

Helhedsplan for Strandvejsområdet

- Bevaring og fornyelse

Endelig
vedtaget
af
Byrådet
den
28. september 2015



Greve Kommune

Center for Teknik & Miljø
1. oktober 2015

Indholdsfortegnelse

Helhedsplan for Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse

Hvorfor Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse	3
Områdeafgrænsning	4
Vejen til endelig vedtagelse	5
Intentioner	6
Strandvejen i dag	7
Nyt profil for Strandvejen	8
Anvendelser	9
Primære og sekundære stiforbindelser	10
Zoom på 4 mulige stiforbindelser	11
Kulturarv	12
Biodiversitet og Intentioner for skiltning	13
Nye lokalplaner	14



Strandvejen 1935



Strandvejen ved
Hundigeparken 2015



Hvorfor Helhedsplan for Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse?

Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse omfatter hele det ca. 8,5 km lange Strandvejsområde langs Køge Bugt.

Overordnet er *Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse* det første skridt i at få ryddet op i det brogede delvist forældede plangrundlag for hele det store område.

For området gælder i dag en række ældre byplanvedtægter, som ligger spredt imellem nyere lokalplaner.

Uden for disse ligger mange områder hen, hvor det kun er kommuneplanens sparsomme rammer der gælder.

En af de vigtige sammenbindende elementer for området er den syd-nordgående Strandvej og de øst- vestgående stiforbindelser ud mod Køge Bugt.

Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse giver forslag til en ny tidssvarende inddeling af Strandvejen, samt forslag til bedre og tydeligere stiadgange for kommunens borgere mv. mod de attraktive strandarealer.

Desuden viser *Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse* en række intentioner for det samlede Strandvejsområde.

Disse intentioner skal indarbejdes i efterfølgende lokalplaner, hvor det foreslås, at der udarbejdes følgende fire planer:

- Lokalplan for Hundige Strandvejsområde.
- Lokalplan for Greve Strandvejsområde.
- Lokalplan for Mosede Strandvejsområde.
- Lokalplan for Karlslunde Strandvejsområde.

Intentionen med lokalplanerne er, at der kan skabes bedre sammenhænge i området, og lokalplanerne kan danne grobund og give mulighed for en mere samtidig anvendelse af hele Strandvejsområdet.

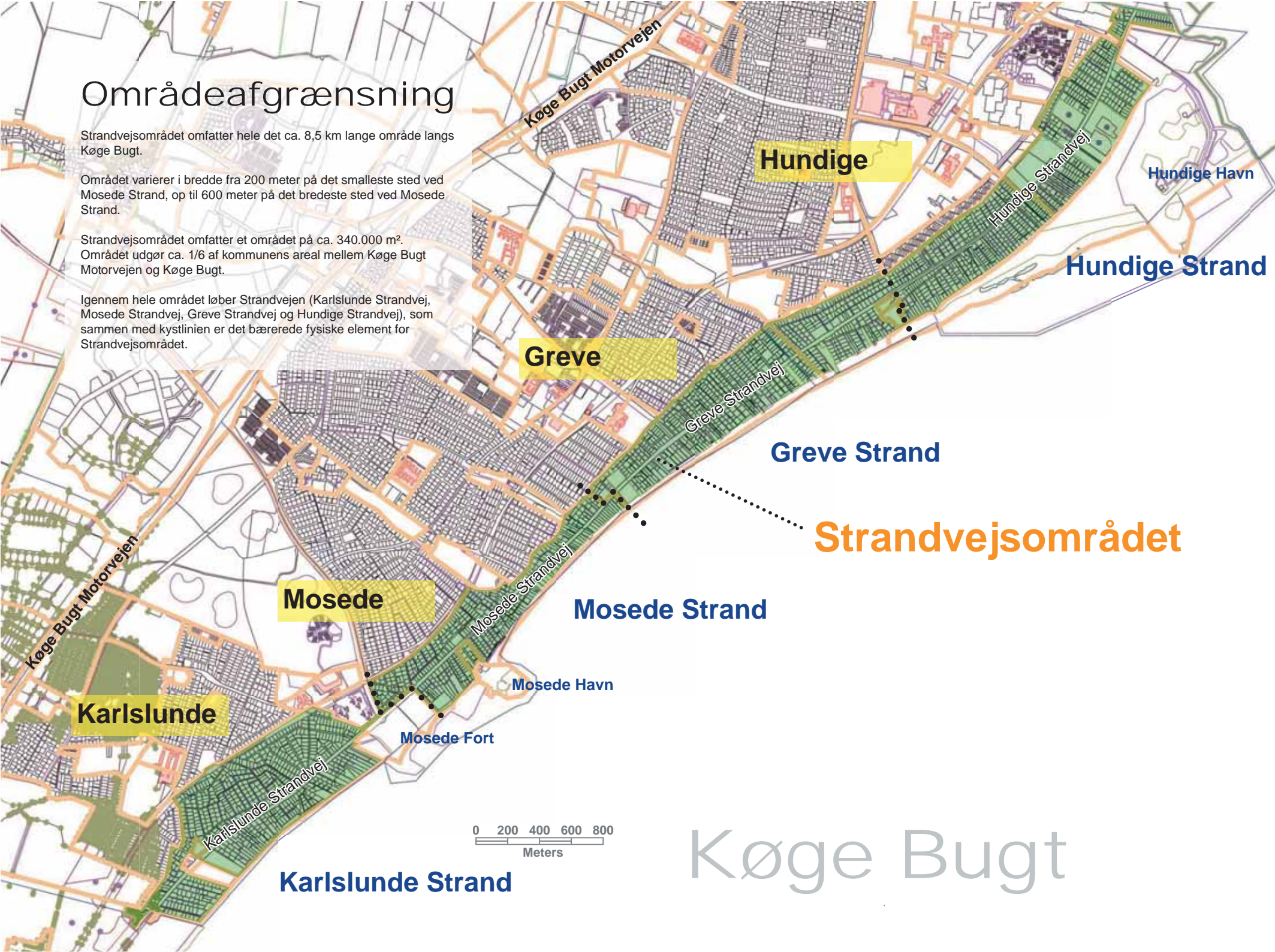
Områdeafgrænsning

Strandvejsområdet omfatter hele det ca. 8,5 km lange område langs Køge Bugt.

Området varierer i bredde fra 200 meter på det smalleste sted ved Mosede Strand, op til 600 meter på det bredeste sted ved Mosede Strand.

Strandvejsområdet omfatter et område på ca. 340.000 m². Området udgør ca. 1/6 af kommunens areal mellem Køge Bugt Motorvejen og Køge Bugt.

Igenom hele området løber Strandvejen (Karlslunde Strandvej, Mosede Strandvej, Greve Strandvej og Hundige Strandvej), som sammen med kystlinien er det bærende fysiske element for Strandvejsområdet.



Hundige

Hundige Havn

Hundige Strand

Greve

Greve Strand

Strandvejsområdet

Mosede

Mosede Strand

Mosede Havn

Mosede Fort

Karlslunde

Karlslunde Strand

0 200 400 600 800
Meters

Køge Bugt

Vejen til endelig vedtagelse

Forslag til: Strandvejområdet- Ideoplæg

Har været i offentlig høring i perioden 13. marts - 10. april 2015, hvor der kom 47 høringsvar.

Derudover har der den 26. marts 2015 været afholdt et stort åbent borgermøde på Greve Gymnasium med en indlagt workshop om Ideoplægget, med udgangspunkt i følgende 4 temaer:

1. Strandvejens overordnede udtryk og anvendelse i fremtiden
2. Stiforbindelser og skiltning
3. Bedre samspil mellem boliger og erhverv i afgrænsede områder
4. Kulturarv og turisme

Efterfølgende er input fra møde, samt forslag og kommentarer fra den offentlige høring indarbejdet i forslag til Helhedsplan for Strandvejsområdet-Bevaring og fornyelse.

Forslag til: Helhedsplan for Strandvejområdet- Bevaring og fornyelse

Har været i offentlig høring i juli måned 2015, hvor der kom 25 høringsvar.

Efterfølgende er forslag og kommentarer fra den offentlige høring indarbejdet i den endelige udgave af Helhedsplan for Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse.

Endelig vedtagelse af: Helhedsplan for Strandvejområdet- Bevaring og fornyelse (dette dokument)

Den 28. september 2015 vedtog Byrådet endeligt Helhedsplan for Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse.



Intentioner

Tidligere møder

Strandvejsområdet- Bevaring og fornyelse har på baggrund af tidligere møder med borgere og interessenter oplyst en række vigtige forhold for den fremtidige anvendelse af Strandvejsområdet, disse skal indgå og indarbejdes i det kommende lokalplanarbejde.

Overordnede intentioner

- Bedre sammenhæng mellem by og kyst - brede og synlige adgange til kysten
- Fra bilistvenligt til fodgænger- og cyklistvenligt
- Udpegning af 5 områder til sammenhængende "blandede områder"
- Mulighed for at nuværende erhvervsgrunde/ matrikler mellem de blandede områder/ kommunegrænse kan overgå til boligformål.
- Mulighed for at op til 2 sammenhængende boliggrunde/ matrikler med skel til Strandvejen, der ligger mellem de blandede områder/ kommunegrænse, kan overgå til Erhverv (butikker, restaurant og liberalt erhverv).
- Mulighed for tættere og højere byggeri i de 5 "blandede områder" til butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger
- Mulighed for sammenlægning af grunde i de 5 "blandede områder" til butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger
- Alle anvendelser i de 5 "blandede områder" til butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger skal have facade og adgangsvej til Strandvejen

Anvendelsesmuligheder og tæthed

- Grønne områder og fælles friarealer
- Udlæg til veje, stier og parkering
- Åben-lav / parcelhuse, op til 1,5 etager og bebyggelsesprocent op til 30 % *
- Tæt-lav boligbebyggelse, op til 2 etager og bebyggelsesprocent op til 40 % *
- Blandede områder for butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger (tæt-lav og etageboliger), op til 2,5 etager og bebyggelsesprocent op til 60 % *

Grundstørrelser

- Åben-lav / parcelhuse 700 m² *
- Tæt-lav boligbebyggelse fra ca. 700 m² * og opad
- Blandede områder fra ca. 1000 m² * og opad

Intentioner for færdsel

- Bedre fodgængerforbindelser fra by til kyst.
- Bedre synlige belægninger og bred visuel kontakt til stranden på fodgængerforbindelser fra by til kyst
- Mulighed for opkøb af grunde for at sikre brede og synlige fodgængerforbindelser på udvalgte steder

* *bebyggelsesprocent og grundstørrelser fastsættes præcist i de kommende lokalplaner*



Strandvejen anlæggelse 1932



Strandvejen i dag

"Meget" asfalt

Strandvejen er i dag præget af blandt andet dårlige udsigtsforhold når man kommer fra sidevejene, ringe krydsningsmuligheder for fodgængere, høj befæstningsgrad og rodet parkering og uensartet beplantning mv.

Strandvejen har i dag 2 og 4 sporet vejprofil med meget asfalt til billister, profilet er et ensartet profil med en bredde på 24 meter på både Karlslunde Strandvej, Mosedede Strandvej, Greve Strandvej og Hundige Strandvej.

Det foreslås at der sker en omprofilering af vejen med mulighed for at skabe et andet udtryk og en ændret funktionalitet.



Erhverv ud til Strandvej



Busstoppested



Asfaltflader



Adgang til dagligvarebutik



Tung trafik



Let trafik



Spredt parkering



Cykling langs Strandvej



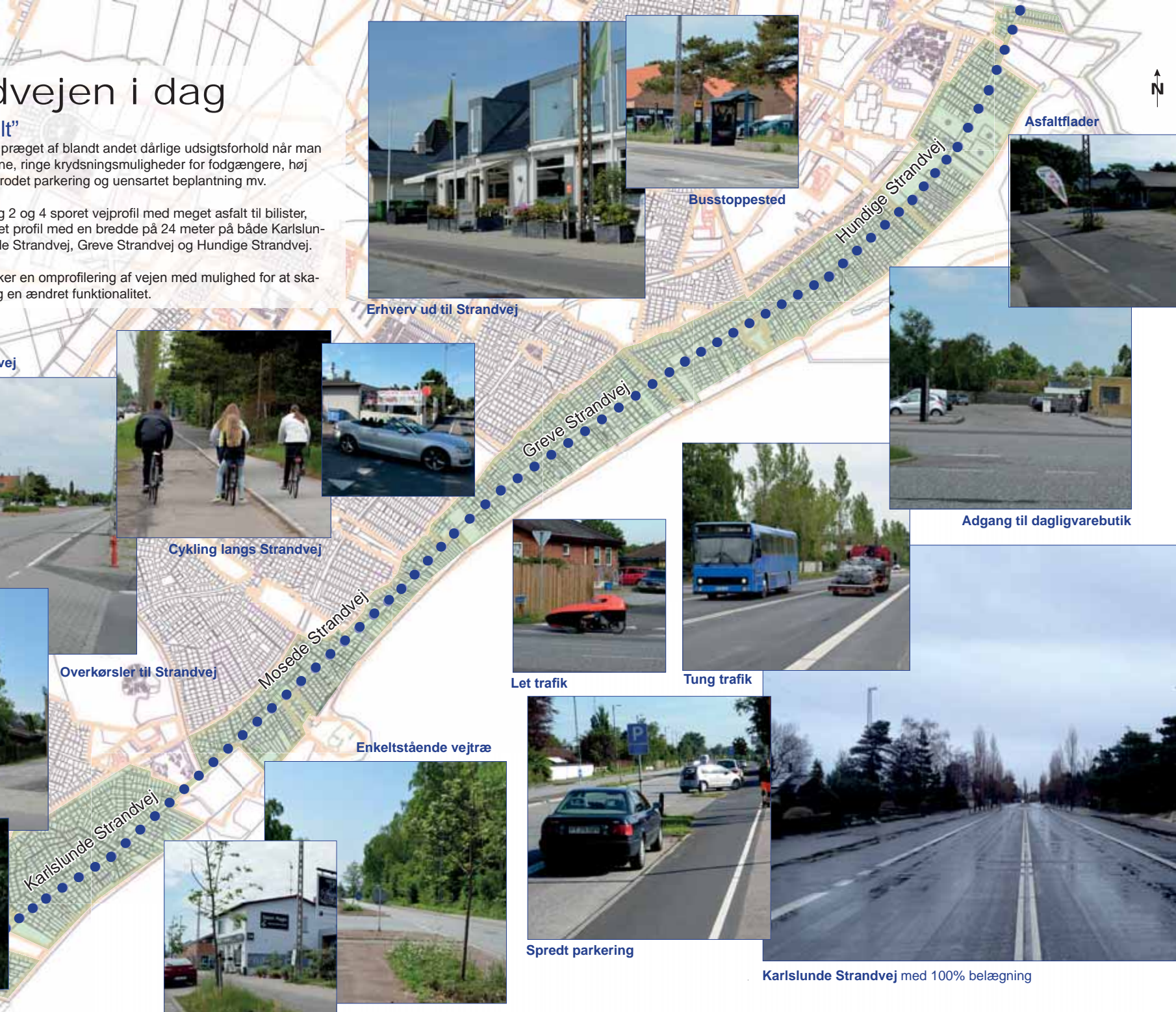
Overkørsler til Strandvej



Enkeltstående vejtræ



Skiltning



Nyt profil for Strandvejen

Mere "grønt" grundprofil med 2 kørespor

- Strandvejens grundprofil er et-sporet (et spor i hver retning). De to spor placeres som udgangspunkt midt på det 24 meter brede udlæg. Denne løsning gør at vejbane og cykelsti samt fortov rykkes længere væk fra alle sidevejene, og derved sikrer bedre oversigtsforhold fra sidevejene (A).
- I hver side af de to spor, placeres der fortov og cykelsti. Ved bebyggelse, der ikke har direkte adgang til Strandvejen, anlægges der en grøn rabat på ca. 0,5 meter mellem fortov og skel (A).
- Mellem kørebane og arealet til cykelsti og fortov, er en zone på ca. 3,5 meter som kan bruges til parkering med evt. græsarmeringssten, græs-rabat med eller uden træer, buslommer og svingbaner mv (A).
- De to kørebane i grundprofilet kan i forhold til midten af det samlede udlæg på 24 meter skydes til den ene eller anden side. Dette vil give mulighed for en "lokal" tilpasning af grundprofilet, da der er store forskelle på behov og ønsker på den 8,5 km lange Strandvej (B).
- Ved områder til "blandede formål" kan grundprofilet tilpasses efter behov, fx kan der kræves et større fodgængerareal ved en café eller et større fodgængerareal ved en fodgængerovergang (C).
- Ved særlige områder, hvor det ønskes at nedsætte hastigheden, kan der anlægges parkeringsområde midt på Strandvejen mellem de to spor, fx ved Greve Badehotel og blandet område ved Karlslunde Strand (D).
- På dele af strækningen kan der anlægges vandrender med riste, grøfter til opsamling af regnvand, hvoraf nogle vil kunne have forbindelse for rensat vand til Køge Bugt (E).



Taastrup Hovedgade med parkering i midte af vej



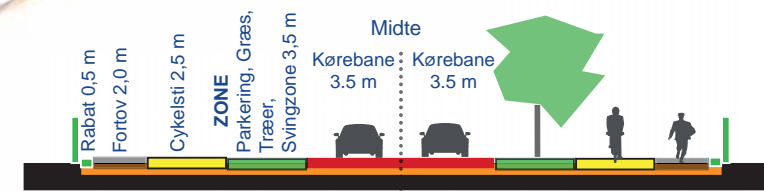
"Grønne overgange"



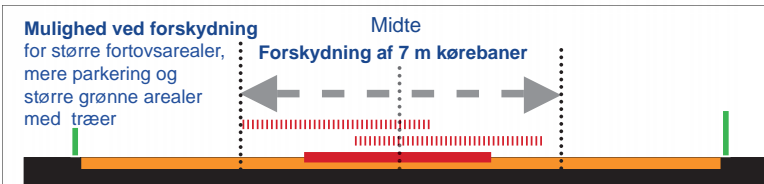
Udeservering

E Vandrender
Eksempel på vandrender fra Strandvejen med udløb af rent vand til Køge Bugt

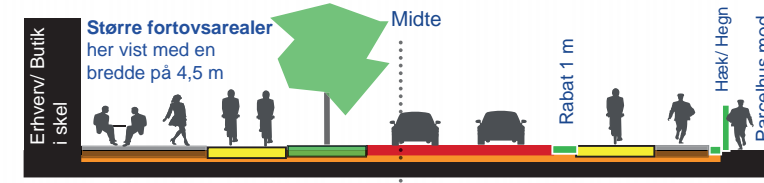
A
GRUNDPROFIL
"gennemgående"



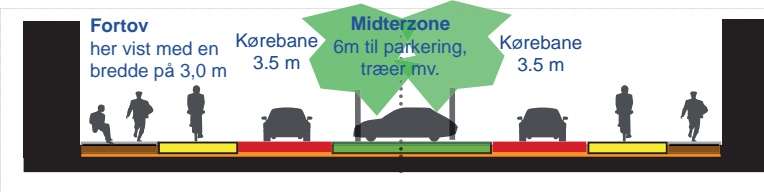
B
Grundprofil
Princip for forskydning af de 2 kørebane



C
Grundprofil
Mulighed ved "Blandede områder" og parcelhusområder



D
Grundprofil
Mulighed for "midterzone" med parkering, grønt, træer mv



Anvendelser

“Blandede områder” med boliger

Strandvejen er i dag præget af en spredning af erhverv og butikker langs hele strækningen.

Det foreslås at der langs Strandvejen gennem Strandvejsområdet udlægges 5 områder til sammenhængende blandede områder med butikker, restauranter, liberalt erhverv og boliger.

Områderne udlægges efter følgende principper:

- Afgrænsningen af de 5 ”blandede områder” (BL1-5) foreslås fleksibel i områdets afgrænsning langs Strandvejen og mod de bagudliggende matrikler og grunde.
- Mulighed for større tæthed og flere etager end i resten af Strandvejsområdet.
- Større rammeområder end tidligere giver mulighed for sammenlægning af grunde.
- Erhverv skal have facade og adgangsvej til Strandvejen - for at

undgå erhverv midt i et boligområde.

- Ved at samle butikker mm. i områder styrkes de hver især, og der kan skabes en synergieffekt.
- Mulighed for at fritliggende erhvervsgrunde kan overgå til boligformål.

Bebyggelsesprocent og etageantal

- Bebyggelsesprocent op til 60% og op til 2,5 etager.
- Tæt-lav boligbebyggelse op til 40 % og op til 2 etager.

Butiks- og grundstørrelser

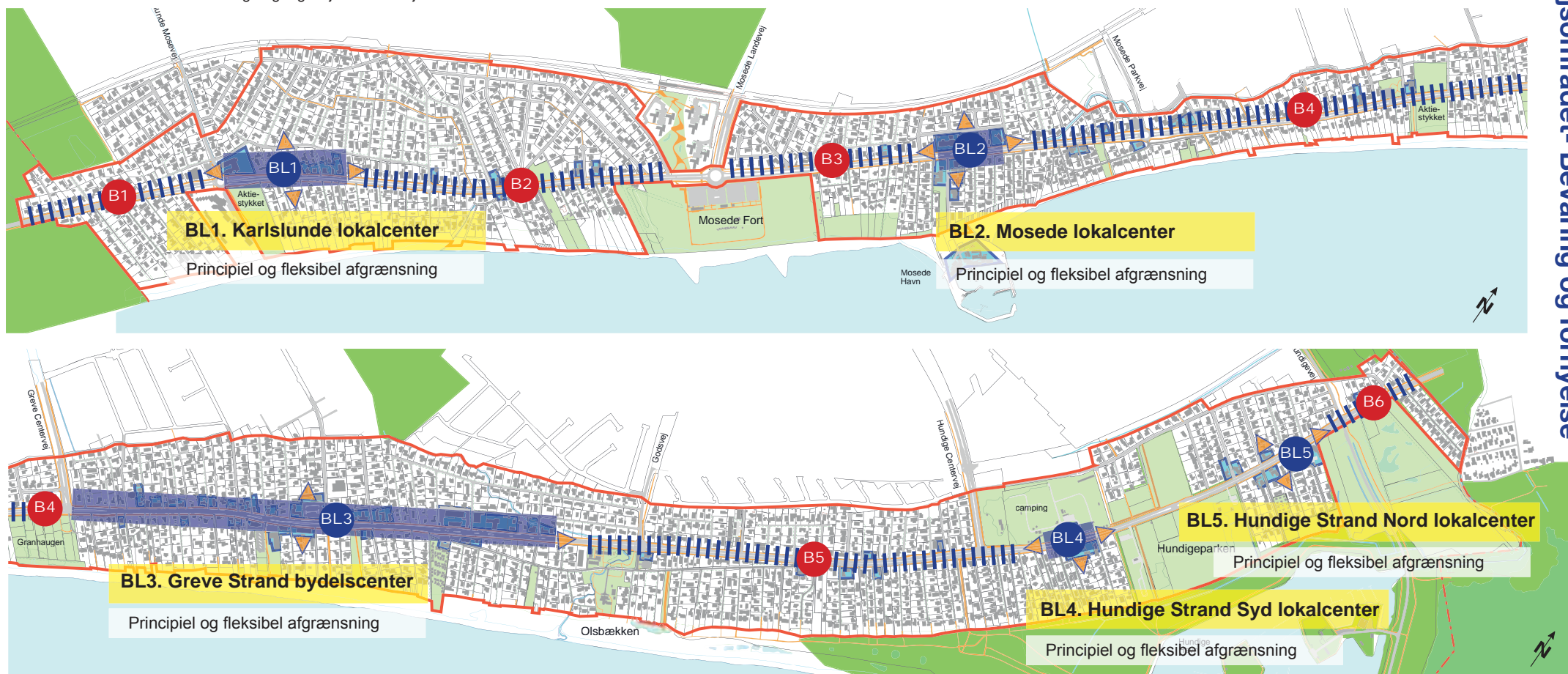
- Butiksstørrelser i Greve Strand bydelscenter maks. 2.000 m².
- Butiksstørrelser i Karlslunde, Mosede Havnevej, Hundige Strand Syd og Nord lokalcenter maks. 1.000 m².
- Grundstørrelser 1000 m² og opad.
- Grundstørrelser for tæt-lav boligbebyggelse 700 m² og opad.

Boligområder uden “erhverv”

Områderne B1-7 mellem de ”blandede områder” udlægges til boliger. Eksisterende lovligt erhverv kan fortsætte.

Bebyggelsesprocent, etageantal og grundstørrelser.

- Bebyggelsesprocent op til 30% og op til 1,5 etage.
- Tæt-lav boligbebyggelse op til 40 % og op til 2 etager
- Grundstørrelser for parcelhuse min. 700 m², og for tæt-lav boligbebyggelse 700 m² og opad.



Primære og sekundære stiforbindelser

Nye og bedre stiforbindelser

I området i dag er der en række stier som forbinder Strandvejen og Kysten. Der skal arbejdes med at skabe bedre fodgængerforbindelser fra by til kyst med markering af primære og sekundære stiforbindelser.

Stierne udlægges efter følgende principper:

- Bedre fodgængerforbindelser fra by til kyst.
- De primære (P) forbindelser forbinder stationerne og de grønne kiler med kysten, undtaget er P3 til Mosede Havn.

- De sekundære forbindelser (S), er mindre synlige og omfangsmæssigt mindre.
- Bedre synlige belægninger på fodgængerforbindelserne fra by til kyst samt god visuel kontakt med vandet.
- Fodgængerforbindelserne er offentlige stier på et ofte ikke-kommunalt areal. For at sikre kig og adgang til stranden bør kommunen opkøbe disse grønne arealer ejet af grundejerforeninger. Nogle steder bør de udvides ved yderligere opkøb af private naboejendomme, når disse bliver sat til salg. Et eksempel er området mellem Godsvej og Hundige Centervej - her er specielt dårlige forbindelser fra byen til kysten.



Signaturforklaring

■ P1 ■ Primær fodgængerforbindelse (P 1-7)

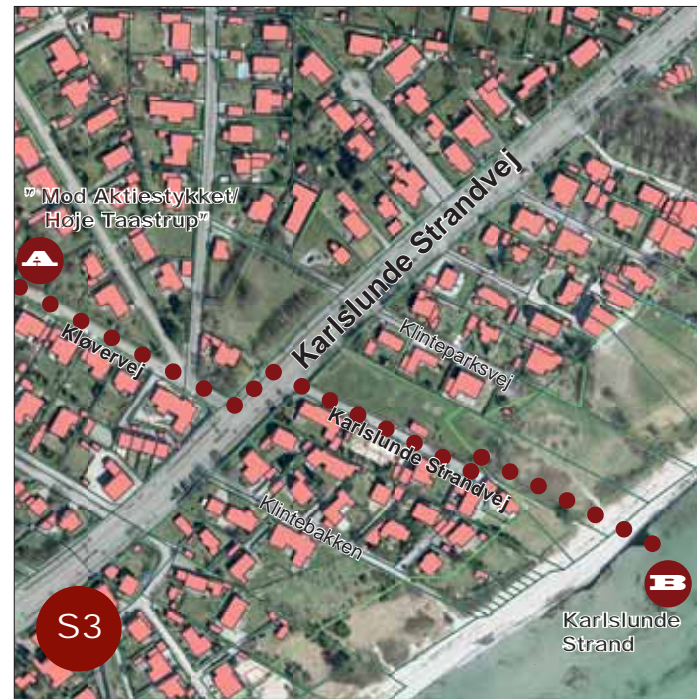
■ S1 ■ Sekundær fodgængerforbindelse (S 1-14)



Zoom på 4 mulige stiforbindelser

Nedslag

På denne side er vist 4 sekundære stiforbindelser i lidt større målestok.



Kulturarv

Eksempler på bygninger og miljø med høj værdi

Strandvejsområdet er præget af en række historiske bygninger og miljøer. Der skal foretages en registrering og kortlægning heraf, med henblik på at synliggøre og anvende disse som et aktiv i den fremtidige udvikling af strandvejsområdet.



Feriecenter (tidligere)
Karlslunde Strandvej 87
Grundlagt 1929
Nuværende bygninger opført ca. 1970



Niels Pedersensvej 9A
Opført 1911



Sommerbo,
Greve Strandvej 163
Opført 1912

"Antikhuset"
Greve Strandvej 23
Opført 1935



Greve Strandkro,
Greve Strandvej 9
Opført 1900



Strandhusene i Greve, Hundige Strandvej 201,
Opført fra ca. 1972 og frem



Greve Strandvej 131
Opført 1929



Jyske Bank,
Hundige Strandvej 199
Opført 1931



Hundige camping
Danmarks første og ældste campingplads fra 1926



A. Mosede Fort

B. Olsbækken

C. Hundigeparken



Mosede Fort med græsplane, opført 1912



Olsbækken med park og bygninger "sommerhus", opført 1912



Hundigeparken med Villa Sitka "sommerhus", opført 1912

Biodiversitet

Biologisk mangfoldighed

For at skabe bedre forudsætninger for udvikling af vild natur og et rigt dyre- og planteliv, samt muligheden for at skabe bedre betingelser for friluftsliv, i Greve Kommune, skal der foretages en registrering og kortlægning af biodiversiteten og grønne miljøer omkring Strandvejen i Greve.

Med udgangspunkt i en sådan kortlægning vil identificerede miljøer kunne varetages og opgraderes i arbejdet med udviklingen af Strandvejsområdet med henblik på både at forbedre den biologiske mangfoldighed samt styrke muligheden for rekreativ brug af de grønne miljøer.

Strategiske målsætninger

- Mere plads til vild natur.
- Rigere dyre- og planteliv.
- Bedre plads til fællesskab og friluftliv i naturen.

Hvad gør vi i Greve Kommune:

- Vi øger skovrejsning som en del af Danmarks indsats for at skabe biologisk mangfoldighed og CO2 balance.
- Udarbejder natur- og friluftspil med udpegning af en rekreativ rute med kultur og sundhedstema i samarbejde med borgerne.
- Laver politik for naturen på og mellem offentlige arealer og pladser, herunder hvordan vi skal bruge vejarealer og rabatter.
- Samarbejder med borgere og virksomheder om konkrete klimatilpasningstiltag i grundejerforeninger.
- Arbejder på at op nå og fastholde 3 stjerner ved alle målestationer på vores badevand.

Intentioner for skiltning

Retningslinier for opsætning af skilte

I dag er der flere steder på Strandvejen hvor skiltningen fremstår rodet uden et samlet udtryk og orden.

For at opnå et mere stringent og roligt udtryk langs Strandvejsforløbet er det ambitionen at udbrede kendskabet til de retningslinier som Greve Kommune har vedtaget for Skiltning på Strandvejen.

Folderen er tænkt som en inspiration for butikker og erhvervsdrivende, om hvordan skilte kan udformes i sammenhæng med gadebilledet, det enkelte hus og facader.



Skiltning på Strandvejen



Greve Kommune



Nye lokalplaner

Rammeområder

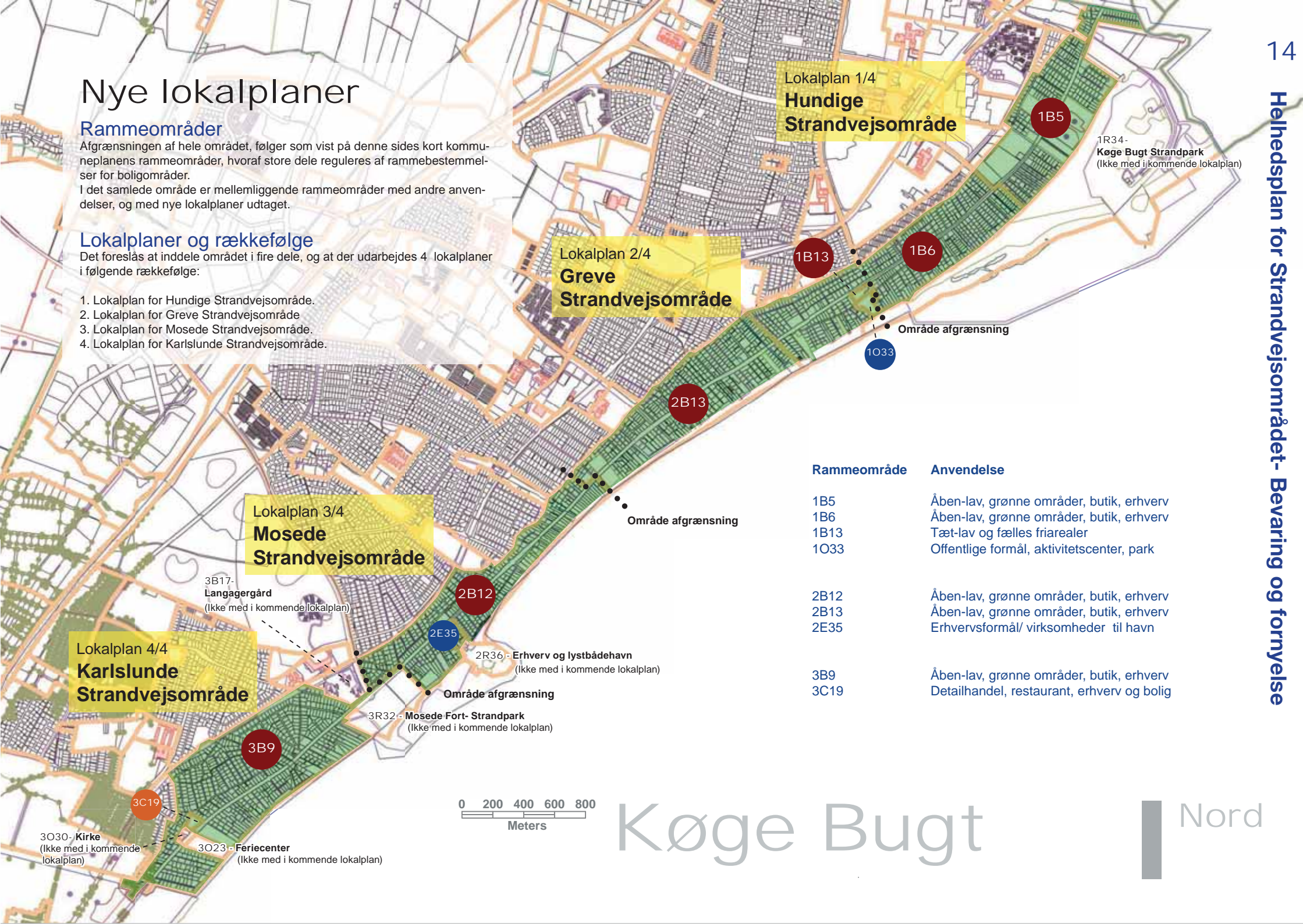
Afgrænsningen af hele området, følger som vist på denne sides kort kommuneplanens rammeområder, hvoraf store dele reguleres af rammebestemmelser for boligområder.

I det samlede område er mellemiggende rammeområder med andre anvendelser, og med nye lokalplaner udtaget.

Lokalplaner og rækkefølge

Det foreslås at inddele området i fire dele, og at der udarbejdes 4 lokalplaner i følgende rækkefølge:

1. Lokalplan for Hundige Strandvejsområde.
2. Lokalplan for Greve Strandvejsområde
3. Lokalplan for Mosedede Strandvejsområde.
4. Lokalplan for Karlslunde Strandvejsområde.



Lokalplan 1/4
**Hundige
Strandvejsområde**

1B5

1R34 -
Køge Bugt Strandpark
(Ikke med i kommende lokalplan)

Lokalplan 2/4
**Greve
Strandvejsområde**

1B13

1B6

Område afgrænsning

1O33

2B13

Rammeområde

Anvendelse

1B5
1B6
1B13
1O33

Åben-lav, grønne områder, butik, erhverv
Åben-lav, grønne områder, butik, erhverv
Tæt-lav og fælles friarealer
Offentlige formål, aktivitetscenter, park

2B12
2B13
2E35

Åben-lav, grønne områder, butik, erhverv
Åben-lav, grønne områder, butik, erhverv
Erhvervsformål/ virksomheder til havn

3B9
3C19

Åben-lav, grønne områder, butik, erhverv
Detailhandel, restaurant, erhverv og bolig

Lokalplan 3/4
**Mosedede
Strandvejsområde**

2B12

2E35

2R36 - Erhverv og lystbådehavn
(Ikke med i kommende lokalplan)

Område afgrænsning

3R32 - Mosede Fort- Strandpark
(Ikke med i kommende lokalplan)

3B9

Lokalplan 4/4
**Karlslunde
Strandvejsområde**

3C19

3O30 - Kirke
(Ikke med i kommende lokalplan)

3O23 - Feriecenter
(Ikke med i kommende lokalplan)

0 200 400 600 800
Meters

Køge Bugt

Nord