

## Grundejerforeningen Gyvelkæden

v/Ole Bjarno, Syrenkæden 8, 2670 Greve  
formand@gyvelkaeden.dk



Greve Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Holmeagervej 2  
2670 Greve

Greve den 15.05.2017

### Kommentar til forslag til Kommuneplan 2017 – 2029.

#### Tjørnelygrunden:

Forslaget omhandler bebyggelse på Tjørnelygrunden (48.835 m<sup>2</sup>), men omfatter også parkeringspladsen mellem Lillevangsvej og Tjørnelygrunden (ca. 4.125 m<sup>2</sup>).

Det samlede areal udgør således ca. 52.960 m<sup>2</sup>.

Bebyggelse af parkeringspladsen rummer nogle udfordringer:

Det er nævnt i forslaget, at den maksimale byggehøjde på Tjørnelygrunden (herunder parkeringspladsen) er 4 etager.

En byggehøjde på 4 etager på parkeringspladsen helt ud til Lillevangsvej vil passe meget dårligt til den omliggende bebyggelse, som er karakteriseret ved tæt-lav bebyggelse. **Der vil blive uacceptable skygge- og indkigsforhold for især beboere i Gyvelkæden.**

Som det fremgår af bilag 1 er der en fjernvarmeledning under parkeringspladsen.

Det er forsyningsledningen til Tjørnelyparkens varmecentral, som forsyner Tjørnelyparken, Gyvelkæden, Syrenkæden, institutionerne og – indtil videre – Tjørnelyskolen med fjernvarme.

Som følge af ”sideaktivitetsbekendtgørelsen” planlægges varmecentralen overdraget fra Greve Boligselskab til Greve Fjernvarme A.m.b.a.

I forbindelse med overdragelsen planlægges en gennemgribende renovering af varmecentralen gennemført – herunder fjernelse af 2 fjernvarmekedler, som ikke har været i brug i mange år. Når kedlerne er fjernet vil ca. 2/3 af varmecentralens bygning stå tom, og der er så vidt vides ingen planer om alternativ udnyttelse. Eftersom bygningen er et uisoleret ”blikstur”, er mulighederne for alternativ udnyttelse meget begrænsede.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt at inddrage varmecentralen og den tilhørende grund (834 m<sup>2</sup>) i det samlede projekt – forstået på den måde, at varmecentralen flyttes til det trafikerede hjørne mellem Tjørnelystien og Rosenlystien (på den nuværende Tjørnelygrund). Dette forslag skal ses i lyset af, at bebyggelsen forudsættes opvarmet med fjernvarme.

Skorstenen, som i dag kun bruges som mobilmast, og som formentlig før eller siden tæres op indefra grundet kondens, fjernes og erstattes af en gittermast placeret i den vestligste del af Tjørnelygrunden.

## **Grundejerforeningen Gyvelkæden**

v/Ole Bjarno, Syrenkæden 8, 2670 Greve  
formand@gyvelkaeden.dk

Denne ændring giver mulighed for:

- at lave en fornuftig adgangsvej til hele området
- at lave en indkørsel i nogenlunde afstand fra lyskrydset
- at slippe af med den ”øjebæ” som varmecentralen, skorstenen og diverse elektronikcontainere udgør.

Ovenstående forslag ligger til grund for udnyttelse af det resterende areal.

### **Bebyggelse af Tjørnelygrunden:**

Der henvises til bilag 2.

Alle byggefelter: Ved planlægningen skal der laves et passende antal handicap-/senior-/ældreboliger. Deciderede familieboliger er ikke hensigtsmæssigt, da der ikke findes skoler i nærheden.

Byggefelt A:

Boligbebyggelse som tæt-lavt byggeri svarende til Tjørnelyparken – i samme afstand fra Lillevangsvej som Tjørnelyparken.

Byggefelt B:

Dette område ligger højere end byggefelt A og den maksimale byggehøjde bør derfor ikke være højere end for byggefelt A.

Området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Byggefelt C og D.

Etageboligbebyggelse med stigende byggehøjde.

Byggefelt E.

Kombineret erhverv og boligbebyggelse i 3 etager. Erhverv i stueetagen og boliger ovenpå.

Byggefelt F.

Erhvervsbyggeri i 4 etager som kan fungere som støjskærm mod motorvej og jernbane.

Området mellem byggefelt E og F kan evt. anvendes som P-plads for erhvervsbyggeriet.

### **Udnyttelse af erhvervsbygninger:**

I forbindelse med lukningen af Tjørnelyskolen mister nærområdet adgang til vederlagsfri lokaleleje til møder, generalforsamlinger (grundejerforeninger) og diverse fritidsaktiviteter.

Det vil derfor være smart at udforme erhvervslokalerne således, at kantine og mødelokaler kan benyttes af beboere i nærområdet uden for ”normal” arbejdstid.

Erhvervsbygningerne reserveres til formål, som ikke medfører tung trafik, og der laves forbud mod køretøjer længere end 12 m.

### **Parkeringsforhold:**

Bolig- og erhvervsområderne er bilfri områder.

Private personbiler parkeres i parkeringshuse (højlagere) i forbindelse med adgangsvejen.

Se f.eks <https://www.westfaliaparking.com/>

## Grundejerforeningen Gyvelkæden

v/Ole Bjarno, Syrenkæden 8, 2670 Greve  
formand@gyvelkaeden.dk

Parkeringshuset tilpasses arkitektonisk til bebyggelsen for så vidt angår udformning og farvevalg. Herved undgås parkeringspladser mellem husene og områderne kan udlægges som grønne områder – med skyldig respekt for brand- og redningsveje. Der skal være mulighed for at komme frem til indgangene med en flyttebil.

### Støjforhold:

Ved byggeriets udformning skal det sikres, at man holder sig på den ”gode” side af de vejledende grænser for trafikstøj.

#### *Vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj*

Område	Grænseværdi
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	Lden 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	Lden 58 dB
Hoteller, kontorer mv.	Lden 63 dB

De huse, der ligger ud til Lillevangsvej, er i forvejen meget belastet af støj fra Lillevangsvej.

Denne støjbelastning bliver ikke mindre, når der bliver bygget på Tjørnelygrunden.

Der er tidligere fremsat ønske om at få lavet en støjmåling, som kan fastslå, om der er behov for støjreducerende foranstaltninger. Indtil videre er der ikke sket noget, og de berørte beboere er ved at være godt trætte af at blive ”slytet”.

## **Grundejerforeningen Gyvelkæden**

v/Ole Bjarno, Syrenkæden 8, 2670 Greve  
formand@gyvelkaeden.dk

### **Kommentar til lokalplan 11.49 for Lillevangsvej 54.**

Den foreslåede adgangsvej til bebyggelsen er mildest talt håbløs.

Trafikken på Lillevangsvej er så intens, at der vil opstå kaos i myldretiderne.

Herudover vil ombygning af svingbanerne koste en del skatteyderkroner – penge som er bedre givet ud andre steder.

Adressen ændres til Birkelyparken xx og tilkørsel sker via det lysregulerede kryds Eriksmindevej/Lillevangsvej/Birkelyparken. Se bilag 3.

----- o -----

De fremsatte kommentarer skal opfattes som ideer - ”malet med den brede pensel”.

Grundejerforeningen håber hermed, at det ikke er sidste mulighed for at komme med ideer.

Vi ser frem til fortsat konstruktiv dialog om projektet.

p.b.v.

Ole Bjarno    Nils Byager