

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 22-03-2021

Mødedato	Mandag d. 22. marts 2021 kl. 16:15
Mødested	Greve Idrætscenter (GIC)
Mødedeltagere	Rigge Nørmark, Liselott Blixt, John T. Olsen, Brigitte Klintskov Jerkel, Marc Genning, Mehmet Zeki Dogru, Pernille Beckmann

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Udkast til Tillæg 4 til spildevandsplan 2015-22 - Strandby Høje.....	4
Ombygning af busterminal ved Hundige Station.....	6
Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og en ny busterminal ved Hundige	10
Forslag til Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje.....	14
Lukket: Strandby Høje tillæg til købsaftale.....	17
Underskriftsark.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Økonomiudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden til ekstraordinært møde den 22. marts 2021.

Indstilling

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

Punkt 2: Udkast til Tillæg 4 til spildevandsplan 2015-22 - Strandby Høje

21-000473

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at Teknik- og Miljøudvalgets beslutning godkendes.

Fremstilling

Sagsprocedure

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune skal beslutte, om udkast til tillæg 4 til spildevandsplan 2015-22 om klimatilpasning af et område ved Hundige Station, skal sendes i 8 ugers offentlig høring. Tillægget omfatter klimatilpasning i forhold til den nye anvendelse fastsat i forslag til lokalplan nr. 11.55 med boligområder samt flytning af busterminalen til det lavest liggende område centralt til Hundige Station.

Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller,

1. at udkast til Tillæg 4 til spildevandsplanen (bilag 1) godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger

2. at tillægget ikke kræver udarbejdelse af en VVM-redegørelse, og at denne afgørelse offentliggøres i 4 uger

Sagsbeskrivelse

I forbindelse med byudvikling af Høje Strandby ved Hundige Station er byherre og KLAR Forsyning kommet med projektforslag for afledning af regnvand og allokering af forsinkelsesbassiner på delområderne. Forslaget fremlægges i vedlagte tillæg til spildevandsplanen parallelt med, at et lokalplanforslag for byudviklingen fremlægges til politisk behandling.

Området er ikke prioriteret til klimatilpasning i Spildevandsplan 2015-22, da områdets nuværende anvendelse ikke gav anledning til værditab ved oversvømmelse i risikovurderingen for særligt bygninger, natur og kultur i området.

Greve Kommune har desuden vurderet behovet for mere diffuse interne skybrudsveje i lokalplanområdet til den nuværende hoved skybrudsvej langs banelegemerne til Lille Vejle Å.

Forslag til spildevandstillæg nr. 4 indeholder bestemmelser om separat kloakering, og at regnvand fra veje og p-pladser skal renses og håndteres på egne matrikler med sandfang og olieudskiller samt at KLAR Forsyning skal rense vejvand i eksterne våde bassiner inden udledning til Lille Vejleå.

Selve klimatilpasningsprojektet er vurderet ved oversvømmelse ud fra de tekniske og økonomiske konsekvenser for sundhed, materiel og miljø, og det er vurderet, at serviceniveauet bør skærpes fra T=5 år til T=10 år svarende til, at der ikke må forekomme forekomme vand på terræn hyppigere end hvert tiende år.

Med den nye anvendelse kommer der boliger i området og busterminalen flyttes til det lavest liggende område. Det vurderes, at give en øget risiko for værditab ved oversvømmelse, hvorfor det jf. Spildevandsplan 2015-22 bør klimatilpasses således, at der ikke sker oversvømmelser på terræn hyppigere end hvert 10. år. Da området og udledningen ikke er omfattet af Spildevandsplan 2015-2022, skal der godkendes et tillæg for områdets håndtering af regnvand og spildevand samt allokeres areal til forsinkelsesbassiner indenfor lokalplanområdet.

Udledningen til Lille Vejleå er i en nylig hydraulisk rapport vurderet til, at kunne bære en større belastning end før antaget svarende til 2 l/s/ha fra området.

Klimatilpasningsanlæggene modtager kun overfladevand, vejvand og tagvand. Øvrigt husspildevand tilsluttes den offentlige spildevandskloak, der leder til Mosede renseanlæg.

Overfladevand og tagvand skal håndteres med forsinkelse inden tilslutning til den eksisterende regnvandsledning i den nordlige del af lokalplanområdet, da jordbundstypen ikke er egnet til nedsivning af store mængder regnvand. Der kan dog godt nedsives mindre mængder regnvand fra tage fra skure og lign.

Forslag til tillæg 4 har været i partshøring hos KLAR Forsyning, der ikke har bemærkninger til projektet.

Ved godkendelse af udkast til spildevandstillæg nr. 4 vil det blive sendt i 8 ugers høring, og herefter forelægges det efter behandling af de indkomne bemærkninger til endelig godkendelse.

Tillægget er screenet i henhold til miljøvurderingsloven, og det er vurderet, at spildevandsprojektet ikke påvirker miljøet væsentligt. Der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport. Screeningen vil indgå i den offentlige høring som bilag til tillægget, og afgørelsen kan påklages i 4 uger.

Lovgrundlag

Lov om Miljøbeskyttelse, Lovbek. nr. 1218 af 25. november 2019.

Bek.nr. 2292 af 30. december 2020 om spildevandstilladelser m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4.

Lovbek. nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

KLAR Forsyning udfører og finansierer klimatilpasningen af hele lokalplanområdet ligesom bygherre udfører og finansierer forsinkelse af regnvand ved befæstelse større end afløbsretten på Fi=0,42.

Greve Kommune har ingen økonomiske udgifter i sagen.

Kommunikation

Tillæg 4 vil blive sendt i offentlig høring i 8 uger sammen med afgørelse om ikke-miljøvurdering, hvor der er 4 ugers klagefrist. Den offentlige høring vil både blive offentliggjort på Greve Kommunes hjemmeside og i Sydvesten. Offentliggørelsen vil desuden ske sammen med offentliggørelsen af lokalplan 11.55.

Tidsplan

Det forventes, at Tillæg 4 og Lokalplan 11.55 vil blive fremlagt til endelig godkendelse i Byrådet den 21. juni 2021.

Hvis forslaget godkendes endeligt, forventes KLAR Forsynings anlægsarbejde med regnvandshåndtering igangsat i august 2021.

Bilag

Bilag_1_udkast_til_Tillæg_4_Klimatilpasning_af_Strandby_Høj__Hundige_station_delområde_A__Boligområde_med_Busterminal
15032021

Punkt 3: Ombygning af busterminal ved Hundige Station

21-002222

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at Teknik- og Miljøudvalgets beslutning godkendes med bemærkning om at udvalget ønsker, at løsninger for den tryghedsskabende belysning skal prioriteres højt i det videre arbejde.

Enhedslisten stemmer imod, da midlertidige busterminal ikke er optimalt. Enhedslisten ønsker også skyggerapport, hvor (Ø) ønsker om det skader for borgers daglig lys der bor rundt omkring.

Fremstilling

Sagsprocedure

Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Som resultat af salget af arealer ved Hundige Station skal den eksisterende busterminal flyttes. Der vil i denne sagsfremstilling blive præsenteret 2 løsningsforslag til udformning af den nye busterminal og redegjort for de overvejelser, der er foretaget i forbindelse med udvælgelse af løsning.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at der arbejdes videre med forslag løsningsforslag B jf. Bilag 2 - Planskitse af Løsningsforslag B.*
- 2. at der arbejdes videre med en midlertidig busholdeplads på parkeringspladsen ved Waves og McDonalds.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede den 27. april 2020 at sende arealer ved Hundige Strandby i udbud. I august 2020 blev der valgt en byder for arealet ved Hundige Station. Salget gav de bydende mulighed for at omplacere den eksisterende busterminal på en del af det udbudte areal. Byrådet afsatte ved budgetforhandlingerne 15 mio. kr. til ombygning af busterminalen.

Den nye busterminal er placeret mellem de to boligblokke under broen, og beskrevet i lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje og ny busterminal. De to sager er derfor indbyrdes afhængige og lokalplanen behandles parallelt med denne sag. Lokalplan og kommuneplan vil skulle tilrettes som konsekvens af den beslutning, der træffes i denne sag.

Administrationen har gennem vinteren arbejdet sammen med Balder (bygherre på boliger), Movia (busbetjening) og DSB (togbetjening) for at justere arealets størrelse og indretning, samt for at afstemme forventningerne til hvordan mellemrummet/overgangen mellem bygningerne og de offentlige arealer skal være.

Pladsens primære formål er at skabe en tryk og god kobling for passagerer mellem busser og tog. Ved skitsering af busterminalen har der også været fokus på plads til stoppesteder, samt at fremtidssikre terminalen til eventuelle udvidelse af busnettet. Der er derfor valgt, at der som minimum skal være afsat plads til 4 busser i rute, 2 busser der holder i depot/pause, samt et pauselokale til chaufførerne.

Hundige Station skal have plads til skift fra tog til togbusser, såfremt Køge Bugt-banen nedbrud. Derfor skal der være plads til periodevis togbusser på busterminalen. Ligeledes er der reserveret plads til handicap-, taxa- og korttidsparkering, samt cykelparkering og flextransport.

Langtids parkeringen bliver flyttet til Waves tagparkering, med 125 parkeringspladser nærmest gangbroen ned til Tangentstien ved Portalen. Pendlerne får en gå afstand på ca. 250 m. fra tagparkering til Tangentstien, til sporene direkte fra broen.

Hundige station har gode stiforbindelser fra de omkringliggende områder og særligt det, at der er etableret niveaufri adgang til broen fra Tangentstien fra Waves/Portalen, men også fra rampen gør, at der er et øget fokus på fodgængere- og cykelflow, ikke kun på pladsen og de nye boliger, med også fra det omkringliggende område.

I januar måned 2021 har fire rådgivende ingeniørfirmaer givet deres bud på, at bistå Greve Kommune i at ombygge busterminalen ved Hundige Station. Via Trafik rådgivning A/S og Schønherr Landskabsarkitekter blev valgt til at projektere den nye busterminal, og de fik tildelt opgaven i midten af februar.

En stor del af koblingen fra togene sker via broen for både gående og cykelende. Derfor har Greve Kommune gennem møder med DSB ejendomme og Bane Danmark afsøgt muligheden for også at omdisponere arealerne på broen over banen. Broen er ejet af Bane Danmark mens DSB Ejendomme ejer bygninger og cykelstativerne. Bane Danmark og DSB ejendomme er blevet præsenteret for indledende skitser og ideer, men kan ikke at gå videre med omdannelsen af broen i dette projekt.

Beskrivelse af de to skitseret løsninger

Via Trafik er i samarbejde med Movia og Greve Kommune end op med to løsninger, der tager højde for behovet af stoppesteder, antallet af busser der skal holde pause, samt mulighed for indsættelse af togbusser ved sporarbejde på Køgebugt banen.

De to løsninger er nøje udvalgt på baggrund af bussernes kørekurver, der skal indpasse mellem broens søjler, men også ud fra kravet om at chaufførerne skal kunne se de skiftende/ankommende passagerer fra togstationen.

Det er også afsøgt at det i fremtiden også vil være muligt at installere oplader til busser, der holder i depot/pause.

Begge løsninger er opbygget omkring samme princip for placering af stoppesteder, der er vinklet 90 grader i forhold til Hundige Stationsvej, da denne løsning bedst opfylder de ovenstående krav. Forskellen mellem de to løsninger ligger i, hvorvidt der inddrages noget af vejarealet for at skabes plads både til krydsning af stien langs banen mellem banen og busholdepladsen og foran stationsbygningen. Pladsen foran hovedindgangen til stationen er et trafikalt knudepunkt mellem forskellige trafikantgrupper der skal på tværs af hinandens trafikflow. Løsningsforslag A og B og er også er nærmere beskrevet i bilag 6 *Projektbeskrivelsen*

Løsning A

Løsning A er en robust løsning særligt for busserne, da alle busser fra henholdsvis nord og syd kan benytte enhver af de fire pladser ved busperronerne. På bilag 1 vises planskitse for løsning A.

I løsning A er der begrænsede muligheder for at skabe plads til opholdsarealer og grønne arealer, i sammenhæng med den ny bebyggelses udearealer, fra nord til syd og busholdepladsen og de stationsnære områder vil primært have karakter som funktionelt trafikareal. Bilag 3- *Visualisering af løsningsforslag A* giver en godt billede af dette udtryk. Det mindre projektareal gør det til gengæld muligt i højere grad at få økonomi til at arbejde med mere effektbelysning under broen.

Løsning B

I dag er der cyklister, der benytter stien langs banen til at komme fra områderne syd for Hundige Centervej til området omkring Søjlegården. For at give dette knudepunkt mere plads, kan man med fordel forskyde stoppestederne længere ud imod Hundige Stationsvej og lade busserne køre ind mellem anden og tredje søjlerække. Se Bilag 4 - *Planskitse af Løsningsforslag B*.

Denne løsning vil indsnævre tværprofilet af Hundige Stationsvej, sådan at den fremadrettet vil være to-sporet i stedet for fire-sporet foran busterminalen. Der ses i dag ikke at være trafikalt behov for den meget brede vej. Ved indsnævringen vil det kun være muligt for de nordfra kommende busser (Anders Plougs Alle) at benytte to af de fire stoppesteder. Det svarer til kørslen i dag. Det vil dog fortsat være muligt at tilgå alle stoppesteder, når busserne kommer fra syd (rundkørslen ved Hundige Centervej). Flowdiagrammer for de forskellige trafikantgrupper er vist i bilag 6 projektbeskrivelsen.

Hvis busdriften udvides skal busserne derfor enten komme fra syd eller vende i rundkørslen, når de to busholdepladser der kan tilkøres fra nord er optaget. Dette betyder, at Movia er mest stemt for løsning A.

Med løsning B etableres der en "forplads" ved indgangen til stationen. Denne forplads er delvis overdækket og kan indrettes til både ophold og evt. mindre arrangementer eller plads til en kaffevogn eller lignende funktion. Med indsnævringen af Hundige Stationsvej frigives et større areal kørebaneareal der med fordel kan udformes som grønne arealer der eventuelt også vil kunne bruges til regnvandsopsamling. Eksempel på landskabelig bearbejdelse kan ses i bilag 4 *Visualisering af løsning B*.

Belysningskonceptet for begge løsninger er at sikre at funktionel og tryghedsskabende belysning for hel projektområdet. I bilag 16, *Projektbeskrivelsen s. 16-17* er belysningskonceptet nærmere beskrevet med referencebilleder af oplyste broer.

Udvidelse af projektafgrænsning for løsning B, vil påvirke projektøkonomien, sådan at en større andel af økonomien vil gå til belægningsarbejde. Løsning A vil forventelig kunne etableres med et højere belægningsmæssigt og materialemæssigt niveau. Denne økonomiske forskel er nærmere beskrevet i *bilag 16, Projektbeskrivelsen s. 19-20*. Det er dog endnu meget usikre tal.

Administrationen indstiller løsning B, da det samlede set giver mest plads på de trafikale krydsningspunkter for gående og cyklister både bagved og foran pladsen, men begge løsninger har forskellige fordele og er gode. Der vil blive arbejdet videre med at optimere, den løsning der vælges.

Midlertidig busstoppesteder

Via Trafik har sammen med administrationen og Movia undersøgt mulige placeringer for en midlertidig busholdeplads.

Hundige Station betjener fire buslinjer (linje 224, 225, 400S og 600S) samt togbusser i tilfælde af arbejde på skinnerne. De to S-busser har en stram køreplan og Hundige station er endestation for alle linjerne, der skal kunne holde i depot. Derudover er det vigtigt med kort afstand til chaufførernes pauselokale. Derfor har kriterierne været: kort en afstand for skiftet mellem tog og bus, sikre så lille en forsinkelse som muligt, undgå passagererne ledes igennem byggepladsen, samt at sikre en mulig adgang til sporene for gangbesværet, barnevogne etc.

På baggrund af disse scenarier er hjørnet af parkeringspladsen ved Waves og MacDonalds udvalgt (se bilag 5). Andre placeringer for en midlertidig busholdeplads har været drøftet, men havde grundlæggende udfordringer (pladsmangel, øget køretid osv.).

Stedet ejes af Greve kommune. Passagerer kan benytte Tangentstien for at komme til Hundige Station. Tangentstien går uden barrierer, 300 meter fra stoppestedet til Hundige Station. Det er længere gåafstand, end der er i dag, men vurderes acceptabelt. Buspassagerer med Waves som destination, vil få en kortere gåafstand.

For passagerer der skal videre til tog og hvor gåafstanden er en hindring, kan der henvises til skift på Greve Station, hvor alle busser også stopper, på nær 400S hvor tog/bus skift kan foregå på Ishøj Station.

De busser, der skal holde pause, kan blive på pladsen, så man undgår merudgifter til en pauseplads. Generelt forventes der lave eller ingen merudgifter for busdriften ved at vælge denne placering, dog kendes det endelige resultat først, når busserne er i drift.

Stoppestedet for linje 400S og 600S "Waves, Hundige Centervej" vil ikke blive betjent under omlægningen. Stoppestedet har dagligt ca. 170 påstigere, som i perioden ville skulle benytte et stop før eller efter.

Lovgrundlag

Loven om offentlige vej

Økonomiske konsekvenser

Der er samlet afsat 15 mio. kr. til ombygningen af busterminalen fordelt med rådighedsbeløb på 4,0 mio. kr. i 2021 og 11,0 mio. kr. i 2022. Af de 15 mio. kr. er der afsat 2 mio. kr. til projektstyring i forhold til ledningsomlægninger, kontraktindgåelse samt bygherrerådgivning. Der er i forbindelse med budgetvedtagelsen for budget 2021 frigivet anlægsbevilling på 2 mio. kr..

Det forventes, at der ved næste fællesmøde til juni er et robust anlægsoverslag, som kan lægges til grund for fremrykning af de 11 mio. kr. i 2022 til 2021 samt frigivelse af de resterende 13 mio. kr. i anlægsbevilling.

Øvrige konsekvenser

Siden efteråret 2020 har Greve kommunen afholdt ledningsejermøder i samarbejde med Balders entreprenører og rådgiver samt de største ledningsejere i området for Strandby Høje. Ved så stor en omdisponering af arealet er det forventeligt at der vil være ledningsomlægninger. Balders byggeri og ombygningen af den nye busterminal er afhængig af, at ledningsejerne får omlagt deres ledninger og derfor er denne tidsplan også med et forbehold for netop dette.

Kommunikation

Administrationen arbejder på at oprette en hjemmeside til at informere offentligheden om planerne for den kommende ombygning af busterminalen og hele byudviklingsprojektet.

Tidsplan

- Uge 12 Vedtagelse af skitseprojekt for ny busterminal
- Uge 12 - 25 Udarbejdelse af udbudsprojekt, samt ledningsomlægninger
- Uge 25 Udbudsprojekt og økonomi fremlægges i Byrådet
- Uge 26 - 33 Udbudsperiode
- Uge 33 Kontraktindgåelse med entreprenør
- Uge 35 - 01 Anlægsperiode

Bilag

Bilag 1 Planskitse af Løsningsforslag A

Bilag 2 Planskitse af Løsningsforslag B

Bilag 3 Visualisering af Løsningsforslag A

Bilag 4 Visualisering af Løsningsforslag B

Bilag 5 - Hundige St. - midlertidig busholdeplads

Bilag 6 Projektbeskrivelse

Punkt 4: Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og en ny busterminal ved Hundige Station

21-001009

Beslutning

(C) stillede ændringsforslag.

Det Konservative Folkeparti kan godkende forslag til lokalplan sendes i offentlig høring, men vi er imod 6 etagers højde op til 25 meter. Derfor ønsker konservative en mindretals bemærkning med i høringsmaterialet om, at konservative er imod 6 etager i op til 25 meter i højden. Det adskiller sig væsentligt fra det eksisterende plangrundlag, hvor den maksimale bygningshøjde i den eksisterende lokalplan er på 15 meter. Den omkringliggende bebyggelse består hovedsageligt af etagebyggeri i 2-6 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter. Det Konservative Folkeparti ønsker op til 4 etager med max højde op til 17,5 meter for Strandby Høje byggeriet.

For stemte: (C)

Imod stemte: (V), (O), Rigge Nørmark (UP) og (A)

(Ø) undlod at tage stilling.

Forslaget faldt.

(Ø) stillede ændringsforslag.

Enhedslisten kommer med ændringsforslag på, at forlænge høringssvar til 12 uger og der bliver udarbejdet generapport.

For stemte: (Ø)

Imod stemte: (V), (O) og Rigge Nørmark (UP)

(A) og (C) undlod at tage stilling.

Forslaget faldt.

Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning godkendes.

(Ø) og (C) stemte imod.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Byrådet besluttede 27. april 2020 at sende Hundige Strandby (tidligere kaldet Hundige Øst) i udbud. I august 2020 blev der valgt en byder for arealet ved Hundige Station. Den valgte byder vil opføre etagebebyggelse med ca. 284 boliger i varierende størrelser. Dette kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 forelægges udvalgt og Byråd i en særskilt sag. Lokalplan nr. 11.55 forelægges med henblik på, at forslaget godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller,

- 1. at forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station inkl. miljøvurdering (jf. bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.*
- 2. at forslag til Udbygningsaftale (bilag 3) til en fodgængerovergang over Hundige Stationsvej godkendes og sendes med lokalplanen i otte ugers offentlig høring.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte 27. april 2020 udbudsvilkårene for salg af arealer i Hundige Strandby, deriblandt arealet ved Hundige Station som Lokalplan nr. 11.55 omhandler.

Byrådet besluttede den 5. oktober 2020 valg af byder i forbindelse med et salg af kommunale arealer. Ved Hundige Station (tidligere Delområde A) ønskes mulighed for at opføre en etagebebyggelse med ca. 284 boliger samt at placere den eksisterende busholdeplads på en del af det samlede areal. Byggeriet kræver en ny lokalplan, da området i de eksisterende lokalplaner er udlagt til "Blandet bolig og erhverv, Centerformål og Boligformål", hvor der ikke er tilstrækkelig med byggemuligheder.

Administrationen har udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 (se særskilt sag) der muliggør, at Lokalplan nr. 11.55 kan ændre områdets anvendelse til "Boligformål" med mulighed for etageboliger og "Tekniske anlæg og trafikkanlæg" såsom busterminal med mulighed for at etablere maksimum 350 m² detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-togstation.

Gældende plangrundlag

Området (matrikel nr. 7000aa, Hundige By, Kildebrønde og en del af matrikel nr. 7000æ, Hundige By, Kildebrønde) er i dag omfattet af tre lokalplaner. Lokalplan nr. 11.02 for del af Hundige Center fra 1981, Lokalplan nr. 11.29 for boligbebyggelsen Søjlegården i Hundige fra 1992 og Lokalplan 11.40 for Hundige Storcenter, Center 2, 3 og randbebyggelse fra 2005. Se lokalplanernes afgrænsninger på Bilag 1 Kort med eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 11.02 gælder for en del af Waves og parkeringsarealerne omkring varmecentralen samt arealet under gangbroen fra stationen til Portalen samt Hundige Station. For lokalplanen gælder maksimalt 880 etagemeter inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning. Derudover er der ingen bestemmelser for delområdet.

Lokalplan nr. 11.29 gælder for det meste af arealet nord for gangbroen samt boligbebyggelsen Søjlegården. For lokalplanen gælder en bebyggelsesprocent på 35 for området som hele og et etageantal på maksimum 3.

Lokalplan nr. 11.40 gælder for en del af Waves, Hundige Centervej og arealet syd for gangbroen. Lokalplanen udlægger ikke areal til bebyggelse inden for delområdet, hvor Lokalplan nr. 11.55 har sin afgrænsning.

De tre lokalplaner ophæves alle for det område, hvor forslag til Lokalplan nr. 11.55 bliver gældende.

Afgrænsning af det nye lokalplanområde

Lokalplanområdet har et areal på ca. 17.500 m² og er afgrænset af Hundige Stationsvej mod vest og Hundige Station og banegrav mod øst. Mod syd grænser arealet op imod Hundige Centervej og en rundkørsel. Grunden mod nord er bebygget med etageboliger.

I forbindelse med den nye busterminal er det muligt, at lokalplanafgrænsningen og ligeledes kommuneplanrammen skal udvides, alt efter hvilket forslag der bliver valgt til videre bearbejdning (jf. særskilt sag om ny busterminal), så de to afgrænsninger stemmer overens med projektområdet. Planerne vil blive tilpasset beslutningen i parallel sag om busterminalens nærmere indretning, inden de sendes i høring.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

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

Lokalplansforslaget sikrer bl.a.:

- Mulighed for opførelse af etageboliger som en vinklet bebyggelse med varierende antal etager (5-6 etager) i henhold til krav i udbud. Der stilles krav til materialevalg ligeledes på baggrund af krav i udbuddet, så facader overvejende udføres i teglsten med tekstur i changerende lyse jordfarver. Byggeriet opføres med altaner primært mod øst, der bryder facaden op.
- Mulighed for maksimalt at bygge op til 6 etager samt underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende i en maksimal bygningshøjde på 25 meter målt fra kote 5,5 meter. Eksisterende bygninger med Portalens midterbue har en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter.
- Parkeringsnormen for etageboliger/serviceerhverv er 1 parkeringsplads per 100 m² etagearealareal. Desuden skal 1 parkeringsplads pr. 20 parkeringspladser som minimum indrettes til handicapparkering. Da parkeringspladserne i lokalplanen er ulige fordelt på delområde A og C (jf. kortbilag 2 i lokalplanen) er der i lokalplanen beskrevet, at kommunalbestyrelsen kan forlange, at etableringen af og brugsretten til parkeringspladser sikres ved tinglysning af servitut.
- Krav til udformning af boligbebyggelsens fælles friarealer.
- Krav til belysning og udformning af busterminal og det tilhørende byrum med fokus på tryghed.
- Parkeringskravet til busterminalen er minimum 4 busholdepladser samt minimum 2 parkeringspladser til busser, der ikke er i drift. Derudover skal der anlægges minimum 6 parkeringspladser til korttidsparkering, hvoraf 1 er til handicapparkering samt 2 parkeringspladser til taxi.
- God adgang til og fra og igennem området (boligerne og busterminalen), både for passagerer, cyklister og andre forbipasserende.
- I forbindelse med lokalplanprocessen har bygherre ønsket en udbygningsaftale om at anlægge et fodgængerfelt, der krydser Hundige Stationsvej og dermed forbinder de kommende boliger i terræn til Waves, Portalen og resten af området vest for Hundige Stationsvej. Se nærmere i bilag 3, 3.2 og 3.3

Som det kan ses af lokalplanens Kortbilag 2 (jf. bilag 2), ligger byggefeltene centreret i lokalplanområdet med nogenlunde samme afstand til Hundige Stationsvej og stationen med baneterrænet. De nærmeste eksisterende boliger ligger ca. 100 meter væk fra den kommende bebyggelse.

Mod nord er der en afstand på ca. 130 meter til Søjlegården. Mod øst, vest og syd er der en afstand på ca. 100 meter over til det tætteste eksisterende boligbyggeri. Det tætteste boligbyggeri ligger i Gersagerparken. Byggeriet i Gersagerparken har sine facader i en sydøstlig retning parallelt med lokalplanområdet, så administrationen vurderer ikke, at det vil give indbliksgener for begge bebyggelser. Derudover vurderes det også, at afstanden på ca. 100 meter er relativ stor i forhold til netop indbliksgener.

Den mulige fremtidige bebyggelse adskiller sig væsentligt i bygningshøjden med maksimalt 6 etager og en maksimal bygningshøjde på 25 meter fra det eksisterende plangrundlag, da den maksimale bygningshøjde i den eksisterende lokalplan er på 15 meter. Den omkringliggende bebyggelse består hovedsageligt af etagebyggeri i 2-6 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter.

Miljøvurdering

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

På grundlag af miljøvurderingerne vurderes det samlet set, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 og Lokalplan nr. 11.55 vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet for emnet 'Landskab - visuelle forhold i nærzonen'. For de øvrige miljøpåvirkninger (Befolkning og menneskers sundhed og Klima), der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er mindre, uvæsentlige eller ikke tilstede.

Under punkt 1.2.2 'Landskab (Visuelle forhold)' i Miljørapporten beskrives projektets påvirkninger, som at byggeriet med sine maksimum 25 meter i nærområdet (nærzonen) vil have en stor visuel påvirkning på grund af den væsentlige øgede højde i forhold til de 15 meter der i dag gives mulighed for i kommuneplanen. Konklusionen i rapporten er, at selvom boligbebyggelsen har en stor visuel påvirkning på nærområdet, så betragtes det kun som en moderat vedvarende påvirkning, idet bebyggelsen bliver opført i et tæt bebygget område. Derimod forventes der ingen visuel påvirkning på fjernzonen (de kystnære dele af byzonen).

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, som skal bidrage til, at byggeriet visuelt tilpasses det eksisterende tæt bebyggede bymiljø, med sine forholdsvis høje bygninger og store bygningsvolumener der rummer boliger, erhverv og service, som forventet på en central stationsnær bebyggelse.

På baggrund af at lokalplanen har indarbejdet tiltag til at minimere miljøpåvirkningerne såsom bestemmelser om bygningshøjde og krav til skrånende tagflader, vil der ikke skulle iværksættes overvågning af projektet.

Planstrategi 2019

Lokalplanforslagets formål med at muliggøre opførelse af boligbyggeri med varierende boligstørrelser understøtter pejlemærket "En by til det gode liv - hele livet" i Planstrategi 2019, hvor Greve Kommune frem mod 2030 har fokus på at imødekomme det stigende behov for mindre boliger til den forventede større gruppe af ældre mennesker, der vil sælge deres parcelhus og flytte ind i noget mindre inden for kommunen. Samtidig har planstrategien også følgende pejlemærke "Den blandede, trygge by med plads til forskellighed", som bliver fulgt op i lokalplanen med krav om tryghedsskabende foranstaltninger i forbindelse med brugen af busterminal såsom krav om belysning og et gennemskueligt design af arealet. Dette gælder også i mødet mellem boligbebyggelse og det offentlige rum, hvor der er indarbejdet krav om en adskillelse i form af et niveauspring, samtidig med at der er krav om belysning og til beplantning inde på selve friarealet til boligerne.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget muliggør etageboliger og busterminal på grunden og dermed et salg af Greve Kommunes arealer, hvis det bliver endeligt vedtaget.

Kommunikation

Der etableres en hjemmeside, hvor interesserede kan følge med i byudviklingen af Hundige Strandby.

Høringen af forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside samt i Sydkysten Weekendavis. Lokalplanforslaget skal efter Byrådets godkendelse i otte ugers offentlig høring.

Lokalplanen gælder for et mindre geografisk område, hvor det muliggøres at opføre ny bebyggelse med tilhørende parkering og fælles friareal samt en ny busterminal med tilhørende byrum. Det vurderes, at lokalplanen kan have offentlighedens interesse.

På baggrund af ovenstående er det administrationens vurdering, at en høringsperiode på otte uger vil være passende til, at borgere mv. kan nå at sætte sig ind i lokalplanforslaget med tilhørende miljørapport og udbygningsaftale og fremkomme med deres synspunkter.

Tidsplan

- Godkendelse af forslag til Lokalplan nr. 11.55 på Byrådets møde 22. marts 2021.
- Offentlig høring af forslag til Lokalplan nr. 11.54 gennemføres ultimo marts 2021 til medio maj 2021 sammen med forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1.
- Politisk behandling af endeligt Lokalplan nr. 11.55 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i juni 2021.
- Offentliggørelse af endelig Lokalplan nr. 11.55 forventes ultimo juni 2021 sammen med Kommuneplantillæg nr. 6.1.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan

Bilag

Bilag 1_Kort med eksisterende lokalplaner_

Bilag 2_Forslag til Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved hundige Station

Bilag 3_Udkast til udbygningsaftale - Strandby Høje

Bilag 3.2_Tegning til udbygningsaftalen for Strandby Høje i Hundige

Bilag 3.3_Beskrivelse til udbygningsaftalen for Strandby Høje i Hundige

Punkt 5: Forslag til Tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 - Strandby Høje

21-001063

Beslutning

(C) stillede ændringsforslag

Det Konservative Folkeparti kan godkende forslag til lokalplan sendes i offentlig høring, men vi er imod 6 etagers højde op til 25 meter. Derfor ønsker konservative en mindretals bemærkning med i høringsmaterialet om, at konservative er imod 6 etager i op til 25 meter i højden. Det adskiller sig væsentligt fra det eksisterende plangrundlag, hvor den maksimale bygningshøjde i den eksisterende lokalplan er på 15 meter. Den omkringliggende bebyggelse består hovedsageligt af etagebyggeri i 2-6 etager med en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter. Det Konservative Folkeparti ønsker op til 4 etager med max højde op til 17,5 meter for Strandby Høje byggeriet.

For stemte: (C)

Imod stemte: (V), (O), Rigge Nørmark (UP) og (A)

(Ø) undlod at tage stilling.

Forslaget faldt.

(Ø) stillede ændringsforslag.

Enhedslisten kommer med ændringsforslag på, at forlænge høringssvar til 12 uger og der bliver udarbejdet generapport

For stemte: (Ø)

Imod stemte: (V), (O) og Rigge Nørmark (UP)

(A) og (C) undlod at tage stilling.

Forslaget faldt.

Økonomiudvalget anbefaler overfor Byrådet at Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning godkendes

(Ø) og (C) stemte imod.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Greve Kommune har gennemført en forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 for hele Hundige Øst (nu navngivet Hundige Strandby). Det er sket i perioden fra 14.oktober til 11. november 2020. Forhøring på Kommuneplantillæg nr. 6 er gennemført, da Byrådets ønskede byudvikling af Hundige Strandby kræver større ændringer af de aktuelle rammer i den gældende kommuneplan. Forhøring efterfølges af det egentlige kommuneplantillæg til rammerne.

Kommuneplantillæg til Hundige Strandby deles op i 3 områder. Nærværende Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje (tidligere Delområde A), og om nogle måneder fremlægges Kommuneplantillæg nr. 6.2 (tidligere Delområde BC) for Strandby Have og Kommuneplantillæg nr. 6.3 (tidligere Delområde D) for Strandby Huse.

Kommuneplantillæg nr. 6.1 forelægges udvalg og Byråd med henblik på, at forslaget godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje (jf. bilag 2) godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring

Sagsbeskrivelse

Greve Kommune har gennemført udbud af arealer i "Hundige Strandby" i løbet af sommeren 2020. I byrådsbeslutning af 27. april 2020, om udbud af Hundige Strandby, var der angivet tidsplan for myndighedsbehandling, herunder forhøring af Kommuneplantillæg i oktober/november 2020 i 4 uger.

En forhøring er, jf. planloven, en ekstra høring for at indkalde forslag og idéer til en større ændring af kommuneplanen. Forhøring går forud for den egentlige høring af de konkrete ændringer af kommuneplanen i kommuneplantillægget.

Forhøring af kommuneplanændring for Hundige Strandby (Kommuneplantillæg nr. 6)

I forslagsperioden er der indkommet 3 forslag rettidigt og 1 forslag efter udløb af fristen.

Hovedindholdet i de rettidigt indsendte forslag er følgende:

- Arealer ønskes anvendt til boliger for seniorer og ældre, dels som et "Bovieran-byggeri", dels for at understøtte en større mobilitet i parcelhusområderne i Greve. Boviran-byggeri er bofællesskab for seniorer bygget op omkring et glasoverdækket fællesareal.
- Bekymring for reduceret parkeringsnorm for biler samt flytning af pendlerparkeringen over på taget af Waves. De ellers gode kollektive trafikforbindelser på Hundige Station vil ikke blive tilstrækkeligt tilgængelige, herunder for seniorer og ældre. Desuden ønskes norm for cykelparkering, der også dækker den kollektive trafik ved Hundige Station.

Alle 4 indkomne forslag findes i deres fulde ordlyd i bilag 1 sammen med en kommentering af de 3 rettidigt indkomne forslag. Forslagene kan helt eller delvist imødekommes. Der bliver mulighed for boliger til seniorer og i øvrigt alle aldre af borgere, dog ikke omkring et fælles glasoverdækket areal. Parkeringsnormen er søgt reduceret, da boligerne kommer til at være placeret tæt op ad gode kollektive trafikforbindelser. Dermed kan udearealer i højere grad udnyttes til friarealer. Cykelparkeringsnorm bliver en del af lokalplanen, og cykelparkering til stationen tænkes ind i selve projektet for busterminalen.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje.

Med denne kommuneplanændring for Strandby Høje, Kommuneplantillæg nr. 6.1 (se bilag 2), bliver der mulighed for at opføre et boligbyggeri med varierede lejlighedsstørrelser for alle aldre. Tæt på kollektiv trafik, indkøbsmuligheder og grønne områder i Hundige Parken og strandområderne langs Køge Bugt. Pendlerparkering flyttes til taget af Waves, dvs. bibeholdes i nærheden af stationen kun med lidt længere afstand til station. Busterminalfunktionen opretholdes internt på arealet, men centrerer i området med kort adgang til S-tog perroner og cykelparkering.

I forbindelse med den nye busterminal er det muligt, at lokalplanafrænsningen og ligeledes kommuneplanrammen skal udvides, alt efter hvilket forslag der bliver valgt til videre bearbejdning (jf. særskilt sag om ny busterminal), så de to afgrænsninger stemmer overens med projektområdet. Planerne vil blive tilpasset beslutningen i parallel sag om busterminalens nærmere indretning inden de sendes i høring.

Kommuneplantillægget indeholder konkret udlæg af området til etageboliger og trafikterminal, med mulighed for detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-tog station, herunder chaufførlokaler, cykelværksted, kiosk, cafe etc. på tilsammen 350 m². Der bliver en bebyggelsesprocent på 150 for området som helhed, mulighed for byggeri i 6 etager og med underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende. Byggeriet må højst være 25 m højt. Desuden er der en parkeringsnorm for biler på 1 pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m².

Det skal bemærkes, at afgrænsningen af rammeområdet i forhøring til Kommuneplantillæg nr. 6, for så vidt angår Delområde A, svarer til det udbudte areal. I Kommuneplantillæg nr. 6.1 er afgrænsningen af rammeområdet udvidet lidt, da der er ønske om at tilkøbe yderligere areal til det udbudte område og der er medtaget yderligere kommunale arealer i tilknytning til området.

Miljøvurderingen er udført samlet af både Kommuneplantillæg nr. 6.1 og Lokalplan 11.55. Miljøvurdering er vedlagt sagen om forslag til Lokalplan 11.55, som forelægges parallelt med denne sag.

Lovgrundlag

En forhøring af et kommuneplantillæg er nødvendig jf. Planlovens § 23c, når der skal planlægges for ændringer, som ikke har været nævnt i en Planstrategi. En forhøring efterfølges af et forslag til kommuneplantillæg, som kan udsendes i høring samtidig med forslag til lokalplaner.

Økonomiske konsekvenser

I udbudssagen er der redegjort for de økonomiske forhold ved udbud af arealerne og herunder afledte økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje vil blive udsendt i høring i 8 uger parallelt med Lokalplan for Strandby Høje samt den fælles Miljøvurdering.

Tidsplan

- Offentlig høring af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 gennemføres ultimo marts 2021 til medio maj 2021 sammen med forslag til Lokalplan 11.55 for Hundige Høje.
- Politisk behandling af det endelige Kommuneplantillæg nr. 6.1 forventes at ske på Plan og Udviklingsudvalg, Økonomiudvalg og Byrådets møde i juni 2021.
- Offentliggørelse af det endelige kommuneplantillæg nr. 6.1 forventes ultimo juni 2021 sammen med Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje.
- Derefter er der en klageperiode på fire uger fra den offentlige bekendtgørelse af Kommuneplantillæg og Lokalplan.

Bilag

Bilag 1, Høringsskema til Forhøring på Kommuneplantillæg nr.6.

Bilag 2, Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 (18.02.2021)

Punkt 6: Lukket: Strandby Høje tillæg til købsaftale

21-002304

Punkt 7: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Økonomiudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.