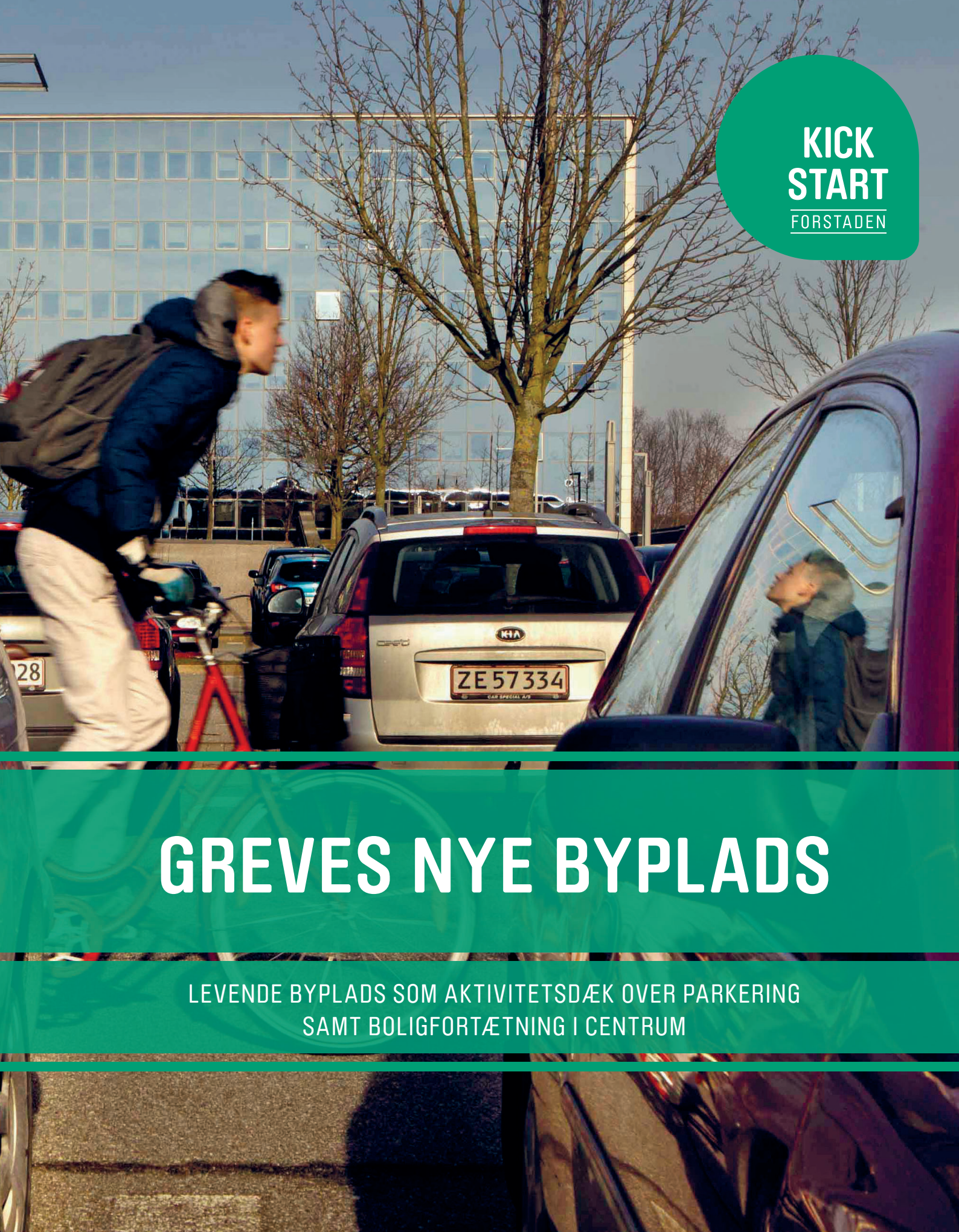




**KICK  
START**  
FORSTADEN

# GREVES NYE BYPLADS

LEVENDE BYPLADS SOM AKTIVITETSDÆK OVER PARKERING  
SAMT BOLIGFORTÆTNING I CENTRUM

## **Greves nye byplads**

LEVENDE BYPLADS SOM AKTIVITETSDÆK OVER PARKERING SAMT BOLIGFORTÆTNING I CENTRUM

### **Greve Kommune**

Rådhusolmen 10

2670 Greve

Tryk: Cool Gray

Oplag: 100 eksemplarer

Forsidefoto: Anne Prytz Schaldemose

Layout: Greve Kommune

# GREVES NYE BYPLADS

LEVENDE BYPLADS SOM AKTIVITETSDÆK OVER PARKERING  
SAMT BOLIGFORTÆTNING I CENTRUM

**KICKSTART FORSTADEN** er en et Realdania-initiativ, der sætter fokus på den bæredygtig udvikling af forstaden.

- **Viborg Banebro**  
Kobling af et byomdannelsesområde i forstaden til bymidten
- **Silkeborgs erhvervskorridor**  
Nytænkende erhvervskorridor, grøn forbindelse og byport
- **Aalborg Øst**  
Fortætning af bydelscenter og opgradering af tunnelforbindelse
- **Greves nye byplads**  
Levende byplads som aktivitetsdæk over parkering samt boligfortætning i centrum
- **Kulturlageret i Nykøbing Falster**  
Nyt liv i tom industribygning
- **Ballerup trafikknudepunkt**  
Byrum og fortætning omkring trafikalt knudepunkt
- **Vejles globale almindig**  
Kobling på tværs af forstadens funktionelle enklaver

COWI er sekretariat for **KICKSTART FORSTADEN**

Designprincip: Hvid Hverdag

#### **For yderligere information om initiativet**

Programchef Astrid Bruus Thomsen, Realdania  
abt@realdania.dk / Tlf: 70 11 66 66

Projektchef Svend Erik Rolandsen, COWI A/S  
sero@cowi.dk / Tlf: 41 76 19 82

Udviklingschef Mette Mogensen, COWI A/S  
mtmo@cowi.dk / Tlf: 56 40 29 23

# FORORD

Greve Midtby har været under konstant forandring siden 1970'erne. Udover de store offentlige institutioner, gymnasiet, rådhuset mv. er der de seneste 10 år kommet flere boliger og et plejecenter til – og det kommende årti vil byde på flere oplevelser, indkøbsmuligheder og boliger omkring stationen, kombineret med rigelige parkeringspladser til beboere, handlende og pendlere.

Greve Kommune har i samarbejde med Realdania gennemført en byplankonkurrence i 2009 om Greve Midtby..

Vinderforslaget rummer et bud på at fortætte en boldbane/idrætsplads, og i stedet flytte gymnasiets idrætsaktiviteter over på gymnasiets forside – på et dæk ovenpå en eksisterende parkeringsplads. Herved skabes både et nyt byrum tilpasset forstadslivet med nye bebyggelser omkring, samtidigt med at parkeringspladserne fastholdes men får en langt mindre synlig rolle i bybilledet.

Det har været vigtigt at efterprøve de foreslåede tiltag. Rapporten hér har netop dette formål: gennem forundersøgelser af potentialer og muligheder for Greve Midtby at belyse forskellige problemstillinger forbundet med at udvikle bydelen.

Forundersøgelsen viser på den ene side, at der med transformationen kan tilvejebringes attraktive boligtyper med særlig interesse for førstegangskøbere og de, der flytter fra parcelhuset for at få noget mere overskueligt, men fortsat med adgang til have. Forundersøgelsen viser også, at der kan skabes et forstadsbyrum, der på den ene side kan benyttes af gymnasiet til idrætsundervisning, samtidigt med at det uden for

skoletid kan skabe rammen om selvorganiseret idræt og almindeligt ophold.

Forundersøgelsen viser på den anden side også, at Greve er et efterspurgt område, som mange ser gode muligheder i, men at der er behov for at være præcis på de krav, der stilles til de private investorer for ikke at komme til at forringe investeringslysten markant. Det er også tydeligt, at den ønskede bymidteændring kræver nogle ret store samtidige tiltag, da en del af ændringerne helst skal ske i umiddelbar forlængelse af hinanden og ikke på hensigtsmæssig vis kan udvikles i små bidder ad gangen.

Greve Kommune har lært meget af denne øvelse, og er glade for at have været med i processen, og det er forhåbningen, at også andre kommuner kan lade sig inspirere af rapporten.

Forundersøgelsen er 1 ud af 7 forundersøgelser, som er igangsat under kampagnen "Kickstart Forstaden". Realdania har i samarbejde med 7 forskellige kommuner gennemført nærmere undersøgelse af syv udvalgte ideer til bæredygtig udvikling af forstæderne. Ideerne skal videreudvikles til innovative eksempler på, hvordan en bæredygtig fornyelse af forstædernes byområder kan kickstartes. Håbet er at projektidéerne bliver så gode, at nogle af projekterne kan realiseres i praksis.

Realdania  
Astrid Buus  
Programchef

Greve Kommune  
Peter Kjærsgaard Pedersen  
Direktør



# 01

## Indledning og hovedpointer

### INDLEDNING

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Konklusion                    | 08 |
| Bypladsen                     | 10 |
| Forundersøgelsens aktiviteter | 12 |
| Vurdering af succeskriterier  | 18 |
|                               | 20 |

# 02

## Delanalyser og -aktiviteter

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Trafik                               | 24 |
| Byrum og bebyggelser                 | 26 |
| Klimatilpasning                      | 30 |
| Markedsanalyse                       | 34 |
| Idrætslære                           | 38 |
| Samarbejdsaftale med Greve Gymnasium | 44 |

# 03

## Bæredygtighed og realisering

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Projektidéens bæredygtighedstiltag                     | 48 |
| Anlægsbudget og finansiering                           | 50 |
| Programmering, tidsplan, anbefalinger og risikoanalyse | 56 |



# Indledning og hovedpointer

---

## KAPITEL 1

---

## INDLEDNING

---

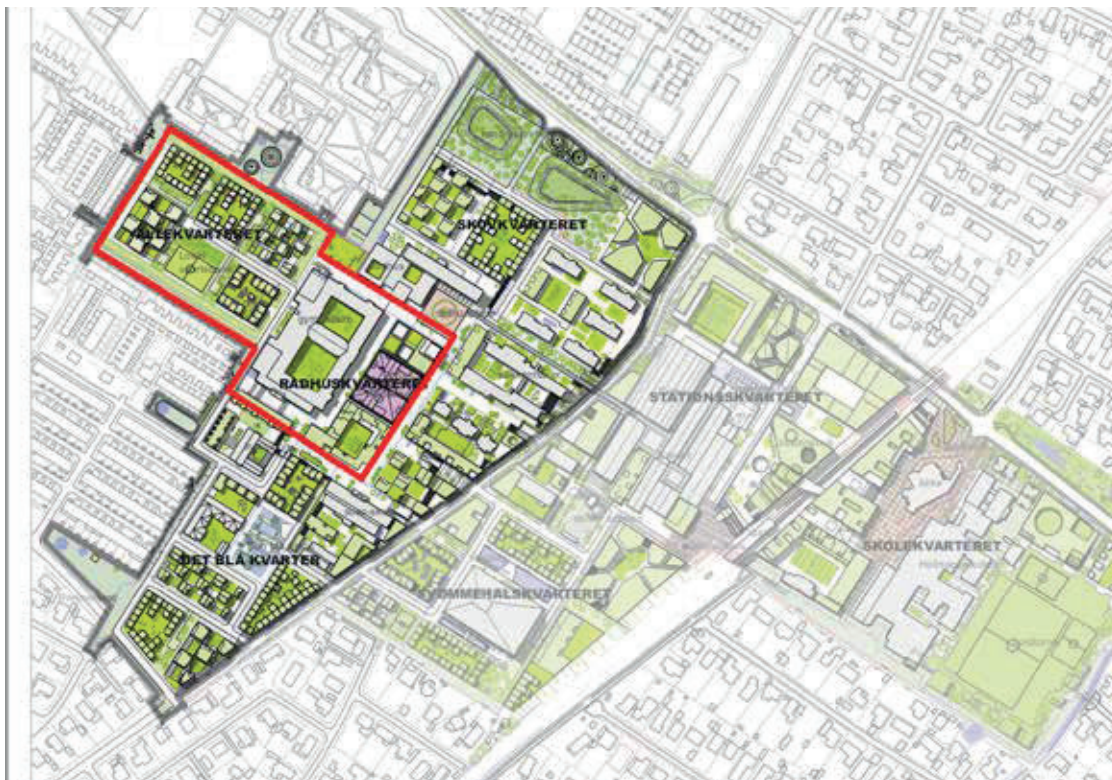
**Greve Midtby rummer i dag en række centrale og vigtige funktioner i form af svømmehal, gymnasium, station, indkøbscenter og skoler. Herudover ligger en af hovedstadsregionens bedste strande mindre end 600 meter fra Greve Station. Men sammenhængen mellem de forskellige funktioner besværliggøres af store parkeringspladser.**

Greve Kommune har igennem de senere år arbejdet frem mod en gennemgribende omdannelse af Greve Midtby. Greve Byråd vedtog således en ambitiøs helhedsplan i oktober 2012. Siden vedtagelsen har planlægningen for Greve Midtby forandret sig meget, men enkelte begreber går igen i denne rapport:

Helhedsplanen for Greve Midtby tog afsæt i planstrategiens temaer klima, sundhed og byudvikling, og med en vision om at blive eksempel for at fremtidens forstadsby kan være klimamæssigt-, socialt- og økonomisk bæredygtig. Den opdeler midtbyen i seks kvarterer, som hver især rummer forskellige funktioner og har forskellige byudviklingspotentialer. Siden er der udarbejdet nye rammer i kommuneplanen og de udgør i dag grundlaget for hvad, der kan realiseres.

Kimen til udviklingen af Greve Midtby blev lagt af Realdania og Greve Kommune i form af en arkitektkonkurrence i 2008. Det sidste halve år er nærværende forundersøgelse blevet til i tæt samarbejde mellem Realdania og Greve Kommune.

Vi er således i gang med udviklingen af Greve Midtby og har været det længe. Selve realiseringen udestår dog og i de kommende år planlægges den fysiske omdannelse igangsat. En realisering af Bypladsen og de omkringliggende boligkvarterer vil forhåbentligt ikke bare kickstarte andre projekter i Greve



I 2012 vedtog Greve Byråd en helhedsplan for udviklingen af Greve Midtby. Siden har projektet forandret, men planen giver alligevel et billede af hvordan området kunne se ud. Det primære projektområde er markeret med rød streg.

Midtby, men virke som inspiration for omdannelse af andre forstadsområder rundt om i Danmark.

Med baggrund i kvarterernes forskellige udviklingsbehov og ønsker til fornyelse, forventes de forskellige kvarterer omdannet i forskellige faser. Skal en samlet udvikling af midtbyen sikres, er det nødvendigt, at der tænkes i hvordan udviklingen af de enkelte kvarterer kan fungere som kickstart for deres omgivelser.

Med etableringen af et nyt og attraktivt byrum over eksisterende parkering - Bypladsen - er formålet at kickstarte både fysiske projekter i resten af Greve Midtby, men også nye samarbejder om udvikling af en bæredygtig by. Fokus har gennem det seneste halve år derfor været :

- at sikre trygge og interessante byrum i Greve Midtby, herunder at undersøge om der kan skabes gode byrum mellem Bypladsen og Greve Gymnasium samt den omkringliggende by,
- at sikre at nyt byggeri bidrager til at forbedre klimatilpasningsindsatsen,
- at sikre interne og eksterne investeringer, og udarbejde anlægsbudget og finansieringsplan for den nye arealanvendelse,
- at sikre inddragelse af relevante parter med henblik på at afdække ønsker og behov til Bypladsen, herunder at sikre at Bypladsen kan fungere som offentligt rum og som ramme om Greve Gymnasiums indrætsundervisning,
- at etablere et samarbejde mellem Greve Gymnasium og Greve Kommune, som sikrer at parternes arealer i fremtiden udgør attraktive byrum og bebyggelser.
- at sikre projektets fysiske sammenhæng med øvrige forhold af betydning i og udenfor projektområdet, herunder at sikre stiforbindelser og parkering i området,

## KONKLUSION

---

**Bypladsen kan realiseres på et økonomisk bæredygtigt grundlag.**

Forundersøgelsen viser, at det er muligt at udvikle Rådhuskvarteret og de omkringliggende arealer på et bæredygtigt grundlag, som kan fungere som eksempel på fortætning af forstaden.

Problemstillinger vedrørende trafik, byrum og bebyggelse, klimatilpasning, gymnasiets idrætsundervisning og samarbejde mellem Greve Gymnasium og Greve Kommune kan alle løses indenfor en økonomisk fornuftig ramme samtidigt med, at der ikke går på kompromis med projektets mange gode kvaliteter.

Dertil er det sandsynliggjort, at det samlede projekt kan realiseres uden, at Greve Kommune skal anvende midler fra anlægsbudgettet og alene kan finansiere projektet gennem salg af byggeretter. Projektet er dog kun økonomisk bæredygtigt fordi Greve Kommune finansierer projektet gennem salg af byggeretter udenfor Rådhuskvarteret, i bl.a. Allekvarteret og Det blå kvarter. Isoleret set medfører realiseringen af Rådhuskvarteret en større udgift end indtægt, udover finansiering gennem salg af byggeretter er der behov for medfinansiering fra Realdania. Udgifterne til kernen i kickstartprojektet, etableringen af Bypladsen, kan således ikke forventes afholdt af en privat developer da projek-



Greve Midtby i dag

tet ikke medfører et direkte økonomisk overskud. En realisering af Bypladsen er derfor afhængig af et økonomisk engagement fra Greve Kommune og Realdania.

Samtidigt er det i analysen af projektøkonomien påvist, at der er behov for at byudvikle områderne syd og vest for gymnasiet, Allekvarteret og Det blå kvarter, hvis realiseringen af bypladsen skal være økonomisk bæredygtig. En realisering af bypladsen vil således direkte kickstarte udviklingen af de to før nævnte kvarterer. Det vurderes, at der kan afsættes ca. 6000-7000 etagemeter boliger om året - salget af boliger i området vil derfor foregå over 10 år.

Det er aldrig problemfrit at gennemføre ændringer af den eksisterende by, uden at nogen vil opleve ændringerne som en forringelse. I forbindelse med nærværende forundersøgelse er der afholdt dialogmøder med repræsentanter fra de fem ejer- og andelsforeninger indenfor området. På trods af, at der er blevet arbejdet aktivt med byudviklingsplaner i Greve Midtby siden 2008 er disse foreninger kun tidligere blevet inddraget i begrænset omfang. Fra konkurrencen blev afviklet i 2008 og frem mod udarbejdelsen af den nye kommuneplanramme er

der blevet gennemført en overordnet trafik- og parkeringsanalyse og en overordnet økonomivurdering af helhedsplanen - formålet med disse analyser var at sikre at projektet var holdbart fysisk, funktionelt og økonomisk inden en offentlig debat blev skudt igang.

Gennem dialog er det nu lykkedes at skabe et projektforslag, hvor de eksisterende beboere i Greve Midtby har sat deres aftryk på udformingen af Bypladsen. Dertil har brugere af den nye plads, i form af idrætslære og undervisere, haft mulighed for at bidrage med idéer til hvordan pladsen kan anvendes. Der er således skabt et nyt spor for inddragelse som kan udfoldes i den videre realisering af områdets mange potentialer, og selvom en kommende dialog mellem borgerne og kommunen kunne afsløre uenigheder, er der skabt et godt grundlag for ejeskab af det færdige projekt.

Byudvikling, der samler spredte funktioner som station, gymnasium og rådhus er relevant i en lang række kontekster rundt om i Danmark og i udlandet. Det er ønsket at denne forundersøgelse kan inspirere politikere, borgere og byplanlæggere i deres bestræbelser på at skabe en økonomisk, sociale og miljømæssige bæredygtig byudvikling.

## BYPLADSEN

---

**Helt siden konkurrencen om Greve Midtby i 2008, gennem helhedsplanen fra 2012 og særligt over de seneste tre måneder har udformningen af Bypladsen udviklet sig. Gennem dialogmøder har borgerne i Greve Midtby sat deres tydelige præg på afgrænsningen og særligt kanten over mod de eksisterende boliger Bakkevolden og Kanalhusene har forandret sig.**

Arealet foran Greve Gymnasium rummer potentiale til at fungere som andet og mere end parkeringsplads. Ved at, i bogstaveligste forstand, at lægge låg på den eksisterende parkering kan der skabes en ny byplads med plads til ophold, leg og idræt.

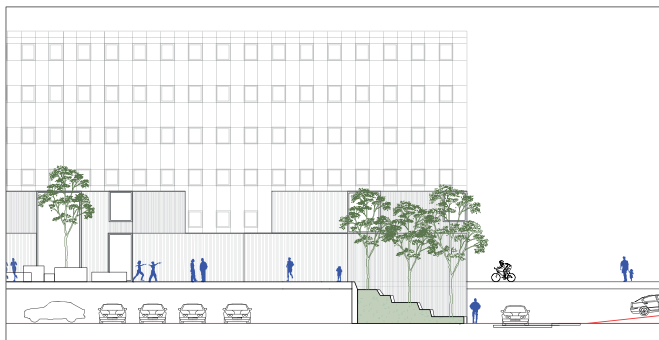
Etableringen af Bypladsen udgør en gennemgribende forandring af den nuværende Greve Midtby. For de eksisterende borgere og brugere har det derfor været vigtigt at få indflydelse på, hvordan pladsen ender med at se ud.

Beboerne i de eksisterende lejligheder på Bakkevolden og i Kanalhusene ønsker at bibeholde de nære omgivelser de idag har til deres boliger. Derfor er selve dækket foran Greve Gymnasium rykket væk fra boligerne og der er skitseret på en kant ned mod Rådhusholmen. Udformningen og indretningen af kanten har afgørende betydning for at kunne skabe et trygt rum mellem boligerne og p-arealerne, og Tegnestuen Vandkunsten er derfor blevet bedt om at komme med en række bud på hvordan den bedst kan løses.

Bypladsen kan stadig nå at forandre sig - både i forhold til hvordan den kan indrettes, hvordan den møder funktionerne omkring og hvordan den opbygges. Der har derfor foregået en løbende skitsering af udvalgte detaljer i området.

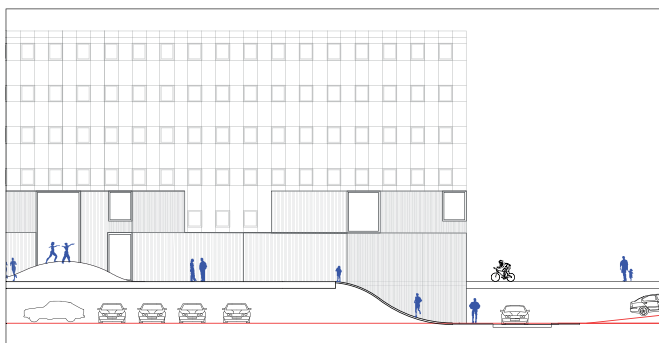


## PRINCIPPER FOR BYPLADSENS KANT



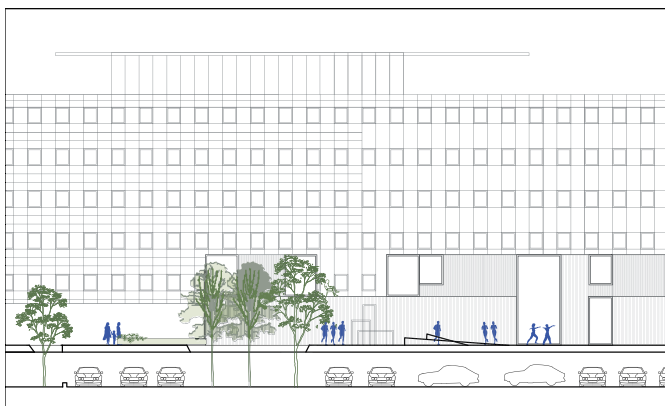
### BEPLANTNING

Jord indarbejdet som afslutning  
begrønnes



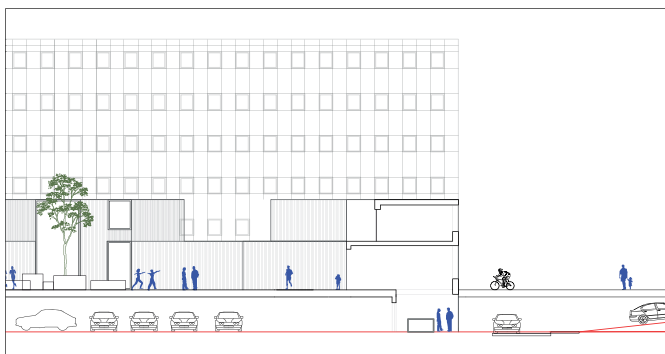
### BAKKE

kan bruges til leg og bevægelse



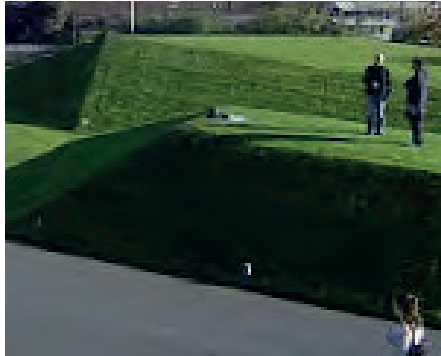
### HULLER I DÆK

store udskæringer giver lys  
og kan evt indeholde funktioner



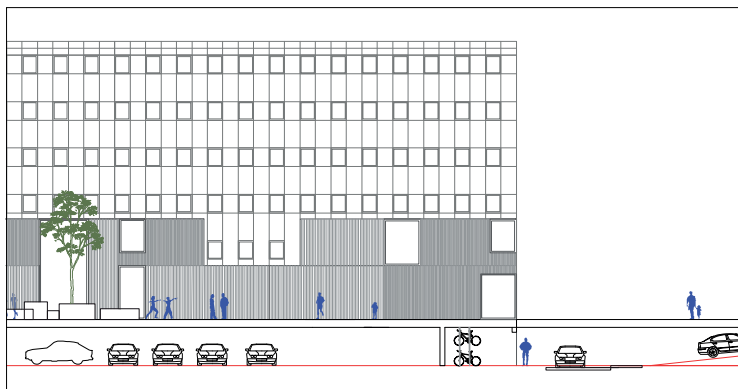
### FACADE

indenfor bebyggelsesfelter optages kant i  
bygningskrop

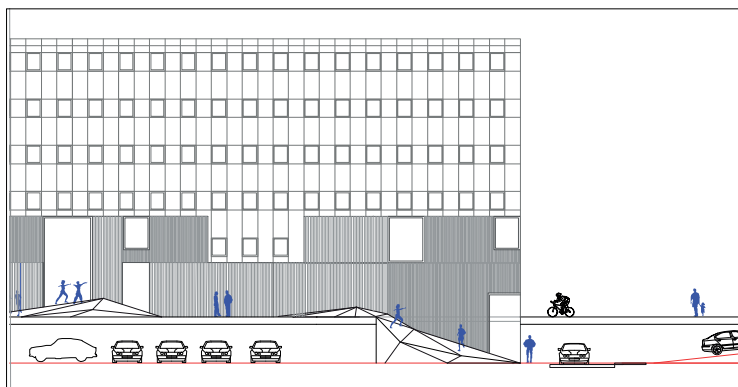


Eftersom parkeringsarealet indskrænkes opstår en kant. Eksemplerne skal ses som en række bud på hvordan kanten kan bearbejdes, indtages og gøres til en del af landskabet, bygningerne og byrummet.

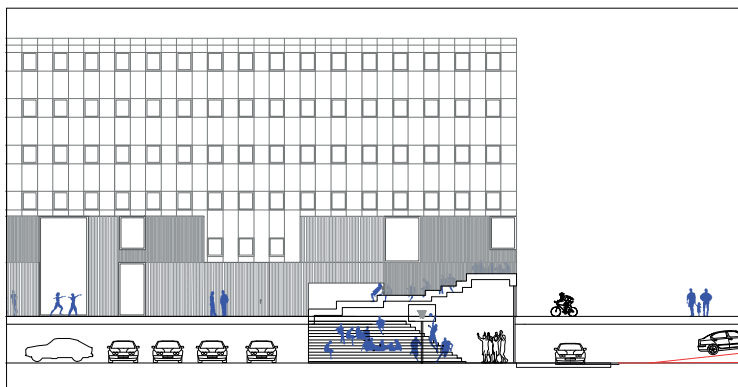
TEGNESTUEN VANDKUNSTEN



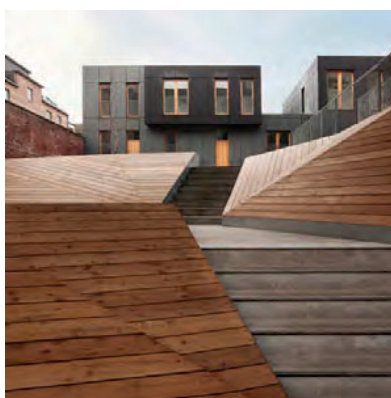
MINDRE FUNKTIONER I KANT  
cykelparkering mm.



TRIANGULERING



STØRRE FUNKTIONER I KANT  
idræt, gymnasiefunktioner og andre  
aktiviteter



## FORUNDERSØGELSENS AKTIVITETER

---

**Der er overordnet blevet gennemført seks aktiviteter i forbindelse med forundersøgelsen.**

Realdania og Greve Kommune har i samarbejde igangsat seks overordnede aktiviteter, der har til formål at skabe et overblik over områdets potentialer.

Udover gennemførelsen af de seks overordnede aktiviteter har Greve Kommune været i dialog med Lokale- og Anlægsfonden samt potentielle ejendomsudviklere. De forskellige aktiviteter er løbende blevet igangsat, og Greve Kommune og Realdania har i fællesskab fulgt aktiviteterne løbende og sikret en overordnet koordinering mellem disse. Aktiviteterne har alle taget udgangspunkt i etablering af boligkvartererne Det Blå Kvarter, Allékvarteret og Skovkvarteret, samt etableringen af et dæk over den eksisterende parkering foran Greve Gymnasium, i det fælgende kaldet Bypladsen.

De overordnede aktiviteter i forundersøgelsen omfatter;

Byrum og bebyggelser - Gehl Architects har undersøgt mulighederne for at skabe liv omkring de nye byrum. De identificerer samtidigt problemstillinger og kommer til forslag til hvordan disse kan tænkes løst. Vandkunsten har desuden bearbejdet den op-

rindelige plan for området, som den blev præsenteret i Helhedsplanen for Greve Midtby. Der er i denne forbindelse blevet afholdt arbejds møder med alle ejerforeningerne i Bakkevolden og Rådhusolmen.

Trafik og parkering - Viatrafik har undersøgt hvordan de trafikale forhold kan løses i området. De stiller forslag til nye adgangsveje, ændringer i vejprofil samt forslag om signalregulering.

Klimatilpasning - Rambøll har afdækket mulighederne for at kanalisere regnvand rundt i området samt muligheder for nedsivning og rekreativ anvendelse af regnvand i området.

Markedsanalyse - Sadolin & Albæk har afdækket områdets markedspotentiale for at vurdere kickstarteffekten. De har således vurderet byggeretter, stillet forslag til boligtyper samt peget på ejendomsudviklere, der potentielt kunne være interesserede i at deltage i projektet. LeanDesign Aps har afdækket udgifter i forbindelse med en realisering. På baggrund af afdækningerne fra Sadolin & Albæk og LeanDesign er der udarbejdet et cash-flow for projektet.

Idrætslære - Legefabrikken har gennem workshops med lærer og elever undersøgt hvordan gymnasiets idrætsundervisning kan gennemføres på den nye plads foran gymnasiet. På baggrund af dette kommer de med anbefaling til udformning og anvendelsesmuligheder.

Samarbejdsaftale - Den overordnede ramme for et samarbejde mellem Greve Gymnasium og Greve Kommune er på plads. Der er derfor enighed om den overordnede proces i forhold til mageskift, anvendelse og drift.

---

**Formålet [...] er at analysere de potentielle afsætningsmuligheder for boliger, serviceerhverv samt detailhandel. Der foretages ligeledes en analyse af parkeringsløsningernes indvirkning på byggeretsværdien.**

SADOLIN OG ALBÆK

---

**Der er behov for at indarbejde nogle effektive, innovative, understøttende, rekreative og robuste regnvandsløsninger [...] til håndteringen af fremtidens stadigt mere intense regnhændelser.**

RAMBØLL

---

**Et nøgleproblem i området er mangel på aktivitet og tryghed. Hvilken rolle vil et parkeringsdæk få i netop dette område [Rådhuskvarteret]? Kan der skabes sikkerhed på to niveauer?**

GEHL ARCHITECTS

## VURDERING AF FORUNDERSØGELSENS SUCCESKRITERIER

---

**Projektet bliver målt ud fra seks kriterier:**

1. **en bæredygtig trafik- og parkeringsløsning**
2. **tryghed og godt byliv**
3. **håndtering af regnvand**
4. **en sund økonomi**
5. **inddragelse af aktører og borgere**
6. **samarbejde mellem Greve Gymnasium og Greve Kommune**

Inden nærværende undersøgelse blev gennemført, blev der opstillet en række succeskriterier, disse gennemgås herunder.

### **Succeskriterium 1**

*- at det er sandsynliggjort at parkering kan afvikles samt, at der kan opnås fornuftige trafikale forhold inden for området.*

Via Trafik har analyseret de trafikale muligheder i området og konkluderer, at det gennem nye anlæg er muligt at sikre en fornuftig afvikling af trafik i området. I udgangspunktet bevares eksisterende parkeringspladser i området. Nye boligområder vest og syd for gymnasiet skal afvikle parkering indenfor deres respektive områder. Kommuneplanen giver mulighed for en relativ høj bebyggelsesprocent, der ved realisering ville give behov for parkering i konstruktion, hvilket ikke er økonomisk realistisk. Sado-lin & Albæk peger da også på, at der vil være bedre afsætning af tæt/lav boliger i de to områder og de anbefaler i den forbindelse parkering på terræn. Succeskriterium 1 vurderes opfyldt. Der vil dog være behov for en detaljering i en senere realisering, herunder i forbindelse med lokalplanlægningen.

**Succeskriterium 2**

*- at det er sandsynliggjort, at der kan skabes trygge og interessante byrum i området*

Legefabrikken har gennem workshops undersøgt hvordan gymnasiets undervisning kan rykke ud på den nye offentlige plads foran gymnasiet. I den forbindelse er eleverne kommet frem til temaet "Venice Beach" som er en programmering der falder godt i tråd med områdets geografiske placering tæt på hav, strand og i en dynamisk forstad, præcis som Venice Beach ved Los Angeles. Derudover har Gehl Architects undersøgt hvordan mennesker, primært gymnasiets elever, bevæger sig i området, samt kommet med anbefalinger i forhold til problematikker vedrørende tryghed og interessante byrum. Succeskriterium 2 vurderes opfyldt. Der vil senere hen i projektet blive behov for en detaljering, særligt i forhold til arealet under bypladsen.

**Succeskriterium 3**

*- at der skitseres hvordan regnvand kan håndteres i Greve Midtby generelt og Rådhuskvarteret i særdeleshed, samt at denne skitsering viser, at projektet kan gennemføres uden at der opstår særlige problemer i forhold til øget risiko for oversvømmelse.*

Rambøll har undersøgt forhold vedrørende regnvand og sandsynliggjort at projektet kan gennemføres ved at tilbageholde regnvand, omdirigere det eksisterende afløbssystem samt etablere regnvandsrender så der ikke sker en forværring af risikoen for oversvømmelse. Succeskriterium 3 anses derfor for fuldt opfyldt.

**Succeskriterium 4**

*- at en økonomisk kalkule over projektet, herunder indtægt og udgifter, er udarbejdet og at denne viser at idéen til udviklingen af Rådhuskvarteret er økonomisk bæredygtig og at en tryk-prøvning af projektideen i forhold til markedet har vist, at der kan findes ca. tre potentielle investorer til realiseringen samt at kommunale midler til den videre finansiering kan allokeres.*

Sadolin & Albæk har undersøgt forhold vedrørende vurdering af priser på byggeretter, hvilke anvendelser de kan tænkes solgt til samt udpege potentielle udviklingsselskaber. LeanDesign har vurderet omkostninger i forbindelse med projekts realisering. Der er på baggrund af disse tal opstillet et cashflow for projektet der viser, at projektet er økonomisk bæredygtigt. Succeskriterium vurderes opfyldt.

**Succeskriterium 5**

*- at der er udarbejdet en plan for hvordan relevante parter tænkes inddraget i en realisering af det nye byrum med muligheder for idræt, bevægelse og anden aktivitet på dæk over eksisterende parkeringsareal.*

Der er i forbindelse med forundersøgelserne gennemført workshops blandt slutbrugerne blandt gymnasiets elever og lærere. Derudover har der været gennemført to arbejds møder med ejerforningerne i Bakkevolden og Rådhusholmen, hvor projektet er blevet bearbejdet. Der er dog ikke udarbejdet en egentlig selvstændig køreplan for borgerinddragelse i Rådhuskvarteret, da det tidligt i forarbejdet blev klart, at der var behov for en samlet indsats for borgerinddragelse i hele Greve Midtby. Greve Midtby Udvalget har derfor vedtaget nyt kommissorium med øget fokus på borgerinddragelse i forbindelse med udvikling af Greve Midtby. Succeskriterium 5 vurderes delvist opfyldt.

**Succeskriterium 6**

*- at en samarbejdsaftale mellem Greve Kommune og Greve Gymnasium er udarbejdet og at de fremtidige ejerforhold, herunder afklaring af forhold vedrørende servitut for arealerne foran gymnasiet, er afklaret.*

Der er i tæt samarbejde med Greve Kommune og Greve Gymnasium udarbejdet en sådan aftale. Denne aftale indeholder de overordnede principper for økonomi samt anvendelse af arealer.



# Delanalyser og -aktiviteter

---

## KAPITEL 2

---

## TRAFIK OG PARKERING

**Analysen er gennemført af Via Trafik.**

### ANBEFALINGER:

**ALLÉKVARTERET:** Adgang fra Bøgehegnet og Greve Centervej.

**DET BLÅ KVARTER:** Adgang fra eksisterende veje.

**RÅDHUSKVARTERET:** Rundkørsler ombygges til kryds. Adgang ad Rådhusholmen. Renovation etc. sker fra Bøgehegnet.

**SKOVKVARTERET:** Adgang fra Bakkevolden.

**TRAFIKAFVIKLING:** Rundkørslerne på Holmeagervej skal ombygges til signalregulerede kryds for at opnå en tilfredsstillende situation i fremtiden. I et lokalplanforslag for Stationskvarteret arbejdes der med etableringen af en ekstra tilfart sydfra til krydset Holmeagervej/Greve Centervej

En omdannelse af området kræver fokus på adgangsforhold og parkeringspladser.

Trafikanalysen består dels af en række analyser og anbefalinger af afgangsvveje til de enkelte kvarterer; Det Blå Kvarter, Rådhuskvarteret, Skovkvarteret og Allékvarteret, dels af en trafiksimulering af det samlede projektområde.

Der er i dag ingen vejadgang til Allékvarteret. Adgangen kan i fremtiden enten ske fra Det Blå Kvarter eller fra Greve Centervej ad Bøgehegnet. Via Trafik anbefaler den sidste løsning, da passagen mellem Greve Gymnasium og de eksisterende boliger syd for boldbanerne er meget smal.

Via Trafik har endvidere foreslået, at adgangen til området kan ske fra Greve Rådhus' parkeringsplads. Denne løsning kompliceres af et relativt stort terrænspring mellem parkeringspladsen og Bøgehegnet.

Via Trafik anbefaler, at ankomsten til Det Blå Kvarter sker ad de eksisterende veje Nældebjergvej og Rådhusholmen.

En forudsætning for en sund trafikafvikling er at begge rundkørsler på Holmeagervej ombygges til signalregulerede kryds.



Overordnet vejnet i Greve Midtby

Dækkets udstrækning har varieret nogle gange i projektperioden, hvorfor Via Trafiks analyse behandler et dæk hvor det er muligt at bevare den eksisterende vejføring i Rådhuskvarteret. Efterfølgende er der udarbejdet nye skitser, hvor forsyningsvejen til boligerne på Rådhusholmen løber oppe på selve dækket. Samtidig løber vejforsyningen til Det Blå Kvarter under dækket. Via Trafik vurderer ikke at dette forhold ændrer ved analysens konklusioner.

Renovation, vareindlevering og udrykning foreslår Via Trafik sker fra Bøgehegnet og ad den eksisterende sti langs Greve Gymnasiums nordfacade. Stien møder dækket niveaufrit, og skal ombygges til vej med vendeplads.

Trafiksimuleringen viser, at rundkørslerne i fremtiden ikke længere kan afvikle trafikken på en god måde - derimod kan signalregulerede kryds afvikle trafikken tilfredsstillende.

Opstuvningen fra krydset Holmeagervej/Greve Centervej mod syd vil i perioder blokere den frem-

tidige udkørsel fra Greve Midtby Center. I et lokalplanforslag til Stationskvarteret arbejdes der med en ekstra tilfart til krydset på denne strækning.

I øvrigt kan køer reduceres med et trafikstyret signalprogram, hvor grøntiden ind imellem forlænges. En konsekvens vil være dårligere trafikafvikling i sideretningerne.

Via Trafik vurderer, at der er behov for 254 p-pladser i Det Blå Kvarter og 290 p-pladser i Allékvarteret - under forudsætning af at de eksisterende p-pladser i området bevares.

## BYRUM OG BEBYGGELSER

---

**Analysen og anbefalingerne er udarbejdet af Gehl Architects**

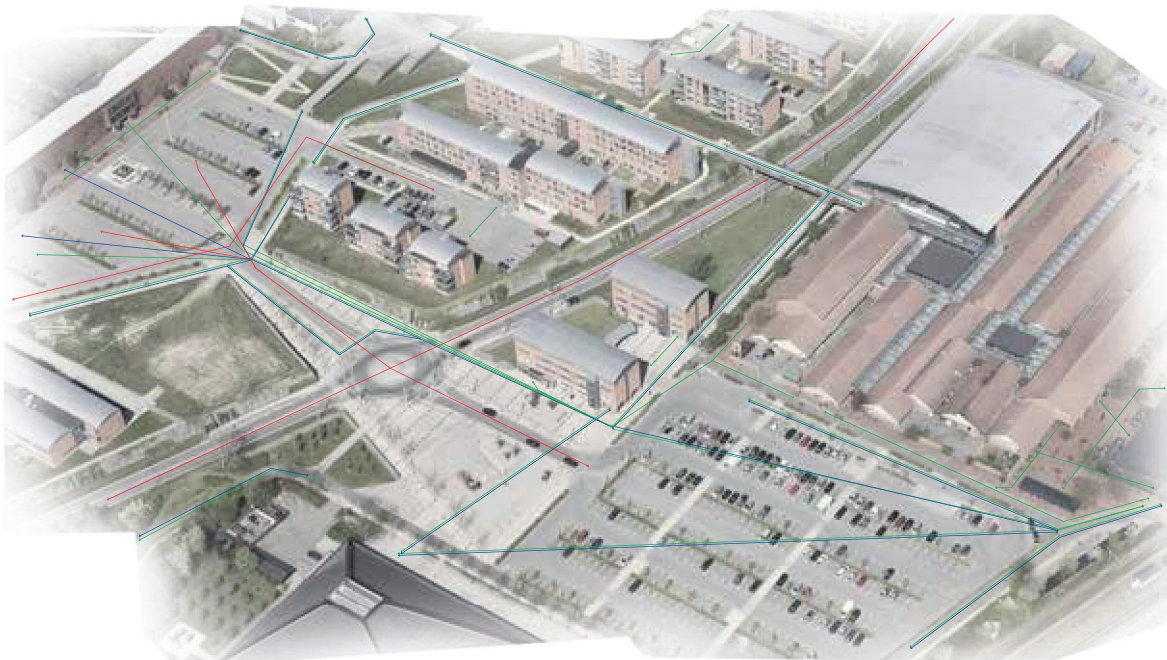
Med projektet indføres ikke bare et nyt byrum og nye boligområder, med også en by i flere niveau.

I analysen har Gehl Architects blandt andet set på, hvordan Greve Midtby er indrettet og fungerer idag. Konklusionerne er:

- I dag er det naturlige flow mellem stationen, gymnasiet og rådhuset, men de store afstande mellem eksisterende byrum efterlader uudnyttet areal, som fremstår tomt og livløst.
- der er mange grønne områder, men de er tomme og uudnyttede og anvendes mest som bagsider.
- Greve Midtby er velforsynet med veje og stier, men der savnes en struktur og et hieraki på de store parkeringspladser.

Der peges på en række yderligere udfordringer i indretningen af midtbyen idag:

- om aftenen er der utrygt og tomt, særligt på de lange forbindelsesstier og forladte parkeringsarealer.
- der er store spildarealer, blandt andet på parkeringsarealet foran svømmehallen.
- Kanalen er det eneste element ,der sammenbinde midtbyen med naboområderne.



eksisterende flow

- Der er trafikkaos ved gymnasiet.
- Stationspladsen er tom og kiosken er lukket.
- Der er ingen mennesker på Holmeagervej, som er midtbyens egentlige hovedgade. Vejen deler byen i to og man kan ikke færdes langs vejen til fods.
- Bagsiderne af gymnasiet, stationen og Greve Midtby Center fremstår alle tomme og utrygge.

Det nye byrum over gymnasiets parkering og de nye byggerier løser en række af de nævnte udfordringer:

- Pladsen foran gymnasiet erstatter delvist de eksisterende boldbaner - dermed synliggøres livet og det trækkes ud i byen.
- Rådhuspladsen bliver naturligt centrum og samlingspunkt.

**ANBEFALING:** Cykelparkeringen ved gymnasiet flyttes til bypladsen. Dermed bliver den mere synlig - til gengæld hæmmes kontakten mellem parkeringsniveauet og pladsen.

**ANBEFALING:** Pladsen foran gymnasiet skal have flere forskellige funktioner. Fladen skal afgrænses og defineres, så der skabes et tydeligt hieraki mellem aktiviteter og bevægelsesmønstre.

**ANBEFALING:** Der skal skabes tydelig visuel forbindelse mellem livet over og under dækket - og bypladsen bør i weekender og om aftenen kunne anvendes af beboere i og omkring Greve Midtby.

**UDFORDRING:** Det nye dæk over parkeringen skaber et stort og utrygt rum på terræn.

**ANBEFALING:** visuel og fysisk kontakt mellem niveauerne.

**UDFORDRING:** Kanten - hvordan møder dækket de eksisterende byggerier?

**ANBEFALING:** Kanterne skal aktiveres og fyldes med funktioner.

**UDFORDRING:** Den eksisterende cykelparkering og sti tvinger bylivet ind under dækket.

- Bagsiden af gymnasiet vil få nyt liv med en boligbebyggelse på boldbanerne.

Der bliver i analysen også peget på en række forhold det vil være nødvendigt at arbejde med, når dækket skal detaljeres:

- Cykelkælderen på gymnasiet er meget brugt. Skal denne funktion flyttes eller skal man cykle under dækket i fremtiden?
- Hvad skal der være af funktioner på dækket foran SOSU-skolen?
- Kanalen danner i dag ramme om midtbyens eneste gå-, løbe- og cykelsti. Skal dette liv overdækkes?

- Skal den eksisterende beplantning ved plejecentret erstattes med beton?
- Hovedankomsten til det nye byrum fra Holmeagervej er kompleks og skal håndtere både cyklister, fodgængere, gangbesværede og biler.
- Gymnasiets facade sikres lys, liv og luft, men hvordan er relationen mellem gymnasiet og det nye byrum?

For at nærme sig et egentligt design af bypladsen er det nødvendigt at opstille en tydelig og samlet vision for hvilke sportsaktiviteter, der er behov for og ønske om. Samtidig er det vigtigt, at bypladsen er fleksibel og kan transformeres og opdeles efter behov - fx i forhold til årstiderne.

Nogle funktioner til sport og aktiviteter kan måske ligge på parkeringsarealet under bypladsen? Det kan være med til at øge trygheden.

Det er også nødvendigt at komme med konkrete bud på hvad de nye bygninger på og omkring bypladsen kan indeholde. For at forstærke trygheden bør bygningerne helt eller delvist indgå i bypladsens daglige brug - blandt andet ved at arbejde med aktive og åbne facader.

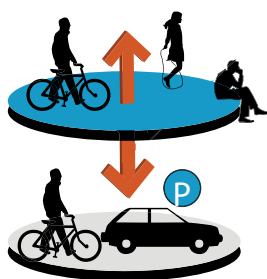
Gymnasiets facade ud mod bypladsen bør åbnes mere op og der kan eventuelt flyttes rundt på nogle funktioner indenfor som vil binde gymnasiet og bypladsen bedre sammen.

Den eksisterende cykelsti langs kanalen bør løbe oppe på bypladsen og det skal være muligt at køre op på og ned af pladsen uden at stige af cyklen.

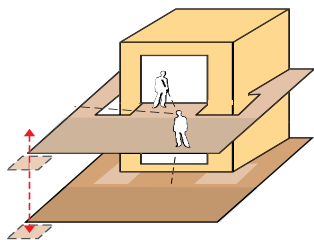
Afgrænsningen af bypladsen ved SOSU-skolen, plejecentret og kanalusene skal gennemtænkes nøje, da der er risiko for en forringelse af ankomstforholdene til de eksisterende byggerier. Langs kanten kan der eventuelt arbejdes med trapper til ophold i solen og med små aktive facader - fx pakkepostcentral, cykelvedligehold, kiosk mm.

**Greve Midtby er velbeplantet og indeholder mange grønne/tomme arealer. Dog er potentialet uudnyttet og anvendes mest som bagsider.**

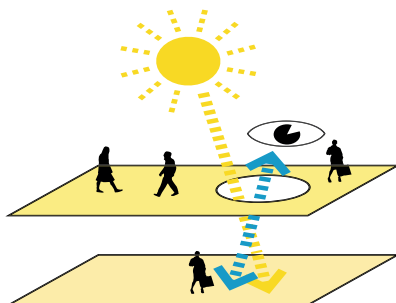
GEHL ARCHITECTS



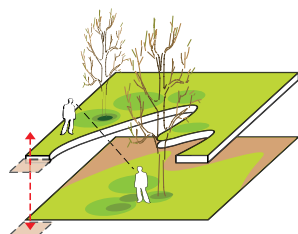
Det anbefales at flytte cykelparkeringen fra kælderen i gymnasiet til den nye byplads. Udfordringen bliver at skabe gode forbindelser mellem oppe og nede.



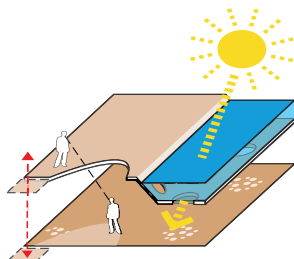
Funktionerne i gymnasiet og i de nye bygninger på pladsen skal indtænkes og integreres tidligt i processen - på den måde skabes der bedst mulig sammenhæng mellem de to niveauer.



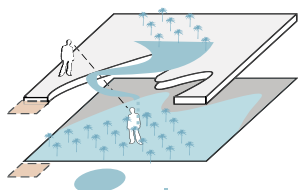
Det er vigtigt at arbejde med dagslys under den nye byplads - derfor anbefales det at skære huller i dækket.



Der kan arbejdes med en sammenhængende beplantning på og under pladsen - dermed øges trygheden og den æstetiske dimension.



Det evigt foranderlige lys kan være medvirkende til at skabe tryghed og forbindelse til livet under dækket.



Opsamling og afledning af regnvand kan indgå i fladens design og udformning.

## KLIMATILPASNING

---

**Analysen er gennemført af Rambøll.**

Håndtering af regnvand er en særlig udfordring for Greve og et fokusområde for Realdania.

I analysen gøres der blandt andet rede for de eksisterende klimaforhold i byområdet. Rambøll påpeger, at projektet udgør en yderligere fortætning af et område, der i den nuværende situation, grundet topografiske forhold og den høje befæstelsesgrad, er relativt sårbart overfor oversvømmelser som følge af kraftig regn.

Status idag er, at i tilfælde af en 10 års hændelse vil der opstå en stor oversvømmelse på parkeringspladsen sydøst for Greve Gymnasium og på parkeringspladsen nordøst for Greve Rådhus. Ved en 100 års hændelse bliver oversvømmelserne markant mere omfattende (se søjlediagram side 33). Der er derfor behov for at se på alternative løsninger.

En række hydrauliske beregninger ligger til grund for analysen. Der er regnet ud fra tre scenarier (se søjlediagram side 33):

- status: eksisterende forhold
- status med øget befæstelse: kvartererne udbyggede, men med eksisterende afløbssystem
- plan: kvartererne udbyggede + et afløbssystem tilpasset for at sikre at en 10 års regn, kan holdes tilbage

Formålet med de tre scenarier er at anskueliggøre, hvordan løsninger med grønne tage, grøfter, regnvandsbede og byrum med plads til regnvand forbedre situationen i forhold til idag - så der i alene vil foregå en byudvikling, men også en bedring af klimaforholdene i området. De nævnte løsninger skal kombineres med en udvidelse af ledninger i området.

Hvis kombinationen af ledningsudvidelser og overfladeløsninger implementeres, vil området stort set være skånet for oversvømmelser ved 10 års hændelse. Ved en 100 års hændelse vil der løbe overflod af vand ind i området, men kun i et begrænset omfang.

At undgå oversvømmelser er ikke kun til glæde for mennesker og natur - det sparer også penge. I analysen er der set på de omkostninger, oversvømmelser medfører:

- skader på infrastruktur, som er begrænsede, da det ikke koster så meget at udbedre
- skader på kældre og stueetager, hvor der oveni kommer et produktionstab

I tilfælde af voldsom regn, en 10 års hændelse, ligger omkostningerne idag på mellem 80 og 300 mio. kr.

I fremtiden foreslås det, at regn fra 10 års hændelser som udgangspunkt håndteres på egen grund. Grundene er beskrevet på tegningen på side 31. Derved reduceres størrelsen af regnvandsbassinerne og overfladeforureningen begrænses. For at opnå den nødvendige forsinkelse arbejdes der i de nye boligområder med grønne tage og regnvandsbede.

Analysen viser, at næsten alle oplande har en positiv balance mellem nedbør og forsinkelse. En undtagelse er de oplande, hvor der findes flere eksisterende tagflader, som ikke er grønne - her foreslås det at etablere faskiner i stedet.

Når der falder så meget regn, at det ikke kan håndteres indenfor det enkelte opland, vil vandet på



Opdeling af Rådhuskvarteret i regnvandsoplande

Der foreslås et nyt koncept for regnvands-håndteringen i området, hvor

- afvanding af eksisterende bygninger foregår stort set som idag
- forsinkning af regnvand fra nye bygninger skal foregå på egen grund og herudover aflede til nye centrale forsinkelseselementer i form af sænkede pladser. Regnvand ledes desuden til forsinkelse på bypladsen over parkeringsarealet og derfra videre til eksisterende regnvandsbassiner.
- regnvand fra opstrømme eksisterende systemer forsinkes delvist i grønne områder nordvest for Greve Gymnasiums nuværende boldbaner

overfladen blive ledet til centrale bassiner og forsænkede byrum.

#### Løsninger i de enkelte kvarterer

- ALLÉKVARTERET: 100 års hændelse kan håndteres på egen grund. Der etableres et regnvandsbassin i området.
- DET BLÅ KVARTER: eksisterende bygninger leder til kloak, nye byggerier håndterer 10 års hændelse på egen grund. Herefter ledes vandet til Den Blå Plads og til rende på Holmeagervej.
- SKOVKVARTERET: eksisterende bygninger leder til kloak, nye byggerier håndterer 10 års hændelse på egen grund. Der etableres to supplerende bassiner langs Greve Centervej.
- RÅDHUSKVARTERET: eksisterende bygninger leder til kloak, nye byggerier håndterer 10 års hændelse på egen grund. Herefter ledes vandet til forsinkelse foran Greve Gymnasium og til rende på Holmeagervej.
- HOLMEAGERVEJ: der etableres ny rende i midten af vejen.
- RENSEBEHOV OG -METODER: omkring 95% af årsmiddelnedbøren skal renses.

Overordnet set foreslås rensning af regnvand at foregå i tre elementer:

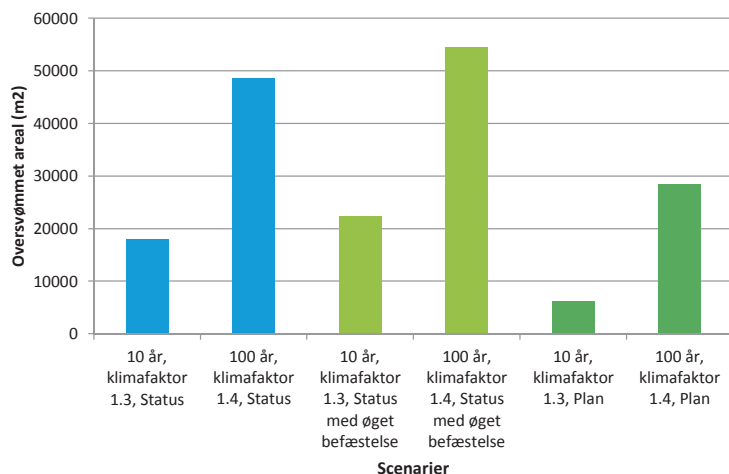
- eksisterende bassiner langs Greve Centervej, hvor rensningen vil foregå som i dag og
- eventuelt suppleres med filtrering ved tømning, hvilket dog vil kræve en ombygning af
- tilløb/udløb.

**Formålet med en 'blå-grøn' bydel er [...] at transportere vandet på gadeplan i en grøn overfladeløsning. Resultatet er et urbant grønt areal, der fremmer biodiversiteten, reducerer Urban Heat Island Effekten, filtrerer luft- og vandpartikler og øger den rekreative værdi i området.**

RAMBØLL

- nye trug/voluminer langs Greve Centervej, hvor rensningen kan foregå ved nedsivning
- gennem filtermuld og mulighed for overløb via riste hævet til den ønskede kote.
- midtliggende rende i Holmeagervej, hvor rensningen kan foregå ved at regnvandet skal løbe på langs gennem mindre filtersektioner, der også vil sikre en passende tilbageholdelse i renderne inden videre afledning mod syd.

Det samlede projekt for klimahåndteringen i alle fire kvarterer anslås at koste ca. 150 mio. kr. at anlægge. En af de største udgifter er deponering af jord og udgiften kan nedsættes markant hvis jorden kan anvendes lokalt.



De blå søjler markerer hvordan henholdsvis en 10 års og en 100 års regnhændelse håndteres i dag.

De lysgrønne søjler viser hvordan hændelserne håndteres hvis Rådhuskvarteret udbygges og de eksisterende afløbsforhold bevares.

De mørkgrønne søjler viser hvordan hændelserne håndteres, hvis Rådhuskvarteret er udbygget og der arbejdes med de nedenfor skitserede løsninger.



Med orange er vist omfanget af grønne tage i det fremtidige byområde. De grønne tage forsinker ikke alene regnvandet, de fremmer også biodiversiteten, reducerer hede i byen, filtrerer luft- og vandpartikler og øger den rekreative værdi.

Med grønt er vist omfanget af regnvandsbede i det fremtidige byområde. Regnvandsbedene har samme positive bieffekter som de grønne tage.



På tegningen er vist de foreslåede overfladeløsninger i det fremtidige byområde. Overfladeløsningen transporterer regnvandet til et centralt regnvandsbassin, hvor det yderligere forsinkes og langsomt udledes til kloaksystemet.

De større opsamlingsområder er vigtige af flere årsager: de tilbageholder overfladevand, ikke blot fra Rådhuskvarteret, men også fra områder udenfor projektområdet. Deudover er de i stand til at modtage størstedelen af vandet fra en 100 års hændelse. Endelig spiller de en vigtig rolle i at gøre vandet til en fast del af det mangfoldige og rekreative offentlige rum.

## MARKEDSANALYSE

---

**Analysen er gennemført af Sadolin og Albæk**

Formålet med analysen er at identificere de potentielle afsætningsmuligheder for boliger, serviceerhverv og detailhandel i Rådhuskvarteret og områderne omkring, herunder kickstarteffekten. Endelig har formålet været at vurdere forskellige parkeringsløsningers indvirkning på byggeretsværdierne.

Anvendelserne i området fordeler sig således:

- Allékvarteret: 18.343 m<sup>2</sup> bolig
- Skovkvarteret: 10.365 m<sup>2</sup> bolig og 11.650 m<sup>2</sup> serviceerhverv
- Rådhuskvarteret: 6.119 m<sup>2</sup> bolig og 10.340 m<sup>2</sup> serviceerhverv
- Det Blå Kvarter: 25.419 m<sup>2</sup> boliger
- Det Blå Kvarter (privat ejer): 3.846 m<sup>2</sup> serviceerhverv og 200 m<sup>2</sup> detailhandel

I alt 60.246 m<sup>2</sup> bolig, 25.836 m<sup>2</sup> serviceerhverv og 200 m<sup>2</sup> detailhandel.

Sadolin og Albæk vurderer, at der er tale om et infrastrukturelt meget velforsynet område, hvor København kan nås med tog eller bil på ca. 30 minutter.

Området er idag godt forsynet med vuggestuer, børnehaver og skoler, men det er noget der også i fremtiden skal være meget fokus på. Købestærke familier stiller høje krav til den offentlige service.

I analysen er der set på hvilke type boliger der er i Greve Kommune idag. 62% af boligmassen er privatejede parcelhuse. 19% er række-, kæde- og dobbelthuse, hvor ejerforholdene er blandede og 19% er etageboliger, hvor langt de fleste er almennyttige. Forholdene betyder i praksis, at hvis du vil bo i etagebolig, skal du bo til leje hos en almen boligorganisation, hvilket ikke altid er en potentiel lejers førstevalg.

I analysen er der særligt fokus på forskydningen mellem forskellige aldersgrupper i fremtiden - fx bliver der relativt flere ældre og færre erhvervsaktive. Der arbejdes med fem demografiske segmenter:

- unge/studerende 20-25 år
- unge erhvervsaktive 26-34 år
- etablerede erhvervsaktive 35-49 år
- seniorer (det grå guld) 50-69 år
- ældre over 70 år

Hvis man sammenholder Danmarks Statistiks befolkningsprognose med Greve Kommunes egen, kan der iagttages en negativ eller flad befolkningsudvikling frem mod 2025. Alene på baggrund af befolkningsudviklingen er der altså ikke behov for nyt boligbyggeri i Greve Kommune. Men andre faktorer tilsiger alligevel, at der vil være et marked for nye boliger:

- mange ældre bor idag i store parcelhuse, men er måske på udkig efter en mindre bolig med central beliggenhed.
- de unge erhvervsaktive, som der vil blive flere af frem mod 2025, vil efterspørge moderne rækkehuse og lejligheder af god kvalitet.

Samlet set vurderes det, at der kan afsættes ca. 6000-7000 etagemeter boliger - salget af boliger i området vil derfor foregå over 10 år.

Greve Midtby scorer højt på en række af de faktorer der betyder noget for private og offentlige virksomheders placering, primært tilgængelighed med offentlig transport og med privat bil samt nærhed til kundegrundlag og medarbejdere. Men samtidig er der hård konkurrence fra mange billige kontorlokaler langs Ring 3 og den kommende letbane vil

styrke disse. Den efterspørgsel, der måtte være, vil derfor komme fra mindre og lokale kontorbrugere, som fx lægeklinikker mv., og det er vurderingen, at behovet i Greve Midtby ikke vil overstige 5.000-7.000 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 230-320 arbejdspladser. Sadolin og Albæk konkluderer, at de foreslåede 25.419 m<sup>2</sup> serviceerhverv langt overstiger efterspørgslen, og anbefaler at en del af kvadratmeterne konverteres til boligformål.

Det forventede detailhandelsbehov for tilflyttere i Greve Midtby vil primært blive håndteret i Stationskvarteret, hvorfor det passer godt med 200 m<sup>2</sup> i Rådhuskvarteret.

Sadolin og Albæk anbefaler, at byggefeltene udbydes i mindre bidder på omkring 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup>, idet antallet af potentielle købere vil være langt større end hvis der udbydes meget store enheder. De mindre byggefelt giver mulighed for, at lokale og regionale investorer har den fornødne styrke og risikovillighed til at gennemføre projekterne.

Parkering er en afgørende faktor for om investorerne kan tjene penge på at bygge i Greve Midtby. Det vurderes, at nybyggede ejerlejligheder i Greve Midtby kan sælges for 23.000 - 24.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, og rækkehuse for op mod 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Som det kan ses på de følgende sider, kan byggeretterne dermed fastsættes til mellem 2.350 og 3.000 kr. pr. etagemeter og detailhandel og serviceerhverv til mellem 1.600 og 2.400 kr. pr. etagemeter.

En parkeringsplads i kælder koster så meget, at det ikke vil være muligt at tjene penge på at bygge boliger i hverken Rådhuskvarteret eller Skovkvarteret, og der kan kun tjenes ganske lidt i Allékvarteret og Det Blå Kvarter. Det samme gælder for serviceerhverv og detailhandel.

Parkering i p-hus er lidt mindre udgiftstungt, men det vurderes, at kommende beboere i Greve Midtby vil forvente at kunne parkere ved egen bolig og det vil derfor ikke være attraktivt at skulle parkere i hus.

| Ejeboliger                                                                          | Ekskl. moms | Værdi pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Salgsværdi ejerboliger                                                              | 20.000      | 20.000                   |
| Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance | 11.000      | -11.000                  |
| Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.                    | 750         | -750                     |
| Salgsomk., ejendomsmægler                                                           | 1,50%       | -300                     |
| Teknikerhonorar                                                                     | 8,0%        | -880                     |
| Byggerenter (50% af byggeomk.)                                                      | 3,5%        | -453                     |
| Developer fee                                                                       | 18,0%       | -3.600                   |
| <b>Værdi byggeret boliger</b>                                                       |             | <b>3.017</b>             |
| <b>Værdi byggeret boliger – afrundet</b>                                            |             | <b>3.000</b>             |

| Ejeboliger                                                                          | Ekskl. moms | Værdi pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Salgsværdi ejerboliger                                                              | 19.200      | 19.200                   |
| Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance | 11.000      | -11.000                  |
| Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.                    | 750         | -750                     |
| Salgsomk., ejendomsmægler                                                           | 1,50%       | -288                     |
| Teknikerhonorar                                                                     | 8,0%        | -880                     |
| Byggerenter (50% af byggeomk.)                                                      | 3,5%        | -452                     |
| Developer fee                                                                       | 18,0%       | -3.456                   |
| <b>Værdi byggeret boliger</b>                                                       |             | <b>2.374</b>             |
| <b>Værdi byggeret boliger – afrundet</b>                                            |             | <b>2.350</b>             |

| Ejeboliger                                                                          | Ekskl. moms | Værdi pr. m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Salgsværdi ejerboliger                                                              | 19.600      | 19.600                   |
| Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance | 11.000      | -11.000                  |
| Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.                    | 750         | -750                     |
| Salgsomk., ejendomsmægler                                                           | 1,50%       | -294                     |
| Teknikerhonorar                                                                     | 8,0%        | -880                     |
| Byggerenter (50% af byggeomk.)                                                      | 3,5%        | -452                     |
| Developer fee                                                                       | 18,0%       | -3.528                   |
| <b>Værdi byggeret boliger</b>                                                       |             | <b>2.696</b>             |
| <b>Værdi byggeret boliger – afrundet</b>                                            |             | <b>2.700</b>             |

#### Ejeboliger i Allékvarteret:

For Allékvarteret er taget udgangspunkt i en moderne form for rækkehusbebyggelse i 2-3 etager.

Der er taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 25.000 kr. Byggeomkostningerne estimeres til 11.000 kr. pr. etagemeter og byggemodningsomkostninger estimeres til 750 kr. pr. etagemeter. Developerens indtjening er sat til 18%.

Byggeretværdien kan herefter fastsættes til ca. 3.000 kr. pr. etagemeter.

#### Ejeboliger i Skov- og Rådhuskvarteret:

Områderne vurderes at være bedst egnede til etageboliger.

Der er taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.000 kr. Byggeomkostningerne estimeres til 11.000 kr. pr. etagemeter og byggemodningsomkostninger estimeres til 750 kr. pr. etagemeter. Developerens indtjening er sat til 18%.

Byggeretværdien kan herefter fastsættes til ca. 2.350 kr. pr. etagemeter.

#### Ejeboliger i Det Blå Kvarter:

Kvarteret vurderes at egne sig bedst til en kombination af punkt- og rækkehuse.

Der er taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.500 kr. Byggeomkostningerne estimeres til 11.000 kr. pr. etagemeter og byggemodningsomkostninger estimeres til 750 kr. pr. etagemeter. Developerens indtjening er sat til 18%.

Byggeretværdien kan herefter fastsættes til ca. 2.700 kr. pr. etagemeter.

| Serviceerhverv                                                                      | Ekskl. moms | Værdi pr. m² |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Kapitaliseret værdi                                                                 | 16.500      | 16.500       |
| Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance | 10.000      | -10.000      |
| Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.                    | 500         | -500         |
| Salgsomk., ejendomsmægler                                                           | 1,50%       | -248         |
| Teknikerhonorar                                                                     | 8,0%        | -800         |
| Byggerenter (50% træk)                                                              | 3,5%        | -404         |
| Developer fee                                                                       | 18,0%       | -2.970       |
| <b>Værdi byggeret</b>                                                               |             | <b>1.578</b> |
| <b>Værdi byggeret – afrundet</b>                                                    |             | <b>1.600</b> |

| Detailhandel                                                                        | Ekskl. moms | Værdi pr. m² |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Kapitaliseret værdi                                                                 | 17.500      | 17.500       |
| Totalentreprise, inkl. håndværkerudg., materialer, byggestyring og entrepriseavance | 10.000      | -10.000      |
| Modningsomk. af hovedmatriklen, inkl. forsyningstilslutningsafg.                    | 500         | -500         |
| Salgsomk., ejendomsmægler                                                           | 1,50%       | -263         |
| Teknikerhonorar                                                                     | 8,0%        | -800         |
| Byggerenter (50% træk)                                                              | 3,5%        | -405         |
| Developer fee                                                                       | 18,0%       | -3.150       |
| <b>Værdi byggeret</b>                                                               |             | <b>2.383</b> |
| <b>Værdi byggeret – afrundet</b>                                                    |             | <b>2.400</b> |

Ved beregningen af byggeretsværdien for kontor er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 16.500 kr. pr. etagemeter. Prisen er beregnet på baggrund af en nettoleje på 1.025 kr. og et nettostartafkastkrav (investors afkastkrav til en given investering) på 6,25%.

Byggeomkostningerne estimeres til 10.000 kr. pr. etagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til 500 kr. pr. etagemeter. Developerens indtjening er fastsat til 18%.

Byggeretsværdien kan herefter fastsættes til ca. 1.600 kr. pr. etagemeter.

Ved beregningen af byggeretsværdien for detailhandel er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 17.500 kr. pr. etagemeter. Prisen er beregnet på baggrund af en nettoleje på 1.150 kr. samt et nettostartafkastkrav (investors afkastkrav til en given investering) på 6,5%.

Byggeomkostningerne estimeres til 10.000 kr. pr. etagemeter, mens byggemodningsomkostninger er estimeret til 500 kr. pr. etagemeter. Developerens indtjening er fastsat til 18%.

Byggeretsværdien kan herefter fastsættes til ca. 2.400 kr. pr. etagemeter.

## IDRÆTSLÆRE

---

### Analysen er gennemført af Legefabrikken

Gymnasiets idrætsundervisning foregår i dag i Allekvarteret. Tanken er at flytte denne aktivitet ud på den nye byplads og derved tilføre liv og energi til pladsen.

Målet for Legefabrikkens analyse har været at få indsigt i hvilke krav, behov og idéer eleverne og idrætslærerne på Greve Gymnasium har til indretning og brug af den nye byplads foran gymnasiet.

Analysen er blevet til på baggrund af tre aktiviteter:

- observation af idrætsundervisningen
- fokusgruppeinterviews med elever og lærere
- inddragelse af elever og lærere gennem workshops Legefabrikken har desuden arbejdet indenfor rammerne af gymnasiebekendtgørelsen, hvor der er et særligt fokus på ligelig fordeling mellem aktiviteterne:
  - boldspil
  - musik og bevægelse
  - klassiske og nye idrætter



Elevworkshop på Greve Gymnasium

Ifølge eleverne handler god idrætsundervisning særligt om fire temaer:

- hård fysisk træning (fx crossfit, styrketræning og konditionstests)
- hold- og konkurrencesport (fx fodbold, basket, volleyball, floorball, squash, bordtennis og tennis)
- forhindringer og risiko (fx forhindringsbaner, parkour, klatring, skateboard, løbehjul og rulleskøjter)
- dans og bevægelse

---

**Der skal være fleksibilitet i rammerne, så der kan skabes en kreativ undervisning, hvor det skal være muligt at ændre rammer og indhold. [...] Samtidig skal vi kunne samle hele skolen og gæster, op mod 1000 mennesker på samme tid. [...] Vi ønsker så meget plads som muligt med så få installationer som muligt.**

IDRÆTSLÆRERNE PÅ GREVE GYMNASIUM



*Eleverne på Greve Gymnasium bruger Venice Beach som eksempel på indretning af Bypladsen*



**Vinderidéen [fra elevworkshoppene] er inspireret af Venice Beach, som et sted der kan samle mange mennesker i en uhøjtidelig stemning af aktivitet og rekreation. Eleverne har tænkt meget helhedsorienteret ud fra en vision om at Bypladsen kan blive en arena for såvel idrætsundervisning, fritidsidræt, afslapning og større sociale arrangementer. [...] Trods nogle lidt vilde og urealistiske idéer rummer planen noget essentielt, nemlig princippet om at området skal kunne bruges på mange måder af mange forskellige mennesker og at det skal være et rart sted at være.**

#### LEGEFABRIKKEN

Elevernes helt konkrete forslag til elementer på Bypladsen er:

- adgang til musik og lyd - eventuelt højtaleranlæg eller DJ-pult. Eleverne understreger, at musik er afgørende for at gøre stedet attraktivt som mødested, hvor man kan hænge ud og dyrke sport og idræt udenfor skolens ramme, et spisested, som om sommeren kan bruges som kantine i skoletiden, eller et loungeområde hvor man kan købe sund mad og drikke,
- et rekreativt område, hvor man kan slappe af i pauserne, eventuelt indrettet med grillplads, bålsted, pudeområde, borde og bænke, vandstation og tavle/smartboard,
- en arena med tilskuerpladser, hvor man kan holde fester, danse, lave kulturelle arrangementer og idrætsturneringer. Eleverne foreslår desuden, at alle anlæg på pladsen kan bookes elektronisk af alle borgere,

- belysning og udsmykning, som understreger forskellige stemninger, fx strandmiljø, streetmiljø og campusstemning.

Idrætslærerne gav i deres workshop udtryk for, at de grundlæggende var enige med eleverne i hvad god idrætsundervisning er.

Lærerne er skeptiske overfor at etablere anlæg til meget specifikke idrætter og foretrækker at der grundlæggende er plads og fleksibilitet - plads til at have flere hold igang samtidig, og plads til at indrette en flade intuitivt og med enkle rekvisitter. Helt konkret har lærerne brug for et åbent område svarende til en syv-mands fodboldbane (65 x 51 meter) og helst med græsunderlag - herudover er de åbne for nye idéer på Bypladsen og de vil meget gerne inddrages i beslutningerne omkring den konkrete indretning.

Legefabrikken anbefaler følgende fem fokusområder i indretningen af Bypladsen:

1. **Fleksibilitet** - dels med henblik på at fremtids-sikre anvendelsen af Bypladsen, dels at sikre at idrætsundervisningen får brede rammer. **Fleksibilitet** betyder også at flere elementer på Bypladsen er mobile, eksempelvis fodboldmål, basketkurve, træningsredskaber osv., samt at inventaret kan bruges forskelligt - eksempelvis at borde og bænke også kan bruges til parkour.
2. **Kvalitet og kapacitet** - Bypladsen bør kunne rumme tre forskellige aktiviteter ad gangen for samlet 60 elever og enkelte gange om året skal pladsen kunne rumme op til 1000 mennesker. Desuden har Greve Gymnasium brug for en syvmands græsbane til afvikling af boldspil og atletik.

---

**Elevernes besvarelser vidner om et bredt og nuanceret syn på idræt og de viser, at de stiller krav til kvaliteten af undervisningen [...]. Vi oplever desuden, at eleverne er ambitiøse og kreative, når vi beder dem tænke i idéer til indretning. Deres bud på løsninger er originale og innovative samtidig med, at de afspejler tidens trends indenfor idræt og fysisk aktivitet.**

LEGEFABRIKKEN

3. **Didaktiske (læringsmetodiske) og pædagogiske behov** - det skal være muligt at teste elevernes færdigheder fysisk, men også teoretisk ved brug af lyd og projektor.
4. **Helhedsløsning** - så Bypladsen både danner ramme om idræt og fungerer som socialt samlingssted. Med inspiration fra Venice Beach skal det både være muligt at dyrke idræt og at se på, samtidig med at man er på café.
5. **Konkrete faciliteter og praktiske foranstaltninger** - blandt andet at der gives mulighed for at tilkoble musik på Bypladsen. Desuden er det vigtigt at pladsen er oplyst, så der kan foregå aktiviteter efter mørkets frembrud.



## SAMARBEJDSAFTALE MELLEM GREVE GYMNASIUM OG GREVE KOMMUNE

---

**Aftaleudkastet er blevet til i et samarbejde mellem administrationerne ved Greve Gymnasium og Greve Kommune. Udkastet er således udtryk for et administrativt forarbejde fra Greve Kommunes side og de mulige samarbejdsflader er på nuværende tidspunkt ikke politisk behandlet.**

En aftale mellem områdets to hovedaktører, Greve Gymnasium og Greve Kommune er nødvendige før der kan ske en udvikling af området.

I aftalen beskrives det, at udarbejdelsen af et forslag til en lokalplan for Rådhuskvarteret og Allékvarteret skal ske i et tæt samarbejde mellem Greve Gymnasium og Greve Kommune og at der i den forbindelse skal udarbejdes en projektudviklingsaftale mellem parterne.

Greve Gymnasium og Greve Kommune er enige om, at de arealer der kan indgå i projektudviklingsaftaler er:

- parkeringspladsen foran Greve Gymnasium
- boldbanerne nordvest for Greve Gymnasiums hovedbygning
- Bugtskolen og legepladsen, umiddelbart sydvest for gymnasiet
- matrikel foran legepladsen

Greve Gymnasium afsøger muligheder for at sikre fremtidige udvidelser. Her kan Bugtskolen og legepladsen på sigt komme i spil.

| Areal                    | Matrikelnr              | Ejer            | Areal m2 | Fremtidig anvendelse     |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|----------|--------------------------|
| Parkeringspladsen        | 7000af, Greve By, Greve | Greve Kommune   | 14.274   | Offentlige formål, bolig |
| Boldbanerne              | 28ER, Greve By, Greve   | Greve Gymnasium | 20.405   | Offentlige formål, bolig |
| Bugtskolen               | 56aø, Greve By, Greve   | Greve Kommune   | 2504     | Uddannelsesinstitution   |
| Legeplads ved Bugtskolen | 28eu, Greve By, Greve   | Greve Kommune   | 525      | Uddannelsesinstitution   |

Skema over berørte arealer i aftaleudkastet

Greve Kommunes administration og Greve Gymnasium har talt om muligheden for, i den kommende projektudviklingsaftale, at inddrage et mageskifte af parkeringspladsen og boldbanerne. I den forbindelse skal værdien af de to arealer afdækkes, herunder den merværdi der skabes på de to respektive arealer i forbindelse med projektudviklingen.

Et eventuelt salg af Bugtskolen og legepladsen til Greve Gymnasium skal også overvejes og aftales. I tilfælde af udbud af disse arealer kan Greve Gymnasium meddeles forkøbsret mod en modydelse herfor.

Fremtidig brugsret og vedligeholdelse af de mageskiftede arealer kan håndteres i tinglyste servitutter. Greve Gymnasium ønsker fx adgang- og brugsret til et græsareal.

Der er enighed om at søge at inddrage eksterne midler til realisering af projektet, herunder puljemidler.

Omkostninger til infrastruktur afholdes af parterne i fællesskab - disse fordeles med 50 % til hver part. Det aftales, hvem der står for gennemførelse af anlægsarbejder på de forskellige matrikler.



# Bæredygtighed og realisering

## KAPITEL 3

## PROJEKTIDÉENS BÆREDYGTIGHEDSTILTAG

**Greve Kommune har tiltrådt Den Europæiske Borgmesterpagt, som forpligter kommunen til at reducere udledningen af drivhusgassen CO<sub>2</sub> med mere end 20 % i 2020.**

Greve Kommune har tidligere været ramt af oversvømmelser og arbejder derfor målrettet på at klimasikre kommunen. Det betyder, at der er et naturligt fokus på håndtering af vand i forbindelse med byudvikling. Nærværende projekt tjener som eksempel på, at nye udfordringer som er skabt af klimaændringer kan imødegås med tekniske tiltag. Dog vil Greve Kommune fortsat forsøge at begrænse udledning af drivhusgasser og dermed bidrage til at begrænse de menneskeskabte klimaændringer.

Mange danske forstæder er præget af en høj grad af privatbilisme - og konsekvensen er ofte forurening, områder domineret af veje og store parkeringsflader. I tillæg hertil er det usundt at tage bilen sammenlignet med fx cyklen.

Langs Køge Bugt har forstæderne en yderligere udfordring: vand. Øget nedbør, havvandsstigninger og stormflodshændelser truer den eksisterende og nye bygningsmasse, kulturarven, flora og fauna.

De overordnede temaer for Greve Kommunes netop vedtagne kommuneplan er derfor klima, sundhed og byudvikling. Udviklingen af Greve Midtby styrker på forskellige måder alle tre temaer:

### **1. Klima og vand (økologisk bæredygtighed)**

I forbindelse med kickstartprojektet har Rambøll, som beskrevet i tidligere afsnit, afdækket mulighederne for at sikre, at området ikke bliver belastet yderligere i forbindelse med voldsomt nedbør. Rambølls afdæk-



Pladsen foran Greve Gymnasium - før og efter etableringen af Bypladsen

ning viser bl.a. at det er muligt at skabe et område, der ikke fører til øget risiko for oversvømmelse - faktisk tværtimod.

Med etableringen af regnvandsbede, åbne kanaler og grønne tage øges biodiversiteten også - og de grønne og blå omgivelser er med til at skabe kvalitet i de nye boligkvarterer og på Bypladsen.

## 2. Sundhed og mobilitet (social bæredygtighed)

Der vil med projektets realisering blive nemmere adgang i området for gående og cyklende. Samtidigt vil den daglige gang for op mod tusind gymnasieelever mellem Greve Station og Greve Gymnasium blive mere oplevelsesrig, tryggere og sjovere.

Med den stationsnære beliggenhed og et trygt og sikkert miljø for gående og cyklende må det formodes, at flere vil vælge at ankomme til området til fods eller på cykel.

## 3. Byudvikling og energirigtige løsninger (økologisk og økonomisk bæredygtighed)

Greve Kommune ønsker at minimere udledningen af CO<sub>2</sub>. Derfor fremgår det også at kommunens netop vedtagne kommuneplan, at der skal arbejdes for energi- og miljørigtige boliger ved nybyggeri såvel som renovering af eksisterende boliger. Der vil derfor i forbindelse med lokalplanlægningen af området blive stillet krav til at nybyggeri opføres efter den bedst mulige energiklasse. Udover temaerne fra kommuneplanen adresserer udviklingen af Greve Midtby også en anden, og mindst ligeså vigtig, udfordring: den demografiske. Forstadens befolkningsudvikling er stagnerende og ydermere er befolkningsmassen aldrende. For at opretholde et bæredygtigt offentligt serviceniveau, og fortsat være attraktiv når virksomheder skal placere sig, er der brug for at tiltrække unge erhvervsaktive og familier. Til det formål skal kommunen kunne tilbyde spændende, centrale og attraktive boliger, omgivet af livlige og smukke byrum.

## ANLÆGSBUDGET, TIDSPLAN OG FINANSIERING

---

### Udgifter, indtægter og cashflow

En række faktorer har betydning for at opnå en bæredygtig økonomi i hele projektet - og i hele projektperioden. De største udgifter er forbundet med parkering, anlæg af Bypladsen og regnvandshåndtering og de største indtægter for kommunen ligger på kort sigt i grundsalg og på lang sigt i tilflytning af ressourcestærke borgere til Greve Midtby.

I nærværende afsnit ridses der først en række forudsætninger for beregningerne op og bagefter præsenteres en samlet projektøkonomi og et skøn af kommunens cashflow gennem hele projektperioden. For at beskrive cashflowet er der endvidere givet et bud på en tidsplan og en rækkefølge i udviklingen af projektområdet.

### Parkering

Behov for parkering kan løses på flere måder. Med Bypladsen er der introduceret en løsning, hvor der lægges et dæk over den eksisterende parkering. Denne parkeringsløsning tager både udgangspunkt i en effektiv afvikling af parkeringsbehovet og et arkitektonisk ønske om at reducere antallet af biler i bymiljøet.

En løsning der udelukkende placerer biler under dæk kan umiddelbart virke attraktiv, men kan have

| Kælderparkering – boliger               | Kr.       |
|-----------------------------------------|-----------|
| Månedlig leje inkl. moms                | 500       |
| Månedlig leje ekskl. moms               | 400       |
| Årlig lejeindtægt                       | 4.800     |
| Drift og vedligehold                    | 2.000     |
| Nettodrift                              | 2.800     |
| Nettostartafkast                        | 6,00%     |
| Markedsværdi                            | 46.667    |
| Etableringsomkostninger                 | 225.000   |
| Residual                                | - 178.333 |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 66,67 | - 2.675   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 100   | - 1.783   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 200   | - 892     |

| Kælderparkering – serviceerhverv        | Kr.       |
|-----------------------------------------|-----------|
| Månedlig leje inkl. moms                | 700       |
| Månedlig leje ekskl. moms               | 560       |
| Årlig lejeindtægt                       | 6.720     |
| Drift og vedligehold                    | 2.000     |
| Nettodrift                              | 4.720     |
| Nettostartafkast                        | 6,00%     |
| Markedsværdi                            | 78.667    |
| Etableringsomkostninger                 | 200.000   |
| Residual                                | - 121.333 |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 66,67 | - 1.820   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 100   | - 1.213   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 200   | - 607     |

| P-hus – boliger                         | Kr.       |
|-----------------------------------------|-----------|
| Månedlig leje inkl. moms                | 250       |
| Månedlig leje ekskl. moms               | 200       |
| Årlig lejeindtægt                       | 2.400     |
| Drift og vedligehold                    | 1.500     |
| Nettodrift                              | 900       |
| Nettostartafkast                        | 6,00%     |
| Markedsværdi                            | 15.000    |
| Etableringsomkostninger                 | 125.000   |
| Residual                                | - 110.000 |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 66,67 | - 1.650   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 100   | - 1.100   |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 200   | - 550     |

| P-hus – serviceerhverv                  | Kr.      |
|-----------------------------------------|----------|
| Månedlig leje inkl. moms                | 350      |
| Månedlig leje ekskl. moms               | 280      |
| Årlig lejeindtægt                       | 3.360    |
| Drift og vedligehold                    | 1.500    |
| Nettodrift                              | 1.860    |
| Nettostartafkast                        | 6,00%    |
| Markedsværdi                            | 31.000   |
| Etableringsomkostninger                 | 125.000  |
| Residual                                | - 94.000 |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 66,67 | - 1.410  |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 100   | - 940    |
| Pr. etagemeter byggeret v. p-norm 200   | - 470    |

Beregning af byggeretspriser på baggrund af parkeringsløsninger (årlig lejeindtægt er ex. moms - se i øvrigt forklaring på beregningerne på side 52) - Sadolin og Albæk

voldsom indflydelse på projektøkonomien, da etablering af parkeringspladser i kælder og i konstruktion er yderst omkostningstungt.

Etablering af parkeringspladser i kælder koster ca. kr. 200.000-250.000, mens en parkeringsplads i p-hus koster ca. kr. 100.000-150.000 afhængig af typen. Parkering på terræn koster i niveauet kr. 20.000-30.000 pr. plads og er typisk indregnet i udviklers prissætning og påvirker således ikke de økonomiske kalkuler i betydeligt omfang.

I tabellerne ovenfor beskrives scenarierne for parkering i kælder og parkering i p-hus. Ifølge Kommuneplan 2013-2025 (område 2C31) er parkeringsnormen for området:

- 1,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig, svarende til 1 p-plads pr. 66,67 m<sup>2</sup>
- 1,5 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> kontorerhverv, svarende til 1 p-plads pr. 66,67 m<sup>2</sup>
- 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> dagligvarehandel, svarende til 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>
- 0,25 p-plads pr. ungdoms- eller ældrebolig, anslået til 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>

Beregningerne tager udgangspunkt i en kapitalisering af den forventede nettodrift, der igen fastsættes ud fra den forventede betalingsvillighed og de tilhørende drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

For boliger er der estimeret en månedlig betaling på 500 kr. for kælderparkering i direkte tilknytning til boligen, og 250 kr. for parkering i p-hus. Betalingsvilligheden for boligparkering i p-hus forventes at være meget lav og kan ikke forventes at overstige 250 kr. pr. måned.

Anlægsomkostningerne er estimeret til 225.000 kr. pr. p-plads i kælder og 125.000 kr. pr. p-plads i p-hus. Herefter kan der beregnes en ny estimeret byggeretspris.

Der er her tale om en negativ påvirkning af byggeretsværdien, hvilket i praksis betyder, at en developer vil betale mindre for byggeretten, hvis der stilles krav til parkering i kælder eller i p-hus.

For boliger vil et sådant krav medføre en reduktion i den opnåede byggeretsværdi på 1.650 kr. pr. etagemeter bolig.

For serviceerhverv er der estimeret en månedlig betaling på 700 kr. kælderparkering i direkte tilknytning til kontoret og 350 kr. pr. måned i p-hus. Betalingsvilligheden for erhvervsparkering i p-hus vurderes at være lavere og kan ikke forventes at overstige 250 kr. pr. måned.

Driftsomkostningerne er estimeret til henholdsvis kr. 2.000 og 1.500 pr. år, og nettostartafkastet (det investor kan forvente at tjene på projektet) er fastsat til 6%.

Et krav om kælderparkering har meget stor negativ indflydelse på hele projektøkonomien både for boliger og serviceerhverv. Som konsekvens af ovenstående er bebyggelsesprocenten i de nye boligområder i Allekvarteret og Det Blå Kvarter blevet reduceret i forhold til hvad kommuneplanen giver mulighed for. Dette er gjort så der kan opnås en parkeringsløsning der indarbejder parkeringen på terræn.

#### Tæthed

Skal parkering i højere grad løses på terræn, betyder det at fremtidig bebyggelse ikke bliver helt så

---

**Et krav om kælderparkering har meget stor negativ indflydelse på hele projektøkonomien, både for boliger og for serviceerhverv. Konsekvensen er, at parkeringen i Allékvarteret og i Det Blå Kvarter skal løses på terræn, eller i ½ nedgravet kælder.**

SADOLIN OG ALBÆK

tæt som det ellers er muligt i forhold til Kommuneplanen. Beregningerne er derfor lavet med udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 80 i stedet for de oprindelige 100.

Sadolin og Albæk har vurderet, at behovet for serviceerhverv ikke overstiger 5.000 - 7.000 m<sup>2</sup>, hvorfor en del af de oprindelige ca. 25.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv er taget ud eller er konverteret til offentlige formål og boliger. Samtidig er byggerierne på Bypladsen reduceret i omfang og højde.

#### Regnvand

Rambølls anbefalinger til regnvandshåndtering er anslået til en pris af ca. 150 mio. kr. - og Rambøll understreger, at det er 'luksusmodellen' og at samme serviceniveau godt kan opnås med billigere løsninger.

Ved at bygge mindre tæt i Det Blå Kvarter, kan den eksisterende sø bibeholdes og byggerierne kan ligge omkring søen. Her ligger der en umiddelbar besparelse.

Størstedelen af udgifterne til regnvandshåndtering er pålagt den enkelte investor, og skal løses på egen

grund. Fællesanlæg skal finansieres i fællesskab af Greve-Solrød Forsyning og Greve Kommune, hvor forsyningen finansierer alle 'nødvendige' arbejder, dvs. udvidelse af rør og etablering og udvidelse af bassiner, og kommunen finansierer de supplerende tiltag for at gøre løsningerne spændende at opholde sig omkring.

### Skøn af udgifter og indtægter

Tidligere i rapporten er Sadolin og Albæks skøn over mulige indtægter i projektområdet refereret. Konklusionen er, at byggeretterne i boligkvartererne og på Bypladsen er sunde og bæredygtige. Man kan derfor forvente, at der vil være interesse for områderne fra investorer.

Lean Design har udført et skøn af de udgifter der vil være i forbindelse med realiseringen af byggerierne, herunder Bypladsen, som udgør den største udgiftspost i projektet. Lean Design har regnet på den seneste udgave at Bypladsen, hvor der etableres en kant mod Rådhusholmen, og hvor pladsen derfor er ca. 9.000 m2 stor.

Byggemodningsomkostningerne til boliger afholdes af fremtidige investorer i området på samme måde som i udviklingen af Stationskvarteret, der er nabo til Rådhuskvarteret. Her er der regnet med, at alle anlæg indenfor de enkelte grunde afholdes af bygherre og at fællesanlæg, som er nødvendige for realiseringen af byggerierne afholdes af bygherre og Greve Kommune i fællesskab med en fordeling på 50% til hver. Se siden 36 - 37 for beregning af byggeretsværdier.

Selve Bypladsen finansieres først og fremmest af det overskud Greve Kommune tilvejebringer ved at sælge byggeretterne i Allékvarteret. Greve Gymnasium vil sandsynligvis også have en rolle i realiseringen af Bypladsen, men detaljerne skal falde på plads i forbindelse med værdisætningen af gymnasiets boldbaner og kommunens parkeringsplads foran gymnasiet forud for mageskiftet af arealerne.

For at finansiere Bypladsen er der endvidere brug for eksterne puljemidler, herunder støtte fra Realdania i forbindelse med kickstarts-initiativet. I Cashflowet figurerer puljemidlerne med grøn farve.

### Tidsplan

For at sikre en sund økonomi gennem hele projektperioden, er der opstillet et cashflow og foreslået en tids- og rækkefølgeplan.

I første omgang skal der arbejdes for at realisere et mageskifte af Greve Gymnasiums boldbaner og parkeringspladsen foran gymnasiet. I den forbindelse vil arealerne blive værdisat ud fra deres fremtidige funktion. Skulle der være stor værdiforskel skal den ene part kompensere den anden.

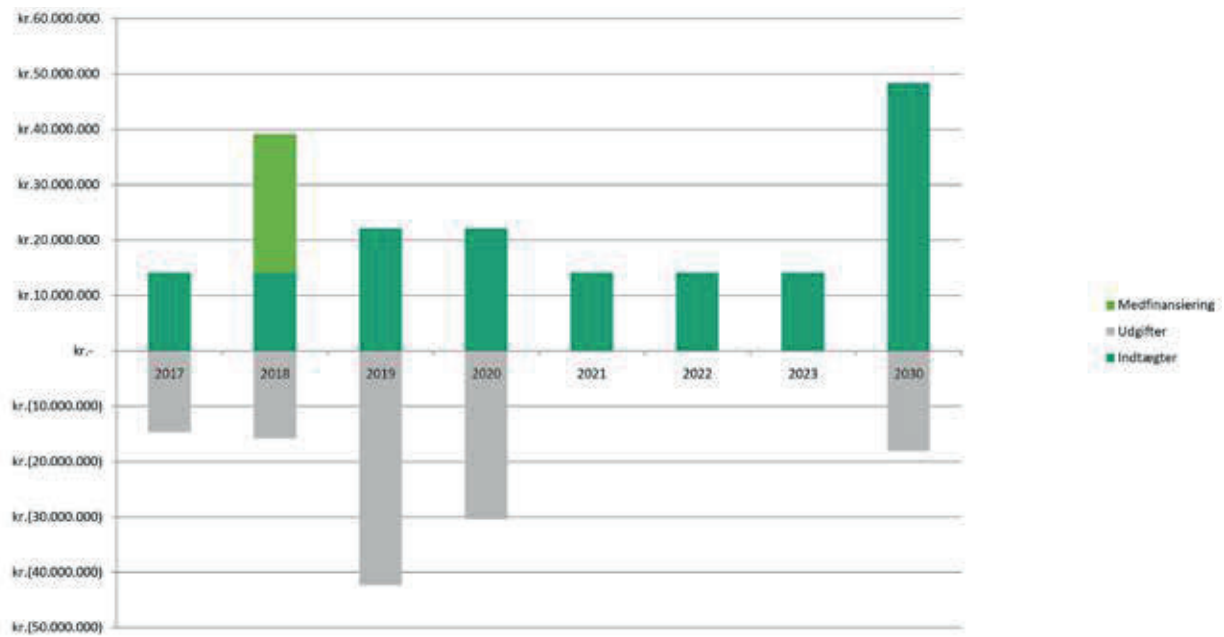
Næste skridt vil være at udbyde byggeretterne til Allékvarteret. En udbygning af området kræver, at der etableres en vejforbindelse langs Bøgehegnet, en udgift som Greve Kommune forventes at betale 50% af.

Overskuddet fra salg af byggeretter i Allékvarteret tænkes anvendt til finansiering af Bypladsen. Isoleret set er realiseringen af Bypladsen forbundet med udgifter for omkring 76 mio.kr., mens indtægterne for salg af byggeretter på den nye plads kun beløber sig til omkring 16 mio. kr. Differencen på lidt over 60 mio. kr. dækkes delvist af midler fra salg af byggeretter i Allékvarteret for omkring 30 mio. kr., dertil kunne 25 mio. kr. gennem kickstarts-initiativet, samt andre puljemidler dække resten.

Realiseringen af det Blå Kvarter vurderes igangsat i 2019 og Skovkvarteret vurderes først at ske til sidst i projektperioden. Relativt set er parkeringspladsen ved Rådhuset mindre attraktiv for boliger og serviceerhverv end de øvrige kvarterer og etableringen af et dæk over den eksisterende parkering udgør et omfattende byggeprojekt - som dog kan realiseres med overskud.

| INDTÆGTER I 2014-PRISER                   | Antal enheder      | byggeret pr. kvm | Beløb i 2014 priser | Indtægter 2017    | Indtægter 2018 | Indtægter 2019 | Indtægter 2020 - 2029 | 2030             |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------|
| <b>FASE 1 (Allekvarteret)</b>             |                    |                  |                     | 22.059.000 kr.    | 22.059.000 kr. |                |                       |                  |
| Boliger                                   | 18.383             | 3000             | 44.118.000 kr.      |                   |                |                |                       |                  |
| Erhver                                    |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
| Detail                                    |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
| <b>FASE 2 (Bypladsen/Rådhuskvarteret)</b> |                    |                  |                     |                   |                | 10.850.000 kr. | 5.000.000 kr.         |                  |
| Boliger                                   | 3.000              | 2350             | 7.050.000 kr.       |                   |                |                |                       |                  |
| Erhver                                    | 500                | 1600             | 800.000 kr.         |                   |                |                |                       |                  |
| Offentlig/Uddannelse                      | 5.000              | 1600             | 8.000.000 kr.       |                   |                |                |                       |                  |
| <b>FASE 3 (Det blå Kvarter)</b>           |                    |                  |                     |                   |                | 27.452.250 kr. | 27.452.250 kr.        |                  |
| Boliger                                   | 20.335             | 2700             | 54.904.500 kr.      |                   |                |                |                       |                  |
| Erhverv                                   |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
| Detail                                    |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
| <b>FASE 4 (Skovkvarteret)</b>             |                    |                  |                     |                   |                |                |                       | 48.321.000 kr.   |
| Boliger                                   | 18.860             | 2350             | 44.321.000 kr.      |                   |                |                |                       |                  |
| Erhver/Offentlig                          | 2.500              | 1600             | 4.000.000 kr.       |                   |                |                |                       |                  |
| Detail                                    |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
| KOMMUNALE UDGIFTER 2018 - 2020            |                    |                  |                     |                   |                |                |                       |                  |
|                                           | Kommunale udgifter | Indtægter        | Difference          | 2017              | 2018           | 2019           | 2020                  | 2030             |
| <b>FASE 1 (Allekvarteret)</b>             | 14.655.589 kr.     | 44.118.000 kr.   | 29.462.411 kr.      |                   | 13.416.000 kr. |                |                       |                  |
| <b>FASE 2 (Bypladsen/Rådhuskvarteret)</b> | 76.509.000 kr.     | 15.850.000 kr.   | (60.659.000) kr.    |                   | 76.509.000 kr. |                |                       |                  |
| <b>FASE 3 (Det blå Kvarter)</b>           | 11.871.792 kr.     | 54.904.500 kr.   | 43.032.708 kr.      | 11.350.500,00 kr. |                |                |                       |                  |
| <b>FASE 4 (Skovkvarteret)</b>             | 18.088.888 kr.     | 48.321.000 kr.   | 30.232.112 kr.      |                   |                |                |                       | kr.48.156.000    |
| Medfinansiering - Realdania               |                    | 25.000.000 kr.   |                     |                   |                |                |                       |                  |
| SUM FASE 1 - 2, inkl. medfinansiering     | 91.164.589 kr.     | 84.968.000 kr.   | (6.196.589) kr.     |                   |                |                |                       |                  |
| SUM FASE 1 - 3, inkl. medfinansiering     | 103.036.381 kr.    | 139.872.500 kr.  | 36.836.119 kr.      |                   |                |                |                       |                  |
| SUM FASE 1 - 4, inkl. medfinansiering     | 121.125.269 kr.    | 188.193.500 kr.  | 67.068.231 kr.      |                   |                |                |                       |                  |
|                                           | 2017               | 2018             | 2019                | 2020              | 2021           | 2022           | 2023                  | 2030             |
| <b>Indtægter</b>                          | 14.146.071 kr.     | 14.146.071 kr.   | 22.071.071 kr.      | 22.071.071 kr.    | 14.146.071 kr. | 14.146.071 kr. | 14.146.071 kr.        | 48.321.000 kr.   |
| <b>Udgifter</b>                           | (14.655.589) kr.   | (15.732.607) kr. | (42.259.988) kr.    | (30.388.169) kr.  |                |                |                       | (18.088.888) kr. |
| <b>Medfinansiering</b>                    |                    | 25.000.000 kr.   |                     |                   |                |                |                       |                  |

Greve Kommunes indtægter og udgifter igennem projektperioden 2017-2030.



projektets cashflow 2017-2030

## PROGRAMMERING OG RISIKOANALYSE

---

**Foranalysen har vist, at projektet for de fire kvarterer er realiserbart - både projektøkonomi, aktørernes behov og de fysiske forhold peger i retning af en bæredygtig udvikling.**

Som beskrevet i forrige afsnit er udviklingen af de fire kvarterer i projektet økonomisk meget tæt forbundne. Men det er ikke alene økonomien der binder dem sammen.

Hvis det rigtige byliv skal skabes, er det vigtigt at projektområdet indeholder nogle centrale funktioner, og at funktionerne folder sig ud både i den eksisterende og nye bygningsmasse, og i byrummene imellem.

Greve Gymnasiums idrætsundervisning vil generere en del liv på Bypladsen i hverdagens dagtimer.

De to nye byggerier på selve Bypladsen skal gerne indeholde funktioner som understøtter aktiviteterne, fx café kombineret med boghandel (200 m<sup>2</sup>), udvidelsesmuligheder for Greve Gymnasium, multihal, medborgerhus etc (ca. 5.000 m<sup>2</sup>). Nogle idrætsfunktioner kan måske ligge indendørs og bag glasfacader i stueplan. På første og anden sal kan der etableres boliger (ca. 1.000 m<sup>2</sup>). Boligerne kan eventuelt indrettes, så de er egnede til ældre og til unge og studerende. I byggeriet foran den eksisterende SOSU-skole skal der primært være boliger (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) og serviceerhverv (ca. 500 m<sup>2</sup>).

Eleverne på Greve Gymnasium har peget på, at gymnasiets kantinedrift om sommeren kan flyttes til Bypladsen og byggerierne dér. På den måde kan borgerne i og omkring Bypladsen tilbydes et nyt sted at spise frokost.

Boligområderne i Det Blå Kvarter, Allékvarteret og Skovkvarteret er primært målrettet familier og 'det grå guld' - boligerne er store og har plads til bil. Bypladsen skal være offentlig tilgængelig og indrettet til både store, små og ældre og det skal være muligt at booke forskellige faciliteter elektronisk.

Realiseringen af de fire kvarterer er afhængige af en række faktorer:

- Greve Byråd skal vælge at ansøge Realdania om medfinansiering til realiseringen af Bypladsen og Realdania skal vælge at satse på netop dette kickstartsprojekt,
- der skal være tilslutning til projektet fra de eksisterende borgere i Rådhuskvarteret
- Greve Gymnasium og Greve Kommune skal nå til enighed om et mageskifte af arealerne foran og bagved gymnasiet og Greve Gymnasium skal

kunne afholde idrætsundervisning på en fornuftig måde gennem hele anlægsprocessen,

- der skal være interesserede investorer til både detailhandel, serviceerhverv og boliger i projektområdet,
- indretningen af Bypladsen og arealerne under skal blive til i et tæt samarbejde mellem Greve Gymnasium, Greves borgere og kommunen og pladsen skal indrettes så der bliver et bredt ejerskab. Desuden skal parkeringen under Bypladsen gøres så tryk og indbydende som muligt.

Foranalysen har blandt andet vist, at Greve Gymnasium er villig til at indgå i en projektaftale med kommunen og at gymnasiet er interesseret i at flytte sine idrætsaktiviteter ud i byrummet.

Analysen har også vist, at det er muligt som investor at tjene penge på at bygge boliger i både Det Blå Kvarter, Allékvarteret og Skovkvarteret.

Endelig har Greve Kommune gennem de seneste måneder haft en tæt dialog med midtbyens eksisterende borgere og borgernes ønsker og behov er taget med ind i det foreløbige design af Bypladsen.



Realdania



Greve Kommune