

REFERAT Plan- og Klimaudvalget 2026-2029 d. 22-06-2026

Mødedato	Mandag d. 22. juni 2026 kl. 12:00
Mødested	Mødelokale 4+5
Mødedeltagere	Brigitte Klinskov Jerkel, John T. Olsen, Michael Rask, Simon Østergaard, Morten Kryger Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Chr. Andersens Vej 7 - klage over byggeri og terrænregulering.....	4
Lokalplantillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet, forslag.....	9
Lokalplan nr. 12.56, Erhverv, Det Indeklemte Areal Syd, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4, Ende	12
Underskriftsark.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Chr. Andersens Vej 7 - klage over byggeri og terrænregulering

25-001889

Beslutning

Punkt 1 blev ikke taget til efterretning.

Punkt 2 og 4 blev ikke godkendt, idet udvalget sagen sender tilbage, da udvalget ønsker afklaret om byggetilladelsen bygger på forkerte forudsætninger, samt ønsker fastlagt den eksakte højde af garagen.

Punkt 3 og 5 blev godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Greve Kommune behandler en række klager i forbindelse med byggeriet på Chr. Andersens Vej 7. Sagen forelægges med henblik på beslutning og afslutning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at det tages til efterretning, at byggetilladelsen til hus og garage med fastsat niveauplan i kote 4.05 DVR 90 er gældende for byggeriet,*
- 2. at garagens udførte højde 0,15 meter højere end godkendt ved byggetilladelsen godkendes,*
- 3. at det godkendes, at der på baggrund af en helhedsvurdering gives afslag på lovliggørelse til sekundær bebyggelse der overskrider en samlet længde på 12 meter i skelbræmmen,*
- 4. at terrænreguleringer udført i forbindelse med indkørslen til ejendommen godkendes,og*
- 5. at det godkendes, at øvrige terrænreguleringer skal bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.*

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune behandler i øjeblikket en række klager fra naboer til Chr. Andersens Vej 7. Klagerne vedrører:

- kommunens byggetilladelse til enfamiliehus og garage,
- garagens højde og
- længden af sekundært byggeri i skelbræmmen samt terrænregulering.

For nærmere uddybning af klagerne henvises til vedlagte notat (bilag 1) om sagens baggrund.

I sagsfremstillingen gennemgås

- Klima-, Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen
- Terrænforholdene og afklaringen heraf
- De konkrete klagepunkter og byggeriets status i forhold til klager og den meddelte byggetilladelse

Klima-, Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 9. januar 2025 (pkt. 10), at byggesagen på Chr. Andersens Vej 7 skulle fremlægges for udvalget med henblik på at få grundlaget for byggetilladelsen klarlagt og beslutte, om sagen kræver lovliggørelse. Klima-, Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 6. februar 2025 (pkt. 16), at sagen skulle fremlægges på mødet den 27. marts 2025.

Klima-, Teknik- og Miljøudvalg besluttede på mødet den 27. marts 2025 (pkt. 4), at administrationen skulle gå videre med nedennævnte forhold:

- a. Fastsættelse af det naturlige terræn til brug for den vurdering, der er nævnt nedenfor under pkt. b og e
- b. Fastsættelse af fiktivt niveauplan med henblik på vurdering af kommunens byggetilladelse til enfamiliehus og garage
- c. Vurdering af garagens overholdelse af byggetilladelsen f.s.v.a. højde
- d. Længden af sekundært byggeri som tilladt i tillæg til byggetilladelsen
- e. Klage over terrænregulering i strid med lokalplanen

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget besluttede endvidere, at administrationen skulle rekvirere bistand fra en landinspektør til uvildig fastsættelse af det naturlige terræn, at oplysninger om grundlaget skulle sendes i partshøring hos både ejer og naboer, og at fastsættelse af det naturlige terræn skulle godkendes af udvalget. Oversigt og tidslinje over rådgivning fra landinspektører er vedlagt (bilag 2).

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget tog den 4. december 2025 (pkt. 40) administrationens orientering om sagens status til efterretning. Det fremgik heraf, at der fortsat udestod sagsbehandling, inden sagen kunne forelægges til udvalgets godkendelse.

Administrationen havde rekvireret bistand fra Tvilum Landinspektørfirma til uvildig fastsættelse af det naturlige terræn og foretaget partshøring over vurderingen. På grund af de indkomne høringssvar havde det været nødvendigt at anmode Tvilum om at vurdere sagen igen. På baggrund af Tvilums tilbagemelding vurderede administrationen, at der var behov for en alternativ uvildig vurdering fra en anden landinspektør.

Administrationen har efterfølgende modtaget en alternativ vurdering fra Skel.dk Landinspektører, som har gennemført undersøgelsen ved anvendelse af Danmarks Højdemodel (DHM). Det modtagne materiale fra Skel.dk vedlægges som bilag 3 - 7.

Undersøgelsen er baseret på udpluk af koter fra DHM2007, DHM2015 og DHM2023. DHM2007 er inddraget som reference med henblik på at verificere, at der ikke forekommer grove afvigelser eller fejl i terrænkoterne i de øvrige anvendte højdemodeller. Det har ikke været muligt at inddrage opmålingspolygoner fra 2019, da disse data ikke er tilgængelige.

Skel.dk har foretaget sammenligninger mellem DHM2007 og DHM2015, DHM2015 og 2023 samt DHM 2007 og DHM2023. Skel.dk anfører overordnet, at det ikke entydigt kan konkluderes, at der er foretaget terrænregulering på ejendommen i perioden 2015-2023. Kommunen har i princippet ikke anmodet Skel.dk om at vurdere, om der er foretaget terrænregulering.

Partshøring

Materialet fra Skel.dk Landinspektører har været i partshøring hos grundejer og naboer (bilag 8). Kommunen har i forbindelse med partshøringen understreget, at der alene anmodes om bemærkninger til fastsættelsen af det naturlige terræn inden byggeriets påbegyndelse og ikke til spørgsmålet om, hvorvidt der er foretaget terrænregulering.

Kommunen har modtaget et samlet høringssvar fra naboerne på Fyrrelys Alle 8 og Chr. Andersens Vej 5 og 5a (bilag 9 og 10). Høringssvaret er vedlagt et indlæg fra Landinspektørfirmaet LE34 (bilag 10), som bemærker, at Skel.dk ikke i sin redegørelse tager stilling til eller oplyser et naturligt terræn, men foretager sammenligninger af højdemodeller. LE34 har vedlagt et bilag med uddrag af koter fra DHM 2015, som Skel.dk har leveret, og fremhæver, at terrænkoter fra 2015 viser, at området generelt ligger væsentligt lavere end det fastsatte niveauplan i kote 4.05. Det tidligere sommerhus lå højere, men på en lokal forhøjning, som efter LE34's opfattelse ikke er repræsentativ for det naturlige terræn. LE34 stiller derfor spørgsmål ved rimeligheden i at fastsætte niveauplanet så højt, da det afviger markant fra det omkringliggende terræn.

Naboerne mener, at ovennævnte bilag fra LE34 med koter fra DHM 2015, som Skel.dk har leveret, er udgangspunkt for fastlæggelse af det naturlige terræn. Derudover anfører naboerne bl.a., at niveauplanet i kote 4,05 er fastsat uden tilstrækkelig faglig dokumentation.

Administrationen bemærker, at naboerne ikke er parter i den del af sagen, der vedrører kommunens byggetilladelse til enfamiliehus og garage, herunder fastsættelse af niveauplan, som naboerne og LE34 bl.a. er fremkommet med bemærkninger til.

Ejeren af ejendommen Chr. Andersens Vej 7 er enig med Skel.dk i, at ved anvendelse af DHM 2007 vil man kunne udelukke at der forekommer grove afvigelser eller fejl i terrænkoterne i de øvrige anvendte højdemodeller. Ejeren bemærker desuden, at han er enig i, at det ikke entydigt kan konkluderes, at der er foretaget terrænregulering på

ejendommen i perioden 2015-2023. Derudover konkluderer ejer, at skel.dk må mene at det oprindelige terræn er en blanding mellem DHM 2007 og DHM 2015. Ejers høringssvar er vedlagt som bilag 11.

Skel.dk har efterfølgende oplyst, at det er deres vurdering, at det naturlige terræn fastlægges på baggrund af DHM 2015.

Administrationens vurdering af terrænet

Skel.dk har ikke som sådan fastlagt det naturlige terræn i det materiale, der har været udsendt i partshøring. Administrationen har dog noteret sig, at det er naboernes opfattelse, at koterne fra DHM 2015, som Skel.dk har leveret, er udgangspunkt for fastlæggelsen af det naturlige terræn.

Administrationen forstår høringssvaret fra ejeren af ejendommen Chr. Andersens Vej 7 således, at det er ejers opfattelse, at det er koterne fra DHM15, der skal anvendes, dog således at DHM 2007 skal bruges til at udelukke, at der kommer grove afvigelser eller fejl i terrænkoterne for DHM2015.

Det fremgår af vejledningen til bygningsreglementet, at ved naturligt terræn, i bygningsreglementets forstand, forstås det oprindelige terræn som fastsat eller forudsat af kommunen ved ansøgning om byggetilladelse.

På baggrund af de af Skel.dk fremsendte kotekort, redegørelsen og efterfølgende præcisering, er det administrationens vurdering, at det naturlige terræn må antages i overensstemmelse med terrænkoterne fra DHM 2015 som leveret af landinspektørfirmaet Skel.dk (bilag 5).

Administrationens vurdering af klagen over enfamiliehuset

Det følger af BR18 § 456, stk. 1, at højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Ifølge BR18 § 456, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ved fastlæggelse af niveauplaner tage hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse, samt at der skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold på den pågældende grund.

I forbindelse med behandlingen af ansøgningen om byggetilladelse fastsatte kommunen et niveauplan på kote 4.05. Enfamiliehuset overholder det skrå højdegrænseplan ud fra det i byggetilladelsen fastsatte niveauplan.

De oplysninger om terrænhøjder, som er modtaget fra ansøger i forbindelse med byggeansøgningen, afviger fra de oplysninger, som kommunen efterfølgende har modtaget fra Skel.dk, dvs. udplukkene fra DHM 2015.

Hvis administrationen skulle have fastsat niveauplanen ud fra de nu foreliggende oplysninger, ville det være fastsat til kote 3.51. Kommunen har i denne vurdering inddraget hensynet til forholdene på de tilstødende grunde og til, at der skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for grunden. Administrationen har i den forbindelse lagt vægt på oplysninger om koter på de tilstødende grunde og på arealet, hvor byggeriet er opført.

Enfamiliehuset overholder det skråhøjdegrænseplan og øvrige bestemmelser om bygningshøjde ved et niveauplan på 3.51. Hvis kommunen oprindeligt havde fastsat niveauplanen til 3.51, kunne kommunen derfor ikke have nægtet at meddele byggetilladelse til enfamiliehuset.

Den meddelte byggetilladelse er en begunstigende forvaltningsakt, som bygherre har indrettet sig efter. Naboerne har klaget til Byggeklageenheden over tilladelsen, men er blevet afvist som ikke klageberettigede. Byggetilladelsen er derfor gældende.

Administrationens vurdering af garagen

Det i byggetilladelsen fastsatte niveauplan i kote 4.05 gælder også for garagen. Ifølge ejers oplysninger er garagen udført 13-15 cm højere end det i byggetilladelsen tilladte, hvorfor garagen skal lovliggøres. Administrationen har i den forbindelse foretaget en helhedsvurdering (bilag 12) efter reglerne i BR18 §§ 187 - 195. Det bemærkes, at garagen også indgår i klagen over længden af sekundært byggeri i skelbræmmen, hvorfor garagen også skal helhedsvurderes i forhold til denne del af klagen, jf. afsnittet nedenfor.

Helhedsvurderingen af garagens højde skal tage udgangspunkt i det niveauplan, der dannede grundlag for byggetilladelsen, da byggetilladelsen fortsat er gældende. Det fremgår af helhedsvurderingen, at overskridelsen er minimal, at der er god afstand til øvrige bygninger i området, samt at garagen er lavere end enfamiliehuset og ligger bag ved dette, hvorfor lys og udsigt er upåvirkede af garagen.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at selv om kommunen efter en helhedsvurdering var nået frem til, at der ikke bør meddeles lovliggørende tilladelse til garagen, vil dette ikke resultere i en fysisk lovliggørelse, idet forskellen er ubetydelig og omkostningerne ved en ombygning ikke vil være proportionale med formål og effekt heraf.

Administrationens vurdering af sekundært byggeri i skelbræmmen

Efter BR18 §§ 180 og 181 må længden af de sider på sekundært byggeri, der ligger nærmere skel end 2,5 meter og vender mod skel mod nabo og sti, ikke udgøre en større samlet længde end 12 meter. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

De sekundære bygninger på ejendommen har en samlet længde på 19,16 meter placeret i skelbræmmen.

Der foreligger således en overskridelse på 7,16 meter i forhold til den maksimalt tilladte længde efter BR18, hvorfor forholdet kræver lovliggørelse. Administrationen har i den forbindelse foretaget en helhedsvurdering (bilag 13) efter reglerne i BR18 §§ 187 - 195.

Det fremgår af helhedsvurderingen, at overskridelsen er betydelig og fremmed for området, hvorfor administrationen vurderer, at der bør stilles krav om en fysisk lovliggørelse, for eksempel ved at nedrive hele eller dele af det gamle udhus som oprindeligt ansøgt.

Administrationens vurdering af terrænreguleringer

Efter lokalplan 12.50 § 11, stk. 1, må terrænregulering tættere end 0,5 meter fra skel til nabo ikke finde sted. Dog kan det tillades at udjævne niveauer hen over skel til nabo, hvis de to ejere er enige herom. Derudover må terrænregulering tættere på vejudlægslinje/optaget vej end 0,5 meter ikke finde sted. Det fremgår desuden af § 11, stk. 3, at sydøst for Strandvejen (vandside) må terrænregulering på mere end 0,4 meter i forhold til eksisterende terræn ikke finde sted.

Det naturlige terræn fastlægges med udgangspunkt i terrænkoterne fra DHM 2015, og som det fremgår af Skel.dk's sammenligning af højdemodeller, bilag 7, er der særligt tre steder på ejendommen, hvor terrænet er reguleret væsentligt.

Ved indkørslen er der foretaget afgravning på op til 88 cm. Langs den østvendte facade ind mod Fyrrelys Alle 8 er der tilført jord med en terrænregulering på op til 1,21 m. Ved udearealet ses desuden et område, hvor der er tilført jord med en terrænregulering på op til 1,07 m.

Administrationen er opmærksom på, at det fremgår af Skel.dk's redegørelse, at det ikke entydigt kan konkluderes, at der er sket terrænregulering i perioden 2015-2023, da afvigelser kan skyldes modellens unøjagtigheder. Administrationen finder dog, at de af Skel.dk fremsendte koteudpluk - uanset modellens eventuelle unøjagtigheder - også må lægges til grund i forhold til spørgsmålet om terrænregulering.

Det er administrationens vurdering, at terrænreguleringer foretaget ved indkørslen bør godkendes, da disse handler om at kunne komme fornuftigt ind på grunden og det er en fordel for såvel grunden som nabobebyggelsen, at garagen er trukket ind på grunden.

Det er derimod administrationens vurdering, at de øvrige terrænreguleringer som udgangspunkt må bringes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Hvis der skal graves meget af terrænet langs den østvendte facade, kan det få huset til at fremstå højere, hvorfor der bør kunne gives en dispensation hvis dette bedre vil tilgodese naboen i Fyrrelys Allé 8.

Lovgrundlag

Planlovens § 51, stk. 3 (kommunens lovliggørelsesforpligtelse), byggelovens § 16 C, stk. 3 (kommunens lovliggørelsesforpligtelse), BR18 §§ 180 og 181 (sekundært byggeri i skelbræmmen), BR18 §§187-195 (helhedsvurdering) og BR18 § 456 (beregningsregler).

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Der er ikke høringspligt i forhold til råd og nævn i denne sag.

Bilag

Bilag 1. Administrationens notat om sagen

Bilag 2. Chr. Andersens Vej 7 - tidslinje

Bilag 3. Redegørelse fra Skel.dk

Bilag 4. Udpluk fra DHM2007 (fra Skel.dk)

Bilag 5. Udpluk fra DHM2015 (fra Skel.dk)

Bilag 6. Udpluk fra DHM2023 (fra Skel.dk)

Bilag 7. Sammenligning af højdemodeller (fra Skel.dk)

Bilag 8. Partshøring

Bilag 9. Partshøringssvar fra naboer

Bilag 10. Indlæg fra LE34 (bilag til naboers høringssvar)

Bilag 11. Partshøring- bemærkninger ejer

Bilag 12. Helhedsvurdering højde af garage

Bilag 13. Helhedsvurdering sekundære bygninger i skel

Bilag 13. Henvendelse vedr. punkt 2 på udvalgets møde mandag den 22-06-2026 Chr. Andersens Vej 7 - klage over byggeri og terrænregulering.

Punkt 3: Lokalplantillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for Strandvejsområdet, forslag

26-006165

Beslutning

Punkt 1, 2 og 4 godkendt.

Punkt 3 blev taget til efterretning.

Udvalget takker Bystrategisk Råd for bidraget til arbejdet med lokalplanen.

Michael Rask (I) undlod at stemme.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Plan- og Klimaudvalget besluttede den 23. marts 2026, at der skal udarbejdes et lokalplantillæg til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet, som fastsætter et skrå højdegrænseplan på 1:1,25 for tæt-lav bebyggelse samt forbyder etablering af tagterrasser i området. På baggrund heraf forelægges forslaget til lokalplantillægget, som udvalget skal beslutte at sende i offentlig høring.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet jf. bilag 1 godkendes,*
- 2. at det godkendes, at forslaget sendes i fire ugers offentlig høring,*
- 3. at orienteringen om, at Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet ikke skal miljøvurderes, tages til efterretning, og*
- 4. at det godkendes, at de forbud, der er nedlagt efter planlovens § 14, ophæves, når forslaget til lokalplantillægget sendes i offentlig høring, hvorved tillæggets bestemmelser om midlertidig retsvirkning træder i kraft.*

Sagsbeskrivelse

Klima-, Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 23. oktober 2025 (pkt. 15) at nedlægge midlertidige forbud efter planlovens § 14. Forbuddene fik retsvirkning ved meddelelse den 2. februar 2026 og gælder frem til den 19. august 2026. Forbuddene er nedlagt med henblik på at forhindre, at byggeri, som kan gennemføres i overensstemmelse med den gældende Lokalplan nr. 12.50, realiseres, før der er taget stilling til en ændring af plangrundlaget.

Forbud efter planlovens § 14 kan højst nedlægges for ét år. Inden perioden er ovre, skal der være offentliggjort et forslag til lokalplan eller lokalplantillæg. Når et forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 sendes i offentlig høring ophører de midlertidige forbud, hvorved det vil være tillæggets bestemmelse om midlertidig retsvirkning (§ 18.1), der gælder. Den midlertidige retsvirkning betyder, at der inden for lokalplanområdet ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold. Dette omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget, da forslaget kan blive ændret efter høringsperioden. Der er ikke noget krav om, at byrådet vedtager lokalplanen endeligt, men hvis det ikke sker, må § 14-forbuddet betragtes som ophævet.

Plan- og Klimaudvalget besluttede på mødet den 12. januar 2026 at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplantillæg til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet. Udvalget besluttede, at al ny bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan på 1:1,25 målt fra skel samt at tagterrasser, som hovedregel ikke etableres.

På Plan- og Klimaudvalgets møde den 23. marts 2026 blev det afklaret, at arbejdet med et lokalplantillæg skulle igangsættes på baggrund af de ovennævnte politiske beslutninger, herunder med fastlæggelse af det restriktive skrå højdegrænseplan på 1:1,25 for tæt-lav bebyggelse og et forbud mod tagterrasser i strandvejsområdet.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet forslag til Tillæg nr. 2, der alene ændrer og supplerer bestemmelser om det skrå højdegrænseplan for tæt-lav bebyggelse og tagterrasser i strandvejsområdet.

Forslag til lokalplantillægget fremgår af bilag 1.

Gældende plangrundlag

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet, der blev vedtaget af Byrådet den 5. oktober 2020 (pkt. 18). Lokalplan nr. 12.50 er stadig gældende for området, sammen med lokalplantillæg nr. 1, der blev vedtaget af Plan- og Tryghedsudvalget den 23. august 2023 (pkt. 2). Lokalplantillæg nr. 2 ændrer dog § 7.4, pkt. 2 samt supplerer § 9.7 i Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet.

Lokalplantillæggets indhold

Forslaget til lokalplantillægget indeholder en redegørelse og bestemmelse om lokalplanens formål, som er at sikre en mere ensartet og restriktiv regulering af højde og udformning af bebyggelser i strandvejsområdet med henblik på at begrænse indbliksgener og understøtte områdets eksisterende lave bebyggelseskarakter.

Derudover indeholder forslaget til lokalplantillægget bestemmelser, der ændrer § 7.4, pkt. 2 samt supplerer § 9.7 i Lokalplan nr. 12.50. Dette omfatter en bestemmelse, der indfører et skærpet skrå højdegrænseplan på 1:1,25 for tæt-lav bebyggelse, herunder dobbelthuse og rækkehuse, samt en bestemmelse der forbyder etablering af tagterrasser inden for lokalplanområdet. Til sidst i tillægget indgår et kortbilag og en matrikeloversigt, som viser det geografiske område, som tillægget regulerer. Lokalplantillæggets afgrænsning omfatter det samme geografiske område som Lokalplan nr. 12.50.

Miljøscreening

Kommuneplaner og lokalplaner skal screenes tidligt i processen for om planen vil have indvirkning på miljøet.

Greve Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet screenet lokalplantillæggets indvirkning på miljøet. Det er administrationens vurdering, at Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet ikke medfører miljøvurdering, da lokalplantillægget består af en mindre ændring i Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet.

Miljøscreeningafgørelsen har været i 2 uger høring hos berørte myndigheder. Der er i høringsperioden for miljøscreeningsafgørelsen ikke indkommet nogle høringssvar. Screeningen fremgår bagerst i forslaget til lokalplantillægget.

Inddragelse af Bystrategisk Råd

Administrationen har anmodet Bystrategisk Råd om input til forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 (jf. bilag 2). Bystrategisk Råd udtrykker generelt opbakning til tillægget og fremhæver, at skærpede bestemmelser for bebyggelsens højde og forbud mod tagterrasser vurderes som positive for både området og naboerne, bl.a. med hensyn til indbliksgener og nabohensyn.

Rådet har i sine generelle bemærkninger bemærket, at det bør specificeres, at tillægget også gælder for enfamiliehuse i § 4.7. Administrationen har spurgt rådet om hvad de mener, idet udvalget hidtil har ønsket, at de skærpede bestemmelser om 5,0 meters afstand til skel og et skråt højdegrænseplan på 1:1,25 alene skal gælde for dobbelthuse, rækkehuse og tilsvarende. Rådet har ikke svaret endnu, men om muligt vil administrationen orientere om svaret på mødet.

Administrationen anbefaler ikke, at bestemmelserne også gælder for enfamiliehuse, da det kan betyde, at flere grunde bliver vanskelige eller umulige at bebygge med enfamiliehuse, herunder også til- og ombygninger. Endvidere svarer de nugældende regler til de generelle regler der i øvrigt gælder for enfamiliehuse i Danmark og dermed svarer mulighederne for indblik, lys og skygge m.m. også til det normale for områder med enfamiliehuse.

Lovgrundlag

Planloven. Miljøvurderingsloven.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Greve Kommune.

Høring

Lokalplantillægget er udarbejdet som en lokalplan af mindre betydning, da det alene omfatter ændringer af eksisterende bygningsregulerende bestemmelser og ikke muliggør ny bebyggelse eller ændret anvendelse. For lokalplaner er udgangspunktet for den offentlige høringsperiode minimum 4 uger, men praksis er den oftest 6 til 8 uger. For lokalplaner af mindre betydning kan høringsperioden dog forkortes til minimum 2 uger. Det er administrationens vurdering, at en offentlig høringsperiode på 4 uger er passende, da lokalplantillægget berører et stort og sammenhængende område langs Strandvejen og vurderes at have betydning for en bred kreds af grundejere og naboer.

Kommunikation

Høring af lokalplantillægget offentliggøres på kommunens hjemmeside samt i avisen Sydkysten. Desuden vil grundejere inden for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet, få besked herom via digitalpost.

Tidsplan

- Ultimo juni til ultimo juli 2026: Forslag til lokalplantillæg sendes i fire ugers offentlig høring.
- Den 14. september 2026: Det endelige lokalplantillæg forventes forelagt politisk. Afhænger af omfanget af høringssvarene.
- Ultimo september 2026: Lokalplantillægget offentliggøres endeligt og er juridisk bindende.
- Efter annoncering og offentliggørelse af den endelige lokalplan er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet.

Bilag

Bilag 1. Forslag til Lokalplantillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 12.50 for strandvejsområdet

Bilag 2. Anbefalinger fra Bystrategisk Råd

Punkt 4: Lokalplan nr. 12.56, Erhverv, Det Indeklemte Areal Syd, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4, Endelig vedtagelse

26-006502

Beslutning

Pkt. 1 og 2 anbefales.

Udvalget takker for høringssvarene. Udvalget deler bekymringen vedr. støj og trafiksikkerhed og bemærker, at lokalplanen indeholder bindende krav vedr. støjdæmpende tiltag, som skal være opfyldt før ibrugtagning. Lokalplanen bygger endvidere på helhedsplanens trafikplaner, og midlertidige og permanente vejtilslutninger mv. håndteres i de efterfølgende tilladelser og opfølgende tilsyn.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget, Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet.

Resume

Som et led i fingerplanrevisionen i 2019 har Byrådet arbejdet for at ændre en del af området i Det indeklemte areal fra udpegningen som Grøn kile til Transport- og distributionserhverv. Efterfølgende blev dette indarbejdet i Kommuneplan 2021.

Byrådet har herefter vedtaget Helhedsplan for Det indeklemte areal den 13. marts 2024 (pkt. 21), Plan- og Tryghedsudvalget har igangsat lokalplanlægning den 10. juni 2024 (pkt. 8) og Byrådet har foretaget en principbeslutning for vejbetjening den 19. marts 2025 (pkt. 32).

Forslag til Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4 for Ophævelse af Konsekvenszone om RC Centeret har været i otte ugers offentlig høring fra den 18. marts til og med den 13. maj 2026.

I sagen fremlægges de høringssvar, der er kommet i forbindelse med høringsperioden, og der redegøres for, hvorvidt de har givet anledning til ændring af planforslagene.
Planforslagene forelægges nu til endelig politisk vedtagelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at det godkendes, at forslag til Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve (jf. bilag 1) vedtages endeligt med de foreslåede justeringer, og*
- 2. at det godkendes, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 for Ophævelse af konsekvenszone om RC Centeret (jf. bilag 2) vedtages endeligt.*

Sagsbeskrivelse

Som et led i fingerplanrevisionen i 2019 har Byrådet arbejdet for at ændre en del af området i Det indeklemte areal fra udpegningen som Grøn kile til Transport- og distributionserhverv. Efterfølgende blev dette indarbejdet i Kommuneplan 2021.

Byrådet har herefter vedtaget Helhedsplan for Det indeklemte areal den 13. marts 2024 (pkt. 21), Plan- og Tryghedsudvalget har igangsat lokalplanlægning den 10. juni 2024 (pkt. 8) og Byrådet har foretaget en principbeslutning for vejbetjening den 19. marts 2025 (pkt. 32).

Byrådet har arbejdet for at området udvikles med stort fokus på hensyn til nærområdet, minimering af støj- og miljøgener for eksisterende boligområder og minimering af trafikale konsekvenser, herunder for trafiksikkerhed.

Forslag til Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4 for Ophævelse af konsekvenszone om RC Centret blev godkendt af Byrådet den 9. marts 2026 (pkt. 32) og har været sendt i otte ugers offentlig høring fra den 18. marts til og med den 13. maj 2026.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

Administrationen har nedenfor fremhævet nogle af de væsentligste forhold, som lokalplanen kommer til at regulere. Lokalplanen sikrer bl.a.:

- Anvendelse: Udlæg af et areal langs Olsbækken til grøn rekreativ anvendelse, transport- og distributionserhverv mod nordøst og generelt erhverv mod sydvest.
- Bebyggelse: Bebyggelsesprocent på 50 samt fokus på facadevariation, særligt ved indgangspartier samt nedtrapning af bygningshøjde mod det åbne land.
- Natur: Bepplantningsbælter i langs lokalplanafrænsningen, udlæg af arealer til potentiel § 3-erstatningsnatur samt sikring af den grønne kile.
- Vand: Regnvandshåndtering som udgangspunkt gennem åbne løsninger som grøfter og regnbede der bidrager til både nedsivning og biodiversitet bl.a. i grøn kile.
- Trafikforhold: Den sydlige etape af den gennemgående vej, hvor bløde trafikanter adskilles fra tung trafik.
- Støjhåndtering: Støjrefleksionsdæmpende tiltag der tilstrækkeligt sikrer boligområdet sydøst for lokalplanområdet mod øget støjpåvirkning over 1 dB.

Tekniske ændringer og rettelser

Administrationen gør opmærksom på, at der før offentliggørelse af forslaget til lokalplanen med tilhørende miljøvurdering er foretaget administrative justeringer, som fremgår af hvidbogen (jf. bilag 3, s. 24). Justeringerne er mindre, redaktionelle præciseringer, som ikke har haft betydning for, hvad planforslaget foreslog reguleret.

Administrationen har derudover efter den offentlige høring lavet enkelte administrative og tekniske ændringer og rettelser. Disse kan læses i hvidbogen (jf. bilag 3, s. 26) og er indarbejdet i lokalplanen (jf. bilag 1).

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Økonomiske konsekvenser

Købsaftale

Købsaftalen af de kommunale arealer i Det indeklemte areal er betinget af en endelig og upåankelig lokalplan samt kommuneplantillæg, der tillader bebyggelse på ejendommen senest 18 måneder efter byrådets valg af køber, dvs. december 2026.

Administrationen vil efter lokalplanens vedtagelse, og når handlen er endelig forelægge en bevillingssag om salget af de kommunale ejendomme.

Etablering af trafiktiltag ved Greve Centervej og Kildebrøndevej

Ved udnyttelse af byggemulighederne i nærværende lokalplan samt Lokalplan nr. 12.55 for den nordlige del af Det indeklemte areal, som er under udarbejdelse, vil der blive behov for:

- Udbygning af krydset, Greve Centervej
- Omlægning af rundkørslen, Kildebrøndevej

Dette er beskrevet for Byrådet i sag om vedtagelse af forslag til helhedsplan for Det indeklemte areal af den 6. november 2023 (pkt. 20) samt i sag om principbeslutning for vejbetjening i Det indeklemte areal af den 19. marts 2025 (pkt. 32).

Etablering af trafiktiltag, som nævnt ovenfor, er planlagt finansieret af provenuet fra grundsalget af de kommunale grunde. De konkrete trafiktiltag vil kræve politisk behandling.

Høring

Forslag til Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4 for Ophævelse af konsekvenszone om RC Centret har været i otte ugers offentlig høring fra den 18. marts til og med den 13. maj 2026.

Høringssvar og ændringer

I høringsperioden er der kommet i alt 106 høringssvar til forslag til lokalplanen og miljøvurderingen. Høringssvarene kan læses i deres helhed i Bilag 4.

Administrationen har gennemgået høringssvarene, som ikke har ført til væsentlige ændringer af lokalplanen.

Nedenfor følger de væsentligste bemærkninger fra høringen.

Trafikal påvirkning og vejprincip:

Høringssvarene udtrykker primært bekymring vedrørende:

Trafiksikkerhed for bløde trafikanter, særligt på Greve Centervej, samt uklarhed om hvorvidt de trafikale konsekvenser er belyst tilstrækkeligt.

Administrationen bemærker hertil, at de trafikale konsekvenser, samt afværgeforanstaltninger som beskrevet i afsnittet om ”Økonomiske konsekvenser” er belyst i trafiknotater, som ligger til grund for Helhedsplanen for Det indeklemte areal. Disse konklusioner er videreført i miljøvurderingen af nærværende lokalplan.

Administrationen bemærker desuden, at valget af den gennemgående vej som vejprincip begrundes i trafiksikkerheden, såvel som fleksibiliteten på vejnettet.

Administrationen foreslår høringssvarene imødekommet ved uddybende afsnit i redegørelsen.

Et krav om at tung trafik udelukkende benytter Kildebrøndevej.

Administrationen vurderer, at en indarbejdelse af kravet kan medføre en væsentlig påvirkning af trafikmønstre og trafiksikkerhed, hvilket ikke anbefales. Desuden beskriver trafikanalyserne, som henvist til i ovenstående, også, at hovedandelen af den tunge trafik vil benytte Kildebrøndevej, grunden den sydgående motorvejsrampe ved Afkørsel 27.

Administrationen forslår høringssvarene delvist imødekommet ved at uddybe relevante afsnit i lokalplanens redegørelse med beskrivelser og konklusioner fra ovennævnte trafikanalyser, ligesom emnerne uddybes i den sammenfattende redegørelse til miljøvurderingen (jf. bilag 5).

Administrationen gør desuden opmærksom på, at trafiktiltaget ved Greve Centervej, som beskrevet i afsnittet om ”Økonomiske konsekvenser”, er en afværgeforanstaltning i miljøvurderingen for at undgå væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden, og derfor bør sikres etableret før områdets ibrugtagning.

Støjpåvirkning af eksisterende boligområde:

Grundejerforening og beboerne på Dønnergårds Allé har indsendt en underskriftsindsamling med 137 underskrifter fra ca. 89 ejendomme. Borgerne er utrygge ved potentiel øget støjbelastning og opfordrer til, at støjen ikke øges, og som minimum nedbringes. Borgerne foreslår en række tiltag med baggrund i Greve Kommunes Støjhandlingsplan.

Administrationen bemærker hertil, at sikring mod støjreflektion er en af planens bærende principper sikret gennem lokalplanens formålsbestemmelse, bestemmelser om facadeudformning som forudsætning for ibrugtagning.

Administrationen uddyber desuden, at den fastsatte grænse for øget støjpåvirkning er på 1 dB, som ifølge *Vejdirektoratets støjhandlingsplan for statens veje* er en ændring, der i praksis ikke kan høres.

Administrationen vurderer, at borgernes forslag til ændringer primært omhandler nedbringelse af støjpåvirkningen fra Køge Bugt Motorvejen generelt, hvilket er en større problematik, som ikke kan rummes inden for lokalplanens rammer. Høringssvaret foreslås imødekommet ved et uddybende afsnit i redegørelsen vedrørende støjpåvirkningen og vurderinger relateret hertil.

Statslige høringssvar:

Plan- og Landdistriktsstyrelsen bemærker, at den tilladte miljøklasse i Delområde B er i strid med Fingerplanen, som udelukkende tillader erhverv i miljøklasse 5 og kræver dette rettet. Administrationen anbefaler dette imødekommet.

Vejdirektoratet foreslår en række mindre ændringer til lokalplanen, primært i forbindelse med vejbyggelinjen.

Vejdirektoratet bemærker desuden, at de har godkendt vejadgangen til lokalplanområdet. Dette betyder at forholdet ikke kan ændres uden fornyet høring af Vejdirektoratet. Administrationen anbefaler høringssvaret imødekommet.

Diverse høringssvar:

Erhvervscenteret Greve er positivt indstillet over for planforslaget og dennes principper. Administrationen taget udtalelsen til efterretning.

Evida Gasnet kommenterer, at lokalplanen ikke belyser eksisterende ledninger tilstrækkeligt. Administrationen foreslår dette imødekommet ved at uddybe relevante afsnit.

Greve RC Centers høringssvar indeholder foruden en række forhold uvedkommende for lokalplanen, samt bemærkninger relateret til trafikssikkerhed, som besvares ovenfor:

Bemærkninger vedrørende naturpåvirkning, samt krav om "dark-sky"-belysning. Administrationen vurderer, at der ikke er behov for en uvildig undersøgelse af konsekvenserne, da risiko for væsentlig påvirkning af beskyttede flora og fauna belyses i miljøvurderingen. Administrationen bemærker desuden, at der er indarbejdet tiltag i lokalplanen, der sikrer mod lyspåvirkning.

Udviklere for den nordlige del af Det indeklemte areal omfattet af Lokalplan nr. 12.55, der er under udarbejdelse, har indgivet særskilte høringssvar. Høringssvarene indeholder foruden en række forhold uvedkommende for lokalplanen, samt begrundelsen for vejprincippet relateret til trafikssikkerhed, som besvares ovenfor:

Bekymring for trafikpåvirkningen ved funktion som midlertidig stikvej. Administrationen foreslår, at emnet uddybes med mere konkrete beskrivelser i lokalplanens redegørelse samt i den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen.

Bemærkning om, at miljøvurderingen ikke udelukker væsentlig påvirkning af beskyttede dyrearter. Administrationen bemærker, at miljøvurderingen udelukker dette gennem et forsigtighedsprincip til at vurdere og sikre mod eventuel påvirkning af beskyttede dyrearter, samt at der i planen reserveres plads til § 3-erstatningsnatur. Da afgørelsen om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 *ikke* gives med lokalplanen, vurderer Administrationen, at dette er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Udvikler for arealerne i nærværende lokalplan har indgivet et høringssvar med ønsker til mindre justeringer, herunder præcisering af muligheden for BESS-anlæg (Battery Energy Storage System) som sekundær eller integreret teknisk energianvendelse, samt en mindre justering af fordelingsvejen og byggefeltene. Administrationen anbefaler dette imødekommet.

Ændringerne er indskrevet i planerne, der er lagt frem til endelig vedtagelse (jf. bilag 1 og 2). Tilføjes til miljøvurderingen kan læses i den sammenfattende redegørelse (jf. bilag 5)

Alle høringssvarene kan læses i deres fulde ordlyd i Bilag 4, og Administrationens svar på høringssvarene kan læses i deres helhed i hvidbogen (jf. Bilag 3).

Kommunikation

Det endeligt vedtagne kommuneplantillæg og lokalplan annonceres og offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt bekendtgøres på Plandata.dk efter Byrådets behandling.

Tidsplan

Ultimo juni 2026: Lokalplan og kommuneplantillæg bekendtgøres. Efter annoncering og bekendtgørelse er der fire ugers klagefrist til Planklagenævnet.

Bilag

Bilag 1. Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve

Bilag 2. Kommuneplantillæg nr. 4 for Ophævelse af konsekvenszone om RC-Centret

Bilag 3. Hvidbog

Bilag 4. Samlede Høringssvar

Bilag 5. Sammenfattende redegørelse

Punkt 5: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.