



Greve Kommune

# Bilag 1

## Revision af Strandvejslokalplanerne

11.47, 12.47, 12.48 og 13.47

Borgermøde med Byrådspolitikkere 2. september 2019

Alle skemaer  
og plancher  
fra møde,  
samt  
indsendte  
input og  
kommentarer  
1-11

Foto: "B"  
område  
Greve Strandvej

# Indsendte input og kommentarer

Indsigelse	Navn	Adresse	strandområde
1	Fyrrelys Alle/ vejlaug- og grundejerf.	(vejlaug og forening)	Greve
2	Lene Krogh Ellgaard- Grundejerf. Greve Strand	(grundejerforening)	Hundige
3	Dorte Haubjerg Søgaard		Hundige
4+4A+4B+4C+4D	Torben Holm Pedersen	Tranevej 20	Hundige
5	Karsten Hansen	Iriskvej	Hundige
6	Henrik og Tanja	Køge Bugt Alle 3	Hundige
7	Bettina Bograd (underskriftindsaml. 2017)	Jerismosevej 17	Greve
8+8A	Lars Rytter Willumsen- Grundejerf. Strandlyst Alle	(grundejerforening)	Greve
9	Familien Sauer Gunnergaard	Solstien 1	Hundige
10	Lars Tvedskov	Fyrrelys Alle 2	Greve
11	Thorben og Sanne Petersen	Niels Pedersensvej 15	Mosedede

Med reference til sagsnr. 253-2017-                    samt 253-2018-                    , har vi modtaget besvarelser 2 gange fra Greve Kommune. Begge gange med J                    som underskriver.

Ud fra de informationer der blev givet på mødet i går, vil der desværre gå lang tid før de politiske rammer bliver sat for hvad der ønskes indeholdt i Lokalplanerne. (Juni 2020: Politisk behandling og vedtagelse af lokalplaner eller fornyet høring). Uagtet, at der nu igangsættes et arbejde med nye Lokalplaner, formoder vi, at spørgsmålet om opretholdelse af vor Grundejerforenings servitut om forbud mod udstykning kan og vil blive bekræftet hurtigst muligt. Alternativt, at §14 tages i anvendelse for at stoppe byggesager der forventes at stride mod Lokalplanen (indtil denne er vedtaget). Dette er aktuelt for matrikel 16r, og evt. kommende ansøgninger om udstykninger omfattet af vor tilstandsservitut af 23. oktober 1963.

Vi ser således frem til at få en afklaring på sagen.

Med venlig hilsen og på vegne af Grundejerforeningen Fyrrelys Alle

Lars Nørgaard

Vedlagt spørgsmål/notat, som Vejlaugget for Fyrrelys Allé, iflg. aftale med Grundejerforeningen Greve Strand, ønsker skal indgå i høringen d. 2/9 om de nye lokalplaner.

Med venlig hilsen og ønsket om en god høring mandag aften

Vejlaugget Fyrrelys Allé

**Vedr. høring om nye lokalplaner Strandvejsområdet – Udstykning af Grunde i A-område med tinglyst påtaleservitut.**

Lokalplan 12.47 fjerner ulovligt en tinglyst påtaleservitut vedrørende udstykning af grunde indenfor "Vejlauget Fyrrellys Alle", uagtet at kommunen IKKE har påtaleret overfor denne påtaleservitut. Adskillige kendelser i Planklagenævnet tilsidesætter, eller helt ophæver, kommunale lokalplaner i alle de tilfælde hvor man herigennem har forsøgt at ophæve lokale påtaleservitutter, uden at være påtaleberettiget.

"Vejlauget Fyrrellys Alle" er et ældre sommerhusområde, som består af 8 store grunde placeret med 4 grunde på hver side af et fælles vej- og strandstykke. Grundene har siden 1963 haft en tinglyst påtaleservitut hvoraf fremgår, at grundene ikke må udstykkes yderligere. Alle 8 ejendomme indenfor Vejlauget har været handlet siden 1963, og servituten har således haft positiv indvirkning på værdien af alle ejendomme på vejen, idet vejen har et helt særligt sommerhusudtryk alene med baggrund i de store grunde.

"Vejlauget Fyrrellys Alle", ejer vejen og et større strandstykke, og Vejlauget er igen ejet af de 8 grundejere på Fyrrellys Alle. De tinglyste vedtægter for Vejlauget tillader alene 8 medlemmer - de 8 grundejere, og giver ingen mulighed for at optage nye medlemmer. Det vil således ikke være muligt at tildele en vejret til en eventuel 9'ende parcel på vejen, så en ophævelse af påtaleservituten vil endvidere kræve at kommunen ligeledes ophæver Vejlauget, hvilket ikke er muligt.

Kommunen er nu ved at give tilladelse til en udstykning på vejen samt tildeling af vejret, uagtet at såvel Vejlauget og Vejlaugets advokat har været i dialog med kommunen. Desværre er dialogen endt resultatløst, idet kommunen ikke har ønsket at gå ind i sagen, så tilbage står derfor alene et søgsmål mod kommunen med påstand om ophævelse af hele lokalplanen. Et søgsmål Vejlauget gerne vil undgå.

Der er endvidere en stærk formodning i Vejlauget om, at kommunen forståeligt nok har ønsket en oprydning i alle de gamle servitutter i et stort område, og derfor muligvis har overset at der blandt disse er en særdeles aktiv påtaleservitut vedrørende udstykning på Fyrrellys Alle, og det er Vejlaugets overbevisning, at såfremt Vejlauget kunne komme i dialog med kommunen omkring denne servitut, ville problemet kunne løses gennem dialog og ved bevarelsen af servituten på disse 8 ejendomme.

Er Greve Kommune indstillet på, at indgå i en dialog omkring ovenstående problematik med påtaleservitut og vejret, således, at vi sammen kan finde en fælles løsning?

Med venlig hilsen

Vejlauget Fyrrellys Allé

Vedlagt bemærkninger/ notat, som fremsendes på vegne af P. Nordahl Svendsen, og som ønskes skal indgå i høringen d. 2/9 om de nye lokalplaner.

Med venlig hilsen  
Lene Krogh Ellgaard  
Grundejerforeningen Greve Strand

Kære Lene Krogh Ellgaard,

Som aftalt på mødet i går, fremsender jeg hermed mine bemærkninger til tillæg 1.

Med venlig hilsen

Per Nordahl Svendsen

**ARKITEKTFIRMAET  
PER NORDAHL SVENDSEN ADA**



30.08.2019

Bemærkninger til TILLÆG 1 til lokalplanen 11.47, 12.47, 12.48 og 13.47.

I forhold til de to større byggerier der er bygget ved Gl. Havnevej og Delfinogrunden, mangler der i lokalplanen en langt bedre målsætning for den arkitektoniske udformning og af byggerierne.

Byggeriet ved Gl. Havnevej er et grimt hus med en hvid gavl mod vejen, et udhus foran og et plankeværk. Det er ikke et hus der passer til det man vil i Strandvejsområdet.

Huset på Delfinogrunden er ligeledes et grimt hus med en facade langs vejen med et grimt stakit der dækker for huset.

Målsætningen må være, at husene falder pænt ind i facaderne mod vejen og bliver en del af vejen.

Der skal stilles krav til arkitekturen og den skal godkendes af nogle kompetente folk. Hvis kommunen ikke selv har en Stadsarkitekt, må man bruge en konsulent, som for eksempel Søllerød Kommune gjorde i mange år.

Til Greve kommune

Vedlagt er et forlag til adressering af skyggevirkning, dagslysforringelser og indbliksgener i det kommende tillæg til lokalplan.

Venlig hilsen  
Torben Holm Pedersen  
Tranevej 20  
2670 Greve

Mobil: €

e-mail:

## **Forslag til adressering af skyggevirkning, dagslysforringelser og indbliksgener i det kommende tillæg til lokalplan.**

### *Resume*

*Ulemperne ved boligblokke i, eller som naboer til et villakvarter, er bla. skyggevirkning, dagslysforringelser og indbliksgener. Jeg vil derfor foreslå, at lokalplanen direkte adresserer skyggevirkning, dagslysforringelser og indbliksgener. Det er muligt at kvantificere disse effekter, så grænserne for det acceptable kan fastsættes politisk og så sagsbehandlingen kan ske efter ensartede retningslinjer.*

De afstands- og højdekrav, der er specificeret i det foreslåede tillæg, sammen med højdereglerne i den eksisterende lokalplan 11.47 side 24, sikrer ikke i tilstrækkelig grad ensartede og anstændige forhold for naboerne og tager ikke hensyn til de kommende byggeriers udformning mht. spændende tagformer, antal boliger samt vinduer og altaners placering. De foreslåede retningslinjer bygger formentlig på erfaringer med traditionelle villalignende bygninger og er ikke nødvendigvis egnede til de fleretages boligblokke som er skudt op eller er på tegnebrættet.

Lokalplanen bør derfor adressere skyggevirkning, dagslysforringelser og indbliksgener direkte. Det kan ske gennem en objektiv kvantificering af disse effekter. En sådan kvantificering kan bruges som en politisk fastlagt rettesnor, der kan medvirke til områdets udvikling i tråd med de politiske intentioner og uden for store negative konsekvenser for områdets karakter og dets nuværende beboere.

Det er i det følgende angivet, hvorledes de nævnte effekter kan kvantificeres.

### **Skyggevirkning**

Arkitekter mfl. bruger skyggediagrammer i deres 3D modeller, der viser hvordan skyggerne fra kommende byggerier vil falde. Det er muligt på grundlag af disse at udlede hvor mange timers skygge en nabogrund vil blive belastet med. Et kriterium for det acceptable kunne være, at skyggen højst må ramme nabogrunden i 10% af årets solskinstimer. Ifølge DMI har Greve i gennemsnit Greve 1749 solskinstimer om året. Dvs. at 10% kriteriet vil betyde, at skyggen højst må falde på nabogrunden i 175 timer (hvilket umiddelbart lyder som et højt tal).

Det ses af ovenstående, at problemet med skyggevirkning kan kvantificeres. Om 10% er det rigtige tal kan diskuteres og fastlægges politisk. Det vigtige er, at der bliver taget stilling ud fra et rimeligt kompromis mellem udvikling og hensynet til naboerne.

## Dagslysföringelse

Problemet med højt byggeri er, at det afskærer en væsentlig del af lyset fra himlen, så nabohusene kommer til at virke dunkle med utilstrækkeligt dagslys. Problemstillingen er beskrevet af Statens Byggeforsknings Institut, SBI-anvisning 219: "Dagslys i rum og bygninger". I følge denne anvisning, vil dagslysadgangen blive væsentligt forringet, hvis højdevinklen til nabobygningen er større end ca. 20 grader regnet midt fra vinduerne i den udsatte bygning.

Her er altså angivet et meget konkret bud på grænsen for det det acceptable. Flere detaljer vedrørende beregningen, kan findes i den nævnte publikation.

## Indbliksgener

Når indbliksgener skal bedømmes, kommer det i dag an på et skøn. Dvs. forskellige sagsbehandlere kan komme til forskellige skøn, og de berørte parter kan have helt andre syn på problemerne.

Kommunalbestyrelsen skal tage indbliksgener med i betragtning, når der laves helhedsvurderinger, men medlemmerne har ingen rettesnor for, hvordan de skal anlægge deres skøn.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt med et objektiv udtryk til kvantificering af indbliksgener, som man kan støtte sig til.

Ved bedømmelsen bør det tages i betragtning, hvor mange boligenheder der har indkig, om dette er fra altaner og hvor direkte indkigget er til fx opholdsarealer i naboens have.

Det antages at indbliksgenerne stiger

- med antallet af boligenheder, der kan kigge ind
- jo flere vinduer og altaner der kan kigges ind fra
- jo flere vinduer der kan kigges ind ad
- om der kan kigges ind i haven, specielt til opholdsarealer
- jo mindre afstanden er.

Der er i bilaget anført et forslag til en formel til beregning af indbliksgener i procent af tålegrænsen. Beregningen kan nemt udføres i et regneark på grundlag af materiale, der alligevel leveres ind til en byggeansøgning.

Tålegrænsen er som udgangspunkt fastsat som direkte indkig på naboens terrasse fra 3 vinduer og en altan på første sal, hvor afstanden mellem altan og naboens terrasse er 15 m. Om dette er det rigtige udgangspunkt, kan diskuteres og fastlægges politisk. Det vigtige er, at der bliver taget stilling ud fra et rimeligt kompromis mellem udvikling og hensynet til naboerne så der bliver ensartede retningslinjer for sagsbehandlingen.

Den nævnte formel indeholder en faktor, der kan fastsættes ud fra et skøn af, hvor grænsen for det acceptable bør ligge.

Venlig hilsen  
Torben Holm Pedersen  
Tranevej 20, 2670 Greve  
Mobil: €  
e-mail: t



## Bilag. Beregning af indbliksgene.

Der er nedenfor opstillet en formel, der udtrykker indbliksgenerne i % af tålegrænsen<sup>1</sup>. Indgangsværdierne kan findes ud fra det tegningsmateriale, der indleveres til byggeansøgningen. Hvis beregningen fører til at tal større end 100%, er genen større end det acceptable og der bør derfor ændres på forholdene.

Formlen, som udtrykker indbliksgenerne i procent af tålegrænsen, er som følger:

$$\text{Indbliksgene} = k \cdot \left( \frac{V_{u1} + 5 \cdot A_{u1} + V_{i1}^2 + 5 \cdot O_{i1}}{\sqrt{a_1}} + \frac{V_{u2} + 5 \cdot A_{u2} + V_{i2}^2 + 5 \cdot O_{i2}}{\sqrt{a_2}} + \dots \right) \cdot 100 \%$$

Hvor:

- k er en faktor, der kan fastsættes politisk og som kan afhænge af områdetyper. Den er her sat til 0,3 i villaområder og kan fx være 0,15 i etageboligområder.
- $V_{u1}$  er det antal vinduer<sup>2</sup> hvorfra der fra boligenhed 1 er indkig til den berørte nabo
- $A_{u1}$  er det antal altaner<sup>3</sup> hvorfra der fra boligenhed 1 er indkig til den berørte nabo
- $V_{i1}$  er det antal vinduer, der har indkig fra boligenhed 1.
- $O_{i1}$  er det antal udendørs opholdsarealer (altaner, terrasser ol.) hvor der er indkig fra boligenhed 1
- $a_1$  er den korteste vandrette afstand i meter mellem boligenhed 1's vinduer og altaner til vinduer eller altaner eller opholdsarealer i haven hos den berørte nabo
- Tilsvarende for boligenhed 2, 3 osv

### Eksempel 1. Tålegrænsen:

Et enfamiliehus har 3 vinduer og en altan på første sal og kan kigge direkte ned på terrassen hos naboen. Afstanden mellem altan og naboens terrasse er 15 m. Indbliksgenen er 101% af tålegrænsen

### Eksempel 2.

Et enfamiliehus har 3 vinduer og en altan på første sal og kan kigge ind ad 4 vinduer og direkte ned på terrassen hos naboen. Afstanden mellem altan og naboens terrasse er 10 m. Indbliksgenen er 161% af tålegrænsen

### Eksempel 3

Et enfamiliehus har 1 vindue og en altan på første sal og kan kigge ind ad 2 vinduer og ned på terrassen hos naboen. Afstanden mellem altan og naboens terrasse er 25 m. Indbliksgenen er 78% af tålegrænsen

<sup>1</sup> Formlen er afprøvet på et antal nabohuse og synes at give rimelig overensstemmelse med nogle få personers subjektive vurderinger. Formlen bør justeres fx efter en vandring langs Strandvejen hvor en gruppe personer (fx med politikere og borgere) vurderer forholdene i forhold til tålegrænsen. Det simpleste er at justere faktoren k, men mere avancerede metoder kan også anvendes (fx multipel regression mellem de subjektive bedømmelser og de indgående variable).

<sup>2</sup> Man kunne overveje at skelne mellem indkig fra opholdsrum (stue og køkken) og (sove- og børne-) værelser fx med en faktor 0,5 for sidstnævnte, men det vil komplicere beregningen og stille forudsætninger om boligens benyttelse, som i praksis ikke kan kontrolleres.

<sup>3</sup> Altaner og opholdsarealer i haven bliver vægtet med en faktor 5 på grund af den større gene og høje samtidighedsfaktor. Når det er godt vejr er der stor sandsynlighed for at begge parter bruger altan og have og dermed større gene.

*Eksempel 4*

*Et enfamiliehus har 1 vindue kan kigge ind ad 1 vindue hos naboen. Afstanden mellem vinduerne er 12 m.  
Indbliksgenen er 17% af tålegrænsen*

Hvis der i de ovenstående eksempler er to identiske boligenheder med samme afstande og samme indkig til naboen, bliver resultaterne dobbelt så store.

## Skal vi ikke undgå at begå samme fejl i A-områderne?

Greve byråd er blevet særdeles opmærksom på, at der i lokalplanen for B-områderne på strandvejen er nogle uhensigtsmæssigheder, som har ledt til et meget uheldigt resultat med voldsomme følger for de ejendomme, som er blevet nabo til nye store byggerier. Derfor har byrådet indkaldt til borgermøde omkring lokalplanerne i B-områderne.

Men hvad med A-områderne? Er Greve Kommune og derved byrådet **ved at gentage det forløb, som ledte til problematikken i B-områderne?**

### A-områderne og byggeri med skel til strandvejen

Der er indsendt en ansøgning fra en developer, som opkøber grunde i A-områderne for kreativt at udnytte, at det kan **tillades/mulighed for** at bygge i to etager på grunde med skel mod Strandvejen. Af dokumenter fra aktindsigt kan vi læse, at planlæggere fra Greve Kommune gør opmærksom på problematikken og anbefaler, at der udarbejdes et tillæg, som hindrer denne praksis. Vi kan med vantro samtidig læse, at bolden ikke er blevet grebet. Skal vi virkelig derhen, hvor I, de ansvarlige politikere i byrådet, igen om 3-6-9 måneder, skal beklage, at I ikke handlede i tide og derfor ikke kan nå at stoppe et konkret byggeri, men nu fremadrettet vil se på sagen?

### Lokalplan 11.47 – kompetencenorm ikke en ret!

Af lokalplan 11.47 Strandvejsområdet i Hundige fremgår det, at A-områderne, som hovedregel, kun må anvendes til: enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse, vej, sti, parkering, fælles friarealer og erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig.

Hovedreglen er reguleret i §3.2

Som undtagelse til hovedreglen er der i § 3.3 åbnet op for, at der kan tillades nogle undtagelser. En af de undtagelser er, at **det kan tillades/gives mulighed for**, at matrikler **med skel til Strandvejen** kan anvendes til tæt-lav bebyggelse i maks. 2 etager. Når det i en lokalplan står, at det kan tillades, må det formodes, at byrådet i hver enkel situation tager stilling til, om det ønskede projekt er i tråd med planens intentioner eller om det er et forsøg på, ved kreativ matrikulering, at udnytte området på en måde, der ikke tilgodeser planens intentioner eller de eksisterende beboere i området.

Det er derfor ikke en ret, at developere der ønsker at presse citronen, kan udnytte muligheden; heller ikke som man ønsker at gøre i projektet på Hundige Strandvej 104, Lillevej 2, Lillevej 4 og Dyssevej 2 (developeren ejer også Lillevej 6)!

Lokalplanen giver undtagelsesvist mulighed for at matrikler med skel til Hundige Strandvej i nogle tilfælde kan bebygges med helt op til 60 pct. Developeren er nu kommet på den snedige plan at tage en matrikel på omkring 600 kvm med skel til Hundige Strandvej og ommatrikulere denne med nabomatriklen, som ikke har skel til Hundige Strandvej. Vupti: Nu gælder den uheldige 60 pct.-regel for en ny stor matrikel på 1.380 kvm. Desværre for developer er matriklen for stor, fordi matriklen ifølge lokalplanen max må være på 1000 kvm. Så derfor forslår developer at de "overskydende" kvm overdrages, gennem endnu en ommatrikulering, til Lillevej 4, og at de passende kan bruges til parkeringspladser til developerens bygninger. Samlet set håber developer at få mulighed for at bygge et i alt 1200 kvm stort kompleks af boliger og erhverv. Vi håber, at denne slags smarte forsøg på at udnytte den uheldige 60 pct.-regel som minimum begrænses til den matrikel som i dag ligger med skel til strandvejen, og at der ikke gives lov til at indlemme bagliggende nabogrunde i projektet. Naboerne kan i hvert fald ikke genkende intentionen med lokalplanen i A-områderne, hvis der gives lov til at ommatrikulere 4 matrikler til 3 (Hundige Strandvej 104, Dyssevej 2, Lillevej 2 og Lillevej 4): Derfor spørger vi Jer i byrådet, om I virkelig mener, at denne ommatrikulering der kan medføre en tilladelse til at bygge 2 enheder af hver 600 kvm i 2 etager og med en

bebyggelsesprocent på 60% - på dele af en villavej, hvor der i dag ikke er skel til strandvejen – er i tråd med intentionen i lokalplanen?

Derudover ønsker developeren at vende enheden på Hundige Strandvej 104, Lillevej 2 (Lillevej 4) med gavlen mod strandvejen (se billede), hvilket i praksis betyder, at alle de store vinduer og terrasser peger direkte mod villaerne på villavejene på den ene og den anden side af enheden. Hvis man i stedet for vendte enheden "rigtigt", så ville gavlen vende ud mod villaerne på villavejene og de store vinduer og terrasser ud mod strandvejen og mod developerens egen parkeringspladser. Hvilket ville medføre langt færre indbliksgener for naboerne til dette massive byggeri.

Vil I, vores byrådspolitiker, ikke nok lytte og udarbejde et tillæg også i A-områderne, som hindrer et uheldigt forløb, som på man har oplevet i B-områderne?

**In Inussiarnersumik inuulluaqquillunga \* Med venlig hilsen \* Yours sincerely**

**Dorte Haubjerg Søgaard, Ph.D, Education Coordinator**  
**Ilisimatusartog \* Forsker \* Research Scientist**

Til Greve kommune

Jeg vil foreslå, at det indføres en definition af etagebegrebet.  
Det har både i Greve og i andre kommuner givet anledning til stridigheder at etagebegrebet ikke der veldefineret.

Venlig hilsen  
Torben Holm Pedersen  
Tranevej 20  
2670 Greve

4A

**Emne:** Re: Forslag til klimamål i lokalplan

4B

PS. Ved nærmere eftertanke, kunne Greve kommune jo blive den første kommune, der indbygger klimamål i en lokalplan?

Til Greve kommune

4C

Jeg var med til borgermødet om ny lokalplan i dag, men der var et par punkter som jeg glemte:

1) Jeg vil foreslå at lokalplanen bidrager til bevarelse af det attraktive grønne indtryk af strandvejsområdet. Der er en kedelig tendens til at ethvert byggeri begynder med at alle træer uanset størrelse og alder og øvrig beplantning på grunden fjernes. Ofte fliselægges en stor del af grunden og så ender vi i en stenørken, hvilket hverken er godt for indtrykket af området og for CO2-regnskabet. Jeg ved ikke om man kan gøre det ulovligt at fælde træer uden godkendelse, men der bør i det mindste være en hensigtserklæring og en opfordring til at bevare så meget beplantning som muligt. Vi skal jo op på 70% CO2 reduktion i 2030.

2) Jeg vil foreslå at bebyggelsesprocenten sættes lavere for B området end 60%. De 60 % giver ikke meget plads til grønt når der også skal være parkering, skure mm.

3) Befæstelsesprocenten bør også ovevejes. Dels for at give plads til grønt, dels for at sikre mod negative effekter af skybrud

Venlig hilsen  
Torben Holm Pedersen  
Tranevej 20  
2670 Greve

Til Greve Kommune

Vi står overfor et klimaproblem, som kræver en alvorlig indsats, jo før des bedre. Problemet er så stort, at det ikke kan løses med en systembevarende tilgang. Der er behov for radikal nytænkning, som også bør inbefatte lokalplanerne.

Greve kommune skal til at formulere nye lokalplaner og det er en enestående mulighed for at medvirke til løsning af klimaproblemerne og til at støtte op om regeringens mål om 70 % reduktion af drivhusgasser i 2030.

Jelv om jeg på ingen måde er ekspert, er jeg bekendt med, at der findes klimalokalplaner. Som jeg har forstået det, er deres formål dog kun at afbøde virkninger af klimaændringer uden at gøre noget ved selve problemet.

Alligevel vil jeg foreslå at dette indtænkes i de nye lokalplaner ved bla. at kræve:

- Grønne tage
- Begrænsning af befæstelsesgraden til 40%

For at medvirke til løsningen af de alvorlige klimaproblemer vi står overfor, foreslår jeg at bla. følgende indkluderes i lokalplanerne:

- Krav om jordvarmeanlæg/varmepumper
- Krav om solceller på mindst halvdelen af taget
- Krav om mindst 5 træer af min. 5 meters højde (nye eller gamle) pr boligenhed ved byggeriets færdiggørelse

Kravet om jordvarme og solceller vil på relativ kort sigt blive en god forretning for bygherrer/ejere. Jordvarme fås desuden på abonnementsordninger

([https://spareenergi.dk/sites/forbruger.dk/files/contents/publication/faktaark-om-varmepumper-paa-abonnement/faktaark\\_om\\_varmepumper\\_paa\\_abonnement\\_2019.pdf](https://spareenergi.dk/sites/forbruger.dk/files/contents/publication/faktaark-om-varmepumper-paa-abonnement/faktaark_om_varmepumper_paa_abonnement_2019.pdf))

Kravet om træer vil styrke området's grønne særpræg og vil gøre området og kommunen mere attraktiv.

Det synes som om fordelene ved ovenstående står i kø. Jeg er som sagt ikke ekspert på dette område, men jeg er overbevist om at kommunens miljøfok kan finde flere tiltag, der kan bidrage ud over de nævnte.

Venlig hilsen  
Torben Holm Pedersen  
Tranevej 20  
2670 Greve

**Emne:** Høring om nye lokalplaner Strandvejsområdet

Jeg har med stor bekymring fulgt udviklingen for strandvejen og hele vor grønne kile. Da vi købte hus i området var det jo fordi det var tæt lav bebyggelse, med "private" haver, uden panorama indkik fra naboer, gammelt sommerhus område med små haver og smalle veje, på mange stikveje er der ikke plads til vejside parkeringer, samt et roligt strandvejs miljø.

I det nye oplæg, holder man fast i 2 plans huse med fuldudnyttelse, et sådan er jo lige byggede i Ishøj.

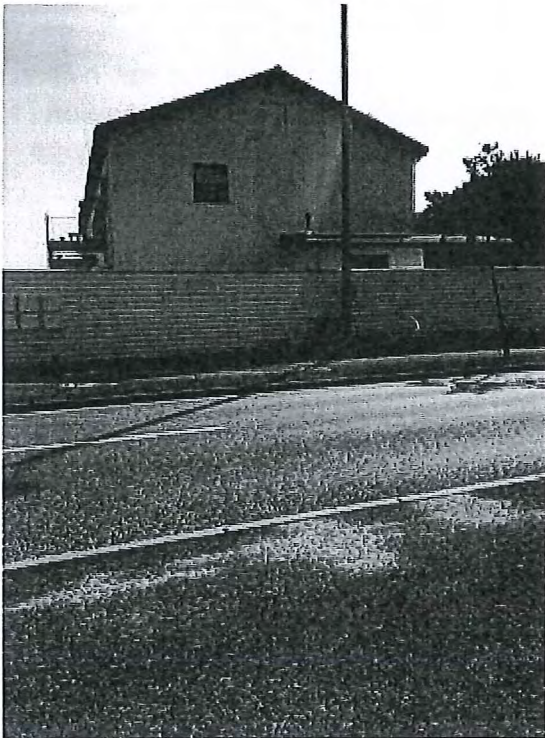
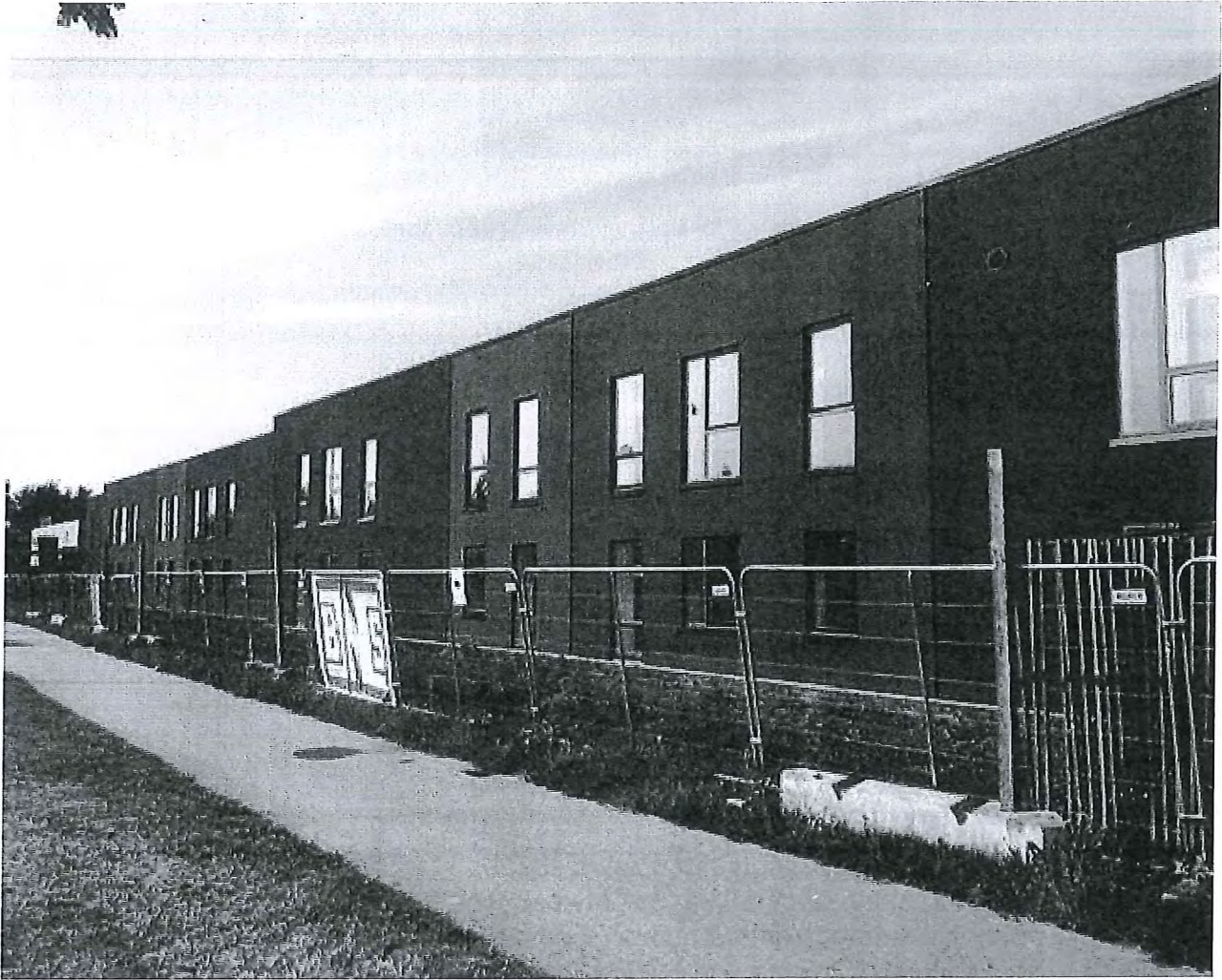
Er det sådan i forestiller jer at strandvejen skal se ud, hele området vil totalt skifte karakter, hvilke potentielle købere forestiller i jer der vil give mange mill for et strandvejs hus, med en boligblok i i indkørselen og frit udsyn til de "private" haver, jeg føler mig overbevist om at vi alle skal foretage en større nedskrivning af vor huse, hvilket jeg føler mig overbevist om at i vil kunne se på stemmerne ved næste kommunalvalg.

Nu kan i selvfølgelig sige at, dette ikke er tanken/muligt, men i lader jo administrationen, dispensere fra flere forhold, så hvordan kan vi være sikre.

Som jeg bla. husker planen for vejen for, var det med facaden ud mod strandvejen, så der kunne være butikker i underetagesen og bolig på 1 sal, men nogle har jo givet lov til at vende gavlen ud mod strandvejen, uden nogle muligheder for denne løsning.

Der er ikke parkeringspladser nok på grunden i de nye boligblokke, hvor er det tænkt disse beboere så skal holde, når de ikke kan holde på de små stikveje?

Der er ikke plads til skrællespanden inden på området, som det fremgår af vedhæftede billede, betyder det at i forestiller jer at vi skal kildesortere affald på strandvejen, nogle må jo have accepteret, at ejerne stiller dem på fortovet, siden de ikke bliver flyttede.



Karsten Hansen  
Iriskvej



Hej

I ændringsforslagene står der, at der nu skal være 10 meter til skel mod A parcel.

Det er fint nok. MEN i vores tilfælde er der en vej imellem. Rørsangervej.

På tegningerne ser det ud til, at vejen er lagt til B stykket ( Danmission), og det vil sige at vejen gælder for de 8 meter af de 10 !!!

Her vil vi gerne gøre indsigelser så vejen kommer til at ligge for sig selv, eller i A området. Altså så skel er Danmissions "hæk"

Hvis I kan følge os i argumenterne.

Venlig Hilsen

Henrik og Tanja

Køge bugt alle 3

2670 greve

01.09.2019

Til Byrådet  
Greve Kommune

Vedrørende Forslag til Tillæg 1 til "B" i lokalplan 11,47, 12,47, 12,48, 13,47

Fra Plan- og udviklingsudvalgets beslutning den 13. august 2019:

- at begrænse muligheden for at sammenlægge matrikler ud mod Strandvejen med de bagvedliggende ejendomme
- I område "B" ønskes ens mindsteafstand på 10 meter til skel

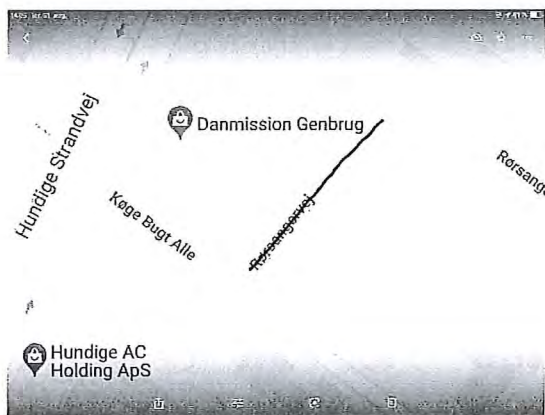
Med disse to punkter in mente, så ønskes en redegørelse for, hvorledes man i lokalplanens Tillæg 1 vil håndtere følgende:

I område B i Hundige Nord ligger vejen **Rørsangervej**.

Den har 2 parcelhusgrunde i område A, der ligger på vejens første stykke. Her løber Rørsangervej parallelt ( nord – syd) med Strandvejen, som vist på fotografiet. Resten af vejen og alle andre veje løber fra Strandvejen mod øst eller vest.

Vi vil gøre opmærksom på, at dette stykke af Rørsangervej ikke er at betragte som et tillæg til "B" grunden ud mod Strandvejen.

Det må være sådan, at skel mellem "B" og "A" i dette tilfælde går på vestsiden af Rørsangervej på dette lille stykke, og ikke i hækken hos de to parceller i "A" området





## Vi siger fortsat nej til etagebyggeri på Strandvejen

- Og nej tak til "særlige" b-områder med lempeligere betingelser

### Indsigelse i forbindelse med borgermøde 2. september 2019

Det fremgår af det nye forslag, tillæg 253-2019-81641 til strandvejslokalplanenerne, at kommunen fortsat vil tillade øgede byggehøjder i nogle "særlige" B-områder i lokalplanerne.

I plan 12.47 er de særlige B-områder nævnt som B1 og B2 og henviser til Den offentlige parkeringsplads ved Irma og Bergs Hotel.

Byggehøjden i B-områderne har hidtidig været max 2 ½ etage og max 10,5 meter. Men i disse 2 "særlige" b-områder gives der nu mulighed for at bygge i op til 3 etager.

I marts 2017 afleverede vi 350 indsigelser til borgmesteren med "nej til ændring af normal tilladt byggehøjde" i netop disse 2 områder. Se bilag.

Den 15 marts skriver Pernille Beckmann som svar på vores indsigelse i Sydvesten "Vi skal ikke bygge i højden" se bilag.

Jeg mener, **ikke** at der skal være "særlige" b-områder i lokalplanerne. Men at der skal være samme betingelser i alle B-områderne. I kommunens tillæg er forslaget altså max 10,5 m og 2 etager. Jeg mener vi skal have samme betingelser langs hele strandvejen inklusiv område B1 og B2.

### Fordelene er mange:

Det giver et mere harmonisk udtryk langs strandvejen

Der kommer ikke til at ligge blokke (store kasser) ud til strandvejen

Der bliver mindre indkik/gene til naboerne

Det kommer ikke til at skabe præcedens for nye særlige områder, grunde/byggeprojekter

- og så har alle ejere af b områder samme muligheder og begrænsninger.

Venlig hilsen

Bettina Bograd

Jerismosevej 17

Fredag den 10. marts 2017

Borgmester Pernille Beckmann  
Greve Byråd  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

## **350 indsigelser**

### **Vedrørende Forslag til Lokalplan 12.47**

### **Strandvejsområdet i Greve**

Kære Borgmester,  
Hermed overdrages 350 indsigelser til lokalplan forslag 12.47 fra borgere med bopæl i nærområdet til Strandvejen i Greve.

Indsigelserne har form af en personligt underskrevet protest, og 94% af de adspurgte beboere i lokalområdet har skrevet under på følgende formulering:

Underskrift-indsamling, lokalplan 12.47.

NEJ til ændring af normal tilladt byggehøjde.

Jeg/vi anfægter ikke foreslået byggeri på hjørnet af Greve Strandvej/Jerismosevej, men siger NEJ til at dispenserer fra normal byggehøjde i området og er kraftig modstander af en planlagt byggehøjde på op til 15 meter.

Indsamlingen er baseret på det første forslag til lokalplan, hvori byggehøjden var anført til max. 15 meter. Selvom dette nu er ændret til 14 meter i den seneste version af lokalplanforslaget, ændrer dette ikke ved indsigelsen imod byggeri udover en byggehøjde i området på 10,5 meter.

Noter venligst, at der ikke er tale om modstand mod fornyelse og udvikling af Strandområdet, men alene en protest mod for højt byggeri.

Med venlig hilsen  
De underskrevne borgere

## Specifikation af 350 indsigelser mod Forslag til Lokalplan 12.47 Strandvejsområdet i Greve

Underskriftindsamlingen er blevet gennemført i nærområdet omkring Strandvejen. De adspurgte borgere har forholdt sig til følgende udsagn:

### Underskrift-indsamling, lokalplan 12.47.

NEJ til ændring af normal tilladt byggehøjde.

Jeg/vi anfægter ikke foreslået byggeri på hjørnet af Greve Strandvej/Jerismosevej, men siger NEJ til at dispenserer fra normal byggehøjde i området og er kraftig modstander af en planlagt byggehøjde på op til 15 meter.

Indsamlingen er baseret på det første forslag til lokalplan, hvori byggehøjden var anført til max. 15 meter. Selvom dette nu er ændret til 14 meter i den seneste version af lokalplanforslaget, ændrer dette ikke ved indsigelsen imod byggeri udover en byggehøjde i området på 10,5 meter.

De adspurgte borgere forholder sig til sagen på følgende måde:

350 borgere har gjort indsigelse med underskrift	93,83% -> 94%
8 borgere er for projektet	2,14% -> 2%
15 borgere har ikke taget stilling p.t.	4,02% -> 4%
<b>373 i alt</b>	<b>100%</b>

Af de adspurgte borgere bor **365 max. 300 meter** fra det påtænkte projekt.

**Underskrift-indsamling, lokalplan 12.47  
NEJ til ændring af normal tilladt byggehøjde**

Jeg/vi anfægter ikke foreslået byggeri på hjørnet af Greve Strandvej/Jerismosevej, men siger NEJ til at dispenserer fra normal byggehøjde i området og er kraftig modstander af en planlagt byggehøjde på op til 15 meter.

Navn	Adresse	Underskrift
Benny Christensen	Niels Bruunsvej 4	Benny Christensen
Henrik Kesler	Niels Bruunsvej 4	Henrik Kesler
Thomas Paulsen	Niels Bruunsvej 5	Thomas Paulsen
Michael Lange	Niels Bruunsvej 7	Michael Lange
Mus. Richard	Niels Bruunsvej 9	Mus. Richard
NIELS JØRGENSEN	STENURT ALLE 4	Niels Jørgensen
KRISTY VILLEMSJØRGENSEN	STENURT ALLE 4	Kristy Villemssjørgensen
Anders Math	Stenurt Alle 3	Anders Math
Pigelle Sørensen	Stenurt Alle 7	Pigelle Sørensen
PER RIE LAND	STENURT ALLE 10	Per Rie Land
ANND PEDERSEN	FYRRELYS ALLE 4	Annd Pedersen
LARS NØRGAARD	FYRRELYS ALLE 7	Lars Nørgaard
Vicki Grete	Fyrrellys Alle 8	Vicki Grete
Peter Greve	Fyrrellys Alle 8	Peter Greve
Hezlie Hansen	Dohns alle 20	Hezlie Hansen
MARINA FJØRDVAD	DOHNS ALLE 18	Marina Fjordvad
Signe Anolie Nag	Tycho Brahes Alle 21, 1A	Signe Anolie Nag
Laila Simonsen	Dohns alle 16	Laila Simonsen
Rasmus Thomsen	BROGÅRDSVEJ 11	Rasmus Thomsen
Nadiat Thomsen	Brogårdsvej 11	Nadiat Thomsen
BREN JACOBSEN	BROGÅRDSVEJ 10	Bren Jacobsen
KARINA KOELLER	Brogårdsvej 10	Karina Koeller
Elsebeth Pedersen	Brogårdsvej 5A	Elsebeth Pedersen
Ruth Andersen	Brogårdsvej 5 B	Ruth Andersen
Helle P. Meyer	Brogårdsvej 6	Helle P. Meyer

**Underskrift-indsamling, lokalplan 12.47  
NEJ til ændring af normal tilladt byggehøjde**

Jeg/vi anfægter ikke foreslået byggeri på hjørnet af Greve Strandvej/Jerismosevej, men siger NEJ til at dispenseres fra normal byggehøjde i området og er kraftig modstander af en planlagt byggehøjde på op til 15 meter.

Navn	Adresse	Underskrift
John B. Andersen	Randtofte søvej 4	
Kirsten Islin	Randtofte søvej 4	
Egil Pihl	— 7	
Jytte Pedersen	—	
B. Christensen	Randtoftevej 8	
Ole Pedersen	Randtoftevej 7B	
Bente Worslev	Randtofte søvej 15	
Hans J. Kristensen	— 11 —	
Thomas Jensen	Randtofte søvej 5	
Sanne Jensen	Randtofte søvej 5	
Sandra Bekker	Randtofte søvej 3	
Peter Møller	Randtofte søvej 3	
K. Ellen Jørgensen	Randtofte søvej 1	
<del>Per Rasmussen</del>	RANDTOFTEVEJ 3C	<del></del>
Dorte Rasmussen	Randtoftevej 3C	
Mikkel Nord	— 11 — 3A	
Kaj Petersen	Randtoftevej 2C	
Armi Gjini	Randtoftevej 2C	
Susan Pedersen	Randtoftevej 7B	
F.A. MARRKUSSEN	Randtoftevej 9	
ANNIEZETTE PETERSEN	Randtoftevej 12	
SOLVIG ANDRESEN	Randtoftevej 14	
JAN Petersen	Randtoftevej 14	
B. Petersen	17 19	
W. Bayh	" 16	

Restende medunderskrivere fra  
2017-ligger i originaldokument

**Sags nr. 253-2019-81641: Spørgsmål til Tillæg 1 for lokalplan, lokalplanerne 11.47, 12.47, 12.48, 13.47 samt Notat fra Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 13. august 2019.**

I forbindelse med udarbejdelse af bilag 1 til lokalplanerne (11.47, 12.47, 12.48, 13.47) samt Plan- og Udviklingsudvalgets notat af den 13. aug. skal vi (Grundejerforeningen, Strandlyst Alle´) her anmode om at få følgende spørgsmål besvaret:

I notat fra Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 13. august 2019 er indskrevet, at "A-områderne er primært enfamiliehuse i max. 1½ etage med en max. Højde på 8,5".

Spørgsmål 1.

Hvorledes hænger dette sammen med Lokalplan 12.47, hvor der bl.a. under afsnit "A-område" er indskrevet: "Tæt-lav bebyggelse, erhverv og erhverv med etageboliger mod Strandvejen må højst opføres i 2 etager" - Uddyb venligst præcist hvad undtagelserne er til "... primært enfamiliehuse ..."?

Spørgsmål 2.

Under § 3.15 i lokalplanen er indføjet: " Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke ske ændringer af tilstanden inden for § 3 områderne". Præciser venligst hvorledes kommunen vil sikre sig, at "vores fælles områder" ikke ændre karakter? Eksempelvis er der mange gamle Østrigske Fyr i områderne, som er bevaringsværdige, og i høj grad er med til at give Greve kommunen en grøn profil og en særlig unik karakter for "vores" strandområder og dermed Greve kommune.

Skovområdet (ca. 8000 kvm.) mellem Park Allé, Parkstykket og Strandlyst Allé er sidste år blevet solgt til én entreprenør. I den forbindelse har vi (Grundejer-foreningen, Strandlyst Alle´) ved mail af den 1. april rettet henvendelse til Center for Teknik & Miljø (2019-0381 / 253 2019 13080) med anmodning om en dialog med Greve kommune for at sikre området korrekte udvikling - bl.a. i forhold kommunens grønne profil, trafik, badegæster, beboerne i området og kommune planen.

Som det fremgår af nedenstående mail af den 30. april fra Bygningsingeniør Helmer Schultz Petersen, har kommunen ikke modtaget byggeforslag fra entreprenøren.

Spørgsmål 3.

Hvorledes kan kommunen hjælpe os med at verificere dette, idet der i dag løber mange rygter vedr. et kommende byggeprojekt? Også således at bestyrelsen kan give den korrekte information til medlemmerne i grundejerforeningen og omkringliggende grundejerforeninger.

Spørgsmål 4.

Hvilke regler er der for aktindsigt if. ovennævnte projektplanlægning?

På strandsiden overfor skovområdet er et fantastisk grønt "friareal" mellem Strandvejen og Stranden, som godt kunne bruge noget naturpleje. Kommunen har tidligere tilbudt I/S Greve Strandpark at vedligeholde området (journal nr. 1480.55) omkostningsfrit. Dette for bl.a. at forbedre den grønne profil /miljø i kommunen samt at åbne for udsigten til vandet fra Strandvejen.



**Spørgsmål 5.**

Hvilke planer er der i dag med området? Vil kommunen herefter "overtage" naturplejen af arealet og åbne op for udsigten fra Strandvejen til vandet? Vil borgerne blive inddraget i planlægningen?

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, Grundejerforeningen Strandlyst Alle

/ Lars Willumsen  
Strandlyst Alle 1

2670 Greve

Hej .

Tak for din mail.

Vores henvendelser nedenfor omhandler primært spørgsmål vedr. skovområdet mellem Park Allé, Parkstykket og Strandlyst Allé, hvor vi har fået oplyst, at der p.t. ikke er indgivet noget projektansøgning.

Jeg vil eksempelvis meget gerne have at kommunen sikrer os, at vi får mulighed for en dialog og aktindsigt efter gældende regler, når en developer indsender et oplæg/forslag til et projekt.

På borgermødet den 2. september 2019 fik vi oplyst, at færdiggørelse af bilag 1 til de nuværende lokalplaner 11.47, 12.47, 12.48, 13.47 er annulleret. Kommunen har i stedet besluttet, at der skal udarbejdes nye lokalplaner, som vil kunne forventes udsendt til offentlig høring foråret 2020.

På borgermødet fik vi også oplyst, at kommunen vil nedlægge § 14 byggeforbud, dersom kommunen i den mellemliggende periode modtager projektforslag/ansøgninger på et byggeprojekt langs Strandvejen.

**Spørgsmål 6**

Vil kommunen i den mellemliggende periode også gøre § 14 gældende, dersom kommunen modtager et projektforslag på skovområdet mellem Park Allé, Parkstykket og Strandlyst Allé?

Med venlig hilsen

Lars Willumsen

CC: Grundejerforeningen Greve Strand (Grundejerforeningen Hundige – Greve og Mosede Strand)

## Bebyggelse/udvikling på skovarealet mellem Park Allé, parkstykke og Strandlyst Allé

I forbindelse med at skovområdet mellem Park Allé, Parkstykke og Strandlyst Allé er blevet solgt ønsker grundejerforeningen Strandlyst Allé en dialog med Greve kommune omkring:

A) Hvilken form for bebyggelse der kommer?

- Har hørt ejer have interesse i at overtage yderligere arealer til bebyggelse (se efterfølgende scenarie 1, 2 & 3)
- Har Greve kommune godkendt byggeplaner eller kendskab til konkrete planer?
- Hvilken højde må der bygges til?
  - 2 plan mod Greve Strandvej i første række? – eller på hele arealet?
  - Hvilken højde mod Greve Strandvej og på øvrige areal (10,5 eller 8,5 meter)?

B) For scenarie 1 kan grundejerforeningen Strandlyst Allé ikke acceptere indkørsel til skovområdet via Strandlyst Allé.

- Da den østlige del af Strandlyst Allé allerede er kraftigt belastet af køretøjer, som foruden Strandlyst Allé også gælder trafik fra de offentlige vej Parkvænget, Tueholm og Passagen.
- Den østlige del af Strandlyst Allé er meget smal og giver allerede anledning til problemer i dag med opkørte rabatter da der ikke er plads til, at 2 biler kan passere hinanden samtidigt på vejstykket.
- Ligeledes for scenarie 2 og 3 gælder samme og specifikt for scenarie 3, som er et grønt rekreativt område med bevarelsesværdige træer og bord og bænkeseæt og P- plads. Området er udlagt til et grønt rekreativt område i samarbejde med omkringliggende grundejerforeninger samt Greve Strand Grundejerforening (Hundige, Greve og grundejerforening) og designet af Landskabsarkitekterne, Tegnestuen DOMUS ApS år 1993. Derudover er P pladsen, som er integreret i det rekreative grønne område, bevaret, idet den primært anvendes til Restaurant Kings Buffet & Running Sushi gæster samt til bade/sommergæster, som i sommerperioden besøger vores (Greve Kommune) smukke og attraktiv strandområde.
- Vi vil gerne ved samme lejlighed give kommunen en tilbagemelding på, at ud over turister og gæster til kommunen er vi ( beboerne i området) også glade for det grønne rekreative område, som naturligvis skal bevares som det er. Vi vil gerne forslå, at der monteres yderligere et bord bænkeseæt på det grønne under de Østrigske fyr i området nær lys/reklameskiltet, som der har været tidligere. Dette bord/bænkeseæt blev meget benyttet af kommunens turister/sommergæster tidligere.
- Vi i området er også meget tilfredse med kommunes pasning og pleje of området.

Scenarie 1: Skovarelet som vi forstår vil blive bebygget



Scenarie 2: Ejer af skov område har været i dialog med Strandlyst Allé 2B. Forespørgsel på at inddrage yderligere matrikler i muligt byggeareal.



Scenarie 3: Hørt tale om ejer af skovområde har vist interesse for inddragelse af grønt område/p-plads for strandgæster.



Til rette vedkommende, Center for Teknik & Miljø samt Plan- og Udviklingsudvalget

Plan- og Udviklingsudvalget har udarbejdet forslag til tillæg for lokalplaner omfattende Lokalplan 11.47, 12.47, 12.48 og 13.47 (sagsnummer 253-2019-20126, bilag 253-2019-95864.

Det indbefatter to ændringsforslag vedr. højde og afstand i B-områderne.

Nedenfor fremsendes vores kommentarer, som vi anmoder Administrationen, Center for Teknik & Miljø samt Plan- og Udviklingsudvalget om at indrage forud for færdiggørelse af Tillæggene til Lokalplanerne.

Som udgangspunkt ønskes B-områderne ophævet.

- Intentionen med Lokalplanerne om at "*fastholde eksisterende bebyggelsesstruktur*" (s. 6 i 11.47) kompromitteres af, at man ønsker "*Centerlignende byområder langs Strandvejen*".
- De på side 13 i Lokalplan 11.47 påståede "*mange bygninger med en bygningshøjde omkring 10m*" er usand og bør udskrives.
- Eftersom 2½ etage reduceres til 2 etager i det ny tillæg, bør den maksimale byggehøjde reduceres tilsvarende. Herved opnås et mere homogent udtryk og påvirker således ikke landskabet og kystudsigten negativt som tidligere.
  - Ved erhverv med etagebolig må der bygges op til 10,5m plus en terrænregulering på 0,4m, hvorved man opnår en samlet højde på 10,9m. Det er 0,9m højere end Strandvejens vejbelysning.
- Bebyggelsesprocenten omtalt i §7 (Lokalplan 11.47) skal nedjusteres tilsvarende til rimelige forhold fra 60% til 48% (svarer til den forholdsmæssige forskel fra 2½ etage til 2 etager). Herved undgås at eventuelle loftsrum udnyttes til bolig.
- Der bør i Tillægget tilføjes en minimumstørrelse på enheder i etageboliger.
- Afstand til skel til siderne (og ikke kun bag B-områderne, bagskel) skal forøges fra 5 til 10m for etagebyggeri, for at undgå væsentlige indkigsgener samt skyggeindvirkninger.
- Opsætning af altan, balkon og altangange mod naboskel skal præciseres for at minimere væsentlige indkigsgener.(§9.14)
- I forlængelse heraf skal vinduespartier, balkoner, altaner og kviste også placeres så indkigsgener minimeres.
- Kortbilag1, for 11.47 tillægget (område B, Hundige) er ikke korrekt, f.eks. er Tranevej påført der hvor Solstien ligger i dag.

Med Venlig Hilsen

Peter Sauer Andersen & Christine Gunnergaard  
Solstien 1, 2670 Greve  
[sauergunnergaard@gmail.com](mailto:sauergunnergaard@gmail.com)

Hej

Jeg deltog på borgermødet i går den 2. september og kan forstå, at der nu ikke længere er tale om et tillæg til lokalplanen, men derimod tale om en udarbejdelse af en ny lokalplan med foreløbig tidsplan juni 2020. Jeg kan ligeledes konstatere, at mit hus stadig ikke fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Jeg vil derfor endnu engang bede om at I fjerner mit hus som bevaringsværdigt ifm udarbejdelsen af den ny lokalplan.

Mvh. Lars

Allerførst, TAK for initiativet til at indkalde til mødet – det siger en masse positivt om graden af nærdemokrati og politisk vilje til at inddrage borgerne!

OK, målene vi indledningsvis blev præsenteret for, af både Marc Genning og Rikke Hvelplund, var da både omfattende, seriøse og ambitiøse - ikke mindst fordi den afsatte tid til at diskutere og blive enige nærmest var marginal, men også fordi vi jo indgik i helt nye arbejdsgrupper, hvor deltagerne stort set befandt sig mellem mennesker, de aldrig før havde diskuteret indgående med - og det var vist de færreste, som egentlig var dukket op supervelforbereede på det omfattende diskussionsoplæg.

Vi sad selv i en undergruppe, der diskuterede A områder indenfor lokalplan 12.48 – men vi diskuterede A-emner, som sagtens kan være relevante for alle A områder i alle fire lokalplaner, hvorfor vi håber, at det afleverede papir fra gruppen, som skulle udgøre vort gruppereferat, nu rent faktisk også er læseligt i forbindelse med det videre arbejde i kommunen.

For lige at prøve at udvise 'rettidig omhu' følger hermed, i meget kortfattet form, nogle af de nøglepunkter, som vi føler det er absolut kritisk at få med; punkter som alle blev berørt og som efter vor mening er uomgængeligt nødvendige:

Allerførst – i de 'rene' A-områder er samtlige planer uklare, hvad angår muligheder og begrænsninger for at 'bygge i vejret' – der er i planerne generelt beskrevet rammer for B områder, samt lukket op for at betragte A-grunde, der ligger ud til Strandvejen som en slags 'de facto' B-grunde. Det er her uhyggeligt uklart, hvad der egentlig gælder, hvis en A-grundejer pludselig ønsker at bygge højere – er der fx tale om en sådan særlig A-grund, hvis den har blot en side ud mod Strandvejen, mens den faktisk har forside/hovedindgang samt ind-/udkørsel via en side- eller bagvej til Strandvejen?

Her er så et andet ubelyst forhold, nemlig selve minimumsafstande til skel til alle de omkringliggende A-grundejere. Der er eksempler på huse, hvis tagudhæng ligger under 5 m fra eget skel, og der er steder hvor alene en meget snæver grusvej skiller over til næste A-grund. Pludselig at tillade at bygge i højden her kan virke meget stødende.

Læg hertil, at mange grunde omkring Strandvejen ligger med huse bygget på en undergrund af gytje og silt – altså en mindre end stabil undergrund for pludselig at beslutte at bygge et endnu tungere hus end det, som allerede ligger der – i værste fald kan undergrunden pludselig begynde at skride. Dette vil da også kunne ske for den smalle u-piloterede grusbelagte bagvej – med kostbare følgeskader på fx kloakering, drikkevand, naturgas, el- og kommunikationskabler. En problemstilling, som bestemt ikke lettes ved, at en del side- og bagveje kan være privatejede veje.

Enhver byggeplan bør derfor ideelt set inkludere undersøgelser af jorbunds-forholdene, evt. piloteringsbehov/krav, rettidig naboinformation og mulighed for accept, eller i hvert fald mulighed for rettidige indsigelser. Ideelt set kunne man også inddrage en uvildig syns-og skønsvurdering, om hvorvidt et ønsket højdebyggeri vil reducere de omkringliggende parcellers herlighedsværdi, ja måske hele områdets natur, privatliv etc..



Desuden virker det, som om der ikke lægges nok vægt på behovet for flere parkeringspladser samt opståelse af meget trange til- og frakørselsforhold ved blot 'hovedløst' at bygge til og bygge til, både til skade for miljø, helhedsindtryk, natur – som det desværre faktisk nok er sket flere steder langs Strandvejen, på Niels Pedersensvej, Strandlyst - og Park Alle.

Og så lige til allersidst et fromt ønske: STOP alle bygge-projekter, indtil lokalplaner & visioner hænger tæt sammen i et smukt hele!

Ja, det var bare det - i al hast og med venlige hilsener

Sanne og Thorben Petersen, Niels Pedersensvej 15

Tel: (+45) 3070 8302, E-mail: [torben@sovndahl.dk](mailto:torben@sovndahl.dk)

Skema og plancher

# Hundige

# HUNDIGE

## Borgermøde d. 2. september - Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres tanker og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området. Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	<p>11 " " " " " "</p> <p>Visiøn: Vi her lue noget imod liv på Hundige strandvejsområde man fører resten af visionen om at gøre vejen mindre/grønne <del>område</del> ud i livet. Hundige Strandvej kan lue med sine 4 spor have mere biler og der fer behøver vi lue nogen B-områder. Vi vil have cykelstier/midterrabat. Ofte køre cykelstier med livet i behold ferbi de små stikveje.</p>
B område - erhverv i stueetage -- hvis 2 etager	
B- område - erhverv med facader langs Strandvejen	<p>Udover alle disse kommentarer er sendt en del mail til jer med indspark i går søndag og i dag mandag.</p>
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	
Andre opmærksomhedspunkter	
Minimale kvadrater mere pr. forbindelse	<p>Ønsker om min 100 m<sup>2</sup></p>
Ingen erhverv i A-områder	<p>Det er et villakvarter med en særegen byggestil og det ønskes bibeholdt. Vi har været der i forvejen har svært ved at luge lokaliteter ud.</p>
<del>Støj</del>	
Tagterrasser	<p>Vi ønsker ikke tagterrasser <del>for</del> eller lignende forhold <del>for</del> oven på 2. etage</p>
Kompensation	<p>Vi ønsker kompensation for tabt værdi ved byggen, der generer naboer</p>

Hensigt mæssig placering ~~for~~ på grunden

vi ønsker at der tages hensyn <sup>ved</sup> 2 etagers huse at ~~det~~ planlægges, så det ~~ikke~~ giver mindst mulig gene. Og så snart der spørges om 2 etager huse skal der være høje/partshøj.

De krav der stilles om tilsætningspligt på alm. parceller skal også gælde for bygninger i både A + B områder

Tilslutningspligt

# HUNDIGE

## Borgermøde d. 2. september – Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området.

Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	Vigtig max 3,5 m Indkørsel fra strandvejen!! bevar de private lukkede væge!!!!
B område – erhverv i stueetage – hvis 2 etager	Vigtig pointe MED PARKERING PÅ EGEN GRUND PÅ STRANDVEJEN
B- område - erhverv med facader langs Strandvejen	Megst vigtigt
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	VICHTIG! 10 METERS CAR & TIL & OGSÅ
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	MEGET VIKTIG!! SKAL IKKE KUNNE LADÉ SIG GØRE.
Andre opmærksomhedspunkter	NEUTRALT 34,6% PROCENT TIL 40% MINIMUMS 100% LEDIGHEDS STØBELSE PÅ 80 km. Nabohjælper skal overholde DEGRADERE INDVILKS GEMER LILLEVEJES SKAL FORBUDNE KILDEVEJ!! Parkeringsforhold!!! Fasanvej!! Sammenlægge grunde max 1000 m <sup>2</sup> x A område

# HUNDIGE

## Borgermøde d. 2. september – Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området.

Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	
B område – erhverv i stueetage – –hvis 2 etager	
B- område - erhverv med facader langs Strandvejen	
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	
<b>Andre opmærksomhedspunkter</b>	
A - områder	Vigtigt at sætte begrænsning. Max bebyggelse på 30-40%. Ikke mulighed for at sammenlægge til bebyggelsesplan. Min 10 m afstand. Max højde 8,5 m. Ikke spalt med strandvejen. (alts. følger langs med strandvejen)

Skema og plancher

# Greve

# GRÆVE

## Borgermøde d. 2. september – Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området. Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	IKKE VIGTIGT, MEN MAX 8,5 M.
B område – erhverv i stueetage – –hvis 2 etager	BUTIKKER, KONDR., LIBERHJUL ERHVERV – <del>BYGGER</del> OG BOLIGER
B-område - erhverv med facader langs Strandvejen	ERHVERV MED TAGBOLIGER ER GODT FOR MILJØ & TRIVSEL/HANDELSLV OM ERHVERVS DELEN ER I GAUL ELLER PÅ LANGS EN IKKE VIGTIGT.
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	JA (MEN IKKE MOD SKEL – KUN BAGSKEL) (MANGE B - GRUNDE ØDELÆGGES PÅ DEN REGL. PÅ A - OMRÅDET PÅ NOGLE GRUNDE HAD KOTELET BEN)
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	
Andre opmærksomhedspunkter	VI MÅ IKKE ØDELÆGGE STRANDVEJEN, VED AT ØDELÆGGE MULIGHEDEN FOR ERHVERV I GAUL
	DER ØNSKES 5 METER TIL SKEL I A - OMRÅDER (FOR DE B - GRUNDE)
	SOM HAD EN A - KOTELET GRUND MOD SIG, SOM FJERNE BYGGERIET

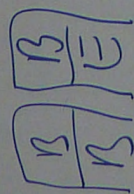
# GREVE

## Borgermøde d. 2. september – Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området.

Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	<del>God ide</del> GOD IDE
B område – erhverv i stueetage – hvis 2 etager	GOD IDE AT DER ER FRIT VALG (GA 2/3)
B-område - erhverv med facader langs Strandvejen	GOD IDE USIKKER
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen A-OMR	ENIG M. PÅ % MÅRTILS SAMMENLÆGNING BAGUD, DELFINO – NO GO! % ——— 11 ——— LANGS IDEN / STRANDVEJ HUND. STK. 61
Andre opmærksomhedspunkter	
A-OMRÅDER	
ARKITEKTONISK YDRSE	
* ARBEJDE M. VEJPROFIL, (EUT. M. HJÆLP FRA EJENDOMSUDV.)	
SÆRLIGT V. GREVE (2 SPØR) 1 x 1	
BYLIV, CAFEER, BÆVERDING	
SÆRLIGE B-OMRÅDER, B1 + B2 - SUGTJES	
RETNINGSLINJE SKILTNING + LYSREKLAMER	GRØNNE OMRÅDER ER GODT - EKSIKENS GRANHAUSEN, HUNDIGT PA. GUBÆKKEN



Vi



Skema og plancher

# Mosedede

# MOSEDE

## Borgermøde d. 2. september - Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området. Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	Meget vigtig. Bygning i B-område må ikke skamme bebyggelse i A-området og forringe distrikterne. Må ikke give gener til naboer. Indvikling af etage er ikke i orden. Indviklinger skal bygges som ville og ikke som en stor kasse.
B område - erhverv i stueetage -- hvis 2 etager	Hvad med parkering? Og til kørsel. Det skal ikke betyde at små private vegje der går langs med grunden med erhverv. Kun til og fra arbejdet fra strandvejen. Ikke stort tag og stort pge. Hødd tag. Krav til tag.
B-område - erhverv med facader langs Strandvejen	Krav til facadefarve, materiale mv.
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	Vigtigt med min. 10 meter til skel mod A-område. Både erhverv og private boliger i B-område skal have 10 meter til A-område.
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	Kun mod vejskel.
Øge miljøklasse på erhverv på Havnevej.	Ikke flere støjende erhverv. Hvad vil man med havnen og havnevej.
Andre opmærksomhedspunkter	Tjek al det jord der er købt på grunden Moxeds strandvej 32. Grunden er købt med mindst 1 meter.
	Matrikler der må lægges sammen skal bygges hør skel mod vejskel, så man ikke kan lægge to matrikler sammen der ligger bag ved hinanden. Både grunde skal gå ud til strandvejen.
	Når der bygges på de gamle arealer mv. ved bygge og på sideveje. Hver skel betale for ref.
	Meget vigtig at have problematikken omkring trafik og parkering på plads inden der gives tilladelse til erhverv og rekreative / lejligheder.
	Betygningsprocent i B-område skal ikke være større end i A-områder.

# MOSÉDE

# Plan@greve

## Borgermøde d. 2. september – Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området.

Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	Max 1,5 etager, hvis erhverv svarende til Irma.
B område – erhverv i stueetage – –hvis 2 etager	Max 1,5 etage.
B- område - erhverv med facader langs Strandvejen	
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	Meget vigtigt. Med henblik på at sammenlægning ikke medfører opførelse af rækkehuse.
Øge miljøklasse på erhverv på Havnevej.	IKKE ETAGEBYGERI I HAVNEOMRÅDET // BEVNE CHARME- MILJØ OG ETIK
Andre opmærksomhedspunkter	
Bygge højde : A Områder	For nuværende vil det være muligt med 2-etager på alle A grunde og 2- etager på 2- etager på A grunde. Måske kan det være acceptabel hvis der er 10 m til skel mod andre grunde er muligt med 2- etager på A grunde.
Facade Etik	Facader og bygninger generelt mod strandvej ønskes at fremme et attraktivt levende område Der ønskes ikke kludatøpper af bygninger og Plankværk
byggeprocent	begrænset til 25 %

• PARKERING

• OMKRINGGRUNDE?  
(GEGNURVE)

• FORSKNINGSPLAN

• BYGGERI: FØLGENDE  
ASFALT - HVEM BETALER?

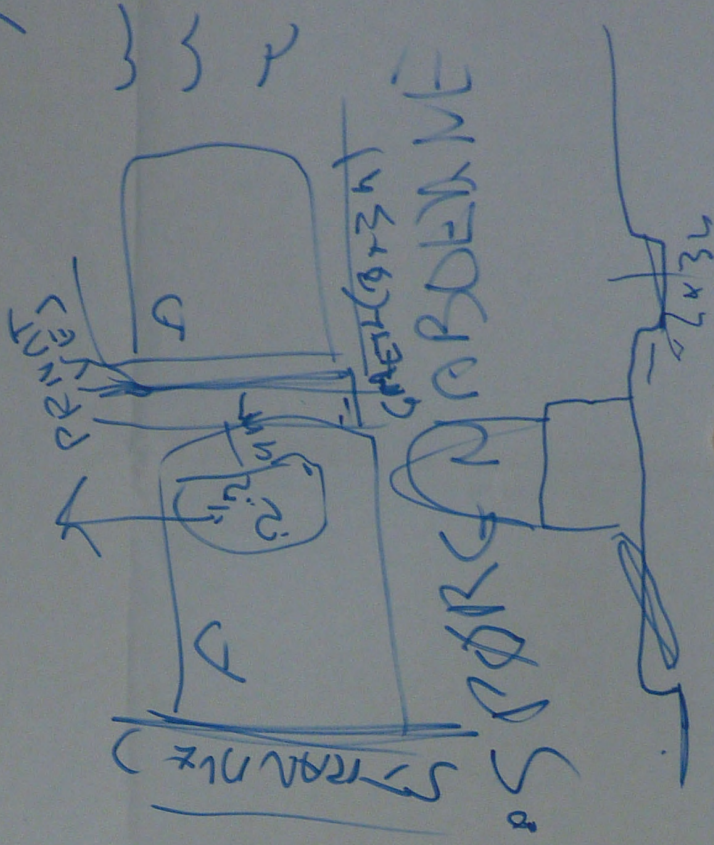
• TILKØBSELS MULIGHED  
TIL GRUND

• JORDBUNDUNDERSØGELSE  
(PILOTERING?) VED AL  
BYGGESE

• AFSTAND TIL SKUL

• MIN. 10 METER... (?)  
(OGSÅ I BENT A.A. OMRÅDE?)

• MILJØBEVÆGELSE 1/2



Skema og plancher

# Karlslunde

# KARLSLUND E

## Borgermøde d. 2. september - Gruppearbejde om lokalplaner for Strandvejsområdet

I bedes kommentere jeres vinkler og ønsker til de forskellige punkter der er listet nedenfor. Derudover bedes I liste eventuelle ekstra hensyn og ændringer I ønsker skal medtages i revideringen af lokalplanen for området. Vi beder jer skrive flest mulige kommentarer og hele sætninger ind så referatet af mødet bliver så fyldestgørende som muligt.

Punkter til undersøgelse	Hvor vigtigt er dette element
Maks 2 etager i højden i B-områder	- Forbud mod sammenbygning af huse for at undgå m <sup>2</sup> -krav - B3 højden bør bevares i hele området -
B område - erhverv i stueetage - hvis 2 etager Mulighed for at udskrede erhverv Kan indrettes som bolig	- Skal de særlige viller i B3-omr. bevares? - Stop med B-området: Karstaden på nær ved Rørholmecentret - Kan man tiltrække erhverv til at fylde i stueetagen? - Område m. lavere procentdel
B- område - erhverv med facader langs Strandvejen	- Definere mindre arkitektur med krav om erhverv. Bolig i resten også ved 2 etager - Tilled erhverv i Klasse 3 => Frihavn og Coker - Drop B-stykkene
Mindsteafstand på 10 meter til skel ind mod A-områder	
Begrænse matrikelsammenlægning bagud fra Strandvejen	
Andre opmærksomhedspunkter	- Hvordan fastholdes de bevaringsværdige bygningers karakteristika? <span style="float: right;">600.000 m<sup>2</sup></span>
	- Krav om højere m <sup>2</sup> krav ved tæt/krav, højere end 400.000 m <sup>2</sup> i A-områdene
	- Definere krav til forskæmmelse - Krav om lukkede krogen eller et bestemt antal muligheds
	- Mulighed for mere erhverv i Rørholmecentret + Om- og udbygning
	- Fokus på at tiltrække borgere ikke erhverv -> Kun erhverv i Rørholm/Karstadencentret
	- Hvis man bygger til erhverv og boliger for drop. Til bolig, Er det så en mulighed
	- P-problemer på små vilkår ved gæmderisikoen på 400.000



Greve Kommune



Greve Kommune  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

plan@greve.dk  
www.greve.dk  
Tlf.: 43 97 97 97