

Til Greve Rådhus, Center for Teknik og Miljø

Indsigelser og bemærkninger med ændringsforslag til lokalplan 12.50 i offentlig høring.

30. juni 2020

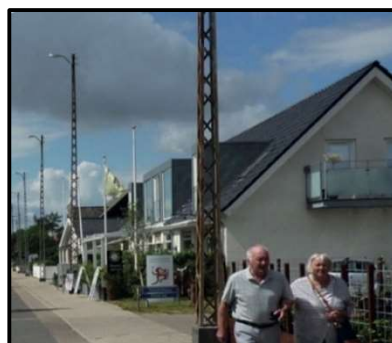
Bestyrelsen for Grundejerforeningen Greve Strand (GGS) vil gerne på vegne af vores 200 medlemmer - som også omfatter flere vejlaug og dermed ca. 800 parceller - tilkendegive nedenstående holdninger i forhold til forslag til lokalplan 12.50.

GGS har direkte medvirket til, at de tidligere lokalplaner for Strandvejsområdet er taget op til fornyet vurdering. Dette er sket ved læserbreve, spørgsmål til og deltagelse i byrådsmøder, skriftlige og mundtlige henvendelser til Plan- og Udviklingsudvalget (PUU), masser af telefonsamtaler med medlemmer, e-mails, møder, koordinering, interviews af pressen m.v. samt:

- vandretur med politikerne i juni 2019 med protest mod etagebyggeri. Indslag i TV2-Lorry herom.
- underskriftsindsamling med 1.626 underskrifter mod etagebyggeri afleveret i juni 2019.
- informations-, inspirations- og "stå sammen" møde i august 2019 i Greve Borgerhus.
- deltagelse i høring i byrådsalen i september 2019 om ønsker til ny lokalplan.
- skriftlige input til ønsker om ny lokalplan til PUU i januar 2020.



GGS har på det seneste støttet op om en lokal underskriftsindsamling - med pt. ca. 630 underskrifter – hvor synspunktet er, at 1 ½ plan er fuldt tilstrækkeligt i villaområderne langs Strandvejen og ikke 2 etager som i lokalplansforslag 12.50 i A1-området, hvis udstrækning er det meste af Strandvejen fra nord til syd. Vi føler os meget inspireret af lokalplanens forside, som netop viser en fin 1 ½ plans løsning med erhverv i stueetagen. Vi nyder Strandvejens små butikker, såsom frisør, take-away, blomster, is, restauranter m.m. Lad os bevare den hyggelige stemning.



Generelt finder GGS, at:

- det er rigtigt at slå alle 4 lokalplaner sammen i en lokalplan dækkende hele området fra kommunegrænse til kommunegrænse.
- det foreliggende forslag til lokalplan er bedre end de tidligere lokalplaner.
- at en del ændringer er i overensstemmelse med vores holdninger.

GGs finder dog, at der fortsat er elementer i forslaget til lokalplan 12.50, hvor vi ønsker ændringer eller tilføjelser.

Formålsparagraffen:

GGs konstaterer med tilfredshed, at §1 - formålsparagraffen – som det første formål er at sikre, at bebyggelse (ny bebyggelse, formoder vi) får et ensartet udtryk, som er i overensstemmelse med områdets åbne og lave arkitektoniske kvaliteter.

Som yderligere bulletpoints til §1 ønsker vi følgende tilføjet:

- Forbud mod ændring af erhvervsareal til boligformål i A1-området indskrevet i §1. Det skal ikke være muligt at dispensere fra dette forbud.
- Krav om at det skrå højdegrænseplan skal anvendes ved alle bygningsformer i alle områder indskrevet i §1 (og i § 7.4). Også her er det vigtigt for os, at der ikke kan dispenseres fra denne regel.
- Desuden tilføjet i §1, at Strandvejen skal være med et spor til biler i hver retning i hele sin længde, idet der henvises til de foreslåede principper i lokalplanforslaget, side 7 og 8.
- Lokalplanen læner sig op af intentionen med Helhedsplanen.

Vedrørende de enkelte områder har vi følgende bemærkninger:

Område A:

- Vi ønsker maksimalt 7,5 m i højden og ikke 8,5 m som anført i forslag til lokalplanen. Det er tilstrækkeligt for et 1 ½ plans hus, som er det maksimale i område A.
- Vi ønsker § 4.1 tilføjet et forbud mod matrikelsammenlægning i område A. Herved undgås række- og kædehuse, hvilket ville være i modstrid med den eksisterende bebyggelsesstil og dermed formålsparagraffens fine ord om ”åbne og lave arkitektoniske kvaliteter”.
- Vi ønsker §5 tilføjet at ”al parkering til boliger og erhverv skal holdes på egen grund/matrikel. Hermed undgås at Strandvejen ikke overbelastes med parkering, som kan have negative konsekvenser for trafiksikkerheden (se beskrivelse af lokalplan 12.50s indhold s. 11).

Område A1:

- Vi ønsker maksimalt 7,5 m i højden og ikke 8,5 m som anført i forslag til lokalplanen. GGS vil i denne sammenhæng henvise til forsidebilledet på forslag til lokalplan, som viser et fint 1 ½ plans hus. GGS finder, at det er rigeligt med 1 ½ plan for at understøtte by/forretningslivet.
- Vi finder, at A1-områderne skal indskrænkes markant til kun at være de A1-områder, som er beliggende i bydelscentrerne. Det fremgår blandt andet af lokalplanbeskrivelsen på side 7, at der i ”særlige områder, der danner rammen for bylivet langs Strandvejen, kan udvikles yderligere”. Vi finder ikke, at en inddragelse af ALLE parceller i A1-området – langs hele Strandvejen fra nord til syd i det samlede lokalplanområde - er udtryk for ”særlige områder”. GGS finder derfor, at langt hovedparten af A1-området skal overføres til A område.
- Vi finder endvidere, at der skal være forbud mod matrikelsammenlægning i dette område.
- Vi ønsker §5 tilføjet at ”al parkering til boliger og erhverv skal holdes på egen grund/matrikel.” Hermed undgås at Strandvejen ikke overbelastes med parkering, som kan have negative konsekvenser for trafiksikkerheden (se beskrivelse af lokalplan 12.50s indhold s. 11).

Centerområder og A1-områder

Centerområderne er i lighed med det langtrukne A1-område blevet for store. Vi mener, at man skal reducere centerområderne og A1-områderne markant. Eksempelvis mener vi, at centerområdet i nord er usammenhængende og for stort:

- Det giver ikke mening at have centerområde over for campingpladsen i Greve nord. Man opnår ikke en center-synergi over for en campingplads. Det bliver ikke et center, men en uligevægtig Strandvej, som giver et forkert arkitektonisk udtryk.
- Det giver ikke mening at have centerområde i Hundige parken.

Center synergi

For at skabe egentlige centre skal begge sider af Strandvejen kunne bebygges med erhverv - det må være udgangspunktet for egentlige centre.

Reducering af centerområder og A1-områder vil give bedre muligheder for at koncentrere erhverv og skabe bedre mulighed for erhverv og liv i de enkelte centre – center-synergi. En for stor udstrækning af centerområder og A1-områder giver et rodet og usammenhængende billede på Strandvejen.

Område B:

- Vi ønsker maksimalt 8,5 m. i højden og ikke 10,5 m. som anført i forslag til lokalplan. GGS finder, at når der jf. lokalplanforslagets § 7,5 maksimalt må være 2 etager med uudnyttelig tagetage, så giver det ingen mening med en maksimal højde på 10,5 m.
- Vi ønsker ligeledes indført et forbud mod matrikelsammenlægning i dette område. Ved at indføre generelt forbud mod matrikelsammenlægning undgås række- og kædehuse i et større omfang.

Område B1:

- Vi ønsker maksimalt 8,5 m. i højden og ikke 10,5 m. som anført i forslag til lokalplan.
- Vi ønsker maksimal 2 etager og ikke som anført i lokalplanforslaget 3 etager.
- Vi ønsker ligeledes indført et forbud mod matrikelsammenlægning i dette område, idet GGS finder, at grundene er store nok i forvejen.

Område C:

- Med henvisning til lokalplanforslagets § 3.16 ønsker GGS generelt ikke bygninger til offentlige formål på de nævnte områder. Vi ønsker, at disse rekreative områder skal bevares som en del af vores kulturarv. I givet fald skal det fremgå helt specifikt, hvad der kunne tænkes af små bygninger.
- Med henvisning til lokalplanforslagets § 7.3, så kan vi ikke se, at der skulle være brug for bygninger i 10,5 m højde til offentlige formål på Olsbækken, som er en del af Greves smukkeste rekreative områder og et af de klareste historiske udtryk for vores kulturarv fra plantage / sommerhus tiden. Området har stor værdi for mange lokale beboere.

Endvidere har GGS følgende mere specifikke bemærkninger til lokalplanforslaget:

§ 3.8. Det skal præciseres, at der maksimalt kan tillades miljøklasse 2. Det giver efter vores holdning ganske enkelt ikke nogen mening at tillade op til maksimalt miljøklasse 3 indenfor lokalplanens område. I den ledsagende beskrivelsen af miljøklasse 3 anbefales en placering i ”erhvervs- og industriområder”. Det er GGS’s holdning, at der ikke er et eneste område på noget sted langs den 8,5 km lange strækning fra nord til syd, som man professionelt vil kunne betegne som et ”Erhverv og industriområde”. Derfor finder GGS det ikke relevant at give tilladelse til mere end miljøklasse 2.

§ 5.4 Giver mulighed for i områderne A, A1, B og B1, at der kan henstilles og parkeres hhv. campingvogne og lystbåde. Vi kan godkende, at der maksimalt kan parkeres 2 enheder på egen matrikel og maksimal 2,5 m i højden. GGS er modstander af, at campingvogne og lystbåde skal kunne placeres på fælles og privatveje.

§ 7.3. Vi kan ikke godkende en højde på 8,5 m i A, A1, som nævnt tidligere, men også i A4 og A5-områder. GGS mener, at den maksimale højde skal være max 7.5 m.

§ 9.3. GGS ønsker ikke, at der kan laves kombinationer af taghældninger, idet vi finder, at det vil være i modstrid med formålsparagraffen om at bibeholde det arkitektoniske udtryk, der allerede er fremherskende i området. Vi gør opmærksom på, at det er et strandvejs-villakvarter.

§ 9.6. Vi finder, at den samlede længde af kviste maksimalt bør være på max. 50 % af den samlede taglængde.

§ 9.7. Vi ønsker, at altaner indgår i beregningen af afstand til skel, således at afstand til skel beregnes fra yderkant altan og ikke fra facadelinjen. Dette bør gælde for altaner på såvel facader som på gavle.

§ 9.7, **figur 19**. GGS ønsker, at lokalplanen præciseres således, at det klart fremgår, at en trempel etage er at regne for en hel etage, såfremt den er over 1 meter, jf. definition i gældende SB056, side 4, hvor en trempel konstruktion i kombination med en altangang karakteriseres som en bygning med 2 fulde etager. GGS finder det derfor misvisende, at der i teksten til figur 19, side 36, tales om et "hus i 1½ plan", hvilket er i modstrid med definitionen i SB056.

Vedrørende selve Strandvejen

Vi støtter, at Strandvejen bliver med kun et spor i hver retning. Det er den i begge kommuner, som Greve støder op til, og det bør den også være i Greve kommune. Endvidere kan Strandvejen udbygges med flere rundkørsler, samt med støjdæpende asfalt.

Strandvejen skal ikke være en aflastning for motorvejen.

GGS ønsker en roligere vej, hvor der ikke - som nu - køres for stærkt. Det vil kunne danne basis for eksempelvis et bedre cafe / forretningsliv på vejen i de udlagte erhvervszoner. Politiet er ofte på fartkontrol i Greve delen af Strandvejen – vel netop, fordi der er mange, som kører for stærkt.

Endelig vil GGS på ny opfordre Byrådet til at igangsætte et arbejde med at udarbejde en arkitektur-politik for Greve kommune, at der ansættes en stadsarkitekt, samt kommunes "boligmasse" bliver mere klimavenlig.

Afslutningsvis vil vi takke for de tanker og arbejdstimer, der er lagt i forslaget til lokalplan 12.50.

Siden processen med at udarbejde en ny lokalplan blev sat i værk, har vi i foreningen kontinuerligt 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 lokalplan 12.50 bliver et håndterbart dokument, som let kan efterleves de næste mange år.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Greve Strand.



Thomas Thule Kristensen
Formand

