

Greve, d. 26. februar 2024

HØRINGSSVAR TIL - Forslag til Lokalplan nr. 14.55 for Boligområde på Vesterbjerg 42 i Greve Landsby

Til Greve Kommune, Center for Teknik og Miljø

By og Land Greve er en lokalafdeling under den landsdækkende forening By og Land Danmark. Vi arbejder for bevaring og udvikling af de arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger, landskaber og bymiljøer – for at der værnes om det værdifulde der eksisterer, og at nyt integreres i det eksisterende med omtanke og kvalitet. Vi vil ikke bare bo i Greve Kommune – vi vil leve her – og arbejde for at give vores skønne steder videre til kommende generationer i bedre stand.

Hermed vores høringssvar til ”forslag til Lokalplan nr. 14.55 for Boligområde på Vesterbjerg 42 i Greve Landsby – og bemærkninger til den proces, som denne lokalplan lader til at være udarbejdet i.

EN ENKELT BYGHERRES ØKONOMISKE INTERESSER BØR IKKE FORMULERE OG FORMULERE EN LOKALPLAN

Vi stiller os kritiske overfor proces, formål og udformning af lokalplanen – hvem er denne lokalplan udarbejdet for?

I referat af Plan og Tryghedsudvalgets møde 16. januar 2024 står der eksempelvis:

”Bystrategisk Råd foreslår en sti gennem området, der vil forbinde Åtoftevænget og lokalplanområdet med Bjergvænget og dermed resten af Greve Landsby. Administrationen har tidligere i lokalplanprocessen foreslået bygherre en tilsvarende sti. Dette har bygherre afvist med den begrundelse, at projektet ikke vil hænge sammen økonomisk, da det vil påvirke byggeretten.”

Ingen lokalplaner i Greve kommune bør formuleres og tegnes på baggrund af, hvad en enkelt bygherres kortsigtede økonomiske interesser måtte være. Vi forventer, at administrationen har ansat fagligt kompetente byplanlæggere, som udarbejder lokalplaner med helhedsvurdering og langtidsperspektiv. Administration og byrådspolitikere har desuden valgt at nedsætte Bystrategisk Råd med det formål at fremme ”borgerinddragelse”. Det undrer os derfor, at der med dette lokalplanforslag vægter én enkelt bygherres økonomiske interesser højere, uden at give et arkitektfagligt argument for dette.

Motivation: Citat i referat giver indtryk af, at hverken byplanlægges faglighed eller borgerinddragelse (herunder input fra Bystrategisk Råd og høringsproces) har betydning, men at bygherres/developers ønske til økonomiske gevinst vægtes højest. Byggeri bør stå i flere hundrede år og planlægning har således konsekvenser for sted og mennesker i flere generationer, det skal derfor ikke defineres for at tilgodese en enkelt investor. Tillid til borgerinddragelses- og byplanlægningsfaglige processer er vigtig for tillid til den demokratiske proces.

NEDRIVNING AF EKSISTERENDE HUS

Realisering af lokalplanforslagets bebyggelsesplan forudsætter en nedrivning af det eksisterende hus – er dette hus ubeboeligt eller urenoverbart? Vi appellerer til, at man udarbejder en bebyggelsesplan, som forudsætter bevaring af eksisterende hus.

Motivation: FN’s Klimapanel gør det helt klart, ”i udviklede lande er det højeste afbødningspotentiale inden for renovering af eksisterende bygninger”. Derfor bør al planlægning i Greve Kommune - understøtte vedligehold, renovering, transformation, sambrug af vores eksisterende bygningsmasse - i respekt for de eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Det er dokumenteret, at renovering fremfor nedrivning og nybyg er fordelagtigt klimamæssigt, oftest også økonomisk. Gældende bygge Lovgivning afspejler ikke klimavidenskaben, indtil den gør det er det særligt vigtigt ikke at forværre. Greve kommune bør ikke tillade nedrivning af beboeligt eller renoveringsmuligt byggeri, da det klimabelaster unødigt og kommunen derved modarbejder en ”bæredygtig byudvikling”, formuleret i gældende Kommuneplan, Lokal Agenda 21.

VEJ OG STI

Vi appellerer til, at man henholder sig til både Planstrategi og Kommuneplan og udnytter eksisterende tilkørsel til Åtoftevænget og etablerer stiforbindelse mellem Åtoftevænget og Bjergvænget, og udarbejder en bebyggelsesplan, som samtidigt bevarer eksisterende hus.

Motivation: I gældende Planstrategi er et af de tre udpegede pejlemærker: ”Trygge og sammenhængende

lokalområder". Afgørende for dette er bl.a. tilgængelighed, både fysisk og socialt mellem mennesker, ikke mindst for børn. Ligeledes beskrives i gældende kommuneplan under Lokal Agenda 21: *"Med denne kommuneplan ændrer vi konkret på rammebestemmelser og retningslinjer for by- og boligudvikling for at understøtte muligheden for at udvikle en mere blandet by... Der stilles flere krav til de fælles grønne friarealer til boligbebyggelse, og desuden er der fokus på at forbinde nye områder med eksisterende stier, så byen bliver mere sammenhængende."* og videre:

"Retningslinjer for stier har et stort fokus på forbindelser – fx at stier ikke ender blindt." Vi appellerer til at dette efterleves i denne lokalplan – god byudvikling er holistisk og handler således også om at motivere til "det gode liv", herunder også motion, at færdes til fods og på cykel, og socialt, mulighed for at mødes.

OMRÅDETS FÆLLESAREALER

I referat fra Plan- og Tryghedsudvalgets møde 16. januar 2024 står: *"Bystrategisk Råd foreslår, at der stilles minimumskrav til udformning af legeområde samt bestyknings af legeredskaber. Administrationen vurderer, at bestemmelser om legemøbler på de fælles friarealer gerne må indeholde en grad af valgfrihed for bygherre og kommende beboere/grundejerforening ift. indretning af legeområder. Det vurderes yderligere, at indretningen af de fælles friarealer afhænger af om det overvejende er seniorer eller børnefamilier, der kommer til at bo lokalplanområdet."*

Vi appellerer til, at der stilles minimumskrav til udformning af legeområde/opholdsområde. Vi undrer os også over, at der ikke er arbejdet med en løsning, hvor også fælleshuset på Åtoftevænget deles med kommende beboere i dette lokalplanområde.

Motivation: I gældende Planstrategi er et af de tre udpegede pejlemærker: *"Boliger til hele livet"*. Derfor bør det ikke være et øjebliksbillede af, hvem der er flest af til en start, som skal definere lege/opholdsarealer. Kvaliteten af fællesarealer er af stor betydning for sociale relationer mellem børn, og øger mulighed og motivation til at lege udenfor, hvilket er dokumenteret øger trivsel og sundhed – i øvrigt godt for alle generationer.

Valg og kvalitet af udstyr bør heller ikke være overladt til tilfældige bygherrer/developer, da det ikke mindst med ovenstående afsnit giver indtryk af at nuværende developer vil prioritere egen økonomisk gevinst over langsigtet kvalitet af området for beboerne.

Vi gentager også som ovenfor, at der i gældende kommuneplan under Lokal Agenda 21 står: *"Med denne kommuneplan ændrer vi konkret på rammebestemmelser og retningslinjer for by- og boligudvikling for at understøtte muligheden for at udvikle en mere blandet by... Der stilles flere krav til de fælles grønne friarealer til boligbebyggelse..."* – vi appellerer til at dette efterleves i denne lokalplan.

MANGLENDE REFERENCER TIL GREVE LANDSBYS SÆRLIGE VÆRDIER OG IDENTITET

Lokalplanen lader ikke til at tage afsæt i Greve Landsby særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Ligeledes stilles der ikke krav til bebyggelsens visuelle og materialemæssige karakter for at sikre mindre miljøbelastende materialer, eksempelvis biobaserede materialer (fx også ved at definere rå ubehandlet raftehegn hvis der ønskes hegn, fremfor frit valg også til trykimprægneret eller komposithegn). Ligeledes stilles der krav om "0,5 meter græsareal" fremfor at planlægge beplantningen mellem huse og vej i lokalplanområdet, som øger biodiversitet. Åtoftevænget har ikke referencer til Greve Landsbys arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Det undrer os, at dette lokalplanforslag ikke stiller krav til stedets særlige identitet, og at der ikke er krav til en grad af bæredygtigt byggeri. Med byggeri i kun én etage havde der været rig mulighed for at stille krav til byggeri, der kunne bidrage til bæredygtighed, både den sociale, kulturelle, miljømæssige. Man kunne også stille krav til boliger i forskellige og mindre størrelser, fx egnet både til seniorer og én-indkomst-familier. Det ville også understøtte både Planstrategiens mål om en byudvikling, der skal være "langsigtet og trække kommunen, såvel som lokalområderne i en bæredygtig retning", samt Kommuneplanens formulering om, at "det gode liv fremmes ved at skabe en mere tryk, sammenhængende og blandet by, hvor der er plads til borgere i alle livssituationer. En mere blandet by, hvor flere funktioner forbindes og koncentrerer."

By og Land Greve ønsker at bidrage konstruktivt til byplanlægningen i Greve Kommune.

I er altid meget velkomne til at kontakte os,

Med venlig hilsen
By og Land Greve