

Kommuneplantillæg nr. 6.3

Greve Byråd har vedtaget ændring af Kommuneplan 2017 i Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse.

Byrådets intention for byudvikling i Hundige Strandby

Byrådet har besluttet, at der skal ske en byudvikling af "Hundige Strandby" arealerne, der ligger centralt i Hundige omkring Hundige Station. Området er tidligere kaldt Hundige Øst.

Det er Byrådets intention, at skabe boliger for alle aldre, og at der indtænkes trygge byrum for borgere og beboere i området. Der skal være muligheder for fællesskab i velbeliggende mødesteder i de fælles grønne områder og/eller byrum. Det er i tråd med "Planstrategi 2019", hvor det er målet:

- "at skabe rammerne for det gode liv - tæt på storbyen, tættere på naturen".

Byudviklingen i Hundige Strandby skal generelt ske med forskellige boligstørrelser for at efterkomme den store efterspørgsel på både mindre boliger og familieboliger i Greve Kommune. Boligerne bliver placeret tæt på kollektiv trafik med Hundige S-tog station og vigtige busforbindelse samt indkøbsmuligheder i Waves. Der bliver kort afstand til gode grønne arealer i Hundige Parken og Køge Bugt Strand.

Byudviklingen kræver større ændringer af Kommuneplan 2017. Der blev derfor udsendt og forhørt i efteråret 2020 på Kommuneplanændring nr. 6, for at indkalde forslag og idéer til den ændrede ændring i hele Hundige Strandby. Kommentarer omhandlede bl.a. ønsker om boliger til ældre, seniorer og som bofællesskab samt bekymring for nedsat parkeringsnorm.

Hele Hundige Strandby blev efter forhøringen delt op i 3 kommuneplantillæg. Det første kommuneplantillæg nr. 6.1 er for Strandby Høje (tidligere Delområde A). Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have (tidligere Delområder BC). Dette Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse (tidligere Delområde D). Se tidligere delområdenumre på Figur 1.

Delområde D's afgrænsning er i Kommuneplantillæg nr. 6.3 udvidet lidt mod nord.



Figur 1, oversigt over arealer i Forhøring til ændring af Kommuneplan 2017

Kommuneplantillæg nr. 6.3 - Strandby Huse.

Med Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse bliver der mulighed for etageboligområde sydøst for Hundige Station for enden af Frydenhøj Allé og op mod baneterrænet. Her er det hensigten at opføre ny etageboligbebyggelse. Det bliver et

boligbyggeri for alle aldre af borgere og i grønne omgivelser.

Parkeringsnormen for det nye rammeområde reduceres med 1/3, fordi der er tale om at bygge en meget kort afstand til station og busholdeplads og dermed er rigtigt godt betjent med kollektiv trafik.



Figur 2, Kommuneplantillæg nr. 6.3, Strandby Huse (Delområde D i Forhøring)

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

Området sydøst for Hundige S-tog station, som dette Kommuneplantillæg 6.3 omhandler, anvendes i dag til grønt areal og et mindre parkeringsareal.

Området, omfattende af Kommuneplantillæg nr. 6.3, er i Kommuneplan 2017 i dag udlagt til følgende:

Retningslinje for det stationsnære område

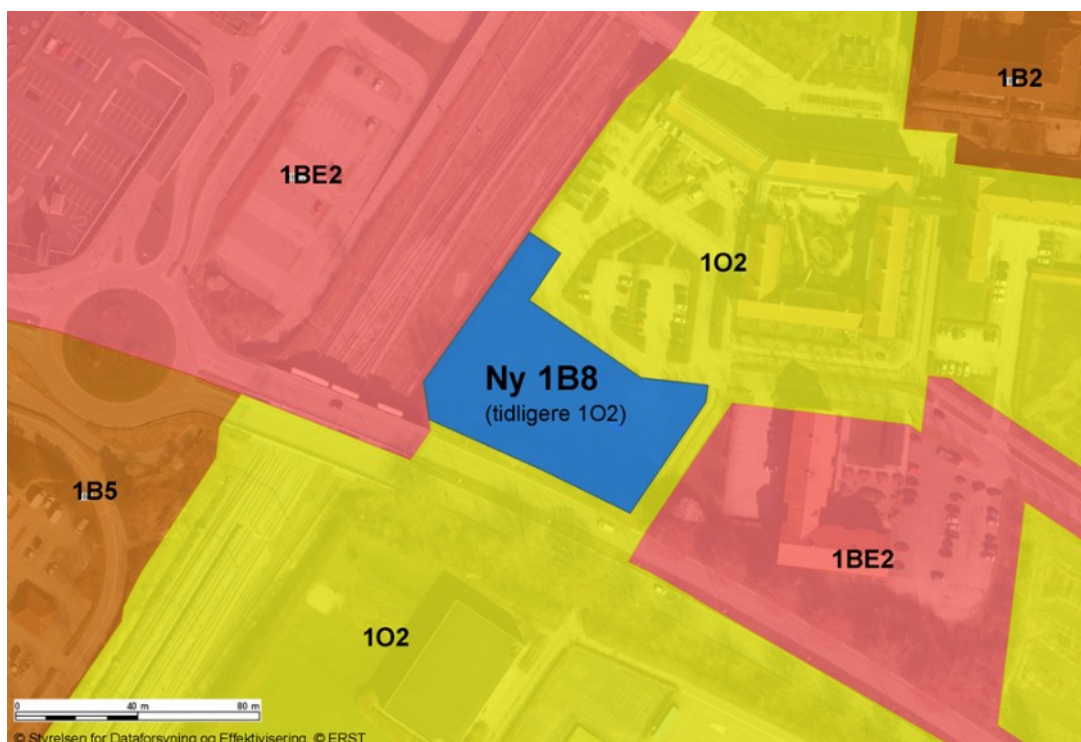
I retningslinje for det stationsnære område er der for parkering til boliger og parkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m².

102 - eksisterende ramme

Generel og specifik anvendelse til "Offentlige formål"

Bebyggelsesprocent på max. 90 % for den enkelte ejendom

Maksimalt 6 etager med bygningshøjde på op til 21 m.



Figur 3, Eksisterende ramme fra Kommuneplan 2017 og nyt rammeområde 1B8 angivet med blå farve.

Fremtidige rammebestemmelser

Det nye samlede rammeområde 1B8 får følgende rammebestemmelser:

Generel anvendelse til "Boligområde".

Specifik anvendelse til "Etageboliger".

Bebyggelsesprocent på maksimalt 90 % for hele området tilsammen.

Maksimalt 4 etager.

Maksimal højde på 20 m.

Parkeringsnormen er min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal.

Vurdering af miljø og natur

Miljøvurdering

Etableringen af nyt boligområde - Strandby Huse - forudsætter, udover ny lokalplan og kommuneplantillæg, at der udarbejdes og miljøvurderes af planerne i form af en miljørapport. Formålet med miljørapporten er at kontrollere de påvirkninger af miljøet, som en realisering af planforslagene vil medføre, jf. Miljøvurderingsloven. Formålet med miljørapporten er at kontrollere de påvirkninger af miljøet, som en realisering af planen vil medføre.

Kommunen har forinden foretaget en samlet miljøscreening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.3 til Kommuneplan 2017 og Lokalplanforslag nr. 11.57. Ved screeningen er en række miljøfaktorer behandlet: Biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og landskab. Herudfra er der udpeget særlige emner som det er vigtigt at miljøvurdere nærmere. Denne udpeging af emner har været i høring hos myndigheder.

På baggrund af screeninger og billederighedshøring er det konkluderet, at planforslagene skal miljøvurderes i forhold til følgende emner:

1. BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED (støj)
2. LANDSKABELIGE FORHOLD (visuelle forhold).

Det er vurderet, at disse emner har betydning som følge af planernes vedtagelse. Der er derfor udarbejdet en samlet miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 6.3 og Lokalplan 11.57. Se hele Miljørapporten, som er bilagt forslag til lokalplan 11.57. Det følgende er et resume af miljørapporten.

1. BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED (støj)

Støjundersøgelse viser udbredelsen af støj på de udendørs opholdsarealer indenfor kommuneplanrammen. Her belastes områderne nærmest Hundige Centervej af støj over de vejledende grænseværdier. Denne del af lokalplanområdet består hovedsageligt af en skrænt mod Hundige Centervej, som ikke inviterer til ophold. Støjudbredelsen er beregnet i 1,5 meters højde, som er svarende til udendørs ophold, og kan ses på Figur 6-3.



Figur 4, støjudbredelse

På baggrund af ovenstående indarbejdes bestemmelser i lokalplanforslaget, som sikrer, at det fremtidige byggeri skal overholde vejledende støjgrænser indenfor i bebyggelsen samt på opholdsarealer.

Det vurderes samlet set, at intensiteten af påvirkningen på menneskers sundhed er lav, da lokalplanforslaget stiller krav om, at vejledende støjgrænser skal overholdes. Konsekvensen for menneskers sundhed som følge af støj vurderes at være mindre.

2. LANDSKABELIGE FORHOLD (visuelle forhold).

De visualiserede standpunkter viser, at planforslagene medfører en visuel påvirkning af miljøet. Der vurderes at ske en visuel påvirkning på nærzonen, hvor byggeriet med sin højde og volumen vil tilføje mere bymiljø til det allerede eksisterende. Byggeriet vurderes i nærområdet at have en høj påvirkningsgrad og påvirkning vil være vedvarende. Derimod vurderinger der ikke at være en visuel påvirkning på fjernzonen (de kystnære dele af byzonen).



Figur 5, sæt fra Hundige Centervej.

Natura2000, Bilag IV-arter og § 3-områder

Ud over de 2 udpegede miljøvurderingsemner redegøres der her for Natura2000, bilag IV-arter og § 3 -områder jf. naturbeskyttelsesloven.

Natura2000

Der er i forbindelse med screeningen af miljørapporten foretaget og væsentlighedsvurdering i forhold til lokalitet til Natura 2000-områder. Det kan udelukkes, at planen har en væsentlig indflydelse på et Natura2000-område, hvorved der ikke er foretaget en konsekvensvurdering for at afgøre, om planen er skadeligt for områdets udpegningsgrundlag jævnfør habitatbekendtgørelsens § 6.

Bilag IV-arter og § 3-områder

Greve Kommune har ikke registreret bilag IV arter eller § 3-områder indenfor det aktuelle rammeområde. Greve Kommune vurderer derfor, at gennemførelsen af planen ikke vil indebære en beskadigelse eller ødelægge af bilag IV-arters yngle- eller raste områder eller beskadigelse eller ødelægge af § 3 områder.

Forløb for kommuneplantillæg

Proces

Hvad er et tillæg til kommuneplanen?

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning. Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres og forud for det skal udarbejdes og planstrategi. Men ønskes der gennemført en planændring i løbet af planperioden, er det nødvendigt at udarbejde og tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i samme med kommuneplanens rammebestemmelser. Skal der planlægges for væsentlige ændringer skal der også udarbejdes og forhøre til kommuneplantillægget, hvis det ikke har været med i den forudgående Planstrategi for Kommuneplanen.

Høringsperiode

Et kommuneplantillæg skal før endelig godkendelse offentliggøres som forslag i minimum 8 uger.

Endeligt kommuneplantillæg

Når den offentlig høring er ovre, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Klagemulighed over endeligt kommuneplantillæg

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet, jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse. Klagen skal oprettes via klageportalen og indsendes til kommunen. De nærmere regler for indgivelse af klage kan ses på: www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.

Vedtagelse

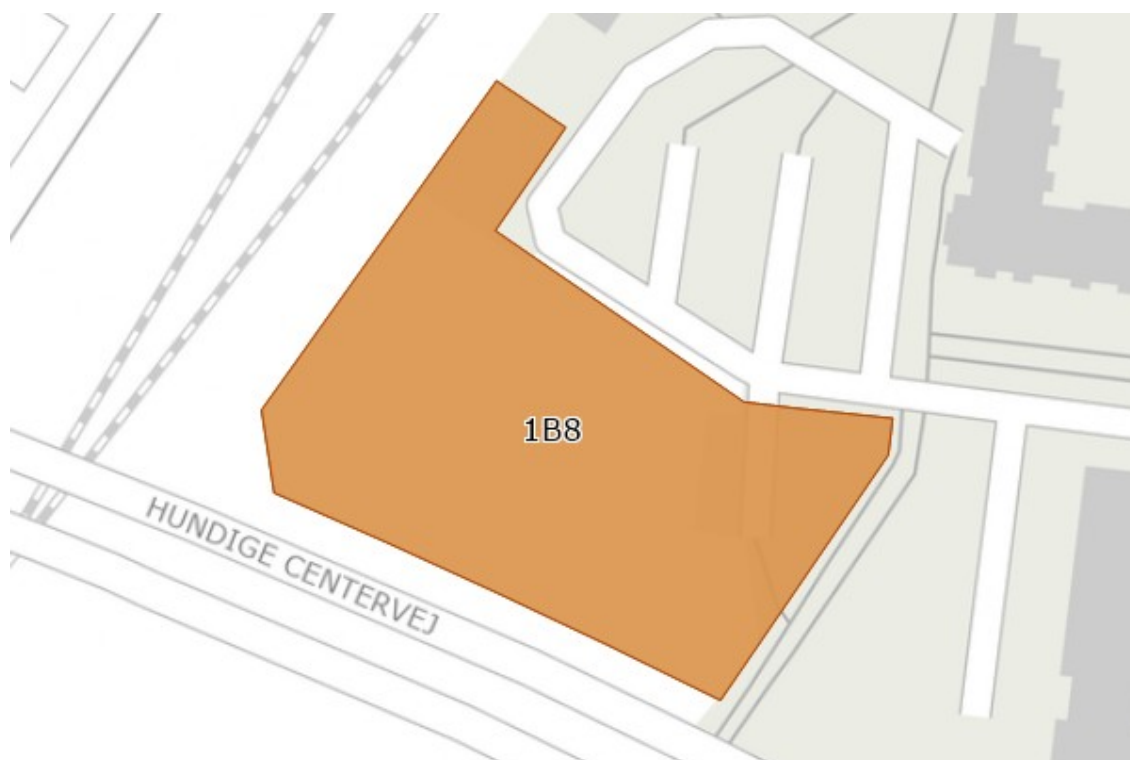
Kommuneplantillæg nr. 6.3 er vedtaget af Byrådet 20. september 2021. Planen træder i kraft 22. september 2021.

Indholdsfortegnelse

1B8 - Etageboligbebyggelse

8

1B8 - Etageboligbebyggelse



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af området som helhed

Maksimale antal etager er 4

Maksimal højde er 20 m

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af området som helhed

Maksimale antal etager er 4

Maksimal højde er 20 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Parkeringsnormen er min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal.