

# Spørgsmål fra det digitale borgermøde den 11. august 2021 og administrationens skriftlige svar

På det digitale borgermødet den 11. august 2022 havde deltagende mulighed for at stille spørgsmål til kommuneplanen samt administrations præsentation. Af dette dokument fremgår spørgsmålene samt administrationens svar.

På mødet kom der også enkelte kommentarer i chatten. Disse er ikke kommenteret.

Spørgsmålene stillet på borgermødet tæller ikke som hørings svar til kommuneplanforslaget.

## **Spørgsmål 1**

De nye byggerier omkring Hundige Station, som ikke bliver lav bebyggelse, har man tænkt på at sætte solceller op der.

### *Administrationens svar på spørgsmål 1*

Byggerierne ved Hundige station bliver reguleret i lokalplanerne: Lokalplan nr. 11.55 for Strandby Høje (etageboliger) og ny busterminal ved Hundige Station, Lokalplan nr. 11.57 for Etageboligbebyggelsen Strandby Huse i Hundige Strandby.

Lokalplan 11.55 indeholder disse bestemmelser for solceller:

#### *§7.6 Solceller, solfangere og antenner*

*I så fald at der opsættes solceller på tage, skal de placeres minimum 2 meter væk fra facaden.*

*Solceller og solfangere skal være med antirefleksions-coatet glas.*

*Solceller, solfangere og monteringen skal være sorte.*

*Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, der er synlige fra offentlig vej og sti.*

*Der må ikke opsættes mobiltelefonantener på tagene.*

Lokalplan 11.57 indeholder disse bestemmelser om solceller:

#### *§7.5 Solceller, solfangere og antenner*

*Der kan etableres solceller på taget, som vist på kortbilag 5.*

*Solceller og solfangere skal være med antirefleksions-coatet glas.*

*Solceller, solfangere og monteringen skal være sorte.*

*Der må ikke opsættes antenner, herunder parabolantener, der er synlige fra offentlig vej og sti.*

Kommuneplan 2021 sætter retningslinjer for solceller som skal følges i ny lokalplanlægning. Disse kan læses i Kommuneplanen i afsnittet: Retningslinjer → Teknik og Miljø → Energiforsyning → retningslinje 5.3 Solenergi. [Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

## **Spørgsmål 2**

Hvad er et eksempel på enkeltstående butikker?

### *Administrationens svar på spørgsmål 2*

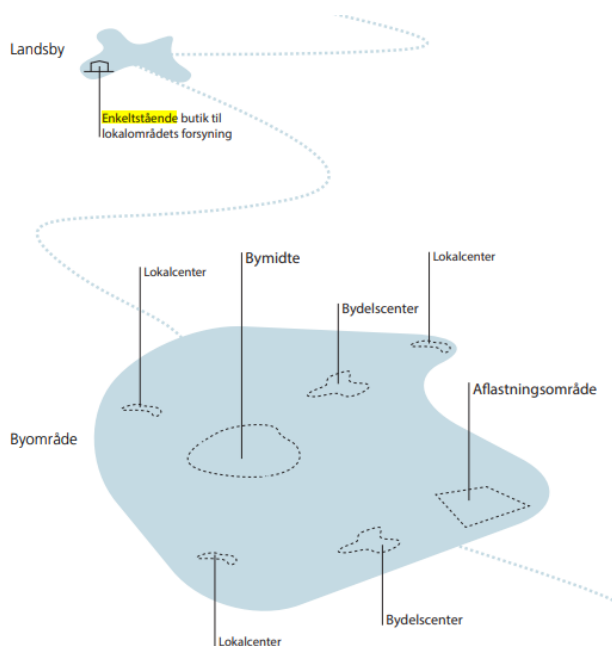
Kommunerne skal med kommuneplanlægningen planlægge for kommunens detailhandel. Dette er i planloven bygget op omkring tre hovedprincipper:

1. At kommunerne med kommuneplanen skal fastlægge en detailhandelsstruktur, der rummer bymidter, lokalcentre, evt. bydelscentre og enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning samt evt. områder til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer som f.eks. byggemarkeder eller planteskoler.
2. At de enkelte butiksområder afgrænses fysisk på et kort i kommuneplanens retningslinjer, og at der fastsættes retningslinjer for det maksimale, samlede bruttoetageareal til butiksformål i hvert af områderne, samt maksimale butiksstørrelser for de nævnte områder.
3. At kommunerne i kommuneplanen skal redegøre for detailhandelsplanlægningen.

En enkeltstående butik er en butik, der er beliggende uden for bymidter, bydelscentre og lokalcentre, og som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. En enkeltstående butik må ikke placeres i tilknytning til andre butikker eller lokal-/bydelscentre. Desuden må butikkens bruttoareal ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> og skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.

Kommuneplan 2021's retningslinjer for detailhandel kan læses her: [Retningslinjer → Detailhandel → Retningslinjer detailhandel. Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

Nedenstående illustration fra Erhvervsstyrelsens Vejledning om detailhandelsplanlægning (2017) er et eksempel på, hvordan detailhandelsstrukturen skal forstås.



### **Spørgsmål 3**

Er der planer om at udvide cykelruterne?

*Administrationens svar på spørgsmål 3*

Konkrete forslag til cykelruter og planlægning af cykelstier generelt kan læses i Cykelstiplan 2021 – handleplan: [Microsoft Word - Greve handleplan 06.11.2020](#).

Kommuneplan 2021's retningslinjer for cykelstier kan læses her: [Retningslinjer → Infrastruktur og mobilitet → Infrastruktur → retningslinje 6.7 cykelstier](#). Retningslinjerne henviser til Cykelstiplanen ift. udlæg til nye cykelstier. [Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

#### **Spørgsmål 4**

Er en bebyggelse der er 36 m lang og 8.5 m høj lav bebyggelse?

*Administrationens svar på spørgsmål 4*

Retningslinje 1.5 om byens profil i Kommuneplanforslag 2021 lyder at *"Greve Kommunes karakteristiske profil med overvejende 1-2 etagers bebyggelse skal fastholdes. Ved de tre stationsnære bymidter, Hundige, Greve og Karlslunde, gives der mulighed for fortætning og flere etager."* Denne retningslinje er bl.a. med forslag til Kommuneplan 2021 ændret for at sikre, at kommunens profil forbliver overvejende lav. Det er administrationens vurdering, at 1-2 etager i Greve regi er karakteriseret som lav bebyggelse, da dette overvejende er karakteren for eksisterende parcelhus- og rækkehusbebyggelse (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) i kommunen. I rammeområderne udlagt til parcelhus- og rækkehusbebyggelse gives der som hovedregel mulighed for at bygge op til 8,5 meter i højden.

Administrationen vurderer det vanskeligt at opføre bygninger i 1 etage med udnyttet tagetage samt 2 etager under 8,5 meter. Af samme årsag er byggeretten ift. enfamiliehuse jf. bygningsreglementets bestemmelser 8,5 meter. Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne om byggeret i Bygningsreglementet er overholdt, og der desuden ikke er lokalplanlagt herfor. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten.

Kommuneplan 2021's retningslinjer for byudvikling og bebyggelseskarakter kan læses her: [Retningslinjer → Bolig og bosætning → Byudvikling og rækkefølgeplan eller Bebyggelse](#). [Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

#### **Spørgsmål 5**

- i referatet for byrådmøde 20.06.2022 skrives der om forslaget til den nye kommuneplan **"Der er indsat nye retningslinjer, som har fokus på arkitektonisk kvalitet."**

**Jeg finder ikke meget om det, men fx**

s. 154: *"Greve Kommunes 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 skal inddrage de eksisterende strukturelle og **arkitektoniske** kvaliteter og samtidig tilføre området ny **arkitektonisk** og anvendelsesmæssig kvalitet."*

*Hvad betyder det?*

*Administrationens svar på spørgsmål 5*

De nye retningslinjer, der blev henvist til på byrådsmødet den 20. juni 2022, er at finde i: [Retningslinjer → Bolig og bosætning → Bebyggelse retningslinje 1.7 og 1.8](#). [Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

Den omtalte retningslinje 7.12 står i afsnittet Idræt, fritid og kultur, under retningslinjer for kulturmiljøer og kulturhistoriske bevaringsværdier: [Retningslinjer → Idræt, kultur og fritid → Kulturmiljøer og kulturhistoriske bevaringsværdier](#). [Greve - Kommuneplan 2021 - 2033 - Greve Kommune \(niras.dk\)](#)

Retningslinje 7.12 har som formål at værne om og bevare eksisterende kvaliteter i bymiljøer, der ikke er udpeget som kulturmiljøer i kommuneplanens retningslinje 7.11. Retningslinje 7.12 understøttes af retningslinje 1.8, der også handler om at se på, om det er muligt at bevare eksisterende bygninger ved byudvikling og omdannelse.

Retningslinje 7.12 har desuden som formål at sikre, at ny bebyggelse indpasses i eksisterende bymiljøer, så det stilmæssigt understøtter det eksisterende eller på en anden positiv måde tilfører nye kvaliteter til området.

Retningslinje 7.12 er en bred retningslinje, og de reelle krav til æstetik og arkitektonisk fremtræden ligger først på lokalplanniveau og ikke i kommuneplanen.

Retningslinje 7.12 er ikke helt ny, men ordlyden er ændret en smule.

### **Spørgsmål 6**

Som arkitekt finder jeg det interessant, for vi har nu kun sølle 90 - nu 89 bevaringsværdige bygninger.. modsat andre kommuner der har flere tusinde - hvordan skal de sikres? Og alt det bevaringsværdige, der blot ikke er udpeget endnu?

#### *Administrationens svar på spørgsmål 6*

De ovenstående retningslinjer 1.8 og 7.12 skal bl.a. være med til at sikre bevarelse af bygningsmæssige kvaliteter samt værne om bymiljøets identitet og særpræg.

Udpegning af nye bevaringsværdige bygninger sker som hovedregel gennem lokalplanlægningen.

### **Spørgsmål 7**

Er der i den nye kommuneplan tanker om at gøre Strandvejen mere grøn?

#### *Administrationens svar på spørgsmål 7*

Der er i forslag til Kommuneplan 2021 indsat nye rekreative rammer for at sikre de eksisterende grønne områder i byen mod yderligere bebyggelse. Dette omfatter bl.a. de grønne lommer langs Strandvejen. Arealerne er både kommunalt og privat ejet.

Hvis der i spørgsmålet henvises til Strandvejens profil, er dette ikke noget, kommuneplanen regulerer.

### **Spørgsmål 8**

Kan der dispenseres fra kommuneplanen?

#### *Administrationens svar på spørgsmål 8*

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne, dvs. at f.eks. grundejere ikke er umiddelbart forpligtede til at overholde planen, da kommuneplanen ikke har tilbagevirkende kræft og kun omfatter ny lokalplanlægning. Der skal ikke meddeles tilladelse efter kommuneplanen, og der kan således heller ikke stilles vilkår. Det giver derfor ikke mening at tale om at dispensere fra kommuneplanen. Byrådet kan dog med hold i planloven mulighed for at gribe konkret ind over for udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om ændret anvendelse, der er i strid med bestemmelser i kommuneplanen.

Da det ikke giver mening at tale om dispensation ved kommuneplanlægning, forstår administrationen spørgsmål 8 således, om det er muligt at lokalplanlægge for et projekt eller lignende, der er i strid med kommuneplanen.

Det er ikke muligt at lokalplanlægge for et projekt eller lignende, der er i strid med kommuneplanen. Dvs., at hvis man i kommuneplanen har udlagt et område til f.eks. rekreativt formål, kan man ikke lokalplanlægge for boliger i området. Eller hvis et område i kommuneplanen er udlagt til boliger i 2 etager, kan man ikke lokalplanlægge for boliger 3 etager.

Hvis man alligevel har et ønske om at lave et projekt, der er i strid med kommuneplanens rammer og/eller retningslinjer, kan man lave et tillæg til kommuneplanen, der gør det muligt, at gøre noget andet end det der som udgangspunkt er lagt op til i kommuneplanen grundet f.eks. et kommunalt behov eller et politisk ønske. Et kommuneplantillæg udarbejdes typisk i forbindelse med en lokalplan, for at muliggøre et særligt projekt.

### **Spørgsmål 9**

Vil den nye kommuneplan også gælde for eksempelvis en mulig kommende institution ved Borgerhuset, som er lidt igang?

*Administrationens svar på spørgsmål 9*

Ja.

Den nye kommuneplan omfatter også den nye kommende institution ved Greve Borgerhus. Området her er omfattet af kommuneplanramme "2011 – Borgerhuset" med den generelle anvendelse "offentlig formål" og den specifikke anvendelse "daginstitutioner" og "kulturelle institutioner". Rammen giver mulighed for en bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 75 %, et etageantal på op til 2 etager og en maksimal højde på op til 10,5 meter.

### **Spørgsmål 10**

s. 544 skrives der; "*retningslinjer om variation i det bebyggede miljø, bevaring af eksisterende bygningsmasse samt et fokus på at undgå indbliksgener.*" - kan den kommende kommuneplan skabe mulighed for ændringer til eksisterende lokalplaner, fx. 12.50

*Administrationens svar på spørgsmål 10*

Som det også fremgår af svar til spørgsmål 8, har kommuneplanen ikke tilbagevirkende kræft. Dvs., at der godt kan forekomme eksisterende lokalplaner, der er i strid med den nye kommuneplan, og at disse ikke skal forholde sig til den nye kommuneplan. Hvis der derimod skal laves en ny lokalplan for et område, skal denne overholde den gældende kommuneplan.

Området omfattet af lokalplan nr. 12.50 skal derfor som hovedregel forholde sig til lokalplan nr. 12.50. Hvis der laves ny lokalplan inden for området, skal denne forholde sig til gældende kommuneplan.