Greve Kommune

Greve Kommuneplan 2017-2029












november 2017

Indholdsfortegnelse

Byrådets mål 6
Byrådets indledning 8
Mål for udviklingen 10
Boligudvikling 17
Byomdannelse, erhverv og vækst 19
Øget fremkommelighed 22
Mere og bedre natur 24
Vandkvalitet 25
Nyt i Kommuneplan 2017 26
Bydele 30
Hundige 35
Greve 38
Karlslunde 41
Tune 44
Det åbne land 47
Overordnet planlægning 50
Vandplaner 58
Risikostyringsplan for stormflod 64
Miljøvurdering 67
Miljørapport 2017 72
Tillæg til gældende kommuneplan 76
Læsevejledning 77
Retningslinjer 79
By, bolig og bosætning 83
Retningslinjer By 87
Retningslinjer Bolig 96
Retningslinjer Bosætning 106
Erhverv 114
Retningslinjer Erhverv 117
Detailhandel 125
Retningslinjer Detailhandel 128
Natur, kultur og fritid 136
Retningslinjer Natur 140

Retningslinjer Kultur og fritid 152
Trafik, teknik og miljø 178
Retningslinjer Trafik 182
Retningslinjer Teknik 193
Retningslinjer Miljø 203
Klimatilpasningsplan 219
Retningslinjer 223
Redegørelse 228
Værdier 232
Prioritering 237
Handlingsplan 241
Rammer 244
Hundige 250
1B1 - Enfamiliehuse 252
1B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse 254
1B3 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse 256
1B5 - Etageboligbebyggelse 258
1BE1 - Bolig og erhverv 260
1BE2 - Bolig og erhverv 262
1BE2A - Bolig og erhverv 264
1E1 - Erhverv 266
1E3A - Erhverv 268
1E3B - Erhverv 270
1E4 - Erhverv 272
1O1 - Område til offentlige 274
1O2 - Område til offentlige 276
1R1 - Rekreativt område 278
1T1 - Teknisk anlæg 279
Greve 281
2B1 - Enfamiliehuse 283
2B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse 285
2B3 - Tæt-lav boliger og etageboligbebyggelse 287
2BE1 - Bolig og erhverv 289
2BE2 - Bolig og erhverv 291
2BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde 293

2C1 - Lokalcenter 295
2E1 - Erhverv 297
2E2 - Blandet erhverv 299
2E3A - Erhverv 301
2E3B - Erhverv 303
2E4 - Erhverv 305
2O1 - Område til offentlige 307
2R1 - Rekreativt område 309
2R2 - Rekreativt område 311
2T1 - Teknisk anlæg 312
Karlslunde 314
3B1 - Enfamiliehuse 316
3B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse 318
3B3 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse 320
3BE1 - Bolig og erhverv 322
3BE1A - Bolig og erhverv 324
3BE2 - Bolig og erhverv 326
3BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde 328
3C1 - Lokalcenter 330
3E2 - Erhverv 332
3E3 - Erhverv 334
3E4 - Erhverv 336
3E5 - Erhverv 338
3O1 - Område til offentlige 340
3R1 - Rekreativt område 342
3T1 - Teknisk anlæg 343
Tune 345
4B1 - Enfamiliehuse 347
4B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse 349
4B3 - Tæt-lav og etagebolig 351
4BE1 - Bolig og erhverv 353
4E1 - Erhverv 355
4O1 - Område til offentlige 357
4R1 - Rekreativt område 359
4T1 - Teknisk anlæg 360

Det åbne land 361
5B2 - Tæt-lav og enfamiliehuse i Tune og Karlslunde 364
5BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde 366
5L1 - Landområde 368
5R1 - Rekreativt område 370
5R2 - Rekreativt området 372

Byrådets mål

Byrådets mål er både strategiske og konkrete. De strategiske mål er retningsgivende for Kommuneplan 2017. De angiver den ønskede effekt af Byrådets realisering af kommuneplanen. De strategiske mål er udpeget i Planstrategi 2015.

De strategiske mål beskrives nærmere i denne del. Du kan se målene ved at klikke på menuen til venstre.

De konkrete fysiske mål i planperioden frem til næste revision i 2021 fremgår af kapitlet med retningslinjer.

Byrådet skal ifølge planloven virke for kommuneplanens realisering. Dette finder først og fremmest sted i den daglige administration af retningslinjer og ved udarbejdelse af lokalplaner og anden administration efter vej-, bygge-, natur-, miljø og planlovgivningen.

Byrådet ønsker at samarbejde bredt med borgere, virksomheder og andre interessenter om at realisere de strategiske mål. Ved at samarbejde kan der skabes konkrete handlingsmuligheder og forbedringer af de fysiske rammebetingelser for Greve Kommune som et godt sted at bo, arbejde og drive virksomhed.



Planstrategi 2015 består af en vision, seks indsatsområder, 19 handlinger
Du kan se Planstrategi 2015 her.

Byrådets indledning

Velkommen!

Byrådet er enige om, at Greve Kommune fortsat skal være et godt sted for borgere, virksomheder og besøgende.

Det betyder, at vi hele tiden skal være aktive og opmærksomme for at værne om, og passe godt på, det vi har.

Greve Kommune er sluppet relativt godt igennem finans- og byggekriserne. De senere år er antallet af private arbejdspladser steget, byggeriet af nye familieboliger har taget fart, og vi kan mærke en stor og stigende efterspørgsel på arealer til bolig-, erhvervs- og butiksudvikling.

Det er godt - for det er det private marked, der er motoren for udvikling af de fysiske rammer i Greve Kommune. Byrådet ønsker at udnytte denne dynamik til at omsætte Byrådets strategiske mål til konkrete fysiske forbedringer.

Byrådet ønsker særligt at forsætte arbejdet med fornyelse og udvikling omkring vore bymidter og S-togsstationer samt Strandvejen. Byrådet ønsker, at der skabes plads til en blanding af flere funktioner, dvs. forskellige boligtyper, arbejdspladser, butikker, byrum m.v.

Kommuneplan 2017 beskriver konkret, hvordan Byrådet vil bruge den fysiske udvikling af kommunen til at sikre Greve Kommune som et godt og bæredygtigt sted at bo, arbejde og drive forretning. Forslagene i kommuneplanen vil løbende blive indarbejdet i kommunens årlige budgetlægning. Samfundsøkonomien og markedskonjunkturer er dog vigtige udefrakommende faktorer, som

har betydning for, hvor hurtigt det går med at få de planlagte forandringer til at ske.

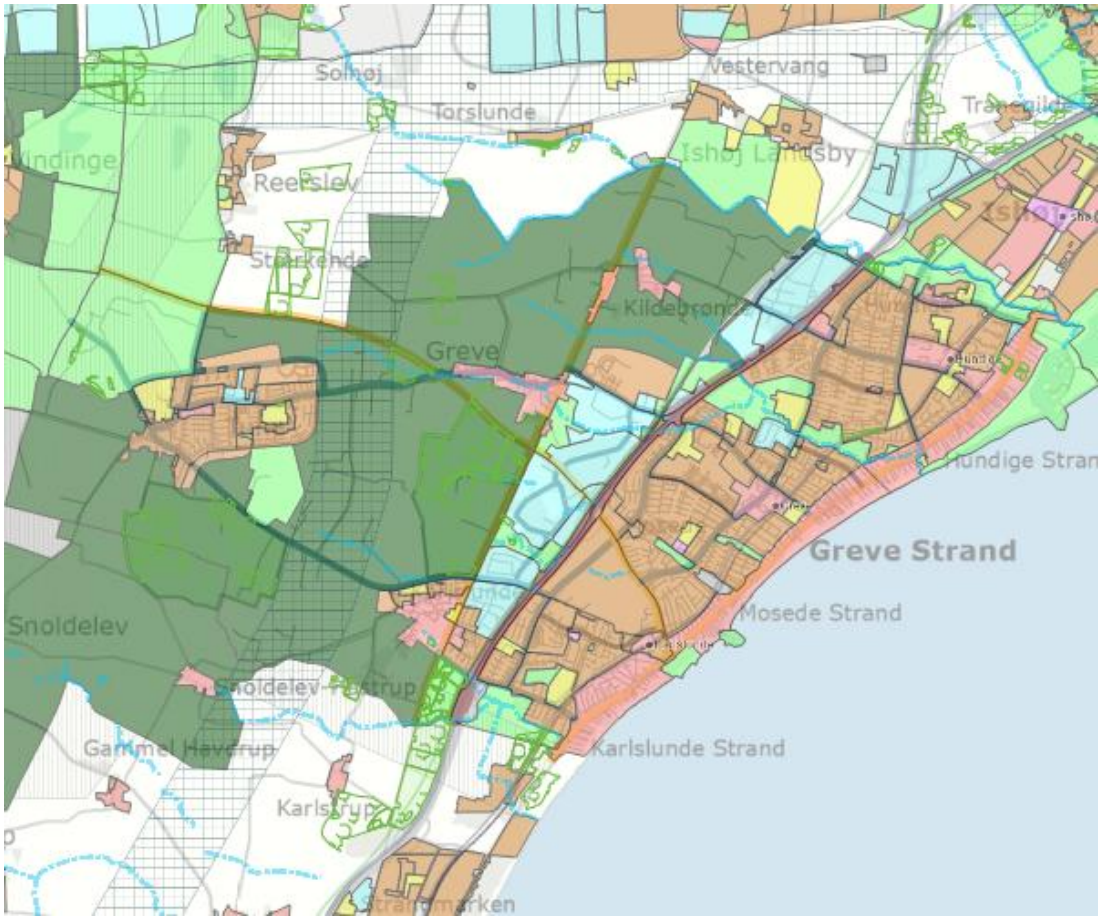
I Greve Kommune står samarbejde og dialog højt på listen over handlingsmuligheder. Vi håber de strategiske og konkrete mål er så tydelige, og at du både som bygherre, virksomhed og borger kan se, hvordan dine handlinger og indsatser er en afgørende del i det fælles træk med at skabe og fastholde en god fysisk ramme for livet i Greve Kommune. På denne måde kan de fælles ressourcer bruges bedst muligt for borgere, virksomheder og besøgende. Kommuneplanen har været i offentlig høring fra den 24. marts til 26. maj 2017.

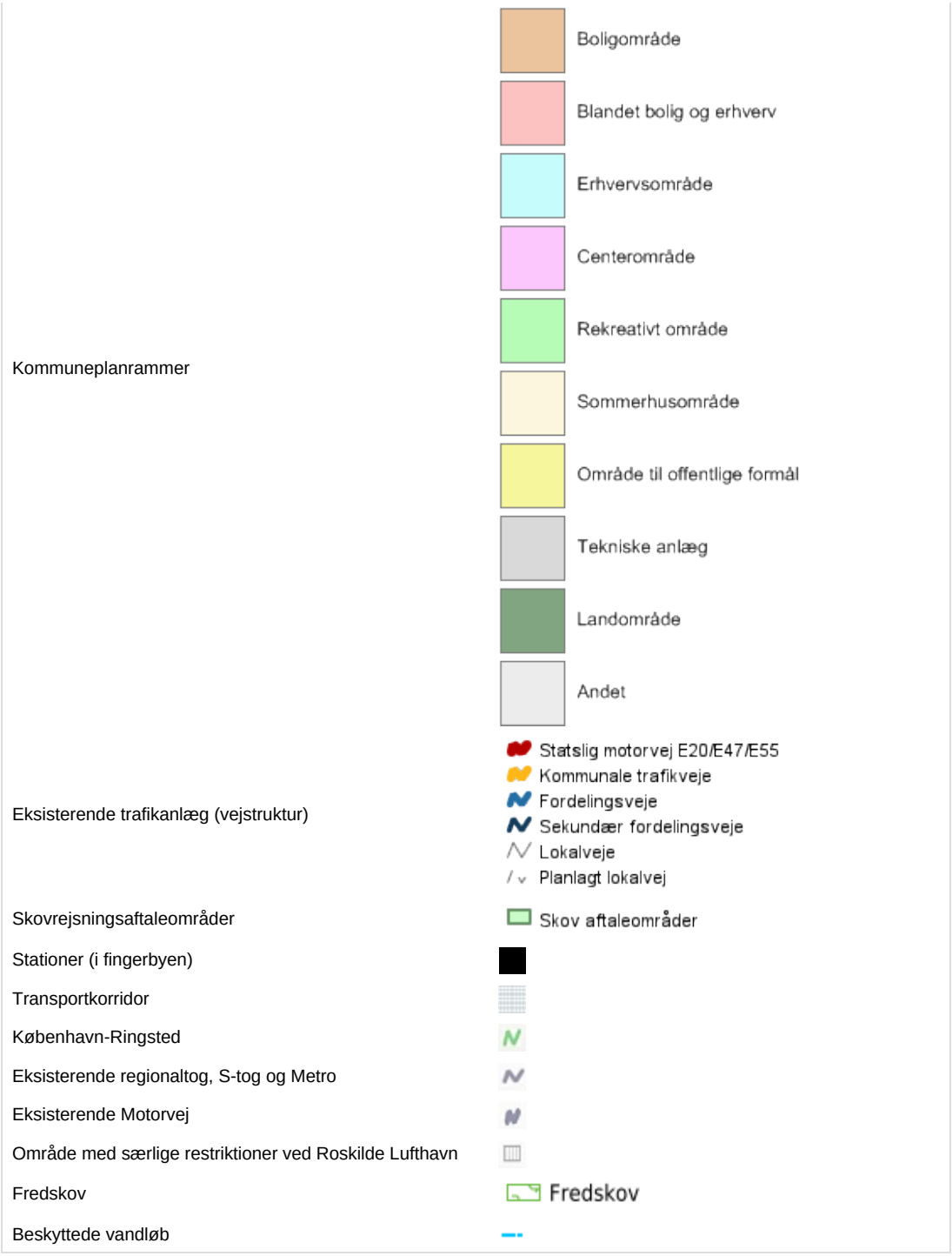
Greve Byråd har 2. oktober 2017 endeligt vedtaget Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplanen trådte i kraft 10. november 2017.

Pernille Beckmann

Borgmester

Mål for udviklingen





Hovedstrukturen fremgår af kortet ovenfor. Hovedstrukturen viser den overordnede anvendelse af areal og fordeling af byfunktioner i hele kommunen.

Byrådets overordnede mål for udviklingen af Greve Kommune de næste 12 år er, "at passe godt på det, vi har". Det handler om at værne om Greve Kommunes særlige identitet, mens vi samtidig giver fysisk plads til vækst og skaber mulighed for flere forskellige

funktioner i alle bydele.

Kommuneplan 2017 er en fuld revision af Kommuneplan 2013. I Kommuneplan 2017:

- Imødekommes ændringer i befolkningsudviklingen gennem tilpasning af boligudbygningen, særligt omkring S-togsstationerne, hvor der kan bygges i op til 15 meters højde (4 etager)
- Gives mulighed for at udvikle mere blandede bykvarterer med plads til forskellige bymæssige aktiviteter omkring S-togsstationerne, dele af Strandvejen og i lokalcentrene og samtidig integrere kulturhistorien. Bymæssige aktiviteter er bl.a. forskellige boligformer, offentlige og private servicearbejdspladser inden for pleje, sundhed, liberale erhverv, butikker, kultur, sport m.v.
- Øges erhvervsarealet og der gives mulighed for højere bebyggelse i op til 30 meters højde i dele af erhvervsområderne, så de fysiske rammer imødekommer moderne virksomheders behov
- Åbnes op for en styring af detailhandelen, der understøtter Byrådets mål om nærhed til indkøb og et levende bymiljø

Det er Byrådets vurdering, at der skal samarbejdes bredt, helhedsorienteret og fokuseret, for at det skal lykkes at skabe den ønskede effekt. Det drejer sig både om at fastholde, at styrke og at udvikle den særlige identitet i Greve Kommune i de næste år.

Ved at klikke på menuerne til venstre kan du læse mere om Byrådets mål indenfor de fem prioriterede emner for kommuneplanens revision.

Planstrategi 2015 - Greve Kommune i Fremtiden

Du kan læse mere i Planstrategi 2015- Greve Kommune i

Fremtiden.

Befolkningsprognose 2017

Alderssammensætningen er under forandring. Vi bliver over 2.000 flere ældre over 80 år i planperioden. Samtidig har vi de senere år oplevet en øget tilflytning af børnefamilier og forventer en fortsat stigning i nybyggede boliger på ca. 140 om året i planperioden. Du kan læse mere om befolkningsudviklingen her.

Planlovens §1 Formål

§ 1. Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår, bevarelsen af dyre- og plantelivet og øget økonomisk velstand.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte regioner og kommuner,

2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,

3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsresurse,

4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og

5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Sundhedspolitik og fysisk planlægning i Greve

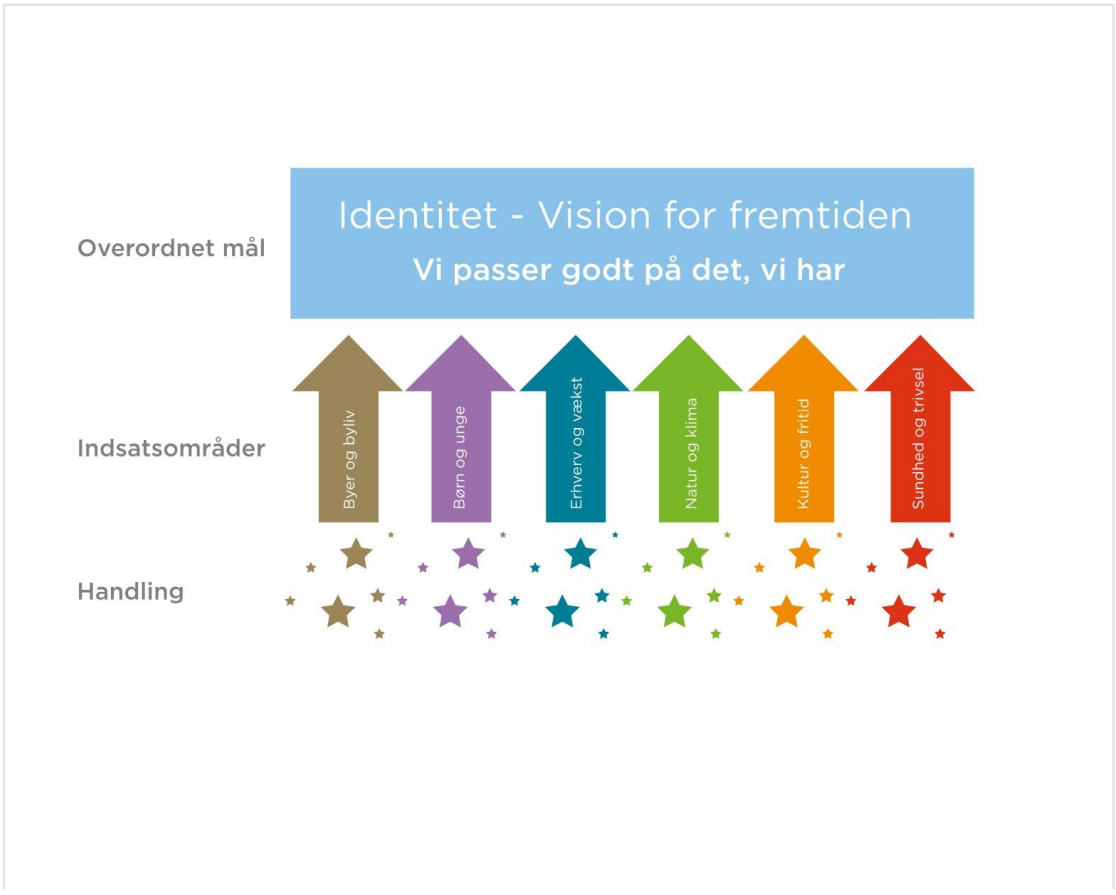
Kommune

Sundhed handler ikke kun om at holde sig rask, men også om at trives gennem hele livet. Det drejer sig om gode rammer til at træffe sunde valg og til at udvikle sociale relationer. Sundhedsindsatsen handler om at gøre det sunde valg til det lette valg i samarbejde med borgere, virksomheder og foreninger.

Der skal være mange muligheder for aktivt at bevæge sig rundt i kommunen og mødes på tværs. Det skal være let at gå eller cykle på arbejde, og udearealer skal være tilgængelige for ældre og handicappede, så alle kan færdes trygt og sikkert.

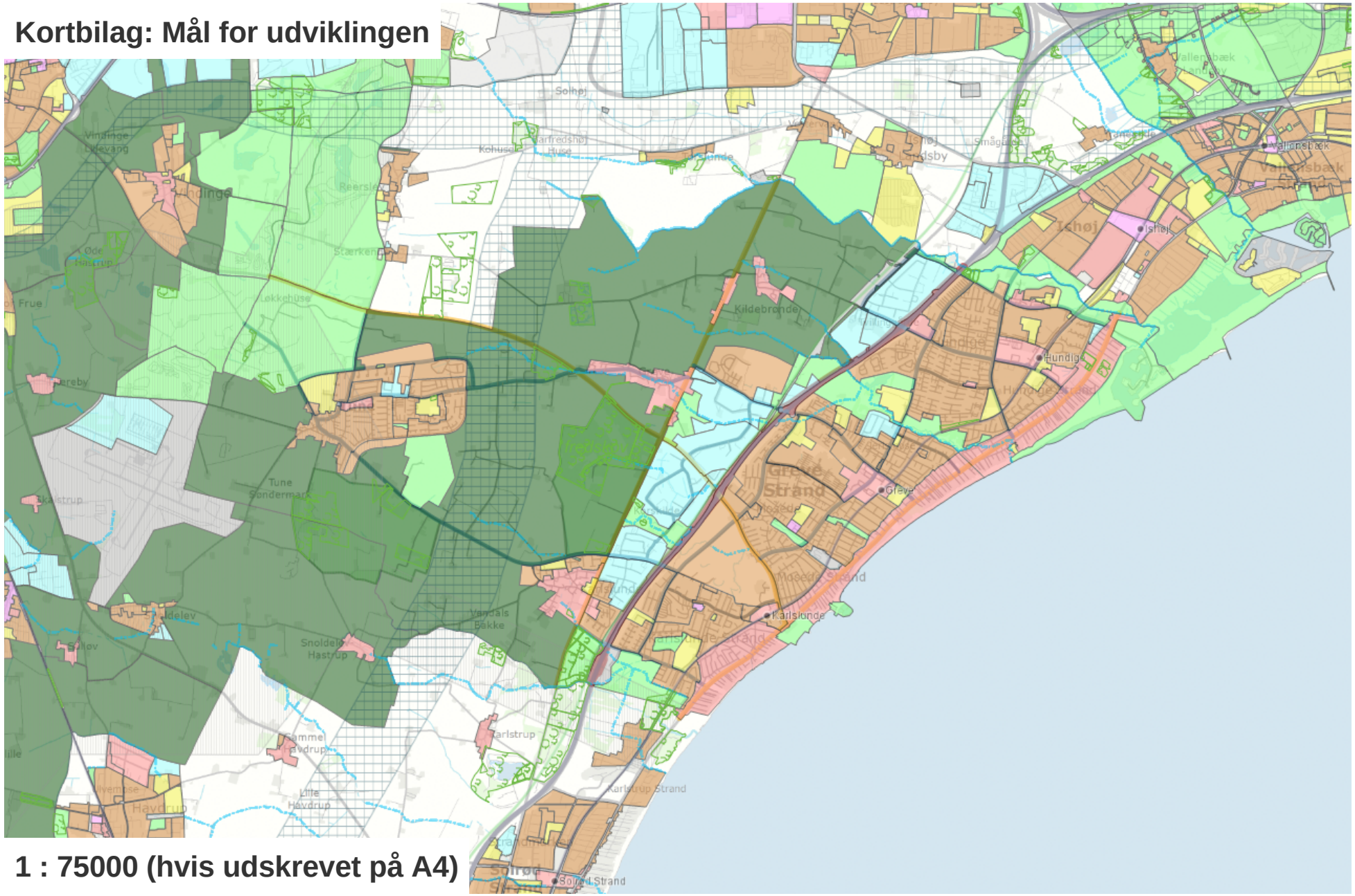
Andre politikker

Greve Kommune har en række politikker inden for de forskellige udvalgs fagområder. Se mere her.



Kommuneplan 2017 er udarbejdet på baggrund af Planstrategi 2015. Du kan se Planstrategien her.

Kortbilag: Mål for udviklingen



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Boligudvikling

Byrådet ønsker:

- Plads til flere borgere
- Plads til flere blandede boligformer
- Større variation i boligtyper

Byrådet vil i forbindelse med Planstrategi 2019 udarbejde en ny Boligpolitisk Strategi, som kan give retning og strategiske mål for boligudviklingen i kommunen.

Boligstrategiske målsætninger, Planstrategi 2015

- Fremme et mangfoldigt udbud af moderne boliger til alle aldre og behov, især unge under uddannelse, børnefamilier og ældre, som ønsker en mindre bolig

Fakta om bolig og bosætning i Greve Kommune

Befolkningssammensætningen er under stærk forandring de kommende år. Siden 2012 er en årlig fraflytning vendt til nettotilvækst, senest i 2016 med 399 personer. I 2028 forventes 53.529 at være bosat i Greve Kommune (49.915 pr. 2017). Befolkningsprognose 2017 viser:

- Et stigende antal 0-2 årige, således at der i år 2028 vil være 140 flere 0-2 årige - svarende til en stigning på ca. 9 procent - set i forhold til år 2017
- Antallet af 3-5 årige ventes at stige, således at der i år 2028 vil være 345 flere 3-5 årige end i 2018, hvilket svarer til en netto stigning på 21 procent.

- Børn i den skolesøgende alder forventes at stige fra 2018 til 2028 med ca. 300
- Antallet af borgere tilhørende den mest erhvervsaktive aldersgruppe 25-64 år forventes at stige med 1160 borgere i målgruppen frem mod år 2028, svarende til 4,7 %
- Antallet af 80+ årige forventes at stige fra 1.728 til 4.164 personer fra 2017 til 2028, dvs. en vækst på 2.436 personer eller 141 %

Boligsammensætningen har indflydelse på befolkningsgrundlaget og dermed skatteindtægter. Byrådet vil i forbindelse med Planstrategi 2019 udarbejde en ny Boligpolitisk Strategi.

Byomdannelse, erhverv og vækst

Byrådet ønsker:

- Byomdannelse, erhverv og vækst
- Detailhandelsstruktur og bymønster, som skaber attraktive bymiljøer og et godt detailhandelsudbud
- Øge udbud af stationsnære kontor- og erhvervsarealer, gerne i forbindelse med boliger
- Samarbejde om lokale byforbedringstiltag i alle bydele, bl.a. opfølgning af initiativer fra bydelsmøder 2015, fremme lokale mødesteder gennem bedre anvendelse af kommunale bygninger, m.v.
- Helhedsorienteret bydelsplanlægning for byudviklingen af nye byudviklingsområder i Tune og i Karlslunde

Strategiske mål, Planstrategi 2015

- Fremme og udvikle nye lokaliseringsmuligheder for fremtidens erhverv og arbejdspladser omkring stationerne
- Udvikle bæredygtige og arkitektonisk helhedsorienterede byplanløsninger i samarbejde med borgere, virksomheder og andre aktører
- Medvirke aktivt til at skabe flotte byrum og byplanløsninger, der inspirerer til leg, bevægelse, sociale relationer og fordybelse, som del af almindelig renovering og drift af offentlige og private arealer, bygninger og infrastruktur
- Sikre vores ældre bymiljøer og gårde, og bruge disse i vores

fælles fortælling om kommunens kulturhistorie

- Understøtte et velfungerende og rummeligt arbejdsmarked for at sikre den højest mulige grad af selvforsørgelse hos borgerne
- Understøtte vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv for derigennem at øge den private beskæftigelse i Greve Kommune
- Skabe nye vækstmuligheder ved at sammentænke turisme, kultur og oplevelsesøkonomi

Vækst og arbejdsmarked

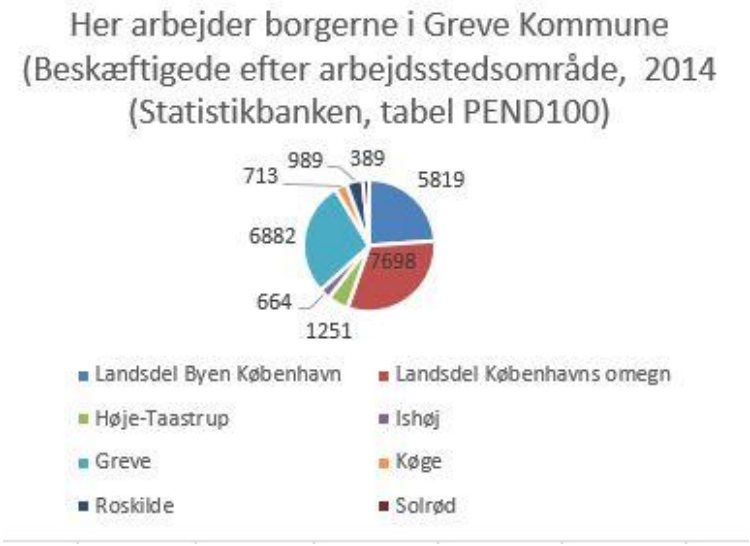
Der er skabt 200-300 private arbejdspladser pr. år de sidste fem år, især inden for transport og logistik. Det er godt - men risikerer det at give en for ensidig erhvervsudvikling, og hvordan vil digitalisering af transportsektoren påvirke beskæftigelsen? Der er flere store byggeopgaver i regionen de kommende år, men de fleste virksomheder indenfor byggesektoren i Greve Kommune er små. De har behov for hjælp og samarbejde for at få andel i disse opgaver.

Arbejdsstyrken er alle de 15-64-årige, og de udgør knap 30.000 ud af de knap 50.000 borgere i Greve Kommune. Beskæftigelsesfrekvensen er større i Greve Kommune end gennemsnittet i Region Sjælland. Ledigheden er kun 3,5%, hvilket er lavere end regionens på 4,5%. 36% af arbejdsstyrken har en erhvervsfaglig uddannelse, og det er lidt flere end i nabokommunerne.

Der er knap 18.000 arbejdspladser i Greve Kommune, hvoraf 13.500 er private lønmodtagere og selvstændige. De fleste er beskæftiget indenfor detailhandel, især i Waves, der årligt har besøg af knap 6 mio. kunder.

Bolig-arbejdsstedsbalancen viser, at ca. 6.900 både bor og arbejder i kommunen. Resten af de knap 18.000 arbejdspladser i kommunen bemandes af borgere fra andre kommuner.

De øvrige erhvervsaktive borgere i Greve Kommune pendler enten til Københavns omegnskommuner, ca. 7.700 personer, eller til selve byen København, ca. 5.800 personer. Dernæst kommer Høje-Taastrup (ca. 1.300 personer), Roskilde (ca. 1.000 personer), Køge (ca. 700 personer) og Solrød kommuner (knap 400 personer).



Du kan læse mere om vækstvilkår i Greve Kommune her Vækstvilkår 2016 - situationsanalyse af vilkår for vækst og erhvervsliv.

Øget fremkommelighed

Byrådet ønsker:

- Modulvogntog til Kildebrønde v. afkørsel 27
- Fremme cyklisme og gang, bl.a. ved at undgå manglende forbindelse på stiforbindelser og have fokus på trafiksikkerhed
- Forbedre infrastruktur på vej- og stinettet

Strategiske mål, Planstrategi 2015

- Forbedre eksisterende erhvervsarealer fysisk og udvikle nye, især omkring vores stationer
- Forbedre adgangsforhold via kollektiv trafik, cykel- og gangstier til arbejdspladserne
- Udvikle skoler, dag- og fritidstilbud som lokale mødesteder i samarbejde med borgere, kultur- og erhvervsliv
- Kultur- og fritidsaktiviteter skal findes i nærheden af børnene. Det skal være en naturlig del af alle børns og unges hverdag
- Skabe mulighed for med- og selvbestemmelse for de unge, så de kan lave uformelle kulturelle mødesteder, som kan danne grobund for udvikling af ungdomskulturen
- Sætte fokus på voksnes kultur- og fritidsliv. Der skal være kultur- og fritidstilbud, som opfordrer til aktiviteter og oplevelser, hvad enten man er alene, en gruppe eller en familie
- Bruge seniorer som en vigtig frivillig ressource i kultur- og fritidslivet. Der er mange ildsjæle, som kan bidrage med nye aktiviteter til alle aldersgrupper
- Udvikle byen, så de fysiske rammer understøtter en sund livsstil med fysisk mulighed for at skabe gode sociale relationer

Mere og bedre natur

Byrådet ønsker:

- Forenkling af retningslinjer for det åbne land
- Natur i byen, herunder i forbindelse med byudviklingsområder, fx Langagergård, Greve Main, Tune og Tværhøjgård
- Fremme anvendelsen af kilerne og udvikle de grønne værdier i kilerne
- Fremme anvendelsen af kysten

Strategiske mål, Planstrategi 2015

- Mere plads til vild natur
- Rigere dyre- og planteliv
- Bedre plads til fællesskab og friluftsliv i naturen

Vandkvalitet

Byrådet ønsker:

- Klimatilpasningsprojekter gennemføres jf. Klimatilpasningsplan
- Tilpasning til stormflod
- 3-stjernet badevandskvalitet
- Gennemføre spildevandsplan
- Rent og rigeligt grundvand gennem forebyggelse

Strategiske mål, Planstrategi 2015

- Vedligeholde og tilpasse vores fysiske omgivelser til at håndtere mere vand
- Skabe flere flotte byrum og bydesign, der bruger vand til at inspirere til fællesskab, nydelse og bevægelse
- Øge adgangen til de grønne kiler, vandløb og kysten
- Åbne vandløb

Nyt i Kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 indeholder ændringer i plangrundlaget, som Byrådet har besluttet i overensstemmelse med Planstrategi 2015.

Kommuneplan 2017 afspejler Byrådets strategiske mål om at prioritere indsatserne for at sikre Greve Kommune som et godt sted at bo, arbejde og drive virksomhed.

Greve Kommune yder en aktiv erhvervsservice med en klar målsætning om, at understøtte vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv, for derigennem at øge den private beskæftigelse i Greve. Fokus er fortsat at fremme lokalisering af virksomheder indenfor transport og logistik, og udvikle og forny de øvrige eksisterende erhvervsområder, så der sikres muligheder for alle virksomhedernes fortsatte vækst og udvikling. I denne kommuneplan forbedres mulighederne for lokalisering af detailhandel, kultur og service i kombination med mulighederne for at bygge flere boliger omkring S-togsstationerne og dele af Strandvejen.

Bosætningen i Greve Kommune er stigende og Greve Kommune ønsker fortsat både at tiltrække flere familier og skabe gode boligforhold for alle aldre og livssituationer. Forskellige størrelser boliger kan fremme en varieret beboersammensætning og give mulighed for at bo i samme kvarter i forskellige livsfaser. Der er brug for flere mindre og billigere boliger for at dække behovet for bolig til enlige og små familier. Der er behov for flere familie- og kollektivboliger i trygge kvarterer med nærhed til handel, fritid og kultur.

Derfor er der i denne kommuneplan skabt mulighed for, at der kan bygges flere boliger omkring S-togsstationerne, dele af Strandvejen og i de enkelte lokalcentre. Nogle steder hæves bebyggelsesprocenten, så der kan tilføjes fx små boliger oven på

eksisterende detailhandel.

Den overordnede detailhandelsstruktur i Greve Kommune fastholdes, idet enkeltstående butikker dog ikke længere er forbeholdt udvalgte områder, men frit kan lokaliseres mere end 500 m udenfor detailhandelsstrukturen. Rammen for detailhandel i alle lokalcentre hæves til 3.000 m^2, for at give mulighed for modernisering af eksisterende butikker. Som noget nyt er Mosede Havn endvidere udpeget som lokalcenter. Dertil gives der flere steder langs Strandvejen mulighed for koncentrationer af butikker, boliger, erhverv og service. Dette kan muligvis presse de eksisterende stationscentre i Greve og Karlslunde, afhængig af markedsudvikling og forbrugeradfærd.

På denne måde ønsker Byrådet at give plads til en mere blandet byudvikling omkring S-togsstationerne og dele af Strandvejen, så flere forskellige funktioner og bymæssige aktiviteter kan finde sted på samme sted, og der kan være liv i større dele af døgnet.

Derudover har der i denne kommuneplan været fokus på at skabe rammerne for et sammenhængende stisystem mellem land og by, så den nære natur, det åbne land, kysten og Hedeland let kan nås på cykel og ved gang. Mulighederne for etablering af en uindviet gravplads er undersøgt, og det indgår i det videre arbejde med Vision for Hedeland, der er under udarbejdelse.

Endelig er kommuneplanen opdateret med ny viden fra Kulturarvsprojektet, der blev igangsat i 2015. De bevaringsværdige bygninger langs Strandvejen er udpeget, og der har været dialog med de berørte grundejere i efteråret 2016. I kommuneplanen er der foretaget en ny afgrænsning af kulturmiljø langs Strandvejen, svarende til Helhedsplan for Strandvejens udvikling.

I overensstemmelse med statens krav til indberetning er alle rammer gennemgået og revideret. Afgrænsning og beskrivelse er forenklet. Alle rammeområder er nu beskrevet inden for 19 kategorier.

Der er som noget nyt anvendt en kategori for blandet bolig og erhverv, så der fx kan bygges boliger ovenpå liberale og lettere

erhverv. Inden for hver kategori er anvendt et talsystem til markering af det maksimale antal etager/højder/bebyggelsesprocent i rammeområdet. Du kan læse mere her.

Byrådet virker for realisering af kommuneplanen gennem administration af lovgivning

Kommuneplanens retningslinjer og rammer er den praktiske forbindelse mellem Byrådets mål og lovgivningen indenfor området. Det er grundlag for kommunens udarbejdelse af lokalplaner, administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration inden for anden lovgivning, bl.a. bygge-, vej-, natur- og miljølovgivningen.

Hvad er Planloven

Du kan læse mere om planloven her.

Planloven er opbygget efter et såkaldt mål- og rammestyringsprincip. Det betyder, at planmyndigheden på det enkelte niveau kan udarbejde planer med det indhold, den finder relevant, så længe det ikke strider mod indholdet af de foreliggende, overordnede planer.

Statens planer, kaldet landsplandirektiver, herunder Fingerplanen, skal være i overensstemmelse med EU-direktiver. Kommunernes planer skal være i overensstemmelse med den statslige landsplanlægning og den regionale udviklingsplan.

Kommuneplanen skal fastlægge en hovedstruktur for hele kommunen samt retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Lokalplaner er det geografisk mindste niveau. De har juridisk bindende virkning for grundejerne og skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Kommunerne er ansvarlig planmyndighed for kommune- og lokalplanlægningen.

Logbog 2013-2017 Kommuneplanrammer

De nye rammebestemmelser og afgrænsninger fremgår af ”Logbog 2013-2017” . Logbogen viser, hvordan de 170 gamle rammer indgår i de nye 59 rammer. Bestemmelser, der ikke længere indgår i rammerne og som ønskes fastholdt, er overført til retningslinjerne.

Bydele

Bydelene i Greve Kommune består fra nord til syd langs kysten af Hundige, Greve, Karlslunde og i baglandet af Tune og det åbne land, hvor det store rekreative friluftsområde Hedeland ligger. I dag bor der godt 50.000 i Greve Kommune. Inden for planperioden forventes befolkningstallet at stige med ca. 3.500 og alderssammensætningen vil blive mere skæv. De planlægningsmæssige forhold beskrives nærmere nedenfor. I menuen til venstre kan du klikke ind på hver af de fem bydele for at læse mere.





I løbet af 1960'erne og 1970'erne og frem til begyndelsen af 1980'erne blev Greve Kommune udbygget i overensstemmelse med intentionerne i Køge Bugt Planen fra 1966, der byggede på principperne i den oprindelige Fingerplan fra 1947.

Byudviklingen er koncentreret omkring S-togslinjen og S-togsstationerne. Ind i mellem ligger de gamle landsbyer, nu omsluttet af enfamiliehuse, åben-lave og tæt-lave bebyggelser og enkelte etageejendomme, særligt i Hundige.

Udbygningen har stort set fundet sted på een gang i forbindelse med velfærdsudbygningen af Danmark i 1960'erne. Mange private boliger og offentlige bygninger står så småt overfor mere gennemgribende renoveringer. Det store befolkningsboom af børnefamilier i de nybyggede huse er blevet ældre. I planperioden forventes antallet af over 80-årige således at stige med ca. 2.400 personer. Befolkningsudviklingen er nærmere beskrevet i Befolkningsprognose 2017.

Motorvejen er både en rygrad og en barriere. Den er rygraden for lokalisering af erhverv, særligt transport- og logistik. Samtidig opleves den som en barriere mellem boligområderne langs kysten og det bagvedliggende åbne landskab, herunder Hedeland.

Under de enkelte bydele er de planlægningsmæssige forhold nærmere beskrevet. De planlægningsmæssige forhold og begrundelser i lokalplanlægningen er traditionelt kun arkitektur og funktion, men ved revision af planloven i 2012 blev klimatilpasning og forebyggelse af forurening tilføjet. I Greve Kommune er den planmæssige forebyggelse af forurening grundlæggende håndteret i form af den fysiske adskillelse af byens funktioner.

Udvikling af mere blandede kvarterer, hvor flere forskellige funktioner er tættere på hinanden kan give konflikt mellem miljøhensyn. Denne balance mellem hensyn skal håndteres i den konkrete lokalplanlægning.

Ved at klikke på menuerne til venstre kan du læse mere om de planlægningsmæssige forhold i de enkelte bydele.

Køge Bugt-planen

I slutningen af 1950'erne var der stor boligmangel i Danmark og især i København, som mange søgte ind til fra provinsen. Staten besluttede, at København skulle udvikle sig sydpå i "tommelfingeren" i overensstemmelse med principperne i Fingerplanen fra 1947. I alt skulle der blive plads til omkring 150.000 mennesker. Samtidig kunne folk i takt med velfærdsudviklingen begynde at flytte væk fra de tæt befolkede og saneringsmodne kvarterer i København. Boligdrømmen var plads, lys og luft. Du kan læse mere om Køge Bugt-planen her.

Opsamling af bydelsmøder i 2015

I 2015 gennemførte Greve Kommune en række bydelsmøder om bydelenes udviklingsmuligheder. Alle kommunens grundejerforeninger og bylaug var inviteret til at deltage i eet af de fire bydelsmøder, der blev afholdt.

Du kan læse en opsamling af bydelsmøderne her.

Befolkningsprognose 2017

Greve Kommune udarbejder årligt en befolkningsprognose. Den danner grundlag for Byrådets vurdering af fx behov for nye kommunale institutioner mv. Du kan læse mere her i Befolkningsprognose 2017.

Klimatilpasning og forebyggelse af forurening - planmæssig begrundelse for lokalplanlægningen

Forebyggelse af forurening gennem fysisk planlægning finder især sted, når funktioner adskilles, fx når støjende aktiviteter lokaliseres med afstand til boliger og institutioner.

Udbygningen af Greve Kommune er sket i overensstemmelse med Fingerplanen, hvor boliger, erhverv og butikker er skilt ad. Dermed adskiller Greve Kommunes fysiske bystruktur sig grundlæggende fra fx købstædernes.

Denne bestemmelse i planloven betyder, at lokalplankatalogets emner nu kan bruges på nye måder, fx i forbindelse med forebyggelse af grundvandsforurening gennem fysiske tiltag. Se mere her.

Du kan læse mere om klimatilpasning og lokalplanlægning her.

Helhedsplan for Strandvejen, 2015

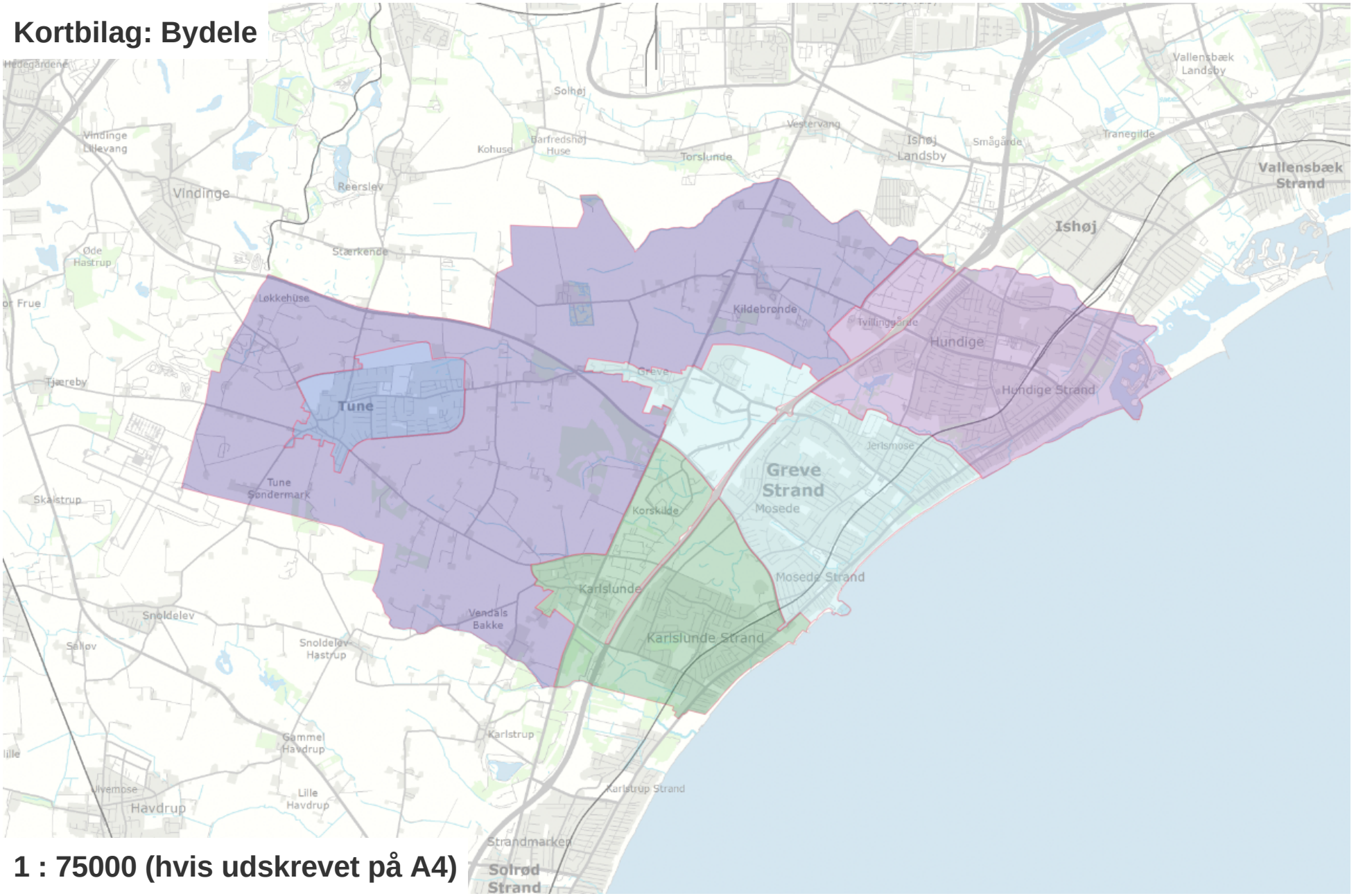
Greve Kommunes Helhedsplan for udvikling af Strandvejsområdet, 2015 lægger op til en større fornyelse af plangrundlaget. Det betyder, at det otte kilometer lange område skal gøres mere attraktivt for borgere og erhvervsliv ved at give mulighed for en mere nutidig anvendelse af området.

Erhvervsliv skal blandt andet samles i såkaldte blandede områder med butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger. Det skal være med til at skabe større synergi.

På sigt er det desuden tanken, at der skal være ét kørespor i hver retning på hele strækningen. Det vil give bedre forhold for fodgængere, cyklister og brugere af området. I den forbindelse er det i helhedsplanen også bestemt, at der skal laves nye og bedre stiforbindelser.

Intentionerne fra helhedsplanen skal indarbejdes i lokalplaner, begyndende med lokalplanen for Strandvejsområdet i Hundige, der netop er godkendt i 2016. Du kan se alle lokalplaner her.

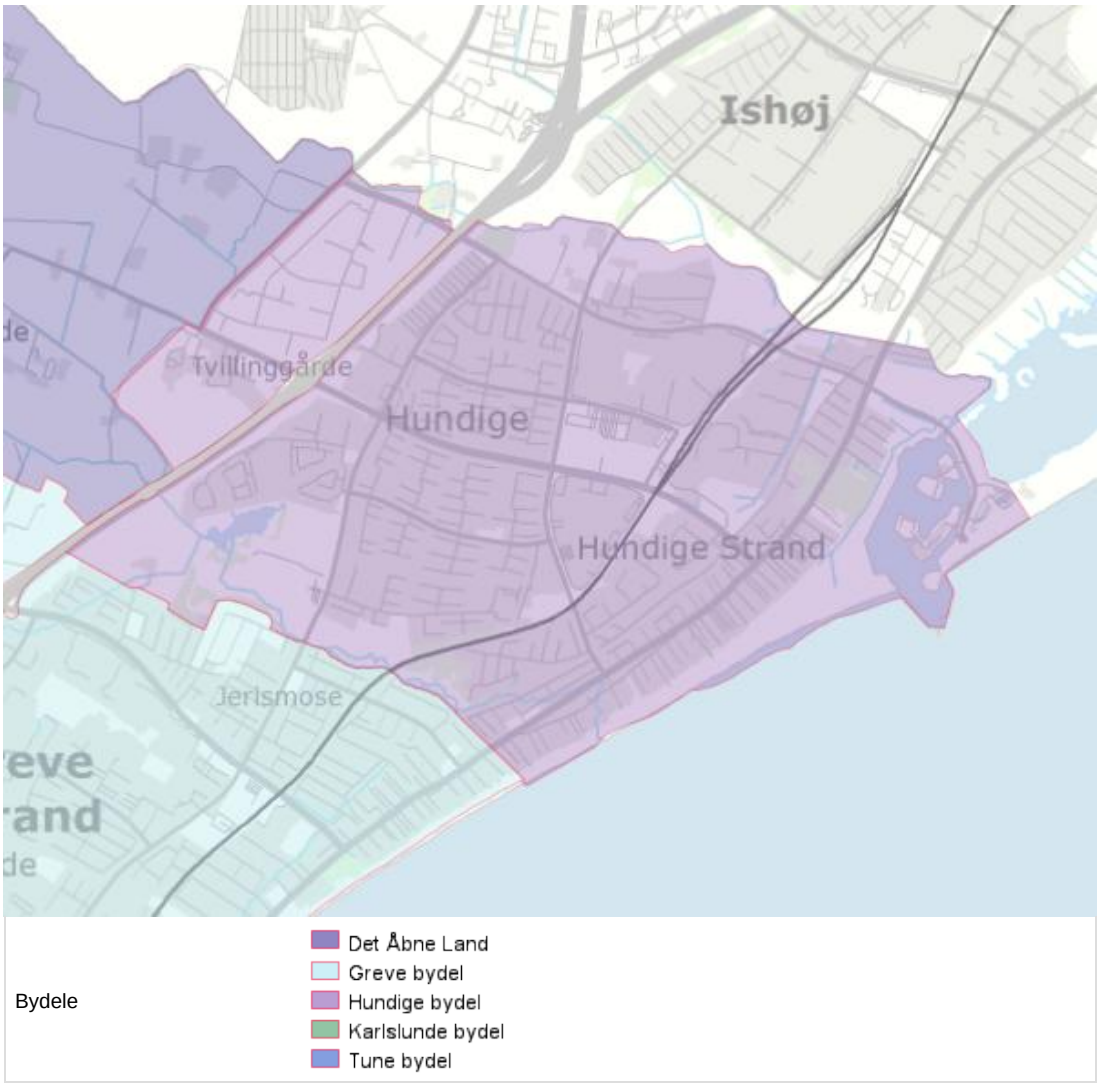
Kortbilag: Bydele



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Hundige

Bydelen Hundige ligger i den nordligste del af Greve Kommune. Der bor ca. 17.500 og bydelens største private arbejdsplads er det regionale indkøbscenter Waves, der årligt har besøg af 5,6 mio. kunder i de mange butikker, restauranter og nye biograf.



Bydelens arkitektur er kendetegnet tæt-lave boligbebyggelser og større etageboligbebyggelser omkring Hundige S-togsstation. Hundige Havn indgår som den sydligste del af Køge Bugt

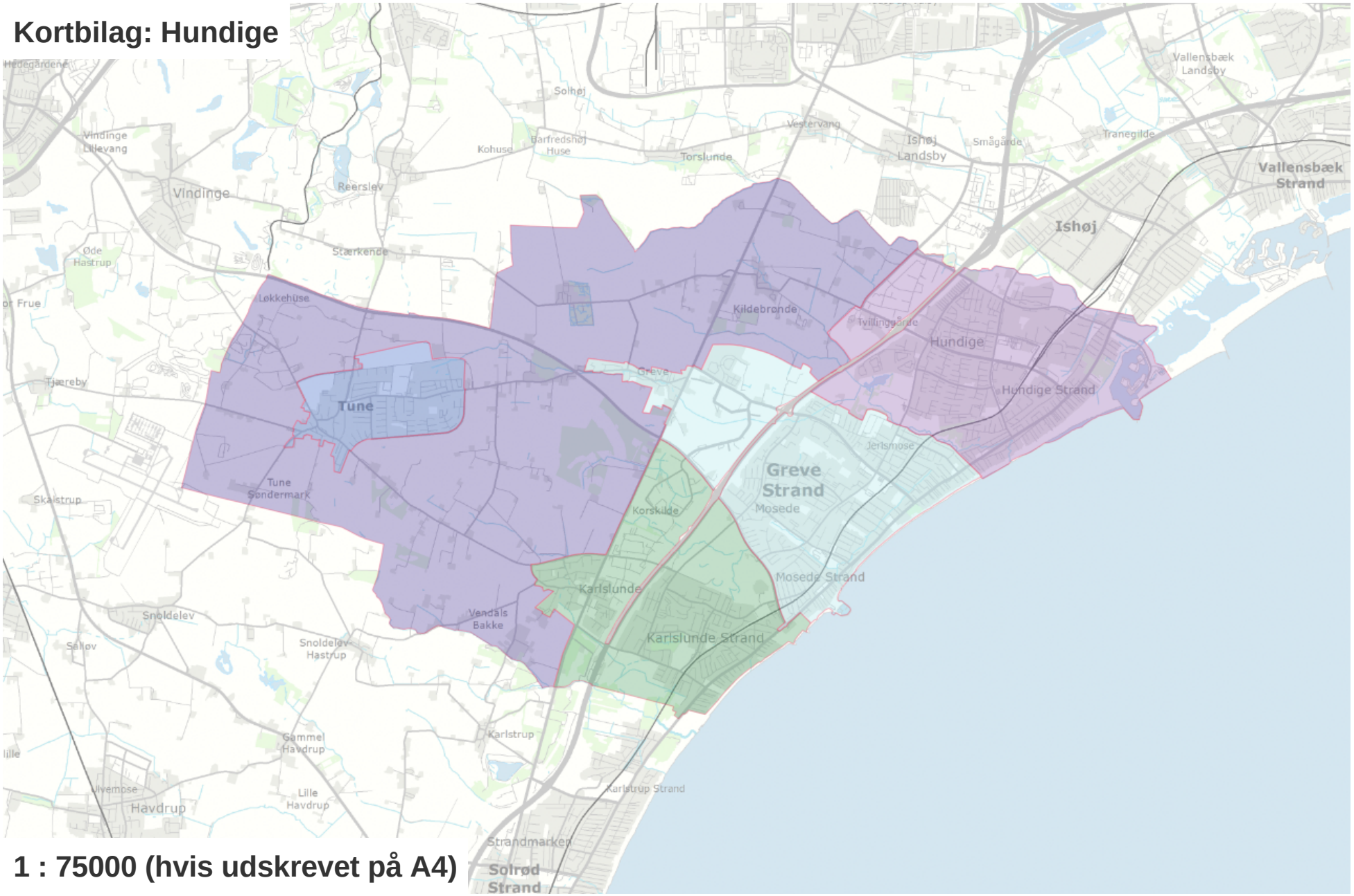
Strandpark. Lille Vejleådal løber ud til havet inde fra baglandet og udgør kommunegrænsen til Ishøj Kommune.

Mellem stationen og motorvejen ligger en af Danmarks største parcelhusudstykninger Eriksminde, der med sine 852 husstande er et unikt vidnesbyrd om Danmarks velfærdsudbygning i 1960'erne.

Omkring motorvejen ligger Kildebrønde Industri, der er et ældre industriområde med mange forskellige mindre virksomheder og enkelte nye domiciler. Den sydlige del af området er forbeholdt virksomheder indenfor transport og logistik med mulighed for etablering af højlagre.

Dele af bydelen er udsat for risiko for oversvømmelsesskader ved stormflod, dvs. havvand fra Køge Bugt. Der planlægges fortsat gennemført en række klimatilpasningsprojekter de kommende år, jf. Klimatilpasningsplanen i denne kommuneplan. Derudover undersøges mulighederne for at anvende vejareal som en del af skybrudsløsningerne lokalt.

Kortbilag: Hundige



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Greve

Bydelen Greve ligger i den centrale del af Greve Kommune. Der bor ca. 17.000 og bydelens største vidensarbejdsplads er rådhuset og gymnasiet, der har ca. 1000 studerende.



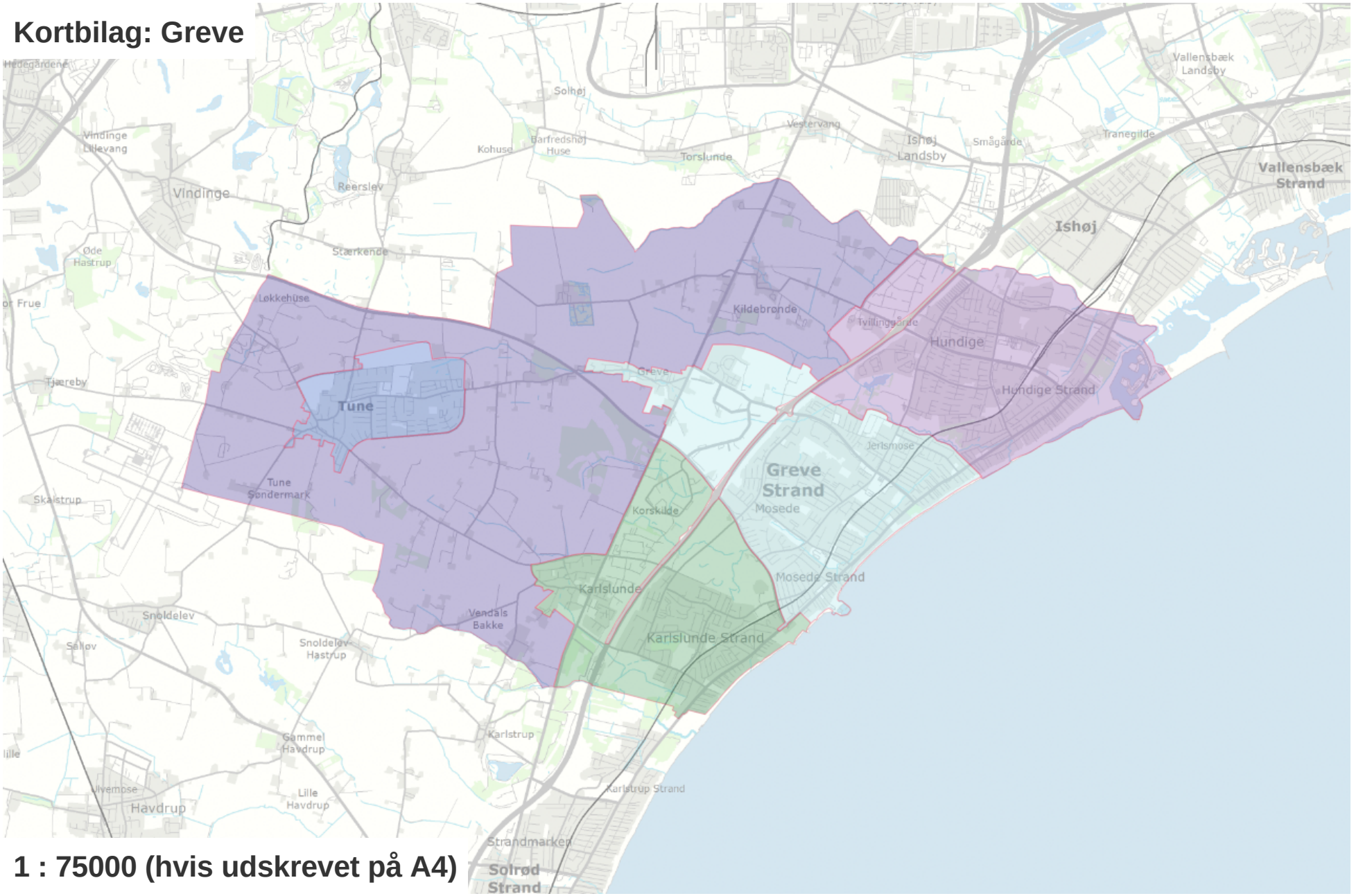
Bydelens arkitektur er kendetegnet af parcelhuse, tæt-lave bebyggelser og mindre etageboligbebyggelser omkring Greve S-togsstation. Svømmehallen, Greve Idræts Center og det gamle rådhus er rammer om et aktivt sports- og fritidsliv, hvor mange

frivillige er involveret.

Håndværkerbyen er et af de tidligste erhvervsområder i Greve Kommune, og er karakteriseret af at fremstillings- og håndværksvirksomheder med plads til boligformål for ejerne blev etableret. Omkring motorvejen ligger de nyere industriområder fra 1970'erne, dels Greve Main, dels Ventrupparken. Områdets arkitektur er kendetegnet af store lagerbygninger, tilhørende kontorfaciliteter og enkelte domiciler. Området er forbeholdt virksomheder indenfor transport og logistik.

Hele bydelen er ikke længere særlig udsat for risiko for oversvømmelsesskader ved regnhændelser op til det aftalte servicemål, mens risikoen for stormflod, dvs. havvand fra Køge Bugt, er uændret. Der planlægges kun gennemført mindre klimatilpasningsprojekter de kommende år, jf. Klimatilpasningsplanen i denne kommuneplan. Derudover undersøges mulighederne for at anvende vejareal som en del af skybrudsløsningerne lokalt.

Kortbilag: Greve



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Karlslunde

Bydelen Karlslunde ligger i den sydligste del af Greve Kommune. Der bor ca. 8000 og en af bydelens største arbejdspladser er bl.a. Aldis hovedkontor, der ligger i industriområdet ved motorvejen.



Bydelens arkitektur er kendetegnet af parcelhuse, tæt-lave bebyggelser og mindre etageboligbebyggelser omkring Karlslunde S-togsstation. Karlslunde Idrætshal er ramme om et aktivt sports-

og fritidsliv, hvor nærheden til naturen og de nye boliger på Langagergård og Karlstrup Mose også indgår.

Karlstrup Mose er et gendannet åforløb, der løber ud til havet fra baglandet og udgør kommunegrænsen til Solrød Kommune. Fra Langagergård er der direkte stiforbindelser til Greve og Tune skove.

Mosede Fort er et nyrestaureret forsvarsværk fra 1. Verdenskrig, der ligger på kysten mellem Mosede Havn og Karlslunde S-togsstation. Hele området udgør en arkitektonisk og rekreativ værdi for borgere og besøgende, herunder de mange cykelturister, der bruger ruten København - Berlin, der i Greve Kommune følger Strandvejen.

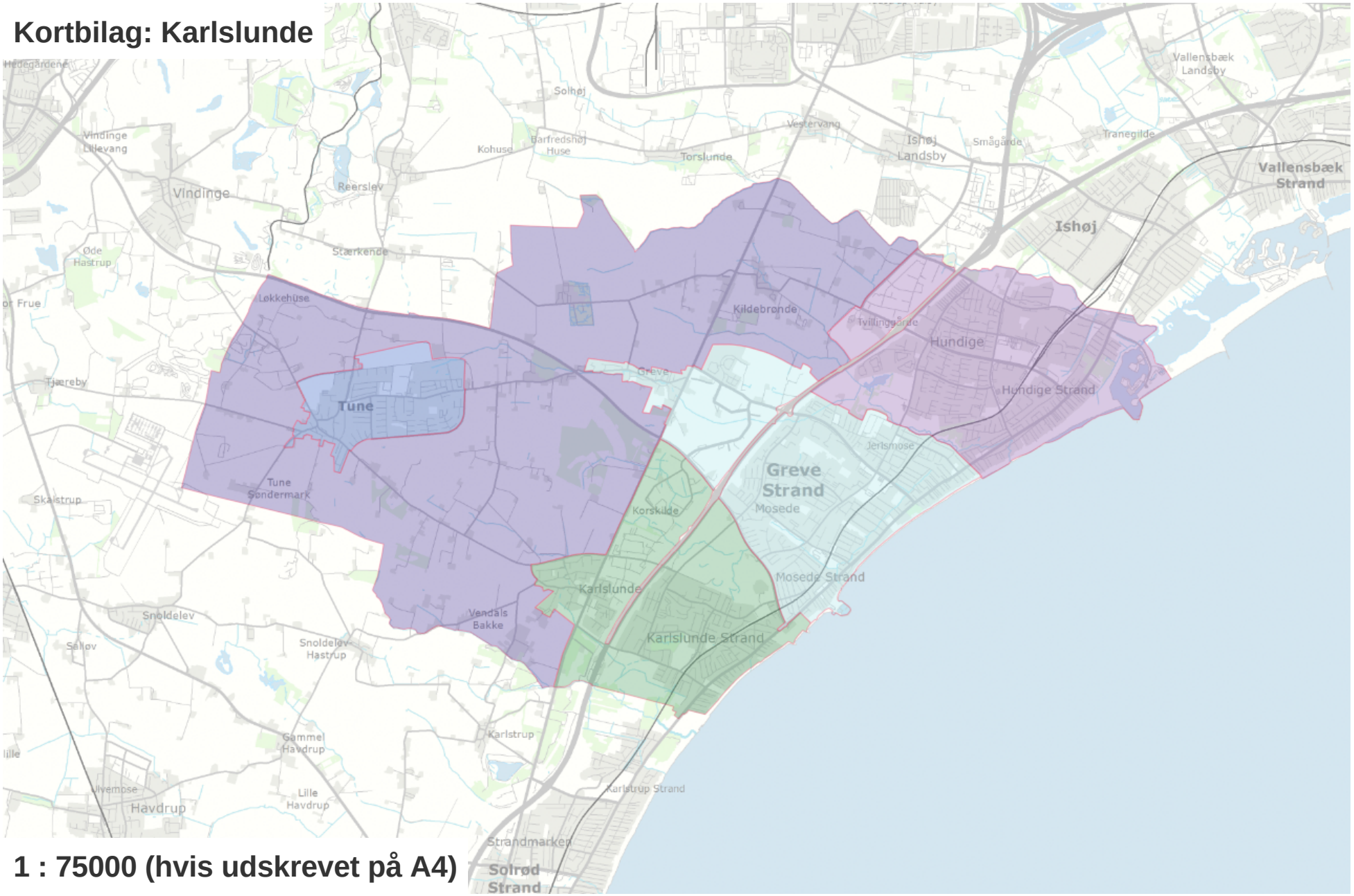
Området omkring Karlslunde S-togsstation er renoveret i 2012-2015 og er blevet forsynet med overdækket cykelparkering. Der er gode cykelstiforbindelser til erhvervsområdet, og skiltningen på cykelstien er blevet renoveret.

Omkring motorvejen ligger to større industriområder. Området er forsynet med adgang for modulvogntog fra motorvejen (afkørsel 29).

Arkitekturen i erhvervsområdet er kendetegnet af store lagerbygninger, tilhørende kontorfaciliteter og enkelte domiciler. Der er åbnet mulighed for etablering af højlagre langs motorvejen.

Hele bydelen er udsat for risiko for oversvømmelsesskader ved skybrud, og til dels ved stormflod, dvs. havvand fra Køge Bugt. Der planlægges fortsat gennemført en række klimatilpasningsprojekter de kommende år, jf. Klimatilpasningsplanen i denne kommuneplan. Derudover undersøges mulighederne for at anvende vejareal som en del af skybrudsløsningerne lokalt.

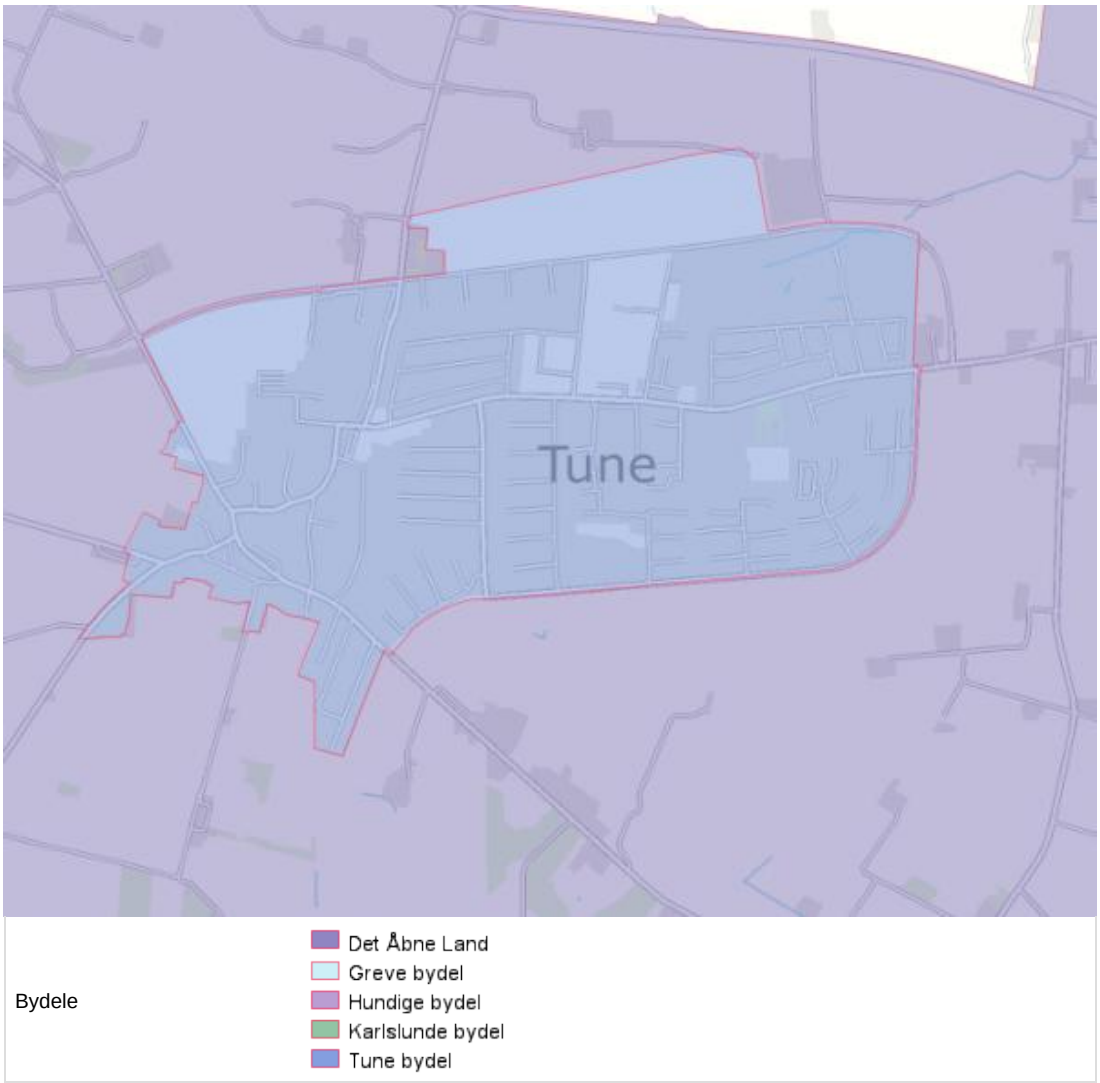
Kortbilag: Karlslunde



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Tune

Bydelen Tune ligger i den vestlige del af Greve Kommune. Der bor ca. 5.000 og bydelens arbejdspladser er butikkerne i bymidten og i virksomhederne i håndværks- og industriområdet midt i byen.



Bydelens arkitektur er kendetegnet af nyere parcelhuse og tæt-lave bebyggelser, der igennem årene er udbygget fra den gamle landsby. De nye boligområde i Tune Nordøst er snart helt bebygget

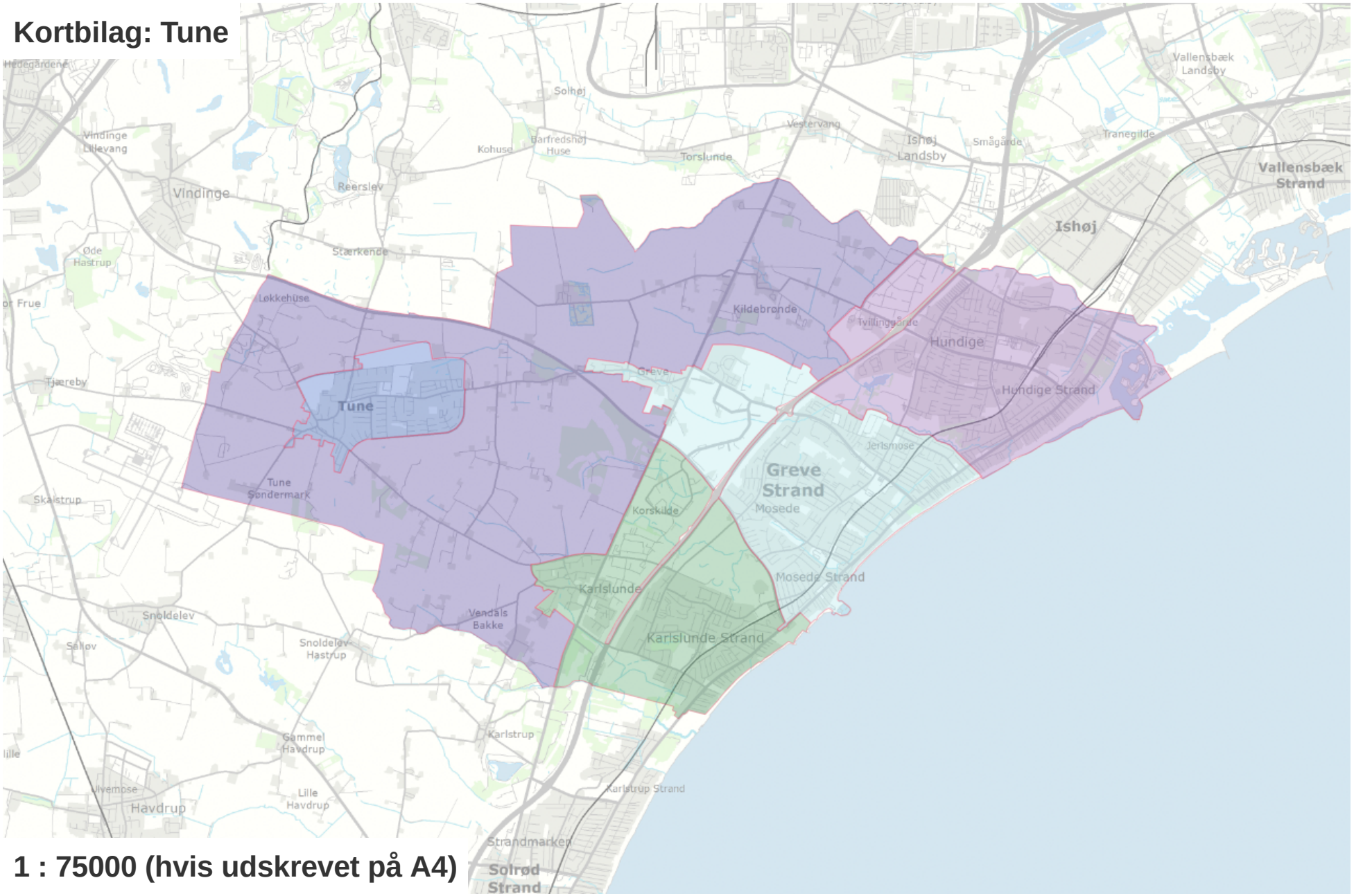
og flere familier flytter i stigende grad til området.

Tune har tidligere huset TopToys hovedkvarter og arealet er nu overgået til boligformål. Betonproduktionen hos Spæncom er stoppet og arealerne overgået til blandet bolig- og erhvervsformål.

Der er cykelstiforbindelser til S-togsstationerne, der ligger ca. 8,5 km fra bydelen. Der er kollektiv trafikbetjening med buslinierne 600S og 224, som betjener bydelen med 30. minutters interval. Busturen tager ca. 30 - 45 minutter.

Hele bydelen er ikke særlig udsat for risiko for oversvømmelsesskader ved skybrud eller stormflod, da Tune ligger knap 10 km. fra kysten og højt i baglandet. Der planlægges fortsat gennemført en række klimatilpasningsprojekter de kommende år, jf. Klimatilpasningsplanen i denne kommuneplan. Derudover undersøges mulighederne for at anvende vejareal som en del af skybrudsløsningerne lokalt.

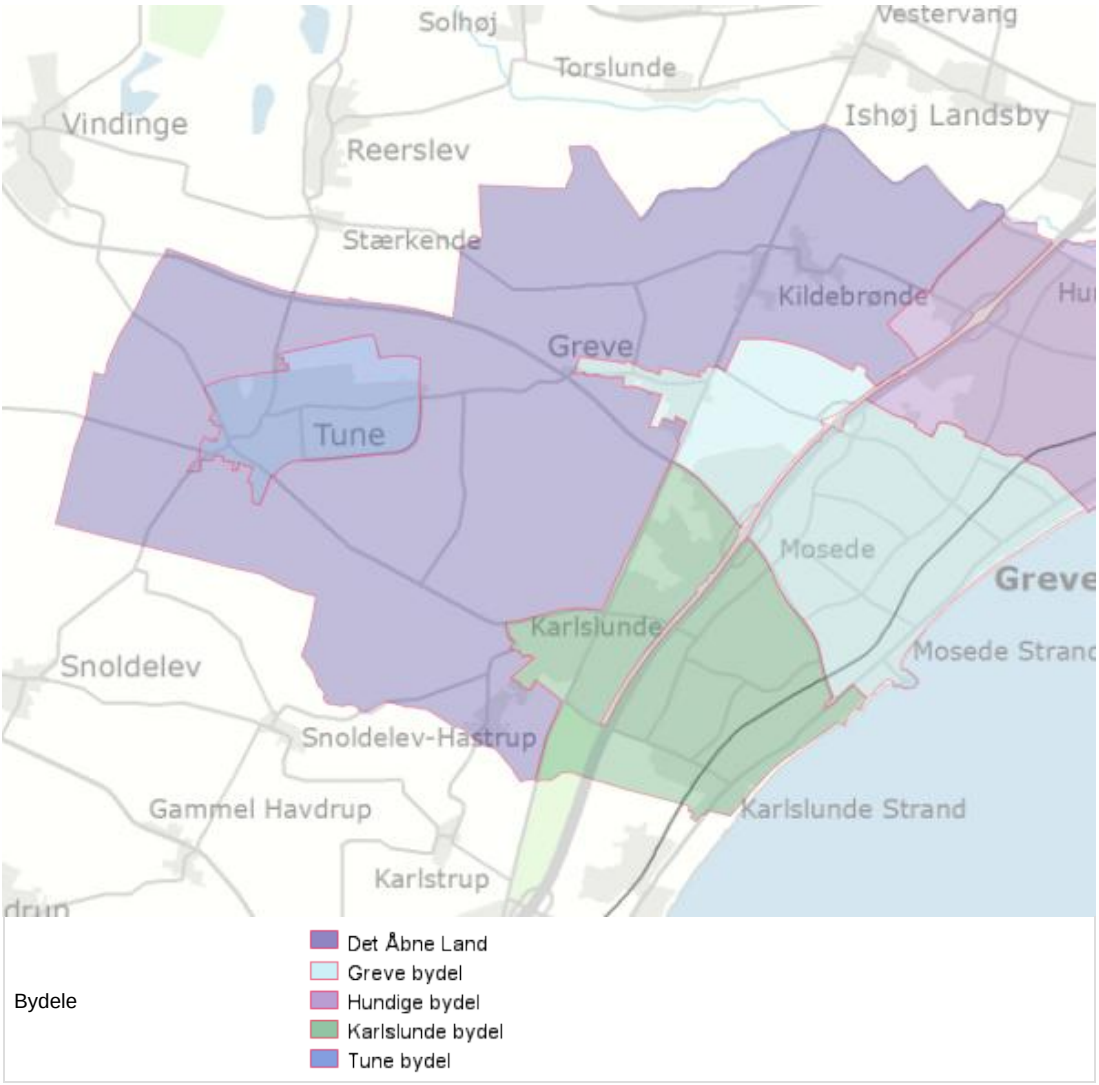
Kortbilag: Tune



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Det åbne land

Det åbne land bruges helt overvejende til landbrug, skovbrug og rekreativ anvendelse. Nye boliger på op til 500 m2 og butikker på op til 250 m2 kan opføres i overflødiggjorte landbrugs- og fabriksbygninger.



Hedeland, golfbanen, skovrejsningsområderne og de grønne kiler er arealer, der har stor rekreativ og biologisk værdi. En del af arealet er reserveret til en nord-sydgående transportkorridor, der ligger øst

for Tune og vest for Greve Landevej. Store dele af landskabet er udpeget som værdifuld natur.

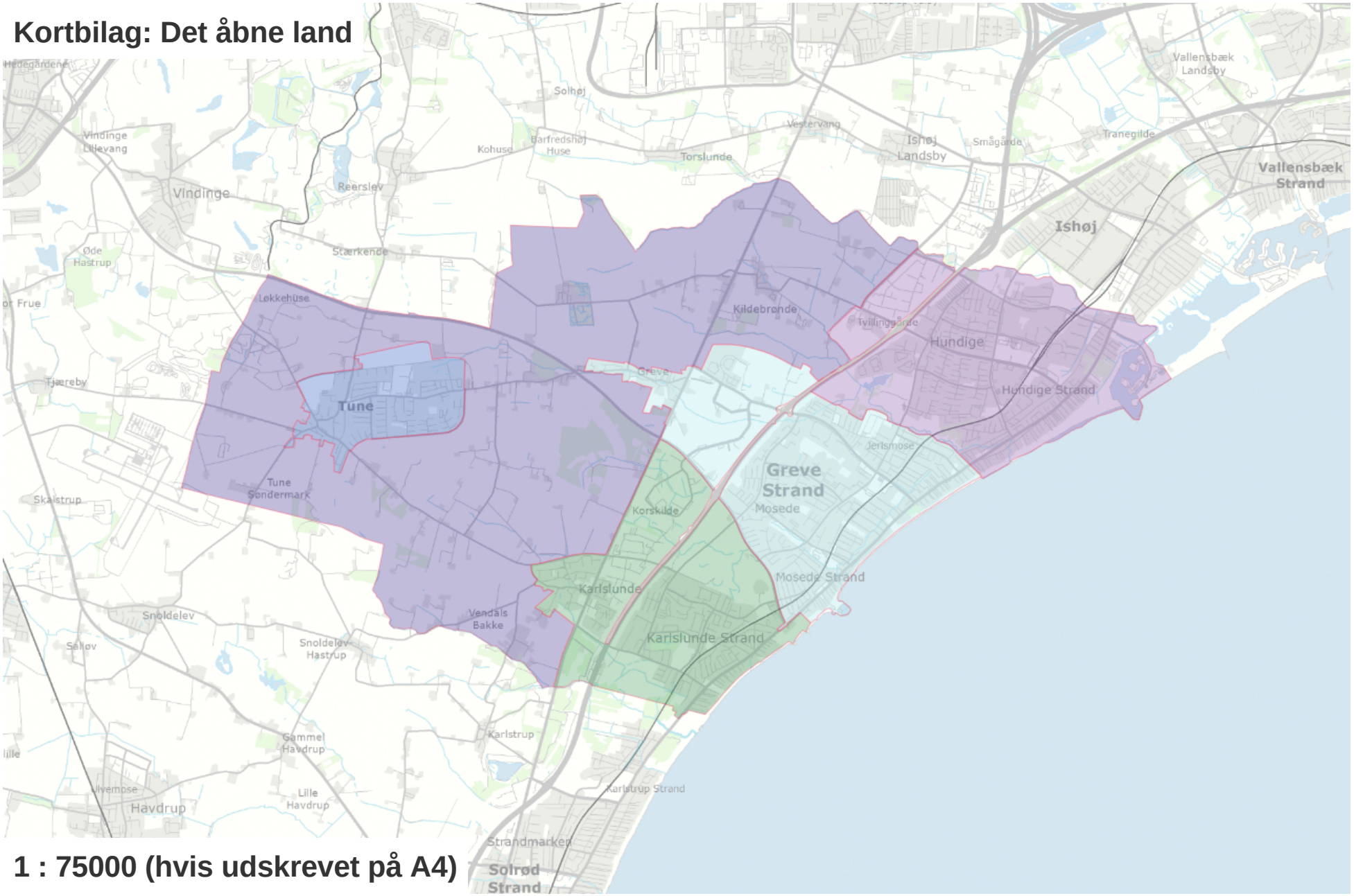
Der er etableret rekreative ruter, hvor cyklende og gående kan komme på tværs mellem kommunerne (national cykelrute 4 og 6) og i et samlet forløb fra Køge Bugt til Roskilde Fjord via Hedebostien. Gudernes Stræde og Ringruten er andre skiltede ruteforløb, der udgår fra den sydlige del af kommunen.

Hedeland ejes af Roskilde, Høje-Taastrup og Greve kommuner i et tværkommunalt selskab. Bestyrelsen har igangsat et visions- og strategiarbejde, der de kommende år vil afstemme, hvordan Hedeland ønskes udviklet og markedsført. Mulighederne for etablering af uindviede gravpladser vil kunne indgå heri.

Greve og Tune Skove er ved at få fodfæste, og der arbejdes fortsat med skovrejsning i Greve Kommune, som led i sikringen af grundvandet og de rekreative muligheder.

Den nye planlov fra 2017 har udvidet anvendelsesmulighederne for overflødiggjorte landbrugsbygninger. Nye boliger på op til 500 m2 og butikker på op til 250 m2 kan opføres i overflødiggjorte landbrugs- og fabriksbygninger. Det kræver fortsat landzonetilladelse at etablere fx. ferieboliger og bed and breakfast.

Kortbilag: Det åbne land



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Overordnet planlægning

Kommuneplanen stemmer overens med de overordnede planer. De overordnede planer regulerer internationale, nationale og regionale interesser, der håndteres gennem den fysiske planlægning.

Statslige interesser

Staten har udmeldt sine interesser i kommuneplanlægningen i december 2015 i "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017".

Regeringen har fremlagt et udspil om vækst og udvikling i hele Danmark, der i juni 2016 er fulgt op med en politisk aftale om revision af planloven: "Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet".

Kommuneplan 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med statens udmelding om interesser, december 2015.

Fingerplan 2017

Kommuneplan 2017-2029 er i overensstemmelse med den gældende Fingerplan 2017.

Til brug for revision af Fingerplan 2017 har Greve Kommune lagt en række ønsker ind, der forventes at indgå i det videre arbejde med Fingerplan 2017. Det drejer sig om:

Spor 1:

- Tilpasning af afgrænsning grøn kile v. Lille Vejleådal
- Inddragelse af dele af grønne kiler til bolig- eller erhvervsformål

- Mulighed for husbåde til beboelse/ferieformål i Hundige Havn
- Ny station ved Kildebrønde på København-Ringstedbanen
- Letbane forlænges til Hundige. I forbindelse med evt. nyt byudviklingsområde v.Kildebrønde kunne letbanen videreføres til Kildebrønde
- Transportkorridor (Ring 5) ønskes flyttet til vest om Tune

Spor 2:

- Det indeklemte areal mellem motorvej og ny jernbane overføres til byzone
- Flytning af transportkorridor
- Afrunding af Kildebrønde Landsby
- Omplacering af boligudviklingsareal Syd for Tune pga. støjrestriktion
- Mindre justering af den ydre grønne kile, der er afskåret pga. ny jernbane
- Byudvikling og ny station København-Ringsted
- Revision af regionale stiforbindelser og den grønne ring
- Lille areal ved Tune (Villershøjvej) indlemmes til byudvikling

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi

Region Sjælland har i 2015 vedtaget en ny regional udviklingsstrategi. Strategien viser, hvordan udvikling, vækst og beskæftigelse kan fremmes i hele regionen.

Grøn omstilling på energiområdet er en central målsætning i den regionale vækst- og udviklingsstrategi. Vedvarende energi produceret i regionen ved hjælp af vindmøller og bioenergianlæg skal dække 40% af det samlede energiforbrug i 2020.

Råstofplan 2016

Råstofplanen fastlægger, hvor der kan søges om tilladelse til at indvinde sten, grus, sand og andre råstoffer. I Greve Kommune

drejer det sig om grusgravning i Hedeland. Region Sjælland er myndighed for udarbejdelse af råstofplaner. I Råstofplan 2016 er graveområde nord for Tune aflyst, mens der er udlagt et nyt interesseområde syd for Hedeland, lige vest for Tune.

Kommuneplanlægning med nabokommunerne

Greve Kommune samarbejder med Roskilde og Høje-Taastrup kommuner om udarbejdelse af vision og ny strategi for Hedeland, der ejes af kommunerne i fællesskab (I/S Hedeland).

Greve Kommune samarbejder med Ishøj Kommune om klimatilpasning i Ll. Vejleådal. Derudover indgår Greve Kommune som ejer i fællesskab med Ishøj Kommune i Strandparken I/S.

Greve Kommune vil i samarbejde med nabokommunerne undersøge mulighederne for at udpege Hedeland som del af statens Grønt Danmarkskort.

Greve Kommune er interesseret i at understøtte en forstærket udvikling indenfor turisme og kultur for både borgere, virksomheder og besøgende. Greve Kommune vil fokusere på at byudvikle og styrke strækket mellem Greve Marina (tidligere Hundige Havn), Hundige Parken og Hundige S-station, hvor det regionale indkøbscenter Waves er lokaliseret.

Der er i øvrigt ingen større ændringer i plangrundlaget i Greve Kommune, der vurderes at kunne have betydning for kommuneplanlægningen i nabokommunerne Solrød, Roskilde, Høje-Taastrup eller Ishøj.

Planloven er revideret i 2017

Planlovens formål:

§ 1. Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med

respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Ændringer af loven åbner bl.a. mulighed for friere lokalisering af detailhandel, kortere høringsfrister i forbindelse med lokalplanlægningen, og lidt flere muligheder indenfor landzonen og strandbeskyttelseslinjen .

Du kan læse ændringer til planloven her.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner,

2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,

3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,

4) at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,

5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og

6) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Fingerplan 2017

Du kan læse mere om Landsplandirektiv for hovedstadsområdets udvikling (Fingerplanen) her.

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi, Region Sjælland 2015

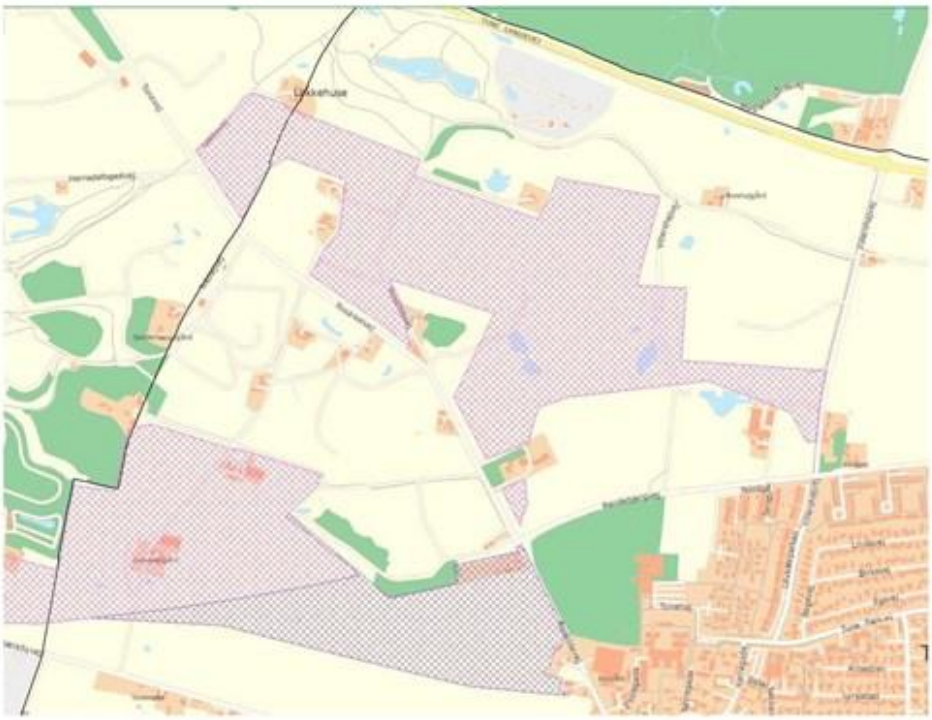
Målsætninger:

1. Beskæftigelsen bliver styrket i hele Region Sjælland
2. Bæredygtig udvikling med særligt fokus på resurseeffektivitet øger virksomheders konkurrenceevne
3. Regionens energi er grøn
4. Anlægsinvesteringer bidrager til varig vækst og beskæftigelse
5. Innovation øger produktivitet og sikrer vækst
6. En kompetent arbejdsstyrke skaber vækst og velstand
7. Flere unge gennemfører en ungdomsuddannelse
8. Styrket digital infrastruktur gør det attraktivt at bo og drive virksomhed i alle dele af regionen
9. Samarbejde med naboregioner skaber vækst i Region Sjælland
10. Vækst og udvikling i hele regionen

Du kan læse mere her.

Nyt interesseområde for grusgravning v. Tune

I ny Råstofplan 2016 er graveområde nord for Tune aflyst, mens der er udlagt et nyt interesseområde syd for Hedeland, lige vest for Tune, som vist nedenfor:



Kystnærhedszone og strandbeskyttelseslinjen er to forskellige lovgivninger

Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten. Reglerne for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen gælder for alle, der ejer arealer langs kysten. Her er tale om en forbudszone. Kystnærhedszonen er reguleret i planloven. Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er reguleret i naturbeskyttelsesloven.

Kystnærhedszone

For at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres åbne karakter og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning respektere en statslig kystnærhedszone.

Kystnærhedszonen dækker kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Den dækker de dele af kysten, der ligger i

sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke de områder, der udlagt som byzone, som har andre regler.

I Greve Kommune er hele byområdet udlagt som byzone, bortset fra enkelte mindre arealer langs kysten og arealet langs Hundige Strand.

Kommunerne skal også sørge for, at kysterne så vidt muligt er tilgængelige for offentligheden.

Strandbeskyttelseslinje

Hvis man bor ud til en strand, må man ikke bygge eller indrette sig ligeså frit, som man må andre steder i landet. Kyster og strande skal være åbne og naturlige – for befolkningen og for turisterne. Det besluttede Folketinget allerede i 1937, med forbud mod byggerier mellem vandkanten og 100 meter ind på land – kendt som strandbeskyttelseslinjen. Senest blev linjen udvidet til 300 meter i 1999.

Fra strandkanten og 300 meter ind på land gælder derfor særlige strikse regler for, hvordan man må bygge og bo. I forbindelse med revision af planloven er der åbnet for, at der ikke længere skal søges om dispensation til opførelse af mindre installationer som terrasser, gyngestativer, højbede m.v., og kommunerne kan søge om ophævelse eller ændring af strandbeskyttelseslinjen på havne og arealer mellem by og havn. Det kan fx give nye muligheder for udvikling af området omkring Hundige Havn.

Nyttige links

Planloven

Fingerplanen

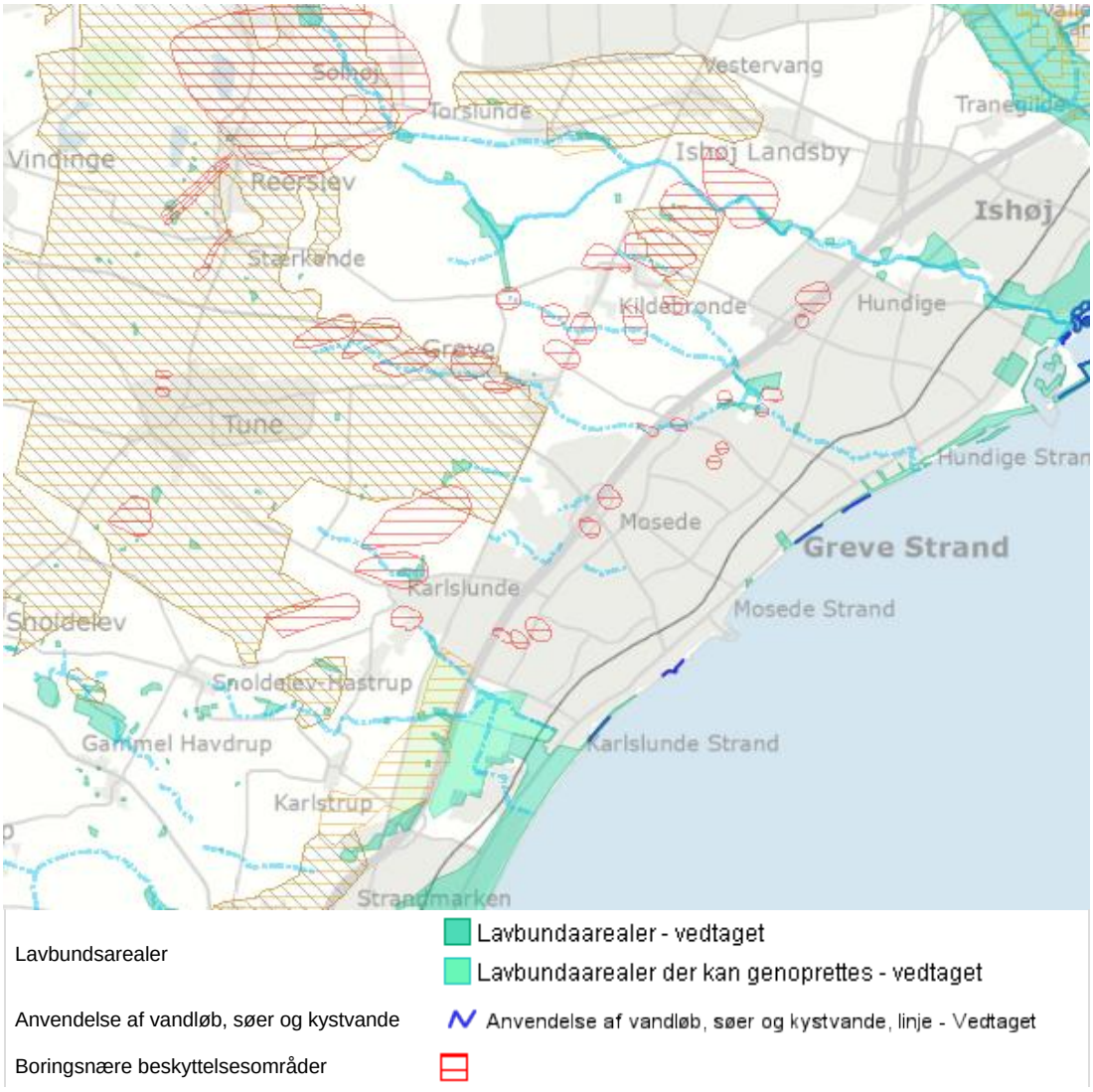
RegionSjælland

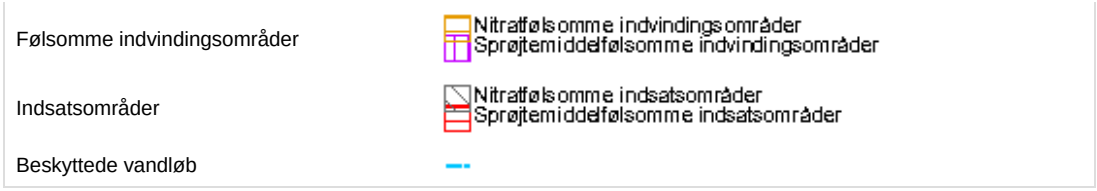
Risikostyringsplan

Fremtidens Hedeland

Nye vandområdeplaner 2015-2021

Kommunerne skal ved deres fysiske planlægning sikre, at der ikke sker byudvikling eller anden arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.





De statslige vandområdeplaner udgør en samlet plan til forbedring af vandmiljøet i Danmark. Vandområde-planerne 2015-2021 er i høj grad en videreførelse af vandplanerne 2009-2015. Kommunerne har dog gennem arbejdet i Vandrådene haft større indflydelse på vandløbsindsatsen i anden planperiode.

Sammen med vandplanerne 2015-2021 bortfalder de retningslinjer, der i dag er indeholdt i vandplanerne. Dette gælder også retningslinjerne 40 og 41 om planlægning for arealanvendelse, der udgør en fare for forurening af grundvandet, inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD (indvindingsoplande).

Retningslinjerne 40 og 41 moderniseres og videreføres gennem en ny bekendtgørelse og tilhørende vejledning om fysisk planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande. Den nye administrationsmodel indeholder en forenklet model for så vidt angår redegørelseskrav til kommuneplanlægning. Kommuneplan 2017 er i overensstemmelse hermed.

Indsatser til forbedring af vandmiljøet i Greve Kommune

Staten offentliggjorde den 27. juni 2016 vandområdeplaner for anden planperiode (2015-2021) med tilhørende bekendtgørelser om miljømål og indsatsprogrammer.

Vandområdeplanerne udgør en samlet plan til forbedring af vandmiljøet i Danmark omfattende kystvande, søer, vandløb og grundvand. Vandområdeplanerne er baseret på en opdatering og videreførelse af vandplanerne for den første planperiode (2009-2015). Den konkrete vandplanlægning omfatter alle de specifikt afgrænsede vandområder, der fremgår af MiljøGIS. For de øvrige vandområder varetages hensynet til tilstanden gennem myndighedernes administration af sektorlovgivningen.

Greve Kommune skal gennemføre vandområdeplanens indsatsprogram inden for planperioden 2015-2021. I det følgende resumeres indsatserne inden for Greve Kommunes geografi.

Vandløb

- Olsbækken: Udskiftning af bundmateriale.
- Lille Vejleå: Udskiftning af bundmateriale og fjernelse af spærring (Ishøj Sø, ROS-443).
- Vildmoseløbet: Genslyngning, udlægning af groft materiale, træplantning og etablering af sandfang.
- Grevebækken: Udskiftning af bundmateriale, træplantning og etablering af sandfang.

Spildevand
Forbedret spildevandsrensning, spredt bebyggelse: Videreførelse af indsatsprogram for første planperiode. Status er, at 108 ejendomme er kloakeret i perioden 2015-2016. Der resterer 15 ejendomme, der har fået dispensation med en frist (jf. Spildevandsplan 2015-2022) samt 11 ejendomme, der har fået påbud i 2013 og skal genvarsles i 2016/2017.

Regnbetingede udløb: Videreførelse af indsatsprogram for første planperiode. Status er, at indsatsen overfor udløb fra spildevandsbassinet Y2 i Tune (U84) blev gennemført i 2011. Greve Kommune vil dog i overensstemmelse med gældende udledningstilladelse løbende vurdere behov for yderligere foranstaltninger for at sikre, at overløb ikke hindrer målopfyldelse i Hederenden (Olsbæk-systemet).

Vådområdeindsats
Kvælstof-vådområder: Greve Kommune er beliggende i både Hovedvandopland 2.2 Isefjord og Roskilde Fjord samt Hovedvandopland 2.4 Køge Bugt. På grund af Greve Kommunes beskedne geografiske andel i oplandet til Isefjord og Roskilde Fjord findes der ikke potentielle vådområdeprojekter i kommunen. I oplandet til Køge Bugt har Vandoplandsstyregruppen foreløbig valgt at prioritere ét samlet projekt beliggende i Køge Kommune til

opfyldelse af kvælstofreduktionskravet.

Grundvand
Den regionale grundvandsforekomst, som udgør grundvandsressorcen for de almene vandværker, er i kvantitativ og kvalitativ ringe tilstand. Der er ikke i vandområdeplanerne for 2015-2021 fastlagt indsatser med henblik på opnåelse af god tilstand såvel kvantitativt som kvalitativt. Målopfyldelse er udskudt til efter 2021.

Lovgrundlag
EU's Vandrammedirektivs bestemmelser er i Danmark gennemført ved lov nr. 1606 af 26. december 2013 om vandplanlægning samt en række tilhørende bekendtgørelser. Det geografiske omfang og udformningen af vandområdeplanerne er anderledes i forhold til første planperiodes vandplaner. Danmark er inddelt i større geografiske enheder end tidligere, nærmere bestemt fire vandområdedistrikter. Der er udarbejdet en vandområdeplan for hvert vandområdedistrikt, mens miljømål og indsatsprogrammer er fastlagt i særskilte bekendtgørelser. Det drejer sig om følgende:

- Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter (BEK nr. 794 af 24/06/2016).
- Bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster (BEK nr. 795 af 24/06/2016).

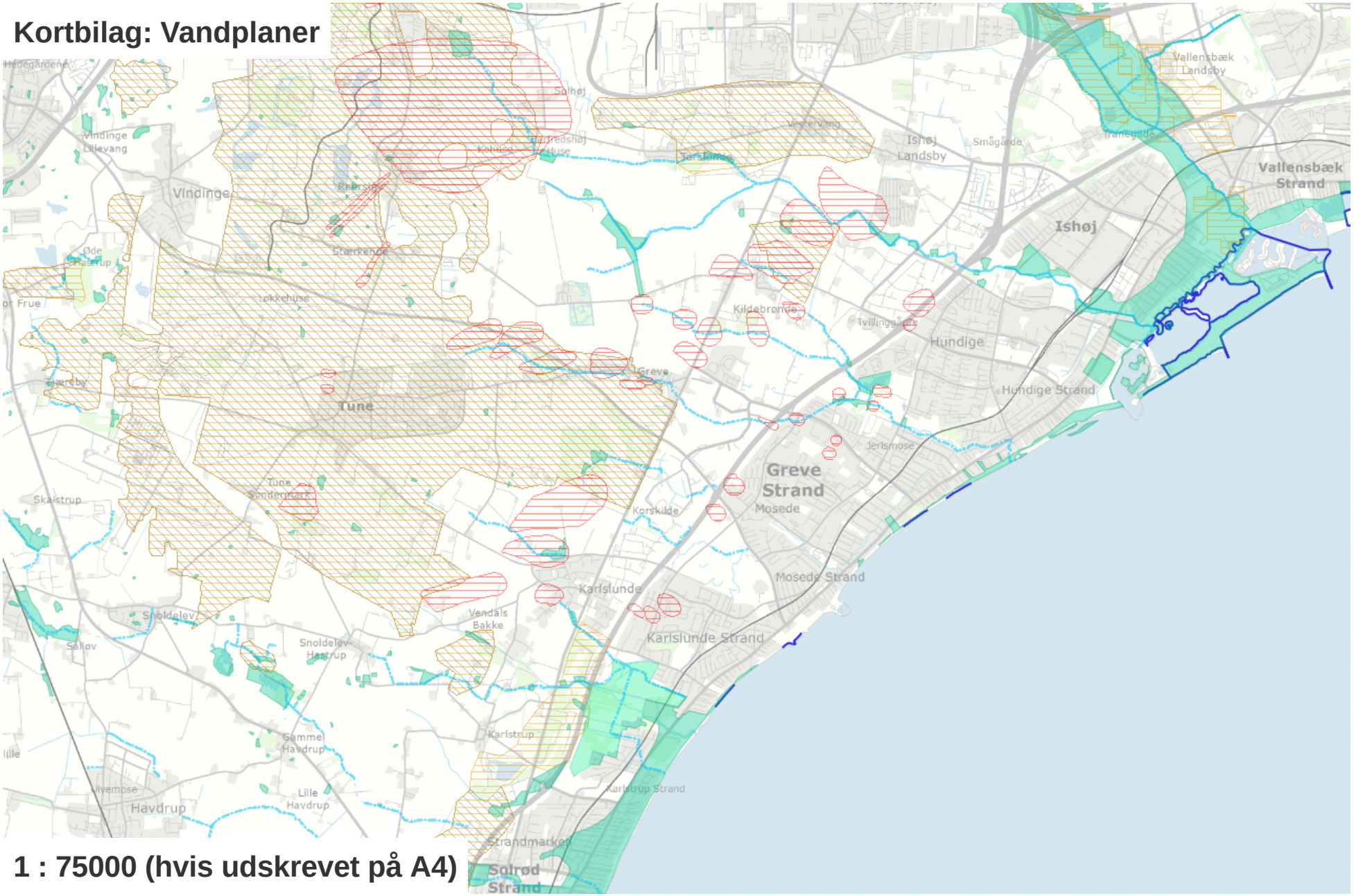
Det er som hovedregel kommunerne, der skal gennemføre de konkrete indsatser i vandområdeplanerne. Det skal gøres i overensstemmelse med de regler, som gælder i lovgivningen i dag. Det betyder fx, at kommunerne – før de kan gennemføre en fastlagt vandløbsindsats – skal gennemføre en offentlig høring af et konkret projekt på minimum 8 uger.

Med aftalen om Fødevare- og Landbrugspakken af 22. december 2015 vil Miljø- og Fødevareministeriet frem mod 2018 foretage en gennemgang af de vandløb, der indgår i vandområdeplanerne. Greve Kommune skal i sin myndighedsudøvelse på natur- og miljøområdet så vidt muligt tage højde for disse mulige, men indtil videre, uspecificerede ændringer.

Drikkevandet er godt, men sårbart i Greve Kommune

Drikkevandet i Greve Kommune er grundvand, som efter meget simpel behandling har en kvalitet, så det er godt og sundt at drikke. Drikkevandet falder som regn. Det bliver renset og beriget med mineraler, når det siver ned gennem de forskellige jordlag. Det er en proces, der typisk tager fra 10 til 100 år - læs mere her.

Kortbilag: Vandplaner



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Risikostyringsplan for Greve Kommune

Greve Kommune er en ud af 22 kommuner med en forhøjet risiko for stormflod, der af staten er blevet pålagt at udarbejde en risikostyringsplan. Greve Kommune har udarbejdet en risikoanalyse og en plan for håndtering af stormflod i 2015.



Greve Kommune har i efteråret 2015 vedtaget Risikostyringsplan for stormflod, som er en plan for, hvordan Greve Kommune mindsker risikoen for oversvømmelse fra Køge Bugt.

Greve Kommune har i samarbejde med Køge Bugt Kommunerne Solrød, Køge og Stevns Kommune efterfølgende fået udarbejdet et idékatalog for kystbeskyttelse.

Greve Kommune har i Risikostyringsplanen fra 2015 konkluderet, at en 1000 års hændelse i dag, svarende til at vandstanden stiger 280 cm, er den hændelse, der er det mest hensigtsmæssige sikringsniveau. Dette sikringsniveau vil sikre hele kommunen og ikke kun dele af den.

Klimatilpasningsplanen er en del af Kommuneplan 2017-2029 og er udarbejdet i overensstemmelse med Risikostyringsplan for stormflod.

Risikostyringsplan Stormflod (2015)

Læs Greve Kommunes Risikostyringsplan for Stormflod her.

Idékatalog for kystbeskyttelse for Køge Bugt kommunerne (2016)

Læs idekataloget for kystbeskyttelse i Greve Kommune her.

Kortbilag: Risikostyringsplan for stormflod



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Miljøvurdering

Miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2017 har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger. Nye arealudlæg er samtidig vurderet i forhold til indvirkning på drikkevandsinteresser (OSD-redegørelse).

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 3. juli 2013) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Loven har til formål at fremme en bæredygtig udvikling, og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et i loven bredt defineret miljøbegreb, der. f.eks. omfatter påvirkning af flora og fauna, påvirkning af jord, vand og luft og påvirkning af befolkningens sundhed.

Kommuneplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet den fastsætter rammer for fremtidig anlægstilladelser, og derfor skal kommuneplanens sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet vurderes. Når der er tale om ændringer af eksisterende planer, er det dog kun ændringerne, der skal miljøvurderes. Det vil sige dér, hvor der foretages en indholdsmæssig eller geografisk ændring af det hidtidige plangrundlag i form af nyt arealudlæg eller ændring af rammer og retningslinjer. Det hidtidige plangrundlag er Greve Kommuneplan 2013- 2025. Der opereres med en bagatelgrænse således, at der ikke foretages miljøvurderinger af ændringer, der ikke har betydning i praksis.

Først vurderes det, om planens indhold kræver miljøvurdering

(screening). Ved screeningen skal der tages hensyn til miljøvurderingslovens bilag 2, og der skal indhentes udtalelser fra berørte myndigheder.

Afgørelsen om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, skal offentliggøres, inden planen vedtages endeligt og senest samtidigt med den offentlige høring.

Skal der gennemføres en miljøvurdering, skal vurderingen dokumenteres i en miljørapport, som kan indarbejdes i kommuneplanens redegørelse. Den skal offentliggøres i mindst 8 uger, og det kan ske sammen med det egentlige kommuneplanforslag.

Ny vejledning om beskyttelse af grundvand

Der er kommet ny viden om sammenhæng mellem grundvandsbeskyttelse og arealanvendelse siden Naturstyrelsens administrationsmodel fra 2012 (trinmodellen), herunder retningslinje 40 og 41.

Kommunerne skal nu kun vurdere ændringer i arealanvendelsen i de områder, hvor grundvandsdannelsen er ringe, og fokus er på erhvervsmæssig anvendelse.

Det skyldes forskellige forhold:

- Klimaændringer betyder øget nedbør og dermed større grundvandsdannelse
- Faldende vandindvinding
- Nye regler for privates pesticidanvendelse betyder, at regelret anvendelse af pesticider i villahaver ikke længere vurderes at udgøre en fare for forurening af grundvandet

Dermed er boliger ikke længere en arealanvendelse, som automatisk udløser krav til kommunerne om grundvandsredegørelse.

Fokus er nu på erhverv, som har oplag af, anvender, eller

frembringer stoffer, der udgør en fare for forurening af grundvandet.

En stor del af grundvandsbeskyttelsen sker med udgangspunkt i miljøbeskyttelsesloven. Men det er ved planlægningen i medfør af planloven, at kommunen kan fastsætte bestemmelser om, hvor virksomheder kan lokaliseres, og hvordan grundvandsbeskyttelsen sikres.

Herved sikres, at beskyttelsen af drikkevandsinteresser håndteres ved den overordnede planlægning i overensstemmelse med de statslige interesser.

I kommuneplanlægningen fastlægges retningslinjer for lokalplanlægningen og for den konkrete arealanvendelse i de enkelte rammeområder til erhvervsformål.

I rammerne for lokalplanlægningen kan et område udlægges til forskellige typer af virksomheder, og i retningslinjerne for lokalplanlægningen og i lokalplanen vil kommunen fx kunne stille krav om fysiske tiltag til beskyttelse af grundvandet. Disse tiltag skal senere udmøntes konkret i medfør af miljølovgivningen.

Fire faser i miljøvurdering af kommuneplanen

Fase 1: Afgrænsning af emner og indledende høring af berørte myndigheder. I denne fase afgrænses indholdet af miljøvurderingen (scoping) og berørte myndigheder høres.

Fase 2: Udarbejdelse af miljøvurderingen. Denne fase består af selve miljøvurderingen og udarbejdelse af miljørapporten. Miljøvurderingen indeholder en beskrivelse og vurdering af kommuneplanens sandsynlige indvirkning på miljøet. Vurderingen er foretaget på baggrund af lovens brede miljøbegreb, hvor Greve Kommune ved miljøvurderingen har taget udgangspunkt i følgende emner, der også blev vurderet i Kommuneplan 2013:

- Biologisk mangfoldighed

- Befolkningen og menneskers sundhed

- Naturforhold (flora og fauna)

- Vand

- Kulturarv

- Landskab, kulturmiljø og kirkeomgivelser

- Arealanvendelse

- Midlertidige og samvirkende effekter

I miljøvurderingerne beskrives endvidere 0-alternativet, dvs. en uændret situation.

Fase 3: Offentlig høring. Når miljørapporten er udarbejdet skal den offentliggøres. Offentliggørelsen af miljørapporten sker samtidig og integreret med offentliggørelsen af kommuneplanforslaget.

Fase 4: Endelig plan og overvågning. Efter offentlighedsfasen færdiggøres miljørapporten, som offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af den vedtagne kommuneplan. Miljørapporten skal afspejle, hvorledes kommunen vil overvåge de væsentligste miljøpåvirkninger af kommuneplanen.

Nyttige links

Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 3. juli 2013)

Vejledning om kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger

Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene

vandforsyninger uden for disse

Miljørapport 2017

Miljøvurderingen viser, at der er grund til opmærksomhed i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning, særligt i forbindelse med beskyttelse af grundvandet.

Da store dele af Greve Kommune er beliggende i et såkaldt OSD-område, dvs. et Område med Særlige Drikkevandsinteresser, indeholder Miljørapport 2017 samtidigt redegørelsen vedr. grundvand i overensstemmelse med ny vejledning herom.

Ikke-teknisk resumé af miljøvurdering 2017

Loven om miljøvurdering har et meget bredt miljøbegreb. Det omfatter alt lige fra den biologiske mangefoldighed, overbefolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, over jordbund, vand, luft og klimatiske forhold, materielle goder, landskab, kulturarv, kirker og kirkeomgivelser, til arkitektonisk og arkæologisk arv. Miljøbegrebet er et af de bredeste inden for miljø- og planlovgivningen.

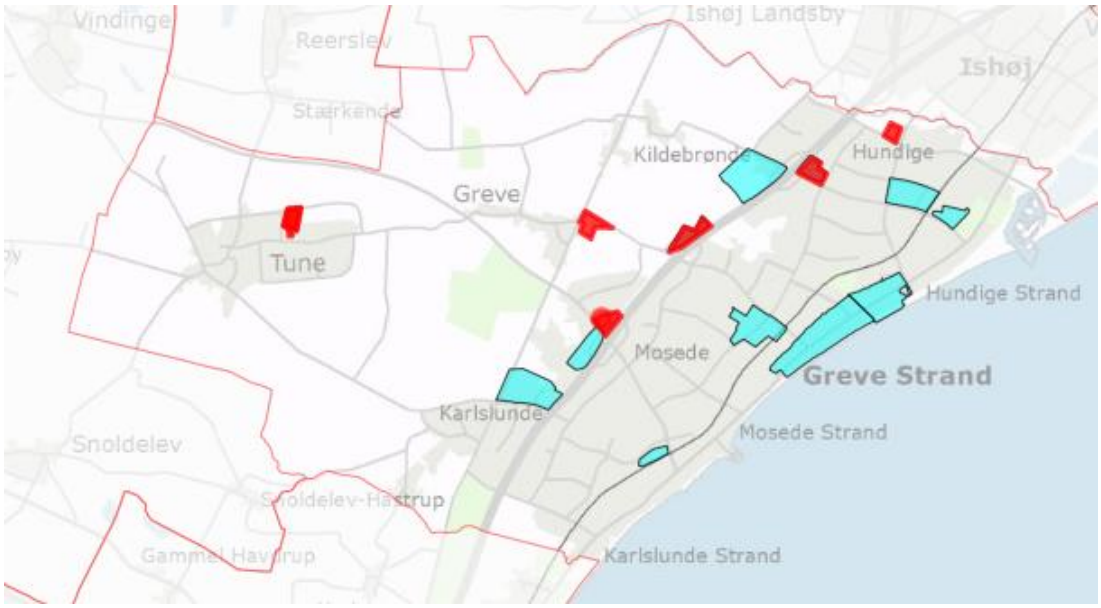
Ændringer i Kommuneplan 2017, der vurderes at kunne have en indvirkning på miljøet er:

a. Anvendelse af begrebet ”blandet by”. Det betyder, at flere forskellige bymæssige funktioner tillades indenfor samme område, fx både handel, lettere kontor- og produktionserhverv samt bosætning. Der er nye rammebestemmelser for arealerne omkring S-togsstationer, eksisterende bymidter og lokalcentre, der er udpeget til ”blandet bolig og erhverv”
b. Flere m2 til detailhandel. I overensstemmelse med ændringen af planloven øges antal m2 pr. butik, enkeltstående butikker tillades fri lokalisering udenfor centerstrukturen og det samlede udlæg til detailhandel øges, i alt med ca. 25%
c. Udpegning af nye kulturmiljøer

d. Nye areal til skovrejsning
e. Nye arealer udpeget som lavbundsareal
f. Nye arealer udpeget som potentielle økologiske forbindelser
g. Diverse ændringer i rammer for arealanvendelse:

- Indenfor erhvervskategori, bl.a. til mere støjbelastende erhverv, tilladelse til etablering af højlagre, mv.
- Ændring fra erhverv til boligformål
- Ændring fra offentligt formål, rekreativt areal, teknisk areal til bolig- eller erhvervsformål

På kortet nedenfor er de delområder, hvor der muliggøres en ændret anvendelse markeret. Arealer med blå er dels eksisterende erhvervsareal, hvor der gives mulighed for højlager, dels blandede bolig- og erhvervsområder. Arealer med rød markering er arealer med ændret anvendelse. De fleste arealer er beliggende i OSD-område, bortset fra det nordligste areal (v. Godset ud til Ll. Vejleådal).



På kortet er de delområder, hvor der muliggøres en ændret anvendelse markeret. Arealer med blå langs motorvejen er eksisterende erhvervsareal, hvor der gives mulighed for højlager, mens blå langs jernbane/Strandvejen er nye blandede bolig-erhvervsarealer med mulighed for 4 etager omkring stationerne og 3 etager på Strandvejen. Arealer med rød markering er mindre

arealer med ændret anvendelse.

De fleste arealer er beliggende i OSD-område, bortset fra det nordligste areal (v. Godset ud til Ll. Vejleådal)

Hver af de planlagte ændringer er vurderet i forhold til følgende syv emner:

Miljøemner	Vurderingskriterier	Indikatorer
Natur og biologisk mangfoldighed (flora og fauna, hav og land)	Påvirkning af særlige beskyttede arter eller beskyttede områder, samt naturområder i øvrigt ved de planlagte ændringer, særligt udlægning af nye arealer til erhverv, boligformål og blandet by	Hvordan og i hvilket omfang påvirker planen arter samt natur- og vandområder
Befolkning og menneskers sundhed	Påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed, jf. WHO's definition og Greve Kommunes sundhedspolitik	Hvordan og i hvilket omfang påvirker planen menneskers sundhed
Naturforhold (flora og fauna, inkl. søer, åer og vandløb)	Påvirkning af søer, vandløb mv.	Hvordan og i hvilket omfang påvirker planen naturforhold
Vand (både hav og land). Grundvandsredegørelse indgår i miljørapport	Påvirkning af vandområder, herunder i forbindelse med nye arealudlæg til erhvervsområder og klimatilpasningsinitiativer	Hvordan og i hvilket omfang eksisterende vand-, våd- og lavbundsområder påvirkes af planens tiltag
Kulturarv, herunder kirker samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv	Udpegning og bevaring af kulturarvs interesser, steder og punkter	Hvordan og i hvilket omfang vil kulturarven blive påvirket
Øvrigt landskab, kulturmiljø og kirkeomgivelser	Påvirkning af visuelle forhold ift. landskabelige interesser, kulturmiljøer og kirkeomgivelser Øgede krav til beskyttelse af kystnærhedszonen	Hvordan og i hvilket omfang påvirker planen de visuelle landskabelige forhold, kirkeomgivelser og kulturmiljø
Midlertidige og kumulative effekter, sammenfattende vurdering af den planlagte ændring	Samlet påvirkning af arealændringerne ved planforslaget Midlertidige påvirkninger ved realisering af de tiltag som planforlaget muliggør	Planens samlede miljøpåvirkninger - både i ændret arealanvendelse og tværgående

Sammenfattende miljøvurdering på tværs af planlagte ændringer

Kombinationen af at fremme blandede bydele, nye udlæg af skov, lavbundsareal og potentielle økologiske forbindelser og udpegning af kulturmiljøer har samlet set en meget positiv virkning på miljøet.

Virkningen af ændring af anvendelse af de mindre rammeområder har sammenfattende en negativ påvirkning af miljøet, særlig visuelt og med henblik på grundvandsbeskyttelsen.

Grundvandsressourcen er under pres i Greve Kommune, jf. grundvandsredegørelsen.

Sammenfattende vurderes det, at den samlede miljøpåvirkning af de enkelte ændringer kan håndteres uden etablering af egentligt overvågningsprogram.

En skematisk oversigt over resultat af miljøvurderingen pr. areal og emne kan ses her.

Miljøvurdering og grundvandsredegørelse kan ses her.

Som baggrund for grundvandsredegørelse er anvendt diverse baggrundsrapporter, der er udarbejdet for Greve Kommune i forbindelse med arbejdet med indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. I takt med at de færdiggøres, kan de ses her.

Tillæg til kommuneplan 2017

Det kan være nødvendigt at udarbejde tillæg til den gældende kommuneplan, fx hvis et areal ønskes brugt til noget andet. Nedenfor kan du se en liste over tillæg til kommuneplanen.

(Listen kommer først i brug efter Byrådets godkendelse af Kommuneplan 2017 i efteråret 2017).

Læsevejledning

Med valget af en digital platform for kommuneplanen, er nye formidlingsmuligheder kommet i spil. Dette er Greve Kommunes første fuldt ud digitale kommuneplan, og vi glæder os til at blive endnu dygtigere til at bruge dette format.

Vi har lagt vægt på, at du som borger eller virksomhed let kan finde det du leder efter. Vi har brugt udtrykket "3 klik". Udover at klikke dig igennem kommuneplanen kan du også søge direkte på emneord ved at bruge lup-ikon eller søges adresser ved at bruge hus-ikon. Du finder ikonerne allerøverst til højre.

HUS-ikonet bruges til at indtaste en adresse, og få alle oplysninger, der gælder for den valgte ejendom. **Lup-ikonet** bruges til at søge efter tekst.

Via den øverste menubjælke kan du finde:

Byrådets mål. Byrådets strategiske mål for udviklingen er beskrevet i dette kapitel, mens de konkrete mål fremgår af kapitel med Retningslinjer. Forholdet til overordnet planlægning og hovedstrukturen for den fysiske udvikling af kommunen de næste 12 år er beskrevet.

Retningslinjer. Beskrivelsen er fordelt indenfor seks emner, herunder Klimatilpasningsplan. Indenfor hvert emne beskrives Byrådets konkrete mål og retningslinjer samt tilhørende redegørelser. Redegørelserne findes som fold-ud-tekster og indeholder en kort status, forholdet til overordnede planer samt henvisning til lovgivning. Klimatilpasningsplanen er lidt anderledes bygget op, da den skal overholde særlige regler. Retningslinjerne bruges i den løbende administration efter plan-, bygge-, vej-, natur- og miljølovgivningen, herunder i forbindelse med udarbejdelse af

nye lokalplaner.

Rammer. Hele kommunens areal er beskrevet indenfor 59 afgrænsede geografiske områder. Rammerne fastlægger bl.a. arealets anvendelse, maksimal bygningshøjde og bebyggelsesprocent for rammen som helhed. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammerne for området.

Se på kort. Her kan du se alle retningslinjekort for alle emner. Du vælger, hvilke kortlag du vil se, ved at trykke på pilen til venstre for kortet. Du kan zoome ind og ud på de valgte kort.

Den digitale kommuneplan

Greve Kommunes Kommuneplan 2017-2029 er designet så den kan læses på smartphones, tablets og pc. Den kan læses i høj- og lavformat. Den kan bruges på alle browsere.

Retningslinjer

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for arealanvendelsen i hele kommunen og afspejler Byrådets mål for den fysiske udvikling af Greve Kommune. Retningslinjerne er beskrevet indenfor seks emner, som du kan se på listen til venstre.





Alle arealer i Greve Kommune bruges til noget. Alle arealer har en funktion og en ejer, enten private eller offentlige. Og det er igennem den fysiske planlægning efter planloven, at hensyn balanceres mellem ejerinteresser og beslutning om arealernes funktioner, fx bolig, butikker, virksomheder og områdets arkitektur, behov for klimatilpasning m.v.

I denne del beskrives retningslinjer for udarbejdelse af lokalplaner og anden administration af lovgivningen indenfor plan-, bygge-, vej-, natur- og miljøområdet.

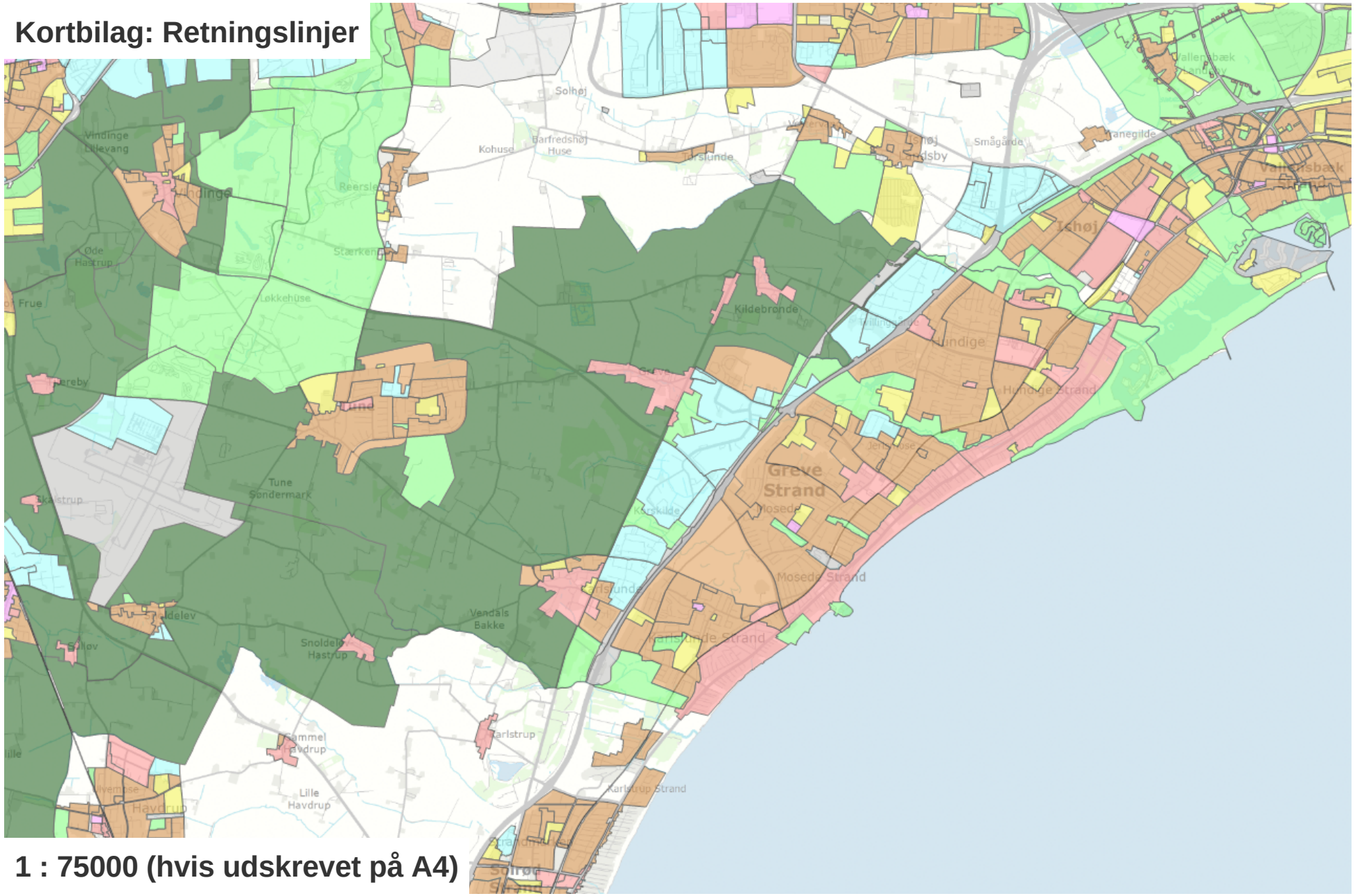
Ved at klikke på menuerne til venstre kan du læse mere. Du kan vælge mellem seks emner og gå i dybden eller du kan gå direkte til en adresse, via hus-ikonet eller kort-menuen, og søge direkte efter de specifikke oplysninger, der har din interesse.

Læsevejledning

Her kan du læse om, hvilke retningslinjer som er gældende for hele kommunens område. Retningslinjerne gælder for

administration efter vej-, bygge-, plan-, natur- og miljølovgivning.

Kortbilag: Retningslinjer



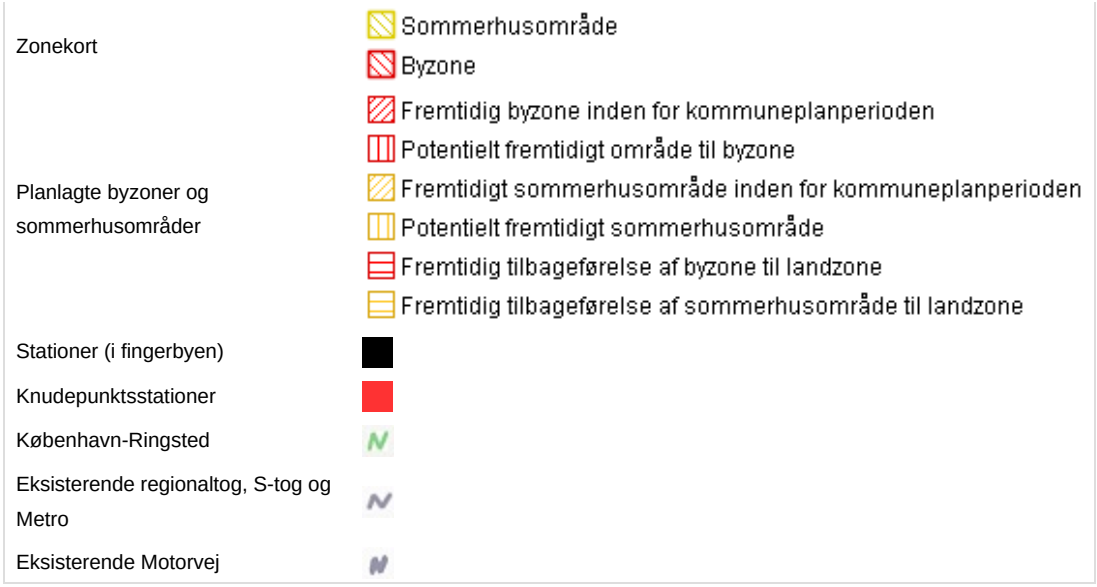
1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

By, bolig og bosætning

Uddrag retningslinjekort:



Boligområde	Boligområde
Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Erhvervsområde	Erhvervsområde
Centerområde	Centerområde
Rekreativt område	Rekreativt område
Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Tekniske anlæg	Tekniske anlæg



Byrådets mål:

- Skabe plads til flere mindre boliger til unge, små familier og ældre, der ønsker en mindre bolig
- Aktivt efterspørge etablering af mindre boliger i takt med omdannelse og udvikling af by- og boligområder, herunder i forbindelse med salg af offentlige arealer
- Udvikle mere blandede byområder omkring S-stationer og dele af Strandvejen, hvor forskellige sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter finder sted, og hvor borgere i forskellige aldre og livssituationer kan bo og mødes i arkitektonisk og byplanmæssigt gode byrum
- Undersøge muligheder for at etablere kombinerede bofællesskaber, hvor borgere med særlige behov bor selvstændigt, men har nem adgang til at få støtte
- Undersøge muligheden for etablering af plejecenter for yngre fysisk svært handicappede (trafikofre osv.) samt mulighed for etablering af offentligt eller privat hospice
- Samarbejde proaktivt med aktører på boligmarkedet for at skabe en mere blandet og varieret sammensætning af boligtyper og boligstørrelser i Greve Kommune
- Etablere lokale mødesteder i kommunens bygninger på skoler,

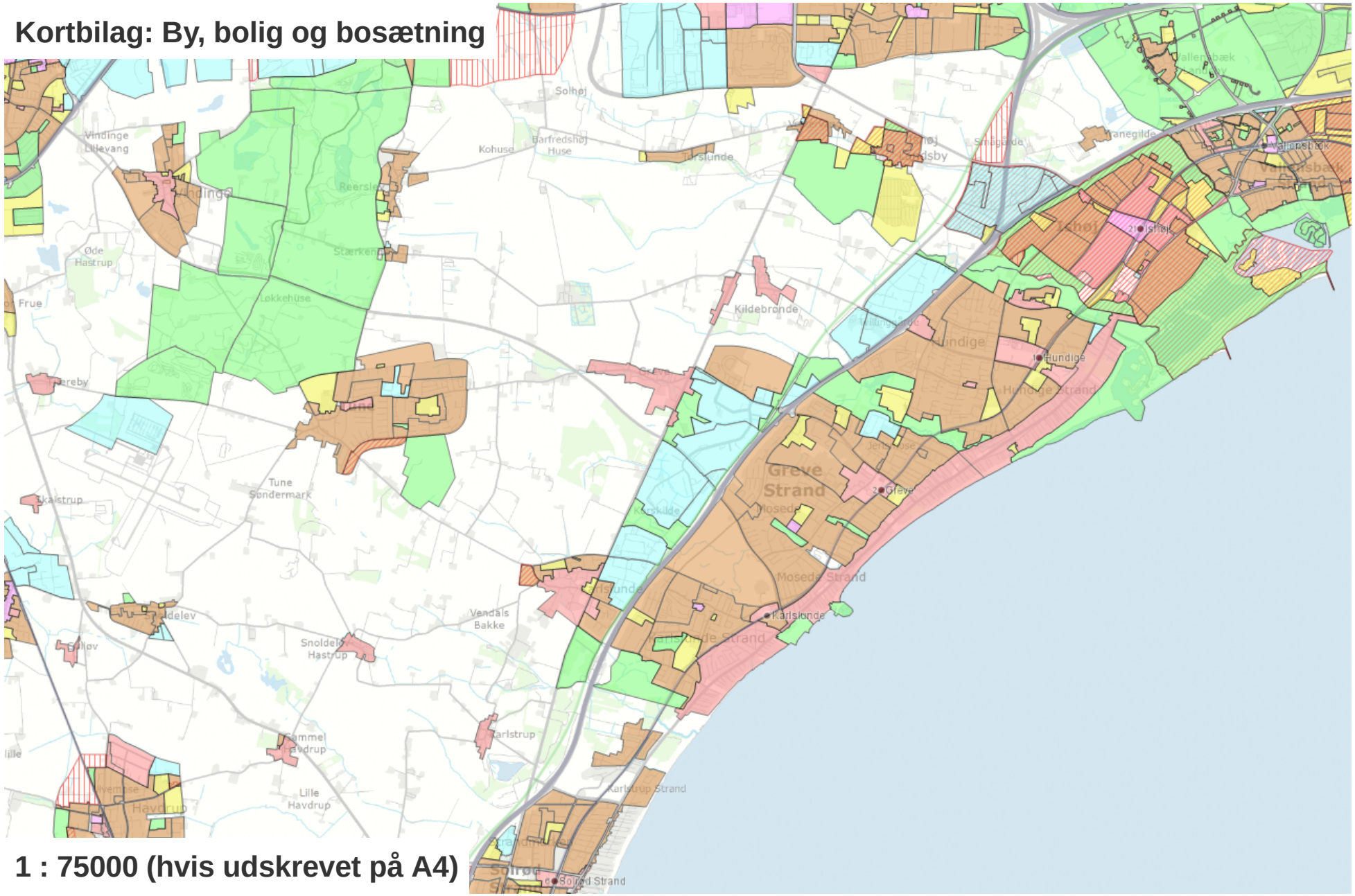
biblioteker og i borgerhuse. Mødestederne skal være med til at fremme sociale relationer samt kultur- og fritidsliv døgnet rundt
- Stisystemer og offentlig transport skal skabe sammenhæng mellem mødestederne og de forskellige bydele og kvarterer

Nyttige links
Statistikbanken

Greve Kommunes Befolkningsprognose 2017

Serviceloven

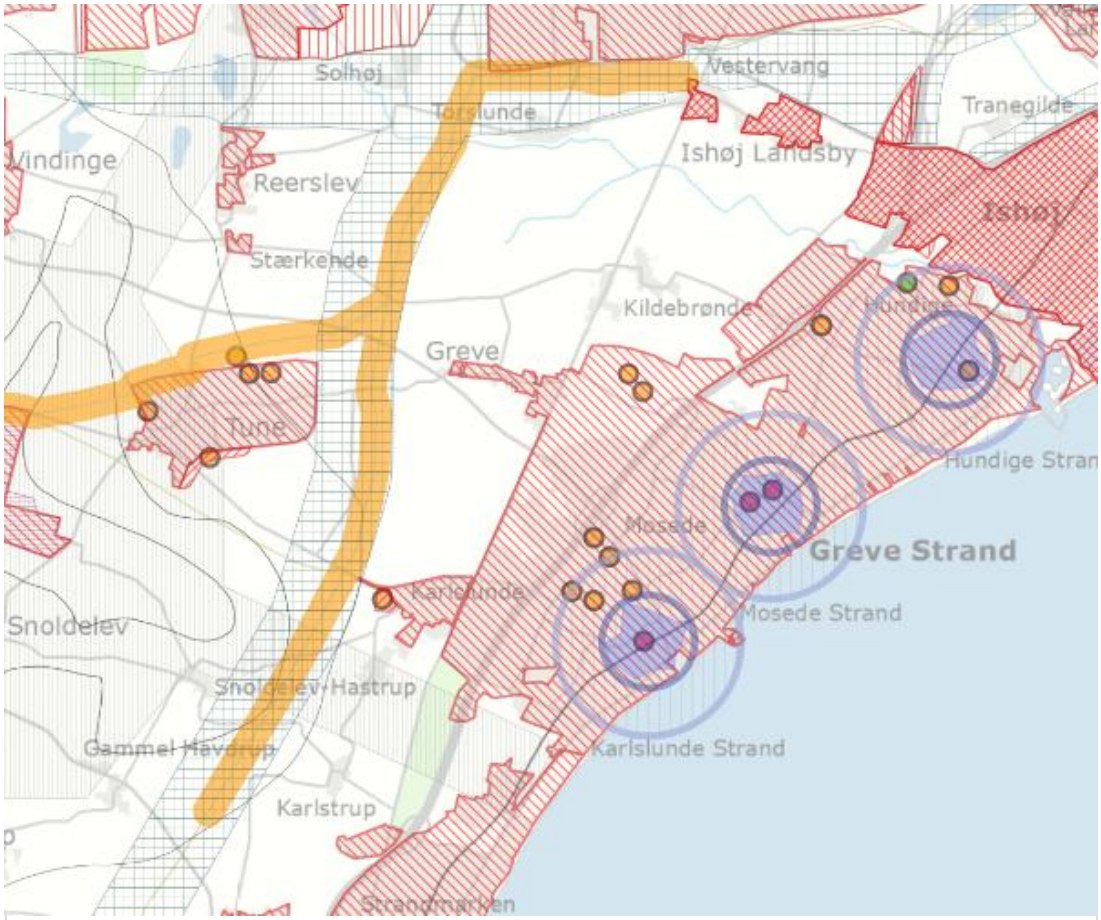
Kortbilag: By, bolig og bosætning



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer By

Retningslinjekort:



Zonekort	Sommerhusområde Byzone
Planlagte byzoner og sommerhusområder	Fremtidig byzone inden for kommuneplanperioden Potentielt fremtidigt område til byzone Fremtidigt sommerhusområde inden for kommuneplanperioden Potentielt fremtidigt sommerhusområde Fremtidig tilbageførelse af byzone til landzone Fremtidig tilbageførelse af sommerhusområde til landzone
Restrummelighed	Åben Lav boliger Blandede boliger Etageboliger
Transportkorridor	
Naturgastransmissionsledning	
Naturgastransmissionsledning sikkerhedszone	gastransmission_areal



1. Byudvikling i byzone

Byudvikling og byomdannelse skal finde sted i byzone.

Der udpeges stationsnære bolig- og centerområder i Karlslunde, Greve og Hundige og langs Strandvejen til blandede byområder, jf. retningslinjekort.

Lokalplaner for nye byområder skal indeholde planlægningsmæssige overvejelser som f.eks. by- og landskabsforhold i de omkringliggende områder, således at de nye områder vil fremtræde og fungere som integrerede bydele.

Hvor nye byområder grænser op til det åbne land stilles særlige krav om landskabelig og beplantningsmæssig indpasning. Der skal endvidere gøres rede for, hvorledes byområdets lette trafikanter sikres adgang til det åbne land.

Ved byudvikling i Tune i støjkonsekvensområdet omkring Roskilde Lufthavn gælder særlige bestemmelser i Fingerplan 2017. Se retningslinjer for miljø og støj

2. Rækkefølgen for byudvikling

Greve Kommune fastlægger en rækkefølge for byudvikling af områder indenfor byzonen.

Områderne fastlægges til byudvikling i henholdsvis 1. del af planperioden (2017 - 2022) og 2. del af planperioden (2023 - 2029), se kort og tabel nedenfor:

Følgende områder udvikles i planperioden:				2017-2022	2023-2029	Perioden
Bydel	**Sted**	**Boligtype**	**Udviklingstype**	**Antal**	**Antal**	**Antal**
Hundige	Hedelunden	Blandede boliger	Omdannelse	178		178
Hundige	Tjørnely	Blandede boliger	Omdannelse	100	50	150
Hundige	Center Øst	Blandede boliger	Bar mark	70	130	200
Hundige	Vangeleddet	Tæt/lav	Bar mark	24		24
Hundige	Godset	Åben lav boliger	Bar mark		25	25
Greve	Tværhøjgård (II)	Blandede boliger	Bar mark	194		194
Greve	Tværhøjgård (III)	Blandede boliger	Bar mark		240	240
Greve	Stationsområdet	Etageboliger	Omdannelse	60		60
Greve	Rådhusområdet	Etageboliger	Omdannelse	90		90
Karlslunde	Langagergård (B)	Blandede boliger	Bar mark	71		71
Karlslunde	Langagergård (C)	Blandede boliger	Bar mark	60		60
Karlslunde	Langagergård (D)	Blandede boliger	Bar mark	45		45
Karlslunde	Langagergård (E)	Blandede boliger	Bar mark	45		45
Karlslunde	Langagergård (F)	Blandede boliger	Bar mark	100		100
Karlslunde	Stationcentret	Etageboliger	Bar mark	70		70
Karlslunde	Hovedgaden	Blandede boliger	Bar mark		50	50
Tune	Tune NØ (III)	Blandede boliger	Bar mark	75		75
Tune	Lundevej (Spæncom)	Blandede boliger	Omdannelse	180		180
Tune	Skolegade (TopToy)	Blandede boliger	Omdannelse	40		40
Tune	Rendebjergvej	Blandede boliger	Bar mark		100	100
Tune	Tingårdsvej (Tune S)	Blandede boliger	Bar mark		150	150
Hele Kommunen	Strandvejsområderne	Huludfyldning	Omdannelse	120		120
Hele Kommunen	Overalt	Huludfyldning	Omdannelse	60	70	130
Hele Kommunen	Overalt	Pleje- og ældreboliger	Bar mark	110	75	185
Antal boliger i alt				**1692**	**890**	**2582**

Den angivne rummelighed Rendebjerggård, Tune, forudsætter flytning af gastransmissionsledning.
Klik på tabellen for at se den i stort format

3. Perspektivarealer

Tune Syd (ca. 12,5 ha) og Karlslunde Vest (ca.6 ha) var perspektivarealer i Kommuneplan 2013. I Kommuneplan 2017 er områderne formelt overgået til byudviklingsområder, der kan udbygges fra 2023.

4. Blandede byområder

De stationsnære områder i Hundige, Greve og Karlslunde udpeges til blandede bolig-, erhvervs- og centerområder, jf. kort.

5. Midlertidige anvendelser

I kommuneplanens byudviklingsområder kan tomme bygninger, omgivende ubebyggede arealer anvendes bredere end den umiddelbare fastlagte hovedanvendelse i områderne, uanset at områdernes fremtidige anvendelse ikke er fastlagt. Mulighederne

gælder endvidere i områder udlagt til omdannelse i 2. del af planperioden.

Disse anvendelser vil kunne omfatte mindre fremstillingsvirksomheder samt kollektive anlæg, sports- og fritidsanlæg, institutioner, erhvervs- og fritidsundervisning, teatre, gallerier, restauranter og miljø- og energimæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer kan benyttes til rekreative formål og faciliteter.

Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål, bortset fra mindre servicebygninger til brug for anvendelsen, fx til renovation, toilet- og badeforhold m.v. De angivne funktioner er til enhver tid underlagt de miljøbestemmelser, der gælder for områdets hovedanvendelse, og vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt.

6. Byens profil

Greves karakteristiske profil med 1-4 etagers bebyggelser skal fastholdes. Ved de tre stationsnære bymidter kan der gives mulighed for enkelte bebyggelser i op til 4 etager (15 meter), ligesom der i enkelte erhvervsområder kan tillades højlagre i op til 30 meters højde efter Byrådets konkrete vurdering.

7. Byens rum og parker

Det er en forudsætning for livskvalitet i byen, at der er gode og trygge udendørs opholdsarealer, herunder adgang til grønne områder og parker indenfor 300 meter fra boligen. Der er behov for udendørs arealer nær ved den enkelte bolig og arealer, hvor indretningen skaber liv og aktivitet i mange af døgnets timer. Der skal tages hensyn til tilgængelighed for alle i det offentlige rum.

8. Udendørs opholdsarealer

Nye boliger skal have adgang til udendørs opholdsarealer, herunder så vidt muligt et areal tilknyttet direkte til boligen som eksempelvis en altan eller terrasse. Udformning og placering af de udendørs opholdsarealer kan ske på innovative måder for at tilpasse byggeriet til eksempelvis begrænsede pladsforhold eller trafikstøj.

I forbindelse med tæt nybyggeri skal der prioriteres sammenhængende friarealer, bl.a. ved at undgå at bebyggelsen lægger beslag på et unødigt stort grundareal.

Indretning af kvarterets eller bebyggelsens opholds- og fællesarealer skal invitere beboere og borgere til at bruge området. Det kan for eksempel ske ved grønne elementer, belysning, aktivitetspladser m.v.

Ved befæstelse af ubebyggede arealer skal overflader som udgangspunkt være gennemtrængelige (permeable). Tage bør udformes som grønne tage for bedre mikroklima og fremme af natur, såfremt tagvandet ikke genanvendes til tøjvask, havevanding m.v.

9. Naturindhold i nye bebyggelser

Ved nybyggeri og ved huludfyldning skal der fastsættes bestemmelser om installation af anlæg til opsamling og anvendelse af regnvand. Regnvand kan fx opsamles fra tage og anvendes til havevanding, toiletskyl, bil- og tøjvask.

Der skal endvidere stilles krav om, at den aktuelle biofaktor for det pågældende område (dvs. andelen af grønne overflader i forhold til bebygget areal) som minimum fastholdes. Det kan fx ske gennem anvendelse af forskellige grønne dimensioner i planlægningen af bebyggelsens udformning (grøn beplantning, grønne tage, grønne gavle, grøfter m.v.)

10. Grundstørrelser

For enfamiliehuse skal grunden være på mindst 700 m^2 (eksklusive vejareal).

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 m^2 (eksklusive vejareal).

I eksisterende bebyggede områder, hvori der i forbindelse med

udarbejdelse af lokalplan i et større område ønskes grundstørrelse ned til 400 m^2, kræver det som udgangspunkt at grundene ligger ud til større vej (fx Strandvejen og Centerveje) eller tættere bebyggelse (etageboliger, blandede byområder).

Alle tilladelser til udstykning til dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt-lav bebyggelse på grundstørrelser ned til 400 m^2, 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 ved, at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Redegørelse

a) Status

Greve kommune er, ligesom resten af Hovedstadsområdet især udbygget siden 1960'erne og 1970'erne. Byudviklingen er sket i overensstemmelse med den oprindelige Fingerplan fra 1947, og nærmere bestemt i Køge Bugt Planen fra 1966. Udbygningen langs Køge Bugt var et vigtigt skridt til at afhjælpe usunde boligforhold i København og boligmanglen ved at bygge helt nye og moderne boliger til 150.000 borgere i byerne langs Køge Bugt. Byplanlægning handlede den gang meget om at adskille funktioner og undgå forurening af fx boliger fra tung industriproduktion. Det betyder, at der i dag i de nye byer, bl.a. langs Køge Bugt er klare grænser mellem erhverv, handel, rekreation og boliger for at minimere støj og andre gener fra de forskellige aktiviteter. Det gælder også i Greve Kommune. Der er en veludbygget infrastruktur, hvor kørende, gående og cyklende trafik er adskilt og centrale byfunktioner som arbejde, indkøb, bolig, rekreation, kultur, sport og fritid i vidt omfang finder sted forskellige steder. Naturen er tæt på, og kan let nås i bil eller på cykel. Der er stadig plads til at bygge flere boliger, især omkring S-togsstationerne, men også Hedelunden er ved at blive

ombygget, og de sidste boligøer på Langagergård er ved at blive bygget til boliger.

Greve Kommune ønsker nu at udvikle mere blandede byområder, så de meget skarpe opdelinger mellem funktioner gradvis opblødes. Et mere blandet kvarter betyder, at der både er butikker, boliger, offentlig og privat service og kultur- og fritidsaktiviteter indenfor kort gangafstand. Det vil give mere liv til stedet og flere muligheder for at skabe sociale relationer, når flere funktioner er lokaliseret samme sted, og ikke kun indkøb. Der er særligt gode muligheder for at skabe et sådant miks af forskellige byaktiviteter omkring S-togsstationerne og i de mindre lokalcentre.

I rammer for lokalplanlægningen er der, som noget nyt, givet mulighed for lokalisering af både bolig og erhverv samme sted. Omkring S-togsstationerne er der derudover givet mulighed for enkelte steder at bygge i op til 4 etager.

b) Overordnede planer

Fingerplanen udlægger de stationsnære arealer omkring S-togsstationerne til tæt bebyggelse, såvel af boliger som erhverv. I Greve Kommune er der udlagt særlige erhvervsarealer langs motorvejen siden 1960'erne til de erhverv, der kan genere bl.a. boliger med røg, støj og møg. Dele af erhvervsområderne langs motorvejen er forbeholdt transport- og logistikerhverv i overensstemmelse med Fingerplanen. Byen skal være klart afgrænset ud til det åbne land, og Staten planlægger at forlænge den grønne kile sydpå i området mellem Landevejen og Transportkorridoren. Derudover er der tre øst-vest gående grønne kiler, der giver let adgang til naturen.

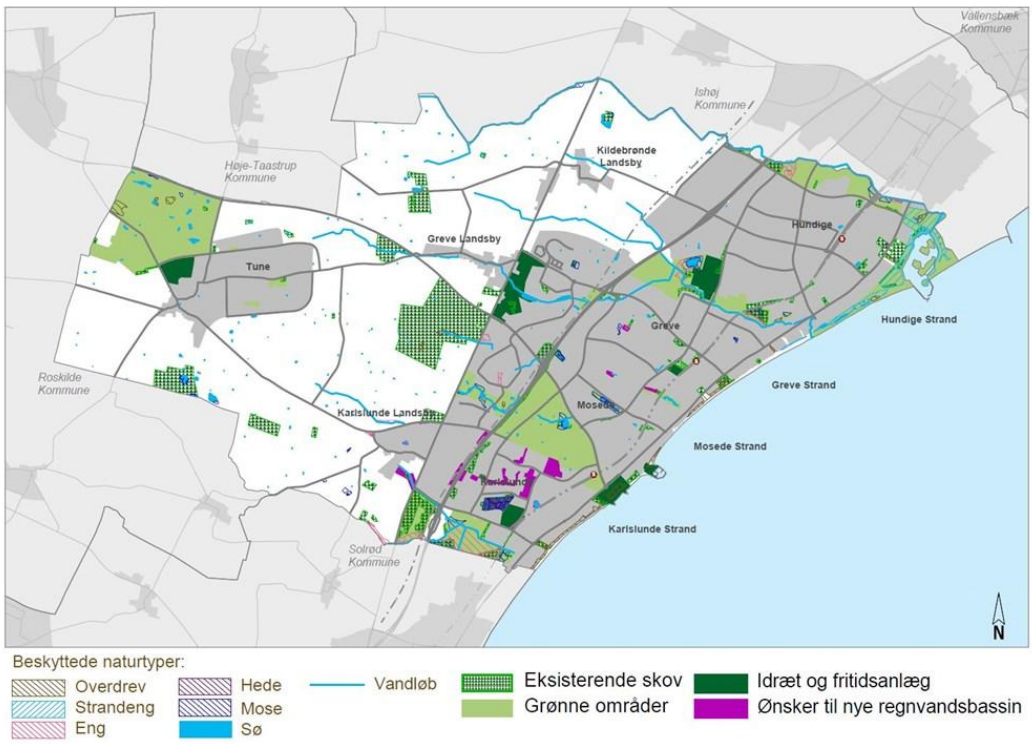
c) Lovgivning

Fingerplanen og planloven regulerer, hvor der kan bygges i Greve Kommune. Staten har i Fingerplanen fastlagt de store linjer, herunder udpegning af byområder der, hvor byudvikling ønskes. Kommunerne fastlægger indenfor denne ramme, hvor og hvordan byen ønskes udviklet.

KLAR Forsynings ønsker til regnvandsbassiner

Areal til klimatilpasning kan fx være behov for nye regnvandsbassiner. Disse anlæg skal typisk indarbejdes i takt med gennemførelse af Klimatilpasningsplanen. Det fremgår af kortet nedenfor, at KLAR Forsyning særligt forventer at have behov for nye regnvandsbassiner i den sydlige del af Greve Kommune.

Redegørelseskort 6.3.2: Greve Solrød Forsynings ønsker til nye regnvandsbassiner



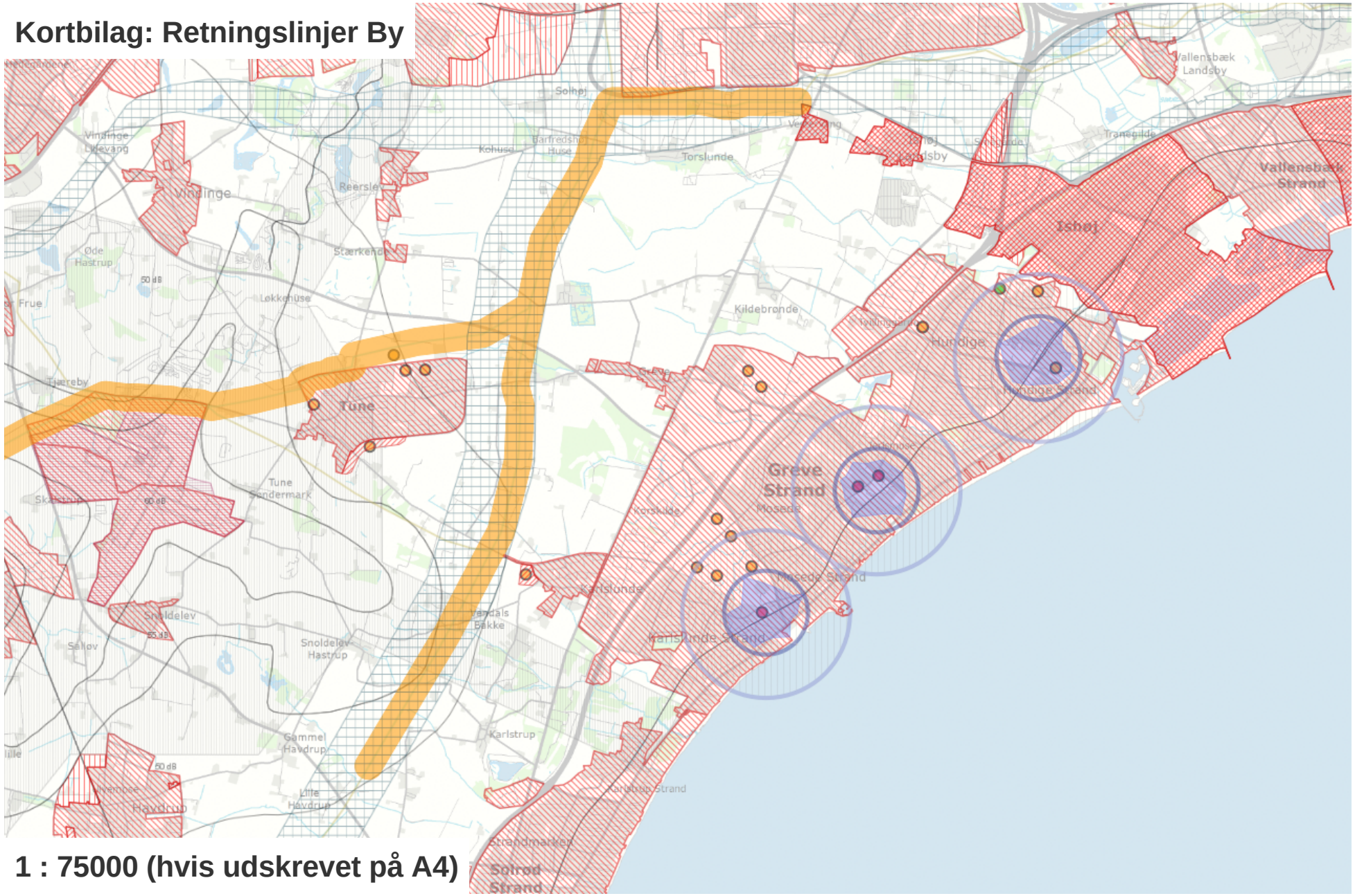
Nyttige links

Her kan du læse mere:

Planloven

Fingerplanen

Kortbilag: Retningslinjer By



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Bolig

Retningslinjekort:



Boligområde	Boligområde
Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Erhvervsområde	Erhvervsområde
Centerområde	Centerområde
Rekreativt område	Rekreativt område
Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Tekniske anlæg	Tekniske anlæg



1. Blandede ejerformer i bebyggelser og kvarterer

Ved planlægning og renovering af bebyggelser (á 20-30 boliger) og kvarterer (dvs. ca. 300 boliger) med nye boliger, skal det vurderes, om et krav om en andel almene boliger vil medføre en positiv byudvikling, herunder medvirke til en bedre fordeling af almene boliger i byen.

En positiv byudvikling indeholder bl.a. en blandet sammensætning af ejerformer, boligstørrelser m.v. i kvarteret og bebyggelsen, så forskellige social- og aldersgrupper kan bo samme sted.

2. Mindre boliger

Mindre boliger skal som hovedregel have en størrelse på 30 m^2 - 65 m^2. Mindre boliger efterspørges i høj grad af ældre og små familier, der ønsker at fraflytte en større bolig, som fx parcelhus.

Der skal være mulighed for at opføre mindre boliger som del af fx nye kollektiv- og familiebebyggelser for at imødekomme det stærkt stigende behov for mindre boligstørrelser og nye bolig- og bebyggelsestyper. Bebyggelser med blandede ejerformer, boligstørrelser og fælles faciliteter, fx køkken, bad, gæsteboliger m.v. kan fremme et mere varieret hverdagsliv og bredere sociale relationer.

Ældre-, kollegie- og ungdomsboliger efter almenboliglovgivningen skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for ældre, unge og studerende, samt give mulighed for, at også par kan bebo denne boligtype.

3. Kommunale boliger til ældre og udsatte

Kommunale ældre- og plejeboliger samt boliger for borgere med sindslidelse, handicaps og socialt betingede bofællesskaber efter servicemålsloven, placeres med en bymæssig beliggenhed i blanding med andre boligtyper og med nem adgang til kollektiv trafik, butikker og andre servicetilbud.

4. Adgang til byens rum

Der skal i planlægningen og udviklingen af byen tilstræbes en høj kvalitet af og offentlig adgang til områder af værdi for by- og friluftslivet, eksempelvis åbne arealer ved bolig- og erhvervsbebyggelser, arealer ved skoler og institutioner, langs grønne cykelruter, ved havn og kyst, stier m.v.

Planlægningen af offentligt tilgængelige og private friarealer og rekreative stier skal i samarbejde med grundejerne sikre de bedst mulige adgangsvilkår for offentligheden, herunder til kysten. Udformningen af arealerne skal medvirke til, at adgangsmulighederne for offentligheden er tydelige, og at konflikter mellem forskellige interesser forebygges.

Redegørelse

a) Status

Der bor knap 50.000 borgere i Greve Kommune - og i de senere år er befolkningstallet langsomt begyndt at stige i takt med bedring i samfundsøkonomien. Familier er igen begyndt at købe og bosætte sig i nybyggede familieboliger.

Det er svært for enlige og små familier at finde bolig i Greve, da boligmarkedet er meget homogent og domineret af større familieboliger og parcelhuse.

Der er 21.515 beboede boliger (Statistikbanken BOL 101, 2016). Boligerne er helt overvejende private række- og parcelhuse (ca. 13.500 boliger). Der er knap 6.000 almene boliger, heraf er ca. 1.700 parcel- og rækkehuse. Der er ingen kollegieboliger i Greve Kommune. Samtidig skønnes en befolkningstilvækst i planperioden på ca. 2.000 personer, jf. Befolkningsprognose .

Presset på mindre og billigere boliger er stigende. I takt med at befolkningen i Greve Kommune bliver ældre, familieformerne ændres, unge ønsker at etablere sig lokalt, m.v., stiger behovet for mindre boliger til afløsning for kernefamilieboligen. Denne efterspørgsel på mindre boliger kan allerede nu mærkes hos de lokale ejendomsmæglere.

Der er især efterspørgsel på små lejeboliger fra ældre, der ønsker at fraflytte parcelhus. Det er et udbredt ønske at kunne blive boende i lokalområdet. Mange ældre ønsker derudover at have let adgang til offentlige og private ydelser som læge, dagligvarer og kulturelle tilbud og aktiviteter.

Byrådet ønsker, at Greve Kommune fortsat skal være en attraktiv kommune at bo og bosætte sig i.

Som noget nyt forventes den øgede byggeaktivitet at kunne betyde, at der kan bygges flere mindre boliger som del af nye boligbebyggelser, ligesom etageboliger med blandede boligstørrelser vil kunne etableres i de stationsnære bymidter de kommende år. Dette vil måske kunne løsne op for mobiliteten på boligmarkedet i Greve Kommune.

Greve Kommune vil arbejde for at der udbydes storparceller (20-30 boliger) ved nuværende og kommende byggeprojekter, hvor byggeforeninger eller andelsboligforeninger kan opføre fællesbebyggelser.

b) Overordnede planer

I Fingerplanen er det et princip, at boliger placeres indenfor byzonen, og fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer, dvs. de tre stationsnære bymidter i

Hundige, Greve og Karlslunde. De stationsnære områder kan udnyttes med høje bebyggelsesprocenter.

c) Lovgivning

Lokalisering af boliger bestemmes af Byrådet.

Sammendrag af dialog med Senior- og Handicaprådet (august 2016) om input til ny boligpolitisk strategi

- Flere lejligheder til singler/enlige
- Billigere boliger til unge som får kontanthjælp (ikke længere kan få førtidspension)
- Kombinationsbofællesskab: Boliger som i Freyas Kvarter – hvor man bor selvstændigt, men har nem adgang til at få støtte (gerne i Tune)
- Plejecenter for yngre fysisk svært handicappede (trafikofre osv.) da de har andre behov end ældre
- Hospice – der er langt til Trekroner, når man selv har lav mobilitet og skal besøge pårørende
- Bredere fortove (nu kun en række fliser) svært for kørestole, barnevogne og at gå ved siden af hinanden
- Kollektiv trafik i boligområder
- Oldekoller nær indkøb og kultur
- Ældreboliger med tilkøbsydelser, sundhed-, frisør, læge og øvrige faciliteter (hotel)
- Bedre adgangsveje til bygge- og boligområder
- Flere grønne områder ved parcelhuskvarterne

Dialog med ejendomsmæglere, sammendrag af telefoninterviews (juni 2016)

Hvordan ser boligmarkedet ud i Greve Kommune?

- Markedet i Greve Kommune har haft det godt siden sidste år.
- 50 % af kunderne kommer fra Københavnsområdet. 1 plans boliger på 100-120 m2 er der stor efterspørgsel på. Dette delvist afhjulpet i Karlslunde. Familierne efterspørger institutioner, indkøb og regionale transportmuligheder, så arbejde og andre relationer i Storkøbenhavn kan opretholdes. Samtidig er skilsmisseraten høj, ca. 50%, så der er jævnligt brug for mindre boliger i kommunen.
- Behovet for ældrevenlige 1 plans boliger er der stadigvæk. Flere centralt beliggende ejerlejligheder, fx Greve Midt er der behov for. Og endnu mere i de kommende 10 år. De ældre vil gerne blive i kommunen. Der mangler boliger til borgere i alderen 55+.
- Der ses ikke særlig mange forældrekøb.
- Unge flytter tilbage fra København (og Amager) til Greve, når de bosætter sig med egen familie.
- Den store attraktion for købere ligger i Storkøbenhavn og de nærmeste omegnskommuner, fx er Vallensbæk mere attraktiv for købere end Greve.
- Køge begynder også at blive interessant, da ny højhastighedsbane betyder, at nærheden til København målt i tid er stor.
- Dog har Greve en stor konkurrencefordel på priser samt tilstrækkelig nærhed til København og dermed beskæftigelse. København og nærmeste omegnskommuner er ved at blive for dyre for mange førstegangskøbere. Her har Greve en fordel.

Hvad skal der til, for at det er økonomisk attraktivt for institutionelle og private investorer at investere i nye små og blandede boligtyper i Greve Kommune?

- Investorer tiltrækkes af venlige, åbne og proaktive kommuner, der fx aktivt opsøger og formidler kontakt og viden, eksempelvis som Vojens Kommune, der aktivt hjælper virksomheder til at lokalisere sig. Forslag om, at det kan være en model for tiltrækning af institutionelle og private investorer udover familier.
- Pensionskasser er for øjeblikket interesseret i at udleje ejerlejligheder, da lejeindtægter for tiden overstiger salgsprovenu.
- Kommunens tiltag omkring Strandvejen er med til at få de rigtige investorer frem. Det er allerede godt i gang. Meget positivt. Løsne op for de restriktive rammer, bebyggelsesprocenter vil gøre det mere attraktivt.
- De grunde, der bliver sat til salg i Greve Kommune er generelt lidt for små for professionelle investorer. De interesserer sig mere for København. Eksempelvis er der ikke så stor interesse for at byde ind på etape 3 i Tune NØ.
- Udvikling af mindre ”investeringspakker” for private pensionsmidler fra lokale håndværksmestre m.v. Ved at investere i fx 5-6 boliger, der udlejes, kan følgende opnås: Boligmarkedet suppleres med små boliger, som enlige og ældre kan leje, Lokale pensionsmidler forrentes samtidig med fastholdelse af netværk i fx Tune/andre bydele, hvor mindre grunde kan bebygges og udlejes til lokale, der ønsker at sælge større bolig. Nye børnefamilier kan købe velegnede familieboliger, der bliver sat på boligmarkedet i takt med at de ældre kan flytte i noget mindre i lokalområdet

Andre forhold, som er relevante for en ny boligpolitisk strategi i Greve Kommune?

- Der er tendens til at folk helst søger mod midten og den sydlige del af kommunen.

- Der er stor efterspørgsel på centralt beliggende arealer. Et godt ex er Blåbærhaven. Den centrale del af Greve Midt og Karlslunde og omkring Strandvejen er særligt attraktivt.
- Konkurrencen fra København og Køge er stigende (i takt med udbygning af jernbaner)
- Bruger- og fritidsfaciliteter gør kommunen attraktiv for børnefamilier
- Strandrensning nødvendigt – særligt ved Mosede
- De bløde værdier tæller, når mæglerne har kontakt til kunder/potentielle købere
- Vi skal være konkurrencedygtige på disse parametre ift. konkurrencen fra omegnskommunerne
- Kyststrækningen og havnemiljøet (Mosede havn og Fortet) bør fremhæves særligt – stor attraktion. Mange ved det ikke, så der er brug for at fortælle om kvaliteterne i kommunen og Køge Bugt
- Vigtigt at få skaffet boliger til ældre i kommunen. De skal være omkring 100 m2 og kan koste op til ca. 2,7 – 3,0 mio. kr.

Dialog med almene boligselskaber, juni 2016

Der blev drøftet tre hovedspørgsmål:

1. Vurdering af fakta: hvordan ser boligmarkedet ud, set fra selskabernes side? Hvad dækker tal på ventelisten over? Fx fordeling på alder, ønsket boligtype, nuværende adresse
2. Hvad skal der til, for at det er økonomisk attraktivt at investere i nye boliger i Greve Kommune, fx mindst 90 boliger, mulighed for fælles boformer, nærhed til transport, handel, kultur, fritid
3. Andre forhold, som selskaberne finder vigtige i relation til revision af boligpolitisk strategi 2016

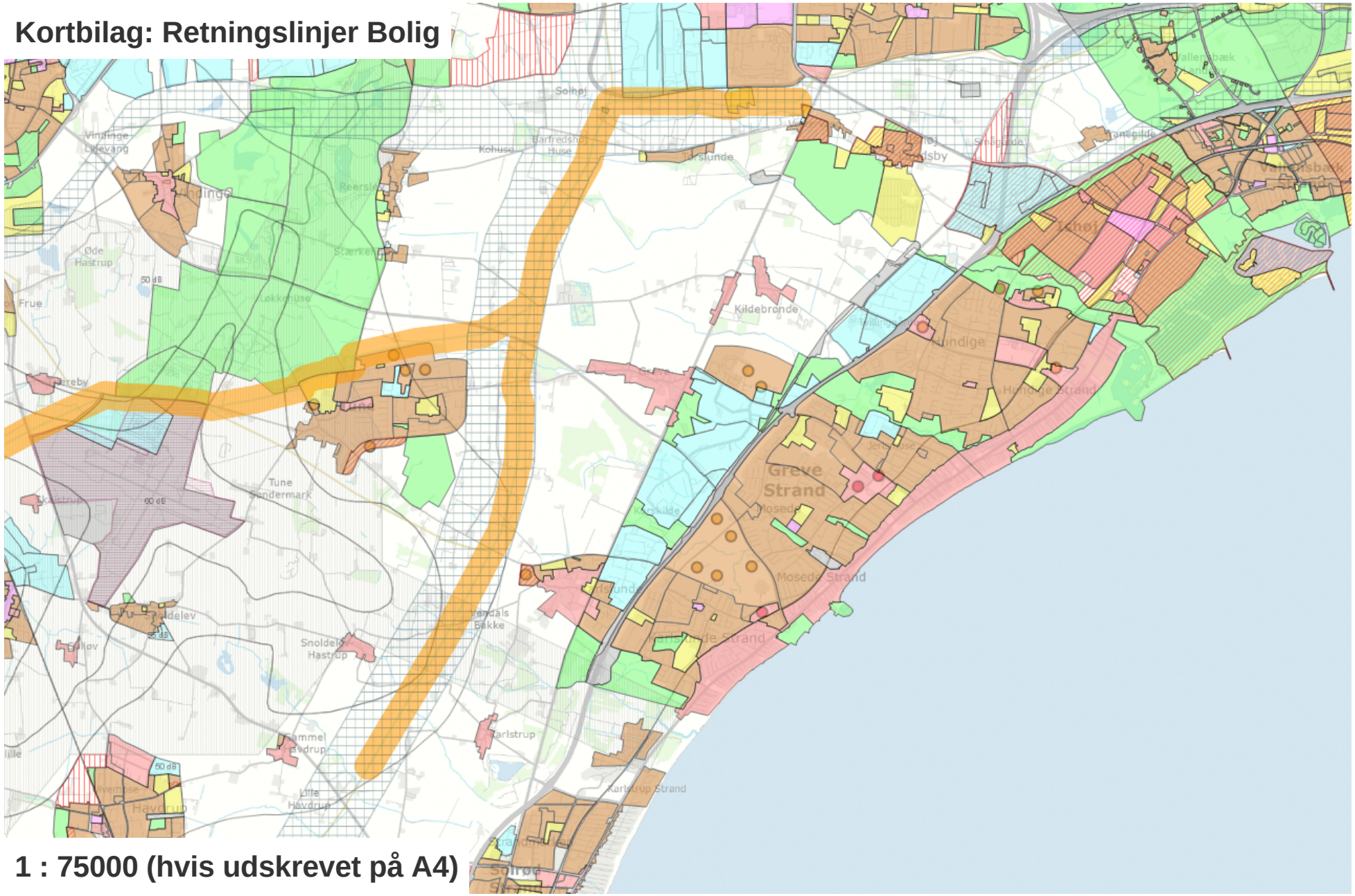
Delkonklusion 1: Det skønnes, at knap 9.000 aktivt efterspørger en almen bolig i Greve Kommune, særlig 2 og 3 rumsboliger.

Delkonklusion 2: Der er ikke umiddelbart lokale fysiske forhold, der forhindrer nye investeringer i Greve Kommune.

Delkonklusion 3: Selskaberne er interesserede i at medvirke proaktivt til at skabe en mere blandet og varieret sammensætning af boligtyper og boligstørrelser i Greve Kommune.

Du kan se hele opsamlingen af gruppeinterviewet her.

Kortbilag: Retningslinjer Bolig



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Bosætning



Boligområde	Boligområde
Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Erhvervsområde	Erhvervsområde
Centerområde	Centerområde
Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Detailhandelsstruktur	Detailhandel - bymidter Detailhandel - bydelscentre Detailhandel - aflastningsområder Detailhandel - lokalcentre Detailhandel - pladskrævende varegrupper Detailhandel - enkeltstående butikker



1. Byliv, kultur- og fritidsaktiviteter

Funktioner, der henvender sig til en bred kreds af borgere og besøgende, såkaldt publikumsorienterede funktioner, skal primært placeres i den nederste etage af bygninger i de blandede byområder, jf. kort.

Der skal sikres god trafikal adgang til service-, kultur- og fritidstilbud, bl.a. ved at lokalisere dem i funktionsblandede kvarter med eksempelvis boliger, arbejdspladser og butikker og en let trafikal adgang med kollektive trafikmidler, cykel og gang.

Ved nyanlæg og forbedringer af offentligt tilgængelige byrum, veje og andre arealer skal arealer til cykel og gang fremmes. De fysiske anlæg disponeres i øvrigt under hensyntagen til trafiksikkerhed, tilgængelighed, klimatilpasning, tryghed, komfort og sundhed indgå i en samlet totaløkonomisk vurdering.

2. Institutioner og faciliteter mv.

Børnefamilier i Greve skal sikres nærhed til skoler og daginstitutioner for at skabe sammenhængende nærmiljøer og fremme cykeltransport.

Når udbygningen af byområder medfører større ændringer i befolkningens fordeling i kommunen skal det overvejes, om også forsyningen med faciliteter som idrætsanlæg, ældreboliger, pleje- og sundhedsklinikker m.v. er hensigtsmæssig, og der bør i fornødent omfang planlægges for nye faciliteter eller for en forøgelse af kapaciteten i de eksisterende.

Offentlige bygninger som fx borgerhuse, biblioteker, skoler, daginstitutioner m.v., skal medvirke til at skabe gode kultur- og fritidstilbud i alle bydele. Med henblik på at styrke udbuddet og kvaliteten af kultur- og fritidstilbud og skabe grundlag for attraktive åbningstider kan disse funktioner lokaliseres samlet. Det gælder såvel ved nybyggeri som renovering af eksisterende bygninger.

Redegørelse

a) Status

Der bor nu knap 50.000 borgere i Greve Kommune og antallet har været stigende de senere år. Boligbyggeriet har ligget noget stille siden finanskrisen i 2007, men de sidste par år er flere begyndt at bygge igen, også i Greve Kommune. Boligprognosen, der ligger til grund for den årlige befolkningsprognose viser, at der i de næste år i gennemsnit forventes ca. 140 boliger taget i brug. De nye boliger er helt overvejende familieboliger i form af rækkehuse og parcelhuse. Som noget ny forventes i mindre omfang etageboliger omkring stationerne de kommende år.

Greve Kommune vil fortsat være en attraktiv kommune at bo og bosætte sig i. Derfor har Byrådet iværksat udarbejdelse af en ny Boligpolitisk Strategi, der vil indgå i den offentlige debat samtidig med Planstrategi 2019.

b) Overordnede planer

I Fingerplanen er det et princip, at boliger placeres indenfor byzonen, og fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer, dvs. de tre S-togsstationer Hundige, Greve og Karlslunde. De stationsnære områder kan udnyttes med høje bebyggelsesprocenter.

c) Lovgivning

Lokalisering af boliger bestemmes af Byrådet.

Økonomi, demografi og boligpolitisk strategi

Befolkningsudviklingen udfordrer økonomien i særlig høj grad i Greve Kommune. Den aldersmæssigt set ensartede befolkningssammensætning betyder, at store dele af befolkningen bliver ældre på samme tid - og at andelen af aktivt bidragende skatteborgere relativt mindskes. Det driver omsorgsomkostningerne i vejret, samtidig med at indtægterne

mindskes. Set over den enkelte borgers livsperspektiv går bidrag til og forbrug af fælles goder dog nogenlunde lige op.

En boligpolitisk strategi kan indvirke på den aktuelle kommunaløkonomiske realitet på forskellige måder, særligt ved at øge tilflytningen af nye familier.

Udgangspunktet for at skitsere den økonomiske effekt af tilflytninger til kommunen er primært skatteprovenuet. Her kan vi fx arbejde ud fra en aldersinddeling af skatteydere:



Det fremgår således, at de 46-50 årige betaler mest til kommunekassen. Gennemsnitligt udgør deres udskrivningsgrundlag pr. person 329.765 kr. årligt, hvilket svarer til en kommunal indtægt på 78.814 kr. årligt med nuværende skattesats. Der er en jævn aftagen på begge sider af kurvens toppunkt og gennemsnittet er 55.300 kr. årligt pr. borger.

Byrådets boligpolitiske ambitioner har i en længere årrække rettet sig mod at tiltrække børnefamilier til én-familiehuse. Dette afspejler sig i den store ensartethed på boligmarkedet i Greve Kommune.

Der er den kommunaløkonomiske ulempe med familier, at børn typisk trækker på serviceomkostningerne. Et eksempel kan være en familie med to børn, hvor det ene barn er i dagtilbud, og det

andet er i folkeskolealderen. Forældrene er i segmentet 36-40 år gamle. Budgettet til børnepasning pr. 0-5 årig var i 2015 ca. 54.400 kr. årligt i Greve Kommune, når forældrebetaling indregnes. Nettoudgiften for et barn i folkeskolealderen er ca. 74.100 kr. inklusiv SFO og Klubtilbud. Det giver således nedenstående regnestykke:

Indtægter	Kr.
To voksne 36-40 årige	128.675,00
Udgifter	
Barn i dagtilbud	-54.400,00
Barn i folkeskole samt SFO/Klub	-74.100,00
Resultat	**175,00**

Den budgetmæssige virkning ved tilflytning af en børnefamilie er således godt nul i udgangspunktet. Efterhånden som familien bliver ældre, forbedres den kommunaløkonomiske effekt. Skatteprovenuet er stigende, og børnenes forbrug på det kommunale budget for dagtilbud og skoler bevæger sig i nedadgående retning. I dette eksempel vil familiens forbrug af dagtilbud og skoler ramme nul, når forældrene befinder sig i aldersgruppen med det højeste udskrivningsgrundlag og dermed det største bidrag til kommunekassen. Forældrenes bidrag vil være højt frem til pensionsalderen fra 65 år og frem. Herefter falder skatteprovenuet betragteligt, og de vil komme i en gruppe, der gennemsnitligt koster kommunen 30.600 kr. årligt i omsorgsudgifter pr. person (2016-tal). Børnene er forventeligt flyttet hjemmefra.

Der er tale om en noget statisk beregning, hvor relativt store grupper ses i en gennemsnitsbetragtning, men nettoprovenuet fra familien er nu tilbage til omtrent nul og bliver med tiden negativt.

Det problem eksemplet skal illustrere er, at en familie i en årrække bidrager positivt til den kommunale økonomi. Når børnene er flyttet hjemmefra, består familien af et ældre ægtepar, som med tiden bliver plejekrævende, og ikke længere kan

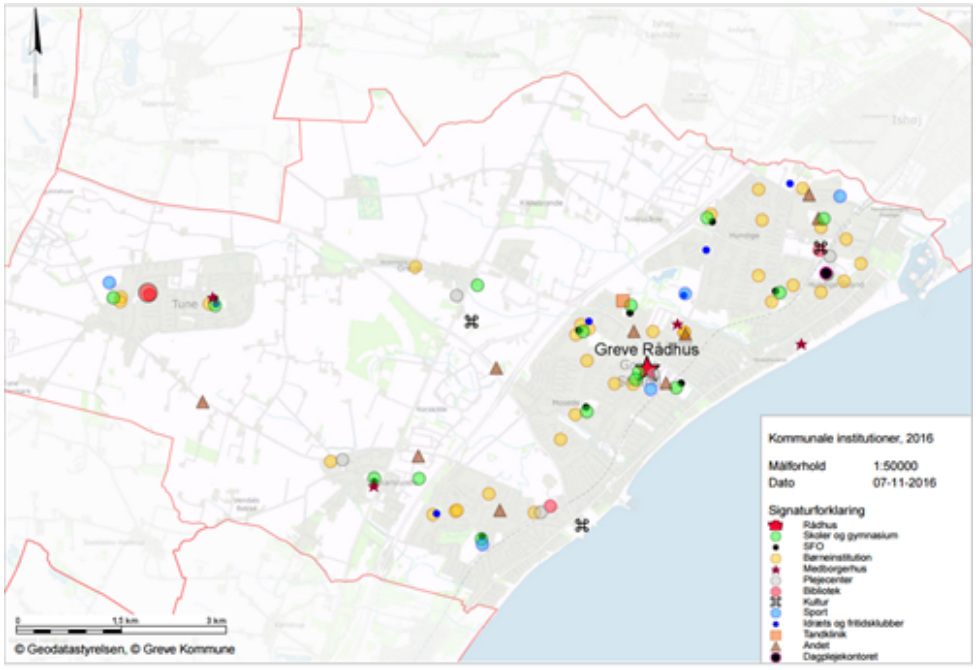
bidrage positivt til den kommunaløkonomiske balance. Der er således en cyklus for det økonomiske rationale i tilflytningen af en børnefamilie.

For at opretholde en bæredygtig økonomi, skal cyklussen gentage sig med tilflytningen af en ny familie. En boligpolitisk strategi skal altså give plads til, at nye familier kan bosætte sig i kommunen. Der skal således være én-familiehuse på boligmarkedet for at muliggøre en gunstig befolkningssammensætning. Det velkendte billede af demografien i Greve Kommune antyder, at mange af de eksisterende familiehuse i nuværende situation må være beboede af borgere i en relativ høj alder uden børn.

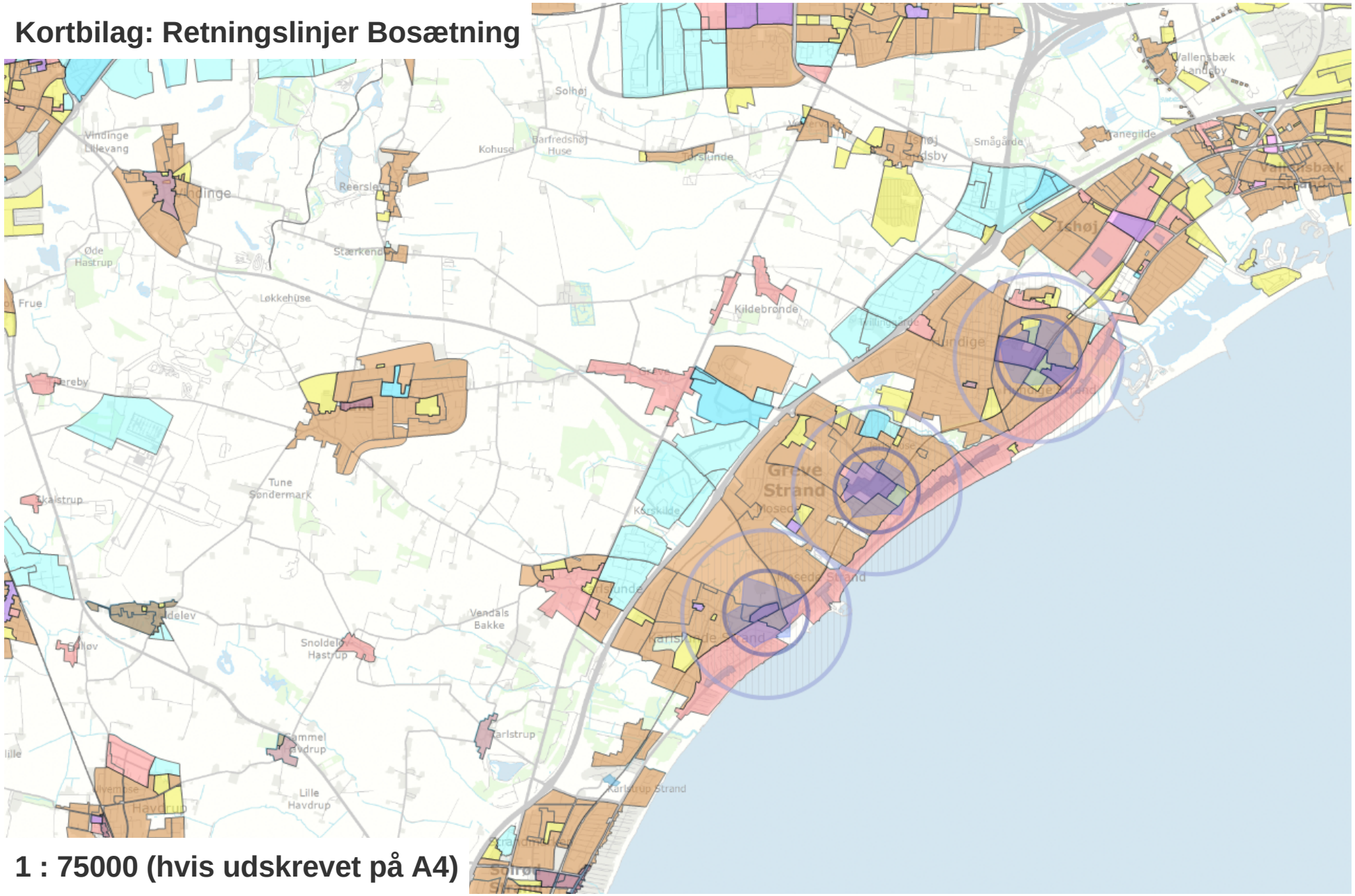
Problemet kan boligpolitisk løses på to måder. For det første kan man bygge flere familiehuse for at øge udbuddet og give plads til nye familier. For det andet kan man bygge mindre boliger, der appellerer til de ældre, der for nuværende er bosiddende i eksempelvis parcelhuse, der dermed kan sælge og flytte i en mindre bolig. Dermed frigøres også familieegnede boliger til de nye familier.

Med den relativt set rigelige boligrummelighed, som er i Greve Kommune, vil det - rent økonomisk set - være mest effektivt at forsøge at hjælpe de ældre forældre ud af parcelhusene og ind i mindre og billigere boliger, så nye børnefamilier kan flytte ind. Rent matematisk kan der ganske simpelt bygges flere mindre boliger med appel til ældre par og andre, der ønsker en mindre og billigere bolig, end der kan bygges familieegnede boliger på det samme areal. Spørgsmålet er bl.a. om den private investeringslyst er tilstede eller kan skabes, fx gennem en aktiv udbudspolitik.

Oversigt, lokalisering af kommunale institutioner, 2016


Greve Rådhus
Kommunale institutioner, 2016
Målforhold 1:50000
Dato 07-11-2016
Signaturforklaring
Rådhus
Skoler og gymnasium
SFO
Børneinstitution
Medborgerhus
Plejecenter
Bibliotek
Kultur
Sport
Idræts og fritidsklubber
Tandklinik
Andet
Dagplejekontoret
© Geodatastyrelsen, © Greve Kommune

Kortbilag: Retningslinjer Bosætning



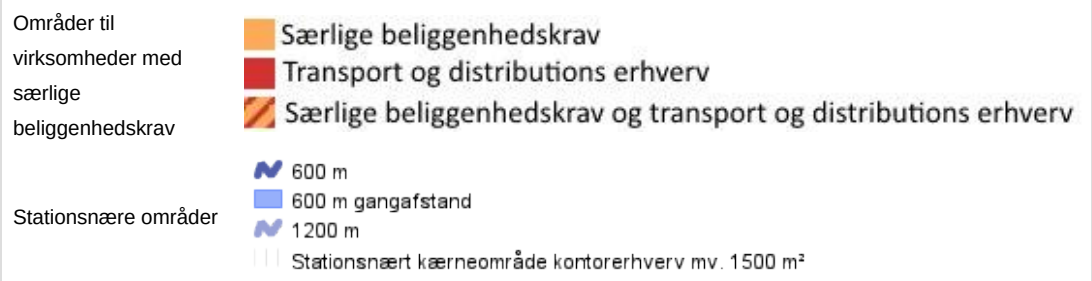
1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Erhverv

Uddrag retningslinjekort:



Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Erhvervsområde	Erhvervsområde
Detailhandelsstruktur	Detailhandel - bymidter
	Detailhandel - bydelscentre
	Detailhandel - aflastningsområder
	Detailhandel - lokalcentre
	Detailhandel - pladskrævende varegrupper
	Detailhandel - enkeltstående butikker
Stationer (i fingerbyen)	
Knudepunktsstationer	



Byrådets mål:

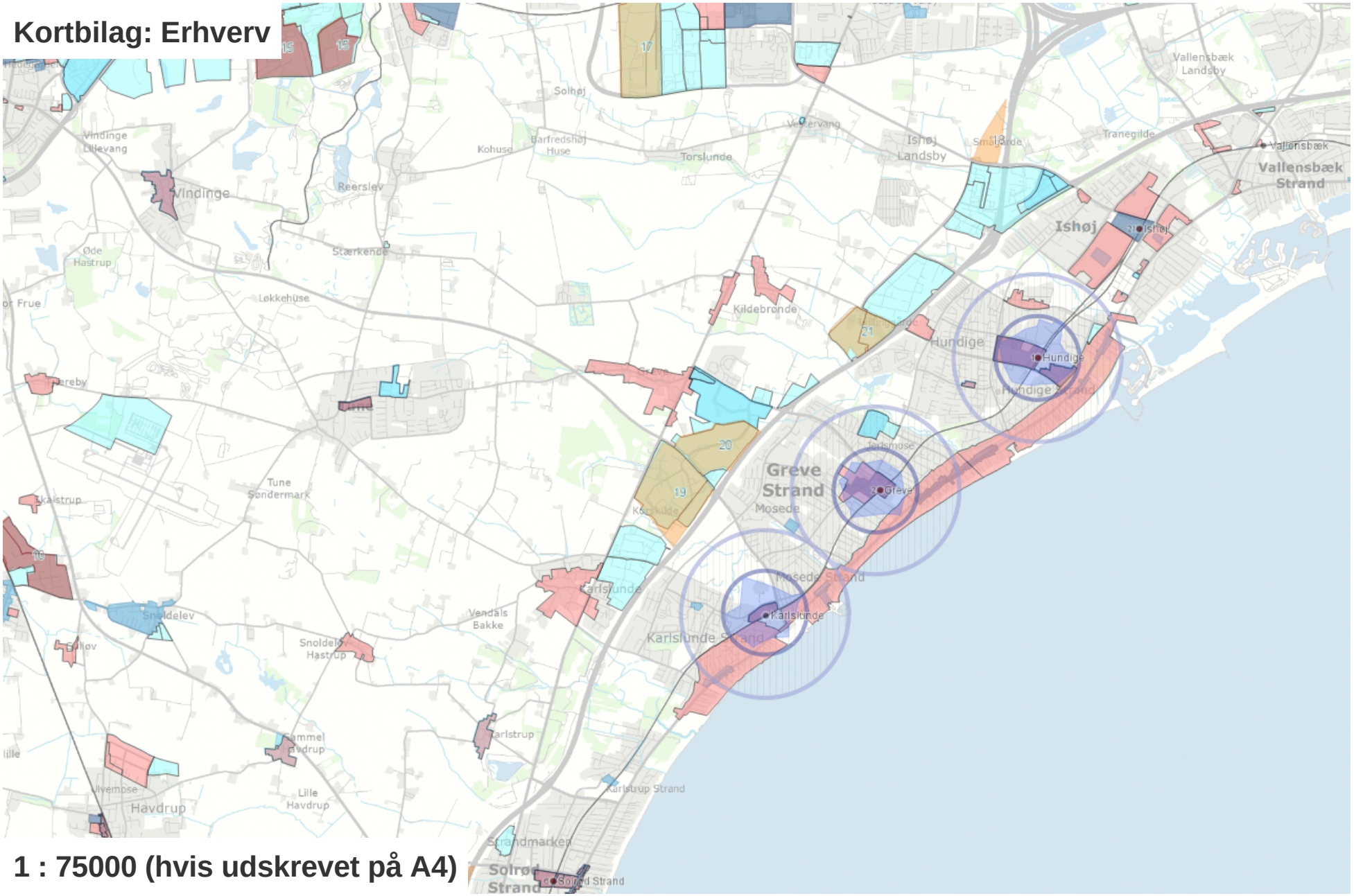
- Udvikle og øge antallet af erhvervsarealer, både til kontor og til andre erhverv
- Sikre god trafikal betjening af personer og gods til center- og erhvervsområder
- Etablering af afkørsel for modulvogntog v. Kildebrønde, afkørsel 27
- Anvende digitale løsninger i byrum, trafikafvikling m.v. der understøtter virksomheders vækst
- Udvikle erhvervsarealer omkring bymidter og lokalcentre til blandede byområder med bolig, butikker, kultur, offentlig service og liberale erhverv

Nyttige links
Erhvervscentret

Vækstanalyse 2016, Greve Kommune, Væksthus Sjælland

Statistikbanken

Kortbilag: Erhverv

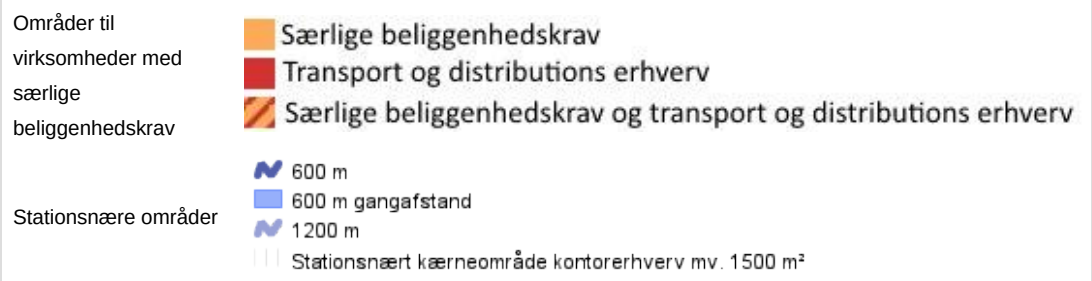


1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Erhverv

Retningslinjekort:





1. Lokalisering af erhverv

Erhverv lokaliseres indenfor de udpegede erhvervsområder, jf. kort.

2. Stationsnære kerneområder

De stationsnære kerneområder i Greve Kommune afgrænses med et cirkelslag på 600 m omkring Hundige, Greve og Karlslunde Stationer, jf. kort.

3. Stationsnære områder

De stationsnære områder i Greve Kommune afgrænses med et cirkelslag på 1200 m omkring Hundige, Greve og Karlslunde Stationer, jf. kort.

4. Lokalisering af kontorerhverv

Arbejdskraftintensive virksomheder (kontorerhverv) over 1500 m^2 etageareal lokaliseres i de stationsnære kerneområder.

I de øvrige stationsnære områder kan der gives mulighed for arbejdskraftintensive virksomheder på over 1500 m^2 etageareal, såfremt planlægningen suppleres med virkemidler, der sikrer trafikale effekter svarende til de stationsnære kerneområder eller hvis tre betingelser er opfyldt:

1. Der er ikke tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde
2. Der planlægges for højst 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal erhvervsbyggeri ved Greve og Hundige stationer og højst 1 p-plads pr. 40 m2 etageareal erhvervsbyggeri ved Karlslunde

station.

3. Udvidelse af eksisterende kontorbyggeri opført før 1. januar 2007.

5. Arealer forbeholdt transport- og distributionserhverv

Erhvervsområderne Greve Main, Ventrupparken, Kildebrønde Vest og Kildebrønde Syd er forbeholdt transport- og distributionserhverv, jf. kort.

Redegørelse

Status

Greves erhvervsområder er udlagt i overensstemmelse med principperne om adskillelse af funktioner i byzone. Områderne har en attraktiv beliggenhed tæt ved motorvejen, København og Københavns lufthavn. Efterspørgslen efter erhvervsgrunde i Greve er derfor også stor. Der er i overensstemmelse med Fingerplanen udlagt en del areal forbeholdt til transport og logistikvirksomheder.

De i 1960'erne udlagte erhvervsområder ved Karlslunde og Kildebrønde er tæt på at være fuldt udbyggede, mens der stadig er plads i de nyere erhvervsområder ved Greve Main og Ventrupparken, i alt ca. 140 ha. For det helt nye område v. Kildebrønde Syd, ca. 20 ha. der blev udlagt i forbindelse med Fingerplan 2013, skal der udarbejdes lokalplan inden området kan tages i brug. De fysiske rammer kan derfor inden for en årrække blive en begrænsende faktor for yderligere lokalisering af erhverv med behov for afstand til miljø- og støjfølsomme funktioner som fx boliger, hvis den aktuelle efterspørgsel fortsætter.

Greve Kommune har et ønske om at være en af de mest erhvervsvenlige kommuner i Danmark. Vores vision er derfor: ”*Greve vil være kendt som en af de mest attraktive erhvervskommuner*”.

Fokus er fortsat at fremme transport og logistik og udvikle og forny de øvrige eksisterende erhvervsområder, så der sikres muligheder for alle virksomhedernes fortsatte vækst og udvikling.

Vi skal være kreative i udviklingen af vores erhvervsområder, så vi fortsat kan skabe gode muligheder for, at eksisterende virksomheder kan udvikle sig og nye virksomheder kan etablere sig i Greve Kommune.

Det er også centralt, at der i planlægningen fortsat er fokus på at skabe god infrastruktur og fremkommelighed på vejene. Eksempelvis udfordres infrastrukturen i vores erhvervsområder i disse år af udviklingen inden for transporterhvervet, hvor der er et stigende behov for kørsel med modulvogntog. Digitalisering af transporterhverv m.v. kan ligeledes forventes at have en væsentlig indflydelse på erhvervsområdernes fysiske udformning. Det kræver en anden planlægning og samarbejde om udvikling af infrastrukturen.

Overordnede planer

I overensstemmelse med Fingerplan 2017 er en del af erhvervsområderne forbeholdt erhverv indenfor transport- og distributionserhverv, jf. kort.

I Fingerplanen er det et krav, at byfunktioner af regional karakter fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer, dvs. de tre S-togsstationer Hundige, Greve og Karlslunde, og at de stationsnære områder udnyttes med høje bebyggelsesprocenter.

Erhvervsbygninger af mindre omfang samt tæt boligbyggeri kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

c) Lovgivning

Erhvervsområdernes fysiske udvikling reguleres alene af planloven.

Dialog med Erhvervscentrets bestyrelse (maj 2016)

- Enighed om, at digitalisering har betydning for erhvervene i Greve Kommune, men det er endnu uklart, hvilken betydning det kan få på de geografiske og fysiske forhold.
- Enighed om, at Kommunen skal være opmærksom og udnytte muligheder for smart grid m.v., dvs. integrere digitale løsninger i byrum, trafikafvikling, master m.v.
- Letbane til Hundige, er det fortsat relevant? Kan Greve Kommune nå at hægte sig på den udvikling åbningen af ny letbane rundt om København vil igangsætte.
- Udvidelse af Kildebrønde vej v. afkørsel 27 og forbedring af lyskryds v. Hundige Centervej, hvor trafikafviklingen ofte er præget af lange køer til Waves. Lokale har svært ved at komme videre, og handlende når kun langsomt frem til Waves. Spørgsmålet er, hvor længe kunderne vil acceptere dette eller finde andre shoppingmuligheder
- Bred enighed om ønske om etablering af afkørsel for modulvogntog v. afkørsel 27, Kildebrønde, udlægning af flere erhvervsarealer samt bedre offentlig busbetjening i erhvervsområderne
- Etablering af bedre skiltning, så Waves kan ses fra motorvejen (pylon)
- Moderne faciliteter for transport- og logistikvirksomheder, især højlagre. Bør man kunne opføre højlager over 30 meter, måske helt op til 50 meter? De vil ændre den fysiske profil. Fremtidens behov for lagerkapacitet vil sandsynligvis kræve, at der bygges i højden, her kan en maks. højde for lager på 30 meter hurtigt blive forældet af nye krav og ønsker fra virksomheder. I Greve Kommune er det stort set kun relevant at tillade højlagre v. Karlslunde Industri p.gr.a. afstandskrav.
- Diskussion om, hvordan der kan skabes blandede byområder omkring stationerne. Holdningen er ikke entydig hos bestyrelsen, der dog mener at efterspørgslen på at etablere

virksomhed ved stationerne er begrænset. Byggeri omkring stationerne kan i enkelte tilfælde også tillades at gå i højden, fx op til 8 etager (svarende til ca. 25 m.).

- Stærk og måske stigende pendling – er der behov for flere park & ride parkeringspladser - kan det integreres i udviklingen af stationsområderne
- Enighed om, at det er vigtigt ”at ville det vi vil”, dvs. at Byrådet aktivt skal bidrage til realisering af planer, fx helheds- og lokalplaner for Strandvejsområdet, der er grundlag for omlægning af Strandvejen til to spor. Det indebærer investering i anlæg af nye vejbaner, parkeringspladser m.v. Sådanne drøftelser skal håndteres i den årlige budgetproces.

Digitalisering giver eksponentielle muligheder for vækst

De klassiske industrier og produktionsorienterede brancher er under hastig udvikling. Det har betydning for erhvervenes lokalisering, se fx statens Strategi for byernes erhverv og Planlægning for erhvervsområder. Udviklingen af digitale teknologier og 3D-print ses fx særligt tydeligt indenfor autobranchen og bilmarkedet. Elbiler, droner, robotbiler, selvkørende lastvognstog er kun begyndelsen.

I de næste år forventes udviklingen at gå endnu stærkere - vi kender ikke de konkrete teknologier endnu, og vi ved derfor heller ikke, hvad det i sidste ende kommer til at betyde for anvendelsen af erhvervsarealer, veje og stier,
nye lokaliseringsmuligheder for virksomheder og helt nye muligheder for beskæftigelse, fx indenfor automekanikerfaget.

Nye kategorier af erhverv i planbestemmelserne undersøges af staten

Der er tradition for at anvende miljøklasser som planbestemmelse, når et erhvervsområdes anvendelse skal

beskrives. Problemet med at anvende miljøklasser som planbestemmelser er imidlertid, at virksomhederne også vokser ud og ind af miljøklasserne. En lille, nyetableret virksomhed kan starte i de lavere miljøklasser, men udvikles til højere miljøklasser, når produktionen vokser. Omvendt kan en større, eksisterende virksomhed, som investerer i renere teknologi, mindske miljøbelastningen og havne i en lavere miljøklasse.

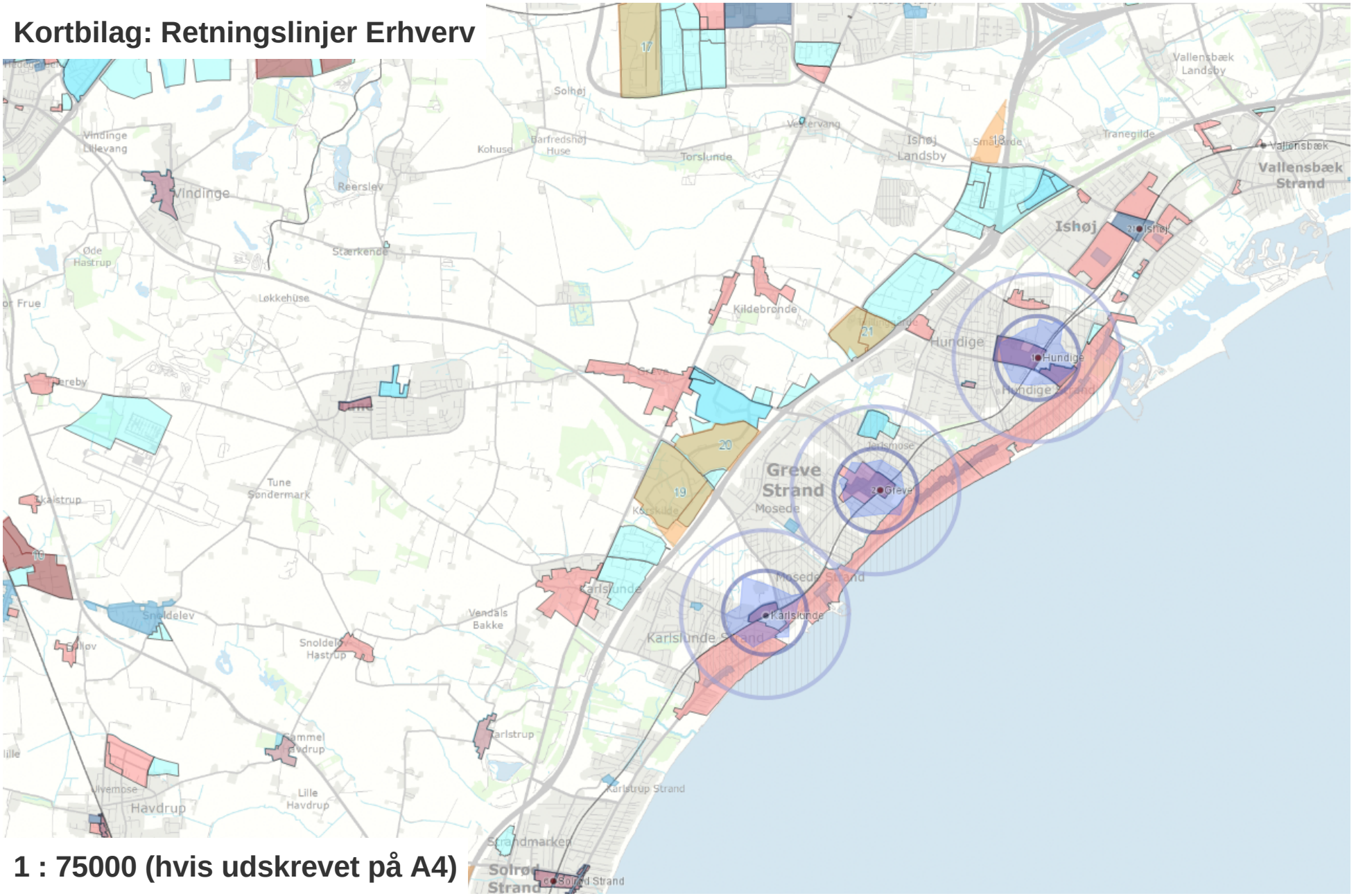
Der er brug for i højere grad at udvikle nye og i visse tilfælde mere fleksible planbegreber, der tager udgangspunkt i virksomhedernes lokaliseringsbehov og lokaliseringsmuligheder, som kan håndteres i den kommunale administration.

I statens arbejde med serviceeftersyn af planlægning for erhvervsområder, er der foreslået nye kategorier se fx statens Strategi for byernes erhverv og Planlægning for erhvervsområder. Ud fra virksomhedernes karakter og evne til at indgå i en bymæssig sammenhæng er virksomhederne inddelt i fem fokusgrupper, som også har en del forskellige ønsker til lokaliseringer. De fem fokusgrupper er:

- Byintegrerbare erhverv
- Byserviceerhverv
- Transporttunge erhverv (gods)
- Andre miljøbelastende erhverv
- Miljøfølsomme erhverv

En virksomhed kan godt være både transporttung og miljøbelastende. En byintegrerbar virksomhed kan godt udløse meget trafik, men det er personer, ikke gods. Derfor er kategorierne ikke nødvendigvis helt entydige, men de giver et bedre billede af, hvor i byen virksomhederne hører til end de traditionelle erhvervskategorier.

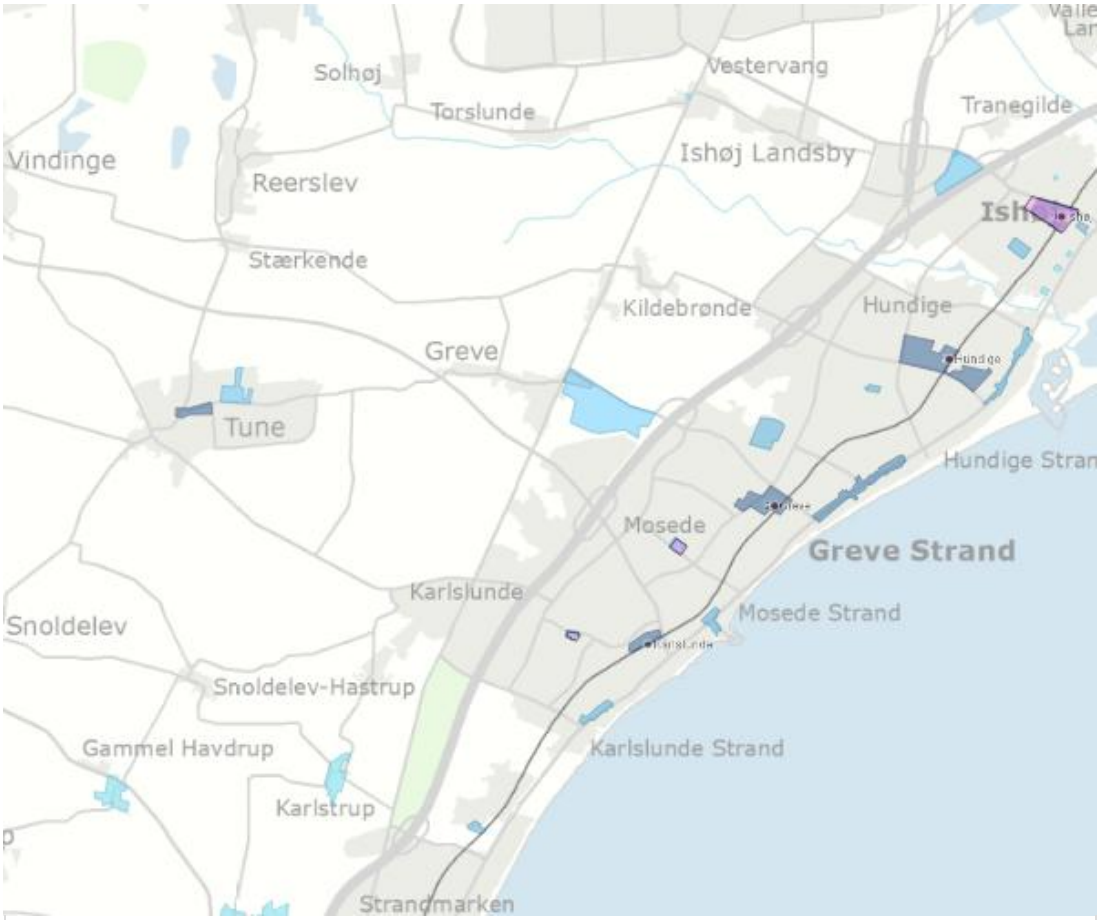
Kortbilag: Retningslinjer Erhverv



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Detailhandel

Uddrag retningslinjekort:



Byrådets mål:

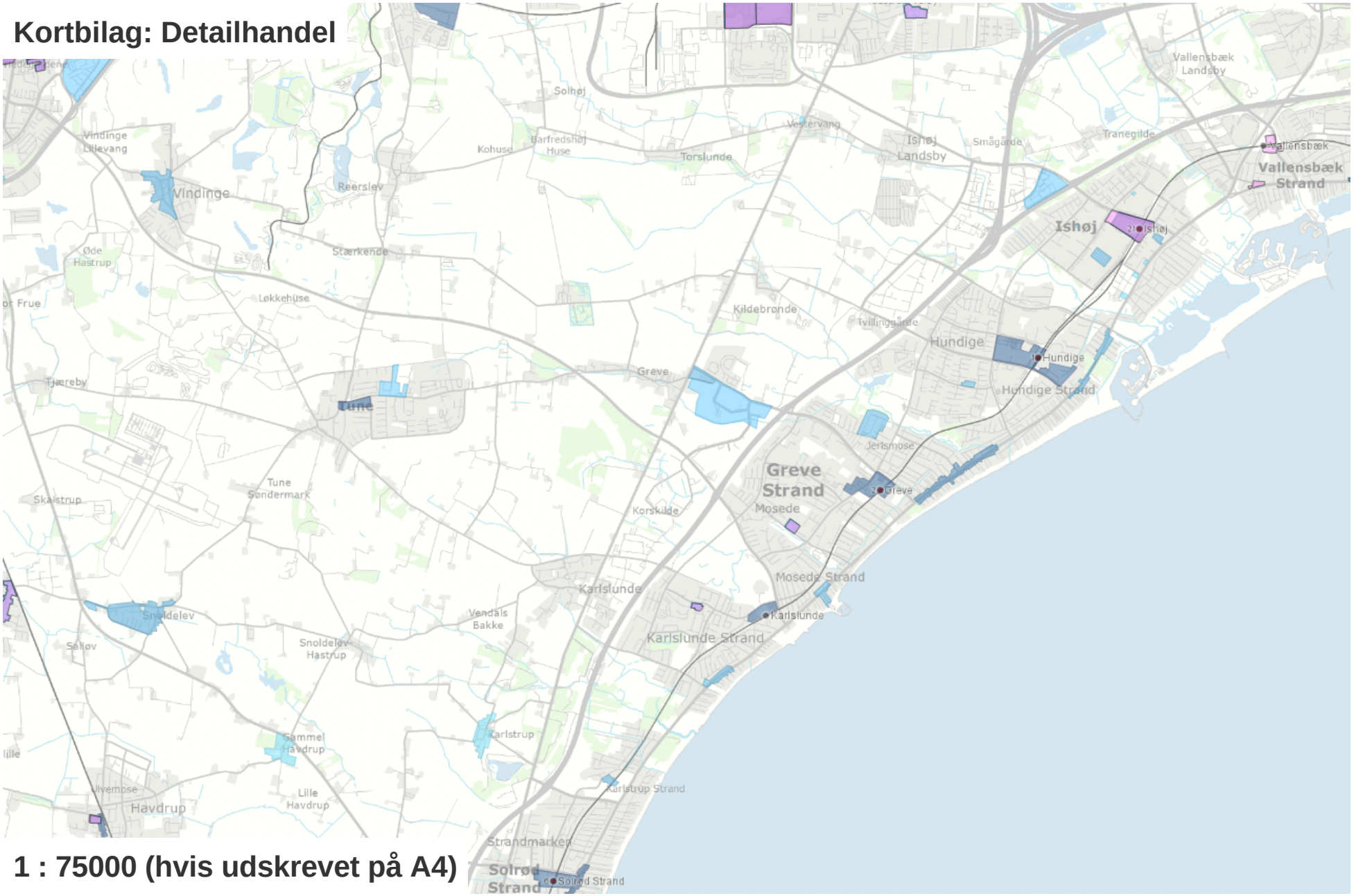
- Fremme et varieret butiksudbud i de enkelte bydele og kvarterer

- Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik
- Fremme en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, herunder tillade flere enkeltstående butikker udenfor centerstrukturen
- Fremme lokalisering af flere forskellige funktioner og dermed en varieret anvendelse i lokalcentre, bydelscenter og bymidter, særligt omkring S-togsstationerne

Nyttige links
Detailhandelsanalyse Greve Kommune, 2014

Strategi for byernes erhverv

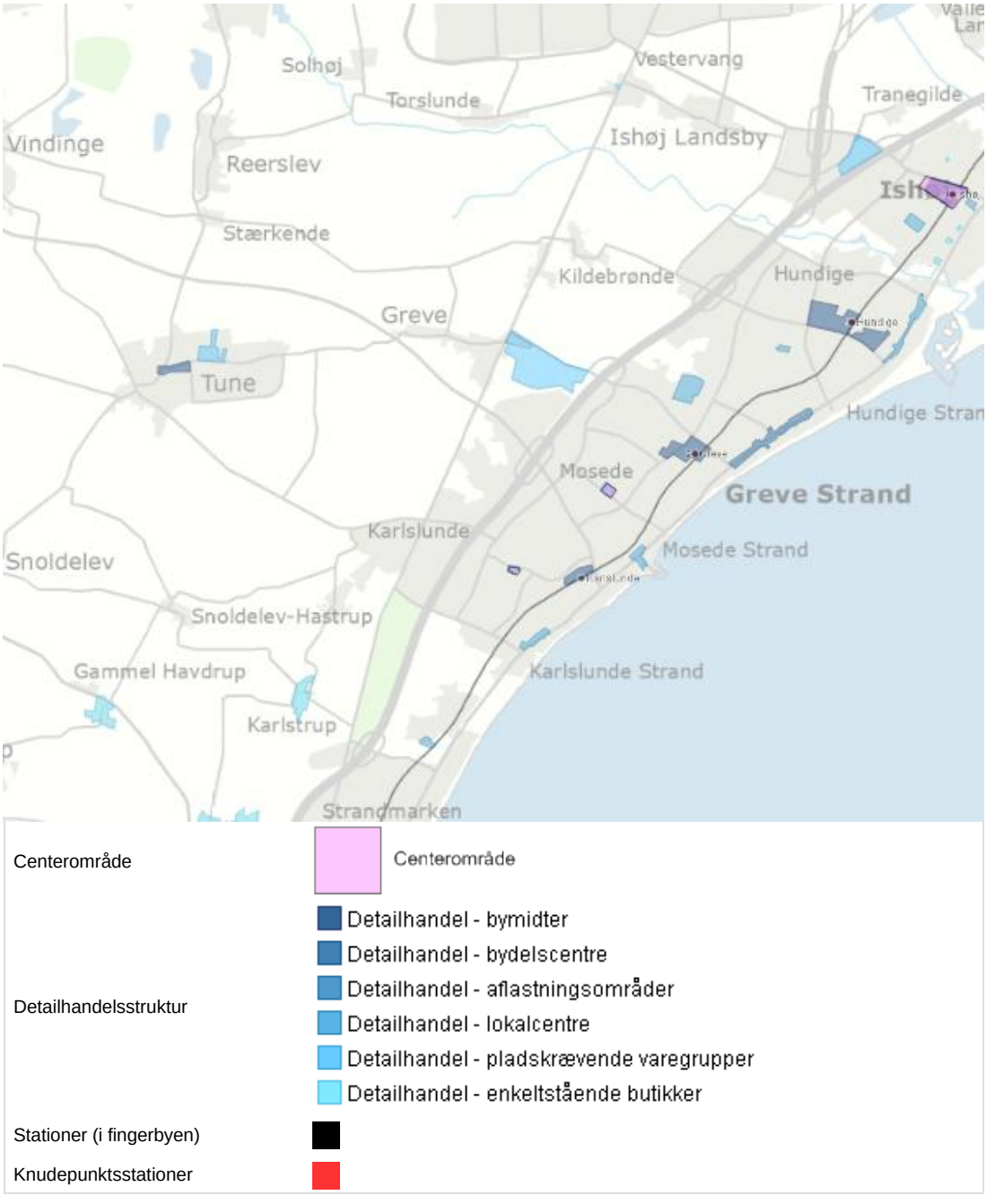
Kortbilag: Detailhandel



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Detailhandel

Retningslinjekort:



1. Bymidter

Greve Midtby, Hundige Bymidte, Karlslunde Stationscenter og Tune Center udgør Greve Kommunes bymidter. Bymidternes maksimale

bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik fremgår af tabel herunder. Bymidternes beliggenhed og arealmæssige afgrænsning, beregnet efter den statistiske metode, fremgår af kort ovenfor.

Tabel 1: Muligt etageareal

Bymidter	Rest-rumlighed (m^2)	Maks. brutto-etageareal (m^2)	Maks. brutto-etageareal dagligvarer (m^2) pr. butik	Maks. bruttoetageareal udvalgsvarer (m^2) pr. butik
Greve Midtby	12.400	20.500	3.500	2.000
Hundige Center Vest (Waves)	40.700	78.700	3.500	2.000
Karlslunde Stationscenter	3.100	6.000	3.500	2.000
Tune Center	2.600	6.500	3.000	2.000

2. Bydelscenter

Den nordlige del af Greve Strandområde er udpeget som bydelscenter. Bydelscentrets maksimale bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte butik fremgår af tabel herunder.

Bydelscentrets beliggenhed og arealmæssige afgrænsning fremgår af kort ovenfor.

Tabel 1: Muligt etageareal

Bydelscenter	Rest-rumlighed (m^2)	Maks. brutto-etageareal (m^2)	Maks. brutto-etageareal dagligvarer (m^2) pr. butik	Maks. bruttoetageareal udvalgsvarer (m^2) pr. butik
Nordlige del af Greve Strandvej	2.300	5.000	1.000	1.000

3. Lokalcenter

Egedalcentret, Eriksmindecentret, Mosede Center, Mosede Havn, Ræveholmscentret, den sydlige del af Hundige Strandområde, Håndværkerbyen og Greve Centervej 88-90 er udpeget til lokalcentre.

I Lokalcenter Håndværkerbyen tillades handel med udvalgsvarer, som knytter sig til de servicemæssige og kommercielle aktiviteter i området, herunder kunsthåndværk, salg af dyrefoder, reparation og salg af cykler m.m. Der kan maksimalt etableres 250 m^2 detailhandel på hver ejendom.

Lokalcentrenes maksimale bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte butik fremgår af tabel herunder. Lokalcentrenes beliggenhed og arealmæssige afgrænsning fremgår af kort ovenfor.

Tabel 1: Muligt etageareal

Lokalcentre	Rest-rumlighed (m^2)	Maks. brutto-etageareal (m^2)	Maks. brutto-etageareal dagligvarer (m^2) pr. butik	Maks. bruttoetageareal udvalgsvarer (m^2) pr. butik
Egedalcentret	900	2.000	1.200	1.000
Eriksmindecentret	900	2.000	1.200	1.000
Håndværkerbyen	Ukendt	1.500	-	250 pr. ejendom
Mosede Center	2.100	3.000	1.200	1.000
Ræveholmscentret	2.250	3.000	1.200	1.000
Mosede Havn	Ukendt	3.000	1.200	1.000
Nordlige del af Hundige Strandområde	2.500	3.000	1.200	1.000
Greve Centervej	2000	2000	1.200	800

4. Enkeltstående butikker

Enkeltstående butikker til et lokalområdes daglige forsyning kan placeres uden for detailhandelsstrukturen. Enkeltstående butikker bør placeres med en afstand af mindst 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål. De enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m^2.

5. Butikker med særligt pladskrævende varer

Erhvervsområderne ved Tune Værksted og Industri og det nordlige Ventrupgård er udpeget til områder med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer, jf. kort.

Lokalplan 14.39 for Kildebrønde Syd giver også mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer, men ved ændret fremtidig anvendelse vil området blive forbeholdt transport- og distributionsvirksomheder.

Det maksimale bruttoareal til områder med særligt pladskrævende varer fremgår af nedenstående tabel. Beliggenheden og den arealmæssige afgrænsning af områder til butikker med særligt pladskrævende varer fremgår af kort.

Tabel 1: Muligt etageareal

Butikker med særligt pladskrævende varer	Rest-rumlighed (m^2)	Maks. brutto-etageareal (m^2)	Maks. butiksstørrelse (m^2)
Kildebrønde Syd	ukendt	70.000	15.000
Tune værksted og industri	ukendt	7.000	5.000
Ventrupgård Nord	ukendt	10.000	5.000

6. Øvrige butikker

I tilknytning til tankstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner o.l. der ligger uden for centerstrukturen, kan der etableres butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

I tilknytning til en virksomheds produktion kan der etableres mindre butikker til salg af egne produkter. Det maksimale bruttoetageareal til de enkelte butikker må ikke overstige 300 m2. En butik skal være af underordnet betydning for den generelle detailhandelsstruktur, områdets øvrige karakter, trafikforsyning m.v.

Redegørelse

Status

Greve Kommune er et regionalt handelscentrum med et bredt udvalg af butikker og et stort butikscenter, Waves, der tiltrækker op mod 6 millioner besøgende årligt. Detailhandlen i Greve har dermed en omsætning pr. indbygger, der er dobbelt så stor som i landets andre kommuner.

Nethandel, ændringer i indkøbsvaner og hård konkurrence indenfor detailhandelen har de sidste 10 til 15 år sat fysiske spor i form af pres fra flere enkeltstående butikker, modernisering af centre og butikker - og i butiksdød og tomme butikslejemål. Det presser detailhandlen og dermed bylivet og serviceniveauet i kommunens bymidter, bydelscenter og lokalcentre. Eksisterende butikker, herunder særligt dagligvarebutikker, skal kunne moderniseres og udvikles så de også i fremtiden vil være attraktive, alternativet er, at de må lukke - og at der bliver længere mellem indkøbsmulighederne.

Byrådet har på baggrund af Detailhandelsanalyse 2014 besluttet en række retningslinjer med henblik på dels at værne om den eksisterende detailhandel, men også være parat til at tilpasse strukturen til nye markedsbehov.

Den overordnede detailhandelscenterstruktur i Greve Kommune fastholdes, idet rammen for detailhandel i lokalcentre flere steder hæves til 3.000 m2, for at give mulighed for modernisering af

eksisterende butikker. Dertil gives der flere steder langs Strandvejen mulighed for koncentrationer af butikker, boliger, erhverv og service. Mulighederne for etablering af enkeltstående butikker er lempet, så enkeltstående butikker kan etablere sig alle steder, dog mindst 500 m. fra eksisterende center.

Afhængig af markedsudvikling, konkurrenceforhold og forbrugernes indkøbsvaner, viser Detailhandelsanalyse 2014, at udvikling af mere detailhandel langs Strandvejen kan presse den lokalt orienterede detailhandel i bymidterne, dvs. bycentrene omkring S-togsstationerne Greve og Karlslunde.

Overordnede planer og lovgivning

Ifølge planloven skal kommuneplanen indeholde bestemmelser om detailhandel. Bestemmelserne betegnes ofte en detailhandelsplan, og kan udformes enten som en selvstændig temaplan eller som en integreret del af kommuneplanen. De seneste års ændringer i planloven giver kommunerne øget kompetence til selv at sætte retningslinjer op for den lokale udvikling af detailhandelen, når der findes en detailhandelsplan for hele kommunen. Greve Kommune har senest fået udarbejdet detailhandelsanalyse i 2014 som sammen med kommuneplanens retningslinjer udgør en detailhandelsplan for hele kommunen.

Planen imødekommer planlovens bestemmelser for detailhandelsområdet om at:

- Fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer
- Sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik, og
- Fremme en samfundsmæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede

Detailhandelsanalyse 2014

Greve Kommune fik udarbejdet en detailhandelsanalyse i 2014. Anbefalingerne var bl.a., at der skal være fokus på:

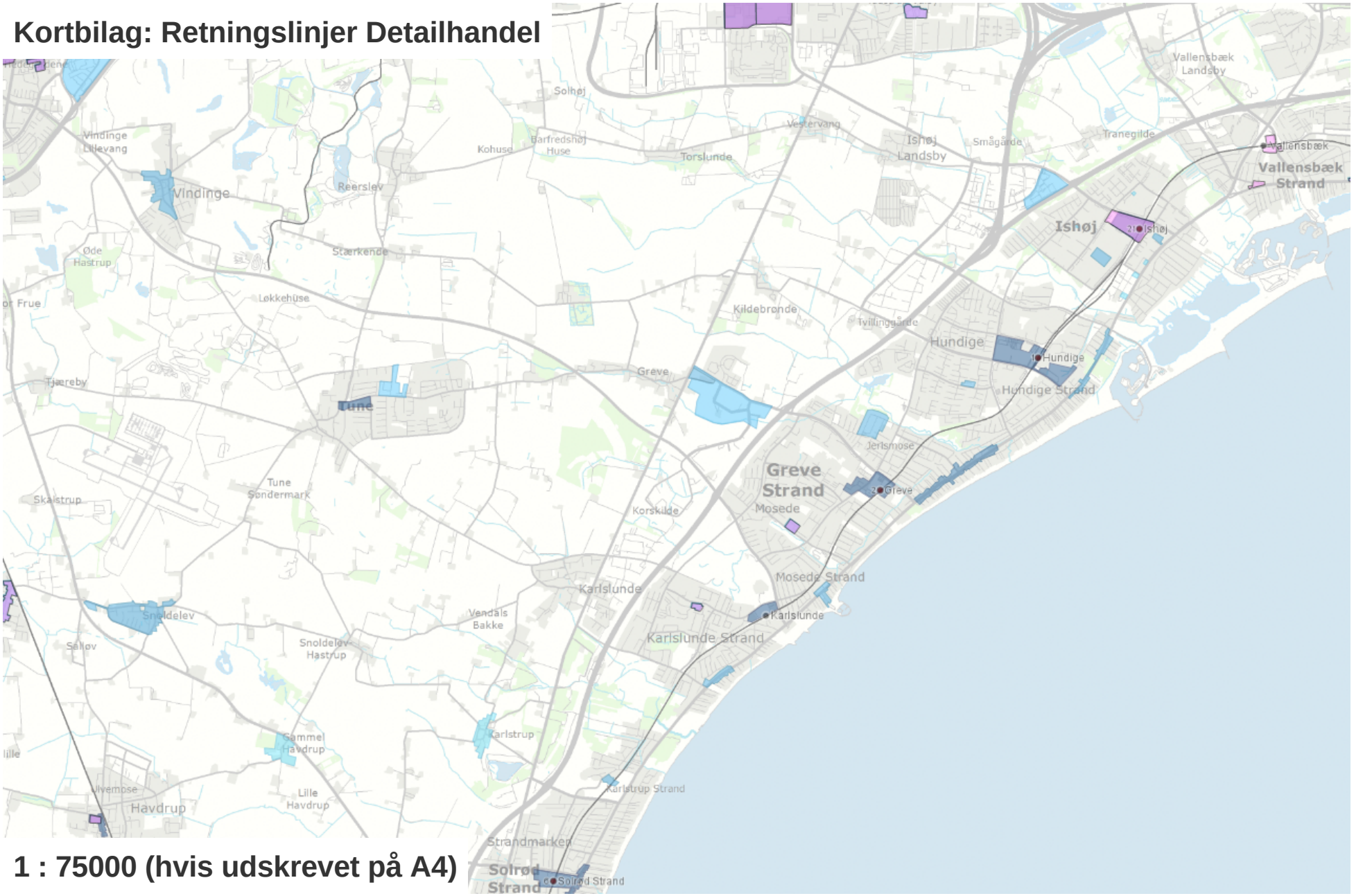
- at styrke dagligvareforsyningen lokalt og tæt på boligområderne
- at styrke og koncentrere de særligt pladskrævende varegrupper (planter, biler, campingvogne, lystbåde, møbler samt bygge- og trælastartikler) i Ventrupparken og Kildebrønde - primært på grund af den gode tilgængelighed med bil.

En særlig trussel mod detailhandlen er den øgede nethandel. Analysens vurdering er, at hvis der ikke gøres noget attraktivt og ekstraordinært vil man 12-13 år frem i tiden opleve, at der mange steder ikke længere kan siges at være en udvalgsforsyning, der kan dække husholdningernes grundlæggende behov. Der vil kun være de helt standardiserede udvalgsvarebutikker tilbage.

Aktuelt er der en restrummelighed på 61.350 m2 til detailhandel. Det er analysens vurdering, at restrummeligheden vil dække behovet i hvert fald frem til 2025.

Du kan læse Detailhandelsanalysen her.

Kortbilag: Retningslinjer Detailhandel



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Natur, kultur og fritid

Uddrag retningslinjekort:



Rekreativt område	Rekreativt område
Regionalt friluftsområde, Hedeland	Regionalt friluftsområde - Hedeland
Naturbeskyttelsesområder	Naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget Potentielles naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget
Økologiske forbindelser	Økologiske forbindelser - vedtaget Potentielle Økologiske forbindelser - vedtaget
Værdifulde kulturmiljøer	Værdifulde kulturmiljøer - vedtaget
Bevaringsværdige landskaber	Bevaringsværdige landskaber - vedtaget
Skovrejsningsaftaleområder	Skov aftaleområder
Indre kiler	
Ydre kiler	

Fredede områder	
Fredskov	Fredskov

Byrådets mål:

- For at være en attraktiv kommune for borgere og erhverv vil Greve Kommune beskytte og synliggøre særlig værdifulde naturområder
- At forbedre vilkårene for særligt beskyttede og fredede dyre- og plantearter
- Fastholde og udvikle et smukt kulturlandskab med rekreative muligheder
- Bevare og vedligeholde den kulturhistoriske bygningsarv, herunder synliggøre de særligt værdifulde kulturmiljøer i landsbykernerne og i strandvejsområderne
- Øge skovrejsning som en del af Danmarks indsats for at skabe biologisk mangfoldighed
- Udarbejde natur- og friluftsplan med udpegning af en rekreativ rute med kultur og sundhedstema i samarbejde med borgerne
- Lave politik for naturen på og mellem offentlige arealer og pladser, herunder pleje og brug af vejarealer og rabatter
- Fremme at planlægning og drift af aktivitetsfremmende fysiske rammer indgår i alle offentlige arealer
- Samarbejde med borgere og virksomheder om konkrete klimatilpasningstiltag
- Arbejde på at opnå og fastholde 3 stjerner ved alle målestationer på vores badevand
- Fortsætte kortlægningen af kulturarv og kulturmiljøer
- Bidrage til udarbejdelse af Grønt Danmarkskort

Nyttige links

Greve Kommunes vision og politikker

Kulturarvskommune

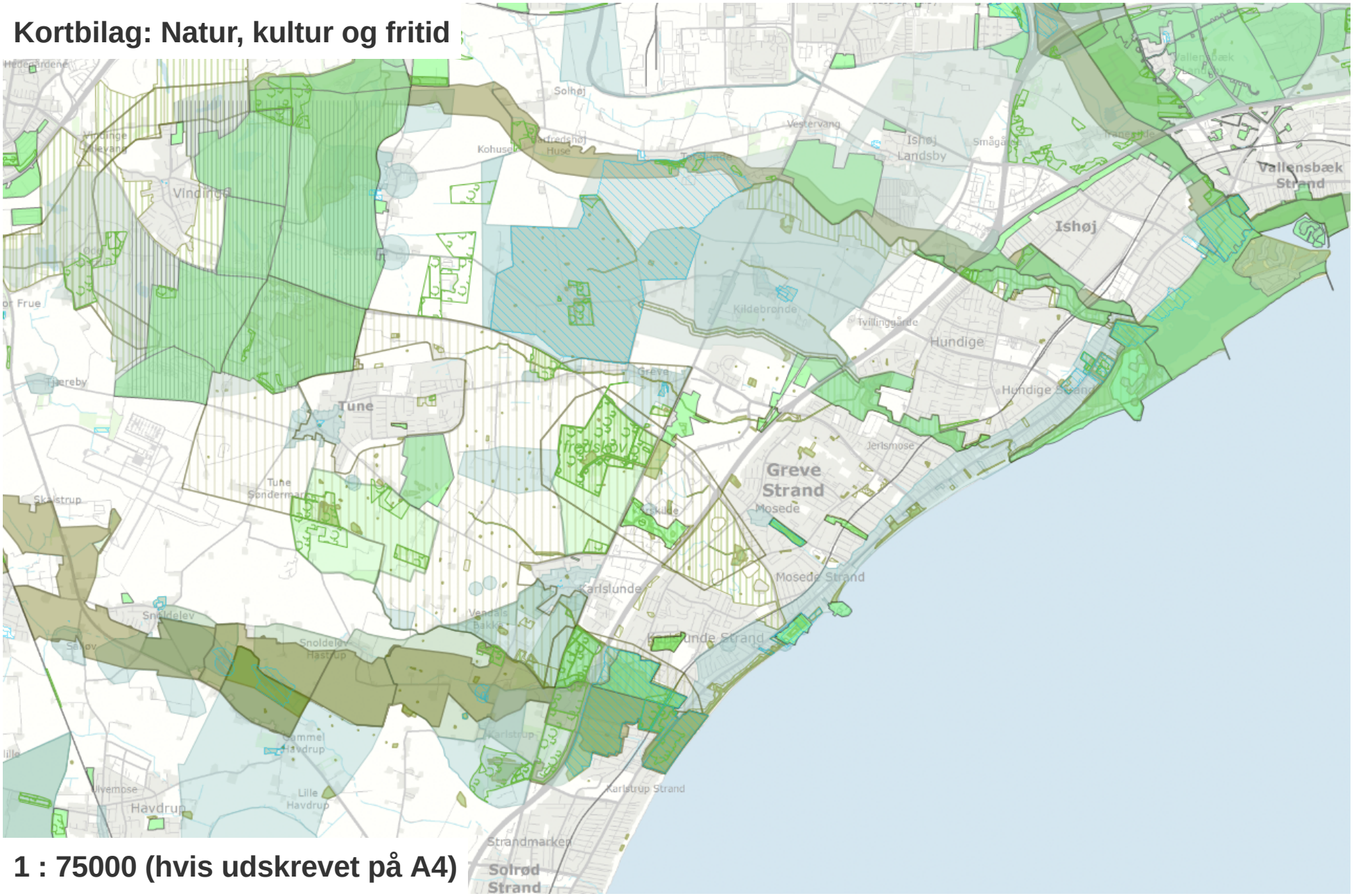
Landskabsanalyse & blå grøn struktur i Greve og Solrød kommuner

Naturplan Danmark - Vores fælles natur (2014)

Danmarks miljøportal (data om natur og miljø)

Administration af landzone

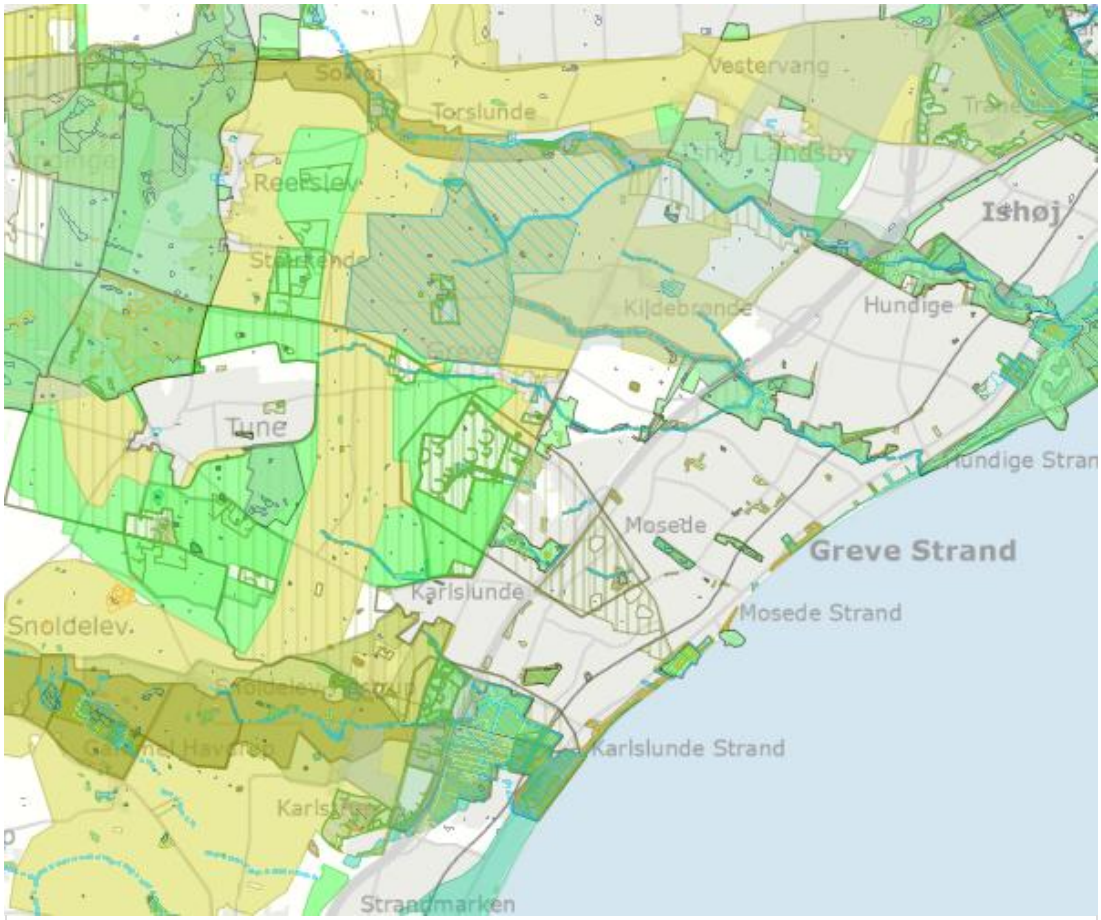
Kortbilag: Natur, kultur og fritid



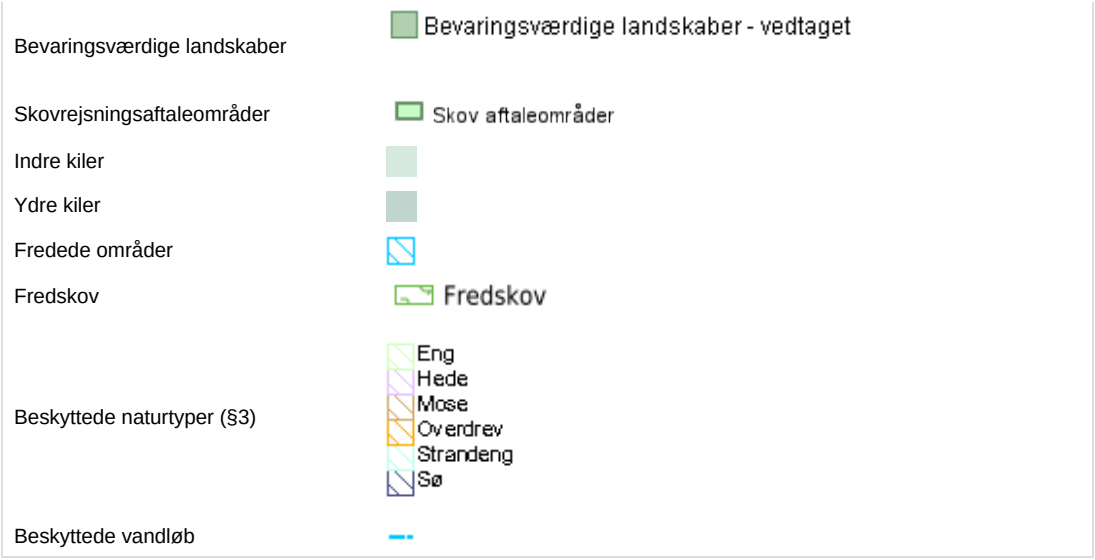
1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Natur

Retningslinjekort:



Rekreativt område	Rekreativt område
Skovrejsningsområder	Skovrejsningsområder, ønsket - vedtaget Skovrejsningsområder, uønsket - vedtaget
Lavbundsarealer	Lavbundaarealer - vedtaget Lavbundaarealer der kan genoprettes - vedtaget
Naturbeskyttelsesområder	Naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget Potentielles naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget
Økologiske forbindelser	Økologiske forbindelser - vedtaget Potentielle Økologiske forbindelser - vedtaget
Natur, registrerede bilag iV arter	Grønbroget Tudse Rana sp. (Frø uspec.) Spidssnudet Frø Stor Vandsalamander



1. Hovedstadsområdets grønne struktur

Greve Kommunes grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier og gennem forlængelsen af de grønne kiler. Forbedringer kan ske ved, at der plantes skov, foretages naturgenopretning og etableres stier og lignende.

Forbedringer indenfor den fastlagte transportkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg og lignende. Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt.

Der kan i de dele af Fingerbyens grønne kiler, som ikke er omfattet af arealreservation til transportkorridor, etableres anlæg til klimatilpasning, forudsat at det bidrager til at styrke natur- og friluftsliv.

2. Landskabs-, natur- og kulturværdier

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne, se kort, må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

Ved sagsbehandling af planer og projekter skal der

foretages en screening for projektets indvirkning på eventuelt forekommende og muligt forekommende bilag IV-arter. Herved undgår vi at beskadige bilag IV-arternes yngle- og rasteområder.

Indenfor beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Indenfor beskyttelsesområder, der samtidigt er udlagt som graveområder til råstofindvinding, kan der gives tilladelse til indvinding af råstoffer på særlige vilkår, som sikrer, at der tages afgørende hensyn til konkrete landskabs-, natur- og kulturværdier i området.

Indenfor beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig offentlig adgang. Den offentlige adgang kan dog begrænses indenfor områder, der er særligt sårbare.

I forbindelse med etablering af anlæg/virksomhed, der kræver Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for landskabs-, natur- og kulturværdierne.

Der må ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorerne, reducerer eller i øvrigt forringer spredningskorridorernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.

Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende eller etablering af nye naturområder, herunder grøftekanter.

Potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder skal søges friholdt for større tekniske anlæg, veje og anden arealanvendelse, der modvirker, at arealerne kan fungere som spredningskorridorer for dyr og planter. Udvalgte grøftekanter kan plejes som tørt græsland.

På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg begrænses. Nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområder eller eng.

I landområdet skal naturområder og småbiotoper samt kulturhistoriske og landskabelige helheder i videst muligt omfang bevares.

I landområdet er det generelt ikke tilladt at opsætte reklameskilte, plakater, lysreklamer, flag køretøjer mv., når de er opstillet i reklame eller propagadaøjemed.

Indenfor de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

I de udpegede kulturmiljøer skal de karakteristiske, oprindelige træk bevares.

I overgangen mellem de historiske landsbykerner og de nære omgivelser, skal sløringen af landsbykernernes ydre afgrænsning i størst muligt omfang undgås og sammenhængen med de kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade skal sikres.

3. Landbrug

De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Indenfor de Særligt Følsomme Landbrugsområder (SFL) søges landbrugsdriften ekstensiveret via frivillige aftaler.

Der kan ikke lokaliseres store husdyrbrug i Greve Kommune.

Greve Kommune skal sikre, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som fx boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

Indenfor områder, der er udpeget som lavbundsarealer, og som kan genoprettes til vådområder, herunder landbrugspligtige arealer, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet. I de udpegede områder må der ikke gives tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

4. Grønt Danmarkskort

Naturplan Danmark ligger til grund for udpegning af arealer til Grønt Danmarkskort. De udpegede naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser skal respekteres under hensyn til de nationale prioriteringer i Grønt Danmarkskort.

Områderne skal friholdes for større tekniske anlæg, veje og anden arealanvendelse, der modvirker, at arealerne kan fungere som del af Grønt Danmarkskort.

5. Skov og skovrejsning

Skovbyggelinjen, se kort, gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Ved skove forstås arealer, der er bevokset med træer – også selvom skoven er ganske ung – med mindre der er tale om landbrugsafgrøder, såsom juletræer og pyntegrønt. Bestemmelsen omfatter også skove, der ikke er pålagt fredskovspligt.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.

Indenfor de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) må der ikke plantes skov.

Indenfor det øvrige landområde (neutralområderne) kan der plantes skov.

Arealer til skovrejsning fremgår af kort ovenfor.

6. Uindviet gravplads i Hedeland

Hedeland ejes af kommunerne Roskilde, Høje-Taastrup og Greve. Kommunerne har igangsat et visionsarbejde, der skal afstemme, hvordan Hedeland ønskes udviklet og markedsført i de kommende år. Mulighederne for etablering af uindviet gravplads vil kunne indgå heri.

Redegørelse Natur

a) Status

Hovedstadsområdets grønne struktur omfatter: Fingerplanens grønne kiler (indre- og ydre kiler, kystkiler og bykiler), kystlinjen samt landområdet i øvrigt. Greve Kommunes grønne struktur er en del af hovedstadsområdets grønne struktur - og omvendt.

I alt fire øst-vestgående grønne landskabskiler forbinder kystlandskabet med det åbne land og videre til de bagvedliggende kommuner. Tre af disse kiler er identiske med Fingerplanens kystkiler: Lille Vejleådalen, Olsbækkilen og kilen i Karlslunde-Karlstrup Mose. Disse kiler er en del af Greve Kommunes regionale friluftsområder. Den sidste kile er Rørmosekilen, som indeholder boligområdet Langagergård.

Grøftekanterne er det mest sammenhængende levested for de vilde planter i Greve Kommune, men forholdene er ikke længere gode. Det, der kunne være en god spredningskorridor for planter og sommerfugle fra enge og overdrev, er blevet til en god spredningsvej for mindre værdsatte eller meget almindelige arter. Mange af de planter der førhen fandtes i grøftekanterne, findes i dag kun på enge og overdrev. Ved at pleje mindre intensivt kan disse naturlige levesteder genoprettes.

Der gælder særlige regler i den bynære zone. Den bynære zone omfatter områder, der som udgangspunkt ligger indenfor en afstand af ca. 1 km fra byranden.

Landskabs-, natur- og kulturværdier

I overensstemmelse med planloven er der udpeget beskyttelsesområder, hovedsageligt i det åbne land, men også i områder omkring Mosede Fort og Køge Bugt Strandpark.

Beskyttelsesområder rummer landskabelige, kulturhistoriske, biologiske interesser samt lavbundsarealer, og der skal udvises særlig opmærksomhed i den løbende administration for ikke at forringe de værdier, som findes i områderne, herunder ved gennemførelse af eventuelle klimatilpasningsprojekter som fx regnvandsbassin m.v.

b) Overordnede planer

Greve Kommune er en del af hovedstadsområdet, og er dermed omfattet af et landsplandirektiv for hovedstadens planlægning, også kaldet Fingerplanen. Den gældende Fingerplan er fra 2017.

Frem mod 2020 skal Greve Kommune i samarbejde med naturrådet for Lejre, Solrød, Køge og Roskilde kommuner revidere naturbeskyttelsesinteresserne og de økologiske forbindelser efter principperne for udpegning af Grønt Danmarkskort.

c) Lovgivning

Udover Planloven er centrale love:

Fingerplanen 2017

Naturbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven

Husdyrgodkendelsesloven

Miljøvurderingsloven

Jordforureningsloven

Museumsloven

Miljøoplysningsloven

Miljømålsloven

Oversvømmelsesrisikoloven, søer og vandløb

Oversvømmelsesrisikoloven, hav og kyst

Råstofloven

Skovloven

Vandløbsloven

Vandforsyningsloven

Vandplanlægningsloven

Hvad er VVM?

Det er en procedure kommunerne skal følge, for at kunne tillade anlægsprojekter, der må forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Du kan læse mere om Vurdering af Virkning på Miljøet her.

Bilag IV-arter

Habitatsdirektivets artikel 12 indeholder krav om streng beskyttelse af dyre- og plantearter nævnt i direktivets bilag IV, de såkaldte bilag IV-arter. Disse arter kan forekomme overalt, både i og uden for naturbeskyttelsesområderne.

Artsbeskyttelsen indebærer, at der er forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes yngle- eller rasteområder og mod alle former for forsætlig indfangning, indsamling, drab eller forstyrrelse. Det betyder, at Greve Kommune har en særlig forpligtelse til at beskytte netop disse arter.

I Greve Kommune er der kendskab til 9 bilag IV-arter, nemlig

grønbroget tudse, spidssnuet frø, stor vandsalamander, markfirben, brunflagermus, dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus og troldflagermus. De tre førstnævnte arter er kortlagt grundigt; mens vores viden om flagermusenes udbredelse er sparsom.

Grønt Danmarkskort 2020

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort er Danmarks strategi for biodiversitet, der følger op på FN's og EU's mål for biodiversitet i 2020. Greve Kommune bidrager med håndhævelse af miljømålsloven og arealudpegning til statens kortlægning.

Du kan læse mere her: Naturplan Danmark

Der er tre nationale kriterier for kommunernes udpegning af arealer:

1. Eksisterende værdifuld natur (Natura 2000 områder)
2. Nye naturområder som kan udvide eller skabe sammenhæng med eksisterende naturområder
3. Nye naturområder som kan bidrage til andre formål som fx klima eller vandmiljø.

Greve Kommune vil frem mod næste kommuneplan 2021 revidere naturbeskyttelsesinteresserne og de økologiske forbindelseslinjer i tråd med Miljøstyrelsens vejledning om Grønt Danmarkskort.

Planlægning for naturbeskyttelsesinteresserne og Grønt Danmarkskort vil indebære, at Greve Kommune skal:

1. Anvende Digitale Naturkort
2. Anvende de tre nationale kriterier
3. Sikre sammenhæng mellem udpegninger på tværs af kommunegrænser

4. Redegøre for udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort

Greve kommune indgår i lokalt naturråd med Roskilde, Lejre, Solrød og Køge kommuner for at sikre koordinering og sammenhæng på tværs af kommunegrænserne.

Den kommende udpegningen vil tage udgangspunkt i Hedeland, beskyttede naturtyper, skovrejsningsområder, lavbundsarealer, de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser. Udpegningen af Det Grønne Danmarkskort vil primært foregå på arealer, der allerede eksisterer som naturudpegninger eller potentielle naturudpegninger.

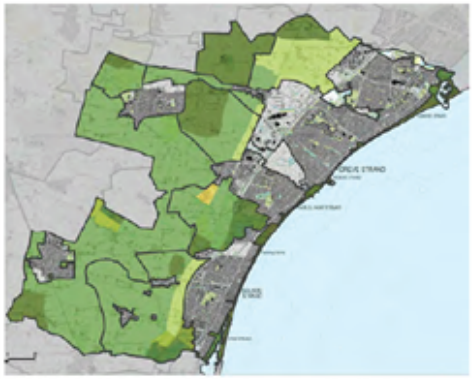
Udpegningen af Grønt Danmarkskort vil ikke medføre krav til lodsejerne om at lade omdriftsarealer ekstensivere eller udgå af driften. Hensigten er, at udpegningen kan inspirere ejernes indsats for natur. Det vil samtidig styrke Byrådets overordnede strategi om at udvikle og understøtte forbindelserne mellem naturarealerne.

Landskabskarakteranalyse Greve-Solrød kommuner

Der er udarbejdet en nøje kortlægning og beskrivelse af de landskabskaraktertræk, der dominerer i Greve og Solrød Kommuner.



Der er med baggrund heri udpeget væsentlige værdier og en række overordnede mål for den grøn blå struktur i kommunerne:



Kortet viser landskabernes beskyttelsesniveau, som er blevet kortlagt gennem landskabskarakterkortlægningen

VEDLIGEHOLD
BESKYT
BESKYT/FORBEDRE
VEDLIGEHOLD/FORBEDRE
OMDANNE/FORBEDRE

OVERORDNEDE MÅLSÆTNINGER FOR DEN GRØN BLÅ STRUKTUR:

De landskabelige sammenhænge og økologiske forbindelser skal formidles og styrkes.

De rekreative forbindelser mellem kysten og det åbne land skal styrkes.

Alle kiler skal indeholde en rekreativ hovedforbindelse.

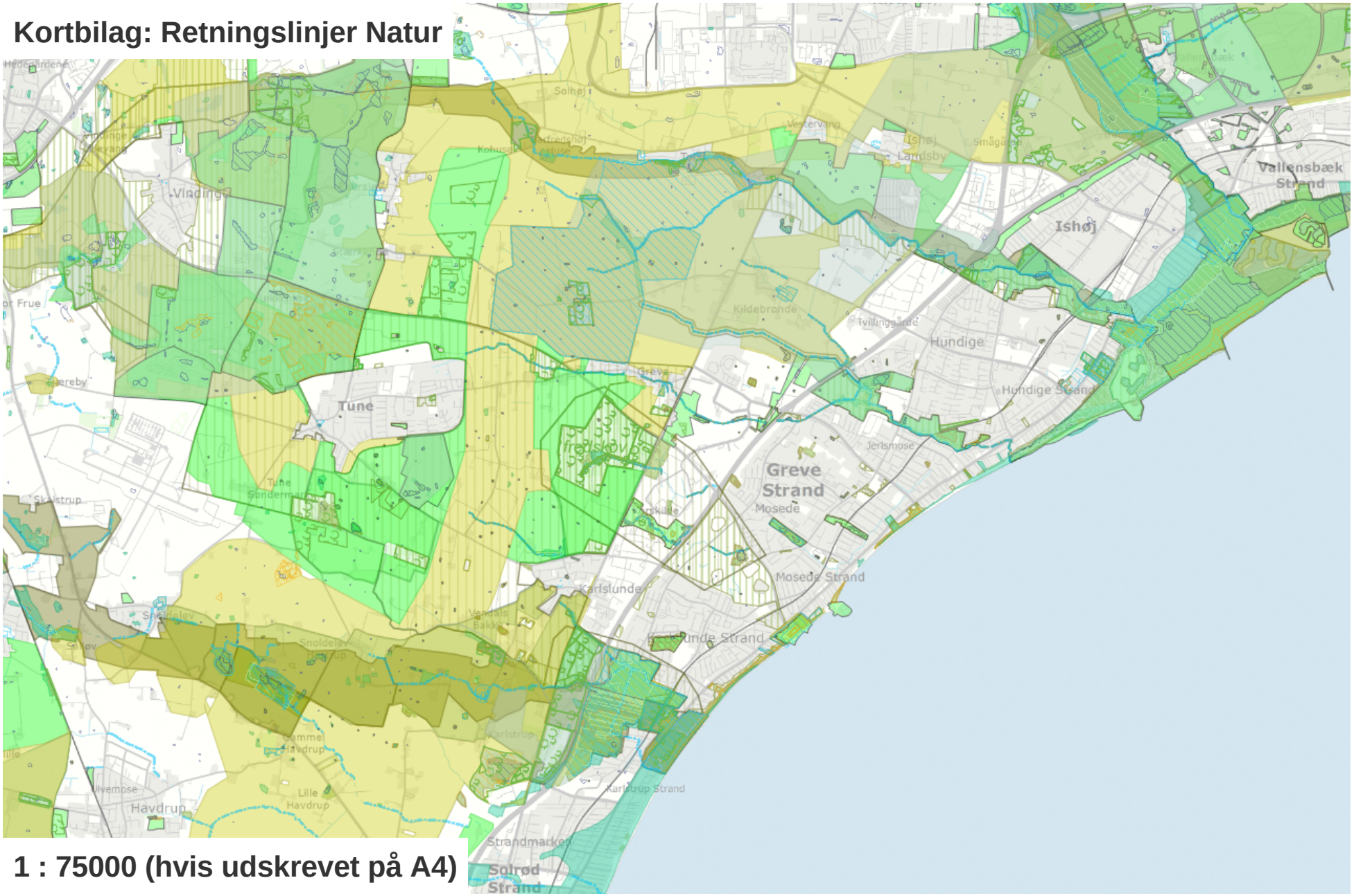
Naturen skal have plads til at udvikle sig i kilerne.

Grænsefladerne mellem byen og kysten og byen og det åbne land skal styrkes.

De kulturhistoriske værdier i landskabet skal synliggøres samt evt. formidles.

Analysen er et godt grundlag for planlægning i det åbne land og for planmæssig vurdering af sammenhængen med byområdet og kysten. Du kan læse analysen her.

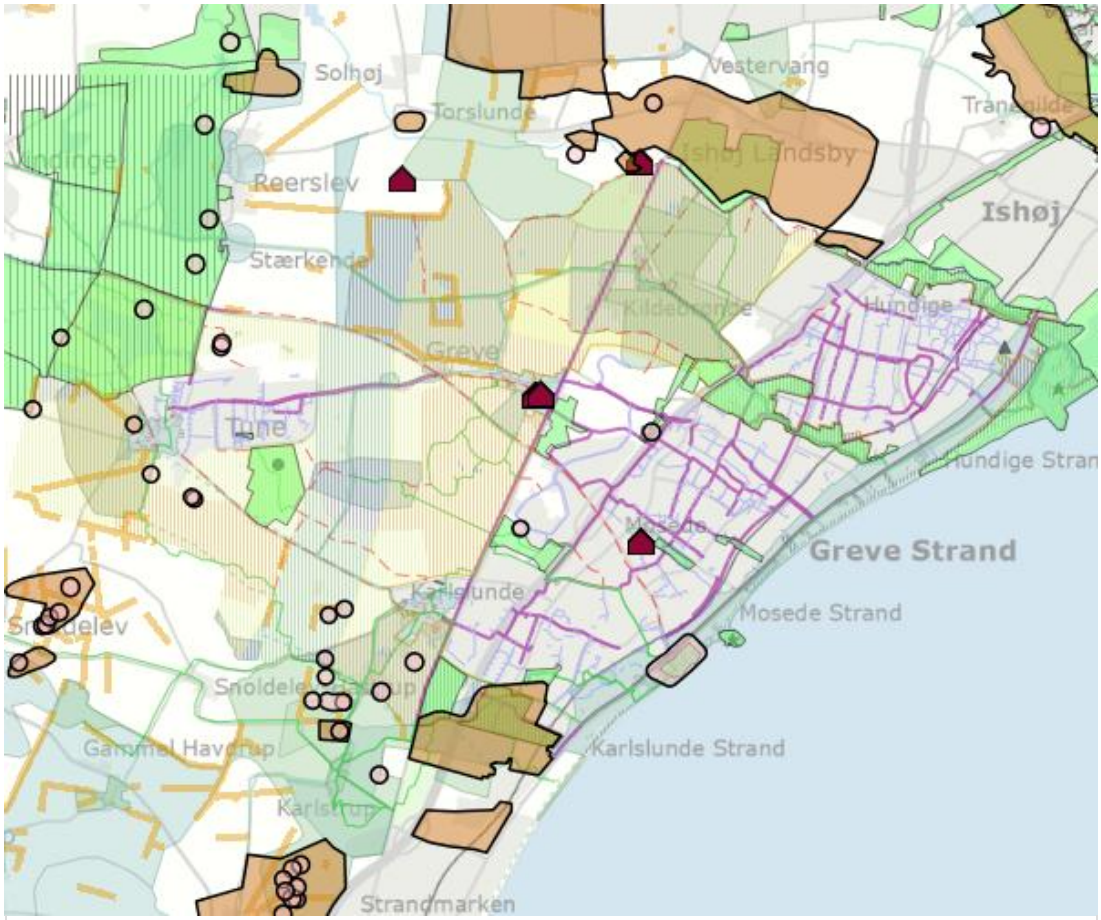
Kortbilag: Retningslinjer Natur



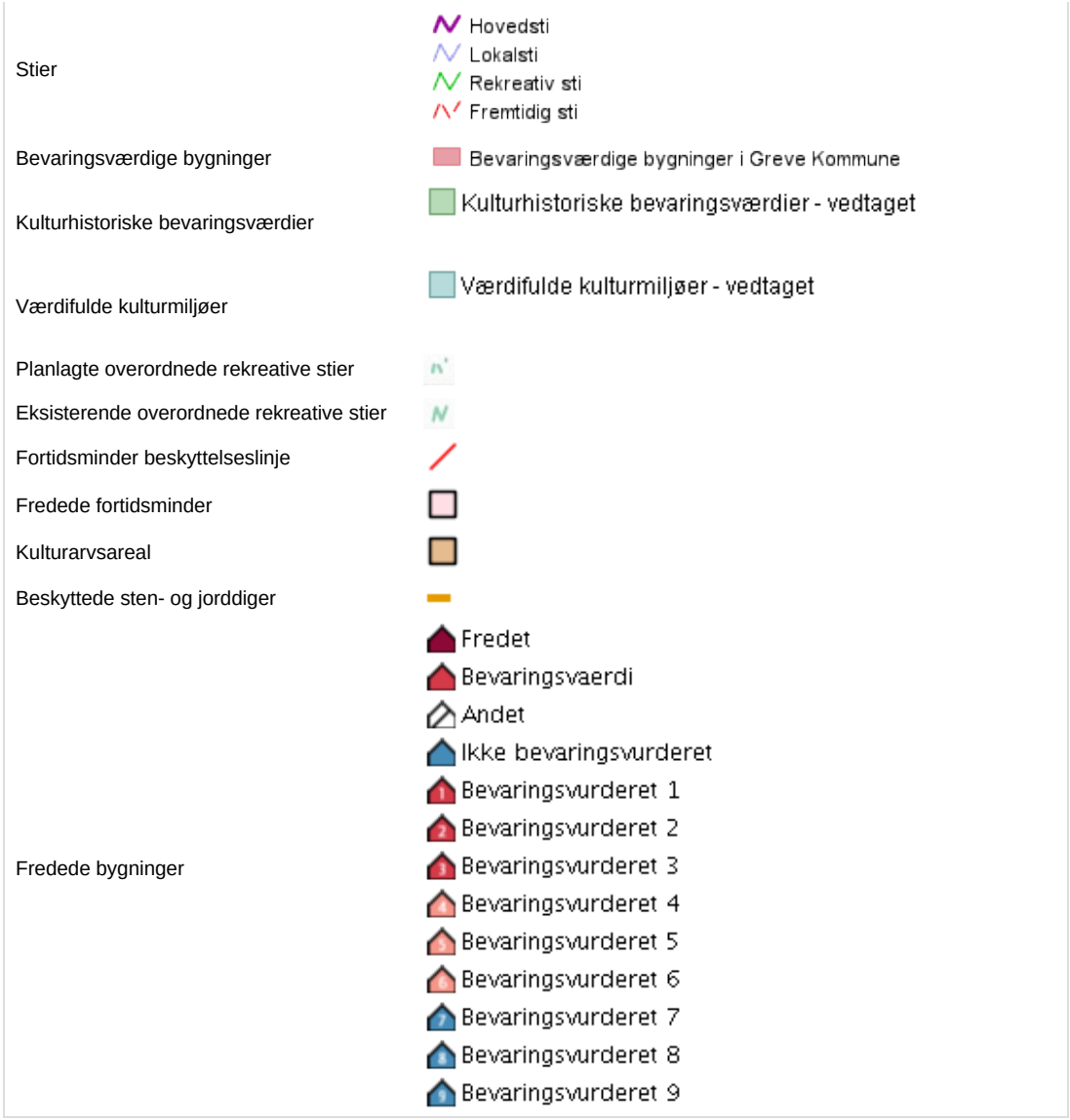
1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Kultur og fritid

Retningslinjekort:



Rekreativt område	Rekreativt område
Eksisterende friluftsanlæg	Campingpladser - eksisterende Golfcenter - eksisterende Lystbådehavne - eksisterende
Zoner for placering af friluftsanlæg	Friluftsanlæg Zone 1 Friluftsanlæg Zone 2
Byområde med bynære friluftsområder	kp2017 friluftsområder byområde med bynære friluftområder
Regionalt friluftsområde, Hedeland	Regionalt friluftsområde - Hedeland
Støjende friluftsanlæg	Zone A Zone AB Zone B
Kolonihaver	kp2017 Kolonihaver



1. Kulturarv og kulturmiljø

For at varetage og synliggøre Greves kulturhistorie udpeges værdifulde og særligt værdifulde kulturmiljøer som vist på kortet.

Inden for de udpegede kulturmiljøer skal afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lign. inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier som beskrevet i redegørelsen for de enkelte udpegninger.

2. Kulturhistoriske spor udenfor kulturmiljøer

Uden for de udpegede kulturmiljøer skal planlægningen af byudvikling og -omdannelse inddrage de konkrete områders indhold af kulturhistoriske spor og ske på baggrund af en vurdering af,

hvilke kulturhistoriske elementer der skal bevares og indgå i den nye anvendelse af områderne.

3. Bebyggelsesbevaring

Greve har en del historiske og arkitektonisk værdifulde enkeltbygninger og samlede bebyggelser. Disse bymæssige kvaliteter udgør et særligt aktiv i kommunen, og deres bevaring og udvikling varetages bl.a. gennem kommune- og lokalplanlægningen.

4. Varetagelse af bygningsarven

Greves værdifulde bygningsarv skal værnes om og bevares. I de eksisterende byområder skal omdannelse og opførelse af nyt byggeri ske med respekt for bymiljøets identitet og særpræg. Byudvikling af erhvervs- og havneområder mv. skal på en gang inddrage de eksisterende strukturelle og arkitektoniske kvaliteter og samtidig tilføre området ny arkitektonisk og anvendelsesmæssig kvalitet.

5. Bevaringsværdige bygninger

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

De bevaringsværdige bygninger er udpeget i de fem lokalplaner for landsbyerne og de fire lokalplaner Strandvejsområdet.

De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives med mindre kommunen efter offentliggørelse af en anmodning herom meddeler, at den ikke modsætter sig nedrivning. Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, skal der nedlægges et forbud i henhold til planloven og udarbejdes en lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen.

6. Hensyn til bevaringsværdig bebyggelse

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som i

lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, skal det som muliggjort i kommuneplanens rammer i lokalplanlægningen sikres, at krav, der står i vejen for en ny anvendelser af bygningerne, kan fraviges. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

7. Kirkeomgivelser

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

I overgangen mellem de historiske landsbykerner og de nære omgivelser, skal sløringen af landsbykernernes ydre afgrænsning i størst muligt omfang undgås og sammenhængen med de kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade skal sikres.

8. Friluftsområder

Friluftsområderne udpeges til friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

I friluftsområderne skal der i forbindelse med etablering af intensivt landbrug, der kræver Vurdering af Virkninger på Miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for friluftsinteresserne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse sikres, at virksomheden ikke er til gene for den rekreative oplevelse og benyttelse af områderne.

Friluftsområderne skal friholdes for nye anlæg og ændret arealanvendelse, som forringer den rekreative anvendelse og oplevelse væsentligt.

Friluftsområderne og kysten skal friholdes for yderligere bebyggelse, anlæg til beboelse, erhverv, andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til rekreative formål.

Ubebyggede arealer i byzone, der indgår i friluftsområderne, skal friholdes for byudvikling.

Befolkningens adgang til de regionale friluftsområder skal opretholdes og forbedres, fx ved opkøb af arealer, anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

I den bynære zone, udenfor friluftsområderne, kan Greve Kommune nærmere afgrænse og planlægge for lokale friluftsformål, samt anlæg til stinettet i landområdet.

Ved anvendelse af den bynære zone til friluftsformål fastholdes landzonestatus.

9. Friluftsanlæg

I friluftsområderne kan der etableres mindre anlæg til friluftsliv og tillades begrænset udvidelse af eksisterende friluftsanlæg, angivet som zone 2 på kortet.

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet under hensyntagen til landskabs-, kultur- og naturværdier.

Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg udformes med hensyntagen til omgivelserne.

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet i friluftsområderne, langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres hvor der er god stiadgang. De skal indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende frilufts-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet.

I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende anlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides.

I zone 2 kan der etableres friluftsanlæg i den eksisterende

bygningsmasse, eller der kan opføres nye bygninger til friluftsformål. Eksisterende friluftsanlæg kan udvides. I alle tilfælde skal en konkret vurdering vise, om områdets landskabs-, kultur- og naturværdier ikke forringes.

Råstofområder, der er udgravet, overgår fra zone 1 til zone 2 i takt med, at de er efterbehandlet.

I forbindelse med friluftsanlæg skal terrænregulering begrænses mest muligt, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave.

Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige.

Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabs-, natur- eller kulturmiljøhensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener.

10. Støttepunkter for friluftsliv

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet og anløbsbroer for kanoer og kajakker langs kysten, søer og vandløb, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Ved udbygning af borgernes adgang til vandløb, søer og kysten skal der tages hensyn til de berørte arealers sårbarhed overfor offentlighedens færdsel.

Greve Kommunes badestrande kan udvides, såfremt det er foreneligt med natur-, kultur- og landskabsværdier. På eksisterende og udvidede badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne. Sådanne anlæg kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i friluftsområderne, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m^2, efter sommerhuslovgivningens regler, og når ejeren selv bor på

ejendommen.

Primitive teltpladser kan i princippet placeres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader natur-, kultur- og landskabsværdier.

Nye vandrerhjem kan indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier.

Kulturelle anlæg, forlystelser, sommerlande, dyreparker og lignende, der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, skal lokaliseres på baggrund af Greve Kommunes samlede turismepolitik og skal ske efter en samlet plan.

11. Støjende friluftsanlæg

Støjende friluftsanlæg kan ikke placeres eller udvides i zone A, se kort.

Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvist placeres i zone B, afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område. Allerede støjbelastede arealer kan komme i betragtning, hvis de ikke kan støjbeskyttes.

I zone A/B skal der foretages en konkret vurdering af de støjmæssige forhold for at afgøre, om der kan lokaliseres støjende friluftsanlæg.

Støjende friluftsanlæg kan placeres og udvides i zone C, når de kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg.

12. Kolonihaver

Nye kolonihaver planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden. Eksisterende havekolonier bør inddrages tilsvarende i Greve Kommunes grønne struktur.

Arealer til overnatningshaver kan udlægges i byområdet og i landområdet. Eventuel landzonestatus skal opretholdes. Arealerne skal ligge højst 4 km fra en station, og med god adgang for cyklister. Der kan ikke udlægges areal til flere overnatningshaver i Fingerplanens grønne kiler og ringe.

Nye havelodder må ikke være større end 400 m^2, og må ikke anvendes som helårsboliger.

Redegørelse Kultur og Fritid

a) Status
Kulturmiljøer og kulturhistorie

De kulturhistoriske interesser omfatter primært værdifulde kulturmiljøer, bevarede enkeltelementer samt kirkeomgivelser.

Kulturmiljøer er *geografisk afgrænsede områder, der i deres fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling*. Et kulturmiljø er en aflæselig helhed af strukturer, anlæg, bygninger m.m., der samlet knytter sig til og formidler en fælles historie. Det kan være oprindelse, tidsepoke og/eller geografi, der har betydning for forståelsen af Greves vigtigste fortællinger og udviklingstræk. Udpegningen af værdifulde kulturmiljøer er et bidrag til at inddrage vigtige historiske sammenhænge i byudviklingen. Men også vigtige enkeltstående spor af en ellers forsvundet historisk sammenhæng kan bidrage med kontinuitet og identitet til nutidens og fremtidens by.

Kirkeomgivelser er områder, der er udpeget for at sikre kirkernes betydning for oplevelsen af landskabet. Det gælder både indsigten til kirken fra omgivelserne og udsigten fra kirken til det omgivende landskab.

Udpegning af kulturmiljøer 2015

I denne kommuneplan er der udpeget værdifulde kulturmiljøer langs Strandvejen som supplerer de eksisterende udpegninger af landsbyer, herregårdsmiljøer, militære anlæg mv.

En nærmere beskrivelse af de enkelte kulturmiljøer langs kysten kan ses i registreringen Kulturarv i Greve.

En væsentlig del af de udpegede kulturmiljøer rummer et potentiale for byudvikling eller -fornyelse og mange er i kommuneplanen udpeget til omdannelse på kort eller langt sigt.

Den foretagne vurdering af kulturmiljøerne er oversigtlig. En endelig vægtning af kulturmiljøhensynet i forhold til andre faktorer vil foregå i en konkret, detaljeret planlægning eller byggesagsbehandling.

I planlægningen af byudviklingen skal det sikres, at der også tages højde for områdets kulturhistoriske værdier og sammenhænge, så de væsentlige kvaliteter kan udnyttes som et aktiv og synliggøres til gavn for bevarelsen og oplevelsen af byens historie såvel som for identiteten i de omdannede byområder.

Fremtidige udpegninger af kulturhistoriske interesser

I den kommende planperiode vil Greve Kommune arbejde videre med udpegningen af kulturmiljøer efter 1945, hvor Køgebugt-planen blev realiseret. Det er dermed ønsket at supplere de nuværende udpegninger med fortællingerne om kommunens nyere kulturarv og den moderne forstadskultur. Det ønskes bl.a. undersøgt, om de ”Plougske grunde” (Eriksmindekvarteret og Hundigegård), Askerød, Greve Svømmehal og Krogårdsskolen indeholder kulturhistoriske værdier, der kan danne grundlag for udpegningen af den moderne forstads kulturmiljøer. Dette kan fx være særlige udstyknings- og bebyggelsesmønstre, disponering af trafik og udlæg af fælles friarealer, som blev foretaget efter principperne i Køge Bugt-planen.

Fritids- og friluftsanlæg

Der skelnes i retningslinjerne mellem om fritidsanlæggene er i byzone eller i det åbne land og landzone. De grønne områder og åbne landskaber er sårbare overfor yderligere anlæg. Det er derfor et princip at søge at planlægge for en flersidig anvendelse

af eventuelt nye anlæg i det åbne land.

Landskabs-, natur- og kulturværdier

I overensstemmelse med planloven er der udpeget beskyttelsesområder, hovedsageligt i det åbne land, men også i områder omkring Mosede Fort og Køge Bugt Strandpark.

Beskyttelsesområder rummer landskabelige, kulturhistoriske, biologiske interesser samt lavbundsarealer og der skal udvises særlig opmærksomhed i den løbende administration for ikke at forringe de værdier, som findes i områderne.

Greve Kommune er en aktiv kommune, hvor borgerne nyder at bruge de grønne områder, kyst og Hedeland til sport, rekreation, kultur og fritidsoplevelser. I denne kommuneplan er der bl.a. lagt vægt på at synliggøre og skabe de cykel- og gangforbindelser, der kan gøre det endnu mere attraktivt at komme ud i naturen og nyde de nære grønne omgivelser. Den nærmere stiplanlægning fremgår af retningslinjerne om trafik.

b) Overordnede planer

Greve Komme ejer i samarbejde med Høje-Taastrup og Roskilde Kommuner det rekreative område omkring Hedeland. Området er et råstofområde, hvor store dele nu er overgået til rekreativ anvendelse. Kommunerne er igang med at udvikle en vision og strategi for områdets videre udvikling.

c) Lovgivning

Udover Planloven er centrale love:

Fingerplanen 2017

Naturbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven

Husdyrgodkendelsesloven

Miljøvurderingsloven

Jordforureningsloven

Kolonihaveloven

Bygningsfredningsloven

Museumsloven

Miljøoplysningsloven

Miljømålsloven

Oversvømmelsesrisikoloven, søer og vandløb

Oversvømmelsesrisikoloven, hav og kyst

Råstofloven

Skovloven

Vandløbsloven

Vandforsyningsloven

Vandplanlægningsloven

Kirkeomgivelser og kulturmiljøer

Kirkeomgivelser

Kildebrønde Kirke

Kirken er næsten fritliggende i Kildebrøndes østlige udkant. Det åbne landbrugsland ligger helt op til kirkegården. Mod nord, øst og syd er der store jævne markflader med enkelte hegn og beplantninger. Det giver et vidt og uforstyrret indblik til kirken. Kirkegården afgrænses ud mod de åbne arealer af både hæk og højstammede træer, der slører kirkens samspil med landskabet. Af særlig interesse for samspillet med kirken er landskabet

nordøst for landsbyen. Kirken har fint samspil med en gulkalket stråtækt gård overfor kirkegården. Kirken har således både en nærvirkning i et område inden for landsbyen og en fjernvirkning i to større områder nord og syd for landsbyen, som vist på retningslinjekortet. Et område omkring kirken og kirkegården er omfattet af kirkefredning.

Tune Kirke

Kirken ligger midt i den gamle landsby i Tunes vestlige del. Fra det svagt bølgede landskab syd og vest for landsbyen er der indkig til kirken. Landskabet er åbent med få grupper af beplantning og hegn. Fra vest markerer kirken sig over landsbyen. Landsbyens profil er præget af store træer. Kirken indgår i fint samspil med gadekæret, beplantningen omkring gadekæret og de gamle landsbyhuse. De store træer i haverne og ved gadekæret spiller fint sammen med kirkegården, hvor der ingen større træer er. Fra kirkegården er der udsigt over landsbyens hustage. Kirken har således både en nærvirkning i et område inden for landsbyen og en fjernvirkning i et større område vest for landsbyen, som vist på retningslinjekortet. Et mindre område omkring kirken er omfattet af kirkefredning.

Greve Kirke

Kirken indgår i et smukt samspil med en tidligere skolebygning, den øvrige bebyggelse øst for kirkegården og den fredede præstegård. Kirken, en nærliggende grønning med store træer og den omgivende bebyggelse udgør en bevaringsværdig helhed. Kirken har således en nærvirkning i et område inden for landsbyen, men der er ikke udpeget et område med fjernvirkning for denne kirke. Et mindre område ved kirken er omfattet af kirkefredning.

Karlslunde Kirke

Karlslunde Kirke ligger midt i Karlslunde Landsby helt omgivet af bebyggelse. I landsbyen indgår kirken og kirkegården i et fint samspil med den øvrige bebyggelse. Kirken har en nærvirkning i et område inden for landsbyen, men der er ikke udpeget et

område med fjernvirkning for denne kirke.

Værdifulde kulturmiljøer

De udpegede kulturmiljøer (landsbyer og ejerlav) er prioriteret som enten værdifulde eller særligt værdifulde.

Værdifulde kulturmiljøer: Udsnit af bebyggelse og landskab, som indeholder egnskarakteristiske træk med hensyn til naturgrundlag, ejendomsforhold, bebyggelsesmønster og produktionsforhold, og som ikke domineres af nyeste tids anlæg og bebyggelser (veje, højspændingstraceer, industri samt villa- og parcelhuskvarterer).

Særligt værdifulde kulturmiljøer: Udsnit af bebyggelse og landskab, som enten er helt specielle, eller som har særligt tydelige egnskarakteristiske træk. Trækkene kan vise sig som koncentrationer af kulturspor fra samme periode og/eller som en klar udvikling i bebyggelsen over tid og inden for forskellige sociale grupper, eller landskaber eller dele heraf, som er enestående og af national eller international betydning.

Et særligt værdifuldt kulturmiljø skal indeholde flere og tydeligere meget velbevarede spor, end det er tilfældet med et værdifuldt kulturmiljø. Et kulturmiljø kan godt prioriteres som særligt værdifuldt, selvom højspændingstracéer eller lignende ligger som forstyrrende elementer i helheden.

Landsbykernen i Greve

Greve Landsby er en forte-rækkeby, der omtales første gang omkring 1285. I den gamle landsbykerne er der bevaret visse spor fra tiden før udskiftningen i 1799. Det drejer sig om strukturen i byens opbygning omkring åen, engen og forten samt kirken og præstegården fra ca. 1790. Gårdene ligger desuden på deres gamle pladser.

Fra tiden efter udskiftningen er en gammel skolebygning og degnebolig bevaret. Fra andelstiden er bevaret et andelsmejeri. Forsamlingshuset er også bevaret. Bykernen viser god

kontinuitet i udviklingen fra udskiftningen til 1940.

Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil også kunne sløre kulturmiljøet. Herudover vil yderligere bebyggelse på forten og rørlægning af åen være ødelæggende for kulturmiljøet. Præstegården, degneboligen og den gamle skole er bygningsfredet.

Landsbykernen i ejerlavet Greve udgør en helhed, der er prioriteret som værdifuldt kulturmiljø.

Landsbyomgivelser i Greve

Et mindre område syd for Greve Landsby er udpeget som værdifuldt kulturmiljø for at sikre den visuelle oplevelse af landsbyens afgrænsning. Landsbyens grænse mod det åbne land er særlig synlig på denne strækning set fra Tune Landevej. Især den gamle gule gård, Toftegården, som ligger på sin oprindelige plads, markerer en tydelig grænse. Gården er samtidig en del af landsbykernen.

Landsbyomgivelserne omkring Greve Landsby er sårbare over for tilplantning med træer, der skjuler indsigt til kirke og gårde, manglende vedligeholdelse af bygninger, der ligger på landsbyens grænse, herunder Toftegården, samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for landsbyens nuværende grænse vil også være ødelæggende for kulturmiljøet.

Landsbykernen i Tune

Tune er en forteby som omtales første gang omkring 1184. Der er visse spor tilbage fra før udskiftningen, der fandt sted i 1796. Det drejer sig om uregulerede vejforløb, forten der i dag er bebygget med villaer, gadekæret, kirken og gårdenes beliggenhed på deres gamle pladser. Landsbyen har også enkelte spor fra tiden efter udskiftningen, bl.a. en gammel

skolebygning. Området vest for bykernen er omfattet af kirkeomgivelser fra Tune Kirke. Arealer omkring kirken er fredet.

Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart over for nedrivning, manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil ligeledes kunne sløre kulturmiljøet. Desuden vil ændring af det uregulerede vejforløb, ophør af landbrugsdrift samt fjernelse eller opfyldning af gadekæret være ødelæggende for kulturmiljøet.

Husmandsudstykningen Fløjterup og Tune Landboskole

I 1796 blev Tune udskiftet. Husmandsudstykningerne blev placeret rundt omkring i ejerlavet, bl.a. i

Fløjterup. Fløjterup ligger i et svagt bølget morænelandskab, hvor træbevoksning næsten kun findes som småbevoksninger ved landsbyer, gårde og moser. Fløjterup har endnu enkelte velbevarede spor efter udstykningen. Noget tyder på, at strukturerne i Fløjterup rækker længere tilbage i tiden end til udskiftningen, men dette er endnu ikke dokumenteret. Det formodes, at der har været en jernalder- og/eller vikingetidsboplads på stedet. På trods af omfattende bygningsmæssige ændringer, er Fløjterup-området af stor forskningsmæssig og kulturhistorisk interesse.

Kulturmiljøet i Fløjterup er sårbart over for nedrivning, manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse samt fjernelse eller manglende pleje af udstykningens få tilbageværende hegn vil ligeledes kunne sløre kulturmiljøet. Området er også sårbart over for rejsning af store vindmøller i umiddelbar nærhed, for skovrejsning og matrikulære ændringer.

Ved Tune Hede ud mod Grevevej, er der fra andelstiden bevaret en folkehøjskole fra 1886. Den hed tidligere Tune Landboskole. I dag anvendes den til Greve Produktionsskole og Tune

Kursuscenter. Fløjterup og folkehøjskolens hovedbygning fra 1866 er prioriteret som særligt værdifuldt kulturmiljø.

Landsbykernen i Karlslunde

Landsbyen er en forte-rækkeby, der omtales første gang omkring 1257. Landsbykernen har visse spor fra før udskiftningen. Sporene ses i form af uregulerede vejforløb, gårdenes placering samt forten med gadekær. Desuden er der en kirke fra middelalderen og en gammel skolebygning. Fra tiden efter udskiftningen er der ligeledes visse spor tilbage. Det drejer sig specielt om en bevaret andelsmejeribygning, et mølleanlæg og forsamlingshuset Enighedslyst. Endvidere er et frysehus, et fattighus og en skolebygning bevaret.

Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil også kunne sløre kulturmiljøet. Herudover vil ændring af det uregulerede vejforløb, bebyggelse på forten samt fjernelse eller opfyldning af gadekæret være ødelæggende for kulturmiljøet.

Ejerlavets sydlige del er omfattet af fredningen af Karlslunde-Karlstrup Mose. Arealer omkring kirken er fredet.

Landsbykernen i Karlslunde Landsby udgør en mindre helhed som er prioriteret som værdifuld. Hovedbygningen på Karlslundegården er også prioriteret som bevaringsværdig. I det åbne land ved

Sortemosen er en velbevaret gammel grusvej med stynede piletræer ligeledes prioriteret som bevaringsværdig.

Landsbykernen i Mosede

Landsbyen er en forte-rækkeby, som omtales første gang omkring 1376. Der er visse spor tilbage fra tiden før udskiftningen, som ses i form af et ureguleret vejforløb i bymidten

samt gårdene. Forten i landsbykernen er delvist bebygget, men fremstår stort set intakt. Fra tiden efter udskiftningen omkring 1806 er der ligeledes spor tilbage i landsbykernen. Det drejer sig bl.a. om den gamle skolebygning.

Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil også kunne sløre kulturmiljøet. Herudover vil ændring af det uregulerede vejforløb, yderligere bebyggelse af forten, ophør af landbrugsdrift og bebyggelse af mosen være ødelæggende for kulturmiljøet. Mosen skal bibeholdes og tørveskærene bør fortsat kunne opleves. Revsmosegård og kyststrækningen ved Mosede Fort er fredet. Den gamle landsbykerne i Mosede ejerlav udgør en mindre enhed, der er prioriteret som værdifuldt kulturmiljø.

Tunestillingen

Under Første Verdenskrig anlagde den danske hær en 21 km lang skyttegravslinje fra Køge Bugt ved

Mosede til Roskilde Fjord ved Veddelev gennem Karlslunde, Tune, Stærkende og Vindinge. Det var den længste forsvarslinje, som en dansk hær hidtil havde bygget. Tunestillingen, som forsvarslinjen kom til at hedde, blev omdrejningspunktet for såvel civile som militære aktiviteter gennem krigen og rummede byggede skyttegrave, kommandorum, skydehuler m.v. Mange elementer fra Tunestillingen er stadig godt bevarede. Særligt i området syd og vest for Karlslunde Landsby, hvor Justitsrådshule, Skelhule, Skelgalleri,

Vendalshule og Justitsrådsgalleri III med en velbevaret skyttegrav stadig findes.

Tunestillingen er i Greve Kommune sammenfaldende med Fingerplanens 4. grønne ring og Hedebostien, der strækker sig fra Køge Bugt til Roskilde Fjord. I forbindelse med Hedebostien etableres en række fokusområder, der hver især fremhæver en

særlig fortælling. Et af fokusområderne er militærlandskabet og Tunestillingen.

Mosede Fort

Mosede Fort blev opført under Første Verdenskrig med det formål at bekæmpe landgangsforsøg i

Køge Bugt. Fortet blev det østlige endepunkt for Tunestillingen. Fortet var udrustet med det mest moderne artilleri og havde eget elværk, vandforsyning, centralvarme, køkken samt skudsikre rum til den 150 mand store besætning.

Greve Museum åbnede i 2014 et museum for Danmark under Første Verdenskrig på fortet. Der arbejdes videre med bevaringen, formidlingen og brugen af fortet og de omgivende græs- og strandarealer i en bredere rekreativ, kulturel, erhvervs- og turistmæssig sammenhæng.

Det er desuden planen, at omkringliggende gårde, huse, broer, veje og levn fra Tunestillingen, der fortæller en særlig historie om Danmark under Første Verdenskrig, markeres og formidles med GPS og mobilteknologi.

Kildebrønde Landsbykerne

Kildebrønde Landsby er formentlig en forte-rækkeby, hvor forten dog ikke er dokumenteret. Landsbykernen rummer velbevarede spor fra før udskiftningen, heriblandt vandløbet Olsbæk, som løber gennem byen, og forbi kirken og en tidligere skolebygning. Gårdenes placering på de gamle tofter langs vejen og de gamle vejforløb rundt omkring i ejerlavet kan også spores tilbage til før udskiftningen. Langs landsbyens jorder findes endnu bevarede dele af det gamle ejerlavsgærde. Fra tiden efter udskiftningen i 1805 findes en gammel smedje og en tidligere købmandsforretning.

Ved udskiftningen i 1805 blev landsbyjorden blokudskiftet, og der er endnu gode spor herfra. Vejforløb og udskiftningsgærder viser blokudskiftningsstrukturen, og flere steder i ejerlavet findes

bygninger, der er opført i forbindelse med udskiftningen, heriblandt en kro og en gammel møllebygning. Desuden er der i ejerlavet spredtliggende huse og samlinger af huse, som er udstykket på et senere tidspunkt. Hertil hører Kildebrønde Nordmark og Kildebrønde Mark. Langs landevejen mod Tåstrup ligger Kildebrønde landevejsby, som er opstået omkring husmandsstederne i slutningen af 1800-tallet. Den vestlige del af ejerlavet har som en helhed generelt velbevarede spor fra perioden omkring udskiftningen.

Kulturmiljøet er sårbart over for nedrivning, manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil ligeledes kunne sløre kulturmiljøet. Desuden vil ændring af gamle uregulerede vejforløb og fjernelse eller manglende pleje af diger, gærder og bevoksninger i udskiftnings- og ejerlavsskel sløre kulturmiljøet.

Ejerlavet har generelt velbevarede spor fra perioden omkring udskiftningen. Ejerlavet omfatter kommunens eneste landzone-landsby, og en stor del af ejerlavet rundt om landsbyen er stadig som en helhed, nogenlunde uberørt af nyere by. Denne del af ejerlavet er prioriteret som særligt værdifuldt kulturmiljø.

Gjeddesdal Herregårdsejerlav

Gjeddesdals historie går tilbage til år 1672. Dengang hørte Benzonsdal og Barfredshøj under godset. Herregården og dens nære omgivelser er velbevarede og består af hovedbygning, funktionærboliger, park, alléer, avlsgård, portbygninger og mejeri. I tilknytning til hovedbygningen ligger parken med 15 tønder land, som bl.a. indeholder en lille sø med en ø. Langs vejen op til hovedbygningen findes en flot lindeallé. Gjeddesdal ligger på den åbne flade landbrugsslette og er afgrænset af lavbundsjorder mod nordøst.

Af større vandløb, som gik på tværs i ejerlavet, er der kun lidt tilbage. Resten er rørlagt. Åen var i 1600-tallet ejerlavets nordlige grænse. Det ”nyere” ejerlavsgærde mod nord er velbevaret med bevoksning.

Kulturmiljøet er sårbart overfor nedrivning eller manglende vedligeholdelse af avlsbygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med det eksisterende byggeri. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur samt skovrejsning på eller tilgroning af mark- og engarealer vil også sløre kulturmiljøet. Herudover vil ophør af landbrugsdrift, sløjfning af alléer, rydning af de gamle fredsskove, samt manglende pleje eller sløjfning af park være ødelæggende for kulturmiljøet.

Hele ejerlavet er fredet som en del af det sammenhængende landskabsområde som godserne Benzonsdal og Gjeddesdal udgør. Herregårdsejerlavet Gjeddesdal udgør en helhed, der er prioriteret som værdifuldt kulturmiljø.

Benzonsdal Herregårdsejerlav

Benzonsdal blev dannet i 1790, da det blev frastykket Gjeddesdal. Allerede fra oprettelsen var det et betydningsfuldt gods. Hovedbygningen og størstedelen af dens jorder ligger i Ishøj Kommune. Kun en mindre del af jorden syd for Lille Vejleå ligger på den åbne flade landbrugsslette i Greve Kommune.

Jorden, der ligger i Greve Kommune, har været brugt til dyrkning lige siden godsets oprettelse. Kulturmiljøet er upåvirket af nyere tids anlæg, men tidligere har der været flere småbiotoper i form af vandhuller og hegn. I dag er stort set kun ejerlavsgrænsen tydelig i landskabet.

Kulturmiljøet skal ses i sammenhæng med den øvrige del af Benzonsdals jorder i Ishøj Kommune.

Området er et af de få steder i Greve og omegn, hvor man kan opleve den åbne flade landbrugsslette.

Området er dog påvirket af landbrugsudviklingen i en sådan grad, at kulturmiljøet kun er prioriteret som ”værdifuldt” og ikke som ”særligt værdifuldt”.

Kulturmiljøet er sårbart overfor nedrivning eller manglende

vedligeholdelse af bygninger samt til- og ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med det eksisterende byggeri. Dette gør sig primært gældende i Ishøj Kommune, hvor hovedbygningen ligger. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelsesstruktur samt skovrejsning på eller tilgroning af mark- og engarealer vil også sløre kulturmiljøet. Herudover vil ophør af landbrugsdrift og fjernelse eller manglende pleje af ejerlavsgærde med tilhørende beplantning være ødelæggende for kulturmiljøet.

Hele ejerlavet er fredet som en del af det sammenhængende landskabsområde som godserne Benzonsdal og Gjeddesdal udgør. Hovedgården Benzonsdal og dens jorder udgør en helhed, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Kappelgårde ejerlav

Ejerlavet består af hovedejerlavet med gårdene Gammel Kappelgård og Ny Kappelgård og to små ejerlav med forstadsbebyggelse nord og syd for Kildebrønde. Det er kun hovedejerlavet, der er udpeget som kulturmiljø. Kappelgårde kaldes i daglig tale også for Kappelev gårde. Ejerlavet er en mindre landsby med 1-8 gårde, huse og enkelte servicefunktioner. Kappelgård nævnes første gang i 1299. Indtil ca. 1571 var der også et lille len med én gård. I 1575 nævnes ”tre Kappelgårde i Tune Herred”. I 1688 er der 2 gårde,

Gammel Kappelgård og Ny Kappelgård, ligesom tilfældet er i dag.

Der er velbevarede spor fra tiden før udskiftningen i form af et intakt ejerlavsgærde med bevoksning mod syd. Kappelgårde blev udskiftet i 1785 og ejerlavet blev delt på langs mellem de to gårde. I 1874 byggede Ny Kappelgård et teglværk på sin jord, endvidere var der en mølle. Teglværket er bevaret. I ejerlavet ligger spredtliggende huse fra 1900-tallet, kun husene Birkevang er fra før 1900.

Kulturmiljøet i landsbyen er sårbart over for nedrivning eller manglende vedligeholdelse af bygninger samt til- og

ombygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Byggeri og anlæg uden for den nuværende bebyggelse vil også kunne sløre kulturmiljøet. Herudover vil fjernelse eller manglende pleje af ejerlavsgærder med tilhørende beplantning og ophør af landbrugsdrift være ødelæggende for kulturmiljøet.

Kappelgårde ejerlav udgør en helhed, der er prioriteret som værdifuldt kulturmiljø.

Snoldelev-Hastrup ejerlav m.m. (Karlslunde-Karlstrup Mose/Snoldelev)

Et meget stort område som dækker arealer i Roskilde, Solrød og Greve Kommune. I Greve Kommune omfatter udpegningen Karlslunde-Karlstrup Mose, området syd for Karlslunde landsby og et lille areal sydvest for Vendals Bakke. Udpegningen udgør et sammenhængende mosestrøg fra Karlslunde-

Karlstrup Mose ved kysten og ind i baglandet til Snoldelev. Bopladsen i Trylleskoven, der har givet navn til den ældre fase af Ertebøllekulturen, er kun en blandt mange stenalderbopladser i områderne omkring Karlslunde-Karlstrup og Engstrup moser. Området ved Karlstrup med Karlslunde-Karlstrup

Mose samt Jersie Mose er væsentlig for bebyggelsen gennem hele oldtiden. Karlslunde har navneendelse med rod i vikingetiden. Karlslunde-Karlstrup Mose har tidligere været naturlig havn. En del af området, der ligger i Greve Kommune mellem landevejen og kysten, er af staten udpeget som kulturarvsareal, dvs. et arkæologisk interesseområde med skjulte fortidsminder, i dette tilfælde særligt stenalderbopladser. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Yderligere information om kulturarvsarealer findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Strandvejsområdets kulturmiljøer

Greve Kommune er kulturarvskommune i 2015-2018. Den forbindelse er der udpeget 20 kulturmiljøer langs Strandvejen, der hver især fortæller en unik historie om kystlivets udvikling fra slutningen af 1800-tallet til starten af 1960'erne.

Strandvejens kulturmiljøer

Område med kulturhistorisk værdi

Karlslunde jorde

Karlslunde jorde blev i 1805 udpeget som Danmarks bedste landbrugsjord af en gruppe landinspektører udsendt af Rentekammeret, datidens finansministerium. Den frugtbare, veldrænede og let kalkholdige muldjord blev vurderet til højeste kvalitet, kaldet takst 24. Jorden dannede udgangspunkt for vurderingen af alle landets jorder, der blev takseret i perioden mellem 1806 og 1822. Hensigten var at indføre en ny matrikel, et nyt skattegrundlag, baseret på jordbundens sammensætning og ydeevne af kort, græs og hø. Lokaliteten, hvor jordprøven blev foretaget, ligger i dag i en privat have. Lokaliteten er ikke udpeget som kulturmiljø, da den ikke i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Fredede bygninger

Fredede bygninger repræsenterer det ypperligste af dansk bygningskultur. I Greve Kommune findes fem fredede bygninger. Det drejer sig om den gamle skole og degneboligen i Greve Landsby (Degnestræde 3-5 og 7), Greve Præstegård (Michael Gjøesvej 1) og Revsmosegård i Mosede Landsby (Mosede Bygade 51).

Fredede bygninger er omfattet af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Yderligere information findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Bevaringsværdige bygninger

Greve Kommune har udpeget bevaringsværdige bygninger i fem lokalplaner for landsbyerne:

- Lokalplan nr. 14.05 for Kildebrønde Landsby (trådte i kraft 6. marts 1993).
- Lokalplan nr. 15.06 for Tune Landsby (trådte i kraft 9. november 1985).
- Lokalplan nr. 14.02 for Greve Landsby (trådte i kraft 25. august 1980).
- Lokalplan nr. 14.03 for Karlslunde Landsby (trådte i kraft 3. oktober 1979).
- Lokalplan nr. 12.36 for Mosede Landsby (trådte i kraft 25. januar 2008).

Greve Kommune har udpeget bevaringsværdige bygninger i fire lokalplaner langs Strandvejen:

- Lokalplan nr. 11.47 for Strandvejsområde i Hundige (trådte i kraft 14. oktober 2016)
- Lokalplan nr. 12.47 for Strandvejsområdet i Greve (trådte i kraft 1. september 2017)
- Lokalplan nr. 12.48 for Strandvejsområdet i Mosede (i høring)
- Lokalplan nr. 13.47 for Strandvejsområdet i Karlslunde (i høring)

Bevaringsværdige bygninger er omfattet af Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Yderligere information findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Beskyttede jord- og stendiger samt fortidsminder

Foruden de udpegede kulturmiljøer og kirkeomgivelser rummer Greve Kommune også en række (for)historiske spor i form af beskyttede jord- og stendiger samt fortidsminder.

Fortidsminder er steder, bygningsværker og mindesten, der vidner om tidligere generationers virke. I Greve Kommune udgøres de fredede fortidsminder især af gravhøje, Mosede Fort og elementer fra Tune-Stillingen samt milesten langs Greve Landevej og kilometersten langs strandvejen.

Beskyttede sten- og jorddiger er menneskeskabte jordvolde eller stengærder, der fortæller om jordbrugets udvikling, ejendomsforhold og administrative grænser. De fleste diger er anlagt ca. 1750 til 1850 omkring de store landboreformer. I Greve Kommune er digestrukturerne velbevarede omkring Gjeddesdal hovedgård og i landskabet vest for Tune.

Beskyttede sten- og jorddiger samt fortidsminder er omfattet af museumsloven. Læs mere på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside.

Fortidsmindernes omgivelser er desuden omfattet af naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at der ikke må foretages bebyggelse, beplantning, terrænændringer eller lignende i indenfor 100 m fra fortidsminder. Yderligere information Miljøstyrelsens hjemmeside.

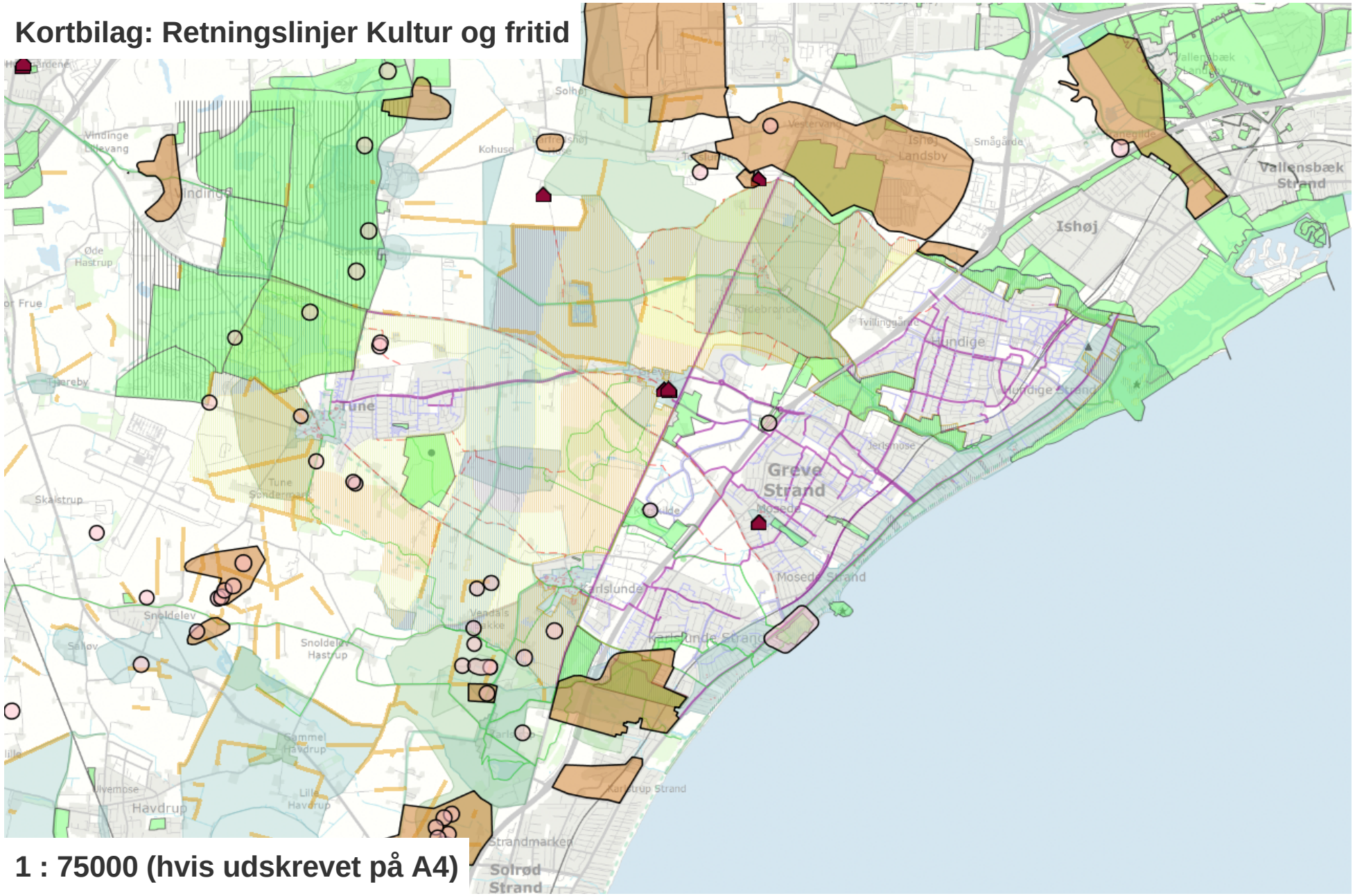
Hvad er VVM?

Det er en procedure kommunerne skal følge, for at kunne tillade anlægsprojekter, der må forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Du kan læse mere om Vurdering af Virkning på Miljøet her.

Nyttige links

Kortlægning af kulturarv i Greve Kommune

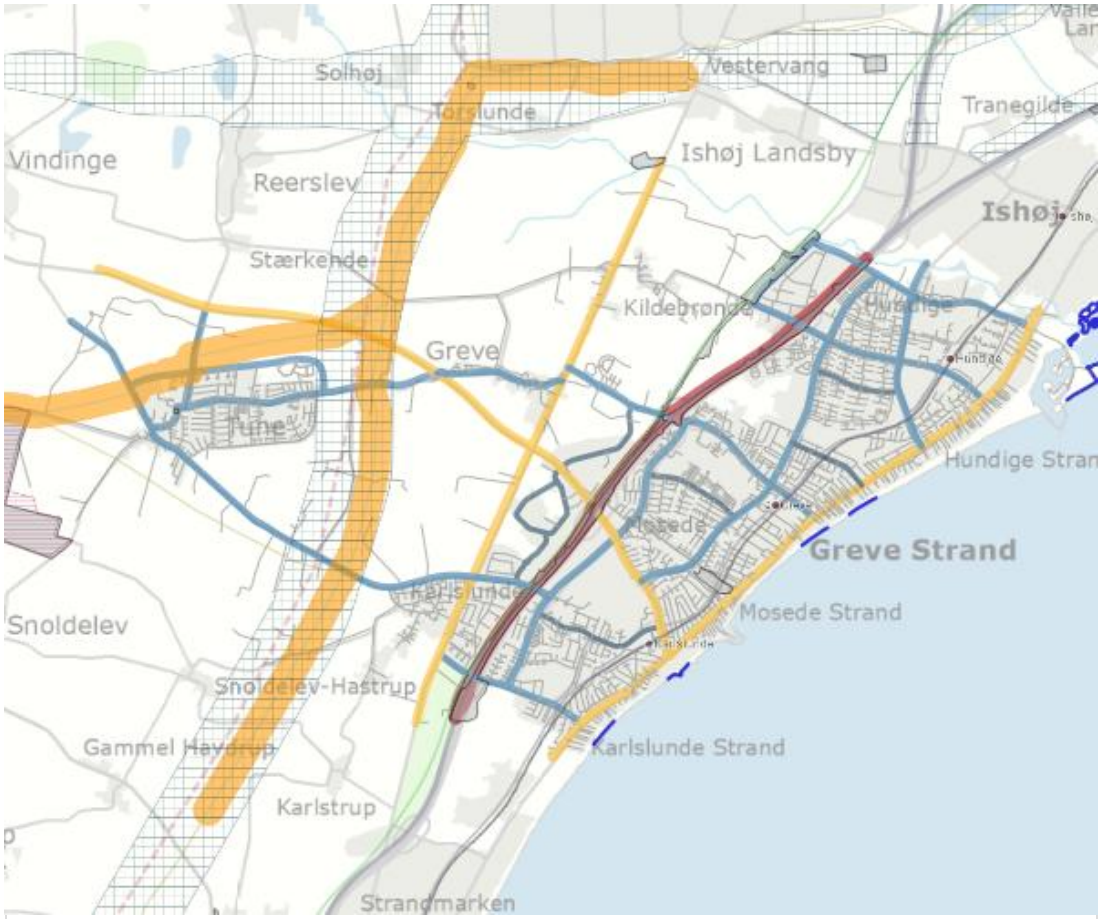
Kortbilag: Retningslinjer Kultur og fritid



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Trafik, teknik og miljø

Uddrag retningslinjekort:



Tekniske anlæg	Tekniske anlæg
Eksisterende trafikanlæg (vejstruktur)	Statslig motorvej E20/E47/E55 Kommunale trafikveje Fordelingsveje Sekundær fordelingsveje Lokalveje Planlagt lokalvej
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	Anvendelse af vandløb, søer og kystvande, linje - Vedtaget
Stationer (i fingerbyen)	
Knudepunktsstationer	
Transportkorridor	
København-Ringsted	
Eksisterende regionaltog, S-tog og Metro	

Eksisterende Motorvej	
Reservation til højspændingsjordkabel 400kv	
Naturgastransmissionsledning	
Naturgastransmissionsledning sikkerhedszone	gastransmission_areal
Afgrænsning af Roskilde lufthavn	

Byrådets mål:

- Bedre muligheder for at kombinere bus, tog, bil, cykel og gang i hele byområdet
- Renovere, genoprette og forbedre vores bygninger, byrum, udearealer, veje og pladser løbende, så de er i god stand og inviterer til sikker leg, bevægelse, ophold og socialt samvær
- Fremme gang og cykling for alle gennem skiltning, renovering og drift af stier og vejforbindelser
- Undersøge muligheder for at anvende "centervejenes" rabatter til flere forskellige byformål, herunder plads til cykel, gang, øget biodiversitet og klimatilpasning
- Fremme arkitektoniske værdier, biologisk diversitet og kvarterets identitet gennem drift og vedligehold af offentlige vej- og parkarealer
- Gennemføre separat kloakering af Tune, så badevandskvalitet fastholdes
- Sikre Greves borgere med tilstrækkeligt og rent vand til husholdingsbrug nu og fremover
- Sikre at grundvandsbeskyttelsen, bl.a. gennem indsatsplanlægning, sker ved forebyggelse og indsats ved kilden frem for rensning og fortynding

Nyttige links

Miljømålsloven

Spildevandsplan

Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

Kortbilag: Trafik, teknik og miljø



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Trafik

Retningslinjekort:



Eksisterende trafikanlæg (vejstruktur)	Statslig motorvej E20/E47/E55 Kommunale trafikveje Fordelingsveje Sekundær fordelingsveje Lokalveje Planlagt lokalvej
Planlagte Trafikanlæg	Planlagte trafikanlæg - vej Planlagte trafikanlåg - jernbane Planlagte trafikanlåg - stisystem Planlagte trafikanlåg - havn Planlagte trafikanlåg - parkeringsplads Planlagte trafikanlåg - togstation og rangeranlåg Planlagte trafikanlåg - lufthavn Planlagte trafikanlåg - transportkorridor

Stier	Hovedsti Lokalsti Rekreativ sti Fremtidig sti
Stationer (i fingerbyen)	
Knudepunktsstationer	
Transportkorridor	
København-Ringsted	
Eksisterende regionaltog, S-tog og Metro	
Nye øvrige overordnede veje	
Eksisterende øvrige overordnede veje	
Eksisterende Motorvej	
Planlagte overordnede cykelstier med regional betydning	
Øvrige eksisterende overordnede cykelstier med regional betydning	
Planlagte overordnede rekreative stier	
Eksisterende overordnede rekreative stier	
Afgrænsning af Roskilde lufthavn	

1. Transportkorridor

I henhold til Fingerplan 2017 fastholdes der areal til transportkorridor som vist på retningslinjekortet. Transportkorridoren udgør en langsigtet arealreservation
til fremtidig overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg. Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, som ikke er nødvendig for drift af landbrugsejendomme.

Udnyttelsen af byzonearealer i transportkorridoren må ikke intensiveres eller ske i strid med konkrete infrastrukturformål.

2. Skybrudsveje

I forbindelse med renovering og vedligeholdelse af vej- og stisystemer vurderes muligheder for tilpasning af vej- og stiprofiler til at håndtere større regnmængder.

3. Vejnet

Vejnettet i Greve Kommune udgøres af en statslig
motorvej samt af kommunale trafikveje, fordelingsveje,

sekundære fordelingsveje og lokalveje, se retningslinjekort.

Det overordnede vejnet udgøres af de veje, som er klassificeret som henholdsvis motorvej og trafikveje.

I henhold til Fingerplan 2017 fastholdes der areal til Ring 5, (etablering/forlængelse af Tværvej mellem Tune og Mosede Landevej og Sydvej i Høje-Taastrup Kommune) og til udvidelse af Tune Landevej (udvidelse mellem Tværvej og Køge Bugt Motorvej), se retningslinjekort.

4. Hovedstier

Hovedstier er stier, som indgår i kommunens hovedfærdselsnet til betjening af den overordnede gang- og cykeltrafik, jf. retningslinjekort.

Hovedstier kan udlægges som del af vejnettet.

Der udlægges areal til eventuel fremtidig hovedsti langs Tune Landevej i henhold til Fingerplan 2017,som vist på retningslinjekort.

5. Lokalstier og rekreative stier

Lokalstier og rekreative stier er stier, som ikke indgår i kommunens hovedfærdselsnet, men som betjener den cykel- og gangtrafik, der har ærinde i det pågældende område.

De regionale rekreative stier er fastlagt som principielle forløb i Fingerplan 2017 og angivet på retningslinjekort.

Greve Kommune skal medvirke til planlægning og skiltning af regionale stiruter gennem de grønne kiler til kysten, langs kysten og i det åbne land på tværs af byfingrene i Fingerplanen, herunder en ny ringsti fra Rungsted til Greve Kommune.

Stierne i det overordnede regionale rekreative stinet skal ved renovering og nyanlæg have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så

stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

Stier mellem Strandvejen og kysten, som ved tinglysning er gjort tilgængelige for offentligheden, kan til enhver tid benyttes af alle, og kommunen kan på stierne opsætte skilte, som viser vej til kysten.

I den daglige drift og vedligehold af kommunens "centerveje", skal etablering af cykelstier og fortove i vejenes rabatter indtænkes i videst muligt omfang.

Ved nyanlæg af stier skal det i videst muligt omfang sikres, at stierne ikke ender blindt.

6. Cykelparkering ved transportterminaler

Greve Kommune og trafikselskaber skal ved forbedring af transportterminaler for bus og tog sørge for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

7. Parkeringsnormer for biler

I forbindelse med nybyggeri eller ombygninger af eksisterende bebyggelse fastlægges parkeringsnormer som angivet i retningslinjetabellerne nedenfor:

Parkeringsnormer, boligformål	
Etagebebyggelse	1,5 p-plads pr. bolig
Åben-lav	2 p-pladser pr. bolig
Tæt-lav	2 p-pladser pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser, ældreboliger	1 p-plads pr. 4 boliger

Parkeringsnormer, erhvervsformål og detailhandel	
Kontorbyggeri	1 p-plads pr. 50 m^2
Lager, produktions- og værkstedsbyggeri	1 p-plads pr. 100 m^2
Servicestationer	1 p-plads pr. 25 m^2 bruttoetageareal
Hoteller	1 p-plads pr. værelse
Restauranter, teatre, biografer o.lign.	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker	1 p-plads pr. 25 m^2 bruttoetageareal
Øvrige butikker	1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal

Parkeringsnormer, offentlige formål	
Plejecentre	1 p-plads pr. 4 normerede plejepladser og 2 p-pladser pr. 100 m^2 serviceareal
Skoler	1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 pr. 4 elever over 18 år
Daginstitutioner	1 p-plads pr. 20 normerede pladser
Idrætshaller	1 p-plads pr. 10 personer, dog minimum 20 p-pladser
Sportsanlæg	1 p-plads pr. 5 siddepladser

Parkeringsnormer, fælles parkeringsarealer	
Boligformål	Ved fælles parkering skal minimum ½ p-plads pr. bolig anlægges samlet
Handicapparkering	1 p-plads pr. 10 p-pladser skal indretttes til handicapparkering (ved større parkeringsarealer kan normeringen sættes op til 1 pr. 20 p-pladser)

Elbiler, delebiler	1 p-plads pr. 20 p-ladser indrettes til elbil eller delebil

Parkeringsnormer, stationsnære kerneområder	
Boliger	1,5 p-pladser pr. bolig med gennemsnitsstørrelse på 100 m^2
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser, ældreboliger, o.lign.	1 p-plads pr. 4 boliger
Plejecentre	1 p-plads pr. 4 normerede plejepladser og 2 p-pladser pr. 100 m^2 serviceareal
Kontor/administration	1,5 p-plads pr. 100 m^2
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker	1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal
Særligt pladskrævende butikker	1,5 p-plads pr. 100 m^2

For anvendelser, der ikke er angivet i retningslinjetabel Stationsnære kerneområder, kan parkeringsnormer, som angivet i retningslinjetabellerne for boligformål, erhvervsformål, offentlige formål og fælles parkeringsarealer, reduceres med 33%.

For kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter lokaliseret i det stationsnære område uden for det stationsnære kerneområde ved Hundige og Greve stationer, fastsættes parkeringsbehovet til højest 1 p-plads pr. 50 m^2.

Ved andet byggeri end det i retningslinjetabellerne nævnte, fastsættes antallet af p-pladser efter en konkret vurdering. Evt. kan der stilles krav til busparkering.

Hvis p-pladser kan dobbeltudnyttes, kan normkravet uden for stationsnærhedsområdet reduceres med 33%. Dobbeltudnyttelse kan være fælles udnyttelse til f.eks. detailhandel og service, eller daginstitutioner og restaurationers p-pladser.

8. Parkeringsnormer for cykler

I forbindelse med nybyggeri eller ombygninger af eksisterende bebyggelse fastsættes parkeringsnormer for cykelparkering som angivet i retningslinjetabellerne nedenfor:

Cykelparkeringsnormer, boligformål	
Etagebebyggelse	2 cp-pladser pr. bolig
Åben-lav	Følger Bygningsreglementet
Tæt-lav	Følger Bygningsreglementet
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 cp-plads pr. boligenhed

Cykelparkeringsnormer, erhvervsformål	
Kontorbyggeri, liberale erhverv	1 cp-plads pr. 100 m^2 etageareal
Lager-, produktions- og værkstedsbyggeri	1 cp-plads pr. 50 m^2 etageareal
Butikker, restauranter, forenings- og forsamlingslokaler	1 cp-plads pr. 25 m^2 etagemeter

Cykelparkeringsnormer, offentlige formål	
Skoler	1 cp-plads pr. elev og ansat
Institutioner	3 cp-pladser pr. 10 normerede institutionspladser samt 1 m^2 pr. 20 m^2 institutionsareal til cykelanhængere o.lign. ved daginstitutioner.

Ved andet byggeri end det i retningslinjetabellerne, fastsættes antallet pladser til cykelparkering efter en konkret vurdering.

Redegørelse

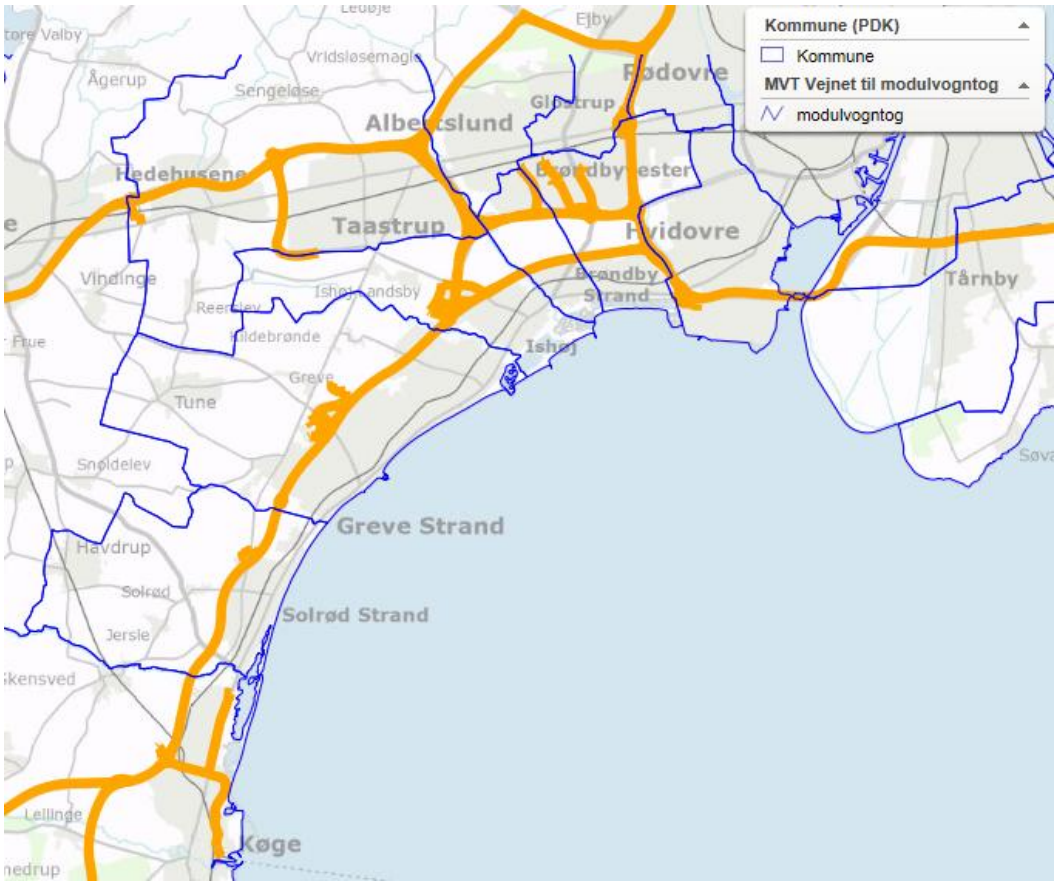
a) Status

Transportkorridor

Transportkorridoren er en statslig arealreservation.

Vejnettet
Køge Bugt Motorvejen - rute E20/E47 - er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Greve Kommune er vejmyndighed for alle øvrige veje i kommunen.

Der er etableret afkørsel for modulvogntog v. afkørsel 29, Karlslunde, og Byrådet arbejder for, at der bliver etableret mulighed for modulvogntog v. afkørsel 27, Kildebrønde.



Skybrudsveje

Skybrudsveje er såkaldt "kanalveje", der afleder regnvand fra skybrud mod recipient. Skybrudsveje er en del af det almindelige vej- og stinet, men strækninger er udformet på en sådan måde, at de kan aflaste spildevandssystemet i forbindelse med skybrud og større regnhændelser.

Skybrudsveje kan etableres som V-profilerede veje, veje med

render og hævede kantsten eller veje med hule kantsten og fortove. Skybrudsveje kan suppleres med separate regnvandsledninger til håndtering af hverdagsregn. Vejprofil og kanter på skybrudsveje dimensioneres, så der ikke sker oversvømmelse af butikker og kældre i skybrudsituationer, hvor regnen opstuves i hele vejbredden.

Skybrudsveje etableres typisk på veje, der er placeret i områderne mellem de overordnede trafik- og handelsveje, da skybrudsveje kan medføre lokalt forringet tilgængelighed.

Skybrudsveje kan indrettes, så de ikke kun transporterer vand under skybrud, men også kan opsamle hverdagsregn, og dermed bruges til at afkoble hverdagsregn fra kloaksystemerne, så kloaksystemerne bedre kan håndtere den øgede nedbør.

Skybrudsveje kan kombineres med grønne veje og pladser, der forsinker vandet, inden det ledes til skybrudsvejene. Forsinkelsen kan ske i vejbede, gennemtrængelige (permeable) belægninger, på terræn ved vejbump eller i render med overløbskanter.

Samlet stiplanlægning
Det regionale stinet består af overordnede cykelstier med regional betydning og af overordnede rekreative stier. Retningslinjernes overordnede mål kan i Greve Kommune uddybes i følgende delmål:

Stinettet skal danne grundlag for etablering og afmærkning af stier. Stinettet skal have kontakt med så mange trafikknudepunkter og S-togstationer som muligt (trafikterminaler) for at understøtte mulighederne for at kombinere rejser. Stinettet skal koordineres med nabokommunernes stiplanlægning. Stinettet skal udpeges konkret med udgangspunkt i det eksisterende regionale stinet. Fremtidige (manglende) strækninger er udpeget principielt, hvis en detailplanlægning endnu ikke er tilrettelagt.

Strækninger, der er en del af det regionale trafikstinet, skal som udgangspunkt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken, fx ved hjælp af en malet stribe, en

græsrabat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler, fx ved brug af farvet asfalt på cyklisternes areal. Belægningen skal være jævn og egnet til cykling.

Veje, stier, torve, parkeringspladser mv. er en del af det offentlige rum, hvor mange færdes hver eneste dag. Et godt visuelt miljø omkring færdselsarealerne er en kvalitet i sig selv.

Trafiksikkerheden kan forbedres, hvis vejenes funktion og hastighedsbegrænsning understreges visuelt. For at fremme trafiksikkerhed og tryghed yderligere kan det overvejes at nedlægge isolerede stier og overgange, fx i forbindelse med konkret planlægning af delområder.

Trafiksikkerhedsplanen forventes revideret i den første del af planperioden. Du kan læse den gældende Trafiksikkerhedsplan 2012 her.

b) Overordnet planlægning

Staten er overordnet vejmyndighed. Vejdirektoratet er ansvarlig for statens vejanlæg, herunder motorveje og broer, BaneDanmark er ansvarlig for jernbaner, mens DSB er ansvarlig for togdrift, herunder S-tog.

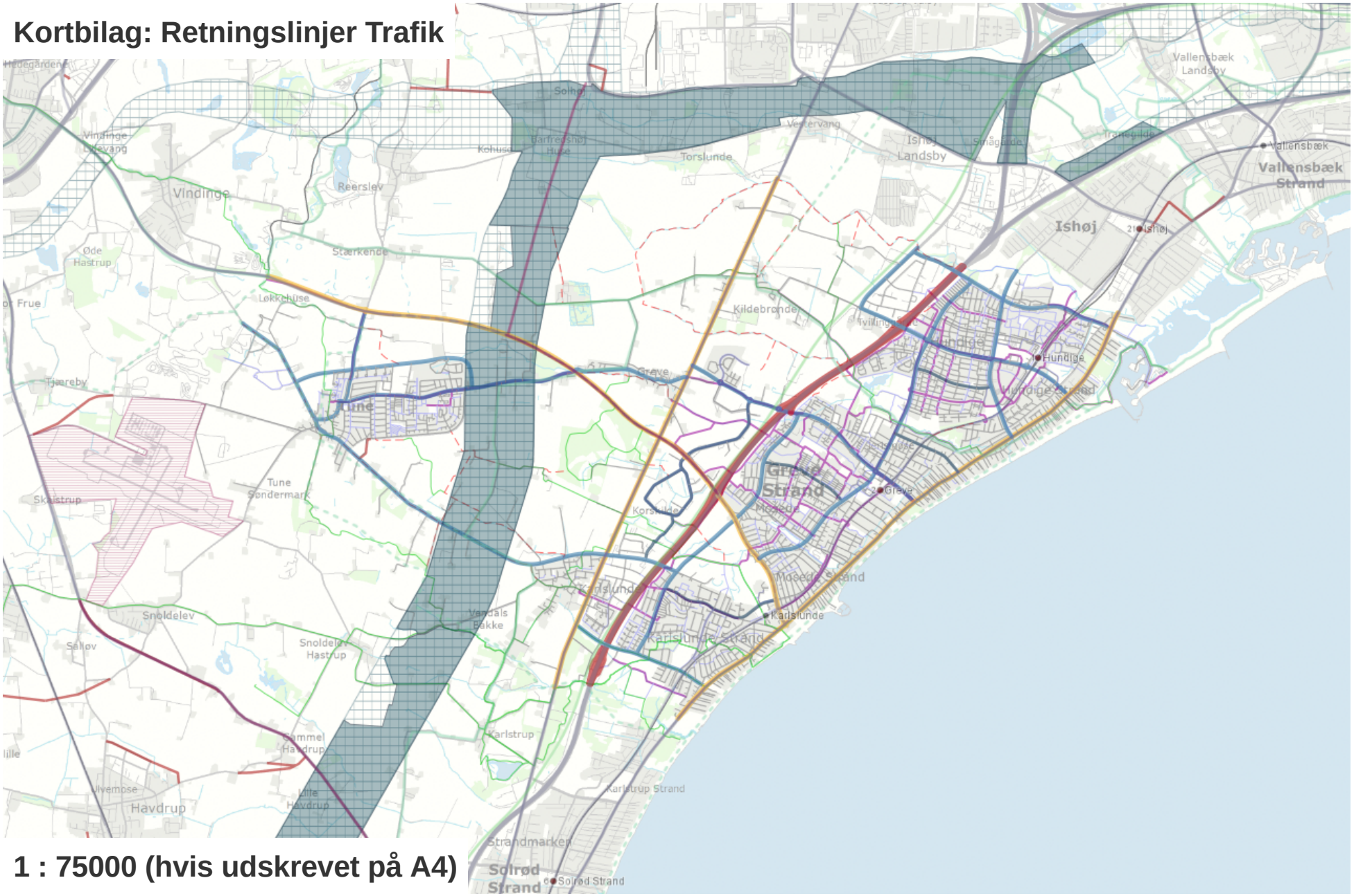
Fingerplanen udlægger stier med regional interesse.

c) Lovgivning

Vejloven

Fingerplan 2017

Kortbilag: Retningslinjer Trafik



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Teknik

Retningslinjekort:



Tekniske anlæg	Tekniske anlæg
Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav - vedtaget
Kulturhistoriske bevaringsværdier	Kulturhistoriske bevaringsværdier - vedtaget
Værdifulde kulturmiljøer	Værdifulde kulturmiljøer - vedtaget
Bevaringsværdige landskaber	Bevaringsværdige landskaber - vedtaget
Transportkorridor	
Reservation til højspændingsjordkabel 400kv	
Naturgastransmissionsledning	



1. Risikovirksomheder

Kraftværker og fjernvarmeværker

Omkring eksisterende og planlagte kraftværker, kraftvarmeværker og fjernvarmeværker over 100 MW indfyret effekt samt omkring virksomheder med særlige beliggenhedskrav, der er omfattet af i risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for en afstand af 500 meter, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. For anlæg mellem 30 MW og 100 MW er den tilsvarende afstand 200 meter.

Olieberedskabslager

Omkring olieberedskabslagret på Roskildevej 50, 4030 Tune er der er udlagt en planlægningszone på 275 meter. Olieberedskabslagret er en kolonne-3-virksomhed. Lagret ligger i Hedeland, der er regionalt friluftsområde og rummer store naturmæssige værdier.

Inden for det på retningslinjekortet angivne område ligger sikkerhedszonen for beredskabslager af olie og benzin. Der må ikke foregå aktiviteter inden for sikkerhedszonen, som ikke på forhånd er godkendt af Risikomyndighederne (Miljømyndigheden, Østsjællands Beredskab, Arbejdstilsynet og Politiet). Indenfor skadesafstandszonen skal der, inden planlægning af større byggeri til følsom anvendelse, ske en nærmere vurdering af risikoforholdene.

Kommunen arbejder løbende på at få nedbragt omfanget af planlægningszonen. Indenfor planlægningszonen må der ikke være aktiviteter, der vil kunne påvirke eller påvirkes af en risikovirksomhed og dermed afstedkomme eller forværre et større uheld (dominoeffekt).

2. Affaldsanlæg

Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige regionplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Der udlægges ikke arealer til deponering og forbrænding i Greve Kommune i nærværende planperiode.

Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer således, at afstande mellem forureningsfølsom arealanvendelse og affaldsanlæg bliver mindre end de anførte jf. retningslinjetabel nedenfor, med mindre det ved undersøgelser godtgøres over for den overordnede planmyndighed, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Retningslinjetabel: Afstandskrav mellem affaldsanlæg og forureningsfølsom anvendelse

Affaldsanlæg	Afstand i meter
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Regionale komposteringsanlæg for haveaffald	500
Komposteringsanlæg for andet end haveaffald	500
Nedknusningsanlæg	500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg	150
Slamforbrændingsanlæg	150
Slammineraliseringsanlæg	100
Slamtørringsanlæg	100

3. Master og antenner

Udgangspunktet for placeringen af nye antenner og master er, at

disse skal skabe ny dækning eller forbedre kvaliteten på den mobile telekommunikation.

Godkendelsen af en masteplacering og de tilhørende vilkår kan kræves tinglyst på ansøgers regning. Som udgangspunkt skal antenner og master opsættes, hvor færrest mennesker opholder sig - frem for en placering i et boligområde - eksempelvis ved idrætsanlæg, åbne arealer, offentlige bygninger eller større trafikanlæg. Antenner skal placeres, så de syner mindst muligt fra gader og offentlige områder – enten ved tilpasning af bærerør, indarbejdet i bygningens konstruktion eller camoufleret som eksempelvis en flagstang, lysmast eller pæl.

Nye antenner og master skal som hovedregel placeres i tilknytning til byerne eller i umiddelbar tilknytning til landsbyer eller tilsvarende bymæssig bebyggelse. Hvis det ud fra en rimelig hensyntagen til dækningsforhold ikke er tilstrækkeligt, kan etablering derefter ske i det åbne land og i tilknytning til anden bebyggelse eller anlæg.

Ved placering af nye master og antennesystemer skal eksisterende bygningsværker benyttes, hvis det er muligt. Antenner skal søges placeret på tage eller indarbejdes i bygningens konstruktion og arkitektur. Der tillades kun opstillet nye master, hvor det ikke er muligt at bruge bygninger eller eksisterende master. Der kan opsættes nye antenner på eksisterende master. Det gælder også master, der benyttes af andre operatører. Antenner og master skal tilpasses byens skala. Masten skal gøres så lav som muligt, uden at tilsidesætte mulighederne for at flere operatører kan anvende samme mast. Mastehøjden skal afpasses efter de omkringliggende bygninger/omgivelsers højde. Ved etablering af nye master skal de berørte grundejerforeninger i området orienteres, inden det vedtages at opsætte en mast.

Langs kommunale veje skal mastens placering afpasses synsfeltet fra vejen, og oversigtsarealerne ved vejkryds m.m. skal friholdes. Antennemaster skal, om muligt, placeres således, at afstanden til kørebanekant er minimum den samme som mastens højde. Langs Køge Bugt Motorvejen (rute E20/E47) er pålagt vejbyggelinjer i henhold til Lov om offentlige veje. På disse arealer

er det ikke tilladt at opstille antennemaster o.l. uden dispensation fra Vejdirektoratet.

Placeringer af antenner og master skal vurderes i forhold til kulturhistoriske værdier, naturen og landskabets karakter sammenholdt med antennens betydning for dækningsgraden. I forbindelse med etableringen af master i det åbne land skal museet høres, om der er registreret arkæologiske levn på stedet.

Master skal tages ned igen senest et år efter, at de ikke mere bruges til det formål, der er givet tilladelse til.

4. Master i landområdet og kulturmiljøer

I områder med kulturhistoriske værdier, kulturmiljøer, kirkeomgivelser og særlige landsbyer skal der vises særligt hensyn. Master og antenner bør ikke placeres, hvor der i en lokalplan er bygningsbevarende bestemmelser eller bestemmelser om bevaringsværdigt miljø, jf. retningslinjekort.

Af hensyn til landskabet og naturen skal antallet af master i det åbne land begrænses.

Antenner og master i det åbne land skal så vidt muligt opsættes på eksisterende master eller på andre høje bygninger, f.eks. kirker, industriskorstene, siloer, fabriksbygninger, højspændingsmaster og andre tekniske anlæg, der egner sig til formålet.

Der må ikke opstilles master i transportkorridoren, som angivet på retningslinjekort.

Ved placering af antenner og master skal der tages hensyn til beliggenheden af boliger i det åbne land, så genevirkninger for de omkringboende bliver mindst mulige.

Der tillades normalt ikke opstillet master i områder med biologiske værdier og områder med landskabelige værdier, jf. retningslinjekort. I skovområder, samt særlige værdifulde landskabelige- og kulturhistoriske områder, kan master kun opstilles efter en særlig

landskabsvurdering.

5. Masters arkitektur

Til nye master, der opføres i Greve Kommune, foretrækkes slanke rørmaster. Master der placeres i bymæssig bebyggelse skal være rørmaster – eksempelvis flagstænger. Flagstangløsningen kan dog kun bære et begrænset antal antennesystemer, hvorfor det bliver nødvendigt med flere flagstænger inden for et mindre område, hvis denne løsning vælges.

Gittermaster tillades ikke i byområder og i særligt værdifulde landskaber. Valg af gittermaster kan tillades i erhvervsområder og landbrugsvirksomheder i det åbne land. Alternativt til traditionelle master kan vælges eksempelvis skorstensattrap og lignende.

Valg af mastetype sker i samarbejde mellem Greve Kommune og ansøger med henblik på at vælge den mest hensigtsmæssige mastetype, farvevalg m.v. i forhold til funktion, omgivelser og udviklingen af mastetyper. Master kan ligeledes dækkes med afskærmende beplantning af fx rådhusvin eller lignende. Der kan placeres fuglekasser på masterne for, at sikre biologisk mangfoldighed.

De påmonterede antenner skal indfarves, så de falder sammen med mastens eller bygningskonstruktionens egen farve.

Teknikkabiner, -bokse og radioskabe skal så vidt muligt placeres i eksisterende bygninger eller tilpasses omgivelserne ved konstruktion, materialevalg og farver og indføjes i afskærmende beplantning. Hvis det er muligt kan en teknikkabine være fælles for flere operatører. Hvor der opsættes nye antennesystemer på eksisterende master skal fritstående teknikkabiner tilpasses allerede eksisterende teknikkabiners konstruktion, farver og materiale.

Redegørelse

a) Status

Spildevand

Alle ejendomme i Greve Kommune er omfattet af en godkendt spildevandsplan, og lever op til de fastsatte målsætninger om rensekrav for udledninger, der er fastlagt i Regionplanen og de kommende vandplaner. Langt de fleste ejendomme leder deres spildevand til Mosede Renseanlæg.

Naturgas

En stor del af boligerne i Greve Kommune bliver varmet op med naturgas. Det er først og fremmest HMN Naturgas, som forsyner borgerne med naturgas. Ligesom med forsyningen af strøm, har borgerne selv mulighed for at vælge det selskab, der skal levere naturgassen. HMN har dog pligt til at forsyne de borgere, som ikke ønsker et andet selskab.

Fjernvarme

En del af boligerne i Greve Kommune bliver varmet op af fjernvarme. VEKS (Vestegnens Kraftvarme- selskab I/S) forsyner Greve Kommunes lokale fjernvarmeselskaber med varme. De lokale fjernvarmeselskaber sælger varmen videre til private forbrugere, erhvervskunder og institutioner. VEKS er et fælleskommunalt interessentskab med Greve Kommune og 11 andre kommuner i den vestlige og sydlige del af København. VEKS blev etableret med det formål at udnytte det overskud af varme, der kommer fra kraftvarmeværker, forbrænding af affald og større industrivirksomheder. Der bruges langt mindre mængde fossile brændstoffer, når man udnytter overskudsvarmen.

Risikovirksomhed

Risikovirksomheder er virksomheder, der er omfattet af bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Planlægning for risikovirksomheder skal ske i henhold til bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder. Læs mere om risikovirksomhed og

beredskab i Greve Kommune.

Affald

Greve Kommune har udarbejdet Affaldsplan 2014- 2024 som beskriver, hvordan kommunen vil prioritere indsatsen på affaldsområdet i de kommende år. Affaldsplanen bliver brugt i kommunens hverdag som et styrings- og planlægningsværktøj og skal medvirke til at nå de europæiske, nationale og lokale mål på affaldsområdet.

Master og antenner

Foranlediget af et stigende behov for opsætning af nye antennesystemer, herunder også forskellige typer master, til brug for især mobiltelefoni, har Greve Kommune udarbejdet en række bestemmelser (retningslinjer) for opstilling af nye master og antenner. Dette udgør Greve Kommunes mastepolitik. Det er hensigten, at minimere belastningen fra antennesystemer og master i kommunen og samtidigt at sikre borgernes krav om optimal mobildækning. Mobildækning reguleres af teleloven og kommunerne er af Erhvervsstyrelsen opfordret til at udarbejde en mastepolitik.

b) Overordnede planer

Med Danmarks underskrift af FN's Parisaftale, december 2015 har 195 lande for første gang fundet globalt sammen i indsatsen mod klimaforandringerne. Det skruer landenes ambitioner op over tid og dermed muligheden for at holde opvarmningen af kloden under 2 grader celsius, og måske helt ned omkring 1, 5 graders global opvarmning inden udgangen af dette århundrede. Med den ultimative målsætning om at stræbe efter 1,5 graders global opvarmning, udtrykker landene solidaritet med de mest sårbare lande og befolkninger. Det giver samtidig store gevinster for dyr, planter, økosystemer, fødevare- og vandforsyningssikkerhed samt enorme samfundsmæssige besparelser i undgåede klimaomkostninger.

I Danmark er omstillingen til et fossilfrit samfund i 2050 godt

igang. Det foregår i et samspil mellem lovgivning og frivillige indsatser fra borgere, virksomheder og myndigheder.

Det har betydning for lovgivning og statslig planlægning indenfor bl.a. energi- og vandforsyning m.v. Klimakommissionen har udarbejdet en række anbefalinger, der indgår i arbejdet.

c) Lovgivning

Området er reguleret af en række særlove.

Spildevandsplan 2015-2022

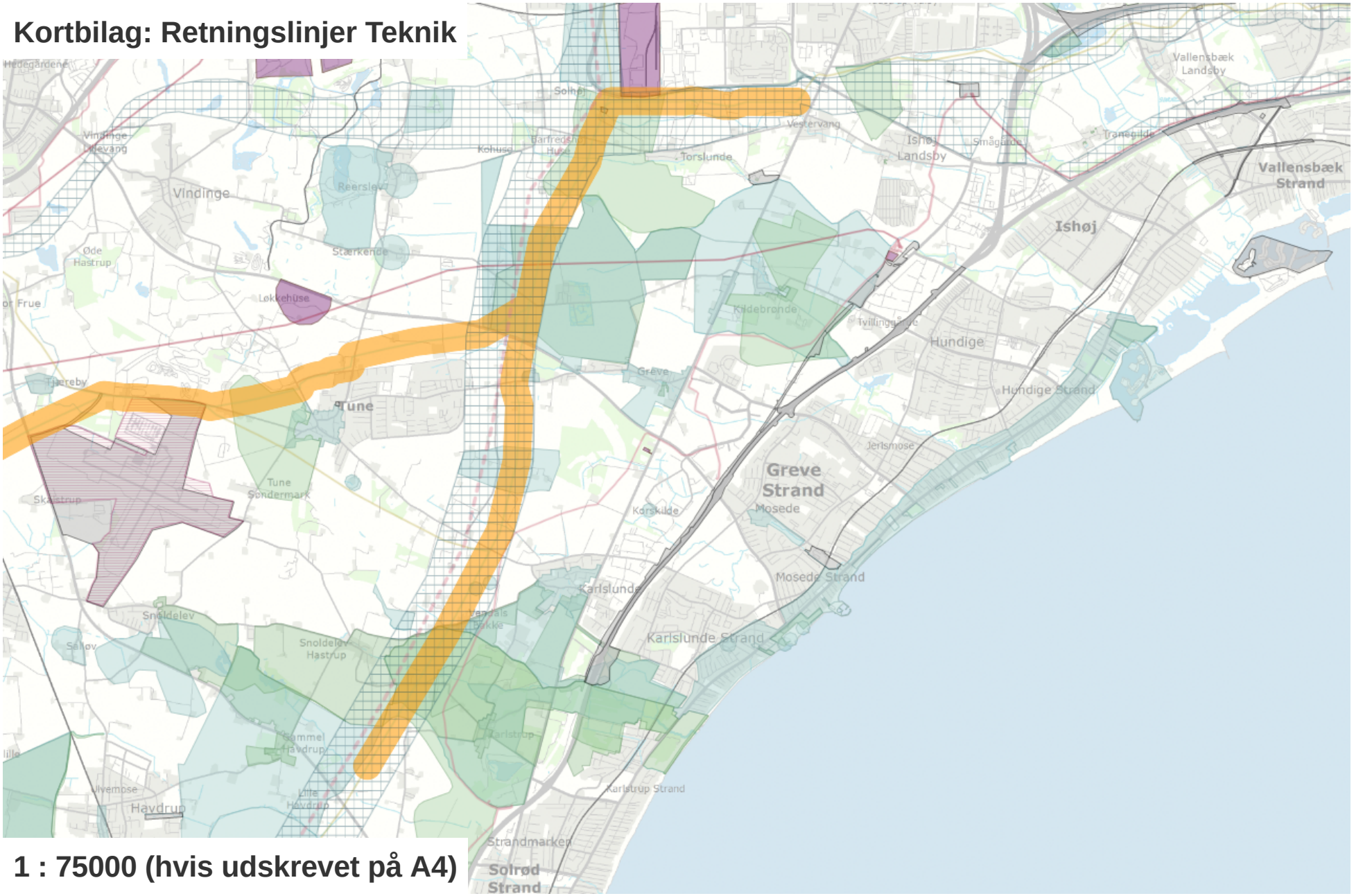
Spildevandsplanen blev vedtaget af byrådet d. 14. december 2015. Planen har fokus på kvaliteten af badevand i Køge Bugt og håndtering af klimatilpasning til mere regn - både i mængde og intensitet.

Kommunes spildevandsstruktur er centraliseret, idet alt spildevand fra eksisterende og fremtidige kloakoplande ledes til Mosede Renseanlæg, hvorfra det rensede vand udledes i Køge Bugt.

Planen for eksisterende kloakoplande og renseanlægget er en videreførelse af Spildevandsplanen fra 2008. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen, når nye tiltag planlægges, eller når der er behov for ændringer til den eksisterende plan.

Her kan du læse mere om Greve Kommunes Spildevandsplan.

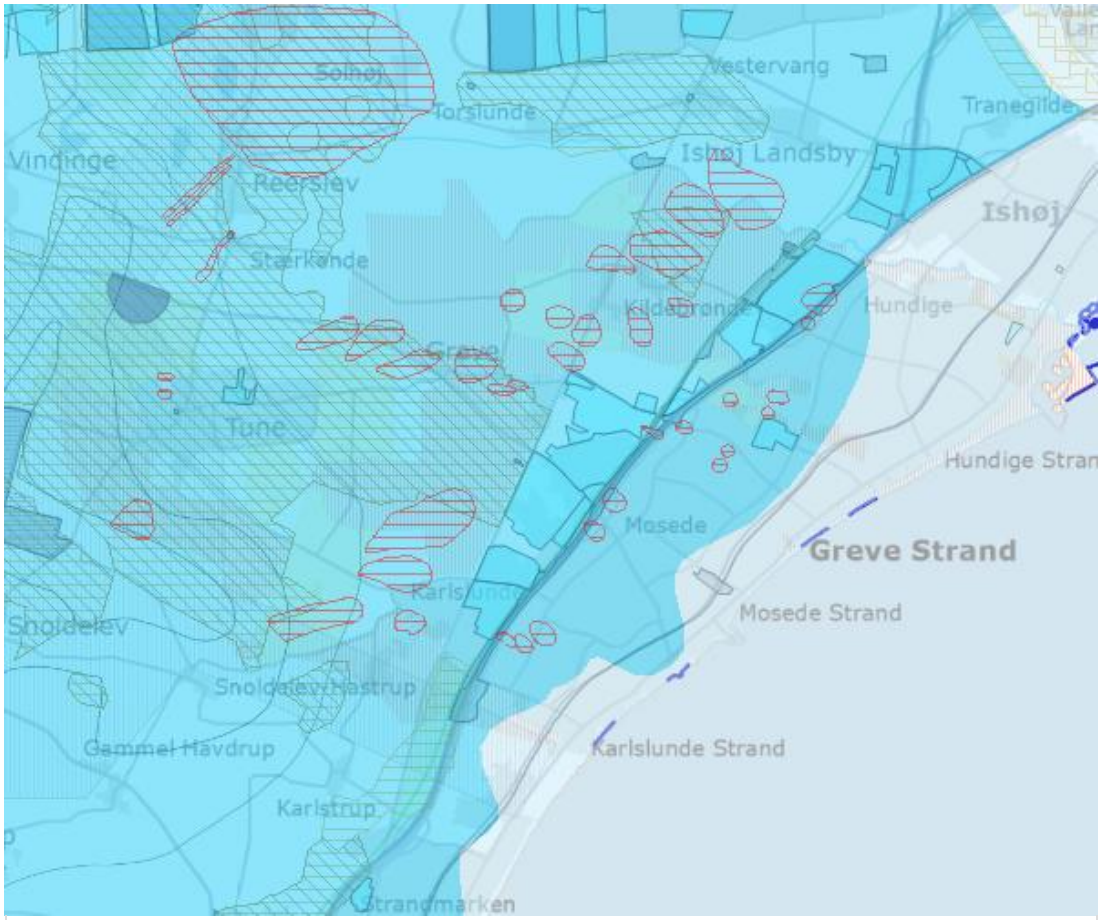
Kortbilag: Retningslinjer Teknik



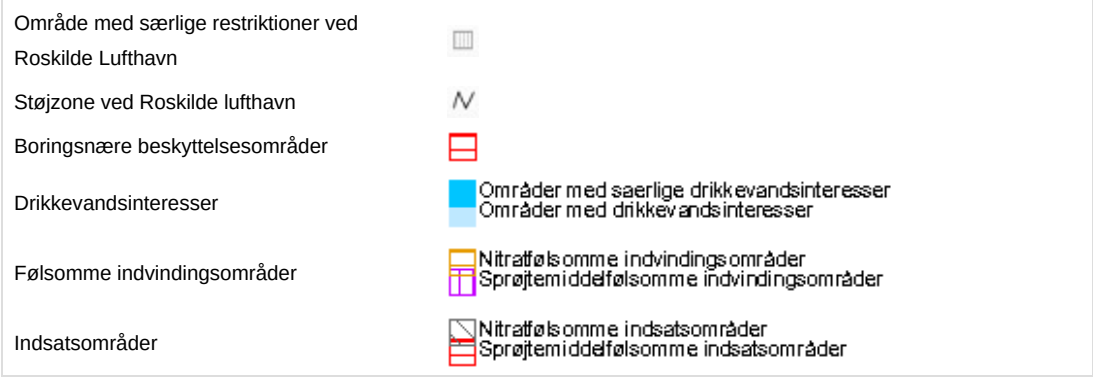
1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Miljø

Retningslinjekort:



Erhvervsområde	Erhvervsområde
Tekniske anlæg	Tekniske anlæg
Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav - vedtaget
Støjende friluftsanlæg	Zone A Zone AB Zone B
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	Anvendelse af vandløb, søer og kystvande, linje - Vedtaget
København-Ringsted	
Eksisterende regionaltog, S-tog og Metro	
Eksisterende Motorvej	
Afgrænsning af Roskilde lufthavn	



1. Støj

Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet ved støj fra:

- veje og jernbaner
- støjende fritidsanlæg
- militære flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner
- virksomheder

Når der etableres nye veje og jernbaner i landzone, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og i kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

På støjbelastede arealer, fx ved motorvej og jernbane, må der kun lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15 a, stk. 1.

Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres i landzone, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

Der er særlige retningslinjer for områderne omkring Roskilde Lufthavn, jf. retningslinjekort.

I støjkonsekvensområdet ved Roskilde Lufthavn, er der i landzone

nedenstående begrænsninger på arealanvendelsen, medmindre det kan sandsynliggøres, at der ikke er væsentlige miljømæssige problemer forbundet hermed:

- Hvis støjbelastningen overstiger 50 dB, kan der ikke gives tilladelse til udlæg af rekreative områder med overnatning. Ved opførelse af ny boligbebyggelse bør det sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h = 30 dB og LAmax = 45 dB.
- Hvis støjbelastningen overstiger 55 dB, kan der ikke gives tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse. Undtaget er boliger med tilknytning til landbrugs- og skovdrift. Endvidere kan der ikke gives tilladelse til etablering af rekreative områder. Støjfølsomme institutioner må vurderes i hvert enkelt tilfælde. Industrivirksomheder samt offentlige og private institutioner, der ikke er specielt støjfølsomme, kan normalt opføres.
- Hvis støjbelastningen overstiger 60 dB, kan der ikke gives tilladelse til opførelse af (spredt) bebyggelse i det åbne land.

Inden for området med særlige restriktioner omkring Roskilde Lufthavn kan der som hovedregel ikke gives tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse. Undtaget er boliger med tilknytning til landbrugs- og skovbrugsdrift. Støjfølsomme institutioner må vurderes i hvert enkelt tilfælde. Industrivirksomheder samt offentlige og private institutioner, der ikke er specielt støjfølsomme, kan normalt opføres.

I forbindelse med Statens støjkortlægning kan der udpeges stilleområder i forbindelse med Køge Bugt Motorvejen, S-togsbanen og Roskilde Lufthavn, hvor støjbelastningen er lav, både i og uden for byområder. Stilleområderne vil få status som støjfølsomme områder i planlægning.

2. Biogasanlæg

Der udlægges ikke arealer til store fælles biogasanlæg i Greve Kommune.

3. Vedvarende energi

Etablering af energilandskaber for vedvarende energiproduktion, herunder biomasseproduktion, vindmøller og solcelleparker, kan tillades efter en konkret vurdering under hensyntagen til natur- og kulturværdier.

4. Forurenet jord

Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenet overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer, hvor afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurenet jord bliver mindre end 500 m, med mindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

Der udlægges ikke areal til deponering af forurenet jord i nærværende planperiode.

5. Grundvand

Det meste af Greve Kommunes areal er udpeget som Områder med Særlige Drikkevandsinteresse og som område med drikkevandsinteresse, se kort.

Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse til drikkevandsbrug, opgøres den maksimalt tilladte mængde, der kan gives tilladelse til på baggrund af den tilgængelige grundvandsressource, udviklingen i de seneste års forbrug, samt forventet forbrug fremover.

Ved meddelelse af tilladelse til vandindvinding til mark og gartnerivanding gives tilladelse på baggrund af en vurdering af den tilgængelige grundvandsressource, udviklingen i de seneste års forbrug, samt i henhold til enhedsforbruget fra retningslinjetabel nedenfor. Grundvandsressource udnyttes dog allerede i en sådan grad, at man ikke kan påregne nye tilladelser til markvanding.

Retningslinjetabel enhedsforbrug, afgrøder		
Afgrøde	Leret sandjord, markvandingsbehov i mm/år	Sandet lerjord, markvandingsbehov i mm/år
Kartofler	100	60
Frøafgrøder	50	0
Græs uden for omdrift	25	0
Græs og grøntfoder	100	90
Specialafgrøder	100-150	100-150
Bær- og frugtavl	100	100
Containerkulturer	800	800
Væksthuse	1000-1500	1000-1500

Ved meddelelse af tilladelse til vanding af golfbaner gives tilladelse på baggrund af en vurdering af den tilgængelige grundvandsressource, udviklingen i de seneste års forbrug, samt i henhold til enhedsforbruget fra retningslinjetabel nedenfor:

Retningslinjetabel enhedsforbrug golfbaner	
Teesteder	100 mm/år
Greens	275 mm/år
Forgreens (maximum 1,5 gange arealet på greenen)	125 mm/år
Øvrige baner	0 mm/år

Ved meddelelse af tilladelse til vanding af udvalgte græsplæner og idrætsanlæg gives tilladelse på baggrund af en vurdering af den tilgængelige grundvandsressource, udviklingen i de seneste års forbrug, samt i henhold til enhedsforbruget fra retningslinjetabel i

nedenfor:

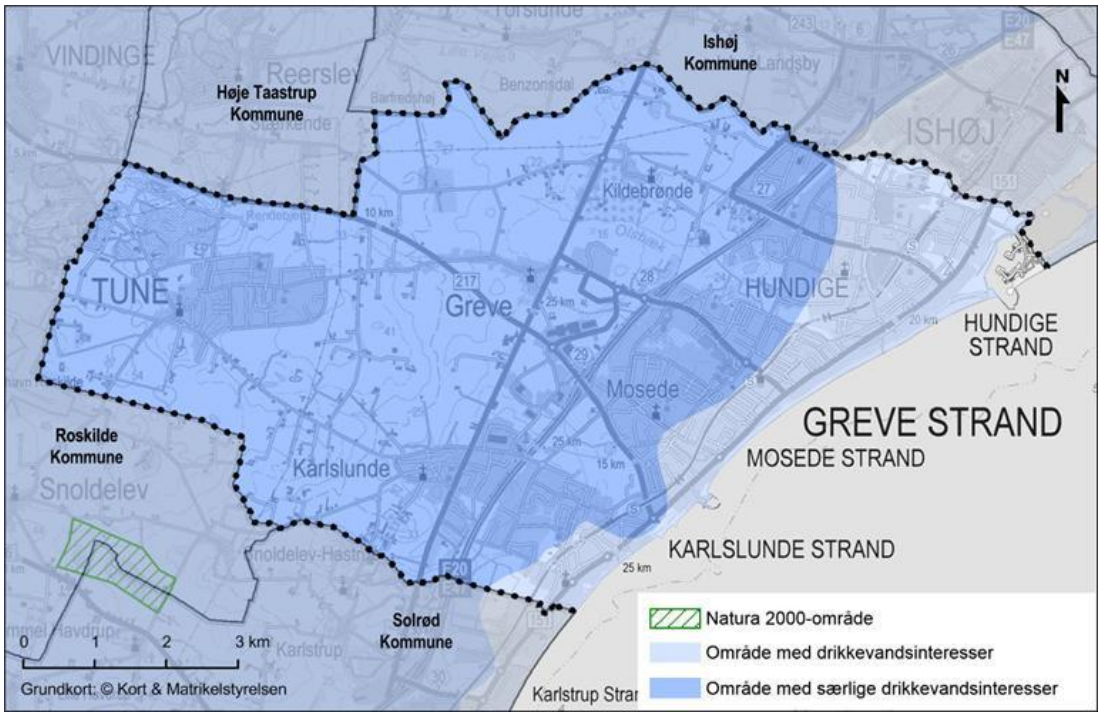
Retningslinjetabel enhedsforbrug græsplæner	
Græsplæner	20 mm/år

Vand fra afværgepumpning, grundvandssænkninger og saltholdigt vand o.lign. der er uegnet til drikkevandsformål (sekundavand), skal under afvejning af lokale forhold søges udnyttet til natur- eller erhvervsmæssige formål el. lign., hvor en ringere vandkvalitet kan accepteres.

Grundvandsdannelsen i hele kommunen er under pres. I områder med ny bebyggelse og befæstelse, kan grundvandsdannelsen blive negativt påvirket. Dette skal søges imødegået ved så vidt muligt at infiltrere (nedsive) sekundavand og regnvand fra tagflader, stier og fortove.

6. Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)

I Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) gælder særlige retningslinjer for sikring af grundvandsdannelsen, se kort.



Ved ændret anvendelse og ved udlægning af arealer til

virksomhedstyper, der er nævnt på virksomhedslisten, bilag 1 i Vejledning om kommunernes fysiske planlægning, skal hensynet til forebyggelse af forurening og sikring af grundvandsressourcen varetages i overensstemmelse med statens vandplanlægning.

Overordnede tekniske tiltag til sikring mod forurening skal formuleres ud fra nedenstående principper:

- Opbevaring af råvarer og affald på impermeable eller tætte belægninger og med kontrolleret afløb
- Sikring af at virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, er passende sikret mod voldsomme klimatiske ændringer, f.eks. at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenet, kan bortledes forsvarligt
- Minimering af risiko for uopdagede spild, når tanke og rørføringer med kemikalier etableres over jorden

Arealer, hvor der opbevares og/eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal være forsynet med tæt befæstelse og høj kant. Befæstede vejarealer skal afvandes gennem tætte afløbssystemer til kloak.

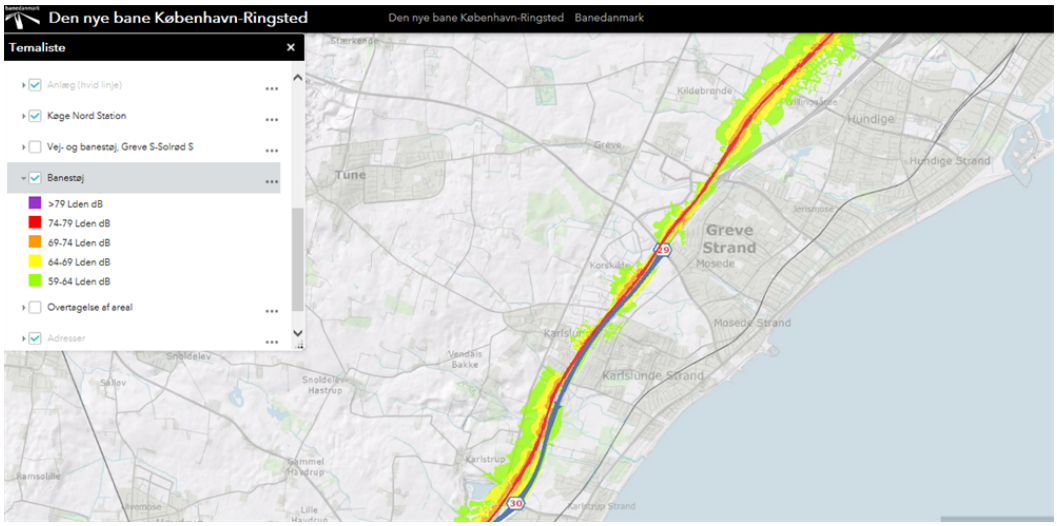
I de konkrete planområder skal lokalplanbestemmelserne i øvrigt bygge på den konkrete viden om grundvandsressourcen og dens sårbarhed sammenholdt med det niveau af viden, der i planlægningssituationen findes om den fremtidige anvendelse af planområderne.

Redegørelse

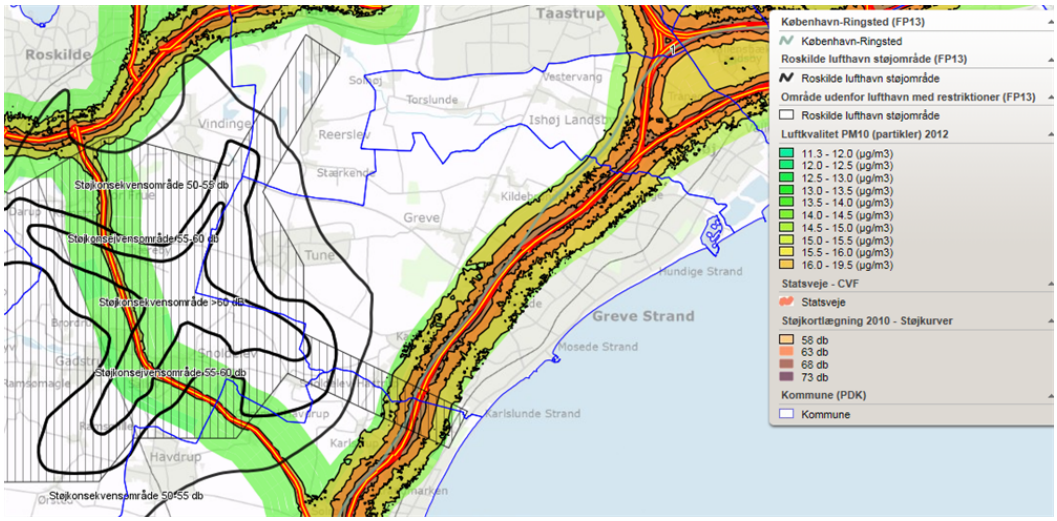
a) Status

Støj, støjforebyggelse og grænseværdier
Støj er uønsket lyd, som er til daglig irritation for mange mennesker i hele landet. I Greve Kommune er borgerne belastet af støj fra bl.a. motorvejstrafik, fly, S-tog og i planperioden vil den nye højhastighedsbane mellem København og Ringsted også

bidrage. Støjen kan være generende både for de omkringboende og for natur- og friluftsoplevelser.



Støjgener opstår, når støjende og støjfølsomme aktiviteter er placeret for tæt på hinanden. Støjforebyggelsen gennem kommuneplanlægningen bygger på at adskille støjende anlæg fra boliger og andre støjfølsomme funktioner. I mange tilfælde er det nødvendigt med en konkret vurdering af, om et areal er omfattet af grænseværdierne for rekreative områder.



Miljøstyrelsen har udgivet en række vejledninger, hvor der er stillet vejledende krav til støjbelastningen af omgivelserne. For anlæg, der skal have en godkendelse efter Miljøbeskyttelsesloven, vil der ofte blive stillet krav til den maksimale støj i omgivelserne.

Statslig støjkortlægning

Køge Bugt Motorvejen, S-togsbanen og Roskilde Lufthavn er jf. "Bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner" udpeget som henholdsvis større vej, større jernbane og større lufthavn, hvor der er stillet krav om udarbejdelse af støjkort. Transportministeriet er ansvarlig for dette. Greve Kommune er ikke omfattet af krav om støjkortlægning for større samlede byområder.

Støjende fritidsanlæg

Støjende fritidsanlæg opdeles i flyvepladser, motor- sportsbaner, skydebaner og andre støjende fritids- anlæg. Andre støjende fritidsanlæg omfatter f.eks. modelflyklubber, vandskibaner og festivalpladser. Støj og andre miljøforhold omkring en del af de støjende fritidsanlæg reguleres igennem miljøgodkendelser.

Området er omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger om "Støj fra flyvepladser", "Støj fra motorsportsbaner", "Skydebaner", samt "Beregning og måling af støj fra skydebaner". Lokalisering af nye støjende fritidsanlæg er desuden omfattet af retningslinjerne for arealer til fritidsformål.

Virksomheder

Etablerede virksomheder er sikrede mod skærpede støjgrænser i den periode, som en miljøgodkendelse gælder. Derudover er de generelt ikke sikrede mod krav om yderligere støjdæmpning, hvis naboarealer inddrages til støjfølsom anvendelse. For at undgå sådanne konflikter er der udformet en retningslinje, der sikrer, at områder til støjfølsom anvendelse ikke kan rykke tættere på eksisterende virksomheder, end at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra virksomheder kan overholdes i de støjfølsomme områder.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger om "Ekstern støj fra virksomheder", "Måling af ekstern støj fra virksomheder, "Beregning af ekstern støj fra virksomheder" og "Supplement til vejledning om ekstern støj fra virksomheder".

Roskilde Lufthavn

Fingerplan 2017 definerer, i overensstemelse med HURs regionplan fra 2005, et støjkonsekvensområde omkring Roskilde Lufthavn ved Tune, hvor der er begrænsninger på arealanvendelsen i forhold til udlæg til ny boligbebyggelse og brug af rekreative områder i landzone, medmindre det kan sandsynliggøres, at der ikke er væsentlige miljømæssige problemer forbundet hermed.

Støjproblemerne omkring Roskilde Lufthavn må ikke øges. Kommuneplanen fastsætter derfor begrænsninger for etablering af støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszonerne. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 - “Støj fra flyvepladser”, der omfatter både flyvepladser og lufthavne.

I retningslinjen vedrørende støjkonsekvensområdet ved Roskilde Lufthavn fastlægges, at der som hovedregel ikke kan gives tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse inden for 55 dB-kurven og inden for området med særlige restriktioner. Boligbebyggelse omfatter i den forbindelse f.eks. eksisterende lokalplanlagte landsbyer i landzone og ønsker om udlæg af ny boligbebyggelse i landzone. Landzone-lokalplaner skal i lighed med lokalplaner i byzone indeholde bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger.

Vedvarende energi

Greve Byråd har vedtaget en Strategisk Energiplan 2011 for Greve Kommune som erstatning for den tidligere varmeplan, der blev udarbejdet i 80’erne og dermed ikke længere er tidssvarende. Den tidligere varmeplan tog ikke højde for den teknologiske udvikling inden for alternativ varmeforsyning og udbygning af fjernvarmenettet.

Formålet med planen er, at den bl.a. skal være med til at sikre borgerne en stabil varmeforsyning og være med til at reducere udledningen af CO2 i henhold til Greve Kommunes klimaplan.

Greve Kommunes Strategiske Energiplan 2011 kan betragtes

som en værktøjskasse med forslag til forskellige initiativer og tiltag, der er møntet på at opnå kommunens klima- og energipolitiske målsætninger på en økonomisk optimal måde og på en måde, hvor der fortsat kan sikres en høj forsyningssikkerhed og komfort i energiforsyningen.

Forurenet jord

Kommunen skal i henhold til jordforureningsloven udpege områder, der forventes at være lettere forurenede. Som udgangspunkt er disse områder defineret som alle områder inden for byzone, og områderne betegnes som ”områdeklassificerede”. Områdeklassificeringen trådte i kraft pr. 1. januar 2008. I Greve Kommune er der ikke i øjeblikket grundlag for at ændre den nuværende områdeklassificering. Klassificeringen vil løbende blive vurderet i takt med forøget viden.

Ved flytning af jord er der en anmeldepligt til kommunen i områder, der er områdeklassificerede. Ligeledes skal jordflytningen anmeldes til kommunen, hvis flytningen sker fra forurenede grunde, vejarealer eller grunde der er kortlagte i henhold til jordforureningsloven.

Grundvand

Retningslinjer for prioritering af grundvandsresursen, indvinding af vand og beskyttelse af grundvandet findes i statens vandplan. Kommuneplanen indeholder supplerende retningslinjer for kommunens forvaltning af indvindingstilladelser. Retningslinjerne er overført fra Regionplan 2005.

Grundvandsresursen er stadig under pres i Greve Kommune. De statslige kortlægninger sammenfatter i flere områder den hydrogeologiske viden om området. Selvom der er udført flere mindre undersøgelser siden Naturstyrelsens kortlægning er afsluttet, danner de generelt grundlag for beskrivelsen af de grundvandsmæssige forhold i Greve Kommune. Greve Kommune er omfattet af flere kortlægningsområder, men langt størstedelen af kommunen er kortlagt i forbindelse med Roskilde Amts kortlægning i Greve området i 2003. Alle kommunens

vandværker er tillige omfattet af denne kortlægning. Kortlægningsrapporten dannede grundlag for udarbejdelsen af indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse i Greve Kommune fra 2004. Indsatsplanen er under revision og forventes i høring i 2017.

Områder med Særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder)

Store dele af Greve Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Redegørelse i forhold til vandområdeplanerne udformes i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Greve kommune skal gennem kommuneplanlægningen friholde OSD-områder og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg. Administrationsgrundlaget er beskrevet i en ny bekendtgørelse og vejledning.

Bekendtgørelsen har særligt fokus på virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet, jf. bilag 1 i vejledningen.

De tekniske tiltag kan være rettet mod indretning, drift og kontrol med aktiviteter, der indebærer fare for forurening af grundvandet. Hvad der kan reguleres, og hvor detaljeret det kan gøres, afhænger af, hvad der kan begrundes planmæssigt.

Udgangspunktet er, at forurening af grundvandet fortsat skal forebygges, og at der sikres en tilstrækkelig grundvandsdannelse samtidig med, at kommunernes muligheder for byudvikling m.v. ikke vanskeliggøres unødigt.

Ved etablering af virksomheder på virksomhedslisten vil Greve Kommune tage udgangspunkt i de tekniske tiltag, som er uddybet i vejledningens bilag 2.

Tiltagene skal videreføres i kommende lokalplaner og miljøgodkendelser af de pågældende virksomheder, dog i hvert

tilfælde efter en konkret vurdering i forhold til virksomhedens art.

Tekniske tiltag for virksomhedstyperne på virksomhedslisten er indarbejdet som retningslinjer i Kommuneplan 2017 på baggrund af følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Kommunen skal vurdere det evt. behov for at etablere et opsamlingsbassin

- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området

- Regnvands-og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Håndtering af regn- og spildevand skal følge samordnes med Spildevandsplanen

- Tage kan anlægges som grønne tage, og stier bør etableres med permeable belægninger

- Tagvand skal nedsives og der må ikke etableres tage eller anden belægning med afsmitning af forurenende stoffer

- Regnvand fra større veje skal ledes til regnvandsbassin med tæt bund

b) Overordnede planer

Statens overordnede hensigt er at sikre "ren jord, luft og vand". Dette kommer til udtryk i diverse samarbejdsprojekter, finansieringspuljer og tilskudsmuligheder, lovgivning m.v.

c) Lovgivning

Området er stærkt reguleret af en lang række love bl.a. for at leve op til internationale aftaler.

Læs mere om vindmøller

Opstilling af vindmøller er omfattet af lokalpligten, jf. Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller og Vejledning om planlægning.

Lokalplanlægning og forebyggelse af grundvandsforurening

Grundvandsforurening kan forebygges gennem lokalplanlægningens formål og konkrete bestemmelser

Eksempler på formål i lokalplanen:

- Forebygge at nye anvendelser i et lokalplanområde medfører risiko for forurening af jord, grundvand eller overfladevand
- Forebygge mod at nedsivning fra et erhvervsområde medfører forurening af jord eller grundvand

Der kan også indsættes bestemmelser som fastlægger, at:

- Vejvand og vand fra øvrige befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet. Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet
- Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner for håndtering af afstrømmende vand fra oplagspladser med oplag eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med fast bund/membran
- Der skal være tæt belægning på vejarealer, parkeringspladser

og oplagsarealer

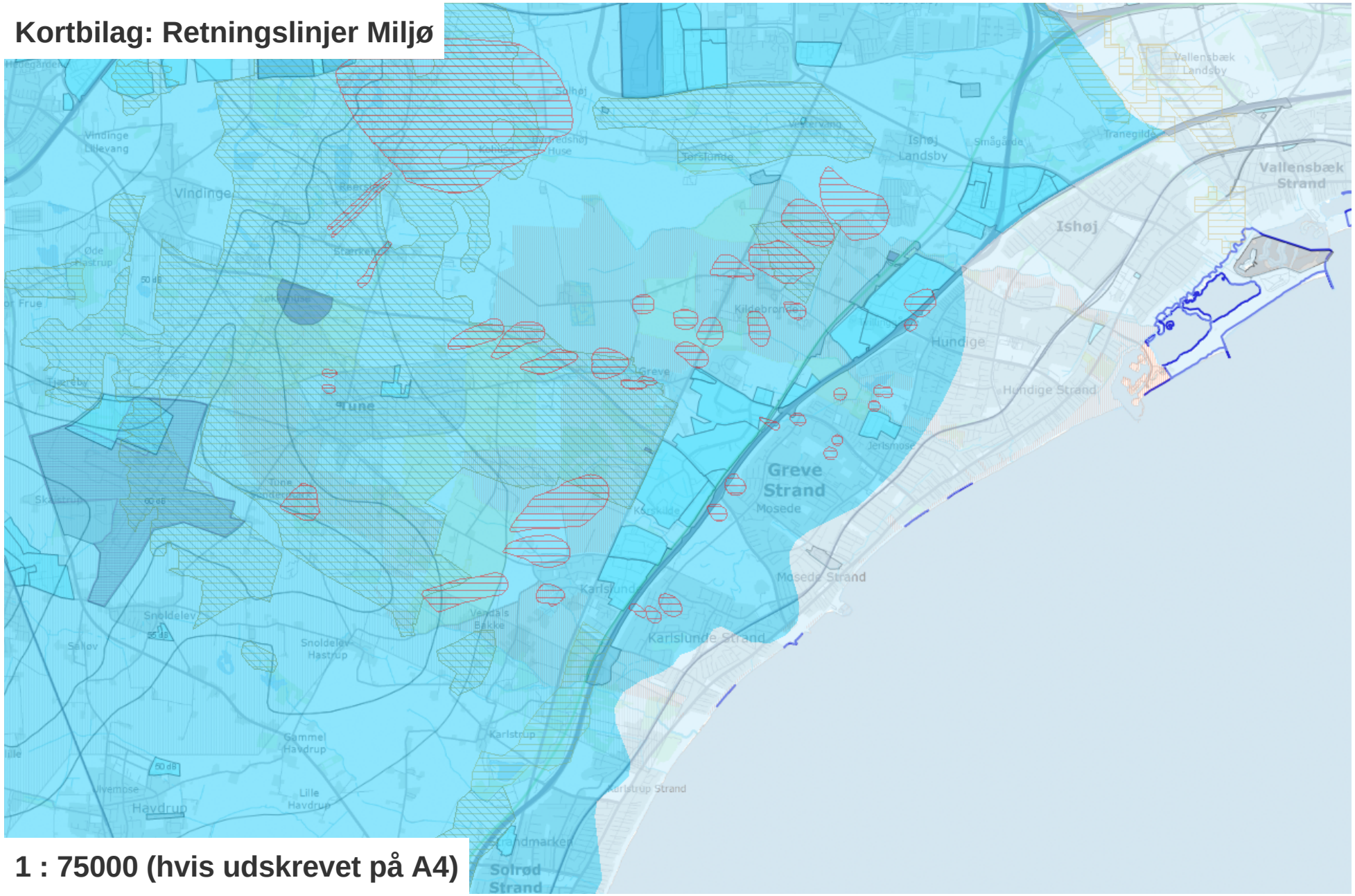
- Der skal være kant til opsamling af regnvand fra parkeringspladser og oplagsarealer
- Det opsamlede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner med tæt bund/membran
- Der må ikke foretages lokal nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet
- For at forebygge forurening af grundvandet skal tætte belægninger, samt opsamling af forurenet regnvand, etableres før bebyggelsen eller erhvervsarealet tages i brug

De relevante bestemmelser indsættes efter konkret vurdering i lokalplaner for områder, hvor der kan etableres erhverv eller andre aktiviteter, som anvender grundvandstruende stoffer. Bestemmelserne kan have form af krav til ubebyggede arealer, krav om etablering af eller tilslutning til fællesanlæg, og indgå i bestemmelser om forudsætninger for ibrugtagen.

Nyttige links
Landskabskarakteranalyse af Greve og Solrød Kommuner

Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse

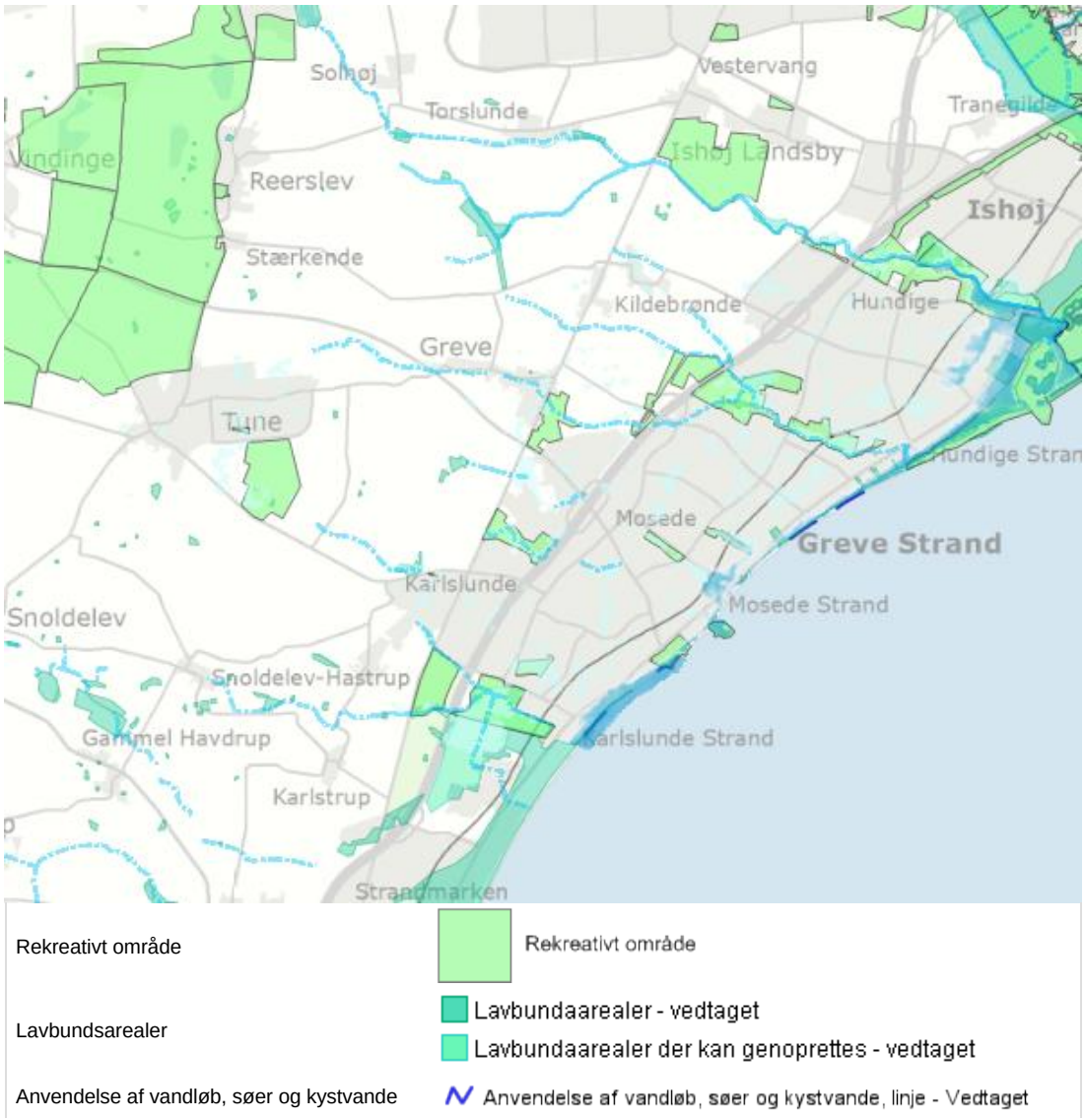
Kortbilag: Retningslinjer Miljø

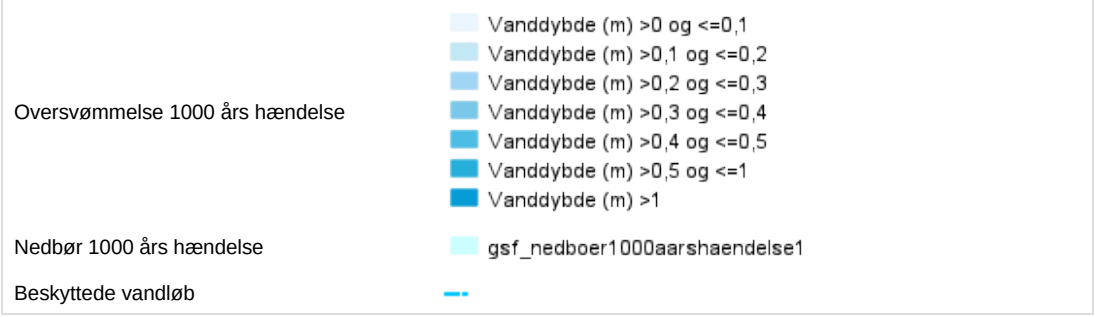


1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Klimatilpasningsplan

Klimaforandringerne betyder bl.a. ændret nedbørsmønstre med mere ekstrem regn og langvarig regn. Dette sætter regn- og spildevandssystemerne, i byområderne, under pres og øger risikoen for oversvømmelse. Risikoen for oversvømmelse kan ikke alene mindskes ved udvidelse af kapaciteten i kloaksystemerne.





Vandhåndtering i forbindelse med klimatilpasning berører mange samfundsværdier og -interesser. Det gælder eksempelvis natur, biodiversitet, kulturhistorie samt beskyttelse af grundvandet.

Det er derfor nødvendigt med en helhedsorienteret tilgang til klimatilpasning. Det handler ikke kun om at lede vandet hurtigt og effektivt væk. Tilbageholdelse/forsinkelse af vandet til gavn for bl.a. vandføringen i vandløb, grundvandsdannelsen og badevandskvaliteten kan også være en løsning.

Greve Kommune skal fortsat være et attraktivt sted at bo, leve og drive virksomhed. Løsningerne på klimaudfordringerne ønsker Greve Kommune at skabe i fællesskab med KLAR Forsyning, borgere, virksomheder og andre myndigheder. Greve Kommune og KLAR Forsyning har, som grundlag for det videre arbejde med klimatilpasning, udarbejdet nærværende klimatilpasningsplan.

Byrådets mål for klimatilpasning er følgende:

- Gå forrest i håndtering af vand på egne ejendomme og offentlige arealer, fx veje og parker,
- Undersøge muligheder for, hvordan arealerne kan klimatilpasses og bidrage til klimamål om energieffektiv drift og øget nedsivning til grundvand
- Arbejde for at udnytte vand som ressourcer, der kan medvirke til sikring af fremtidig grundvandsressource gennem nedsivning og indgå som et synligt dynamisk og rekreativt element i de fysiske omgivelser
- Sikre relevant kapacitet og vandføringsevne i kommunens vandveje, dvs. både vandløb og regn- og spildevandsledninger

- Implementere Risikostyringsplan for stormflod 2015 – 2021
- Gennemføre tiltag i Handlingsplan for klimatilpasning
- Fastlægge nye funktionskrav for vand på terræn baseret på Spildevandskomiteens anbefalinger
- Minimere risiko for oversvømmelse og beskytte vandmiljøet
- Sikre hygiejniske forhold på arealer som benyttes til forsinkelse ved regnhændelser

Nyttige links

Klimatilpasning.dk, råd og vejledning fra en række ministerier

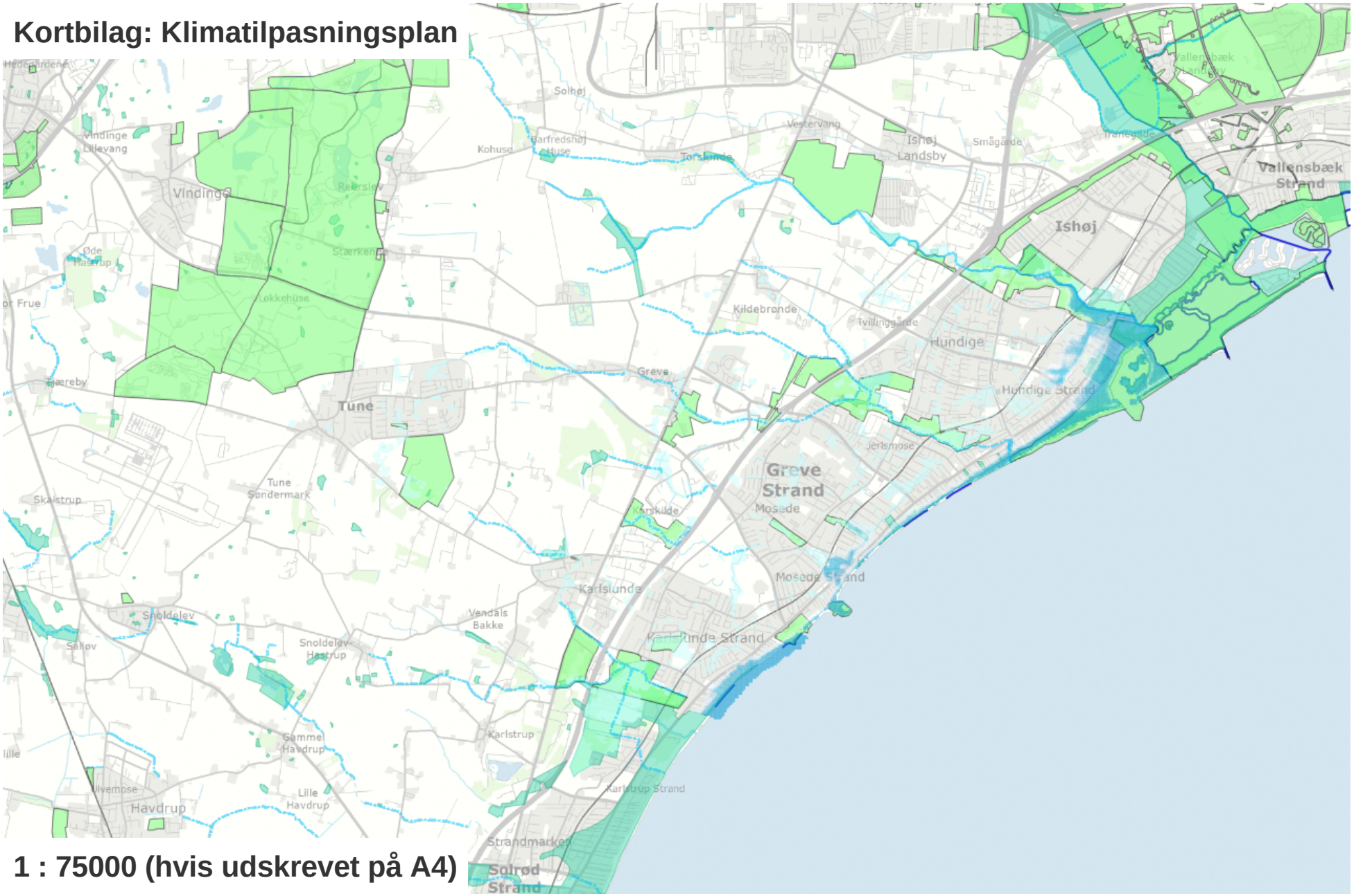
Klimaspring, Realdania

Risikostyringsplan Stormflod

Idékatalog for Kystbeskyttelse

Spildevandsplan

Kortbilag: Klimatilpasningsplan



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Retningslinjer Klima

Retningslinjekort:



Rekreativt område	Rekreativt område
Lavbundsarealer	Lavbundaarealer - vedtaget Lavbundaarealer der kan genoprettes - vedtaget
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	Anvendelse af vandløb, søer og kystvande, linje - Vedtaget
Skovrejsningsaftaleområder	Skov aftaleområder
Oversvømmelse 1000 års hændelse	Vanddybde (m) >0 og <=0,1 Vanddybde (m) >0,1 og <=0,2 Vanddybde (m) >0,2 og <=0,3 Vanddybde (m) >0,3 og <=0,4 Vanddybde (m) >0,4 og <=0,5 Vanddybde (m) >0,5 og <=1 Vanddybde (m) >1
Nedbør 1000 års hændelse	gsf_nedboer1000aarshaendelse1

Fredskov	
Beskyttede vandløb	

1. Ved befæstelse af eksisterende by- og boligområder må befæstelsen ikke medføre øget risiko for oversvømmelse
2. Ved byggemodning skal arealet udformes, så der ikke er risiko for skadevoldende oversvømmelse, hvis der kommer vand på terræn, fx i forbindelse med skybrud
3. Det politisk fastlagte serviceniveau for regn- og spildevandssystemer og vandløb kan suppleres med private anlæg til lokal forsinket afledning af regnvand eller anlæg til Lokal Anvendelse af Regnvand (såkaldte LAR-anlæg, fx til havevanding, tøj- og bilvask)
4. Ved nybyggeri, renovering og anden byomdannelse i risikoområde, jvnf. oversvømmelseskort, skal bygningsmæssige værdier sikres mod øget vandstand (både regnvand og havvandstigning) på en måde, så det tilfører området nye bymæssige kvaliteter
5. Ved ændring af eksisterende byområder eller anlæg af nye, skal brug af overfladevand som synligt rekreativt element fremmes mest muligt, eksempelvis ved åbning af eksisterende regnvandsledninger eller etablering af rekreative anlæg, der kan bruges som regnvandsbassiner ved kraftig nedbør
6. Regnvand fra tage og befæstede arealer skal som udgangspunkt begrænses til naturlig afstrømning ved udledning til vandløb eller regnvandsledninger. Vandløbenes kapacitet må herudover ikke overskrides
7. Tilførsel af regn- og drænvand til spildevandssystemet skal begrænses mest muligt
8. Overfladevand bør renses/filtreres i beplantede våde forsinkelsesbassiner inden udledning til natur, vandløb og regnvandsledninger
9. Der må ikke opføres bebyggelse eller foretages ændringer af

terræn, der kan hindre vandets strømningsveje eller øge risiko for oversvømmelse på omkringliggende arealer ved kraftig nedbør, jf. oversvømmelseskort, med mindre der kan udføres afværgeforanstaltninger

10. Nye stier og veje skal anlægges, så de kan anvendes til kontrolleret afstrømning af vand ved skybrud
11. Nye byområder skal planlægges, så der reserveres arealer til forsinkelse af overfladevand. Disse skal indgå som et dynamisk og synligt rekreativ element.
12. Nye veje og parkeringspladser bør etableres med afledning til våde forsinkelsesbassiner med dykket udløb med funktion af olieudskiller eller renses via filterjord i grøfter (vadier) inden udledning til regnvandsledning eller vandløb.
13. Øge biodiversiteten i regnvandshåndteringen, så der skabes blå/grønne løsninger
14. Sikre at udformning af regnvandsbassiner kan blive til våde regnvandsbiotoper forbundet med f.eks. åbne kanaler eller grøfter
15. Ved nye boliger og bebyggelser skal der etableres en samlet plan for klimatilpasning og beredskab/skybrudssikring for området
16. Ved kraftige regnhændelser og skybrud over gældende serviceniveau kan eksisterende boldbaner og andre grønne arealer anvendes som midlertidige forsinkelsesbassiner for tag- og overfladevand, når det sikres, at de hygiejniske forhold er tilgodeset.

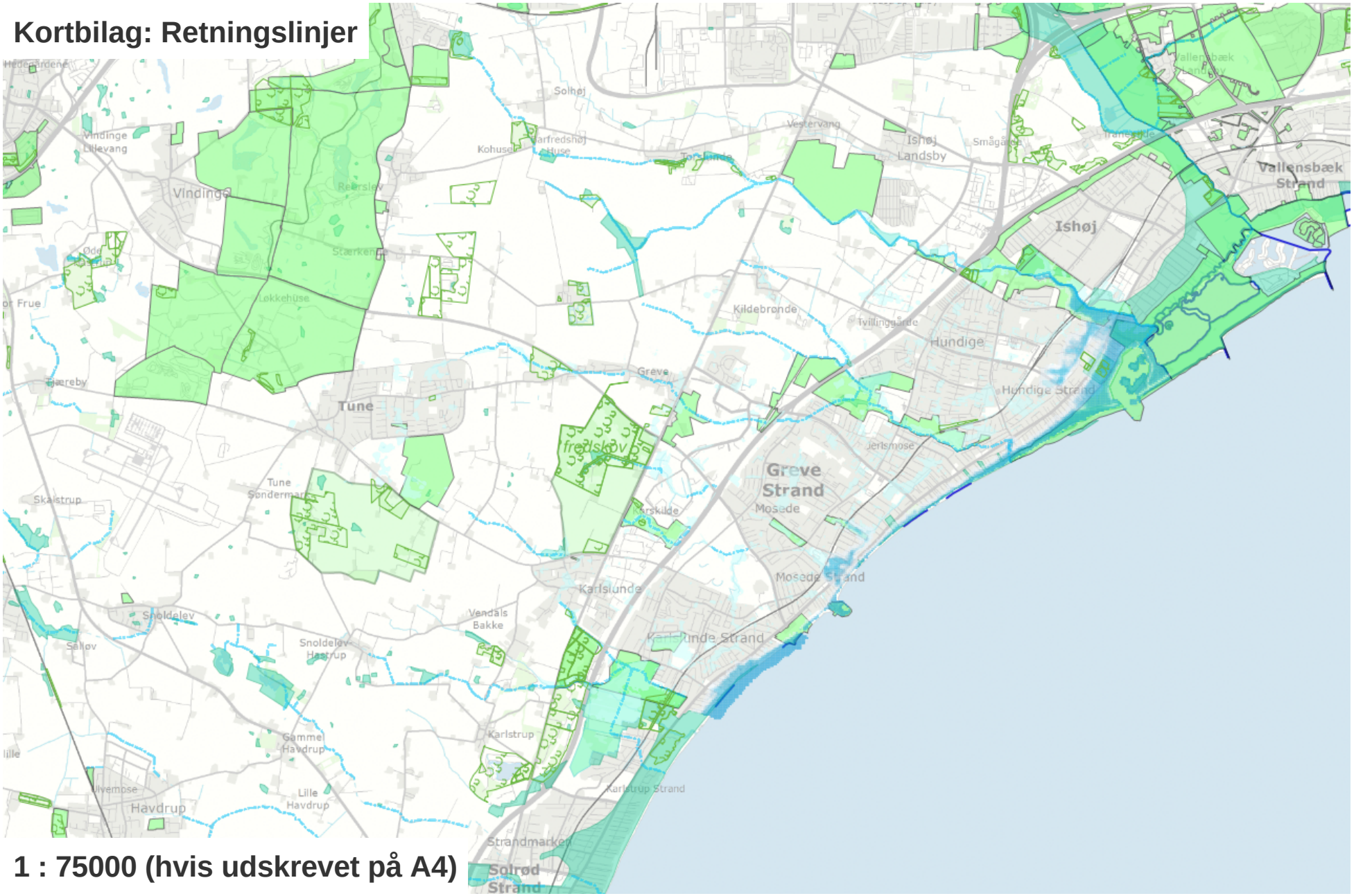
Helhedsorienteret klimatilpasning i Greve Kommune

Et klimatilpasningsprojekt i Greve Kommune er fysiske tiltag og anlæg, fx renovering og anlæg af spildevandstekniske installationer, genopretning af vejprofil, byggemodning og byudvikling, der resulterer i en eller flere af nedenstående

effekter:

- Sikre at vandområder modtager god vandkvalitet fra tage og overflader i overensstemmelse med gældende vandområdeplaner
- Øget kapacitet i regn- og spildevandssystemers vandføringsevne, vej- og vandforløb
- Tilbageholder vand, hvor det gør mindst skade

Kortbilag: Retningslinjer



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Redegørelse Klima

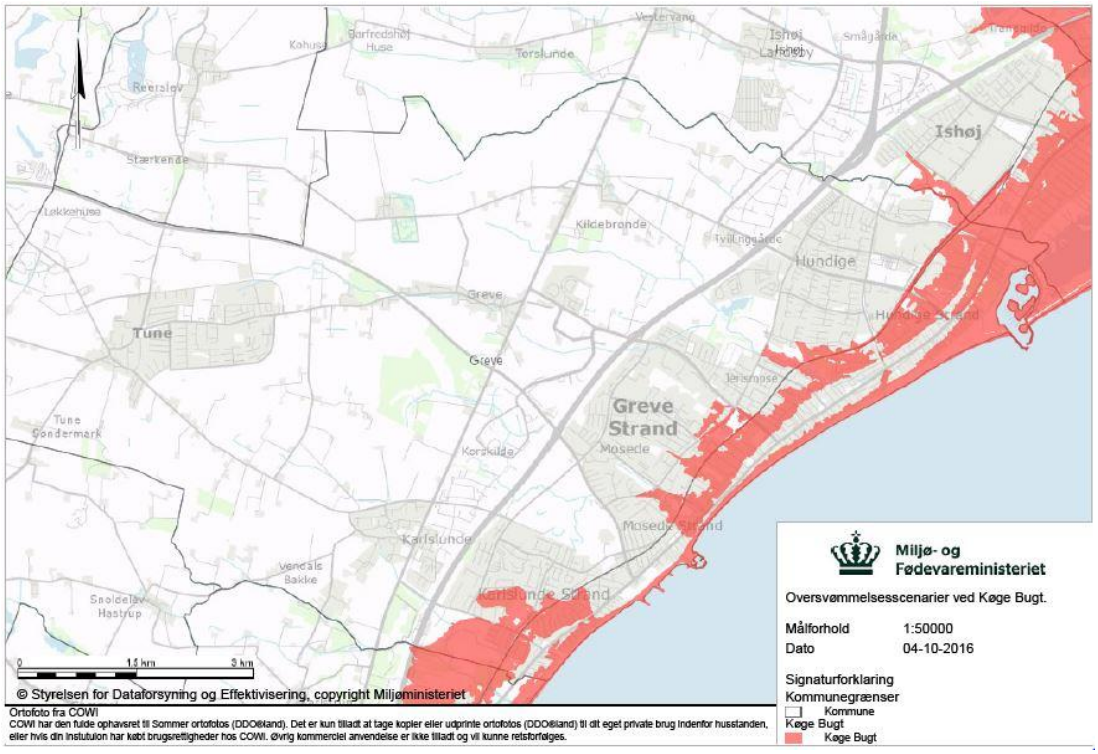
Greve Kommune vil med klimatilpasningsplanen sikre både de natur-, kultur-, rekreative- og samfundsmæssige værdier samt overholde serviceniveauet for regn– og spildevand på terræn.

Greve Kommunes klimatilpasningsplan er revideret i overensstemmelse med statens vejledning og krav til metode.

Greve Kommune er blandt de 22 kommuner, der er udpeget af staten som værende i risikozonen for oversvømmelser fra havet, dvs. Køge Bugt.

Udpegningen er sket i henhold til oversvømmelsesdirektivet af Kystdirektoratet i 2011. Greve Kommune har udarbejdet Risikostyringsplan for stormflod 2015-2021, der beskriver, hvordan skader, af de hyppigere stormflodshændelser, kan modvirkes.

Greve Kommune har konkluderet, at en 1000 års hændelse i dag, svarende til at vandstanden stiger 2,80 meter, er den hændelse, det er mest hensigtsmæssig at sikre imod.



Klimatilpasning er, når hele regnvandssystemet og vandløbene opgraderes til nye anbefalinger for servicemål fra Spildevandskomiteen i en klimatilpasningsplan eller tillæg til en klimatilpasningsplan. Greve Kommune har i 2008 vedtaget, at det nuværende og gældende serviceniveau som KLAR Forsyning har ansvaret for, er følgende:

- Der må maksimalt ske opstuvning til terræn hvert 10. år
- Opstuvningskriteriet sættes til at have en gentagelsesperiode på 5 år i områder*, hvor skader på grund af oversvømmelser er relativt små. Skadevoldende oversvømmelser må maksimalt forekomme for en gentagelsesperiode på 10 år
- Der anvendes en klimafaktor på 1,3 (i henhold til Spildevandskomiteens skrift 29)
- Når de enkelte by- og boligområder klimatilpasses, er det hele regnvandsystemet og vandløbene, og ikke kun nye anlæg, der medtages i opgraderingen til det nye serviceniveau

*) Du kan se et kort over, hvor henholdsvis 5- og 10 årshændelser er i Greve Kommune her.

Greve Kommune har ansvaret, når serviceniveauet overskrides (skybrud). Klimatilpasningsplanen 2017-2029 indeholder projekter for både klima- og skybrudstilpasning. Samarbejdet mellem KLAR Forsyning og Greve Kommune skal sikre sammenhæng mellem kombinerede løsninger f.eks. med opbevaring af vand på overflader, i moser og enge med fokus på de rekreative- og naturmæssige værdier.

I Greve Kommune ses der på hele vandkredsløbet, når der skal klimatilpasses. Greve Kommune og KLAR Forsyning har i flere år samarbejdet om at lave helhedsorienterede klimatilpasningsløsninger. Der er etableret flere kombinerede løsninger med opbevaring af vand på overfladen ved vandløb, moser og enge, som både kan anvendes i forbindelse med klimatilpasning og ved skybrud.

Afstrømningsystemerne i Greve Kommune dimensioneres for såvel højintens regn som koblet regn. Den højintense regn, dvs. meget regnvand på kort tid, udfordrer kloakkerne, mens den koblede regn, dvs. flere regnhændelser over flere dage, påvirker vandløbene og bassinerne på afløbssystemet. I denne kommuneplan er der derfor indarbejdet retningslinjer i overensstemmelse med de administrative regler og procedurer. Dette for at sikre, at håndtering af regnvand sker under hensyntagen til hygiejne, rekreative muligheder samt natur og vandmiljøet.

De beskyttede naturtyper skal ved en klimatilpasning sikres i overensstemmelse med Grønt Danmarkskort, Natura 2000 og Vandområdeplaner. For en almindelig hverdagsregn forsinkes og renses den største mængde overfladevand via våde bassiner. Ved klimatilpasning kan vandet forsinkes i tørre bassiner, så det ikke belaster vandløbene hydraulisk. For særlig beskyttet natur- og vandområder er det nødvendigt, at rense yderligere i fx beplantede våde bassiner for at sikre natur- og vandmiljøet bedst ved rensning af næringsstoffer, olie og suspenderet stof. Ved våde bassiner sikres både en bedre vandkvalitet, en større biodiversitet og rekreativ anvendelse.

Risikostyringsplan for Stormflod 2015 - 2021 og

Idékatalog

Her kan du læse mere om Greve Kommunes Risikostyringsplan for Stormflod 2015 og Idékatalog til kystbeskyttelse for kommunerne i Køge Bugt.

Spildevandskomiteens Skrift 29

Spildevandskomiteen er en faglig sammenslutning, der løbende udgiver praksisnære forskrifter til brug for arbejdet med spildevand i Danmark.

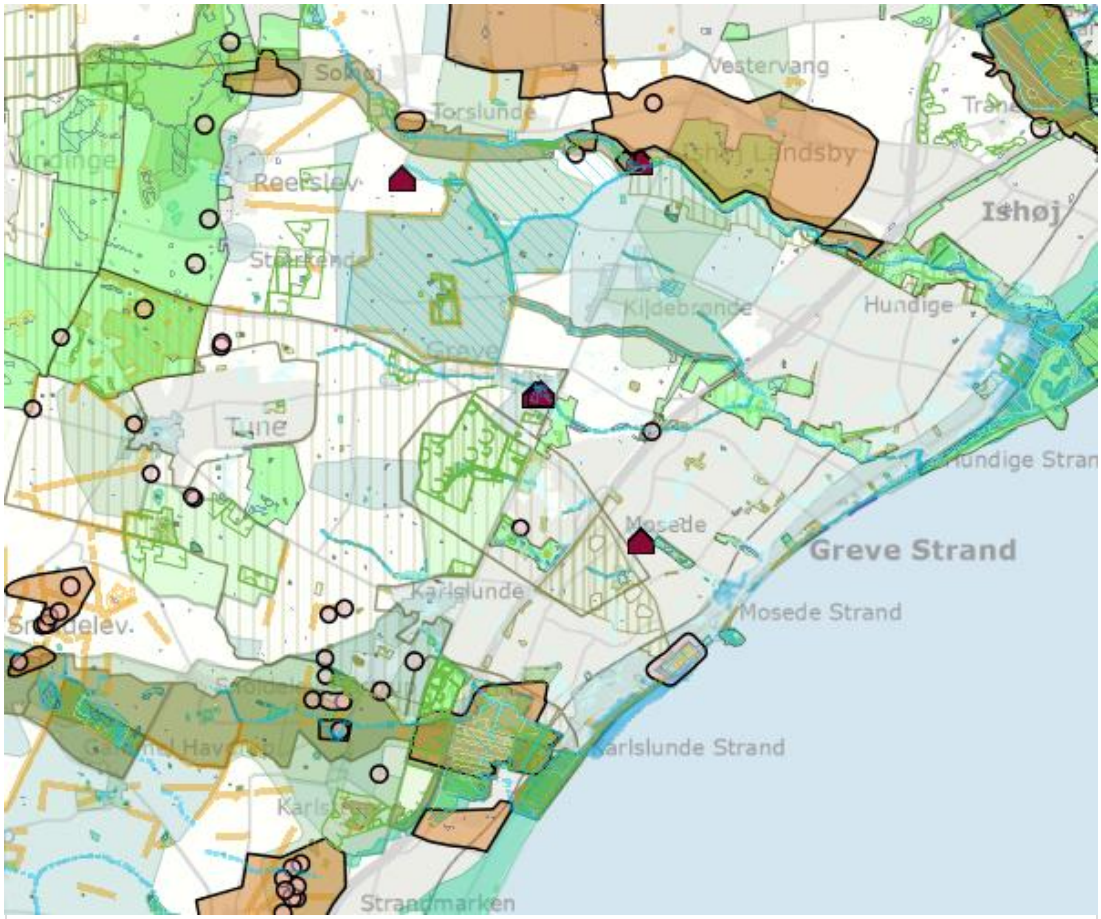
Læs mere om spildevandskomiteens arbejde her

Risikostyringsplan Stormflod 2015 - 2021

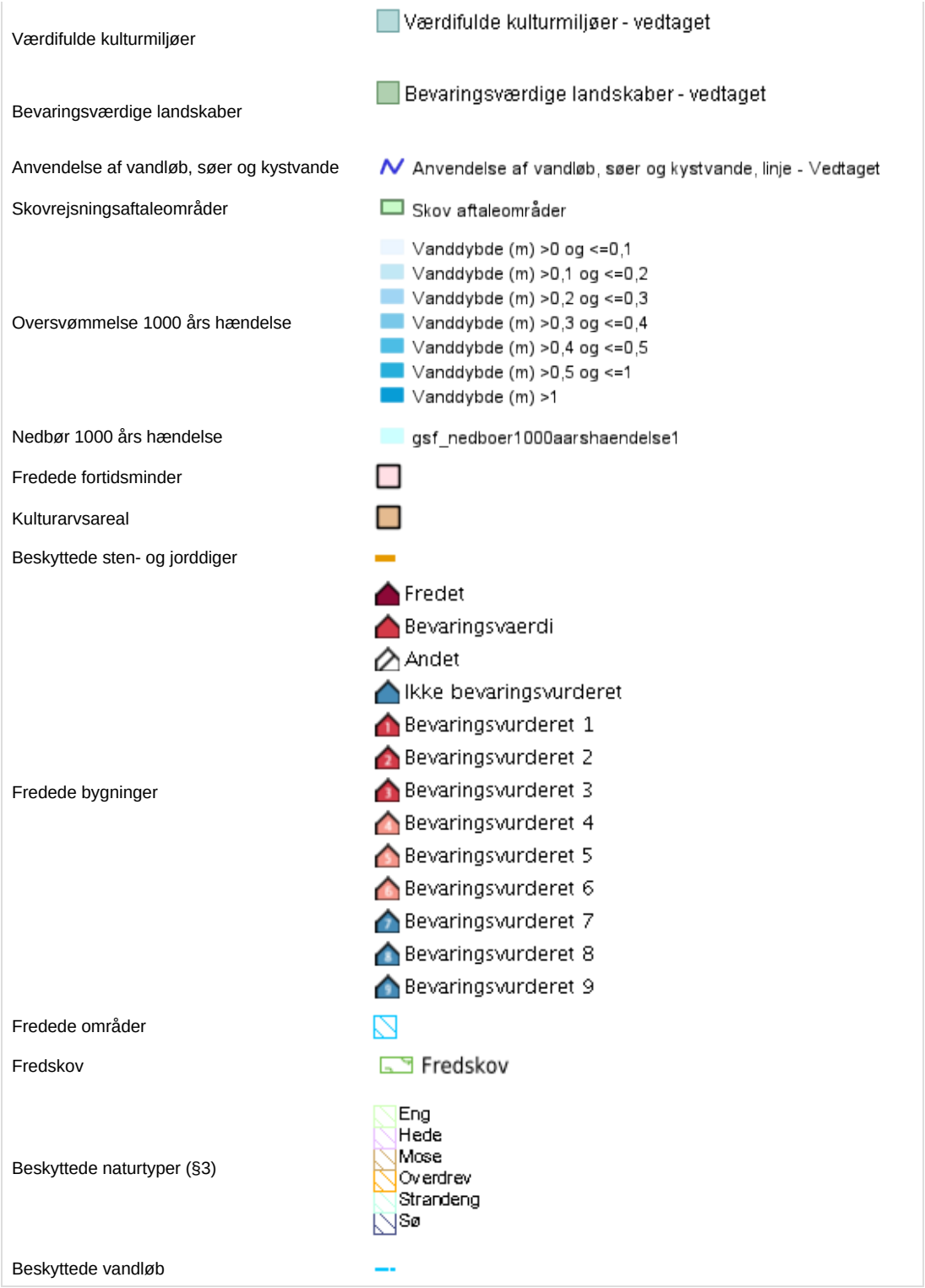
Kystdirektoratet er ansvarlig for implementering af EU's Oversvømmelsesdirektiv i dansk lovgivning. Greve Kommune er udpeget som een af flere kommuner med særlig risiko for oversvømmelse af havvand. Du kan se mere om Oversvømmelsesdirektivet og flere kort her. Greve Kommune har i overensstemmelse hermed udarbejdet Risikostyringsplan 2015-2021. Du kan se flere data om klimatilpasning og havstigning hos Miljøstyrelsen her.

Værdier

Kultur- og naturværdier:



Rekreativt område	Rekreativt område
Lavbundsarealer	Lavbundaarealer - vedtaget Lavbundaarealer der kan genoprettes - vedtaget
Naturbeskyttelsesområder	Naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget Potentielles naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget
Økologiske forbindelser	Økologiske forbindelser - vedtaget Potentielle Økologiske forbindelser - vedtaget
Natur, registrerede bilag iV arter	Grønbroget Tudse Rana sp. (Frø uspec.) Spidssnudet Frø Stor Vandsalamander
Kulturhistoriske bevaringsværdier	Kulturhistoriske bevaringsværdier - vedtaget



Klimatilpasningsplanens vigtigste mål er at beskytte borgere og virksomheder i Greve Kommune mod uønskede oversvømmelser og de skader, det medfører på ejendomme, natur, kultur og andre samfundsværdier.

For at kunne vurdere, hvordan klimatilpasningsindsatsen prioriteres

fremover, skal relevante samfundsmæssige værdier kortlægges. Værdier fremgår af redegørelseskortet ovenfor, og indgår i den samlede risikovurdering.

Risikovurdering og typer af indsatser

Formålet med risikoanalysen er at få dannet et geografisk billede af risiko for skadesvoldende hændelser. Indsatserne for at begrænse risikoen for skader er inddelt i tre typer:

a) Forebyggelse, dvs. dialog, etablering og renovering af fysiske anlæg og infrastruktur,
b) Begrænsning af skader ved regnvejrs- og stormflodssituationer, f.eks. akut-/beredskabsplaner samt
c) Afhjælpning af konsekvenser efter regnvejrs- og stormflodssituationer, fx oprydnings- og afværgeindsats.

I Greve Kommune er målet først og fremmest at undgå oversvømmelser, dvs. projekter inden for indsatsområde a) Forebyggelse er højst prioriteret. Dernæst kommer indsatsen med begrænsning og afhjælpning i forbindelse med skadesvoldende regnhændelser, dvs. projekter inden for indsatsområderne b) Begrænsning og c) Afhjælpning.

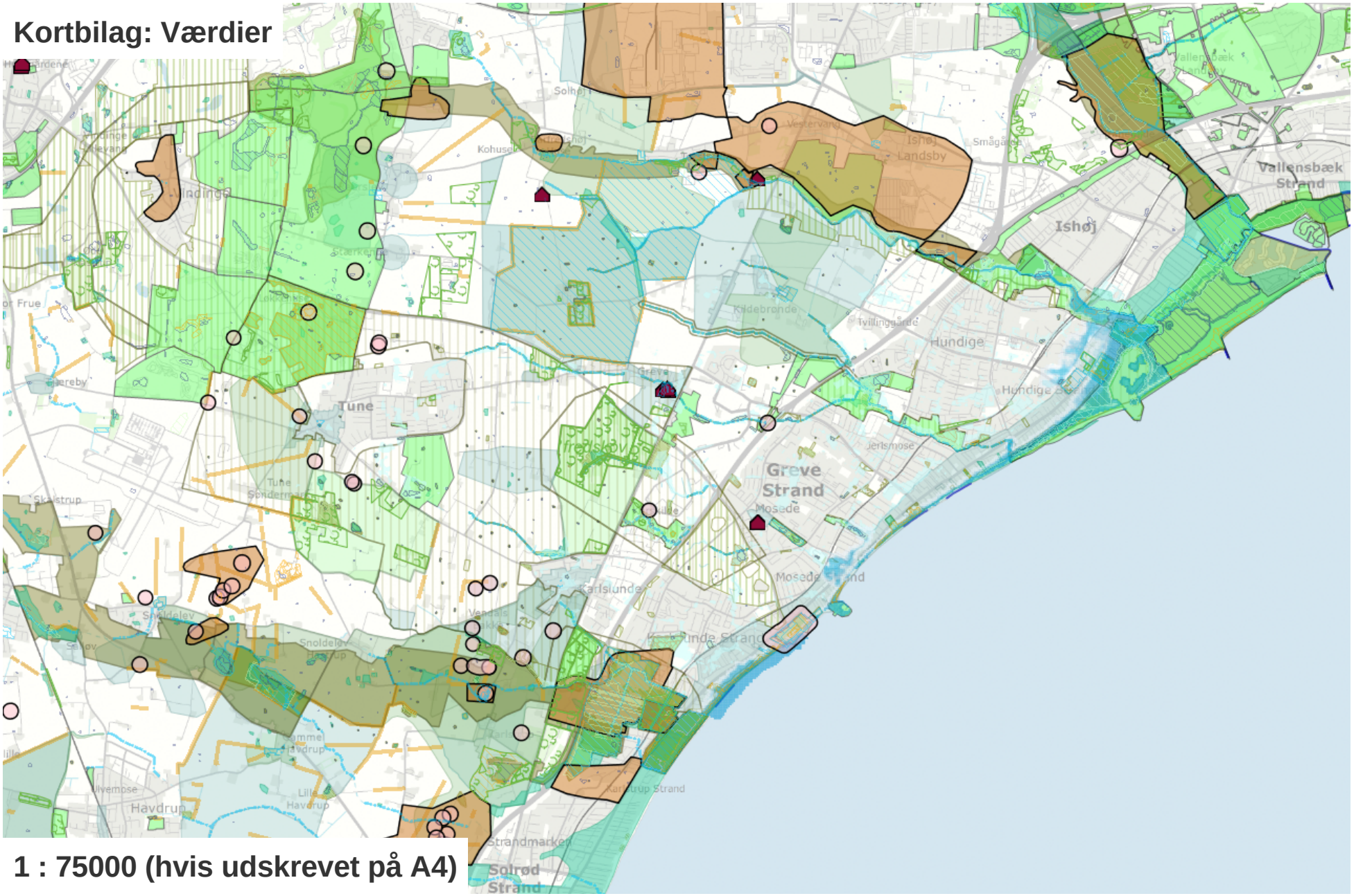
Som følge af de oversvømmelser, der hidtil har været i Greve Kommune, har der været stort fokus på håndtering af regnvand og i mindre omfang fokus på skader, der fremkommer gennem kombinationer af regnvandshændelser og stormflod (havvand). Fremover skal disse forhold i stigende omfang indgå, særligt omkring Strandvejen og de bagved lavtliggende arealer.

Der er på nuværende tidspunkt ikke grundlag for at knytte sammenhæng mellem ekstremregn og stormflod (havvand) i Køge Bugt området. De to fænomener behandles derfor adskilt, dels i klimatilpasningsplan og dels i risikostyringsplan for stormflod. I modeller for klimatilpasningsprojekter benyttes en vandstandsstigning på 0,68 meter.

Som grundlag for prioritering af rækkefølge af projekterne, er der taget udgangspunkt i en klassisk risikoanalysemodel. Risikofaktor

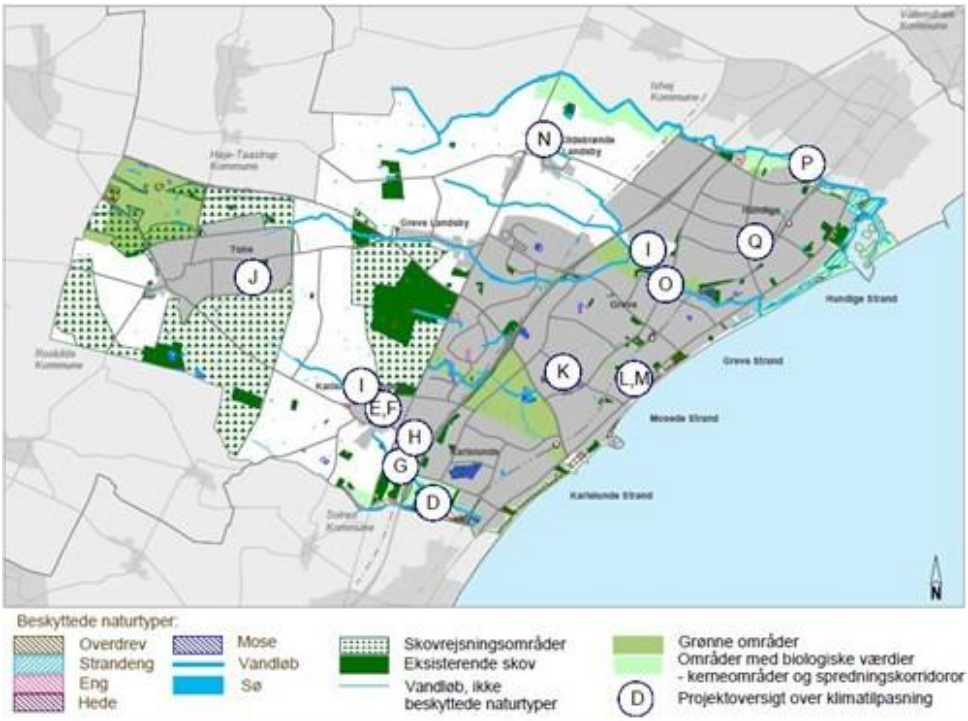
(R) fremkommer gennem en beregnet vurdering af sandsynlighed (S) ganget med en vurdering af konsekvens (K) i forhold til skader af de prioriterede værdier, der indgår i risikoanalysen.

Kortbilag: Værdier



1 : 75000 (hvis udskrevet på A4)

Prioritering



Som følge af de oversvømmelser, der har været i Greve Kommune, har der hidtil været stort fokus på håndtering af regnvand og i mindre omfang fokus på skader, der fremkommer af stormflod (havvand). Fremover skal disse forhold i stigende omfang indgå, særligt omkring Strandvejen og de bagved lavtliggende arealer.

Risikoanalysen prioriterer indsatser for naturværdier, kulturværdier, badevandskvalitet og skadesrisiko for bygninger og anlæg. For natur- og kulturværdier samt badevandskvalitet indgår der en kvalitativ vægtning, da de ikke på samme måde kan holdes op mod omkostninger efter skade på bygninger og anlæg.

På baggrund af analyse og vurdering af risiko er følgende kategorier for Greve Kommunes indsats defineret:

Kategori 1, højeste prioritering: Omfatter projekter i de geografiske områder, der både er oversvømmelsestruede (dvs. har en signatur på oversvømmelseskort, både regn- og havvand) og har en høj

bygningsskades-, kultur- eller naturværdi, bliver højst prioriteret. Indsatsen er planlagt til påbegyndelse/gennemførelse inden for de næste år (2017- 2020).

Kategori 2, høj prioritering: Omfatter projekter i de geografiske områder i kommunen, der har mellemrisiko for oversvømmelse i kombination med høje bygningsskades-, kultur- eller naturværdier. Disse geografiske områder vil blive højt prioriteret i klimatilpasningen, dvs. både tilfælde af regnvands- og havvandsændringer, herunder stormflod. Indsats påbegyndes/gennemføres i perioden 2019-2022.

Kategori 3, laveste prioritering: Projekter i områder med lav oversvømmelsesrisiko og lille bygningsskades-, kultur- eller naturværdi vil have den laveste prioritering. Indsatser udføres efter 2022 eller undervejs, såfremt andre fysiske tiltag af andre grunde finder sted i områderne, f.eks. boligudbygning, opretning af infrastruktur eller lignende.

For at imødekomme målsætninger, krav til serviceniveau og ambitioner om forebyggelse frem for oprydning er det centralt, at udvikle og tilpasse lokale løsninger i dialog og samarbejde med KLAR Forsyning, borgere og virksomheder i de forskellige byer og lokalsamfund i Greve Kommune. Idéer og forslag til projekter forventes derfor løbende revideret.

Projektoversigt for klimatilpasning 2017-2029

En række større fysiske anlægsprojekter vurderes på denne baggrund, at skulle gennemføres de kommende år. Projekterne er nedenfor oplistet i stikordsform og med angivelse af prioriteringskategori. Projekterne er sorteret efter, om de er geografisk tværgående, eller geografisk stedsbundne.

Projektoversigten er en ”minimumsliste”, idet nye idéer, viden og behov vil vise sig undervejs. Projektoversigten gennemgås og revideres derfor årligt i forbindelse med den almindelige budgetlægning.

Geografisk tværgående projekter:

A) Eksisterende måleprogram vedr. overvågnings og alarmsystemer på opstillede målestationer vedligeholdes og udbygges. (Kategori 1)

B) Tilvejebringe opdateret viden og data om kapacitet og vandføringsevne i de offentlige vandløb, og på den baggrund undersøge, om der er behov for revision af beregningsmodel og evt. udvidelse af vandløb. (Kategori 1)

C) Tilvejebringe viden og udforme strategi for reduktion af uvedkommende vand i spildevandssystemet. Der arbejdes henimod en halvering af uvedkommende vand i 2025.

Geografisk stedsbundne projekter:

D) Etablering af regnvandsbassin i Karlslunde Mose i forbindelse med udledning af overfladevand fra Karlslunde Industri, der er delvis klimatilpasset (Kategori 1).

E) Færdiggørelse af en hydraulisk model for Karlslunde Landsby på baggrund af måleprogram. Etablering af klimatilpasningsløsninger (Kategori 1).

F) Undersøge muligheder for omlægning af Hulbækken/Karlslundebækken med tilhørende regnvandssystem (Kategori 1).

G) Udført, se spildevandsplan (2015-2022).

H) Udført, se spildevandsplan (2015-2022).

I) Undersøge muligheder for at beskytte Greve Vandværk Station 4 og HOFORS kildeplads ved Karlslunde mod oversvømmelse. (Kategori 1).

J) Klimatilpasning af kloakker i Tune, (kategori 1), herunder: udarbejdelse af projekt for etablering af ny løsning for afledning af regnvand fra separatkloakeret område i Tune til Hulbækken / Karlslundebækken.

K) Der er opstillet hydraulisk model for Mosede og oplandet til regnvandsystem, der afvander område mellem Langagergård og

Streget. På baggrund af måleprogram skal modellen færdiggøres (kategori 2).

L) Oplandet til Birkedalen. Planlægningen af udbygningen af regnvandssystemerne er færdig. Klimatilpasningen vil ske for et serviceniveau på 10 år samt evt. etablering af skybrudsveje for en 100 års regn (Kategori 1).

M) Forhøjelse af Stregets brinker samt etablering af ny havudløbsledning ved Granhaugen er gennemført.

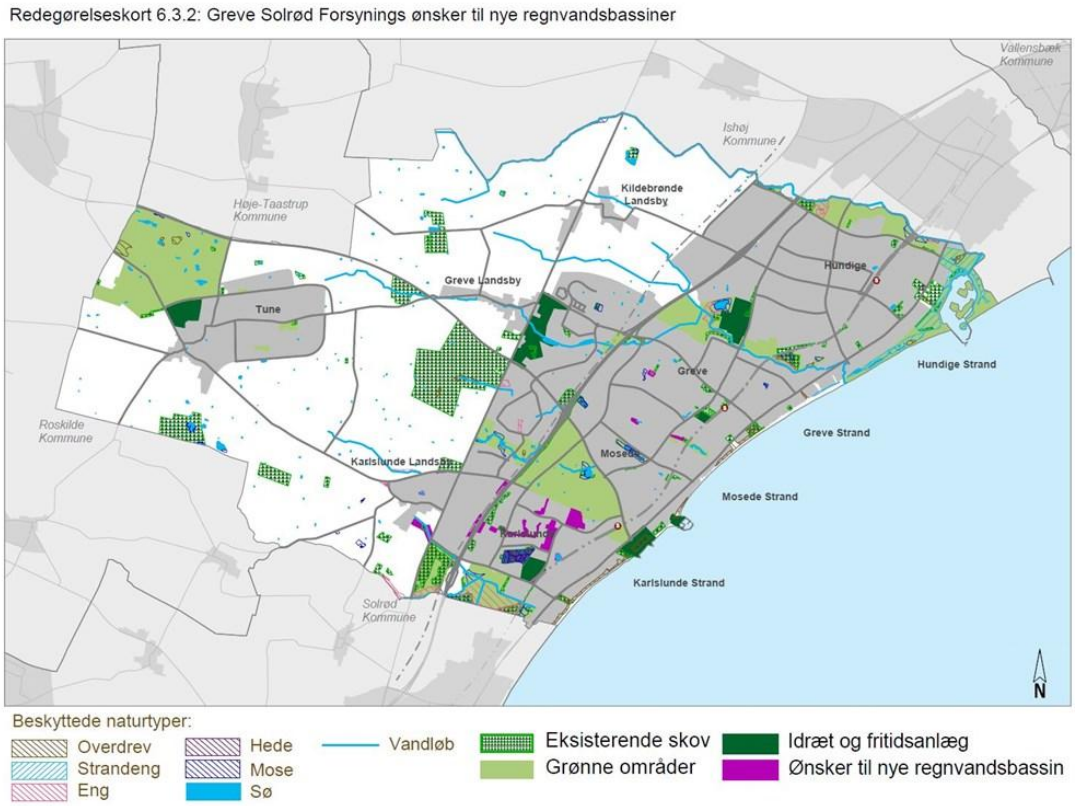
N) Der er opstillet hydraulisk model for oplandet til Kildebrøndebækken. På baggrund af måleprogram skal modellen færdiggøres (kategori 1).

O) Der er opstillet hydraulisk model for hele Olsbækken. Etablering af klimatilpasningsløsninger (kategori 2).

P) Lille Vejleå. Planlægning af klimatilpasning af Lille Vejleå vandsystem og opland er i gang. Oplandet berører flere kommuner. Tværkommunalt projekt med deltagelse af Greve, Høje-Taastrup og Ishøj kommuner samt HTK Forsyning, Ishøj Forsyning og KLAR Forsyning. Der er opstillet måleprogram, som danner baggrund for den endelige hydrauliske model. (Kategori 1).

Q) Der gennemføres flere afskæringer i spildevandssystemet for at opnå, at spildevandet løber mere direkte til renseanlægget. Der er foretaget afskæring af spildevandsledninger i et område i Hundige. Flere områder påtænkes fremover.

Handlingsplan



Kortet viser KLAR Forsynings ønsker til nye regnvandsbassiner (lilla signatur)

De prioriterede projekter iværksættes og udføres i overensstemmelse med allerede gældende samarbejdsaftaler, sektorplaner m.v. Alle projekter i projektoversigten er enten forankret i forsyningsselskaber eller hos kommunen som myndighed. Derfor kan projekterne realiseres i overensstemmelse med gældende arbejdsopgaver, samarbejdsaftaler m.v.

Finansiering skal skabes i et samspil

Der er i overensstemmelse med det i 2008 besluttede serviceniveau allerede forudsat investeringer på ca. 25 mio. kr. årligt i 12-15 år, regnet fra 2008, dvs. frem til ca. 2020-2023. Yderligere finansiering af gennemførelse af projekter skal skabes efter behov. Der er flere

forskellige finansieringskilder:

- Afgiftsfinansieret, KLAR Forsyning (tidligere GreveSolrødForsyning) investerer allerede ca. 25 mio. kr. pr. år, der alle understøtter klimatilpasningsplanens mål og prioritering. Forsyningssekretariatet fastsætter KLAR Forsynings takster/prisloft
- Mulighed for medfinansieringsprojekter. Der er via regeringsaftalen afsat en del takstfinansierede midler til medfinansiering af kommunernes klimaindsats de kommende år
- Fundraising, forsøgs- og udviklingsmidler
- Øget offentlig-private-partnerskaber, herunder fx byudviklingsaftaler med offentlige og private bygherrer
- Almindelig skattefinansiering i overensstemmelse med kommunernes aftale med staten

Konsekvenser for borgere og virksomheder

De beskrevne projekter vurderes samlet set at åbne op for yderligere dialog og samarbejde mellem KLAR Forsyning, borgere, virksomheder og myndigheder for at håndtere klimatilpasningsopgaven, og at kunne være den afgørende forskel, når de store katastrofer truer.

Samtidig holder Klimatilpasningsplan 2017-2029 sig inden for målet om, at løsningerne skal være rimelige i forhold til risikoen og valg af beskyttelsesniveau.

Klimatilpasningen i Greve Kommune anlægger et helhedsorienteret perspektiv, og ser først og fremmest vand som en sparsom ressuorce, der skal værnes om – i overensstemmelse med gældende vand- og miljøplanlægning, hvor fokus netop er ”ren jord, vand og luft”.

Oversvømmelser og mere ekstreme vand- (og vind-)hændelser er de nye vilkår, der skal integreres i den eksisterende vandinfrastruktur (regn- og spildevandssystemer) og i den løbende

planlægning og myndighedsbehandling på en samfundsøkonomisk effektiv måde.

Det har været en kendsgerning i Greve Kommune siden de første ekstreme regnhændelser i 2002. Det har betydet, at der er udviklet nye måder at gøre tingene på. Det må forventes, at fremtiden vil bringe endnu flere bud på, hvordan Greve Kommune kan begrænse skadevirkningerne af klimaændringer.

Konkret skønnes konsekvenser for borgere og virksomheder at være:

- At der, regnet fra 2008, er forventning om, at det besluttede serviceniveau på regnvandssystemet og vandløbene er nået inden for planperioden, således at skadesvirkningerne fra oversvømmelseshændelser begrænses markant
- At nye projekter og løsninger løbende udvikles og realiseres i samarbejde med KLAR Forsyning, borgere, virksomheder og myndigheder
- At vandløb og lukkede regnvandsledninger og bassiner under terræn, i stigende omfang åbnes og indgår som aktive by- og landskabsrum, og som reservoir ved ekstreme regnhændelser
- At badevandskvaliteten i kystområdet forbedres og fastholdes på et godt niveau gennem øget fokus på vandkvalitet
- At grundvandsressourcerne værnes, bl.a. gennem beskyttelse og øget nedsivning af regnvand

Rammer


Solhøj
Vestervang
Torslunde
Ishøj Landsby
Reerslev
Stærkende
Kildebrønde
Greve
Greve Strand
Mosede Strand
Snoldelev
Snoldelev-Hastrup
Gammel Havdrup
Karlslunde Strand
Karlstrup



I dette kapitel beskrives rammerne for lokalplanlægningen. Lokalplaner er juridisk bindende for grundejerne, og skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelserne for det område, der ønskes bygget i.

Rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017 er væsentligt forenklet og systematiseret. Der er tilføjet en ny anvendelse, kaldet blandet bolig og erhverv (BE), for at imødekomme Byrådets ønske om at skabe mere blandede byområder, bl.a. omkring de stationsnære bymidter og dele af Strandvejen. Kategorien afløser flere steder de tidligere centerområder.

Indenfor hver anvendelseskategori er angivet maksimal antal etager, højde og bebyggelsesprocent for byggeriet. Du kan læse mere i fold-ud-teksterne nedenfor.

Klik på den ønskede bydel til venstre for at komme til rammebestemmelserne eller klik direkte på kortet ovenfor.

Hvad bruges rammerne til?

Rammer for lokalplanlægningen beskriver, hvad lokalplanen skal give mulighed for indenfor den enkelte ramme.

Hele Greve Kommune er inddelt i 59 rammer.

I hver ramme er beskrevet områdets anvendelse, zonestatus, maksimale bebyggelsesprocent, maksimalt antal etager, maksimal højde samt tilladte miljøklasser for erhverv. Hver ramme er navngivet med et tal (for bydel), et bogstav (for anvendelse) og et tal mere for kategori etager/højde /bebyggelsesprocent.

Princip for navngivning af rammer med tal og bogstaver

De nye rammer er navngivet efter en systematik, der i det daglige gør det let at se, hvor rammen ligger og hvad der gælder inden for rammen. Der kan forekomme afvigelser fra princippet og så vil rammen typisk have et tilføjet et ekstra bogstav (A/B). De konkrete forhold fremgår af den enkelte ramme.

Hver ramme er navngivet med et tal, der referer til bydel, bogstav for anvendelse og endelig et tal for kategori højde/bebyggelsesprocent/miljøklasse. Jo højere det sidste tal er, jo flere muligheder er der principielt indenfor kategorien.

Bydelene er nummereret som følger:

1. Hundige
2. Greve
3. Karlslunde
4. Tune
5. Det åbne land

Anvendelsesformål fremgår af bogstavkode, som følger:

- B = Boliger
- BE = Bolig og Erhverv (ny kategori, giver mulighed for blanding

af byfunktioner)

- E = Erhverv (industri)
- C = Centerformål (lokalcentre, detailhandel)
- O = Offentlige formål
- R = Rekreative formål
- BEL = Bolig og Erhverv i Landsbyområde
- L = Landområde
- T = Teknisk anlæg

I kategorien Bolig og Erhverv kan der kun lokaliseres erhverv, der ikke vil være til gene for boligformål, dvs. miljøklasse 1-3.

Sidste tal i rammenavn angiver kategori maksimal højde og bebyggelsesprocent

Kategori rammebestemmelser

Navn	Anvendelse	Højde i m	Antal etager	Bebyggelsesprocent	Miljøklasse
B	**Boliger**				
B1	Enfamiliehuse	7,5	1,5	30	1
B2	Tæt-lav og enfamiliehuse	10,5	2,5	45	1
B3	Etagebolig	15	4	60	1
B5	Etagebolig	21	6	90	1
BE	**BoligErhverv**				
BE1	Bolig og erhverv	11	3	60	1-3
BE2	Bolig og erhverv	15	4	90	1-3
BE1A	Bolig og erhverv	8,5	2	45	1-3
BE2A	Bolig og erhverv	15	4	90	1-3

BEL	**Bolig og Erhverv i Landsbyområde**				
BEL1	Bolig og erhverv i landsbyområde	11	2	40	1-3
E	**Erhverv**				
E1	Erhverv	11	3	60	1-3
E2	Erhverv	15	4	80	2-4
E3	Erhverv	21	6	100	3-5
E4	Erhverv	30	Højlager	400	3-5
E5	Erhverv	30	Højlager	400	3-6
C	**Center**				
C1	Center	15	4	75	1-3
O	**Offentligt formål**				
O1	Offentligt formål	11	3	60	-
O2	Offentligt formål	21	6	90	-
L	Landområde				
T	Teknisk anlæg				
R	Rekreativt formål				

For anvendelserne L (Landområde), T (Teknisk formål) samt R (Rekreativt formål) ændres der ikke i bestemmelserne. Der kan være forskel på arealers zonestatus indenfor anvendelsesformålet.

Tallet efter angivelse af anvendelse bruges til at beskrive bebyggelsesprocent samt den højde, der maksimalt må bygges indenfor rammen. Højder er dels angivet som meter (m), dels som antal etager.

Kategorierne er brugt til at forenkle rammerne. De konkrete bestemmelser og zonestatus for den enkelte ramme fremgår af de enkelte rammebestemmelser.

Hvad er miljøklasse?

For at undgå konflikt mellem forskellige støjende eller på anden måde generende aktivitet er der indenfor den fysiske planlægning tradition for at anvende "miljøklasser" til at vurdere, hvor tæt forskellige aktiviteter kan ligge på hinanden. Du kan se mere om miljøklasserne her.

Dette begreb ønsker staten revideret, så planbestemmelserne i højere grad afspejler den reelle teknologiske udvikling. Du kan se mere om statens overvejelser i publikationen Planlægning for erhvervsområder.

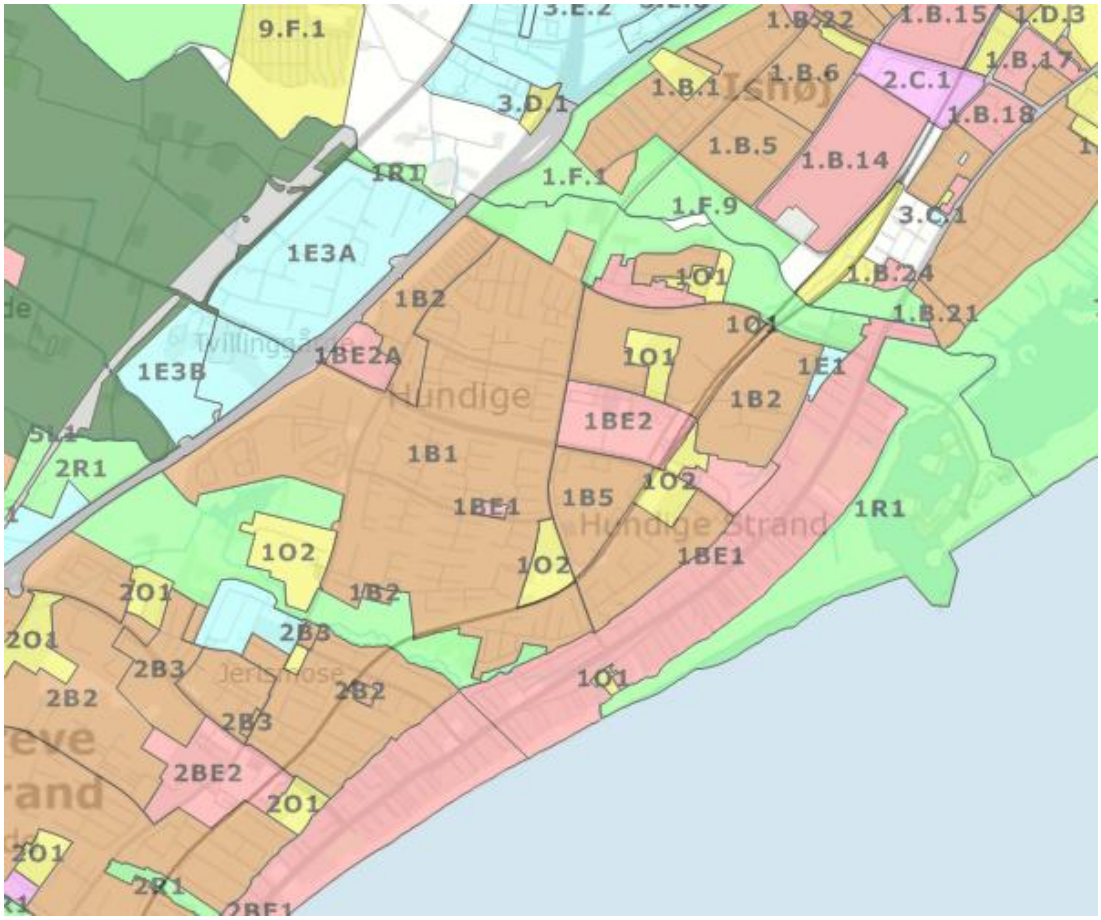
Nyttige links

Alle planer skal indberettes til staten på plansystem.dk og kan ses her.

I Kommuneplan 2017 er alle ændringer i rammerne sammenfattet i en såkaldt "logbog", som du kan se her. I logbogen er det angivet, hvilke gamle rammer, der indgår i de nye rammer, ligesom både de gamle og nye bestemmelser fremgår. De gamle rammebestemmelser, der ikke vedrører anvendelse, bebyggelsesprocent, højder eller miljøklasser er overført til retningslinjedelen.

Statens Vejledning for Lokalplanlægningen uddyber, hvad lokalplaner kan regulere.

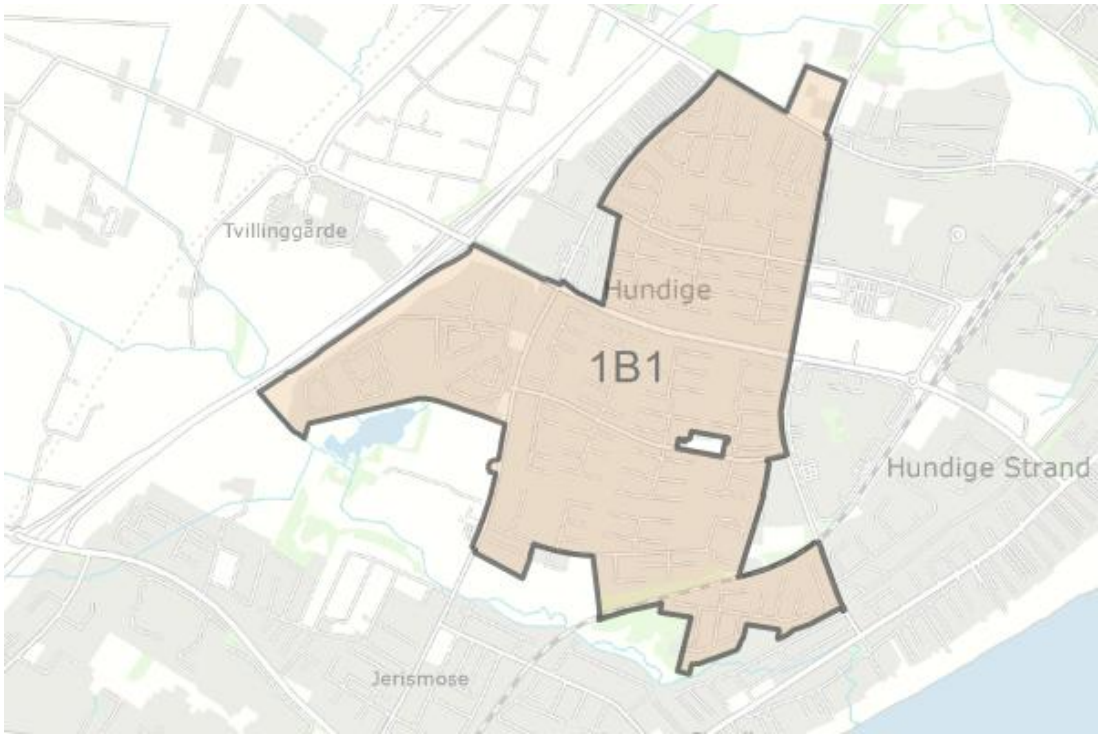
Hvad gælder for Hundige





Ved at trykke på en ramme på kortet, får du vist, hvilke anvendelser rammen dækker over, og du kan klikke dig videre til den enkelte ramme og dens bestemmelser.

1B1 - Enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

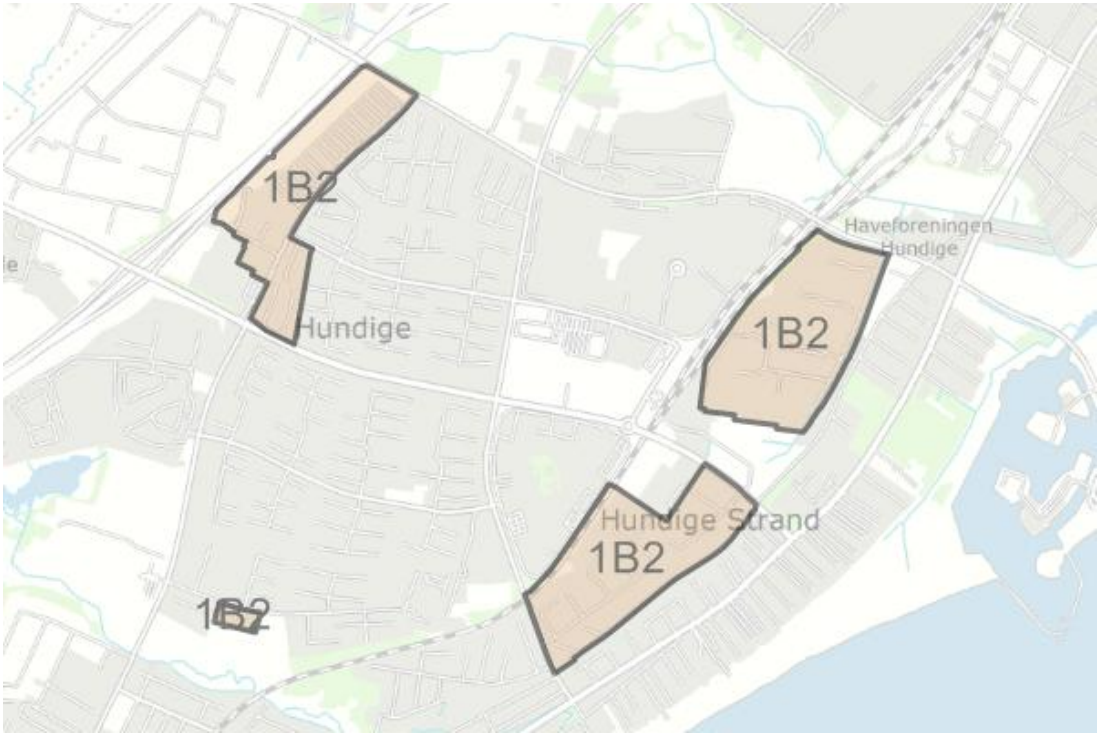
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	1.5
Maksimal højde	7.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

1B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

1B3 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

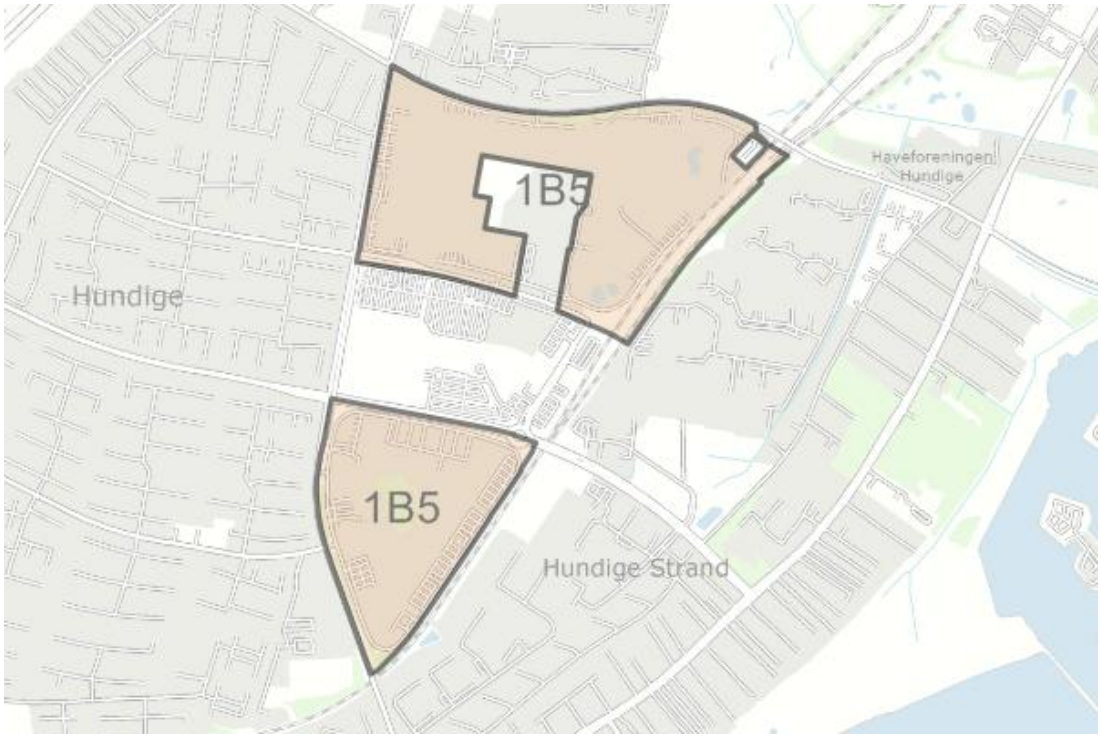
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	35% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

1B5 - Etageboligbebyggelse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etagebolig

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

1BE1 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

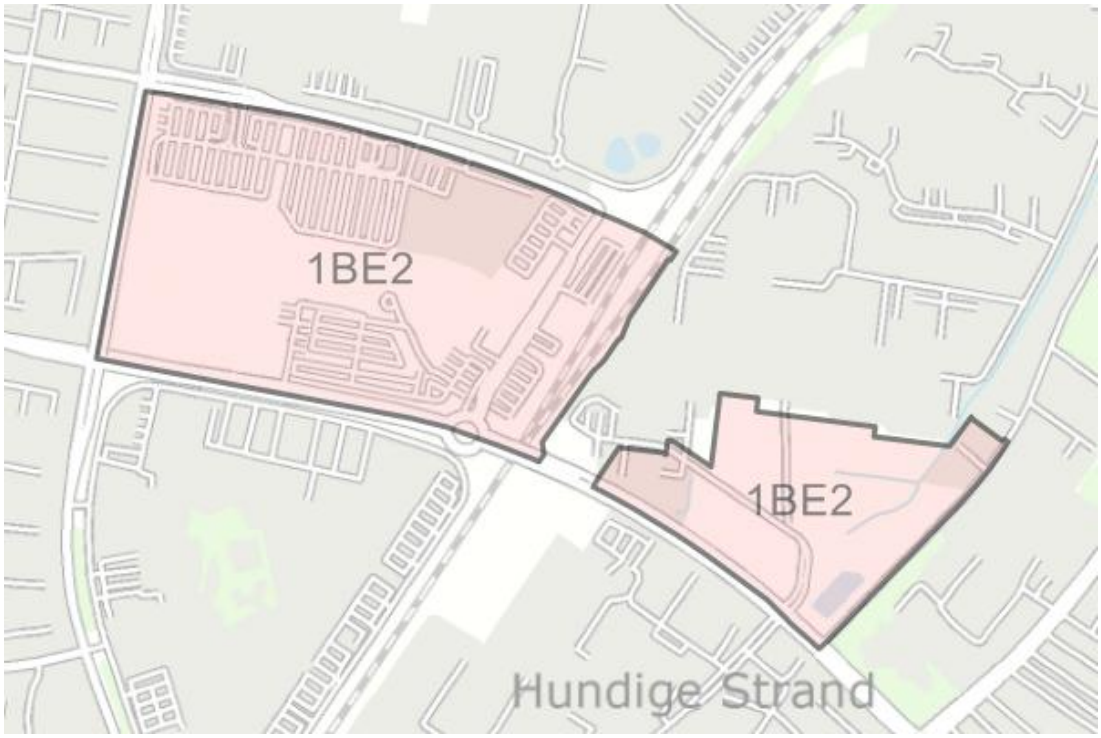
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

1BE2 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

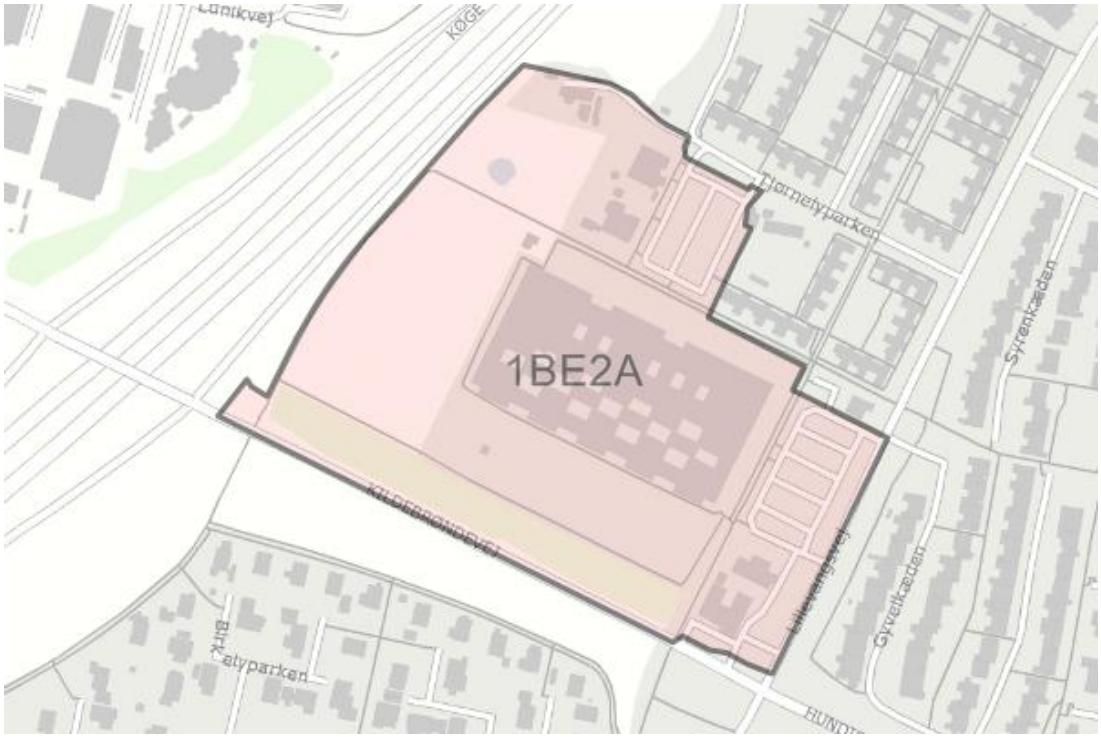
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

1BE2A - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Særlige bestemmelser

Byggeriets højde må ikke skygge eller på anden måde være til gene for de omkringliggende beboere. Dette er også gældende ved forslag om byggeri på fire etagers højde.

I yderste "række" mod de omkringliggende beboere kan der ikke bygges højere end to etager.

1E1 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

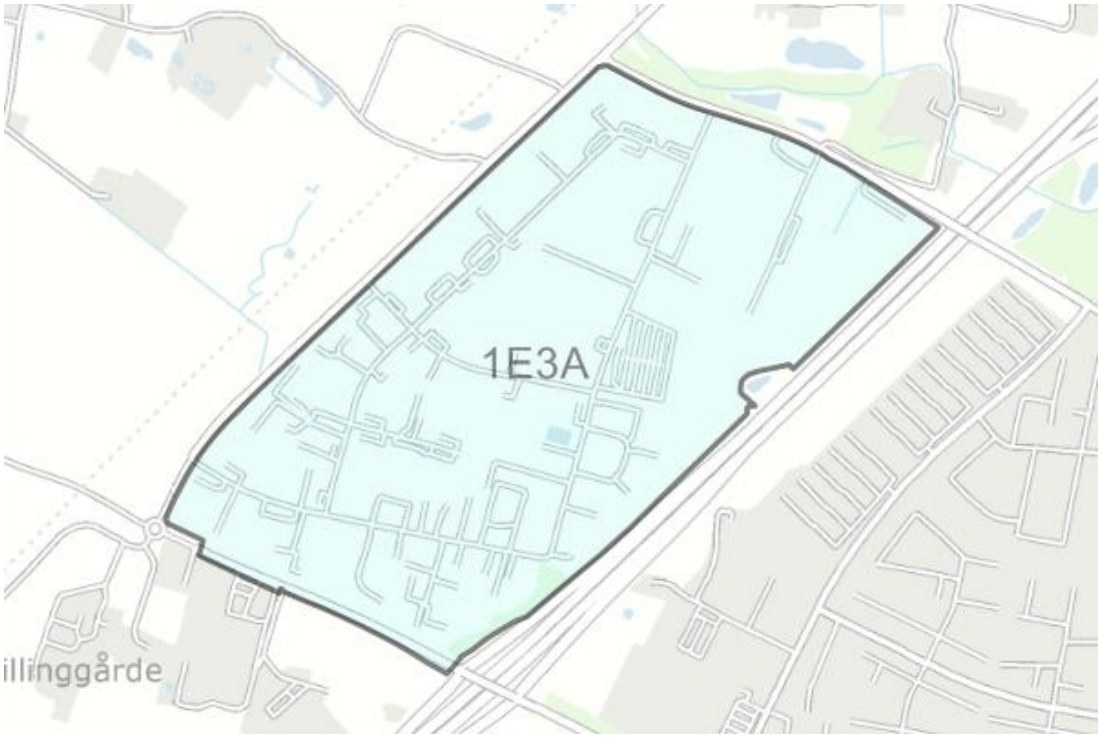
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

1E3A - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

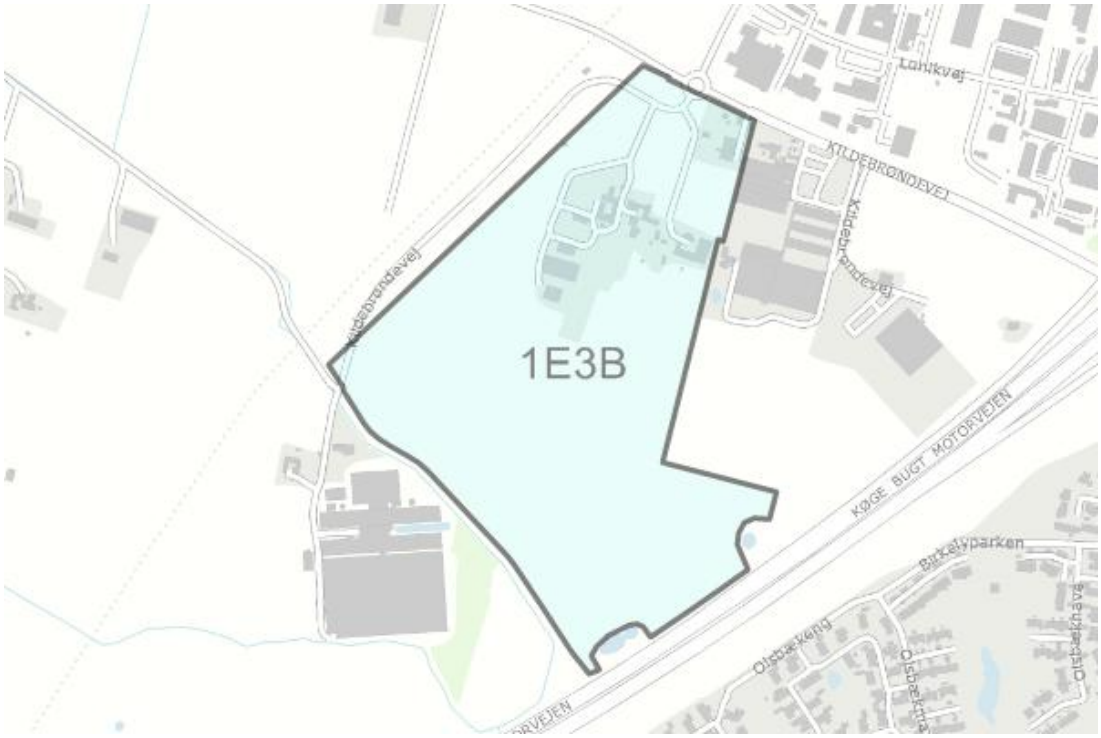
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	100% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

1E3B - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Konkret anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	100% af området under ét
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Særlige bestemmelser

Forbeholdt transport- og distributionserhverv jf. Fingerplanens § 11, stk. 6

1E4 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Konkret anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Mulighed for højlager	

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	400% af området under ét
Maksimal højde	30 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Lokalplanlægning

Lokalplan 14.39

Særlige bestemmelser

Forbeholdt transport- og distributionserhverv jf. Fingerplanens § 11, stk. 6.

1O1 - Område til offentlige formål



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlig formål

Zonestatus

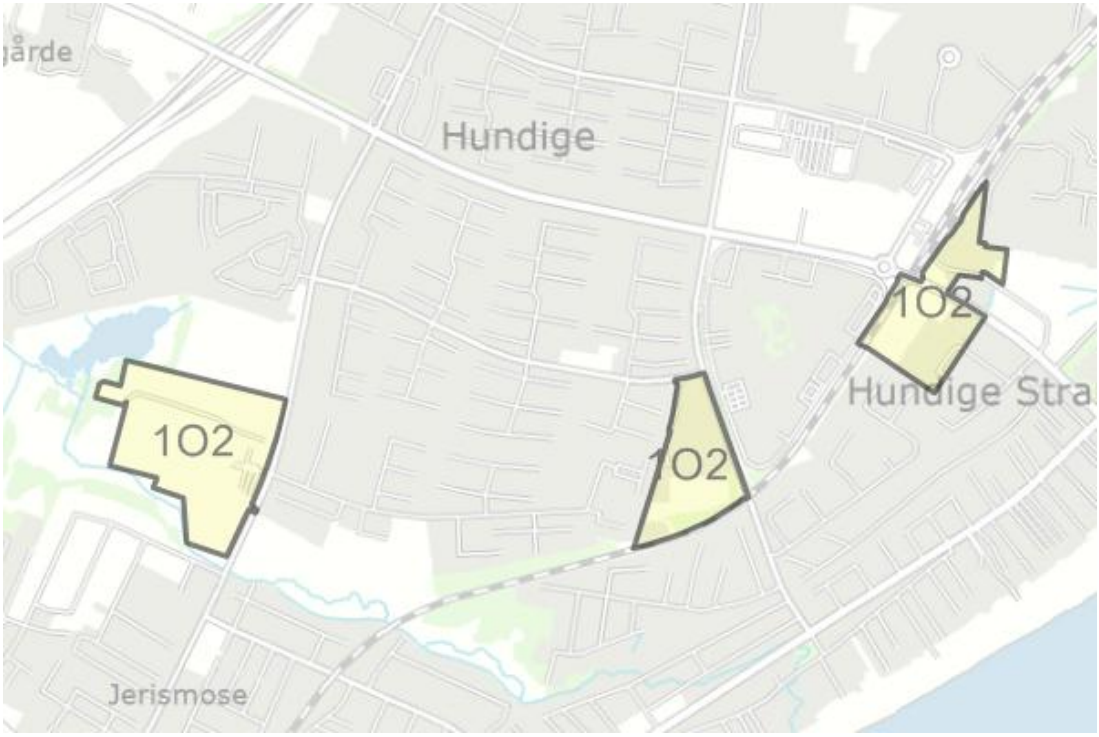
Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

1O2 - Område til offentlige formål



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlig formål

Zonestatus

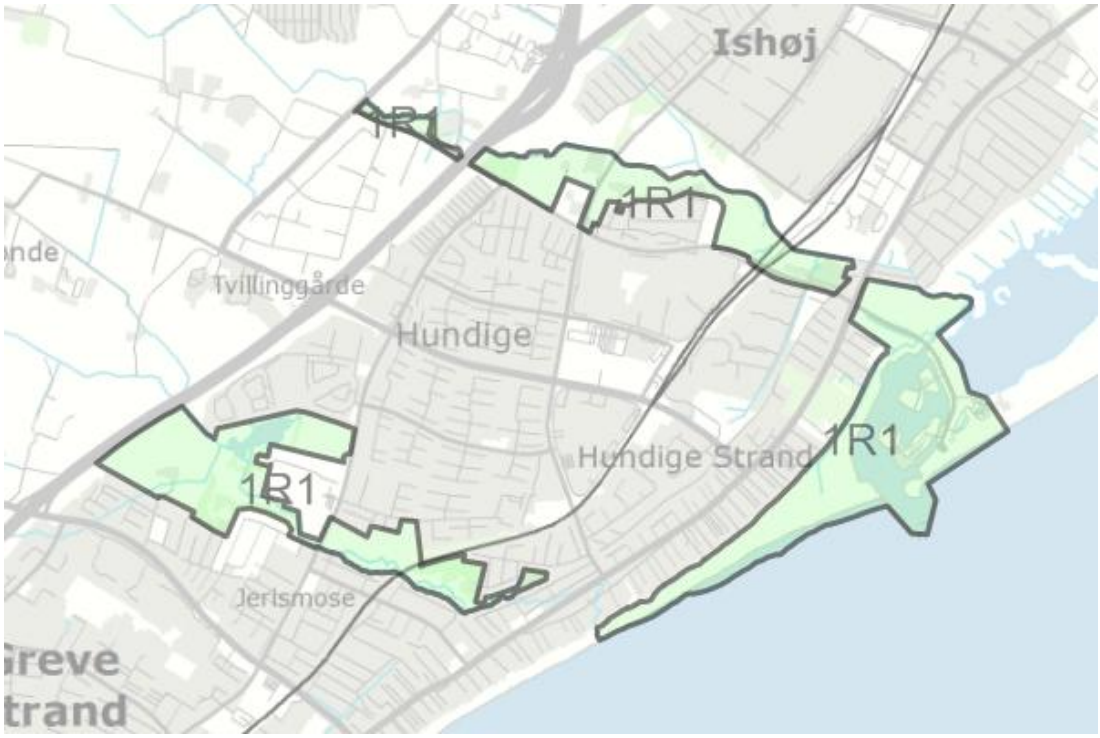
Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

1R1 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

1T1 - Teknisk anlæg



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

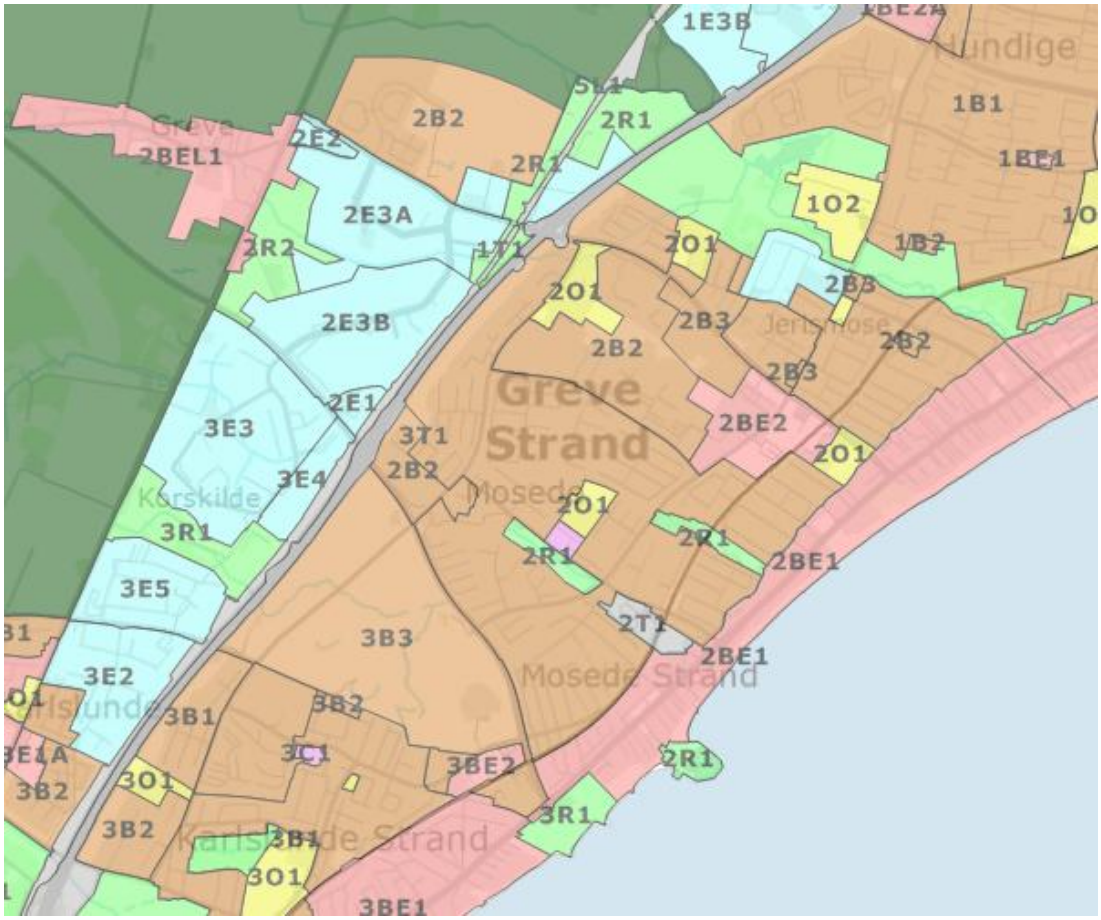
Generel anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Trafikanlæg
Konkret anvendelse	Baneanlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Hvad gælder for Greve





Ved at trykke på en ramme på kortet, får du vist, hvilke anvendelser rammen dækker over, og du kan klikke dig videre til den enkelte ramme og dens bestemmelser.

2B1 - Enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

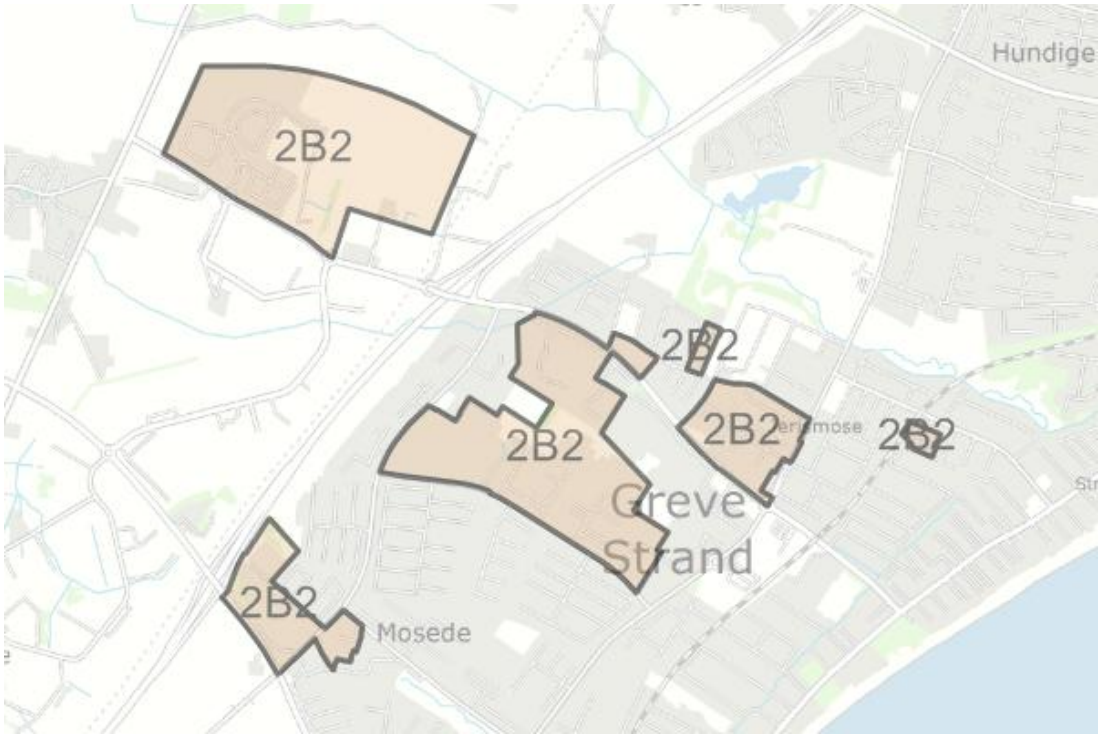
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	1.5
Maksimal højde	7.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

2B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som mindre institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

2B3 - Tæt-lav boliger og etageboligbebyggelse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

2BE1 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

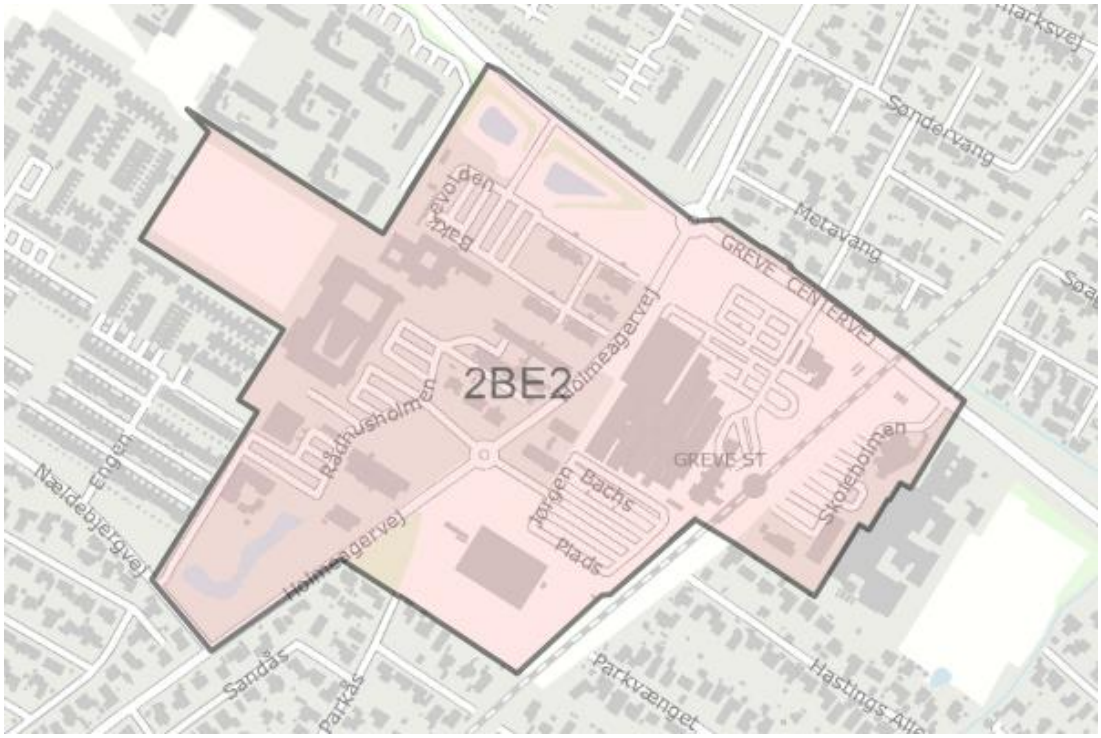
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

2BE2 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

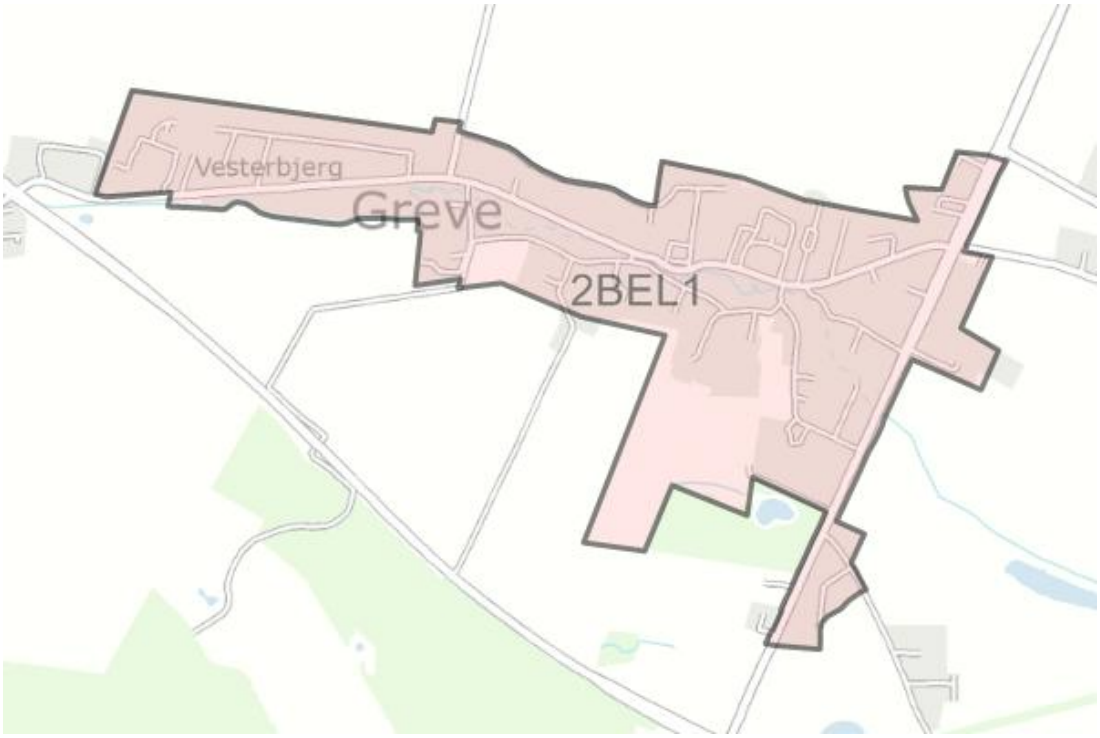
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

2BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Landsbyområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af området under ét
Maksimale antal etager	2
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Særlige bestemmelser

Det ubebyggede areal (matr. 19t og 1o Greve By, Greve) i landzonesyd for Toftegården er reserveret til offentlige formål - kirkelige formål.

2C1 - Lokalcenter



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Område til butiksformål

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

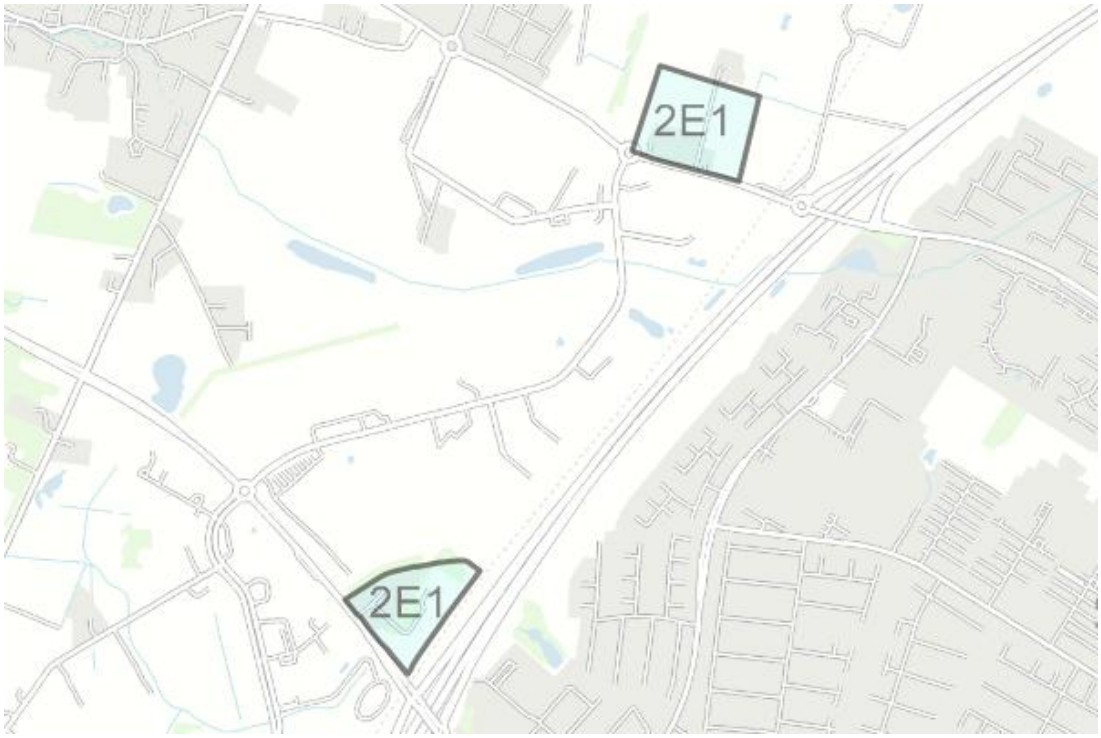
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

2E1 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	80% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

2E2 - Blandet erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

For Greve Centervej 88-90:
Blandet erhverv i form af butik til dagligvarer og evt. udvalgsvarer og engros, kontor- og serviceerhverv, tankanlæg, lagerhotel og selskabslokale, offentlige formål, fælles friarealer med mulighed for placering af fritidsaktiviteter,

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af området under ét
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	4

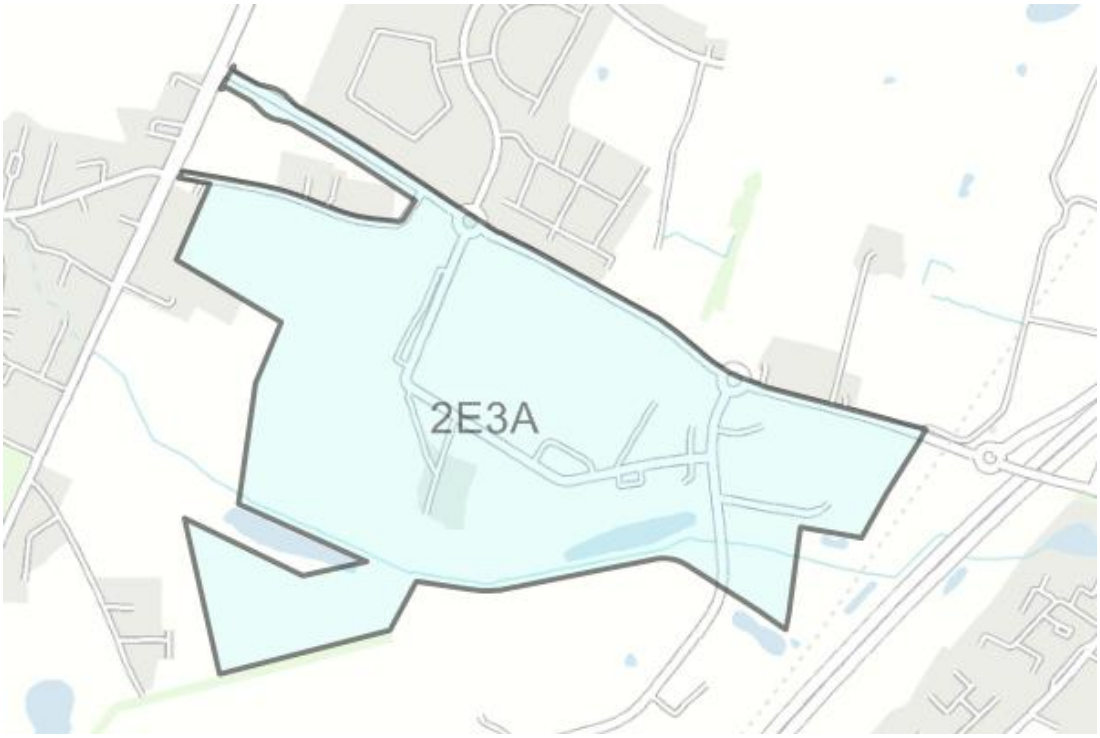
Lokalplanlægning

Håndværkerbyen: Lokalplan 12.41.

Særlige bestemmelser

For Greve Centervej 88-90:
Den eksisterende beplantning skal bevares.
detailhandelsstatus: Lokalcenter
Dagligvarebutik maks. 1.200 m2 etageareal.
Kontorerhverv maks. 1.500 m2 etageareal.

2E3A - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	100% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

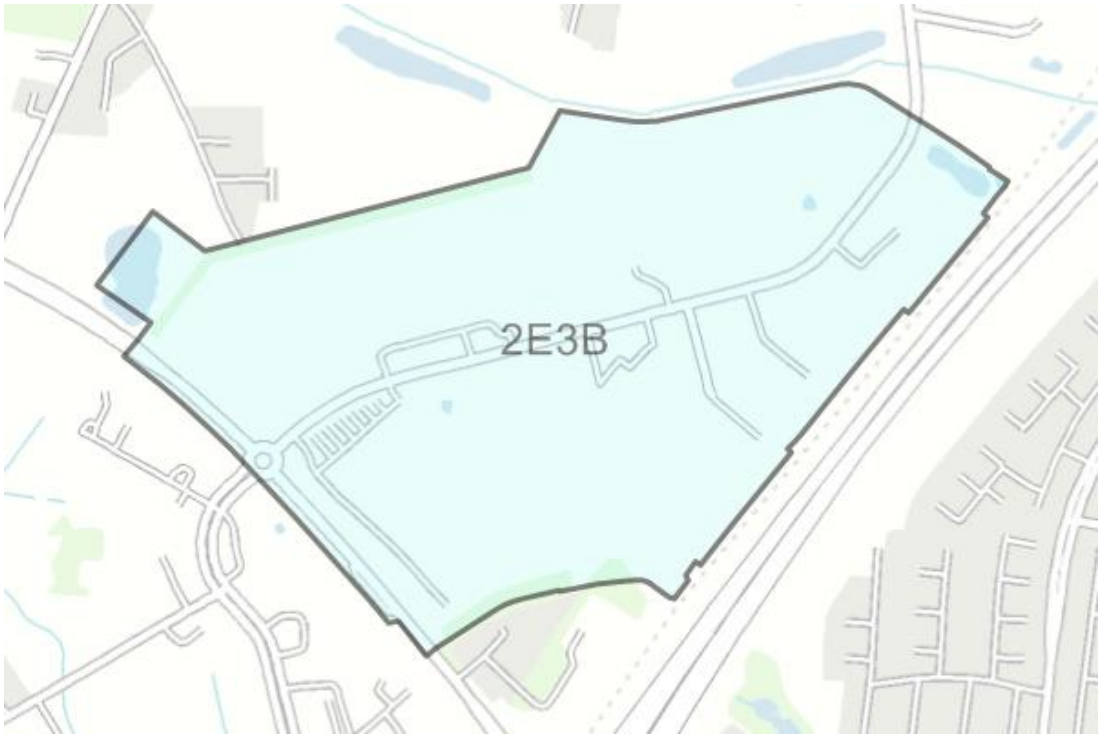
Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Særlige bestemmelser

Forbeholdt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper

2E3B - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Konkret anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	100% af området under ét
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Særlige bestemmelser

Forbeholdt transport- og distributionserhverv jf. Fingerplanens § 11, stk. 6

2E4 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	400% af den enkelte ejendom
Maksimal højde	30 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

2O1 - Område til offentlige formål



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlig formål

Zonestatus

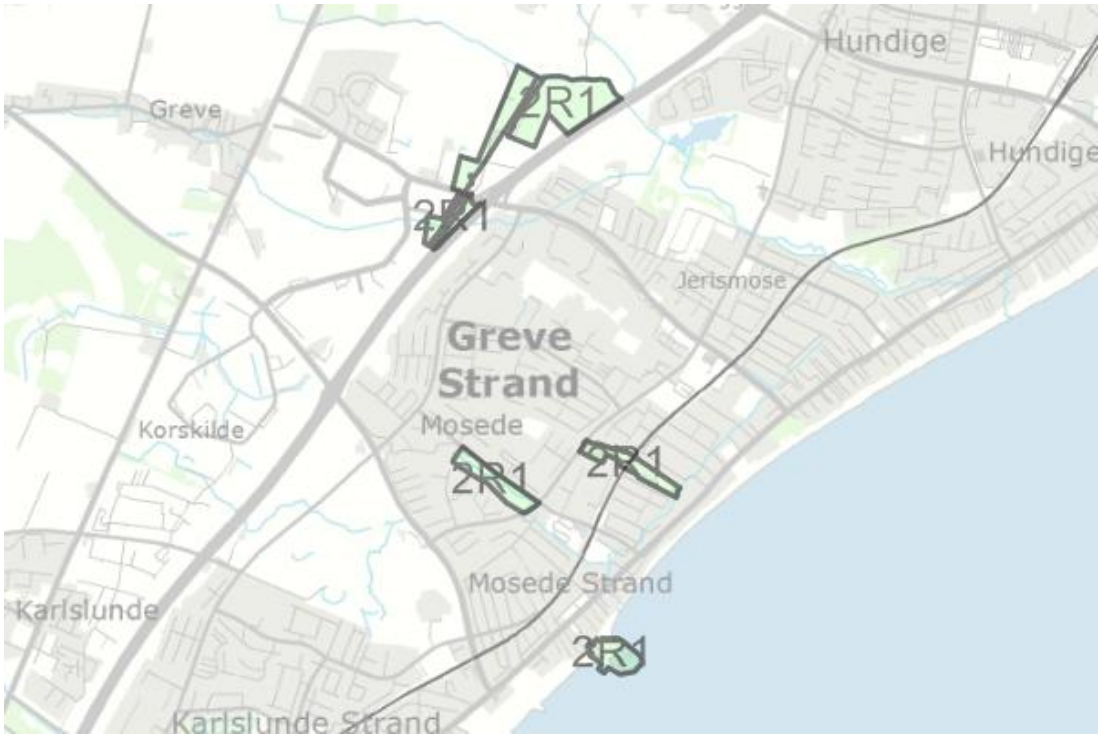
Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

2R1 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Særlige bestemmelser

Støjende fritidsanlæg: På RC-centrets område (matr. 11fr, 11fk, 11dt og 11b Greve By, Greve) kan der foregå støjende fritidsaktiviteter, som ikke er til væsentlig gene for de omgivende boligområder.

2R2 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

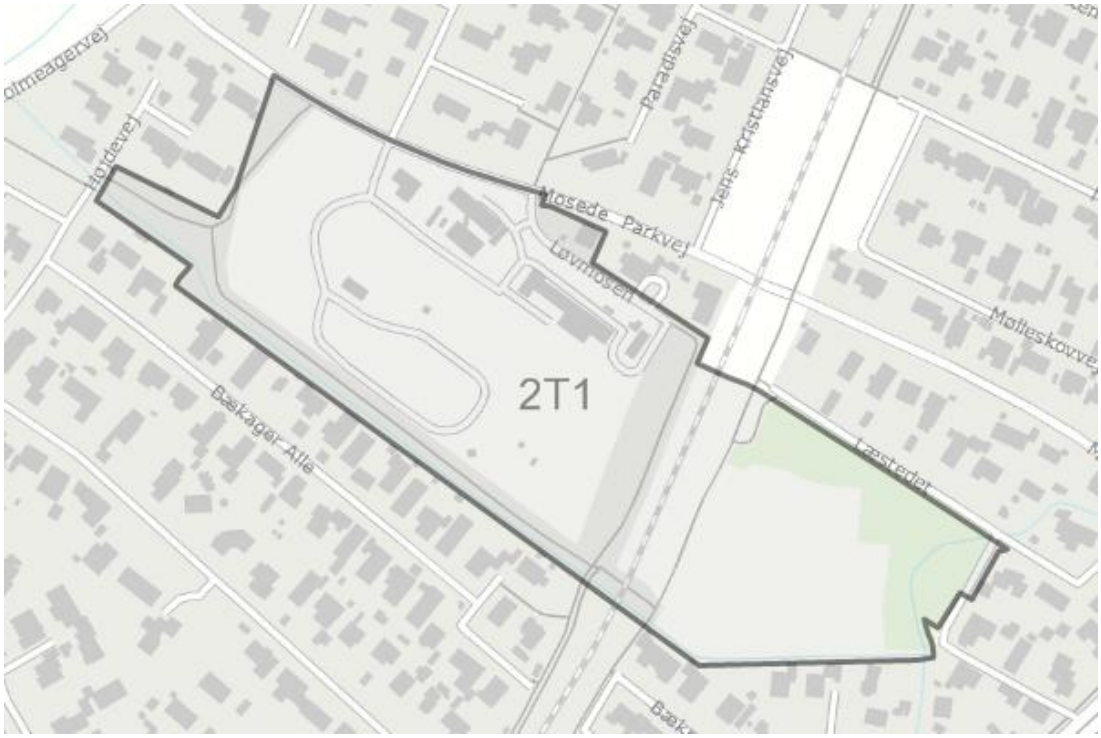
Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt område

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

2T1 - Teknisk anlæg



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

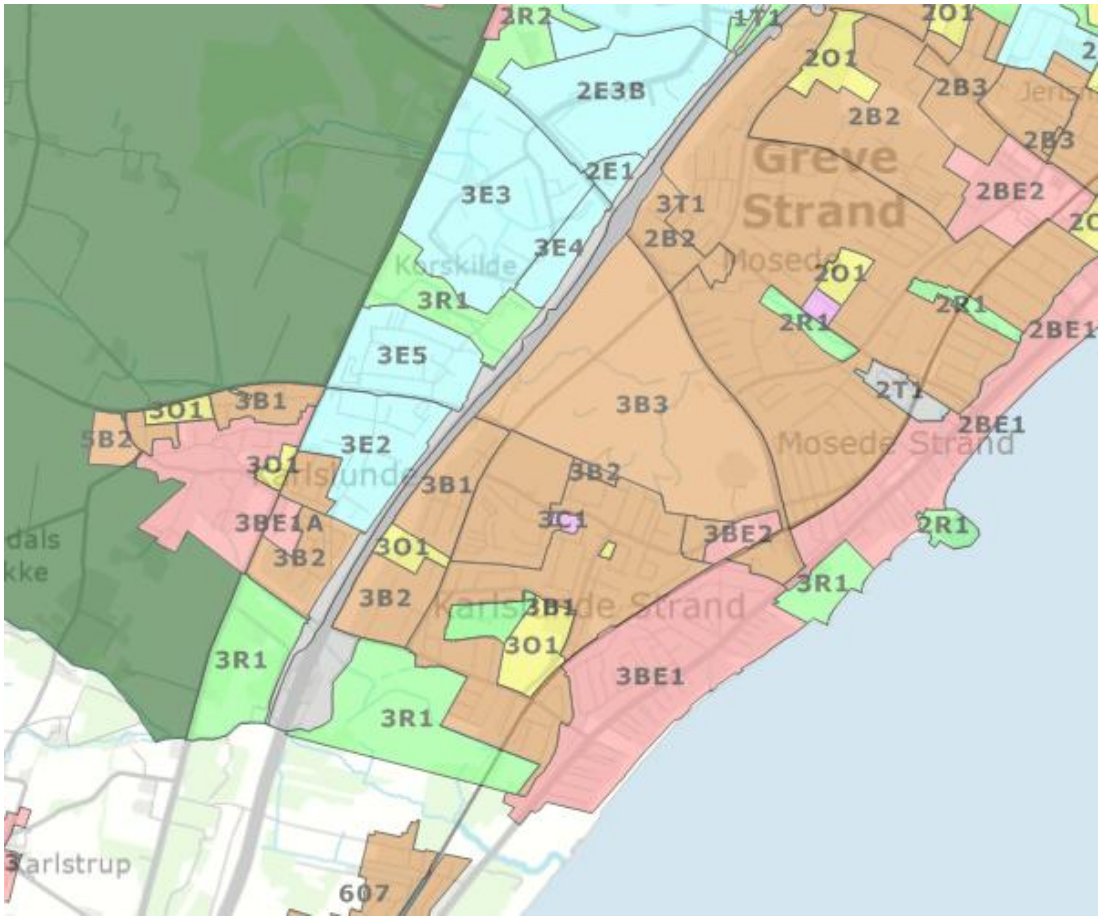
Generel anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Rensningsanlæg
Konkret anvendelse	Rensningsanlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

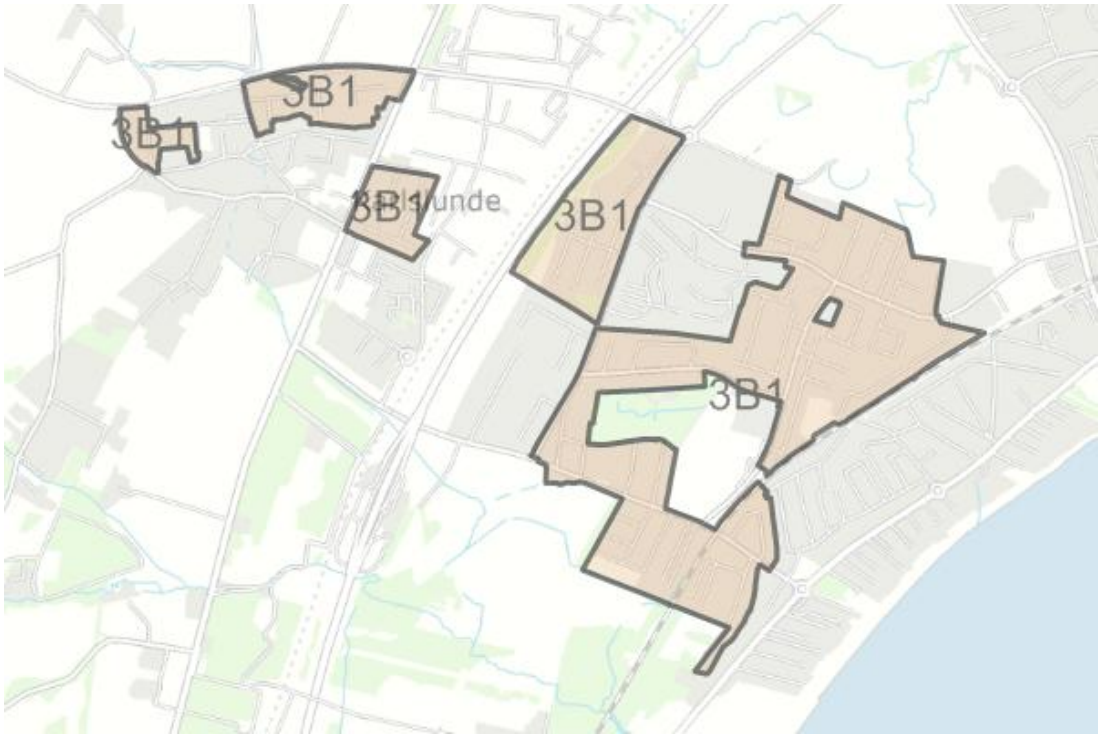
Hvad gælder for Karlslunde





Ved at trykke på en ramme på kortet, får du vist, hvilke anvendelser rammen dækker over, og du kan klikke dig videre til den enkelte ramme og dens bestemmelser.

3B1 - Enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

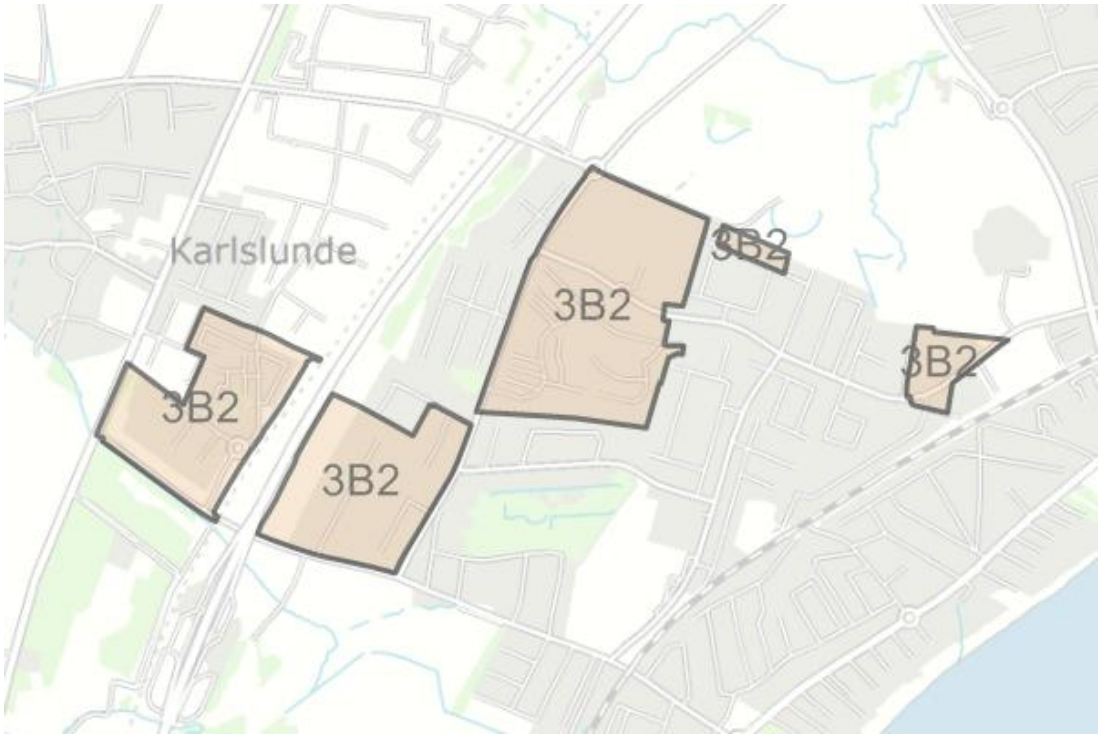
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	1.5
Maksimal højde	7.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

3B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

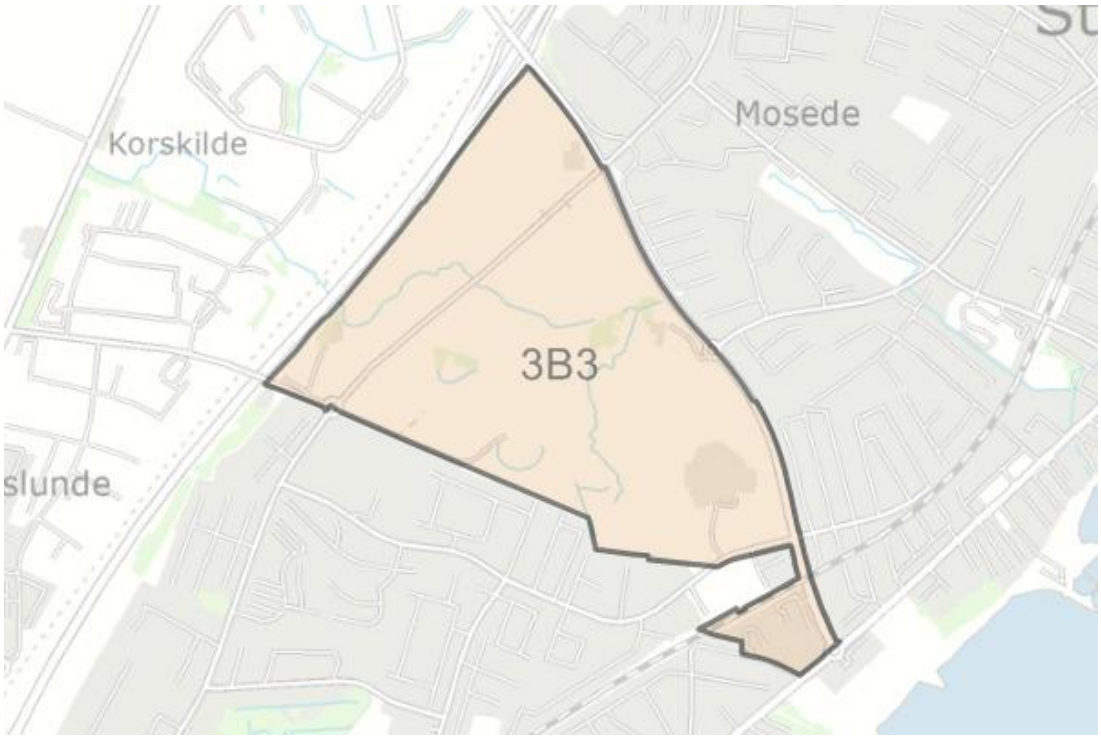
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

3B3 - Tæt- lav boliger og etageboligbebyggelse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

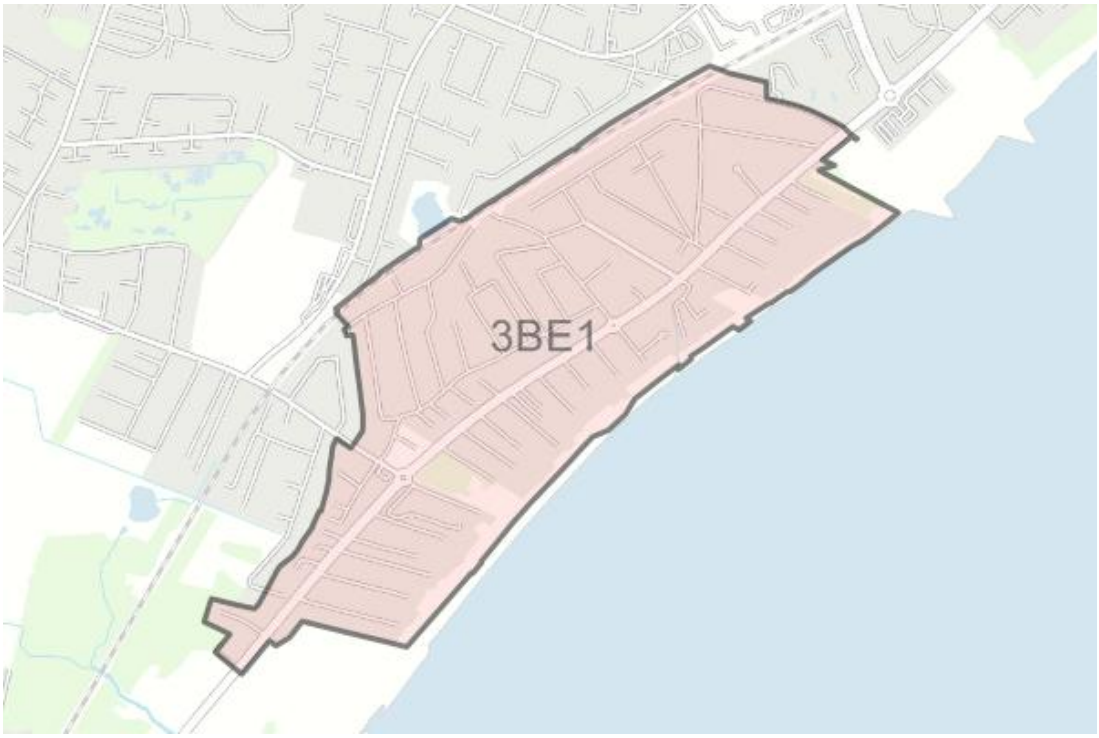
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

3BE1 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

3BE1A - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Højeste andel af grundarealet der må bebygges	45%
Maksimale antal etager	2
Maksimal højde	8.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

3BE2 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

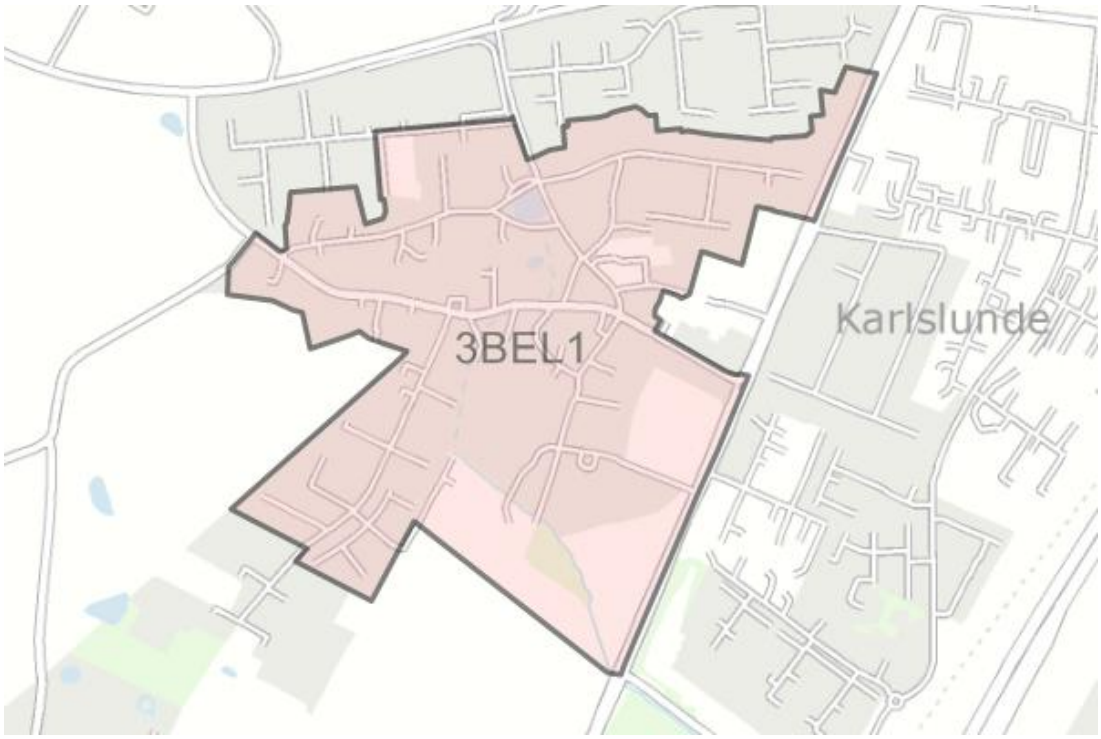
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	90% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

3BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Landsbyområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

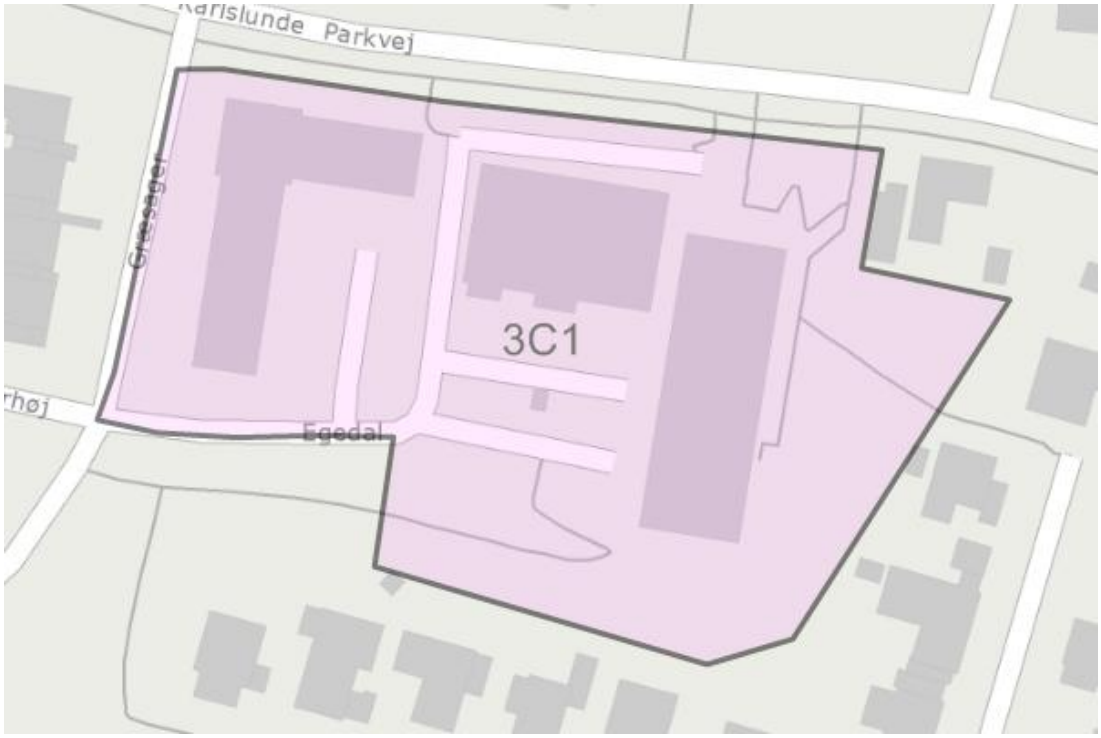
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af området under ét
Maksimale antal etager	2
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

3C1 - Lokalcenter



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Område til butiksformål

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	75% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

3E2 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

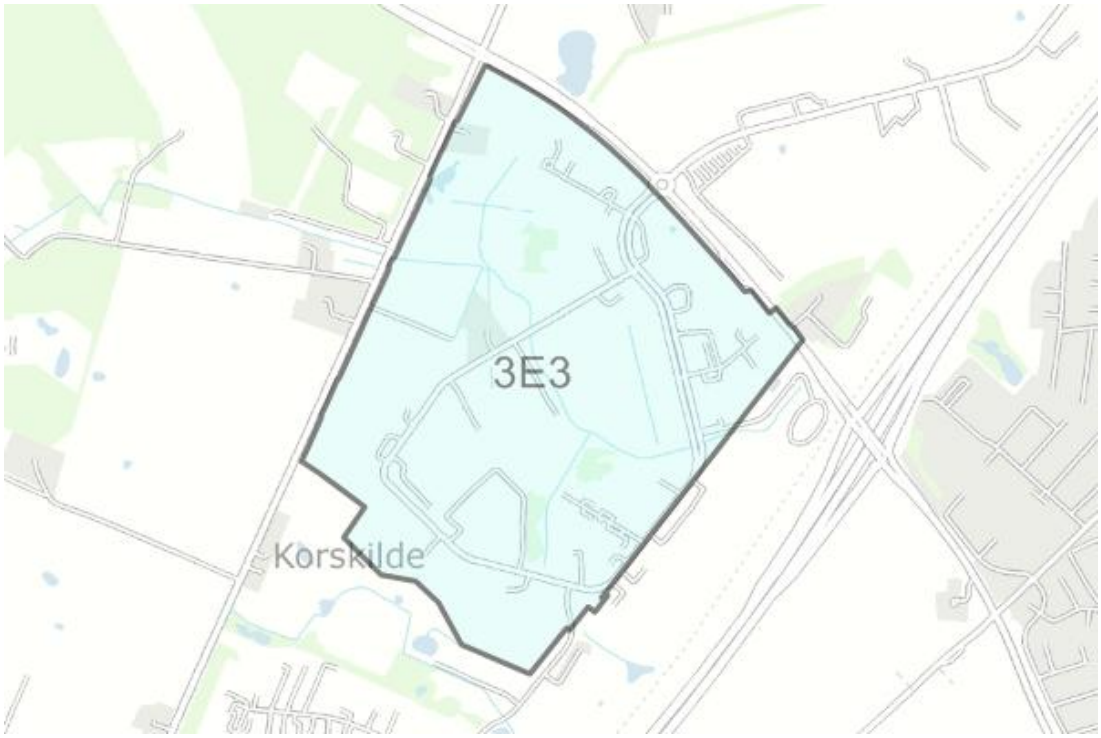
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	12 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

3E3 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Konkret anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	100% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	6
Maksimal højde	21 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Særlige bestemmelser

Forbeholdt transport- og distributionserhverv jf. Fingerplanens § 11, stk. 6

3E4 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Konkret anvendelse	Industri med særlige beliggenhedskrav
Mulighed for højlager	

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	400% af den enkelte ejendom
Maksimal højde	30 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	5

Særlige bestemmelser

Forbeholdt transport- og distributionserhverv jf. Fingerplanens § 11, stk. 6

3E5 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

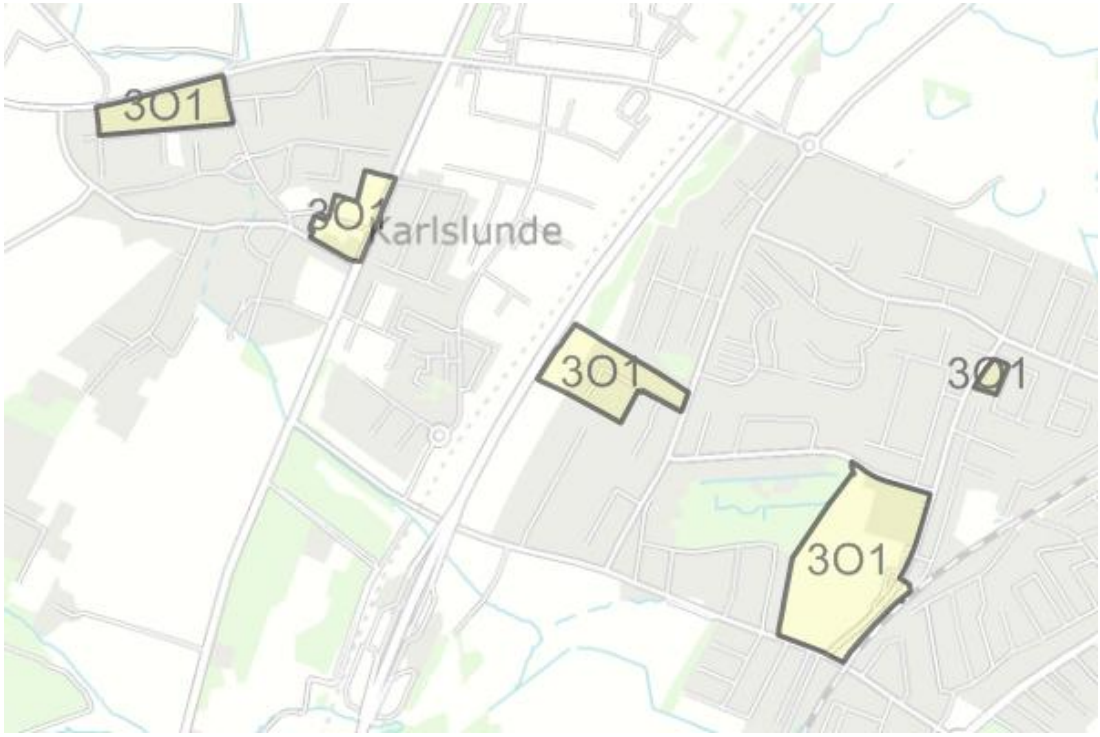
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	400% af den enkelte ejendom
Maksimal højde	30 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	3
Maksimalt tilladte miljøklasse	6

3O1 - Område til offentlige formål



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlig formål

Zonestatus

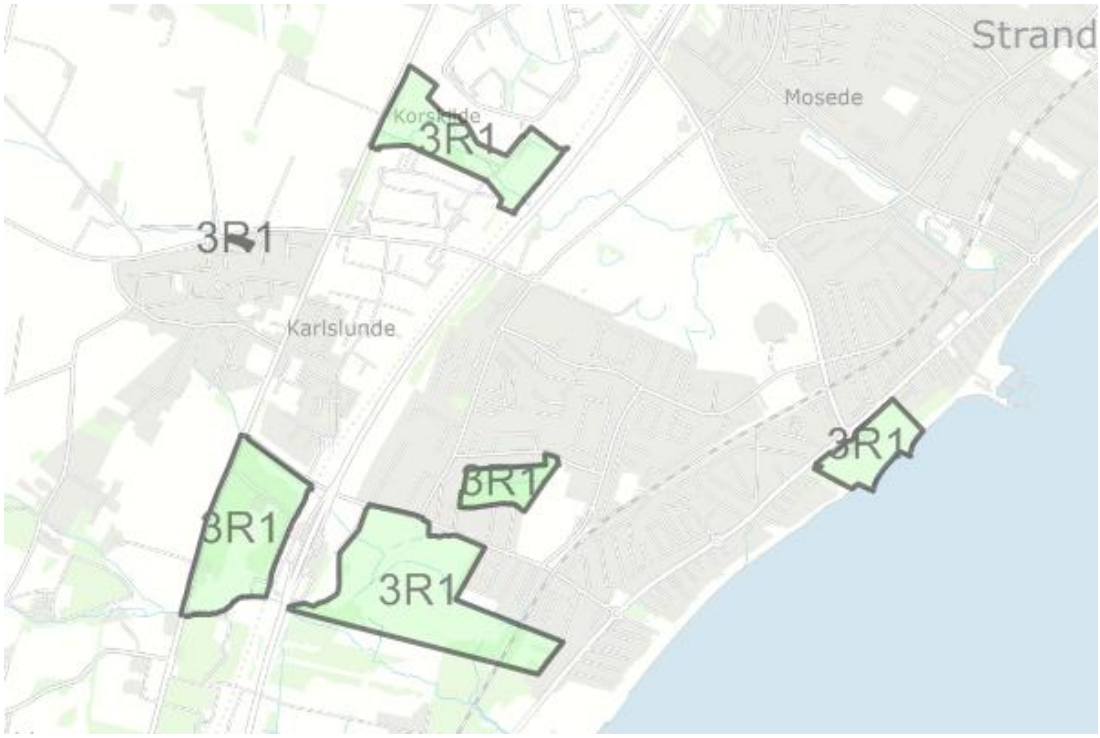
Nuværende zonestatus	Byzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

3R1 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

3T1 - Teknisk anlæg



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Trafikanlæg
Konkret anvendelse	Vejareal

Zonestatus

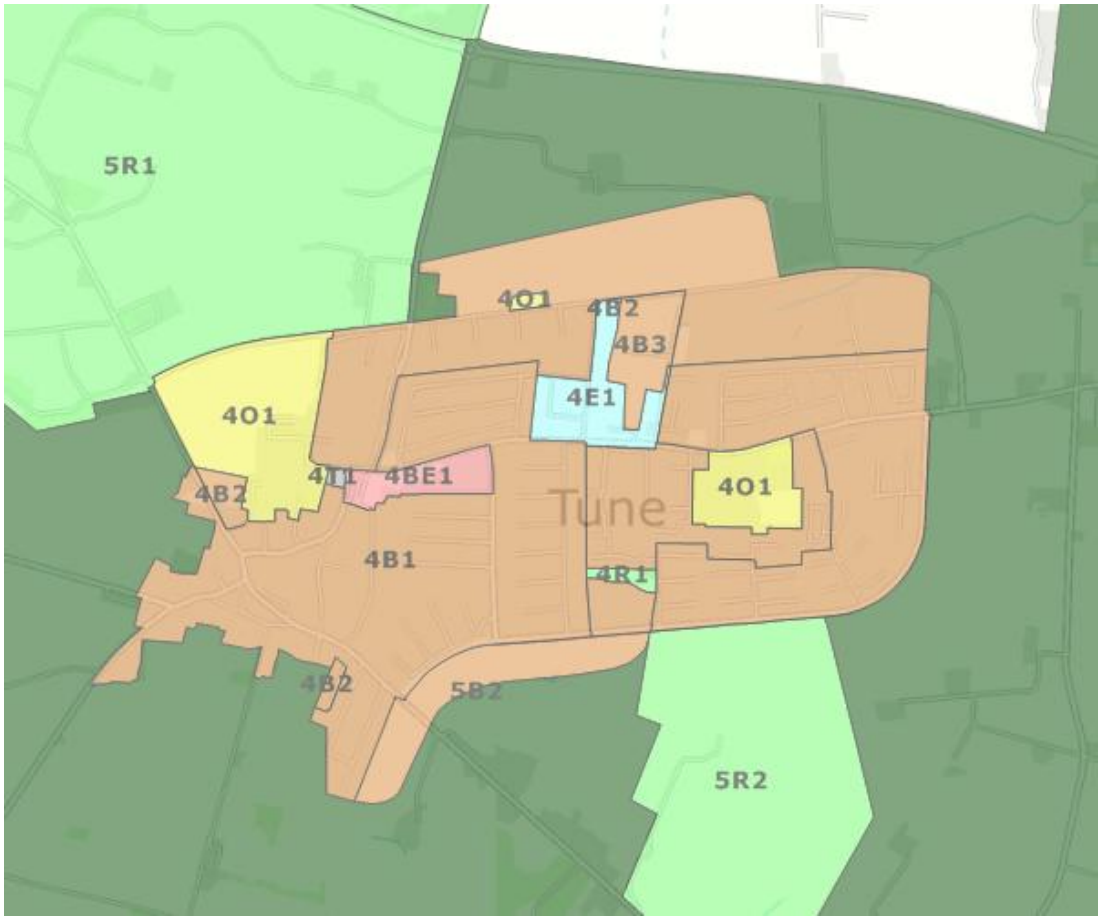
Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Infrastruktur

Motorvej

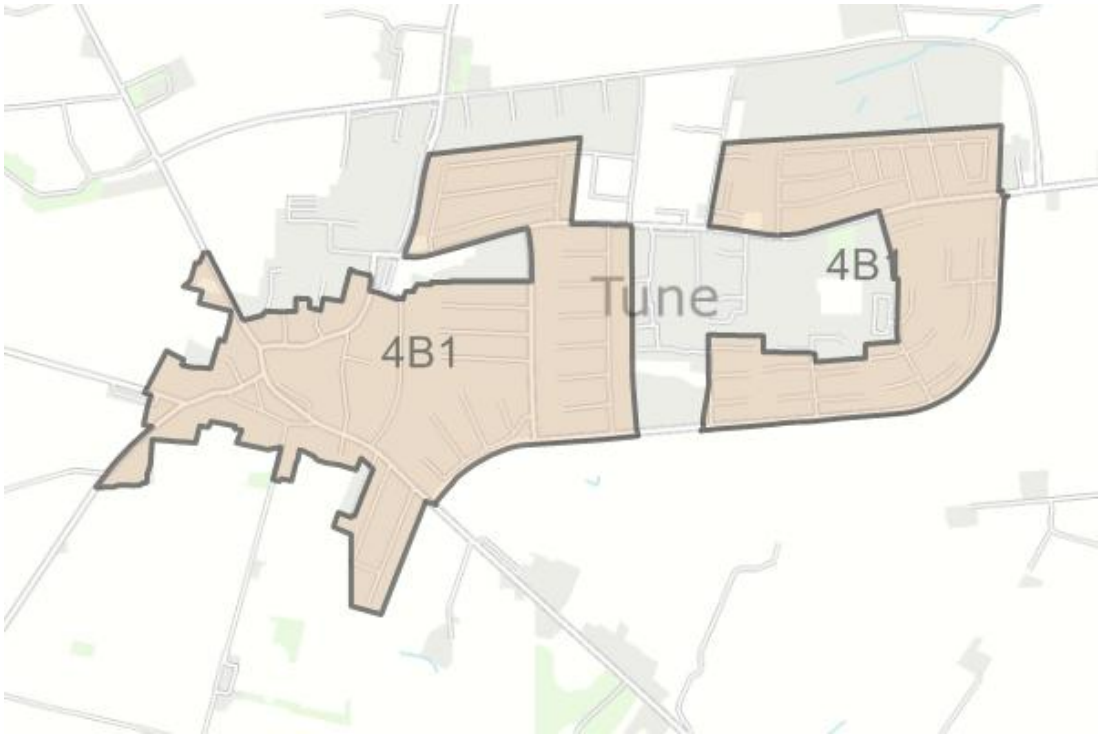
Hvad gælder for Tune





Ved at trykke på en ramme på kortet, får du vist, hvilke anvendelser rammen dækker over, og du kan klikke dig videre til den enkelte ramme og dens bestemmelser.

4B1 - Enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde - Åben lav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

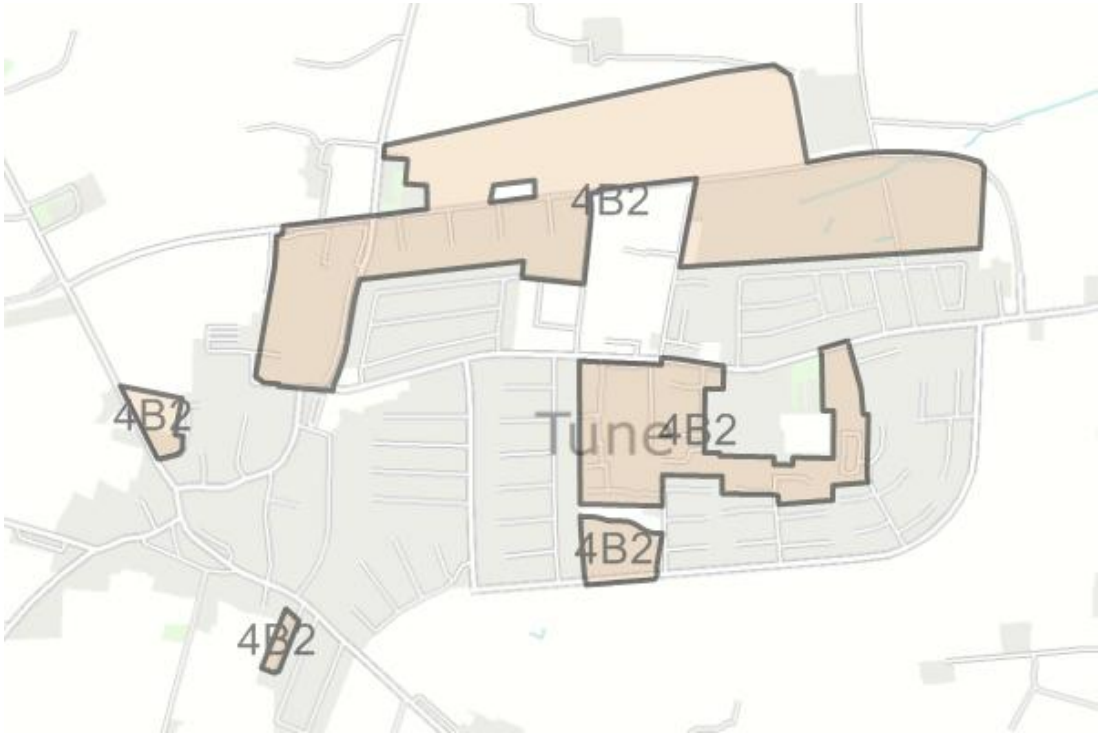
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	30% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	1.5
Maksimal højde	7.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

4B2 - Tæt-lav boliger og enfamiliehuse



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

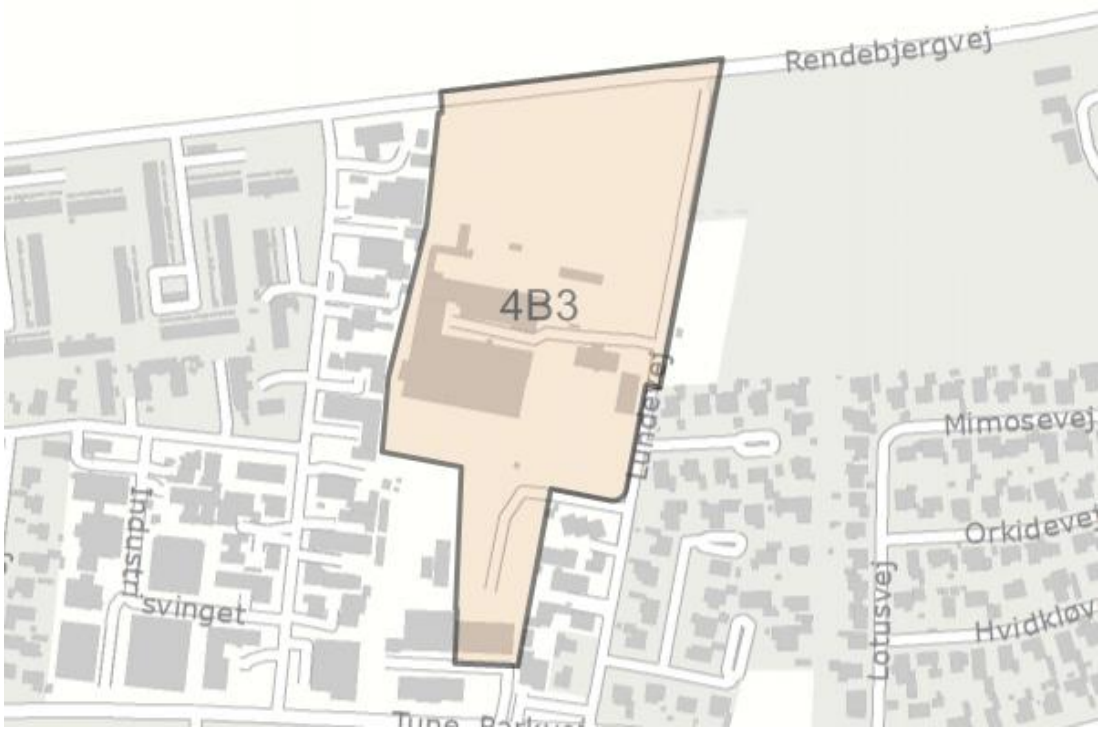
Særlige bestemmelser

Dele af rammeområde 4B2 nord for Rendebjergvej ligger i landzone inden for støjzonen 50-55 dB omkring Roskilde lufthavn, og er derfor omfattet af Fingerplanens § 33, stk. 1, nr. 1. Der kan derfor ikke gives tilladelse til udlæg af rekreative områder med overnatning. Ved opførelse af ny bebyggelse bør det sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h=30 dB og LAmax = 45 dB.

Byudviklingsområdet nord for Rendebjergvej kan først udbygges fra 2023.

Der løber en nedgravet gasledning gennem arealet. Gasledningen skal flyttes, hvis byudviklingsmulighederne skal udnyttes hensigtsmæssigt.

4B3 - Tæt-lav og etagebolig



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Etagebolig

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

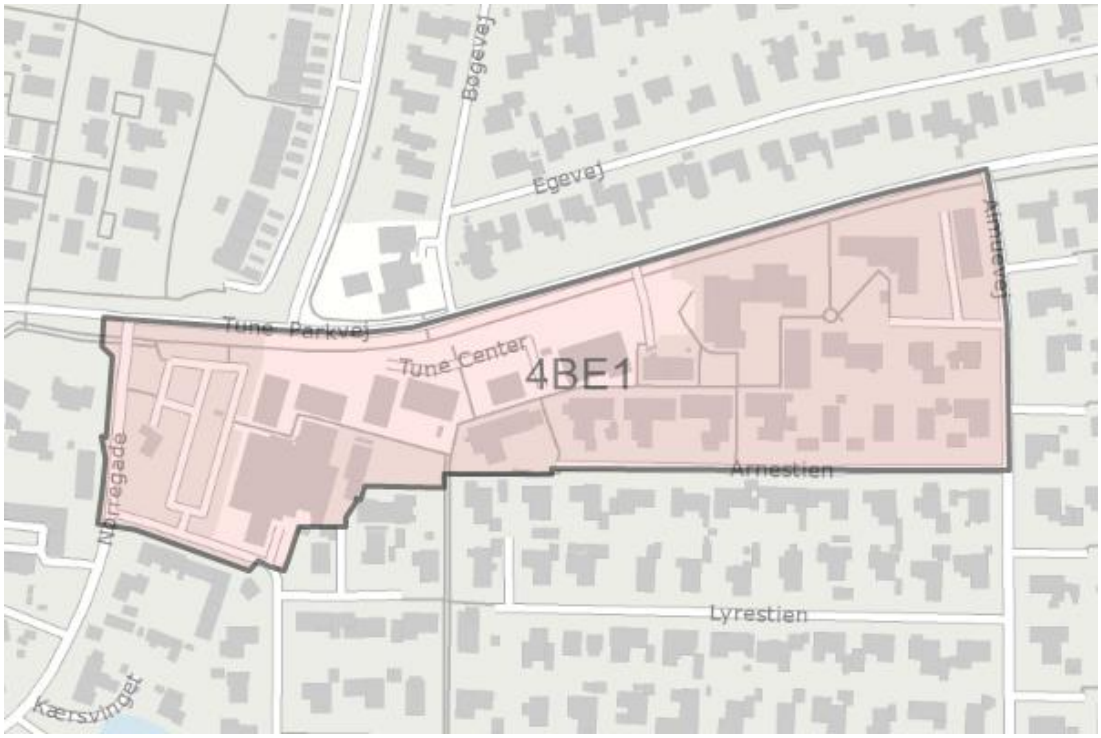
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	4
Maksimal højde	15 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

4BE1 - Bolig og erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Blandet bolig og erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv, offentlige formål som institutioner og tekniske anlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

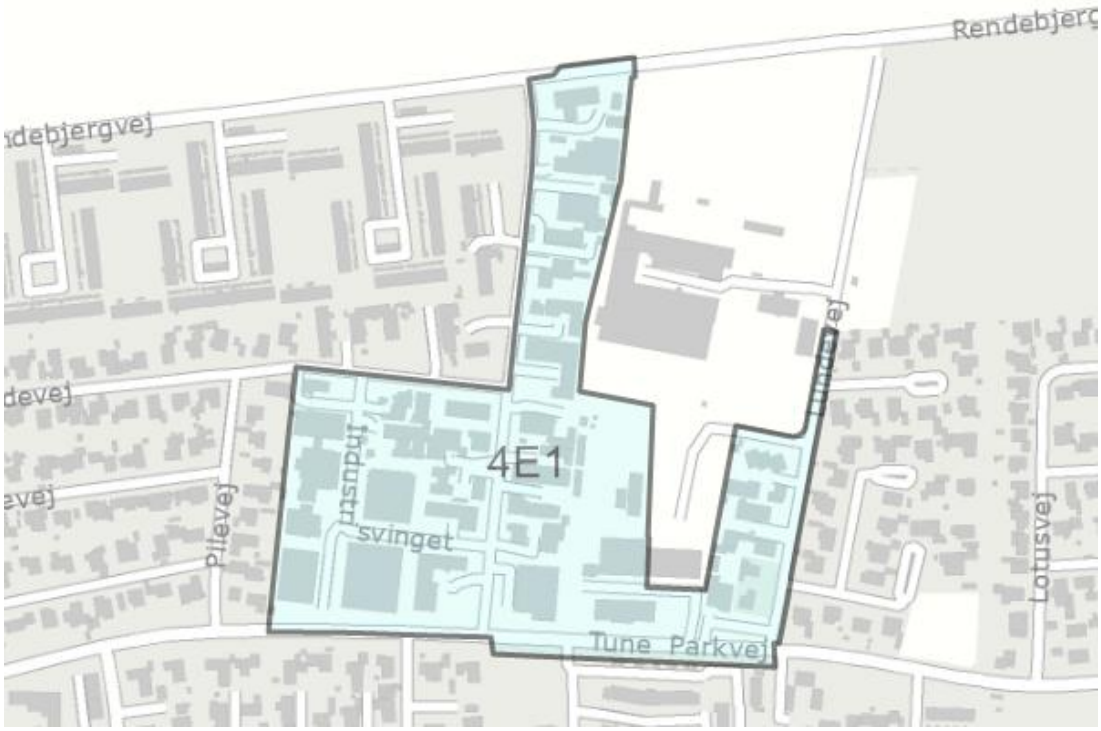
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

4E1 - Erhverv



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Lettere industri

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

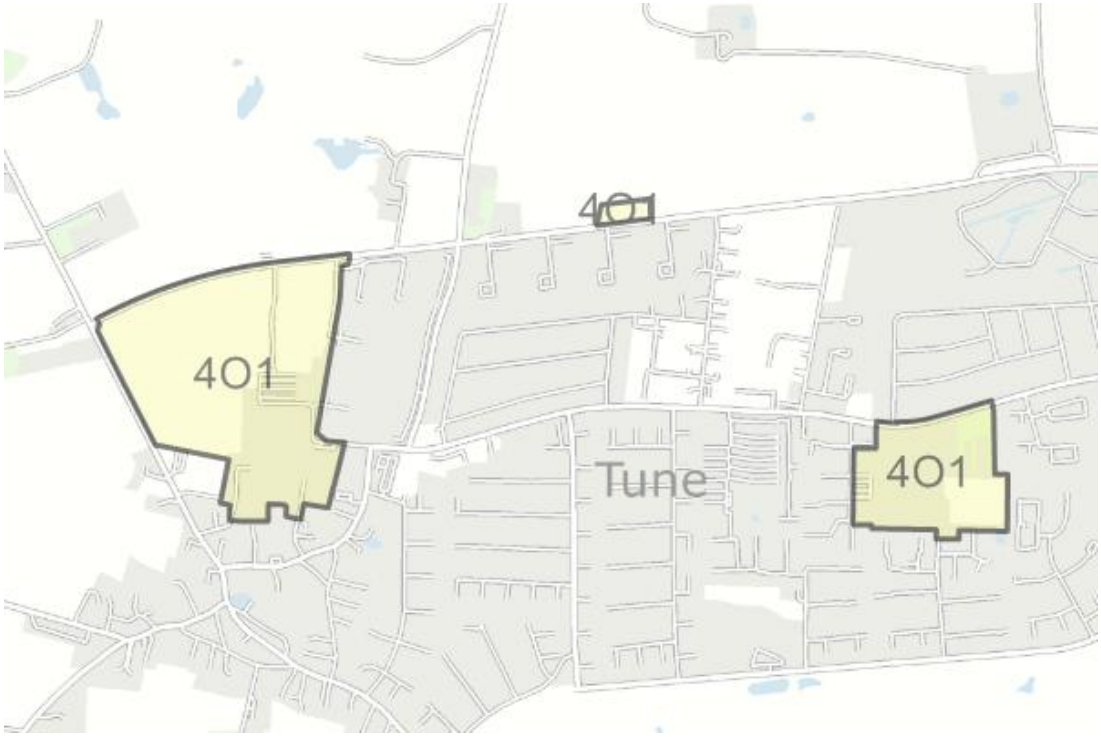
Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

4O1 - Område til offentlige formål



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlig formål

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone og landzone

Fremtidig zonestatus.	Byzone og landzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	60% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	3
Maksimal højde	11 m

4R1 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

4T1 - Teknisk anlæg



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

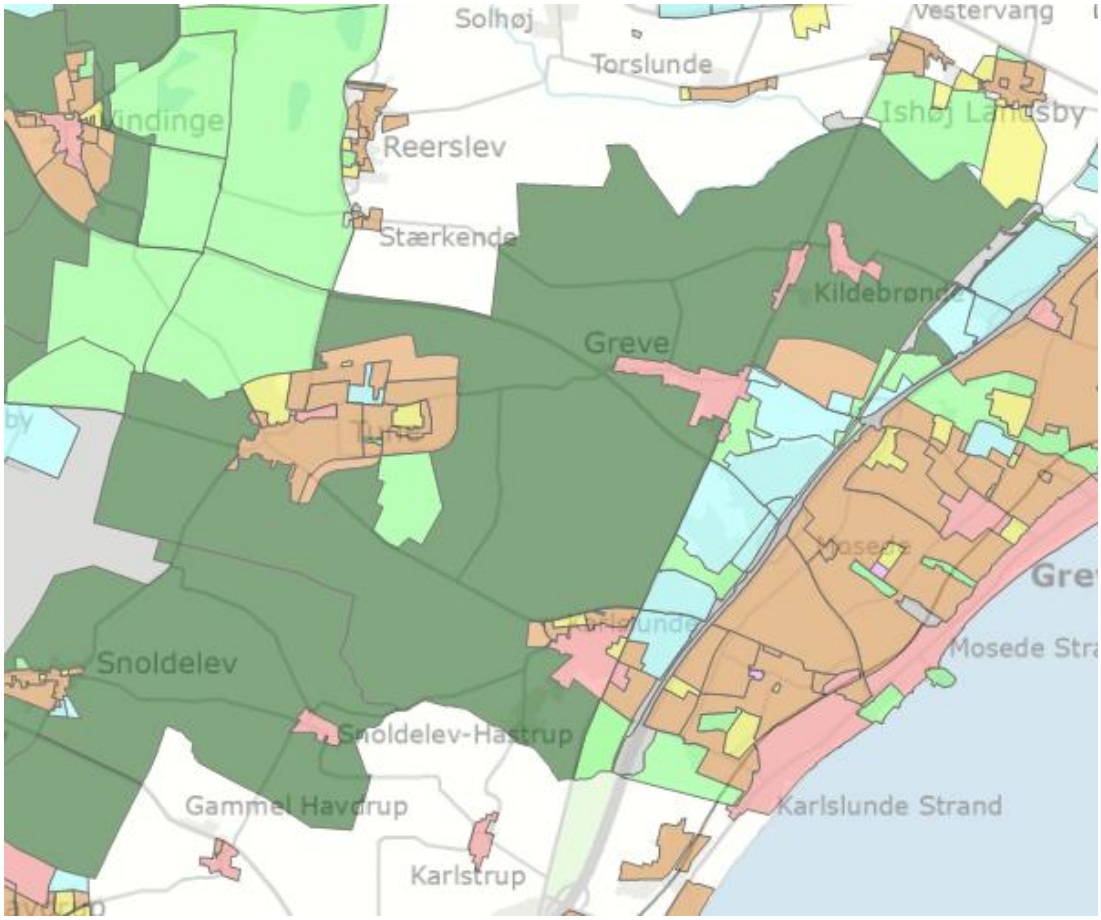
Anvendelse

Generel anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Hvad gælder i det åbne land





Ved at trykke på en ramme på kortet, får du vist, hvilke anvendelser rammen dækker over, og du kan klikke dig videre til den enkelte ramme og dens bestemmelser.

Særlige regler for bebyggelse i det åbne land

Det åbne land ligger overvejende i landzone

Områder i landzonen skal som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Hovedformålet er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land, og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem udpegning af byzone i kommune- og lokalplanlægningen.

Særlig tilladelse til byggeri

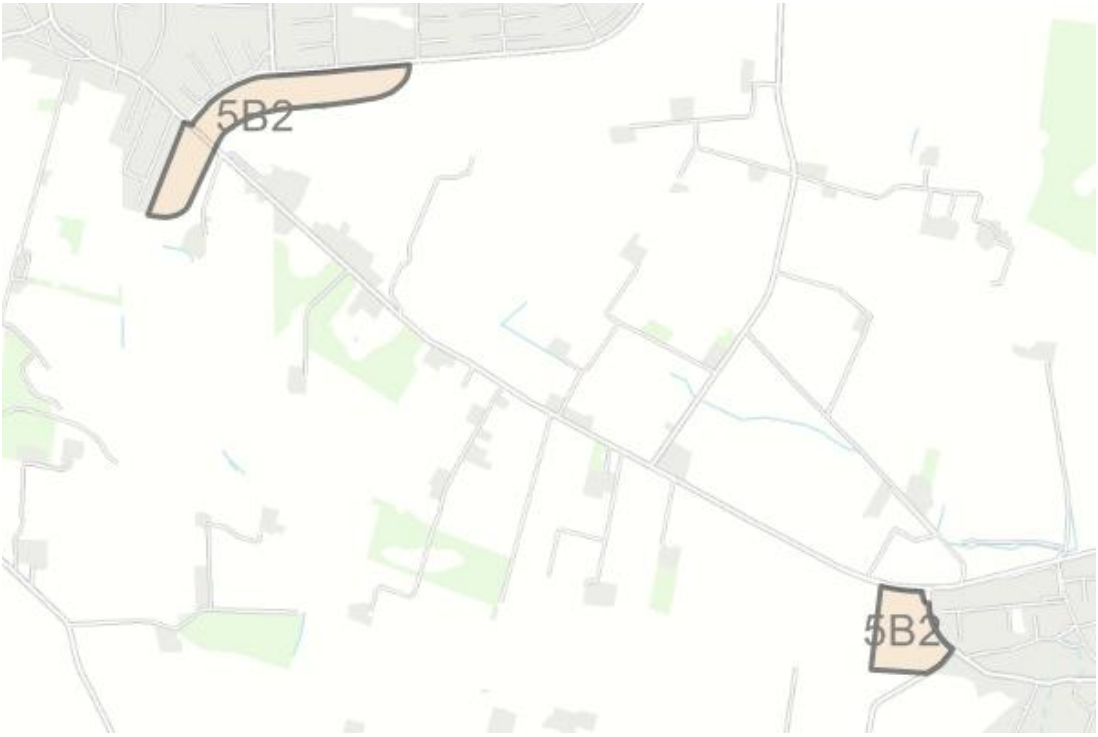
I landzone kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at opføre nyt byggeri, foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Planloven indeholder dog en række undtagelser fra kravet om tilladelse, som fremgår af lovens § 36 og 37. For eksempel kræver det ikke tilladelse at opføre bygninger til brug for landbrugsdriften, hvis de ligger tæt ved de eksisterende bygninger. Loven giver også mulighed for at indrette en bolig eller visse typer af virksomheder i tomme landbrugsbygninger uden tilladelse.

Byrådet giver tilladelser

Det er Byrådet, som er myndighed, men før kommunalbestyrelsen meddeler en tilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig om det ansøgte. Byrådets afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

5B2 - Tæt-lav og enfamiliehuse i Tune og Karlslunde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Blanding af boligtyper

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus.	Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	45% af den enkelte ejendom
Maksimale antal etager	2.5
Maksimal højde	10.5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1

Særlige bestemmelser

Rammeområde 5B2 - Tune ligger inden for støjkonsekvenszonen 50-55 dB omkring Roskilde lufthavn, og er derfor omfattet af Fingerplanens § 33, stk. 1 nr. 1. Der kan derfor ikke gives tilladelse til udlæg af rekreative områder med overnatning. Ved opførelse af ny bebyggelse bør det sikres, at det indendørs støjniveau fra lufthavnen ikke overstiger følgende grænseværdier i soverum: LAeq, 24h=30 dB og LAmax=45 dB.

Desuden ligger 5B2 - Tune delvist inden for områder med særlige restriktioner omkring Roskilde Lufthavn omfattet af § 33, stk., 1 nr. 4. Det indebærer at der som hovedregel ikke gives tilladelse til opførelse af ny boligbebyggelse. Undtaget er boliger med tilknytning til landbrugs og skovdrift. Støjfølsomme institutioner må vurderes i hvert tilfælde. Industrivirksomheder samt offentlige og private institutioner, der ikke er specielt støjfølsomme, kan normalt opføres.

Byudviklingsområderne i Tune og Karlslunde kan først udbygges fra 2023.

5BEL1 - Bolig og erhverv i landsbyområde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Landsbyområde
Konkret anvendelse	Landsbybebyggelse

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus.	Landzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent	40% af området under ét
Maksimale antal etager	2
Maksimal højde	11 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Lokalplanlægning

Lokalplan 14.05 og 14.05A

5L1 - Landområde



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Landområde
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde

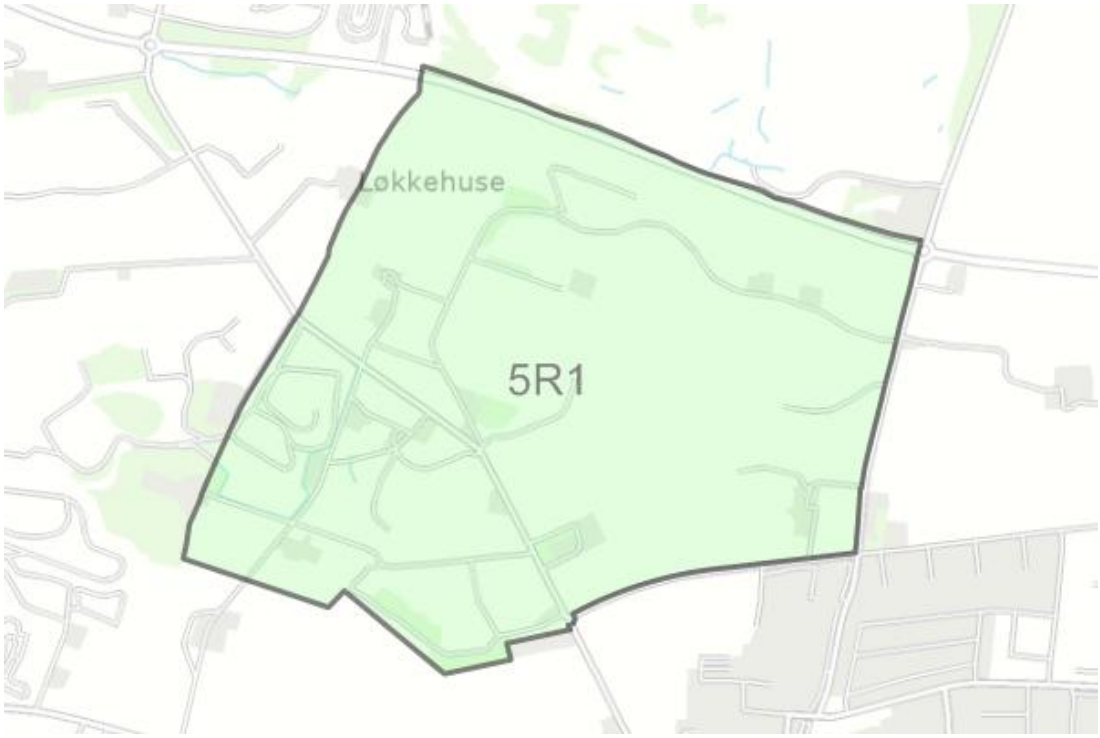
Zonestatus

Nuværende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus.	Landzone

Særlige bestemmelser

Der planlægges for yderligere skovrejsning i området omkring Tune Skov og Greve Skov i henhold til kommunens grundvandsindsats

5R1 - Rekreativt område



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område
Konkret anvendelse	Naturområde

Zonestatus

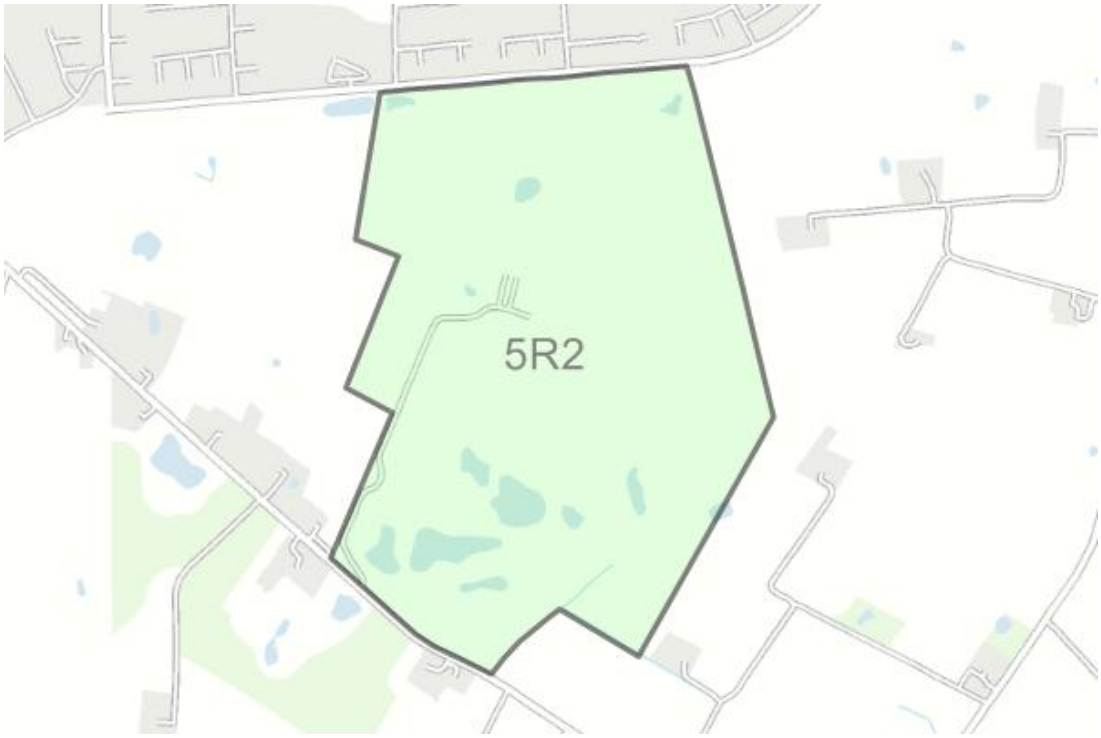
Nuværende zonestatus	Landzone

Fremtidig zonestatus.	Landzone

Særlige bestemmelser

Hedeland er regionalt friluftsområde i Fingerplan 2017. Området ligger delvist inden for støjkonsekvenszonen med særlige restriktioner og støj-konsekvensområderne >60dB, 55-60dB, jf. Fingerplan § 33, stk. 1, punkt 1-4 og kortbilag X. Den rekreative anvendelse skal bl.a. ske under hensyn til disse bestemmelser

5R2 - Rekreativt området



Status og type

Plantype	Kommuneplanramme
Planstatus	Vedtaget d. 2/10/2017

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Golfbaner
Konkret anvendelse	Golfbane

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Landzone

Fremtidig zonestatus.	Landzone

Lokalplanlægning

Lokalplan 14.43

Særlige bestemmelser

Golfbanen er beliggende inden for støjkonsekvensområdet 50-55 dB og dermed omfattet af Fingerplanens § 33 stk. 1. nr. 1. Der kan således ikke etableres overnatningsmuligheder.