

REFERAT Plan- og Klimaudvalget 2026-2029 d. 09-03-2026

Mødedato	Mandag d. 09. marts 2026 kl. 16:00
Mødested	Biblioteket
Mødedeltagere	Michael Rask, Simon Østergaard, Morten Kryger Vestergaard, John T. Olsen, Brigitte Klintskov Jerkel

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan nr. 12.56, Erhverv, Det Indeklemte Areal Syd, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4, Forsl	4
Underskriftsark.....	8

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget

Resume

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Lokalplan nr. 12.56, Erhverv, Det indeklemte Areal Syd, Greve og Kommuneplantillæg nr. 4, Forslag

26-001900

Beslutning

1.-3. anbefales.

Udvalget takker for høringssvaret fra Bystrategisk Råd.

Fremstilling

Sagsprocedure

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

Resume

Forslag til Lokalplan nr. 12.56 giver mulighed for opførelse af erhverv med stort transportbehov. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 ophæver retningslinjen i kommuneplanen om konsekvenszone om RC Centret. Der medfølger en miljøvurdering til lokalplanforslaget. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljøvurdering forelægges med henblik på godkendelse til otte ugers offentlig høring. De vedtagne planer medfører, at området kan udvikles til erhverv samt, at Greve Kommune kan indgå en endelig handel af de kommunale arealer i Det indeklemte areal.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- 1. at forslag til Lokalplan nr. 12.56 – Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve (jf. bilag 1) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring,*
- 2. at miljøvurderingen (jf. bilag 2) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring sammen med forslag til lokalplanen, og*
- 3. at forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 - Ophævelse af konsekvenszone om RC Centret med tilhørende miljøscreeningsafgørelse (jf. bilag 3 og 4) godkendes og sendes i otte ugers offentlig høring sammen med forslag til lokalplanen.*

Sagsbeskrivelse

Byrådet godkendte den 13. marts 2024 (pkt. 21) Helhedsplan for erhvervsudvikling i 'Det indeklemte areal'. Helhedsplanens principper omfatter:

- Lokaliseringsmulighed for både små og store virksomheder, herunder virksomheder med store bygningsvolumener,
- En robust og sikker trafikafvikling, hvor bløde trafikanter (f.eks. cyklister) holdes adskilt fra tung trafik,
- Bevaring og styrkelse af naturværdier og grønne kvaliteter,
- Bæredygtig regnvandshåndtering, bl.a. integreret i de grønne kiler

Plan- og Tryghedsudvalget igangsatte 10. juni 2024 (pkt. 8) lokalplanlægning af Det indeklemte areal.

Byrådet godkendte den 25. juni 2025 (pkt. 4) *VGP Park Denmark 3 ApS* (VGP) som køber af de kommunale arealer i Det indeklemte areal. Da VGP allerede havde fuldmagt på planlægning af de tilstødende arealer i Det indeklemte areal, herunder Greve Spildevand A/S areal, blev det aftalt med VGP at lave én sammenhængende lokalplan for arealet syd for Olsbækken.

I sagen om igangsættelse af lokalplanarbejdet samt i udbudsmaterialet af de kommunale grunde i Det indeklemte areal, har det fremgået, at helhedsplanens principper skal følges i lokalplanlægningen.

Yderligere behandlede Byrådet den 19. marts 2025 (pkt. 32) en sag om principbeslutning om vejbetjening i Det indeklemte areal, hvor en gennemgående vej som princip for vejbetjening blev godkendt.

Gældende plangrundlag

Lokalplanområdet er ca. 240.640 m² og er beliggende i byzone og udgøres af matr.nr. 11b, 11fp, 11ho og 14gb samt 7000da, Greve By, Greve.

Området er i Fingerplan 2019 delvist udlagt til transport- og distributionserhverv samt ydre grøn kile. Fingerplanen giver mulighed for, at der kan etableres én vejforbindelse gennem grøn kile, forudsat at øvrige statslige arealinteresser (dvs. hensynet til ydre grøn kile) afvejes i forbindelse med planlægningen. Lokalplanforslaget vurderes i overensstemmelse med fingerplanen.

Området er omfattet af kommuneplanrammerne 2E7, 2E8 og 2R11. 2R11 er den nordligste afgrænsning af projektområdet, som er udlagt til rekreative arealer (grøn kile) med specifik anvendelse til beplantning, jf. fingerplanen. 2E7 udlægger området til erhverv i form af transport- og distributionserhverv jf. fingerplanen. 2E8, der udgør den sydligste del af projektområdet, er i kommuneplanen udlagt til generelle erhvervsformål dvs. en bred vifte af erhvervsaktiviteter med virksomheder i miljøklasse 3-5. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområder.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 7.9, der udlægger en konsekvenszone om RC Centeret (klub for radiostyrede modelbiler, -fly og droner), der skal sikre at fremtidigt byggeri ikke medfører begrænsninger for centrets nuværende flyveområde. Denne konsekvenszone omfatter dele af lokalplanområdet og er ikke i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvorfor denne ophæves med et kommuneplantillæg (jf. bilag 2).

Yderligere er området i dag omfattet af Lokalplan nr. 14.21 for slambehandlingsanlæg ved Tværhøjgård, der med lokalplanen aflyses i sin helhed, samt Lokalplan nr. 14.23 for Radio Control-Center ved Tværhøjgård, som aflyses for den del, der er sammenfaldende med lokalplanforslaget.

Væsentlige forhold i lokalplanforslaget

Administrationen har nedenfor fremhævet nogle af de væsentligste forhold, som lokalplanforslaget regulerer. Lokalplansforslaget sikrer bl.a.:

- Anvendelse i overensstemmelse med helhedsplanen, hvor der udlægges et delområde til rekreativ anvendelse (grøn kile) langs Olsbækken. Mod Olsbækken og grøn kile udlægges et delområde til transport- og distributionserhverv, mens den sydlige del udlægges til generelt erhverv. Erhvervet må ikke genere persontrafik i et omfang, som kan reducere fremkommeligheden for tung transport eller medføre problemer for trafiksikkerheden i området.
- En maksimal bebyggelsesprocent på 50 for det samlede område for at sikre plads til helhedsplanens grønne tiltag.
- Den sydlige etape af den gennemgående vej, hvor bløde trafikanter (f.eks. cyklister) holdes adskilt fra tung trafik i en gennemgående sti i eget tracé, der tilkobles eksisterende sti langs Olsbækken med niveaufri krydsning mellem vej og sti. De nævnte tiltag er med fokus på trafiksikkerhed i overensstemmelse med helhedsplanen.
- Grøn, rekreativ kile langs Olsbækken med en kombination af eksisterende og ny beplantning i flere lag og med et generelt lavt plejeniveau.
- Beplantningsbælte på 15 meter i lokalplanområdets kanter, som mod København-Ringsted banen og Olsbækken er tæt, mens det mod Køge Bugt motorvejen er opbudt i overensstemmelse med helhedsplanen.
- Udlæg af et areal til potentiel erstatningsnatur i tilknytning til grøn kile for en eksisterende §3 beskyttet sø i den sydlige del af arealet.
- Regnvandshåndtering i form bl.a. regnvandsbassin i grøn kile, grøfter langs facaden mod Køge Bugt motorvejen til håndtering og nedsivning af tagvand, samt krav til anlæg af regnvandsbede i direkte tilknytning til hver bygning i overensstemmelse med helhedsplanen.
- Tiltag mod øget støjpåvirkning i form af refleksion af støj fra Køge Bugt motorvejen til boligområdet Dønnergaards Allé og Hedelyskolen.
- Nedtrapning af højder mod det åbne land, hvor den maksimale bygningshøjde i de sydlige byggefelter er 18 meter, mens den i de nordlige er 15 meter i overensstemmelse med helhedsplanen.
- Integrering og indpasning af tekniske anlæg på tagflader, hvor tekniske anlæg indpasses bygningens materialitet og farve, mens skorstenene skal fremstå i neutrale, afdæmpede farver af hensyn til landskabet.
- Facadevariation i form af materiale og/eller farveskift for bygningernes facader. Desuden stilles krav til detaljeringen af indgangspartier med blandt andet tydeligt skift i materialitet og farve i overensstemmelser med helhedsplanen.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er miljøvurderingspligtig jf. *Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter*, da planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægsarbejder i byzone samt anlæg af vandveje og opstuvning af vand.

Af afgrænsningsnotatet fremgår det, at de væsentlige miljøfaktorer, som miljøvurderingen vil belyse, er følgende:

Natur (bilag IV-arter, flora og fauna samt § 3-beskyttede naturområder), da:

- Planforslaget indeholder et byggefelt hen over den eksisterende §3 sø i den sydlige del af planområdet.
- Lokalplanens realisering medfører afledning af regnvand og skybrudsvand til §3 vandløb/vandområder.
- Der er registreret forekomster af flagermus både 1,2 km fra planområdets nordligste ende og ca. 500 meter nordøst for planområdet.

Klima, vand & jord (klimapåvirkning, påvirkning af overfladevand og grundvand samt risiko for jordforurening), da:

- Planområdets realisering omfatter byggeri, anlæg samt drift og transport, der medfører udledning af drivhusgasser/CO₂.
- Det kan ikke udelukkes, at udledningen af overfladevand fra lokalplanområdet kan påvirke de målsatte vandområder Olsbækken og Køge Bugt.
- Lokalplanen muliggør håndtering og oplag af materialer, som kan være skadelige for grundvandet.
- Der er konstateret kæmpebjørneklo i lokalplanområdet, som kan spredes ud over et større areal, hvis ikke der tages forholdsregler ifm. lokalplanens realisering.

Sunde bo- og bymiljøer (påvirkning af trafikmønstre og trafiksikkerhed), da:

- Udviklingen af hele Det indeklemte areal forventes at medføre en række kapacitetsmæssige problematikker på det omkringliggende vejnet.
- Lokalplanens realisering vurderes at kunne have en negativ påvirkning af trafiksikkerhed i området.

Samlet set er det vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet for de miljøfaktorer, som er behandlet i miljøvurderingen (jf. bilag 3), såfremt miljøvurderingens forslag angående afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag følges. Vurderingen baseres desuden på lokalplanens bestemmelser, som bl.a. omfatter regnvandshåndtering, beplantningsprincipper samt adskillelse af tung og blød trafik.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Økonomiske konsekvenser

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 i forbindelse med at lokalplanens vedtagelse forelægge en bevillingssag om salget af de kommunale ejendomme.

Høring

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg skal sendes i minimum otte ugers offentlig høring. Miljøvurderingen følger som udgangspunkt den høring miljøvurderingen er tilknyttet, hvilket i denne sag indbefatter lokalplanen.

Bystrategisk Råd

Administrationen har inddraget Bystrategisk Råd på et dialogmøde den 5. februar 2026, hvorefter rådet har haft mulighed for at kommentere på principperne i lokalplanforslaget. På tidspunktet for inddragelsen var løsningen til sikring mod øget støjpåvirkning ikke endeligt fastsat. Dette bærer anbefalingerne fra rådet præg af. Rådets bemærkninger er vedlagt jf. bilag 4.

Kommunikation

Høringen af lokalplanforslaget offentliggøres på Greve Kommunes hjemmeside og annonceres i Sydvestkysten.

Tidsplan

Uge 13-20: Offentlig høring af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg samt miljøvurdering.

22. juni 2026: Forventelig endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Bilag

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

Bilag 2. Miljøvurdering af forslag til Lokalplan nr. 12.56 for Erhvervsområde (B) i Det indeklemte areal, Greve

Bilag 3. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 - Ophævelse af konsekvenszone om RC-centret

Bilag 4. Miljøscreening af Kommuneplantillæg nr. 4 - Ophævelse af konsekvenszone om RC-centret

Bilag 5. Anbefalinger fra Bystrategisk Råd

Punkt 3: Underskriftsark

Fremstilling

Sagsprocedure

Plan- og Klimaudvalget.

Resume

Elektronisk underskriftsark.