 - Strategisk udviklingsplan

253-2020-143628 Bilag 2 - Procesplan

Bilag

Bilag 1 - Strategisk udviklingsplan

Bilag 2 - Procesplan

Punkt 4: Forslag til lokalplan 14.57 - Boliger på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby (genbehandling)

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.a. - 1.d. Godkendt.

2. Godkendt.

Sagsfremstilling

4. Forslag til lokalplan 14.57 - Boliger på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby (genbehandling)

Sagsnr.: 253-2018-32494 Dok.nr.: 253-2020-138695 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Plan- og udviklingsudvalget behandlede sagen den 23. juni 2020 og besluttede ikke at godkende forslag til lokalplanen, som muliggjorde udstykning af grunden til 2 parcelhusgrunde. Udvalget ønsker, at et nyt lokalplanforslag skal svare til den eksisterende lokalplan for området.

Administrationen fremlægger i denne sag forslag til lokalplan nr. 14.57 - Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby med henblik på, at forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

1. at forslag til Lokalplan nr. 14.57 (jf. bilag 1) godkendes med følgende ændringer:
 - a. Der stilles krav om min. afstand på 5 meter til bag-naboen mod nord.
 - b. Der stilles krav om en max. husbredde på 9 meter.
 - c. Der stilles krav til antal kviste jf. forslaget i sagsfremstillingen
 - d. Der stilles ikke begrænsninger på tagvinduer.
2. at forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

Sagsbeskrivelse

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.

Det er presserende for Karlslunde Vandværk at få solgt grunden endeligt af hensyn til deres økonomiske situation. Lige nu er grunden solgt med klausul om, at der kan etableres boliger. Plan- og udviklingsudvalget behandlede sagen den 23. juni 2020 og besluttede ikke at godkende forslag til lokalplanen, som muliggjorde udstykning af grunden til 2 parcelhusgrunde. Udvalget ønsker, at et nyt lokalplanforslag skal svare til den eksisterende lokalplan for området.

Administrationen fremlægger nu et nyt forslag til lokalplan for ejendommen, som 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, facader og tage mv., men i forhold til nogle af emnerne har administrationen skærpet fx i forhold til parkering, og indstillet en række ændringsforslag (fx i forhold til husbredde). Dette skyldes, at bestemmelserne i den eksisterende lokalplan ikke giver mening i nutidig sammenhæng, eller at bestemmelserne skal ses i lyset af de eksisterende forhold. Desuden er der også en række bestemmelser, som ikke videreføres, da de er utidssvarende og/eller ikke er administrerbare. Det drejer sig fx om størrelsen på mindre bygninger, som udgår, da der er andre beregningsregler i det nuværende bygningsreglement eller bestemmelsen om at tagets udhæng ikke må være større end 50 cm regnet vinkelret på muren.

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.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

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

Grundstørrelse (følger eksisterende lokalplan)

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at lokalplanområdet på 1.451 m² kan udstykkes til en parcelhusgrund med en grundstørrelse på min. 900 m². I den eksisterende lokalplan for området (som gælder for de øvrige ejendomme i Karlslunde Landsby) er den enkelte grundstørrelse ligeledes sat til min. 900 m². Det skal nævnes, at lokalplanforslaget giver mulighed for, at transformerstationen på grunden kan udskilles i en selvstændig matrikel på under 100 m².

Ejers ønske er fortsat, at en kommende lokalplan for området skal muliggøre opførelse af to fritliggende parcelhuse (længehuse) på den tidligere vandværksgrund. I den forbindelse har ejers rådgiver gjort administrationen opmærksom på, at der er forholdsvis mange grunde i Karlslunde Landsby, der er under 900 m² (jf. bilag 2). Desuden er det ejers opfattelse, at 2 længehuse med en indbyrdes afstand på 10 meter vil give mere luft til grunden, fremfor ét langt længehus.

Vejret (ikke reguleret i eksisterende lokalplan)

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at området kan få vejadgang fra Mejerivej (matrikel 15 S Karlslunde By). Matriklen hører under ejendommen Mejerivej 13, som er positivt indstillet på at give vejret til lokalplanområdet. Administrationen vurderer, at denne vejadgang er vigtig, da den nye grund hører naturligt sammen med de andre nabohuse på Mejerivej (9a, 11a, 11b, 13 og 15.). Trafiksikkerhedsmæssigt er denne vejadgang også en bedre løsning, fremfor vejadgang ud til Mejerivej ved det gamle mejeri.

Bebyggelsesprocent (følger eksisterende lokalplan)

Lokalplanforslaget giver mulighed for en bebyggelsesprocent på max. 25 for den enkelte ejendom, hvilket er lig med den eksisterende lokalplan, hvor bebyggelsesprocenten for parcelhuse ikke må overstige 25. Det skal nævnes, at bebyggelsesprocenten i den eksisterende lokalplan bliver udregnet efter beregningsreglerne i bygningsreglement BR77 (fra 1977), hvor der i beregningsreglerne bl.a. er et fradrag på 35 m² for garagearealer, som ikke skal medregnes i bebyggelsesprocenten. I det nye lokalplanforslag vil bebyggelsesprocenten blive udregnet efter beregningsreglerne i det nuværende bygningsreglement BR18, og hvor der ikke er dette "fradrag". Da grunden er forholdsvis stor (på 1.451 m²) vurderer administrationen, at det ikke har nogen overordnet betydning, at bebyggelsesprocent kun er på 25, da der stadigvæk kan bygges en bolig samt mindre bygninger på tilsammen ca. 355 m² (eksklusiv transformatorbygning).

Parkering (skærpet krav i forhold til eksisterende lokalplan)

Lokalplanforslaget stiller krav om min. 2 parkeringspladser på egen grund for boligen, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, som siger 2 parkeringspladser pr. bolig for enfamiliehuse (åben-lav). Den eksisterende lokalplan har ikke noget krav om parkeringspladser, hvilket betyder, at der ikke bliver etableret parkering på egen grund i et tilstrækkeligt omfang.

Afstand til nabo (følger eksisterende lokalplan - men administrationen indstiller en ændring)

Den eksisterende lokalplan regulerer ikke afstand til naboskel, og det betyder, at det er bygningsreglementets bestemmelser, som regulerer afstand til naboskel. I bygningsreglementet er der krav om min. 2,5 m til skel i forbindelse med åben-lav bebyggelse. Desuden gælder det skrå højdegræneplan.

Dette harmonerer med købers ønske om at kunne bygge ovenpå de eksisterende fundamenter til det gamle vandværk, som ligger ca. 3 meter fra naboskel til Mejerivej 7.

Boligen på Mejerivej 7 ligger med en afstand af kun 1,5 m til naboskel til lokalplanområdet. Administrationen vurderer derfor, at lokalplanforslaget bør stille krav til en minimumsafstand på 5 meter til bag-naboen mod nord (Mejerivej 7 og 9a). En afstand på kun 2,5 m til naboskel vil evt. kunne give indbliksgener og skyggepåvirkning for naboejendommen på

Mejerivej 7. I øvrigt er grunden så stor, at det giver mening at skabe noget luft omkring boligen, og så den ikke ligger så tæt op af naboejendommen. Administrationen har derfor indstillet, at dette ændres i lokalplanforslaget inden den sendes i høring.

Husbredder (følger eksisterende lokalplan - men administrationen indstiller en ændring)

Lokalplanforslaget stiller krav om, at den nye bolig skal opføres som længehus med en max. bredde på 7,2 m, hvilket er lig den eksisterende lokalplan.

Administrationen vurderer, at en bredde på max. 7,2 m ikke modsvarer nutidens ønsker til en bolig med god rumindretning i stueplan, samt en mulighed for indretning af en velfungerende tagetage med ordentlig ståhøjde samt lys og luft til de enkelte rum. Nutidens isoleringskrav til boliger vil også have en stor indflydelse på den indvendige bredde på huset. Administrationen har derfor indstillet, at der stilles krav om en max. husbredde på 9 m i den nye lokalplanforslag. Denne bredde giver mening i nutidig sammenhæng. Huslængden følger bestemmelsen i den eksisterende lokalplan, som siger, at længden skal være min. 2 gange husbredden. Ligeledes giver det nye lokalplanforslag mulighed for (lig den eksisterende lokalplan), at der kan opføres tilbygninger til bebyggelsen (herunder vinkelbygninger).

Bygningshøjde og etager (følger eksisterende lokalplan)

Lokalplanforslaget fastlægger, at det nye parcelhus kan opføres i op til 1½ etage og med en max. højde på 7,5 meter, hvilket er lig med den eksisterende lokalplan.

Facader og tage (følger eksisterende lokalplan)

Den eksisterende lokalplan fastlægger, at huse skal opføres som muret byggeri med tegltage, men den giver også mulighed for facader i træ, og tage kan beklædes med mørke tagplader. Administrationen vurderer ikke, at et træhus med mørke tagplader vil passe ind i landsbymiljøet på dette sted - op til den gamle murede mejeribygning. Det er muligt at sætte krav i lokalplanforslaget om, at det nye parcelhus kun må opføres som muret byggeri med tegltage, og dermed udelukke muligheden for facade i træ og tagplader.

Kviste og ovenlys (følger eksisterende lokalplan - men administrationen indstiller en ændring)

Lokalplanforslaget fastlægger, som i den eksisterende lokalplan for området, at der ikke uden byrådets tilladelse må opsættes eller etableres kviste og dominerende tagvinduer. Det betyder, at udvalget senere i forbindelse med byggesagen vil skulle tage stilling til, om man vil tillade de kviste og ovenlysvinduer som ønskes. Et kommende ønske fra ejer om etablering af kviste og ovenlysvinduer på boligen vil dermed kræve en dispensation fra lokalplanen.

Administrationen vurderer, at lokalplanforslaget bør give mulighed for at opsætte kviste og tagvinduer, da dette modsvarer nutidens ønsker til en bolig med indretning af en velfungerende tagetage med ordentlig ståhøjde samt lys og luft til de enkelte rum. Lokalplanforslaget bør derfor stille krav om, at der kan opsættes max. 2 kviste med en max. bredde på 2 meter. Desuden skal kviste vende mod syd, dvs. ud imod vejen (Mejerivej 13 og 15). Administrationen vurderer, at kravene i forhold til antal og bredde på kviste bør reguleres "direkte" i den nye lokalplan, i stedet for som i den eksisterende lokalplan at lade det være op til individuelle dispensationer i Plan- og Udviklingsudvalget. Dette er helt i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsen (den overordnede planmyndighed i DK), som anbefaler, at en lokalplan som hovedregel bør indeholde konkrete bestemmelser for bygningens udformning, i stedet for at lade det være op til individuelle dispensationer (som i den eksisterende lokalplan). Det betyder, at det helst skal kunne læses direkte i teksten, hvad der er tilladt og ikke tilladt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Administrationen har derfor indstillet at dette ændres i lokalplanforslaget inden det sendes i høring.

Tagvinduer er ikke tilladt i lokalplanforslaget uden Byrådets godkendelse. Administrationen mener i tråd med ovenstående, at det er helt almindeligt, at sætte ovenlysvinduer i taget og har derfor indstillet, at der ikke sættes begrænsninger på tagvinduer.

Dialog og høringssvar fra ejers rådgiver

Efter udvalgets beslutning den 23. juni 2020 har administrationen været i dialog med ejer og ejers rådgiver. I den forbindelse har rådgiver fremsendt deres synspunkter til sagen vedrørende lokalplanens bestemmelser om grundstørrelse (jf. bilag 4).

Miljøvurdering

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. 14.57 - Bolig på Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis. Lokalplanforslaget skal, efter Plan- og Udviklingsudvalgets godkendelse, i otte ugers offentlig høring.

Tidsplan

Forslag til Lokalplan nr. 14.57 forventes sendt i 8 ugers offentlig høring i september - oktober måned 2020.

Forslaget med de i høringsperioden indkomne høringssvar forventes endeligt behandlet på Plan- og Udviklingsudvalgets møde i november måned, eventuelt på et ekstraordinært i december måned 2020.

Bilag

253-2020-146380	Bilag 1- Lokalplanforslag 14.57- Bolig ved Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby 06082020
253-2020-150669	Bilag 2_ oversigt over ejendomme der har en grundstørrelse på mindre end 900 m2
253-2020-144892	Bilag 4: Høringssvar fra rådgiver vedr. udvalgets beslutning og det nye lokalplanforslag

Bilag

Bilag 1- Lokalplanforslag 14.57- Bolig ved Mejerivej 9 i Karlslunde Landsby 06082020

Bilag 2_ oversigt over ejendomme der har en grundstørrelse på mindre end 900 m2

Bilag 4: Høringssvar fra rådgiver vedr. udvalgets beslutning og det nye lokalplanforslag

Punkt 5: Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-2. Godkendt

Sagsfremstilling

5. Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby

Sagsnr.: 253-2014-14953 Dok.nr.: 253-2020-121715 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget godkendte 28. maj 2019, at gennemføre forhøring på kommuneplantillæg for ny kirkegård i Karlslunde Landsby og igangsætte udarbejdelse af lokalplan 14.44 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby. Der fremlægges nu forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at forslag til Lokalplan nr. 14.44 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby (jf. bilag 1) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring*
- 2. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 (jf. bilag 2) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.*

Sagsbeskrivelse

Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 omfatter udlæg af areal til udvidelse af den eksisterende kirkegård til Karlslunde Kirke. Udover mulighed for etablering af gravpladser kan der opføres en bygning til graverfunktion og til besøgende i forbindelse med begravelser og bisættelser.

Forhøring på Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby

Forhøring på kommuneplantillægget blev gennemført i perioden fra 5. juni 2019 - 5. juli 2019. Der indkom et høringssvar fra Kildeagervej 16 (jf. bilag 3). Høringssvaret omhandler bekymring for at miste en god udsigt, og at et stykke kulturhistorie udskiftes med offentlig kirkegård med deraf følgende indbliksgener, samt at det værdiforring deres ejendom. Derudover undres der over, at der er behov for ny kirkegård, når der andre steder i landet er overskudsplads på kirkegårde.

Administrationen bemærker hertil, at udsigten som følge af en ny kirkegård bliver en anderledes mere grøn udsigt end åben udsigt set fra Kildeagervej. Placering af kirkegård på dette sted er det nærmeste større, ubenyttede areal til Karlslunde Kirkegård. Vurdering af værdiforringelse af ejendomme (økonomiske hensyn) ligger ikke inden for planlovens administrationsområde. Behovet for en ny kirkegård bunder ifølge menighedsrådet i den øgede og forventede befolkningstilvækst i Karlslundeområdet. Der drejer sig fx om det nye plejehjem Langagergård, større udbygning på Langagergård-området og perspektivarealet vest for Karlslunde, som også kan benyttes til boliger i fremtiden.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at høringssvaret ikke giver anledning til ændring af kommuneplantillægget.

Afgrænsning af rammeområde til forslag til Kommuneplantillæg nr. 4

Menighedsrådet vurderer, at der i den nærmeste fremtid ikke bliver behov for alle 10 ha til ny kirkegård, som det fremgik af forhøring på kommuneplantillægget. Arealet er derfor reduceret til ca. 4,5 ha, som er udlagt til offentlige formål, kirkegård. Arealet forbliver i landzone.

Forslag til Lokalplan nr. 14.44 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby

Administrationen fremlægger forslag til Lokalplan nr. 14.44 for ny kirkegård i Karlslunde Landsby. Lokalplanområdet omfatter ca. 4,5 ha og er placeret i den sydvestlige udkant af Karlslunde Landsby. Lokalplan nr. 14.44 for ny kirkegård i

Karlslunde Landsby er udarbejdet, da Karlslunde Kirkes Menighedsråd ønsker at sikre tilstrækkelig plads til fremtidige urne- og kistebegravelser, jf. den befolkningsmæssige udvikling i Karlslunde området med nye boliger. Behovet for nye gravpladser kan derfor på sigt ikke rummes indenfor den eksisterende kirkegård ved Karlslunde Kirke.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

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

Formålet med denne lokalplan er dermed at sikre det planmæssige grundlag for udlæg af areal til udvidelse af Karlslunde Kirkegård med dertil hørende etablering af urne- og kistegrave, vejadgang, parkering, materialebygning (til maskinel for drift af kirkegården) samt besøgsbygning (lokale til graverfunktion samt modtagerum for kirkegårdens besøgende i forbindelse med begravelse og bisættelse). Vejadgang sker både fra Hovedgaden og Sognevejen. Der vil være min. 35 parkeringspladser indenfor kirkegårdsområdet. Heraf vil 8 parkeringspladser være efter indgangen fra Hovedgaden. De resterende parkeringspladser vil være langs adgangsvejen fra Sognevejen. Materiale- og besøgsbygning vil blive på max 400 m² etageareal og i 5 meters højde.

Lokalplanen skal sikre, at kirkegården anlægges, så det passer ind i de landsbymæssige og landskabelige omgivelser, herunder skal indsigten til Karlslunde Kirketårn bibeholdes. Området vil fungere som en overgang fra landsbyen til det åbne marklandskab, hvor det primære landskabelige udtryk af kirkegården skal passe ind i det åbne landskabs karaktertræk i forhold til åbenhed og beplantning.

Lovgrundlag

Planloven kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen afledte økonomiske konsekvenser af lokalplanforslaget.

Kommunikation

Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 udsendes i offentlig høring i 8 uger. Høringen af planforslagene offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis.

Høringen er sat til 8 uger, da høring af lokalplan og kommuneplantillæg er koordineret med høring af tillæg til spildevandsplan som behandles i Teknik- og Miljøudvalget. Høring af tillæg til spildevandsplanen skal være på mindst 8 uger.

Tidsplan

- Offentlig høring af planforslagene gennemføres fra primo september til medio oktober 2020.
- Politisk behandling af endelig lokalplan og kommuneplantillæg forventes at ske på udvalgs mødet i januar 2021.

Øvrige forhold

Parallelt med Forslag til Lokalplan nr. 14.44 og Kommuneplantillæg nr. 4 for ny kirkegård i Karlslunde fremlægges forslag til Tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2015-2022 på Teknik- og Miljøudvalget. Tillægget til Spildevandsplanen regulerer spildevandet i forbindelse med, at der kan opføres ny bygning og etableres kistegrave.

Bilag

253-2020-145403	Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 14.44 - Ny kirkegård i Karlslunde Landsby- 03082020
253-2020-144379	Bilag 2: Forslag Kommuneplantillæg nr. 4 Karlslunde Kirkegård-03082020
253-2020-127144	Bilag 3: Høringssvar, Forhøring-Kommuneplantillæg-nr. 4

Bilag

Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 14.44 - Ny kirkegård i Karlslunde Landsby- 03082020

Bilag 2: Forslag Kommuneplantillæg nr. 4 Karlslunde Kirkegård-03082020

Bilag 3: Høringssvar, Forhøring-Kommuneplantillæg-nr. 4

Punkt 6: Forlængelse af midlertidige flygtningeboliger

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1. Anbefales

2. Kan ikke anbefales, idet udvalget ønsker at få belyst, om der findes spredte alternative boliger bredt set i kommunen, som kan benyttes som boliger for flygtninge. Økonomien skal også belyses.

Sagsfremstilling

6. Forlængelse af midlertidige flygtningeboliger

Sagsnr.: 253-2020-57973 Dok.nr.: 253-2020-133512 *Åbent*

Sagsprocedure

Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget, Plan- og Udviklingsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Folketinget har i juni 2020 godkendt lovforslag om, at de nuværende dispensationer til flygtningeboliger kan forlænges med to år med baggrund i planlovens § 5u. Byrådet orienteres hermed om, at denne nye lovhjemmel vil blive anvendt til at forlænge flygtningeboligerne i kommunen, fremfor som tidligere fremlagt at anvende planlovens § 19. Der er fortsat afsat 12 mio. kr. i 2021-2022 i Investeringsoversigten, hvis der ønskes at finde en løsning for flygtningeboligerne efter, at de forlængede dispensationer er udløbet.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at Plan og Udviklingsudvalget godkender

1. *at administrationen får bemyndigelsen til administrativt at behandle dispensationen for de eksisterende midlertidige flygtningeboliger med to år med baggrund i planlovens §5u.*

2. *at lokalplanarbejdet for boligformål i de tre eksisterende institutioner (Blågården, Moeskær, Egedal) kan igangsættes i efteråret 2020*

Center for Teknik & Miljø indstiller til Teknik- og Miljøudvalget

3. *at der meddeles rådighedsbeløb og frigives anlægsbevilling på 0,5 mio. kr. til lokalplanarbejde, rådgivning og evt. ombygninger i forbindelse med forlængelse af byggetilladelser.*

4. *at rådighedsbeløbet på 0,5 mio. kr. finansieres af genopretningspuljen for 2020*

5. *at det tages til efterretning, at administrationen periodiserer de 12 mio. kr. som er afsat til en varig løsning for de midlertidige flygtningeboligerne jf. sagsfremstillingen, med henblik på at få boligerne klar inden de forlængede dispensationer udløber med start i september 2022.*

Center for Teknik & Miljø indstiller til Integrations-, Beskæftigelses- og Ungdomsudvalget

6. *at sagen tages til orientering*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 24. februar 2020 indstilling om, at administrationen skulle arbejde videre med at forlænge dispensationen for de midlertidige flygtningeboliger.

Folketinget har i juni 2020 vedtaget ændringer af planlovens § 5 u, som træder i kraft den 15. juni 2020. Det er således muligt at forlænge de allerede givne dispensationer i op til 2 år med den nye lovhjemmel. Administrationen vil jf. indstillingen anvende lovændringen til at forlænge dispensationen af de nuværende flygtningeboliger. Forlængelserne vil blive behandlet administrativt inden udløbet af de nuværende dispensationer. Se udløb af de nuværende dispensationer i bilag 1.

Der er ved at blive foretaget en gennemgang af bygningerne af en certificeret brandrådgiver med henblik på at vurdere, om der skal ske bygningsmæssige ændringer i forbindelse med forlængelsen af dispensationerne. Der er derfor afsat et foreløbigt beløb til at foretage evt. nødvendige ombygninger for at bygningerne lever op til gældende brandkrav fx udskiftning af døre eller sikring af redningsåbninger (fx vinduer der skal gøres større).

Det er samtidig nødvendigt at gå i gang med arbejdet på de tre institutioner, for at de kan stå klar, når de nye dispensationer udløber om et par år. Se nærmere i bilag om tidsplan.

Løsningerne kræver udarbejdelse af tre nye lokalplaner for de tre institutioner, som skal anvendes til boligformål. Det vil tage ca. et år at udarbejde lokalplanerne, og der skal derfor allerede nu frigives midler til konsulentarbejde på udarbejdelse af lokalplanerne. Administrationen vender tilbage med tre lokalplansforslag, som fremlægges i Plan og Udviklingsudvalget.

Der er en meget stram tidsplan for arbejdet med lokalplaner, byggetilladelse og ombygning af de tre institutioner. Såfremt ejendommene ikke er ombygget til tiden, skal beboerne flyttes ud i anden form for genhusning, som kan blive meget dyr i drift.

Lovgrundlag

Planloven § 5u. Ændringerne blev godkendt med lovforslagene L 189 A og L 189 B.

Økonomiske konsekvenser

Der er i 2020 afsat 510.000 kr. til at nedtage de midlertidige flygtningeboliger, som ligger i pavilloner. Heraf er anvendt 217.000 kr. til at nedtage pavillonerne i Tune. De øvrige midler skubbes til 2022, så pavillonerne ved Greve Borgerhus kan nedtages der. Det indarbejdes i B02.

Som det fremgår af bilag om antal beboere i boligerne, er der på nuværende tidspunkt 32 beboede værelser ud af de i alt 41 værelser i alt. Det vil derfor være muligt at tømme den ene af pavillonerne med 10 boliger i 2021. Administrationen planlægger dog at fastholde pavillonerne, da der vil være behov for den ekstra kapacitet til genhusning af beboere under ombygningen af de tre kommunale bygninger, når de skal omdannes til varige boliger. Der er nemlig ikke påregnet økonomi til genhusning i ombygningsperioden. Det vil være dyrere at opsætte nye pavilloner, da den største omkostning ved pavillonerne ikke er lejen men opsætning og nedtagning. Det er først muligt at bygge boligerne om i 2022, da plangrundlaget først skal være på plads.

Der er afsat 12 mio. kr. i Investeringsoversigten i 2021-2022 til at ombygge de eksisterende tre ejendomme, så der opnås en varig løsning for steder at anvise midlertidige flygtningeboliger, når de forlængede dispensationer er udløbet. Periodiseringen skal ændres, nu hvor dispensationerne forlænges. Det er beregnet, at der skal være ca. 32 værelser i den varige løsning fordelt på ca. 25 værelser til en person og resten til singler eller par med børn. Da der i dag er 21 værelser i de tre kommunale ejendomme vil der skulle etableres flere værelser i ejendomme blandt andet ved at opdele større værelser. Der afsættes 1,5 mio. kr. i 2021 og 10,5 mio. kr. i 2022 til rådgivning og ombygning af ejendommene. Periodiseringen indarbejdes ved budgetlægningen for budget 2021-2024.

Godkendt:	Pulje til genopretning m.m. 331	Budget 2020	Budget 2021
	<i>Øprindeligt budget</i>	<i>11,110 mio. kr.</i>	<i>11,000 mio. kr.</i>
BY 24-02-20	Disp. af opsparede anlægsmidler 2019	0,300 mio. kr.	
BY 23-02-20	Jerismosevej, genudbud	-1,500 mio. kr.	
BY 27.04.20	Udbedring af "Vandtrappe" og Strandcenteret	-4,800 mio. kr.	
BY 22.06.20	Donnermose - vedligehold og kontraktforhold	-0,635 mio. kr.	
*	Placering af ny daginstitution	-0,300 mio. kr.	
**	Renovering af kloak på Mosede Skolen.	-0,500 mio. kr.	

**	Renovering af gymnastiksalen på Krogårdsskolen.	-1,220 mio. kr.	
**	Ventilationsanlæg på daginstitutionen Prinsesseparken	-0,350 mio. kr.	
**	Pavillonudgifter ifbm. renovering af daginstitutionen Jerismosevej	-0,515 mio. kr.	
**	Forlængelse af midlertidige flygtningeboliger	-0,500 mio. kr.	
	Resterende rådighedsbeløb	1,090 mio. kr.	11,000 mio. kr.

* Under forudsætning af Byrådets godkendelse den 24. august 2020

** Under forudsætning af Byrådets godkendelse den 21. september 2020

Øvrige konsekvenser

Administrationen vil udføre mindre nødvendige forbedringer af de tre kommunalt ejede ejendomme med henblik på at vedligeholde de mest nedslidte steder.

Kommunikation

Administrationen vil sende de påtænkte dispensationer i høring hos relevante, inden administrationen træffer endelig beslutning.

Tidsplan

Forlængelse af dispensationerne for boligerne foretages administrativt, efterhånden som de udløber.

Der skal udarbejdes nye lokalplaner for de tre eksisterende institutioner i løbet af 2020-2021, som kan vedtages endeligt i slutningen af 2021.

Der skal udstedes byggetilladelser i starten af 2022.

Ombygningen kan herefter igangsættes i foråret 2022, således de faste ejendomme er klar til indflytning, når dispensationen for pavilloner på Greveager 9 udløber i september 2022. Hvis ejendomme ikke er klar hertil, vil der være behov for opsætning af pavilloner til midlertidig genhusning frem til ejendommene er ombygget.

Øvrige forhold

Byrådet ønskede den 24. februar 2020, at administrationen skulle arbejde med at nedlægge pavilloner. Det har været muligt at nedlægge pavillonerne på Tunevej med i alt 10 værelser. Derved er det kun pavillonerne ved Greve Borgerhus, som står tilbage ud over de tre kommunale institutioner, der er i brug. Samlet oversigt over de resterende boliger fremgår af bilag 1.

Bilag

253-2020-146334 Hovedtidsplan 06.08.2020 - flygtningeboliger

253-2020-148663 Bilag 1. Oversigt og status på midlertidige flygtningeboliger

Bilag

Hovedtidsplan 06.08.2020 - flygtningeboliger

Bilag 1. Oversigt og status på midlertidige flygtningeboliger

Punkt 7: Godkendelse af skema C Freyas Kvarter

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-4. anbefales.

Sagsfremstilling

7. Godkendelse af skema C Freyas Kvarter

Sagsnr.: 253-2020-54426 Dok.nr.: 253-2020-122199 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Den 24. juni 2014 godkendte Byrådet skema A for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter som led i en helhedsplan for afdelingen og fem afdelinger i gudekvartererne under Sydkystens Boligselskab.

Den 11. december 2017 godkendte Byrådet skema B, og herunder kommunale garantier for det støttede og ustøttede lån til arbejderne samt kapitaltilførsel til afdelingen.

I forlængelse heraf skal Byrådet i denne sag godkende skema C for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter, kommunale garantier for støttede og ustøttede lån, der nu udgør lidt mindre beløb, samt lån til kapitaltilførsel til afdelingen.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller at,

- 1. at skema C med støttede arbejder i Sydkystens Boligselskab, afdeling Freyas Kvarter, med en anskaffelsessum på 736.086 kr. godkendes*
- 2. at der gives kommunal garanti på 100 % for et støttet lån på 736.086 kr., hvoraf Landsbyggefonden regaranterer for 50 % til finansiering af de støttede arbejder*
- 3. at der gives en garanti på 100 % for et ustøttet lån på 436.164 kr. til de ustøttede arbejder i Freyas Kvarter*
- 4. at der ydes et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,25 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte*

Sagsbeskrivelse

Den 24. juni 2014 godkendte Byrådet skema A for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter som led i en helhedsplan for denne afdeling og fem afdelinger i gudekvartererne i Hundige under Sydkystens Boligselskab (Bilag 1).

Den 11. december 2017 godkendte Byrådet skema B for miljøarbejder mv. i Freyas Kvarter med en samlet anskaffelsessum på 830.838 kr. (Bilag 2). Samtidig godkendte Byrådet, at der blev stillet en garanti på 100 % for et støttet lån på 830.838 kr. (Landsbyggefonden stiller regaranti på 50 % for lånet), og at der blev stillet en kommunal garanti på 100 % for et ustøttet lån på 698.198 kr. Endelig blev det godkendt, at der blev ydet et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,25 mio. kr. som kapitaltilførsel til afdelingen i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

KAB har den 13. august 2019 (vedlagt som bilag 3, det bemærkes, at det er en fejl at brevet er dateret den 17. august 2017) fremsendt ansøgning om godkendelse af skema C (bilag 4). Heraf fremgår det, at den samlede anskaffelsessum i henhold til Landsbyggefondens regulativ nu er på 736.086 kr., hvilket således er lavere end ved skema B ansøgningen, hvor beløbet var på 830.838 kr.

Projektet som beskrevet i skema A

De støttede arbejder i skema A bestod i installering af videoovervågning under kriminalpræventive tiltag og etablering af toiletter i fællesrum. Desuden indeholdt det oprindelige projekt ustøttede arbejder i form af forhøjelse af trappeværn og separering af fjernvarmeforsyning.

Projektet som beskrevet i skema B

Under skema B blev projektet ændret i forhold til skema B, ved at etablering af toilet ved fællesrum udgår, men der efter aftale med Landsbyggefonden blev tilføjet isolering af altanvægge og etablering af sokkelrender.

Projektet som beskrevet i skema C

Under skema C har KAB oplyst, at følgende opgaver alle er blevet afsluttet: etablering af videoovervågning, separering af fjernvarmeforsyning, forhøjelse af trappeværn, isolering af altanvægge og etablering af sokkelrender. Dette er således i overensstemmelse med det oplyste under skema B.

-

Vedrørende finansieringen

Skema A

Skema A blev med det støttede lån til Freyas Kvarter godkendt med en anskaffelsessum på 1.002.150 kr. Her godkendte Byrådet en garanti fra Greve Kommune på 100% for et støttet lån på 1.002.150 kr., hvor Landsbyggefondens regaranti udgør 50%. Desuden godkendte Byrådet, at der blev ydet en garanti fra kommunen på 100% for et ustøttet lån på 1.115.000 kr. til de ustøttede arbejder. Endelig godkendte Byrådet, at der bliver ydet et rente- og afdragsfrit lån på i alt 0,25 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel på i alt 1.250.000 kr. fra forskellige bidragsydere i henhold til almenboliglovens § 97.

Skema B

I Skema B udgjorde det støttede lån til Freyas kvarter 830.838 kr., hvor kommunen garanterede for 100% for dette lån, der altså var noget lavere end forudset i skema A, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Derudover blev det godkendt, at kommunen gav en garanti på 100% for et ustøttet lån på 698.198 kr., hvilket også var lavere end i skema A. Der var ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,25 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1.250.000 kr. fra forskellige bidragsydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit, men lånet kan forlanges forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Freyas Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Skema C

I skema C udgør det støttede lån til Freyas kvarter nu 736.086 kr. Kommunen skal fortsat garantere 100% for dette lån, der altså er noget lavere end forudset i skema B, med en regaranti på 50% fra Landsbyggefonden. Desuden skal kommunen give en garanti på 100% for et ustøttet lån på 436.164 kr., hvilket også er lavere end i skema B. Der er ingen ændringer i det rente- og afdragsfrie lån på 0,25 mio. kr. som led i kapitaltilførslen på 1.250.000 kr. fra forskellige bidragsydere i forhold til skema A. Lånet er indtil videre rente- og afdragsfrit, men lånet kan forlanges forrentet og afdraget efter Landsbyggefondens nærmere bestemmelse, hvis økonomien for Freyas Kvarter forbedres, i henhold til Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte § 1, stk. 3.

Resultatet af finansieringen er 356.786 kr. lavere end Skema B ansøgningen, hvilket primært skyldes mindre håndværkerudgifter. Videoovervågning blev ændret til færre kameraer i forbindelse med tilladelse fra politi, og forhøjelse af trappeværn blev ændret til en anden metode.

Godkendelsen af skema C er skal gives under de samme almindelige betingelser som for godkendelse af skema A og B, jf. herved støttebekendtgørelsens bilag 2, herunder bestemmelser om bygningsdrift.

Administrationens anbefaling

Projektet er en nødvendig del af helhedsplanen for både Freyas Kvarter og Gudekvartererne, og Byrådet har derfor som nævnt tidligere godkendt skema A og B for projektet.

Greve Kommunes garantier for både de støttede og de ustøttede arbejder bliver mindre end forudset i skema A og B. Kommunens andel i kapitaltilførslen til Freyas Kvarter er uændret.

Herudover er der god overensstemmelse mellem budget og regnskab. Administrationen ser ikke nogen risiko for, at boligerne i Freyas Kvarter ikke vil kunne lejes ud efter projektet. Projektet går også ud på at sænke huslejen i afdelingen, og generelt er huslejen i Sydkystens Boligselskabs på niveau med eller lidt lavere end gennemsnittet for kommunens almene boliger.

Administrationen anbefaler af disse grunde, at skema C for projektet godkendes.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger, Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte og støttebekendtgørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Kommunen stiller en garanti på 100% (med regaranti på 50% fra Landsbyggefonden) for et støttet lån på 736.086 kr. kr. mod som forventet 830.038 kr. i skema B.

Kommunen stiller en garanti på 100% for et ustøttet lån på 436.164 kr. mod som forventet 698.198 kr. i skema B.

Kommunen bidrager med 0,25 mio. kr. som led i en kapitaltilførsel fra forskellige bidragydere på i alt 1.250.000 kr. i henhold til almenboliglovens § 97 og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte.

Bilag

253-2020-146928 Bilag 1 - skema A

253-2020-146929 Bilag 2 - skema B

253-2020-146930 Bilag 3 - ansøgning fra KAB om godkendelse af skema C

253-2020-146931 Bilag 4 - skema C

Bilag

Bilag 1 - skema A

Bilag 2 - skema B

Bilag 3 - ansøgning fra KAB om godkendelse af skema C

Bilag 4 - skema C

Punkt 8: Godkendelse af skema B - 40 ældreboliger (Frydenhøj)

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

1.-4. anbefales.

Sagsfremstilling

8. Godkendelse af skema B - 40 ældreboliger (Frydenhøj)

Sagsnr.: 253-2020-61052 Dok.nr.: 253-2020-144873 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede den 16. december 2019 at godkende skema A for opførelse af 40 ældreboliger i Hundige Øst (afdeling 29, Frydenhøj), som opføres af Greve Boligselskab. Samtidig godkendte Byrådet, at der gives en kommunal garanti for det ustøttede lån på 76,835 mio. kr., og at der ydes et kommunalt grundkapital lån på 8,7 mio. kr., som finansieres af salgsindtægten for grunden til Greve Boligselskab. Greve Boligselskab har den 30. juni 2020 fremsendt ansøgning til godkendelse af skema B. Der frigives anlægsbevilling på 8,6 mio. kr. til salgsindtægten.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller,

- 1. at skema B for opførelsen af de 40 ældreboliger (afdeling 29 Frydenhøj), Greve Boligselskab med en samlet anskaffelsessum på 86,890 mio. kr. godkendes*
- 1. at der gives en kommunal garanti for det ustøttede lån på 76,463 mio. kr.*
- 2. at der ydes et kommunalt grundkapital lån på 8,689 mio. kr., som finansieres af salgsindtægten for grunden på 8,6 mio. kr. og at den manglende indtægt på 0,089 mio. kr. i 2022 indgår i budgetlægningen for 2021-2024.*
- 3. at skema B godkendes under forudsætning af, at den byggetilladelse der er meddelt den 20. maj 2020 iagttages*
- 4. at der frigives anlægsbevilling til salgsindtægten på 8,6 mio. kr. finansieres af det på investeringsoversigten afsatte rådighedsbeløb i 2020.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 12. november 2018, at Greve Boligselskab opfører 40 ældreboliger i Hundige Øst, afdeling Frydenhøj. På et møde i Byrådet den 25. februar 2019 godkendte Byrådet Greve Boligselskabs endelige projektforslag.

Byrådet har den 16. december 2019 godkendt skema A for opførelse af 40 ældreboliger i Hundige, som opføres af Greve Boligselskab. Lokalplan nr. 11.50 og kommuneplantillæg nr. 3 for 40 ældreboliger i Hundige blev endelig godkendt af Byrådet den 7. oktober 2019.

Projektet som beskrevet i skema A

Greve Boligselskab opfører 40 ældreboliger, heraf 32 boliger med 2 rum pr. boenhed og 8 boliger med 3 rum pr. boligenhed. Der opføres i alt ca. 2759 kvadratmeter ved projektet. Der opføres endvidere 101 kvadratmeter til fællesarealer.

Det fremgår endvidere af Greve Boligselskabs skema A-ansøgning, at der i Greve Boligselskab er oprettet en ny afdeling, denne afdeling er benævnt afdeling 29, Frydenhøj.

Anskaffelsessummen for opførelse af de 40 ældreboliger skal godkendes i forbindelse med Greve Boligselskabs skema A ansøgning. Anskaffelsessummen var ved skema A ansøgningen på 87,312 mio. kr., der finansieres ved at Greve Kommune stiller garanti for en realkreditlån på 76,835 mio. kr., at Greve Kommune yder et kommunalt grundkapitallån på 8,731 mio. kr. og ved et beboerindskud på 1,746 mio. kr. Der bemærkes til orientering, at i det almene nybyggeri er det alene beliggenhedskommunen, der stiller garanti for realkreditlånene. Landsbyggefondens har oplyst over for administrationen, at Landsbyggefondens kun har hjemmel til at stille regaranti når der er tale om renoveringsstøttesager.

Det fremgår af regnskabs gennemgang af årsregnskab 2018 for Greve Boligselskab, at revisionsprotokollatet vurderes at være tilfredsstillende, og revisionen af selskabets og afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger.

Projektet som beskrevet i skema B

Det er oplyst af Greve Boligselskab i det vedhæftede brev af 30. juni 2020 (bilag 1), at anskaffelsessummen for opførelsen af de 40 ældreboliger nu er opgjort til 86,890 mio. kr. Anskaffelsessummen i forbindelse med skema B er således nu lavere end den var ved skema A ansøgningen, hvor anskaffelsessummen var på 87,312 mio. kr.

Anskaffelsessummen på 86,890 mio. kr. finansieres ved, at Greve Kommune stiller en garanti for en realkreditlån på 76,463 mio. kr., at Greve Kommune yder et kommunalt grundkapitallån på 8,689 mio. kr. og ved et beboerindskud på 1,738 mio. kr. Der bemærkes til orientering, at i det almene nybyggeri er det alene beliggenhedskommunen, der stiller garanti for realkreditlånene. Landsbyggefondens har oplyst over for administrationen, at Landsbyggefondens kun har hjemmel til at stille regaranti når der er tale om renoveringsstøttesager. Det skal endvidere bemærkes, at garantien i forbindelse med skema B er lavere end ved skema A, hvor kommunen skulle stille garanti for 76,834 mio. kr. og et kommunalt grundkapitallån på 9,731 mio. kr.

Greve Boligselskab skal betale grundkøbesummen på 8,6 mio. kr. hvis skema B godkendes af Byrådet.

I forbindelse med godkendelse af skema B, skal det sikres, at maksimalbeløbet for opførelse af de 40 ældreboliger er i overensstemmelse med de fastsatte takster for 2020 (disse offentliggøres af Trafik-Bygge- og Boligstyrelsen). Beløbene er differentieret på baggrund af boligtype og geografi og reguleres én gang årligt pr. 1. januar. Maksimumsbeløbet fastsættes på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B).

Ifølge det for 2020 gældende maksimumbeløb kan der i Greve Kommune opføres for 29.710 kr. pr. m² samt energitillæg til maksimumbeløbet på 1.210 kr. pr. m², dvs. i alt 30.920 kr. pr. m².

Greve Boligselskab har i forbindelse med sin ansøgning om godkendelse af skema B ved brev af 30. juni 2020 anført, at der opføres 2.860 m² i alt inklusiv et fælleshus på 101 m². Der kan således opføres for maksimum 88,431 mio. kr., inklusiv energitillæg. Det er oplyst af Greve Boligselskab, at anskaffelsessummen for de 40 ældreboliger er 86,890 mio. kr. Denne anskaffelsessum overholder derfor de fastsatte takster for maksimumsbeløbet og energitillægget til maksimumsbeløbet for alment boligbyggeri i Greve Kommune.

Det bemærkes til orientering, at det af det vedlagte skema B under "Bindende maksimumbeløb" fremgår, at det beregnede maksimumbeløb inklusiv energitillæg er 91,554 mio. kr. Greve Boligselskab har over for administrationen oplyst, at dette er en beregning i skemaet, idet skemaet har lagt de 101 m² fællesareal oveni det beregnede bruttoetageareal på 2.860 m², hvori fællesarealerne allerede indgår. Greve Boligselskab har endvidere oplyst, at dette ikke lader sig ændre i skemaet.

Det er endvidere anført i skema B ansøgningen, at der er tale om 40 ældreboliger. 32 ud af de 40 boliger består af to rum på ca. 67,5 m² og 8 boliger består af tre rum på ca. 87,5 m². Der opføres desuden et fælleshus på ca. 101 m². Det samlede boligareal for de 40 ældreboliger, inklusiv fælleshuset, udgør således i alt 2.860 m².

Greve Boligselskab har fremsendt en kopi af den byggetilladelse, som Greve Kommune den 25. maj 2020 har givet til opførelsen af de 40 ældreboliger. Godkendelsen af skema B sker under forudsætning af, at den byggetilladelse som er meddelt til opførelsen af de 40 ældreboliger iagttages, og at alle vilkår og betingelser fastsat i byggetilladelsen overholdes i forbindelse med opførelsen af byggeriet. Det er endvidere en forudsætning for godkendelse af skemaet, at eventuelle senere ændringer i arbejdet godkendes af kommunen. Det bemærkes, at arealopgørelsen i byggetilladelsen er baseret på cirka opgørelser, og den endelige arealopgørelse vil blive angivet ved hovedprojektet.

Det er desuden en forudsætning for tilsagnet om skema B godkendelse, at boligselskabet iagttager reglerne efter støttebekendtgørelsens § 30, jf. bilag 2 om udbud, bygge- og anlægsarbejder, eftersyn under byggeriet og lignende.

Det fremgår af skema B, at ABR og AB/ABT uden fravigelser er lagt til grund for Greve Boligselskabs aftaler om teknisk rådgivning og entrepriseaftaler. Brug af AB, ABT eller ABR, støttebekendtgørelsens § 30, stk. 2

Administrationen har gennemlæst og vurderet det anlægs- og driftsbudget for de 40 ældreboliger i Karlslunde, som fremgår af skema B. Det fremgår af driftsbudgettet, at huslejen for de 40 nye ældreboliger pr. marts 2022 er beregnet til kr. 1.364 pr. kvm. Til sammenligning fremgår det af Landsbyggefondens huslejestatistik for 2018, at den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm. for ældreboliger bygget i årene fra 2000 til 2016 på kr. 1.130 i gennemsnit for hele landet. For hovedstaden er tilsvarende kr. 1.341 og for Sjælland kr. 1.153. Set i forhold til gennemsnitspriserne i 2018 synes dette meget rimeligt.

Administrations anbefaling

- Administrationen anbefaler med henvisning til den ovenfor anførte, at skema B for projektet for de 40 ældreboliger (afdeling 29, Frydenhøj) gennemføres.

-

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 af lov om almene boliger og Landsbyggefondens regulativ om særlig driftsstøtte. Bekendtgørelse om støtte til almene boliger nr. 14 af 9. januar 2020.

Økonomiske konsekvenser

Der ydes et kommunalt grundkapital lån på 8,689 mio. kr., som svarer til indtægten ved salget af grunden til Greve Boligselskab på 8,6 mio. kr. samt manglende bevilling på 0,089 mio. kr. i 2022 indgår i budgetlægningen for 2021-2024. Samtidig stiller kommunen en garanti for det udstøttet lån på 76,463 mio. kr.

Tidsplan

Byggeriet forventes påbegyndt i marts 2021.

Byggeriet forventes afleveret den 6. juni 2022.

Indflytning forventes i juli 2022

Skema C forventes fremsendt til Greve Kommune den 1. september 2022.

Punkt 9: Lillevangsvej 48 A+B - Dispensation til beskæring i beplantningsbælte

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Ikke godkendt, idet udvalget ønsker at fastholde, at der fortsat skal være et bælte af træer ud mod Kildebrøndevej.

Sagsfremstilling

9. Lillevangsvej 48 A+B - Dispensation til beskæring i beplantningsbælte

Sagsnr.: 253-2020-55689 Dok.nr.: 253-2020-138944 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 i forbindelse med opførelse af en ny etageboligbebyggelse (Solviften) på Lillevangsvej 48 B matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 10.5, idet det ønskes at fjerne en del af et kortlagt beplantningsbælte til brug for etablering af parkeringspladser. Der ansøges om at fjerne en del af beplantningsbæltet der strækker sig over Lillevangsvej 48 A og Lillevangsvej 48 B.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 § 10.5, til at fjerne en del af beplantningsbæltet og i stedet etablere parkeringspladser, idet det er vurderet, at ejendommenes grønne islæt bevares med det ansøgte projekt.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har den 17. juni 2020 modtaget en ansøgning om dispensation (bilag 5) fra Lokalplan nr. 11.52 i forbindelse med opførelse af en ny etageboligbebyggelse (Solviften) på Lillevangsvej 48 B, matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde. Der ansøges om dispensation til at fjerne en del af et kortlagt beplantningsbælte på Lillevangsvej 48 A og Lillevangsvej 48 B mod ejendommenes sydlige skel (bilag 3 med kortbilag fra lokalplanen), til brug for etablering af parkeringspladser.

Lokalplan nr. 11.52 § 10.5 angiver:

Område 6

10.5 Det eksisterende beplantningsbælte i område 6 mod Kildebrøndevej, som vist på kortbilag 2 (signatur EB), må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

Langs Tjørnelystien og nyt byggeri skal eksisterende træer bevares, træerne må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden Byrådets tilladelse.

I tilknytning til den ansøgte dispensation, har administrationen forinden modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af en etageboligbebyggelse bestående af i alt 160 lejligheder på Lillevangsvej 48 B. Lokalplan nr. 11.52 fastlægger i § 5.6, at der for etageboligbebyggelse min. skal anlægges 1,5 p-plads pr. bolig svarende til i alt 240 parkeringspladser for ejendommen.

For at kunne opfylde parkeringsnormen i lokalplanen opføres 152 af parkeringspladserne på Lillevangsvej 48 B og de resterende 8 parkeringspladser etableres på Lillevangsvej 48 A. I den forbindelse ønsker ansøger at fjerne en del af beplantningsbæltet (se tegninger på bilag 1) der er kortlagt i grundens sydlige skel, der omfatter ca. væsentlige 8 træer, der i stedet etableres langs ejendommens nordvestlige skel. To af de væsentlige træer i beplantningsbæltet tilstræbes bibeholdt. Se bilag 4

Som erstatning for det grønne område der nedlægges, etableres der, alle de steder hvor det er muligt, nye grønne områder spredt udover matriklen herunder i p-området, hovedsageligt i periferien af matriklen. Dels som mindre, åbne områder med græs, beplantning og græsarmeret belægning ved cykelparkering, samt nyplantede træer i skel imod motorvejen og Kildebrøndevej i og ved p-områderne jf. bilag 1.

Naboorientering

I forbindelse med behandlingen af dispensationsansøgningen er der foretaget naboorientering fra den 15. juli - 30. juli 2020 af ejerne af Lillevangsvej 48 A samt Grundejerforeningen Birkelyparken. Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Administrationen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 11.52 § 10.5, til at fjerne en del af beplantningsbæltet og i stedet etablere parkeringspladser, idet det er vurderet, at det grønne islæt bevares med det ansøgte projekt. Vurderingen er begrundet i, at der som erstatning for den del af beplantningsbæltet der fjernes, etableres nye grønne områder spredt udover matriklerne herunder i p-områderne, hovedsageligt i periferien af matriklen som tilfældet også er for beplantningsbæltet.

Derudover gør ansøger opmærksom på, at løsningen med etablering af parkering indenfor det kortlagte beplantningsbælte muliggør, at området på "indersiden" af etageboligbebyggelsen på Lillevangsvej 48 B, kan friholdes for parkering og i stedet anvendes til udvendigt opholdsareal og grønt område, der som følge af støj fra motorvejen egner sig bedre hertil, da området støjmæssigt er skærmet fra motorvejen.

Administrationen gør opmærksom på, at en dispensation som ansøgt antages at få præcedensvirkning for efterfølgende dispensationsansøgninger i området, hvor sagerne vil skulle behandles lige.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

I forbindelse med behandlingen af dispensationsansøgningen er der foretaget naboorientering fra den 15. juli - 30. juli 2020 af ejerne af Lillevangsvej 48 A samt Grundejerforeningen Birkelyparken. Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag

- 253-2020-139316 Bilag 1 - Situationsplan med fremtidige forhold (3 sider)
- 253-2020-139317 Bilag 2 - Grønt område på inderside af etageboligbebyggelse (2 sider)
- 253-2020-139318 Bilag 3 - Kortbilag 2, Lokalplan nr. 11.52
- 253-2020-139319 Bilag 4 - Eksisterende beplantning
- 253-2020-139320 Bilag 5 - Dispensationsansøgning

Bilag

- Bilag 1 - Situationsplan med fremtidige forhold (3 sider)
- Bilag 2 - Grønt område på inderside af etageboligbebyggelse (2 sider)
- Bilag 3 - Kortbilag 2, Lokalplan nr. 11.52
- Bilag 4 - Eksisterende beplantning
- Bilag 5 - Dispensationsansøgning

Punkt 10: Lillevangsvej 48 B - Overskridelse af samlet bygningslængde i skel

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Godkendt, idet dog at beplantningsbæltet jf. lokalplanen skal fastholdes.

Sagsfremstilling

10. Lillevangsvej 48 B - Overskridelse af samlet bygningslængde i skel

Sagsnr.: 253-2020-543 Dok.nr.: 253-2020-138492 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af etageboliger på Lillevangsvej 48 B matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde (Solviften), modtaget en ansøgning om at fravige byggeretten jf. Bygningsreglement 2018 § 181, stk. 1, nr. 2. Bestemmelsen angiver, at den samlede længde af bebyggelse der opføres nærmere skel end 2,5 m mod nabo og sti, ikke må overstige 12,0 m. Der ansøges om tilladelse til at overskride den tilladte længde af bebyggelse med ca. 124,8 m i forbindelse med opførelse af opbevaringsskure til etageboligerne.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse til at fravige byggerettens § 181, stk. 1, nr. 2, og dermed overskride den tilladte længde i skel med 124,8 m, idet overskridelsen ikke er til gene for de omkringliggende naboer.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har den 9. juli 2020 modtaget en ansøgning (bilag 1) om at fravige byggeretten, i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til etageboliger på Lillevangsvej 48 B matr. nr. 17av Kildebrønde By, Kildebrønde (Solviften). Der ansøges om tilladelse til at overskride den tilladte længde af bebyggelse, der opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 m, jf. Bygningsreglement 2018, BR 18, § 181, stk. 1, nr. 2.

Byggeretten gælder, når der ikke er andre bestemmelser i lokalplanen der regulerer forholdet.

Bygninger som fx opbevaringsskure kan normalt opføres nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,50 m, hvis § 181 overholdes:

§ 181

Opføres en bygning, der er omfattet af § 180, nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

2) De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

Som det fremgår af bygningsreglementets § 181, stk. 1, nr. 2 må de sider, der vender mod skel mod nabo og sti, ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Der opføres i alt 160 opbevaringsskure, hvoraf 114 af skurene vil være placeret nærmere stiskel end 2,5 m. Den del af opbevaringsskurene der opføres nærmere stiskel end 2,5 m udgør en samlet længde på ca. 136,8 m. Dermed overskrides den tilladte længde af bebyggelse i skel med ca. 124,8 m.

Opbevaringsskurene der er placeret nærmere skel end 2,5 m er markeret med gul på bilag 2.

Alle 160 opbevaringsskure udføres, ift. højde, med ydervægge, tag o.l. under 2,5 m samt uden vinduer eller lignende åbninger mod skel og mod sti, og overholder derfor byggerettens øvrige bestemmelser.

I forbindelse med behandlingen af ansøgningen og idet Greve Kommune er ejer af en naboejendom dog adskilt af Tjørnelystien (matr. nr. 20b Kildebrønde By, Kildebrønde), er det ansøgte forhold vurderet i forhold til stien, og administrationen har ingen indsigelser i sagen. Dertil skal det oplyses, at opbevaringsskurene overskrider en vejbyggelinje mod Køge Bugt Motorvejen, som Vejdirektoratet ved afgørelse af 9. juni 2020, har meddelt tilladelse til at overskride. Administrationen har som følge af Vejdirektoratets kendskab til det ansøgte byggeri og den meddelte tilladelse, ikke anset Vejdirektoratet som part i sagen.

Administrationen vurderer, trods en markant overskridelse af bygningsreglementets bestemmelse om maks. længde af bebyggelse i skel, at der bør meddeles tilladelse til at fravige byggerettens bestemmelser om byggeri i skel, herunder BR 18 § 181, stk. 1, nr. 2. Det er i den forbindelse vurderet, at opbevaringsskurene ikke er til gene for de omkringliggende naboer, idet opbevaringsskurene placeres med en tilfredsstillende afstand til de omkringliggende naboer. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at samlede overskridelse sker mod 2 stiskel, hvoraf det ene stiskel følger Køge Bugt Motorvejen og det andet stiskel mod et større ubebygget areal ejet af Greve Kommune. Derudover overholder opbevaringsskurene den tilladte bygningshøjde i skel, idet bygningshøjden ikke overstiger 2,5 m.

Administrationen henleder endvidere opmærksomheden på bestemmelsen i Bygningsreglement 2018 § 212 der angiver, at der i tilknytning til etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse skal etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018 § 181, stk. 1, nr. 2.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Det er vurderet, at naboejendommene som følge af projektets omfang, ikke bør anses som parter i byggeriet, idet det er vurderet, at ejendommene ikke påføres konkrete og væsentlige gener af det ansøgte byggeri. Det er i forlængelse heraf vurderet, at kommunen ikke er bekendt med faktuelle oplysninger om byggesagen, som naboejendommene ikke er bekendt med, og som er til ugunst for de pågældende ejendomme.

Bilag

253-2020-139350 Bilag 1 - Dispensationsansøgning

253-2020-139352 Bilag 2 - Situationsplan

Bilag

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Bilag 2 - Situationsplan

Punkt 11: Rosengårdsminde 1 - Dispensation fra parkeringsnorm i tilknytning til bydelshus

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Godkendt.

Sagsfremstilling

11. Rosengårdsminde 1 - Dispensation fra parkeringsnorm i tilknytning til bydelshus

Sagsnr.: 253-2020-4039 Dok.nr.: 253-2020-139481 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 14.56 i forbindelse med etablering af parkering til et bydelshus (fælleshus) på Rosengårdsminde 1 matr. nr. 13pp Greve By, Greve. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 5.3, idet der af trafiksikkerhedsmæssige årsager ønskes at undlade en handicapparkeringsplads, som lokalplanen foreskriver.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.56 § 5.3, idet det er vurderet, at placeringen af den ansøgte handicapparkeringsplads nedsætter trafiksikkerheden på ejendommen og at der i tilknytning til bydelshuset i forvejen etableres 2 handicapparkeringspladser.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation (biag1) fra Lokalplan nr. 14.56 i forbindelse med etablering af parkering til et bydelshus (fælleshus) på Rosengårdsminde 1 matr. nr. 13pp Greve By, Greve. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 5.3, der angiver følgende:

§ 5.3 Parkering

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 5 parkeringspladser, hvoraf mindst en skal være udlagt som handicapparkering, med en placering som vist på kortbilag 2.

Det fremgår af Lokalplanens kortbilag 2 (se bilag 3), at parkeringen skal afvikles i grundens østlige skel ind mod rækkehusbebyggelsen på Rosengårdsminde og ud mod vejskel (Skovbo Alle). I forbindelse med det ansøgte projekt afvikles parkeringen med samme placering som angivet i lokalplanens kortbilag 2, med undtagelse af en handicapparkeringsplads der af trafiksikkerhedsmæssige årsager ønskes sløjfet i vejskel mod Skovbo Alle. Ansøger ønsker i stedet at etablere 2 handicapparkeringspladser i tilknytning til bydelshuset men udenfor lokalplanafgrænsningen (se bilag 2). Inden for lokalplanafgrænsningen etableres 4 parkeringspladser, hvorfor lokalplanens krav om etablering af mindst 5 parkeringspladser, hvoraf én skal være handicapparkering inden for lokalplanafgrænsningen derfor ikke opfyldes, med det samlede antal p-pladser i området bibeholdes.

Naboorientering

I forbindelse med det ansøgte projekt er der foretaget naboorientering af ejerne af Rosengårdsminde 2 samt Handicaprådet. Eventuelle indsigelser fra Handicaprådet, vil blive fremlagt på mødet.

Der er ikke fremkommet indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Administrationen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 14.56 § 5.3, idet det er vurderet, at placeringen af en parkeringsplads i vejskel mod Skovbo Alle nedsætter trafiksikkerheden på ejendommen. Vurderingen er begrundet i den ”dårlige” placering af parkeringspladsen, hvor etablering af en parkeringsplads i vejskel mod Skovbo Alle, vil medføre, at der skal bakkes ud med markant nedsatte oversigtsmuligheder i forhold til biler, der kommer fra sidevejen.

Det er i samme forbindelse vurderet, at parkeringsnormen for bydelshuset opretholdes, idet der i tilknytning til bydelshuset etableres 2 handicapparkeringspladser, selvom handicapparkeringen er placeret uden for lokalplanafgrænsningen.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

Der er foretaget naboorientering af ejerne af Rosengårdsminde 2 samt Handicaprådet.

Bilag

253-2020-139573 Bilag 1 - Dispensationsansøgning

253-2020-139574 Bilag 2 - Situationsplan fremtidige forhold

253-2020-139576 Bilag 3 - Lokalplan nr. 14.56 kortbilag 2

253-2020-152635 Høringssvar fra Handicaprådet

Bilag

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Bilag 2 - Situationsplan fremtidige forhold

Bilag 3 - Lokalplan nr. 14.56 kortbilag 2

Høringssvar fra Handicaprådet

Punkt 12: Kongens Enge 48 - Dispensation til tagbeklædning

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Godkendt.

Sagsfremstilling

12. Kongens Enge 48 - Dispensation til tagbeklædning

Sagsnr.: 253-2020-15206 Dok.nr.: 253-2020-139859 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget

Resume

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 13.38 i forbindelse med opførelse af en terrasseoverdækning i tilknytning til en petanquehal og klublokaler på Kongens Enge 48 matr. nr. 1b Kgs. Enge, Karlslunde. Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 8.11, idet der ønskes et andet tagdækningsmateriale end tagdækningsmaterialet på hovedbygningen.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 13.38 § 8.11, idet det ønskede tagdækningsmateriale (klare plastplader) ikke fremstår skæmmende eller ændrer områdets karakter.

Sagsbeskrivelse

Administrationen har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 13.38 i forbindelse med opførelse af en terrasseoverdækning i tilknytning til en petanquehal og klublokaler på Kongens Enge 48 matr. nr. 1b Kgs. Enge, Karlslunde. Der ansøges om dispensation fra Lokalplan nr. 13.38 § 8.11 der angiver:

8.11 Udhuse og lignende, der udføres som en integreret del af bygningen (fysisk sammenbygget), skal udføres i samme facade og tagmaterialer som bygningen i øvrigt. Fritstående udhuse og lignende mindre bygninger må kun fremstå med facader i mur, glas, træ eller mørke, plane facadeplader af eternit eller lignende. Bestemmelsen gælder dog ikke for legehuse og drivhuse.

Administrationen har den 13. januar 2020 meddelt byggetilladelse til en terrasseoverdækning på 150 m² i tilknytning til en petanquehal og klublokaler. I forbindelse med det godkendte projekt blev overdækningens tagdækning udført i tagpap ligesom hovedbygningen, idet terrasseoverdækningen og hovedbygningen er fysisk sammenbygget. Administrationen har efterfølgende modtaget en dispensationsansøgning (bilag 1), hvor terrasseoverdækningens tagbeklædning i stedet ønskes udført med polycarbonatplader (klare plastplader, se bilag 2)), med den begrundelse, at det økonomisk er en billigere løsning for petanqueklubben.

Administrationen vurderer, at der bør meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 13.38 § 8.11, idet det er vurderet, at det ønskede tagdækningsmateriale (klare plastplader) ikke fremstår skæmmende eller ændrer områdets karakter. Det er i forlængelse heraf endvidere vurderet, at småbygninger, herunder i terrasseoverdækninger, traditionelt opføres i lette klare tagdækningsmaterialer til bl.a. at sikre lysindfald under overdækket og i den hovedbygning en terrasseoverdækning oftest er sammenbygget med.

Administration henleder dog opmærksomheden på, at en eventuel tilladelse til klare plastplader vil være præcedensdannende og derved give mulighed for, at lignende småbygninger inden for lokalplanområdet kan opføres i et tilsvarende tagdækningsmateriale.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der ikke foretaget naboorientering, idet det efter administrationens skøn er af underordnet betydning jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1. Skønnet er foretaget ud fra, at bygningen opføres midt på idrætsanlægget med stor afstand til bygninger på samme grund og nabobebyggelser.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Kommunikation

I forbindelse med sagsbehandlingen er der ikke foretaget naboorientering idet det efter administrationens skøn, er af underordnet betydning jf. planlovens § 20, stk. 2, nr. 1. Skønnet er foretaget ud fra, at bygningen opføres midt på idrætsanlægget med stor afstand til nabobebyggelser samt bygninger på samme grund.

Bilag

253-2020-139956 Bilag 1 - Dispensationsansøgning

253-2020-139957 Bilag 2 - Godkendte tegninger ifm. byggetilladelse

Bilag

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Bilag 2 - Godkendte tegninger ifm. byggetilladelse

Punkt 13: Huskeliste og orientering fra administrationen

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sagsfremstilling

13. Huskeliste og orientering fra administrationen

Sagsnr.: 253-2018-33712 Dok.nr.: 253-2020-137020 *Åbent*

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.

Punkt 14: Orientering fra formanden / gensidig orientering

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Udvalget beslutter, at der løbende skal afrapporteres på byggesagsbehandlingstiden på udvalgsmøderne.

Sagsfremstilling

14. Orientering fra formanden / gensidig orientering

Sagsnr.: 253-2020-59028 Dok.nr.: 253-2020-137035 *Åbent*

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.

**Punkt 15: Lukket: Henvendelser til formanden for Plan- og
Udviklingsudvalget**

Punkt 16: Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 25. august 2020:

Ikke til stede: John T. Olsen (A)

Orienteringen blev taget til efterretning med bemærkning om følgende tilføjelser til kalenderen

1. temamødet med Strandparken I/S den 25. august 2020 skal fremgå af kalenderen.

1. der holdes fællesmøde med Økonomiudvalget den 28. september 2020. Udvalget er orienteret om dette pr. mail.

2. der skal berammes et nyt temamøde med Strandparken I/S til november 2020.

Sagsfremstilling

16. Plan- og Udviklingsudvalgets kalender 2020

Sagsnr.: 253-2018-33713 Dok.nr.: 253-2020-137032 *Åbent*

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

Aktiviteter i 2020	Dato	Kl.
Januar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	16. januar 2020	16.30
Februar		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. februar 2020	16.30
Marts		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	24. marts 2020	16.30
April		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	28. april 2020	16.30
Maj		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	26. maj 2020 Claus Skytte fra DEAS deltager i punkt 2	16.30
Juni		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	23. juni 2020	16.30
Temamøde om planlægning i områder med vejstøj	23. juni 2020	16.30- 17.15
August		

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	25. august 2020	16.30
September		
Besigtigelsestur	15. september 2020	16.30
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	22. september 2020	16.30
Oktober		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	20. oktober 2020	16.30
November		
Møde i Plan- og Udviklingsudvalget	17. november 2020	16.30