

## Plejecenter i Tune - ændret placering

Sagsnr.: 253-2016-88956

Dok.nr.: 253-2017-164071

**Åbent**

### Sagsprocedure

Fællesmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og Social- og Sundhedsudvalget; Økonomi- og Planudvalget, Byrådet

### Resume

Erhvervsministeren har meddelt Greve Kommune, at der ikke kan opføres plejecenter og boliger ved Tune Stadion på grund af de restriktioner vedrørende støj, der i dag gælder for området omkring Roskilde Lufthavn. Administrationen undersøger derfor alternative muligheder, som kan drøftes i Byrådet og med borgerne i Tune. Byrådet skal i sagen tage stilling til mulige placeringer ved Lundegårdsparken samt en ophævelse af den gældende fredskovspligt.

### Indstilling

*Center for Teknik & Miljø indstiller,*

- 1. at kommunen søger Miljøstyrelsen om tilladelse til at ophæve Fredskovspligten på grunden ved Lundegårdsparken i Tune*
- 2. at Byrådet i budget 2019-22 afsætter midler til køb af grund til plantning af erstatningsskov, hvis der gives tilladelse til at aflyse fredskovspligten*
- 3. at administrationen arbejder videre med at dispensere fra skovbyggelinjen til at opføre et plejecenter på Tune Skole Lundens boldbane, hvis der ikke kan opnås tilladelse til at aflyse fredskovspligten*
- 4. at der holdes et borgermøde i Tune om alternativ placering af et plejecenter, når der er en afklaring vedr. fredskovspligten*

### Sagsbeskrivelse

Økonomi- og Planudvalget behandlede den 25. september 2017 en sag om principper for helhedsplan på grunden ved Tune Stadion med henblik på at opføre et nyt plejecenter m.v. Udvalget sendte sagen retur til administrationen på grund af igangværende dialog med Erhvervsstyrelsen om fortolkning af konsekvenserne af støjrestriktionsområdet omkring Roskilde Lufthavn.

Borgmesteren sendte den 28. september 2017 et brev til erhvervsministeren om støjsagen. I brevet gør borgmesteren indsigelse over og stiller spørgsmål til Erhvervsstyrelsens vidtgående fortolkning af støjrestriktionerne omkring Roskilde Lufthavn. Styrelsens fortolkning betyder, at der i en stor del af Tune – inklusiv på stadiongrunden – ikke kan opføres nye boliger og plejecenter.

Den 6. november 2017 modtog borgmesteren et svar fra ministeren, der fastholder Erhvervsstyrelsens fortolkning af reglerne. Ministeren oplyser samtidig, at mulighederne for at få udarbejdet nye støjberegninger, med henblik på at revidere støjkonsekvensområdet omkring Roskilde Lufthavn, i øjeblikket drøftes mellem Roskilde Kommune og de berørte ministerier. Samtidig understreger ministeren, at det er uvist, om disse drøftelser vil føre til en revision af støjkonsekvensområdet og i givet fald, om det vil betyde, at der på et tidspunkt bliver mulighed for at bygge plejecenter og boliger på grunden ved Tune Stadion. Ministeren oplyser ikke, hvornår der forventes et resultat af drøftelserne med Roskilde Kommune, men understreger, at Greve Kommune vil blive løbende informeret om arbejdet.

Der er således stor usikkerhed om de fremtidige muligheder for at bygge boliger og plejecenter på grunden ved Tune Stadion og om, hvornår der ligger en endelig afklaring på dette. Generelt står det ikke klart, hvad kommunen må tillade af byggerier i de forskellige støjzoner. Administrationen har derfor bedt Erhvervsstyrelsen om at præcisere dette og venter i øjeblikket på svar.

Forventningerne til behovet for flere plejeboliger de kommende år er uændret. Det vil sige, at der frem mod 2025 fortsat vil være behov for minimum 115 nye plejeboliger i Greve Kommune, hvoraf ca. 60 boliger skal være klar i 2021. Byrådet besluttede den 1. maj 2017, at de første 60 almene plejeboliger skal opføres i Tune til ibrugtagning i 2021. Det indgår desuden i det nye Byråds konstitueringsaftale, at der skal opføres et plejecenter i Tune. Anden del af plejecentret skal, ifølge Byrådsbeslutningen i maj 2017, opføres senere i Hundige Øst. Ifølge prognosen skal disse stå klar til ibrugtagning i 2025.

Da det haster med at få opført et plejecenter i Tune, undersøger administrationen alternative placeringer, som Byrådet og borgerne i Tune kan drøfte.

#### Placeringsmuligheder for et nyt plejecenter i Tune

Støjrestriktionerne betyder, at to af de tre mulige placeringer i Tune, som Byrådet har været præsenteret for, i øjeblikket er udelukket: grunden ved Tune Stadion og grunden ved Tune Pensionistcenter. Der er lige nu følgende to relevante placeringsmuligheder i Tune, der er markeret på vedlagte kortbilag:

##### A) Lundegårdsparken

Som det fremgår af vedlagte kort, kan der bygges på en mindre del af Lundegårdsparken, som ligger udenfor støjrestriktionsområdet. Placeringen er tæt på Tune Borgerhus, Lundegården Børnehave og Tune Skole Lunden. Et plejecenter med denne beliggenhed vil have en dejlig udsigt til de grønne omgivelser samt mulighed for at skabe synergi med de omkringliggende institutioner, ligesom både bibliotek og supermarked ligger ca. 10 minutters gang herfra. Parken ligger i ca. 50 meters afstand fra nærmeste offentlige transport (bus), hvilket er ideelt for kommende personale og beboere.

Arealet, der er 11.400 m<sup>2</sup> stort, er ifølge kommuneplanen udlagt til offentlige formål (ramme 4O1), hvor der kan bebygges i op til tre etager med en bebyggelsesprocent på 60. Arealet er udlagt til rekreativt område (A-område) i lokalplan 15.02, så et nyt plejecenter vil således kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Med en bebyggelsesprocent på 60 kan grunden bebygges med 6.840 m<sup>2</sup>. Arealbehovet til et plejecenter med 60 boliger og servicearealer er på ca. 6.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Plejecentret ville således godt kunne placeres på grunden. Der er derimod ikke plads til også at opføre ældre- og senioregnede boliger sammen med plejecentret.

Ved en fejl opdagede administrationen i første omgang ikke, at der er tinglyst fredskovspligt på en del af arealet ved Lundegårdsparken (se kortbilaget). Fredskovsplikten skal ophæves, før der kan opføres byggeri på grunden. Miljøstyrelsen har meddelt, at der skal meget til for at få fredskovsplikten afløst. Begrundelsen er bl.a., at skovloven bliver administreret restriktivt, at der skal være tale om en væsentlig samfundsmæssig interesse i forbindelse med en afløsning, og at området ikke på forhånd er udlagt til plejecenter i en lokalplan. Administrationen vurderer dog, at der er flere forhold, der taler for en afløsning af fredskovsplikten, og at dette bør afprøves, hvis Byrådet ønsker at bygge plejecenter på grunden. En betingelse for at kunne afløse fredskovspligt på et areal vil normalt være, at der indenfor tre til fem år skal plantes erstatningsskov et andet sted i kommunen, på det dobbelte af det areal, der nedlægges. Hvis kommunen får tilladelse til at ophæve fredskovsplikten, skal der derfor findes og købes et egnet sted til erstatningsskov.

##### B) Boldbanen ved Tune Skole Lunden

Arealet, der er 13.200 m<sup>2</sup> stort, er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål. Området er i lokalplan 15.02 udlagt til offentlige formål (skole, fritidsinstitution og børnehave), samt nærbutik, kiosk eller lignende (Område B). Et nyt plejecenter vil kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan. Beliggenheden har samme

fordele som beskrevet under mulighed A). Bygger man i to - tre etager vil man skulle bruge ca. halvdelen af boldbanerne til plejecenter, håndtering af vand, parkering og fælles friarealer. Som det fremgår af vedlagte kortbilag, kan der anlægges en adgangsvej fra Tune Parkvej, alternativt fra Tinggårdsvej/Tinggårdsparken.

Boldbanen ligger imidlertid indenfor fredskovens skovbyggelinje, der udløser forbud mod byggeri i en 300 meters radius omkring fredskoven. Skovbyggelinjen bortfalder, hvis fredskovspligten ophæves. Hvis ikke fredskovspligten kan ophæves, skal kommunen give dispensation til byggeri inden for skovbyggelinjen. I byzone administreres skovbyggelinjen efter husrækkereglen. Det vil sige, at forbuddet "kun" gælder det grønne område mellem skoven og den eksisterende lovlige bebyggelse som vist på kortbilaget.

Boldbanen ligger lige indenfor støjkonsekvensområde 50-55 dB, meget tæt på 50 dB-grænsen. Ifølge Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan der opføres boliger i byzone, hvis støjniveauet holder sig under 55 dB. På baggrund af erhvervsministerens brev af 6. november 2017, har administrationen dog valgt en forsigtig tilgang og er som nævnt ovenfor i dialog med Erhvervsstyrelsen om mere konkret fortolkning af udviklingsmulighederne i Tune inden for 50-55 dB støjkonsekvenszonen med henblik på at få problemstillingen fuldt belyst.

Administrationen har også undersøgt muligheden for at etablere et plejecenter på to andre arealer i Tune, hhv. i Tune NØ og på Spæncomgrunden. Etape 3 i Tune NØ er ejet af kommunen og udlagt til åben og tæt/lav boligbebyggelse. Etape 3 har i efteråret 2017 været udbudt til salg, men der var på det tidspunkt ingen interesserede købere. Der er på arealet plads til et plejecenter, et antal almene ældreboliger, et seniorbofællesskab og familieboliger. Hvis denne grund bliver valgt som placering, vil det betyde, at kommunen ikke kan opnå den fulde forventede salgsindtægt for etape 3. Administrationen vurderer desuden, at placeringen vil være uhensigtsmæssig og ikke optimal i forhold til fx adgang til offentlig transport, butikker m.v. og dermed ikke så velegnet til plejecenter.

Spæncomgrunden er privat ejet og forurennet. Det betyder, at placeringen er afhængig af, at kommunen forhandler et køb og sælger videre til et alment boligselskab. Grundprisen skal ligge på et niveau, som gør det muligt at opføre et plejecenter i god kvalitet inden for rammerne af den maksimale kvadratmeterpris, som gælder for alment boligbyggeri. Derudover skal der bruges penge på at rense grunden for forurening. Administrationen vurderer derfor, at en placering på Spæncomgrunden ikke er realistisk af hensyn til både tidsplan og økonomisk usikkerhed. Derudover gør de samme forhold sig gældende som for Tune NØ vedr. placering og adgang til offentlig transport, butikker, m.v.

Administrationen anbefaler, at kommunen afprøver muligheden for at få ophævet fredskovspligten i Lundegårdsparken og afventer Erhvervsstyrelsens præcisering af, hvad der må bygges inden for støjzonerne, inden der holdes et borgermøde i Tune om alternativ placering af plejecentret.

### **Økonomiske konsekvenser**

Den 1. maj 2017 besluttede Byrådet at meddele rådighedsbeløb i 2017 og anlægsbevilling på 350.000 kr. til bygherrerådgiver, valuarvurdering og jordbundsundersøgelser. Administrationen nåede at udbyde bygherrerådgivning til nyt plejecenter før Erhvervsstyrelsens udmelding om støjrestriktionerne satte projektet i bero.

Kommunen modtog fem tilbud, hvoraf alle har vedstået deres tilbud frem til udgangen af februar 2018. Hvis dette tidspunkt bliver overskredet, skal opgaven bydes ud igen, med mindre tilbudsgiver vælger at forlænge sin vedståelsesfrist. Ikke forbrugte midler til rådgiver m.v. i 2017 kan overføres til 2018.

Hvis kommunen får tilladelse til at aflyse fredskovspligten i Lundegårdsparken og Byrådet beslutter, at plejecentret skal placeres på dette areal, skal kommunen købe jord og plante erstatningskov. Der skal som konsekvens heraf afsættes midler til dette i budget 2019-22.

## **Tidsplan**

Miljøstyrelsen oplyser, at sagsbehandlingstid for ansøgning om at ophæve fredskovspligt er på ca. 4 uger. Hvis kommunen vil klage over afgørelsen, vil det tage yderligere ca. 6 til 12 måneder at få sagen endelig afgjort.

De udfordringer, der er opstået med støj og fredskovspligt i Tune, betyder, at den tidsplan Byrådet har godkendt for det nye plejecenter ikke holder. Ibrugtagning i slutningen af 2021 er dermed ikke længere realistisk. Når der er svar på ansøgning om at få fredskovspligten afløst og på svar om, hvad man må bygge i støjzonerne, kan administrationen udarbejde en ny tidsplan for plejecentret.

## **Øvrige forhold**

Sagen behandles på et ekstraordinært fællesmøde mellem Teknik- og Miljøudvalget og Social- og Sundhedsudvalget og ekstraordinært Økonomi- og Planudvalgsmøde den 11. december 2017 forud for Byrådets møde.

## **Bilag**

253-2017-177460

Bilag\_Lundegårdsparken og Boldbanen ved Tune Skole Lunden