



Greve Kommune

# Tillæg nr. 1

## til Kommuneplan 2017

Forslag

**Hvad er et tillæg til kommuneplanen**

Den fysiske planlægning reguleres bl.a. gennem kommuneplanlægning.

Hvert fjerde år skal kommuneplanen revideres, men ønskes der forinden gennemført en planændring, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg til kommuneplanen udarbejdes oftest, når der skal udarbejdes en ny lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

**Høringsperiode**

Et kommuneplantillæg skal før endelig godkendelse offentliggøres som forslag i minimum 8 uger.

I løbet af denne periode kan alle komme med indsigelser og bemærkninger til planforslaget ved at skrive til [plan@greve.dk](mailto:plan@greve.dk).

**Endeligt kommuneplantillæg**

Når den offentlige høring er ovre, kan Byrådet vedtage kommuneplantillægget endeligt. Kommuneplantillægget er ikke retligt bindende for borgerne, men kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

**Klagemulighed over endeligt kommuneplantillæg**

Kommunens endelige vedtagelse af kommuneplantillægget kan påklages til Planklagenævnet. Der kan klages over retlige forhold, dvs. hvis gældende lovgivning ikke er overholdt. Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Der kan klages indtil 4 uger efter offentliggørelsen af det endeligt vedtagne kommuneplantillæg.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger ind på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID og søger på ordet "Klageportal". Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Greve Kommune  
Center for Teknik & Miljø  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

[plan@greve.dk](mailto:plan@greve.dk)

## Redegørelse

Anledningen til nærværende kommuneplantillæg er privat bygherres ønske om at etablere en dagligvarebutik ved Tune Parkvej 7 og Lundevej 3. I samme forbindelse ønsker Greve Kommune at ændre de maksimale rammer for bruttoetageareal til detailhandel og de maksimale butiksstørrelser for hele detailhandelsstrukturen. Dette med henblik på, at de nye muligheder, som den moderniserede planlov fra juni 2017, åbner op for inden for detailhandelsområdet, kommer til at gælde i Greve Kommune.

Kommuneplantillægget ændrer kommunens detailhandelsstruktur, så ejendommen Tune Parkvej 7 og Lundevej 3 kommer til at indgå som lokalcenter i Greve Kommunes detailhandelsstruktur. Greve Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse (2017) hvori det vurderes at der er et selvstændigt lokalt kundeopland til Tune Parkvej 7 og Lundevej 3, som en konsekvens af den allerede igangværende boligudbygning i Tune NØ. Rammen for lokalcenteret ved Tune Parkvej og Lundevej kommer til at hedde 4E1.

Derudover ændres retningslinjerne for detailhandelsstrukturen i overensstemmelse med planlovens nye muligheder i forhold til følgende:

- der inden for Greve Kommunes bymidter kan etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 5.000 m<sup>2</sup> pr. butik (3.500 m<sup>2</sup> tidligere)
- der inden for kommunens lokalcentre kan etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.200 m<sup>2</sup> pr. butik (1.000 m<sup>2</sup> tidligere)
- at enkeltstående dagligvarebutikker kan etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> pr. butik (1.000 m<sup>2</sup> tidligere).

Kommuneplantillægget med ændret detailhandelsstruktur er i overensstemmelse med Greve Kommuneplan 2017. Kommuneplanens målsætning for detailhandelen i Greve Kommuner er fortsat at:

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

Greve Kommune forventer en forøgelse af handlende til fods og cykel i Tune, som følge af tillægget.

## Grundvand

Kommuneplantillæg nr. 1 dækker over et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD område). De ændringer Kommuneplantillæg nr. 1 muliggør, vurderes ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsforsyningen i området på nuværende tidspunkt.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af forslaget til kommuneplantillægget. Screeningen viser, at de muligheder kommuneplantillægget medvirker til, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

## Tillæg nr. 1 til Greve Kommuneplan 2017: Retningslinjer for detailhandelsstrukturen

### 1. Bymidter

Greve Midtby, Hundige Bymidte, Karlslunde Stationscenter og Tune Center udgør Greve Kommunes bymidter. Bymidternes maksimale bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik fremgår af tabel 1 herunder.

Tabel 1: Muligt etageareal

Bymidter	Restrummelighed (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal dagligvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik	Max bruttoetageareal udvalgsvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik
Greve Midtby	12.400	20.500	5.000 (3.500 tidligere)	2.000
Hundige Center Vest (Waves)	40.700	78.700	5.000 (3.500 tidligere)	2.000
Karlslunde Stationscenter	3.100	6.000	5.000 (3.500 tidligere)	2.000
Tune Center	2.600	6.500	5.000 (3.500 tidligere)	2.000

### 2. Bydelscenter

Den nordlige del af Greve Strandområde er udpeget som bydelscenter. Bydelscentrets maksimale bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte butik fremgår af tabel 2 herunder.

Tabel 2: Muligt etageantal

Bydelscenter	Restrummelighed (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal dagligvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik	Max bruttoetageareal udvalgsvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik
Nordlige del af Greve Strandvej	2.300	5.000	1.200 (1.000 tidligere)	1.000

### 3. Lokalcenter

Egedalcentret, Eriksmindecentret, Mosede Center, Mosede Havn, Ræveholmscentret, den sydlige del af Hundige Strandområde, Håndværkerbyen, Tune Parkvej og Greve Centervej 88-90 er udpeget til lokalcentre. I Lokalcenter Håndværkerbyen tillades handel med udvalgsvarer, som knytter sig til de servicemæssige og kommercielle aktiviteter i området, herunder kunsthåndværk, salg af dyrefoder, reparation og salg af cykler m.m. Der kan maksimalt etableres 250 m<sup>2</sup> detailhandel på hver ejendom. Lokalcentrenes maksimale bruttoetageareal til butikker samt den maksimale størrelse af den enkelte butik fremgår af tabel 3 herunder.

Tabel 3: Muligt etageantal

Lokalcentre	Restrummelighed (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal dagligvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik	Max bruttoetageareal udvalgsvarer (m <sup>2</sup> ) pr. butik
Egedalscentret	900	2.000	1.200	1.000
Eriksmindecentret	900	2.000	1.200	1.000
Håndværkerbyen	ukendt	1.500	-	250 pr. ejendom
Mosede Center	2.100	3.000	1.200	1.000
Ræveholmscentret	2.250	3.000	1.200	1.000
Mosede Havn	ukendt	3.000	1.200	1.000
Nordlige del af Hundige Strandområde	2.500	3.000	1.200	1.000
Greve Centervej		1.200	1.200	
Tune Parkvej		1.200	1.200	

### 4. Enkeltstående butikker

Enkeltstående butikker til et lokalområdes daglige forsyning kan placeres uden for centerstrukturen. Enkeltstående butikker bør placeres med en afstand af mindst 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål. De enkelte butikker må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> tidligere).

## 5. Butikker med særligt pladskrævende varer

Erhvervsområderne ved Tune Værksted og Industri samt Ventrupgård er udpeget til områder med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer.

Det maksimale bruttoareal til områder med særligt pladskrævende varer fremgår af nedenstående tabel 4.

Tabel 4: Muligt etageareal

Butikker med særligt pladskrævende vare	Restrummelighed (m <sup>2</sup> )	Max bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Max. butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Tune værksted og industri	ukendt	7.000	5.000
Vendrupgård Nord	ukendt	10.000	5.000

## 6. Øvrige butikker

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

I tilknytning til en virksomheds produktion kan der etableres mindre butikker til salg af egne produkter. Det maksimale bruttoetageareal til de enkelte butikker må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>. En butik skal være af underordnet betydning for den generelle detailhandelsstruktur, områdets øvrige karakter, trafikforsyning m.v.

### Ny rammebestemmelse for Tune Parkvej og Lundevej

Rammestempel: 4E1- Erhverv  
 Anvendelse: Erhvervsområde  
 Specifik anvendelse: Lokalcenter  
 Zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 60 %  
 Maximale antal etager: 3  
 Maksimal højde: 11 m  
 Miljøklasse: 1-3



## Vedtagelsespåtegning

Teknik- og Miljøudvalget vedtog d. 12. oktober 2017 at udsende Forslag til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring i perioden 27. oktober 2017 til 22. december 2017.

På byrådets vegne

Pernille Beckmann  
Borgmester

Claus Thykjær  
Kommunaldirektør





Greve Kommune

Greve Kommune  
Center for Teknik og Miljø  
Rådhusolmen 10  
2670 Greve

[plan@greve.dk](mailto:plan@greve.dk)  
[www.greve.dk](http://www.greve.dk)  
Tlf.: 43 97 97 97