

Kommuneplantillæg nr. 6.1

Greve Byråd har 21. juni 2021 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje til Kommuneplan 2017.

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.

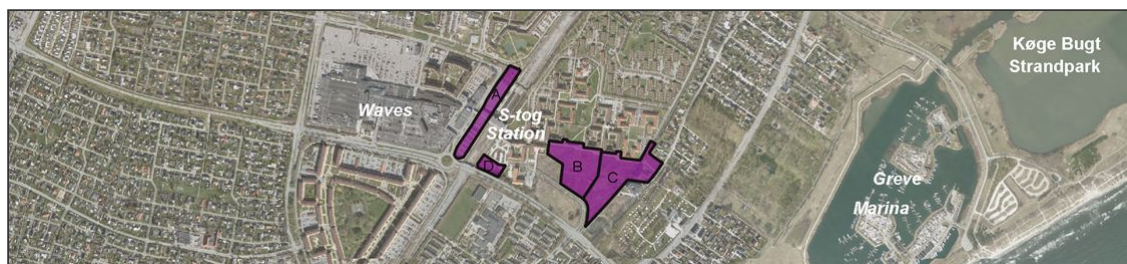
Det er Byrådets intention, at skabe boliger for alle aldre, og at der indtænkes trygge byrum for borgere og beboere i området. Der skal være muligheder for fællesskab i velbeliggende mødesteder i de fælles grønne områder og/eller byrum. Det er i tråd med "Planstrategi 2019", hvor det er målet:

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

Byudviklingen i Hundige Strandby skal generelt ske med varierede 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 en forhøring i efteråret 2020 på Kommuneplanændring nr. 6, for at indkalde forslag og idéer til den ønskede ændring i hele Hundige Strandby. Der indkom 3 kommentarer rettidigt. Kommentarerne omhandlede ønsker om boliger for ældre og seniorer, bofællesskab, bekymring for nedsat parkeringsnorm og flytningen af pendlerparkeringen.

Hele Hundige Strandby bliver efter forhøringen delt op i 3 kommuneplantillæg, hvor dette første kommuneplantillæg nr. 6.1 er for Strandby Høje, tidligere Delområde A. De øvrige områder delområder BC og D i forhøringen vil om nogle måneder blive fremlagt til høring i Kommuneplantillæg nr. 6.2 (Strandby Have og tidligere Delområde BC) og nr. 6.3 (Strandby Huse og tidligere Delområde D). Se tidligere delområdenr. på Figur 1. Delområde A's afgrænsning er i Kommuneplantillæg nr. 6.1 udvidet lidt ud til tilstødende vejarealer og i den nordvestlige del af området.



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

Kommuneplantillæg nr. 6.1 - Strandby Høje.

Byrådet har vedtaget Kommuneplantillæg nr. 6.1 for Strandby Høje - stationsområdet vest for Hundige Station. Her er det hensigten at opføre ny etageboligbebyggelse med varierede lejlighedsstørrelse overvejende med mindre lejligheder. Det bliver et højere og tættere byggeri, der vil markere Hundige bymidte og skabe liv og aktivitet i stationsområdet.

Busterminalen forbliver indenfor området, men flyttes til en mere central placering på arealet tæt på adgang til S-tog perroner og broforbindelse til pendlerparkering. Nuværende pendlerparkering flyttes over på taget af Waves i umiddelbar nærhed til gangbroen over Hundige Stationsvej. Cykelstiforbindelser opretholdes til og fra stationsområdet.

Parkeringsnormen for det nye rammeområde reduceres, fordi der er tale om byggeri der har meget kort afstand til station og busholdeplads og dermed er rigtigt godt betjent med kollektiv trafik. Det giver mere plads til at disponere byrummene mere optimalt i forhold til ophold og færdsel til fods og på cykel i området.



Figur 2, Kommuneplantillæg nr. 6.1, Strandby Høje.

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

På arealerne vest for Hundige S-tog station, som dette Kommuneplantillæg 6.1 omhandler, er der i dag busholdeplads, pendlerparkering, stationsparkering som korttidsparkering (kiss & ride), taxaholdeplads og cykelparkering samt gangbro, som forbindelse imellem

byområderne på begge sider af Hundige S-tog station.

Området, omfattet af Kommuneplantillæg nr. 6.1, er i dag udlagt til følgende:

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

1BE2 - eksisterende rammer

Blandet bolig og erhverv

Bebyggelsesprocent på max. 90 % for den enkelte ejendom

4 etager med bygningshøjde på op til 15 m

1B5 - eksisterende rammer

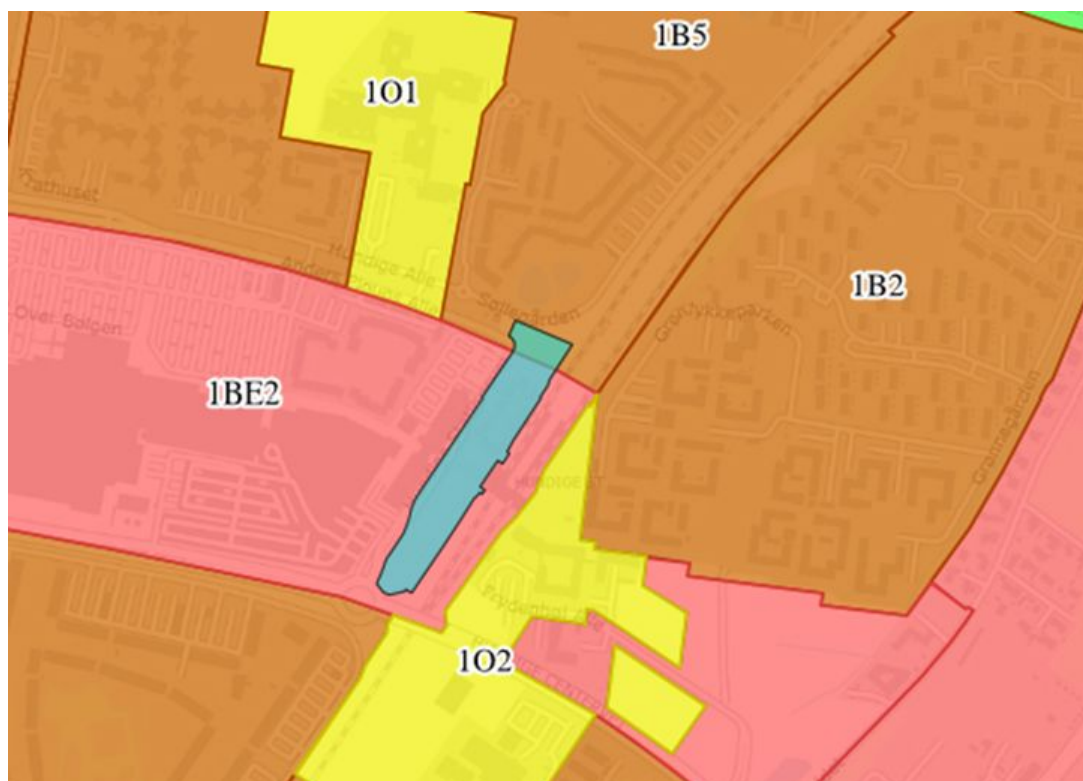
Boliger, etageboliger

Bebyggelsesprocent på max 90 % for den enkelte ejendom.

6 etager med bygningshøjde på op til 21 m

Retningslinje for det stationsnære område (eksisterende)

I retningslinje for det stationsnære område er der for parkering til boliger en parkeringsnorm på 1,5 p-pladser pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m². For detail- og servicefunktioner er der parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 25 m².



Figur 3, Eksisterende rammer fra Kommuneplan 2017 og nyt rammeområde 1B6 angivet med tyrkis.

Fremtidig rammebestemmelser

1B6 - ny ramme

Det nye samlede rammeområde 1B6 får følgende rammebestemmelser:

Generel anvendelse til "Boligområde".

Specifik anvendelse til "Etageboliger" og "Trafikterminal".

Maks. 350 m² etageareal til detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-togstation, herunder chaufførlokaler, cykelværksted, kiosk, cafe etc". Trafikterminalen indeholder parkering af busser, taxaplads, handicapparkering og korttidsparkering "Kiss & Ride".

Bebyggelsesprocenter bliver 150 % for hele området tilsammen.

Etageantallet bliver på 6 etager, og derudover må der opføres en underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende.

Maks. højde på 25 m.

Parkeringsnormen foreslås for dette rammeområde til 1 p-plads pr. bolig med gennemsnitsstørrelse 100 m², og 1 p-plads pr. 100 m² detailhandels- og servicefunktioner.

Alle øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2017 er fortsat gældende.

Vurdering af miljø og natur

Miljøvurdering

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal der foretages en miljøvurdering af planer for arealanvendelse, der enten må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, potentielt kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller som er anført i bilag 1 og 2 til loven.

Kommunen har foretaget en samlet miljøscreening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 og Lokalplanforslag nr. 11.55. Ved screeningen er følgende miljøfaktorer behandlet: Den 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.

På baggrund af screeningen er det konkluderet, at planforslagene skal miljøvurderes, idet det er vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning af menneskers sundhed, klima og overfladevand, som følge af planernes vedtagelse. Der er derfor udarbejdet en samlet miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 6.1 og Lokalplan 11.55, der indeholde de

oplysninger, som er nævnt i miljøvurderingslovens bilag 4.

Miljøvurderingen peger på, at der vil være væsentlig visuel påvirkning af landskabet i nærzonen. For øvrige nærmere vurderede miljøpåvirkninger (menneskers sundhed, klima og overfladevand) vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er mindre, uvæsentlige eller ikke til stede. Nedenfor er vist det sammenfattende skema fra Miljøvurderingen.

Natura2000, Bilag IV-arter og § 3-områder

Natura2000

Der er ca. 10 km til det nærmere Natura2000 område (Vestamager og havet syd for). Natura2000 er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af følgende naturtypers og arters tilstedeværelse: Sandbanke 1110, lagune 1150, bugt 1160, strandeng 1330, grå/grøn klit 2130 og levesteder for ynglefuglene klyde, havterne, dværgterne, alm. rygle og trækfugle som fiskeørn, vandrefalk og lille skallesluger.

Planlægningen vurderes ikke at få betydning for denne udpegning, da den eneste mulige sammenhæng mellem planområdet og Natura2000 området er via udledning af regnvand til Køge Bugt, som er slutrecipient for regnvands-systemet indenfor planområdet. På denne afstand vurderes der ikke at være anledning til påvirkning som følge af udledning af regnvand. Dertil kommer, at det befæstede areal, der afvandes fra i dag vil være tæt på det samme areal i en fremtidig situation. Det kan derfor udelukkes, at projektet har en væsentlig påvirkning af et Natura2000 område, hvorved der ikke er foretaget en konsekvens-vurdering for at afgøre, om projektet er skadeligt for områdets udpegningsgrundlag jf. habitatbekendtgørelsens § 6 (Bek. 926 af 27. juni 2016).

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 ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder eller beskadigelse eller ødelæggelse af § 3 områder.

Forløb for Kommuneplantillægget

Om processen

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 en planstrategi. Men ønskes

der gennemført en planændring i løbet af planperioden, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Skal der planlægges for væsentlige ændringer skal der også udarbejdes en forhøring 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. Kommuneplantillæg nr. 6.1 har været i offentlig høring fra den 24. marts 2021 til 19. maj 2021.

Endeligt kommuneplantillæg

Når den offentlige 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.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 6.1 har været i offentlig høring fra den 24. marts 2021 til og med den 19. maj 2021.

Byrådet vedtog i henhold til §27 i lov om planlægning den 21. juni 2021 kommuneplantillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017-2029 endeligt.

Kommuneplantillægget er offentliggjort den 24. juni 2021.

På byrådets vegne

Pernille Beckmann

Anne-Sofie Degn

Borgmester

Konstitueret

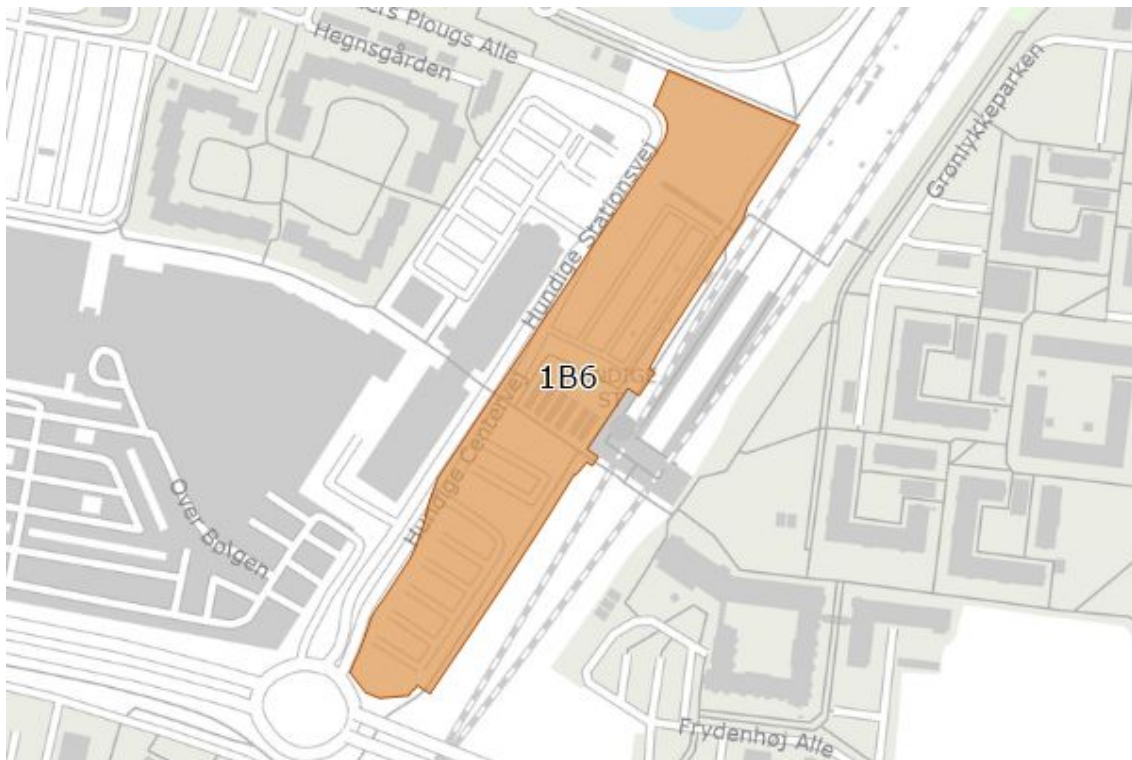
Kommunaldirektør

Indholdsfortegnelse

1B6 - Boligområde til etageboliger

8

1B6 - Boligområde til etageboliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse, trafikterminal**

Maks. 350 m² etageareal til detail- og servicefunktioner i forbindelse med trafikplads og S-togstation, herunder chaufførlokaler, cykelværksted, kiosk, cafe etc. Trafikterminal indeholder parkering af busser, taxaholdepladser, handicapparkering og korttidsparkering i form af kiss & ride.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **25 m**

Udover 6 boligetager må der opføres en underetage/kælder til parkering, depotrum og lignende.

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **25 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Parkeringsnorm er 1 parkeringsplads pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m² og 1 parkeringsplads pr. 100 m² detail- og servicefunktioner.