



Til Greve Rådhus, Center for Teknik og Miljø

Høringssvar til forslag til Lokalplan 11.55 og forslag til tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017.
Greve, 18. maj 2021

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Greve Strand (GGS) vil gerne på vegne af vores 200 medlemmer – som også omfatter flere vejlaug og dermed omkring 800 parceller – tilkendegive nedenstående holdning til forslag til lokalplan 11.55 og forslag til tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017. Derudover har GGS startet en underskriftsindsamling d. 7. maj 2021. Vedlagt findes **783 underskrifter** som er indsamlet på denne meget korte tid (opgjort d. 18. maj 2021 kl. 20:29), der alle er bekymret over og siger nej tak til det planlagte byggeri på Strandby Høje. Som man kan se på kommentarerne fra Greves borgere deler de den bekymring som GGS skitserer. Ingen ser løsningen på utrygheden omkring Hundige ved at lave fortættet byggeri.

Helt principielt finder vi lokalplanen ude af trit ift. de meget konkrete tanker og ideer GGS er kommet med, som aktive deltagere i det rådgivende råd for hele området Hundige Strandby (Tabel.1). Har GSS sovet i timet? Det mener vi bestemt ikke, at vi har! Allerede i juli 2019 gjorde GGS planudvalget opmærksom på de åbenlyse udfordringer der var omkring det rådgivende råd. Vi skitserede i detaljer, de bebyggelsesprocenter og højder som vi mente at området kunne holde til i forhold til byggetæthed (Tabel 1).

Grundejerforeningen Greve Strands indsigelser til planerne sendt til politiker i plan og udviklingsudvalget d. 19 juli 2019.	Lokalplan og Kommuneplans tillæg godkendt af Greve byråd og sendt i høring d. 22 marts 2021
→ Bebyggelsens karakter skal tilpasses således at den harmonerer med de omkringliggende beboelsesområder i byggestil og materialer	→ Der planlægges at opføre etageboligbebyggelse med en markant højere bebyggelsesprocent (150%) og byggehøjde (25 meter) end de omkringliggende byggerier ☹️
→ Kun ejerboliger/lejligheder	→ Der planlægges at opføre etageboligbebyggelse med overvejende mindre lejelejligheder ☹️
→ Relativ lav bebyggelse, med varierende højde, men max. 3 etager – dog max. 2 overfor allerede eksisterende byggerier.	→ Der planlægges at opføre etageboligbebyggelse i 25 meters højde med optil 7 etager ☹️
→ En bebyggelsesprocent på max. 60%. Arealer til regnvandsbassiner skal ikke indgå i beregningen.	→ Der planlægges at bygges massivt med en bebyggelsesprocent på 150% ☹️
→ Alle boliger skal have altan eller terrasse	→ Der planlægges at alle lejelejlighederne, får en altan 🏠 → Altanerne kommer til at vende direkte ud til banelegemet, så støjniveauet vil overstige grænseværdien på de maksimale 58 decibel, hvormed vil altanerne være ubrugelige medmindre man bygger store støjværn ☹️
→ Grønne områder skal være udformet så der dannes varierende rum til udendørs aktiviteter for såvel børn som voksne.	→ Der planlægges høj byggetæthed, så vil der ikke være plads til naturen og grønne områder. Derudover vil de store bygningsflader skabe vind – som gør det utiltalende at opholde sig på terrænniveauet ☹️
→ 56% af alle besvarelserne på Greve kommunes FB om de kommende byggerier ved Hundige station omhandler bevarelse og forbedringer af det grønne område. De grønne og blå kiler ligger Greve borgerne meget på sinde.	→ Gennemgangen fra Waves til stationen kan blive en decideret vindsluse, når så meget vind skal igennem en smal "kløft" ☹️

Tabel 1. Illustrerer forskellen på Grundejerforeningen Greve Strands visioner for hele området Hundige Strandby (indsendt til politikerne i plan og udviklingsudvalget d. 19 juli 2019) og forslag til lokalplan 11.55 og forslag til tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 som begge er sendt i høring.



Man får desværre det indtryk, at grunden har været solgt og projekteret, så den afspejler de ønsker og tanker en bygherre har haft til udviklingen af området (Tabel 1).

Hundige Øst grænser op til den mest befolkningstætte del af Greve Kommune. Et nyt massivt byggeri vil kun øge befolkningstætheden i den nordlige del af kommunen, og vil forstærke den skævvridning der i forvejen er mellem den nordlige og den sydlige del. Det er på tide, at byrådspolitikerne begynder at tænke langsigtet, så vi får en kommune i bedre balance. Det ville klæde byrådspolitikerne at lytte til Greves borgere og inddrage vores bekymringer, inden der vedtages langsigtede projekter, som sætter dybe spor i et område i 30-40-50 år. Hundige er stadig et utrygt område særligt omkring de store boligkvarterer ved Askerød og Gersagerparken. Dette afspejler sig også i den årelange kamp, som byrådet har kæmpet, for at tilvejebringe en nærpolitistation i området, hvilket vi i GGS naturligvis støtter op omkring. Men er fortættet lejebyggeri svaret og løsning på utrygheden?

GGs mener at historien helt naturligt giver svaret på dette spørgsmål. I Askerød fjernede man nogle af bygningerne for at reducere fortætningen af bygningsmassen, et enormt projekt som kun var muligt med statslige midler, ikke en opgave en kommune ville kunne løfte på egen hånd. I Askerød åbnede man byggeriet ved at reducere bygningsmassen/fortætningen. Det var et tryghedsskabende tiltag dengang og er det stadig i dag.

Løfter man blikket væk fra Hundige, vil man i nabokommunerne og København kunne se at de for længst er stoppet med at bygge fortættet med blandede ejerformer i "følsomme" og utrygge områder. Der er simpelthen ingen forskningsmæssig evidens for at by fortætning og blandede ejerformer er tryghedsskabende. Det er altså ikke nyt at fortættet byggeri og blandede ejerformer ikke skaber tryghed.

Generelt er GGS imod:

- En forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 90% til 150%.
- En forhøjelse af antallet af etager fra 4 til 6 etager.
- En forhøjelse af højden fra 15 m til 25 m.
- At der opføres flere støjbelastede boliger i Greve.

GGs ønsker en lokalplan med udgangspunkt i den eksisterende Kommuneplan 2017, og dermed ønsker vi at forslag til tillæg nr. 6.1 til Kommuneplan 2017 ikke godkendes.

Ud over ovenstående generelle bemærkninger, så har vi også en række konkrete bemærkninger, som vi synes er vigtige at fremhæve:

Støj side 18:

GGs er meget forundret over at Greve Kommune vælger at sende en lokalplan i høring i et meget støjbelastet område på trods af, at man i Planstrategien vedtaget af byrådet i 2019 skriver, at man vil sikre, **at der ikke opføres nye støjbelastede boliger i Greve Kommune.** Hvorfor godkender byrådet så en lokalplan, hvor der skal etableres nye støjbelastede boliger i Greve?



Derudover mener GGS at det er reelt snyd at lave så mange altaner, fordi de i størstedelen af året vil være uanvendelige til udendørs ophold af længere varighed. For det første vil de være meget vindpåvirkelige jo højere oppe, man befinder sig. For det andet er de placeret ud til en støjkilde af format i form af jernbanelinjen og Hundige centervej.

Det fremgår af lokalplanens afsnit om støjgrænser, s. 18, ”at de vejledende grænseværdier på en del altaner ikke kan overholdes med mindre der ved udformning af værn, inddækning eller andre afværgeforanstaltninger kan sikre, at den vejledende grænseværdi på 58 dB er overholdt.”

Hvis man derfor bliver nødt til at opsætte glaspartier, eventuelt helt at inddække altanen i glas, så ændrer man såvel oplevelsen af en altan, som det arkitektoniske udtryk af bygningens facade.

WHO anbefaler en grænseværdi på 53 dB maksimal fra vejstøj og har udfordret den danske grænse på 58 dB, da støj over denne grænse giver større risiko for en lang række sygdomme som for eksempel blodpropper, slagtilfælde, diabetes og stress.

Ydermere bibeholdes busholdepladsen tæt på stationen, som i forvejen er et trafikalt knudepunkt for mange buslinjer, udover at der vil være korttidsparkering / taxa, som yderligere vil bidrage til at øge støjniveauet i området.

§5.5 Parkering:

Området til parkering som i dag bruges af mange pendlere og i øvrigt er fuldt booket dagligt, er planlagt til at skulle flytte til Waves tagparkering. Vi finder denne flytning meget lidt i tråd med en yderst centralt og ofte omtalt problematik for området, nemlig tryghed. At flytte pendler-parkering til Waves 300 meter fra stationen er at skabe utryghed for pendlere og andre brugere af stationen – særligt her tænkes på gangbesværede og handicappede. Ydermere er vi oprigtigt bekymret for den fremtid, mange pendlere går i møde, hvor Waves potentielt kunne overveje at udlicitere en parkeringsløsning, således at det fremadrettet vil koste penge for at parkere på Waves tagparkering.

§6.3 Bygningshøjde:

Som nævnt i ovenstående, så mener GGS at en **bygningshøjde på 25 meter** er alt for høj og i særdeleshed ift. de omkringliggende omgivelser og bygninger. De 2 bygningen vil fremtræde som en klods og opleves som en stor skal mellem det vestlige og østlige boligområde. Der er i forvejen massivt og fortættet lejlighedsbyggeri i området, hvor utrygheden er et stort problem og byggeri i denne højde afhjælper ikke denne problematik, tværtimod. Området ved Waves, med Askerød som nabo, har været på tidligere regerings ghetto-liste – dog har der de senere år været løbende tiltag til at forbedre området, hvilket nødtigt skulle ødelægges af et nyt massivt lejlighedsbyggeri.

Derudover frygter GGS at de store bygningsflader vil skabe vind, som gør det utiltalende at opholde sig på terrænniveauet.



§6.4 Etageantal:

Det virker noget uklart og uigennemskueligt, hvor mange etager der kan etableres, hvis forslaget til lokalplan 11.55 godkendes. Lokalplanen forskriver maks. 6 boligetager, men i den ene ende i de 2 boligblokke er der 7 etager grundet den indskudte etage. Kommuneplanstillæg nr. 6.1, der foreskriver de fremtidige rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 beskriver, at "Etageantallet maks. må være 6 etager". I den ende, hvor bygningen går op til 7 etager, er der reelt tale om, at man laver en etagebolig oven på lejlighederne nedenunder. Derfor mener GGS, at det er en omgåelse af sandheden, at man i forslaget til ændringen af kommuneplanens rammebestemmelse beskriver at der maksimalt må være 6 etager, når man i forslaget til lokalplan 11.55 reelt beskriver 7. etager. GGS mener, at der maksimalt skal være 4 etager, som beskrevet i Kommuneplan 2017.

§8.4 Friarealer:

Det afsatte område til friarealer er meget sparsomt – reelt er området afsat til parkering næsten dobbelt så stort, hvilket vil være et stort problem for mange børnefamilier, der skal finde alternative løsninger væk fra ejendommen til mere pladskrævende fritidsaktiviteter. Det flugter igen meget dårligt med intentionen om at skabe tryghed og mangfoldighed i sammensætningen af beboere.

Siden at forslaget til lokalplan 11.55 og tillæg 6.1 til Kommuneplan 2017 blev sendt i høring har GGS modtaget mange henvendelser fra bekymrede borgere. Disse henvendelser har blandt andet bidraget til dette samlede skriv, da det er vores overbevisning, at der ligger dybe følelser og bekymringer bag henvendelserne. Bestyrelsen ønsker og håber, at I vil arbejde positivt videre med vores høringssvar, således at byggeriet på Strandby Høje bliver et vellykket eksempel på hvordan man med gennemtænkt byplanlægning kan skabe en bæredygtig, tryk og attraktiv ny bydel i Hundige.

På vegne af bestyrelsen Grundejerforeningen Greve Strand
og de 783 medunderskrivere