

Kommuneplantillæg nr. 6.2

Greve Byråd har vedtaget ændring af Kommuneplan 2017 i Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have.

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. Kommentarerne omhandlede bl.a. ønsker om boliger for 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), har været i offentlig høring i foråret 2021. Dette kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have (tidligere Delområder BC) har været i høring. Kommuneplantillæg nr. 6.3 for Strandby Huse (tidligere Delområde D) har desuden fremlægt i særskilt høring. Se tidligere delområdenumre på Figur 1.

Delområde BC's afgrænsning er i Kommuneplantillæg nr. 6.2 udvidet til også at omfatte matr.nr. 4 el og 4 b samt del af 7000 ac Hundige, Kildebrønde By syd for Delområde C.



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

Kommuneplantillæg nr. 6.2 - Strandby Have.

Med Kommuneplantillæg nr. 6.2 for Strandby Have bliver der mulighed for rækkehus- og etageboligområde sydøst for Hundige Station og Strandcentret Plejecenter. Her er det hensigten at opføre nye rækkehuse og ny etageboligbebyggelse for alle aldre. Det bliver et boligbyggeri med grønne områder og med håndtering af regnvand på de grønne arealer. Det er hensigten, at bl.a. familier kan finde indpas i disse boliger i det nye byudviklingsområde Hundige Strandby.

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



Figur 2, Kommuneplantillæg nr. 6.2, Strandby Have (Delområde BC i Forhøring)

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

Området sydøst for Hundige S-tog station, som dette Kommuneplantillæg 6.2 omhandler, er i dag overvejende ubebygget. Der findes kun daginstitutionen "Solsikken" i den nordøstlige del af arealet. Den bliver dog flyttet til andet areal i nærområdet indenfor de kommende par år.

Området, omfattet af Kommuneplantillæg nr. 6.2, er i Kommuneplan 2017 i dag udlagt til følgende:

Retningslinje for By om grundstørrelse

For dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse kan der i forbindelse med lokalplanlægning af større områder tillades en grundstørrelse på ned til 400 m² (eksklusive vejareal).

Alle tilladelser til udstykning til dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt-lav bebyggelse på grundstørrelser ned til 400 m², er afhængig af en konkret vurdering i forbindelse med lokalplanlægningen.

Formålet med kombinationen af mindre grunde og tæt-lav bebyggelse, er at give mulighed for at skabe boligområder, der adskiller sig fra områder med åben-lav boligbebyggelse. Det gøres ved at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen, f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Retningslinje for det stationsnære område

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

Generel anvendelse til "Blandet bolig og erhverv".

Specifik anvendelse til "Boligområde, Erhvervsområde"

Bebyggelsesprocent på max. 90 % for den enkelte ejendom

Maksimalt 4 etager med bygningshøjde på op til 15 m

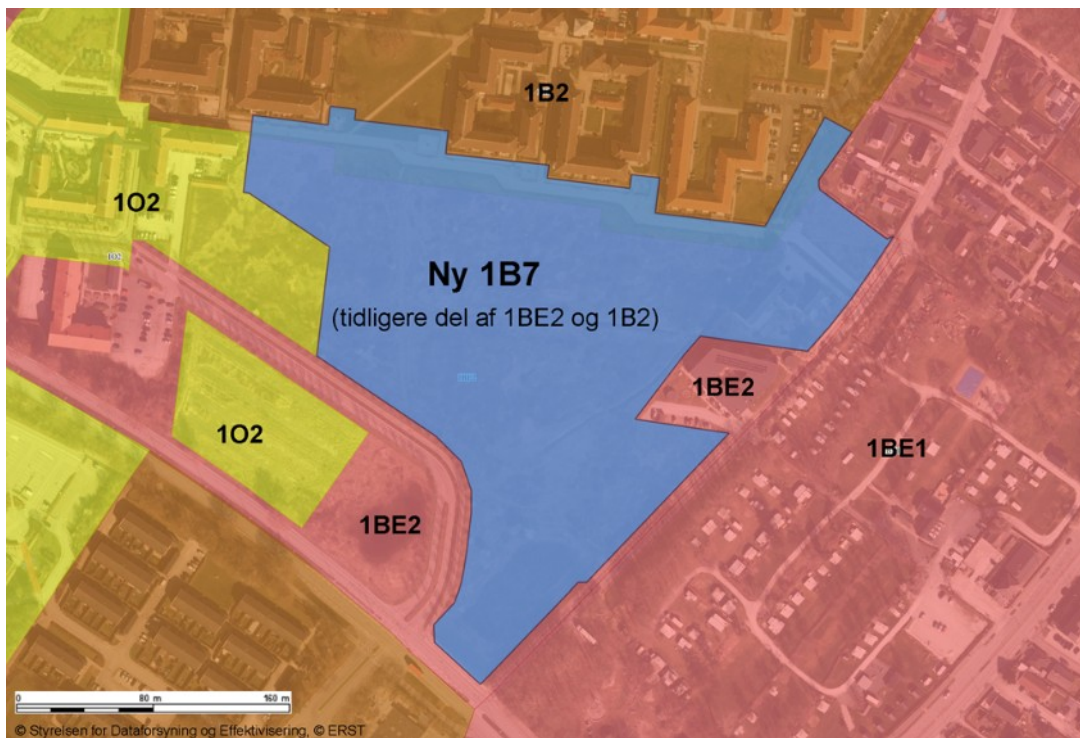
1B2 - eksisterende rammer

Generel anvendelse til "Boligområde"

Specifik anvendelse til "Blandet boligområde"

Bebyggelsesprocent på max. 45 % for den enkelte ejendom.

2,5 etager med bygningshøjde på op til 10,5 m.



Figur 3, Eksisterende rammer fra Kommuneplan 2017 og nyt rammeområde 1B7 angivet med blå farve.

Fremtidig rammebestemmelser

Det nye samlede rammeområde 1B7 får følgende rammebestemmelser:

Generel anvendelse til "Boligområde".

Specifik anvendelse til "Tæt-lav boligbebyggelse og Etagebebyggelse".

Bebyggelsesprocenter bliver maksimalt 65 % for hele området tilsammen.

Maksimalt 3 etager.

Maksimal højde på 12 m.

Minimums udstykningsstørrelse på 120 m² grundareal. Maksimalt 10 rækkehusgrunde kan dog udstykkes på mellem 110 og 120 m² grundareal. Etageboligerne kan udstykkes som en eller flere storparceller (ramme- eller sokkeludstyknings).

Parkeringsnormen for dette rammeområde er min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² boligareal.

Matr.nr. 4 el og 4 b samt del af matr.nr. 7000 ac må kun anvendes til klimatilpasning. Arealerne indgår ikke i beregning af bebyggelsesprocenten for rammeområde 1B7.

Vurdering af miljø og natur

Miljøvurdering

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

Kommunen har forinden foretaget en samlet miljøscreening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 6.2 til Kommuneplan 2017 og Lokalplanforslag nr. 11.56. 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 vurderes nødvendigt at miljøvurdere nærmere. Denne udpegnings af emner har været i høring hos myndigheder.

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

NATUR (påvirkning af § 3-beskyttet sø)

KLIMA (håndtering af ekstremregn)

RESSOURCER (råstofforbrug/jordhåndtering inkl. trafik med jord)

Det er vurderet, at disse emner har betydning som følge af planernes vedtagelse. Der er derfor udarbejdet en samlet miljøvurdering af Kommuneplantillæg nr. 6.2 og Lokalplan 11.56. Se hele Miljørapporten, som er bilagt forslag til lokalplan 11.56. Det følgende er et resume af miljørapporten.

1. NATUR (påvirkning af § 3-beskyttet sø)

Samlet set vurderes naturemnet i de nye planforhold at have en positiv påvirkning på området. 3 naturemner er undersøgt, se følgende:

Natura2000

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

Natura 2000 er derfor ikke medtaget som et miljøemne i miljørapporten.

§ 3-områder

Indenfor kommuneplanramme 1B7 findes et eksisterende regnvandsbassin ved Vangeleddet, der er et beskyttet § 3-sø, jf. Naturbeskyttelsesloven. Se Figur 4.



Figur 4, § 3-areal (blå)

Med planlægningens gennemførelse vil den eksisterende § 3 beskyttede sø "Vangeleddet" blive en integreret del af områdets strategi for håndtering af regnvand. Søens tilstand er i dag stærkt forringet på grund af tilgroning af tagrør og sårbarheden er derfor lille. Den geografiske udbredelse er begrænset til nærområdet, idet udvidelsen er begrænset til projektområdet.

Bassinets areal udvides mod nord og med 2 nye bassiner, hvorfor påvirkningsgraden af søen er høj og varigheden vedvarende. Området skal fortsat fremstå naturligt, rekreativt og åbent. Vangeleddet får et permanent vandspejl og under ekstreme regnhændelser bliver det, ligesom i dag, fyldt med vand. Der etableres plejetiltag som skal sikre søens udtryk og sikre at tagrør holdes nede. Derved fremmes udvikling af en vegetation af lave sump- og vandplanter.

Bassinerne, til håndtering af regnvand, bliver forbundet og inddelt i sektioner med forskellige dybder og i forskellige plateauer, som sikrer et naturligt vandflow.

Greve Kommune har meddelt dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 til eventuel ændring af udformningen af det eksisterende regnvandsbassin.

På baggrund af ovenstående, vurderes den samlede konsekvens af det planlagte lokalplanforslag som positiv.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet, og området er p.t. ikke egnet som levested for grønbroget tudse. Greve Kommune har et ønske om at regnvandsbassinerne på sigt skal kunne fungere som ynglested for grønbroget tudse, men spredningsmulighederne fra Strandparken til lokalplanområdet vanskeliggøres af den stærkt befærdede landevej, Hundige Strandvej. Karakteren af landområdet i "spredningskorridoren" er heller ikke optimal. Det vil dog være muligt for grønbroget tudse at krydse igennem campingpladsen, da store dele af denne er udlagt med græsplæner og skyggesteder.

Inden for planområdet forbindes det midterste- og østlige regnvandsbassin af et grønt bælte, der kan fungere som spredningskorridor, se figur 5.

Det vurderes samlet set, at en gennemførelse af det planlagte lokalplanforslag vil have en væsentlig positiv virkning på bilag IV arten, grønbroget tudse, og forbedre artens økologiske funktionalitet, da mulighed for at anvende området som ynglested forbedres markant.



Figur 5, klimatilpasningsarealer

Det vurderes samlet set, at en gennemførelse af det planlagte kommuneplantillæg vil have en væsentlig positiv virkning på bilag IV arten, grønbroget tudse og forbedre artens økologiske funktionalitet, da mulighed for at anvende området som ynglested forbedres markant.

2. KLIMA (håndtering af ekstremregn)

Lokalplanområdet er lavtliggende og udpeget som et område, der i tilfælde af ekstremregn vil blive oversvømmet, derfor er sårbarheden stor. Planforslagene påfører området en belægningsgrad på 55 %. Det tilfører samtidig også 3 nye regnvandsbassiner og et hævet terræn under boligbebyggelserne. Varigheden er derfor vedvarende. Påvirkningsgraden er høj, fordi der under ekstreme regnhændelser vil kunne optages regnmængder op til en 10. års regn i lokalplanområdets regnvandsbassiner, for lokalplanområdet og naboområderne. Den geografiske udbredelse er begrænset til nærområdet.

Der er yderligere indarbejdet en ekstra klimasikring i form af det centrale forsinkelsesbassin. Det vurderes derfor samlet set, at planforslagene medfører en positiv miljøpåvirkning, idet områdets risiko for oversvømmelse forbedres.

3. RESSOURCER (råstofferbrug/jordhåndtering inkl. trafik med jord)

Lokalplanområdet er lavtliggende og en terrænhævning er derfor nødvendig for planens tilvejebringelse. Planens tilvejebringelse afleder et stort transportbehov af jord og grus til området og sårbarheden vurderes derfor stor. Transporten af jord foregår i hele driftsfasen som er beregnet til 4 år og varigheden er derfor lang. Den geografiske udbredelse er begrænset til nærområdet.

Det afledte transportbehov til/fra området vurderes at udgøre en væsentlig påvirkning af miljøet i anlægsfasen. Der vurderes ingen miljøpåvirkning i driftsfasen.

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 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.

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.

Vedtagelse

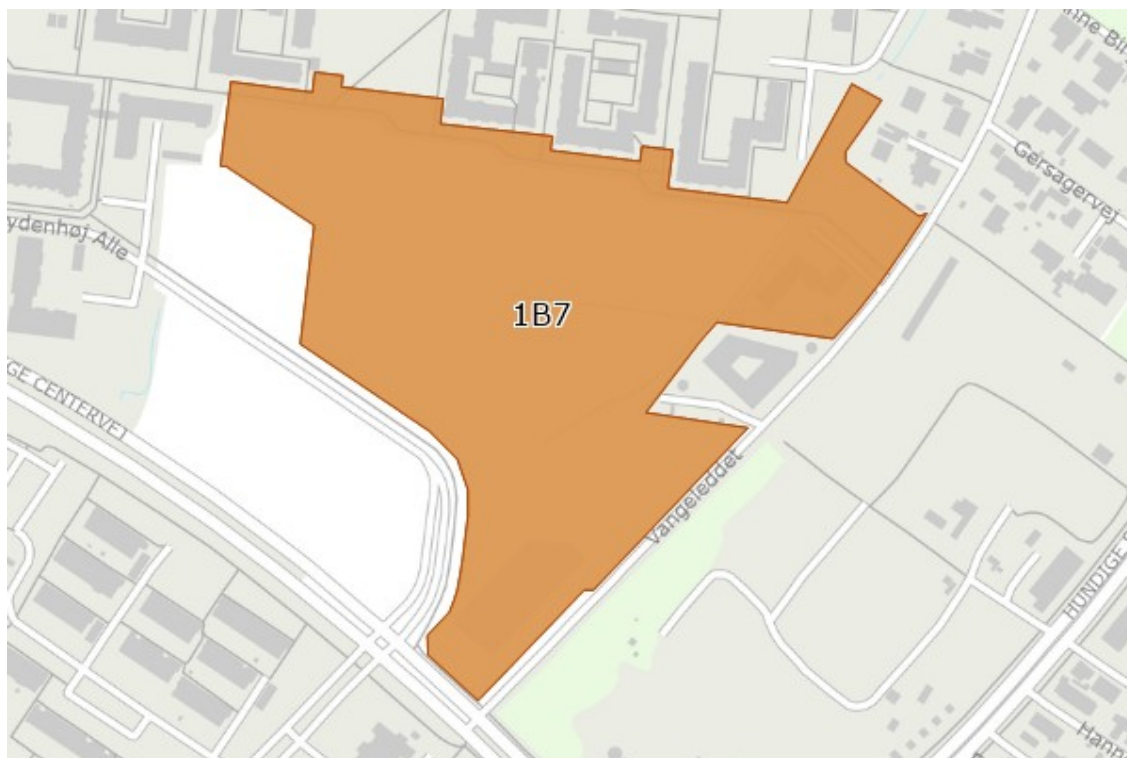
Kommuneplantillæg nr. 6.2 er vedtaget af Byrådet 20. september 2021 med ikrafttrædelse 22. september 2021.

Indholdsfortegnelse

1B7 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse

10

1B7 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 65% af området som helhed

Maksimale antal etager er 3

Maksimal højde er 12 m

I beregning af bebyggelsesprocent for området indgår ikke matr.nr. 4 b og 4el samt del af 7000 ac Hundige By, Kildebrønde.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 65% af området som helhed

Maksimale antal etager er 3

Maksimal højde er 12 m

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er 120 m²

For Boligområde er minimum udstykningsstørrelse 120 m²

Infrastruktur

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

Særlige bestemmelser

Maksimalt 10 rækkehusgrunde kan dog udstykkes på mellem 110 og 120 m² grundareal.

Etageboligerne kan udstykkes som en eller flere storparceller (ramme- eller sokkeludstyknings).