



**Dato:** 09.08.2018

**Journal nr.:** 01.00.00-P16-2-17

**Sagsbehandler:** Søren Aakjær

<b>Indsiger</b>	<b>Indsigelse</b>	<b>Administrationens bemærkninger</b>	<b>Administrationens forslag til ændringer</b>
Miljøstyrelsen Haraldsgade 53 2100 København Ø	Miljøstyrelsen ønsker en tydeligere planmæssig begrundelse for, hvorvidt der er undersøgt alternative placeringsmuligheder, da lokalplanområdet ligger i OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser), samt at faren for forurening af grundvand kan forebygges. Dette skal tilføjes grundvandsredegørelsen i kommuneplantillægget.	Miljøstyrelsens høringssvar tages til efterretning og der tilføjes et afsnit alternative placeringsmuligheder i kommuneplantillæggets grundvandsredegørelse.	Administrationen foreslår følgende tilføjelse til kommuneplantillæggets grundvandsredegørelse:  Lokalplanområdet blev i forbindelse med revision af Fingerplan 2013 trukket ud af grøn kile, hvilket giver mulighed for at anvende arealet til byformål. Ishøj Kommune har ikke mulighed for at udpege et alternativt areal, da kommunen er fuldt udbygget, idet kommunen er omgivet af grønne kiler og størstedelen af kommunen ligger i landzone. Hovedparten af Ishøj Kommune er desuden beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), der kan således ikke udpeges alternative udviklingsmuligheder udenfor OSD.  -

<p>Miljøstyrelsen Haraldsgade 53 2100 København Ø</p>	<p>Miljøstyrelsen efterspørger en vurdering af, om planforslaget kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i kommuneplantillægget.</p>	<p>I miljøscreeningen, som følger både Lokalplan 1.85 og tilhørende Kommuneplantillæg 7, fremgår det at der ikke er kendskab til særlig natur eller dyreliv i området. Da Miljøstyrelsen ønsker bilag IV-arter specifikt nævnt, tilføjes et afsnit i lokalplanen og i kommuneplantillægget.</p>	<p>Administrationen foreslår følgende tilføjelse lokalplanens redegørelse under <i>Øvrige planlægning og lovgivning</i>:</p> <p><b>Habitatdirektivet</b> Lokalplanområdet består af tidligere opdyrkede arealer uden beskyttede naturtyper, der ligger isoleret imellem jernbane, trafikeret vej og et stort sammenhængende erhvervsområde. Ishøj Kommune har ikke kendskab til forekomst af særligt beskyttede dyrearter indenfor området. Kommunen vurderer det som usandsynligt, at området skulle være egnet som yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.</p> <p><b>Kommuneplantillæg</b> Samme formulering som ovenfor tilføjes ligeledes kommuneplantillægget.</p>
<p>Erhvervsstyrelsen Langelinie Allé 17 2100 København Ø</p>	<p>Erhvervsstyrelsen ønsker, at der tilføjes en begrænsning på 1.500 m<sup>2</sup> på kontor- og administrationsbyggeri, da lokalplanområdet ikke er placeret stationsnært.</p>	<p>Erhvervsstyrelsens høringssvar tages til efterretning og der tilføjes maks. størrelse på kontor- og administrationsbyggeri i lokalplanen og kommuneplantillægget.</p>	<p>Administrationen foreslår følgende tilføjes lokalplanen:</p> <p><b>§5 Bebyggelsens omfang og placering</b></p> <p>§5.3 Der kan maksimalt etableres 1.500 etagemeter administration (kontorerhverv) i tilknytning til den enkelte virksomhed.</p> <p>Følgende tilføjes</p>

			<p>Kommuneplantillæg under Specifik anvendelse:</p> <p>Håndværks- og produktionsvirksomhed og teknisk anlæg med tilhørende administrations- og kontorfunktioner på op til 1.500 m<sup>2</sup></p>
<p>Grundejerforeningerne Vestervang, Ishøj Bylaug, Grundejerforeningerne Landsbyen og Grundejerforeningerne Kirkebjerg.</p>	<p>Overordnet ønsker man, at planarbejdet og udlæg af nye arealer sættes i bero indtil man har udarbejdet en helhedsplan for Ishøj Landsby, Vestervang og omgivelser.</p> <p>Der argumenteres for, at planforslaget er i strid med Fingerplanens overordnede hensigt.</p> <p>Konkrete punkter i forslaget bliver kommenteret:</p> <p><b>1: Vandværk</b> Det foreslås, at der åbnes for placering af et vandværk i lokalplanområdet.</p> <p><b>2: Trafik</b> Det foreslås, at planforslaget stilles i bero og afventer en vurdering af virkning på trafik i og omkring Ishøj Landsby. Man påpeger den øgede trafik på Ishøj Stationsvej som problematisk.</p> <p><b>3: Parkering</b></p>	<p>Lokalplanområdet anses ikke som en del af Ishøj Landsby, Vestervang og omgivelser. Højhastighedsbanens vold gør, at der både er en visuel og fysisk grænse til arealerne vest for lokalplanområdet.</p> <p>Arbejdet med en helhedsplan for de nævnte områder er påbegyndt.</p> <p>Lokalplanområdet blev i forbindelse med Fingerplan 2017 taget ud af grøn kile, da området efter anlæggelsen af København – Ringstedbanen blev et restareal uden rekreativ værdi. Dette gav en unik mulighed for at udvikle lokalplanområdet til byformål.</p> <p>Lokalplanen er derfor ikke i strid med Fingerplanen.</p> <p><b>1: Vandværk</b> Et vandværk i lokalplanområdet findes ikke hensigtsmæssigt da placeringen ligger på modsatte side af vandboringerne i forhold til banevolden. En placering ved Vejleåvej vil bl.a. medføre en fordyrelse af vandværksprojektet på anslået 2-3 mio. kr. til f.eks. ekstra ledningsanlæg sammenlignet med en placering i Ishøj</p>	<p>Det foreslås, at lokalplanen ikke sættes i bero.</p> <p>Ønsket om en helhedsplan for Ishøj Landsby og omkringliggende områder er i overensstemmelse med byrådets ønske om processen for denne er påbegyndt.</p> <p><b>1: Vandværk</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>Som en kommentar til at planforslaget indeholder en nedlæggelse af parkeringen langs Vejleåvej, foreslås det, at kommunen afventer en vurdering af virkning på parkering i lokalplanområdet samt i og omkring Ishøj Landsby.</p> <p><b>4: Skov</b> GF mener, at forslaget vil skæmme den nyplantede skovs omgivelser, da der i forbindelse med vedtagelsen af planen vil blive søgt om ophævelse af skovbyggelinje på dele af arealet.</p> <p><b>5: Sammenhæng</b> Det foreslås, at planens sammenhæng med de omkringliggende områder udbygges, så man i stedet for at arbejde med sammenhængen til de omkringliggende erhvervsområder – primært arbejder med en sammenhæng til de omkringliggende landsby-, landzone-, mark-, skov- og naturområder.</p> <p><b>6: Anvendelse</b> Der spørges til begrænsningen i virksomhedsprofilen (håndværks- og produktionsvirksomheder) og ønsker at planen også giver mulighed for placering af vandværk.</p>	<p>Landsby jf. Krüger A/S rapport: Placering af nyt vandværk.</p> <p><b>2: Trafik</b> Planforslaget vurderes ikke at påvirke trafikken i Ishøj Landsby, men kommunen er opmærksom på de bekymringer indsiget har omkring trafikken. Dette ligger dog udenfor lokalplanområdet og vil blive behandlet i anden sammenhæng.</p> <p><b>3: Parkering</b> Ishøj kommune er bevidst om, at der er et øget behov for parkering i erhvervsområdet. Dette vil blive drøftet i samarbejde med Ishøj Erhvervsforening. Inden for lokalplanområdet parkeres på egen ejendom.</p> <p><b>4: Skov</b> Banevolden er højest omkring skovrejsningsområdet. Dette gør, sammen med sikkerhedszonen fra køreledningerne, at nybyggeri vil placeres i en afstand fra volden, så det ikke vurderes at skæmme den nyanlagte skov.</p> <p><b>5: Sammenhæng</b> Lokalplanområdet ligger som et ubenyttet overskudsareal uden visuel eller fysisk kontakt til områderne vest for banevolden. Ishøj Kommune ønsker at muliggøre at arealet anvendes til erhvervsområde, hvorfor det er vigtigt at der skabes en sammenhæng med de eksisterende erhvervsområder, som lokalplanområdet støder direkte op til.</p>	<p><b>2: Trafik</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen. Tages til efterretning i forbindelse med helhedsplan for Ishøj Landsby.</p> <p><b>3: Parkering</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen. Tages til efterretning i samarbejde med Ishøj Erhvervsforening.</p> <p><b>4: Skov</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>5: Sammenhæng</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	--

		<p><b>6: Anvendelse:</b> Lokalplanområdet ligger i tilknytning til det eksisterende "Håndværkerområde", hvilket Ishøj kommune ønsker udvidet. Ishøj har flere erhvervsuddannelsesinstitutioner, og det er et ønske at skabe flere jobs indenfor kommunegrænsen til denne type uddannelse. Ved det senest planlagte erhvervsområde, Winthersminde blev der planlagt for større distributions- og logistikvirksomheder, hvilket ikke er muligt pga. af det nye lokalplanområdes størrelse og udformning.</p>	<p><b>6: Anvendelse</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>Anker Petersen Baldershøj 1 2635 Ishøj</p>	<p>I indsigelsen stilles der en række spørgsmål og forslag i forbindelse med en kommende genbrugsstation i området:</p> <p><b>1: Afskærmning</b> Der spørges til om der er sat penge af til at skærme genbrugsstationen pænest muligt, så den ikke skæmmer det eksisterende erhvervsområde.</p> <p><b>2: Trafik</b> Der spørges til, om den øgede trafik til og fra en genbrugsstation vil skabe støv og lugt problemer i området.</p> <p><b>3: Værdiforringelse</b> Der spørges til, om kommunen vil betale for en værdiforringelse for de omkringliggende grunde ved, at der placeres i genbrugsstation i</p>	<p><b>1: Afskærmning</b> Den økonomiske del af afskærmningen omkring genbrugsstationen vil være en del af projektets samlede økonomi. Dog foreslås det, at bestemmelserne omkring hegn i lokalplanen udvides, så der gives mulighed for flere typer hegn omkring en genbrugsstation.</p> <p><b>2: Trafik</b> Det estimeres, at en genbrugsstation dagligt vil generere 8 lastbiler og 275 personbiler ekstra til området. Denne stigning i trafikken vurderes ikke til at skabe store støv og lugtgener i området, der i forvejen er udlagt til erhverv.</p>	<p><b>1: Afskærmning</b> Administrationen foreslår følgende tilføjes lokalplanen:</p> <p><b>§9.7 Hegn omkring genbrugsstation.</b></p> <p>Omkring genbrugsstationen må der etableres et lukket hegn på maks. 2 m.</p> <p><b>2: Trafik</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>området.</p> <p><b>4: Alternativ placering</b>  Det foreslås, at genbrugspladsen placeres i den grønne kile mellem Baldershøj og Pilemølle. Det påpeges at området også vil kunne benyttes som udvidelse af IMC (Ishøj Motorklub) crossbanelegeme.</p>	<p><b>3: Værdiforringelse</b>  Ishøj Kommune vurderer ikke, at placeringen af en genbrugsstation i området vil forringe værdien af de omkringliggende grunde.</p> <p><b>4: Alternativ placering</b>  Lokalplanområdet blev i forbindelse med Fingerplan 2017 taget ud af grøn kile. Da området efter anlæggelsen af København – Ringstedbanen blev et restareal uden rekreativ værdi. Dette gav en unik mulighed for at udvikle lokalplanområdet til byformål.  Det foreslåede område mellem Baldershøj og Pilemølle ligger stadig i grøn kile og kan derfor ikke udvikles til byformål.</p>	<p><b>3: Værdiforringelse</b>  Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>4: Alternativ placering</b>  Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>Elsebeth og Erik Møhl  Pilemarksvej 15  2635 Ishøj</p>	<p>Indsiger frygter mere støj fra banen ved nybyggeri i op til ti meter, som vil kunne reflektere støjen. Samtidig vil der også komme mere støj fra øget trafik på Vejleåvej og fra nye aktiviteter i lokalplanområdet.  Der spørges om det er muligt at forebygge støjen i forhold til landbrugsejendommen Pilemøllevej 15.</p>	<p>Ejendommen på Pilemøllevej 15 er støjbelastet af den nyanlagte højhastighedsbane. Derfor har man allerede fået kompensation i form af tilskud til nye støjdæmpende vinduer. Nybyggeri i lokalplanområdet i op til ti meter vil skabe en lille refleksion af støj fra banen på 0,7 dB – dette vurderes ikke at kunne høres af det menneskelige øre i støjrapport udarbejdet af Rådgivende Ingeniører MOE.  Virksomheder skal overholde gældende støjkrav og vil derfor ikke påvirke nærliggende bebyggelse.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

<p><b>Anden høringsperiode:</b></p> <p>Erhvervsstyrelsen Langelinie Allé 17 2100 København Ø</p>	<p>På baggrund af en dialog ml. Erhvervsstyrelsen og kommunen vedrørende karakteren af selskabslokalet, har Erhvervsstyrelsen ønsket en præcisering af, at der kun må opføres ét selskabslokale i området. Desuden ønskes det at der fastlægges et loft over, hvor mange større selskaber der må afholdes om året.</p>	<p>Erhvervsstyrelsens ønske tages til efterretning og det præciseres, at der kun kan opføres ét selskabslokale i området, desuden fastsættes antallet af større arrangementer pr. år.</p>	<p>Administrationen foreslår følgende tilføjes lokalplanen:</p> <p>Gennem lokalplanen tilføjes "Ét" foran selskabslokale.</p> <p>§4 Anvendelse</p> <p>Lokalplanområdet:</p> <p>Selskabslokalet må kun afholde 100 publikumsintensive arrangementer (arrangementer med mere end 70 deltagende personer) pr. år. Disse arrangementer må maks. være af én dags varighed og uden overnatning. De resterende dage må selskabslokalet kun anvendes til mindre arrangementer med op til 70 besøgende.</p>
--	--	---	--

<p>Anker Petersen Baldershøj 1 2635 Ishøj</p>	<p>Indsiger har en række spørgsmål bl.a. angående parkeringsproblematikken ift. et selskabslokale med en kapacitet op til 1000.</p> <p><b>1: Parkering på matriklen</b> Der spørges om der kan stilles garanti for, at alle besøgende til selskabslokalet parkerer på lokalets matrikel.</p> <p><b>2: Større indbrudsrate</b> Man frygter større indbrudsrate med 1000 besøgende i et industriområde uden for åbningstid.</p> <p><b>3: Affald</b> Der spørges om der kan gives garanti for, at nærområdet omkring et selskabslokale ikke oplever forøgelser af henkastet affald.</p> <p><b>4: Klare retningslinjer</b> Indsiger spørger til konsekvenserne for ejerne af et selskabslokale, hvis der ovenstående problematikker ikke overholdes.</p>	<p><b>1: Parkering på matriklen</b> Lokalplanen har fastlagt at der skal etableres parkeringspladser til 25 % af lokalets kapacitet på egen matrikel. Lokalplanen regulerer kun parkering på de enkelte matrikler.</p> <p><b>2: Større indbrudsrate</b> Ishøj Kommune forventer ikke større indbrudsrate i forbindelse med selskabslokalet. Kommunen arbejder løbende med at øge tryghedsindsatsen i området i samarbejde med erhvervsforeningen. Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om belysning og højde på beplantning, som skaber et mere åbent område, der gør det sværere for eventuelle indbrudstyre at få arbejdsro.</p> <p><b>3: Affald</b> Virksomheder i området skal overholde Ishøj Kommunes regulativ for erhvervsaffald. Kommunen forventer ikke forøget affald i nærområdet, men vil være opmærksom på problemstillingen og holde øje med eventuelle gener.</p> <p><b>4: Klare retningslinjer</b> Hvis ejerne af selskabslokalet ikke</p>	<p><b>1: Parkering på matriklen</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>2: Større indbrudsrate</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p><b>3: Affald</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
---	--	--	---



		overholder bestemmelserne i lokalplanen har kommunen mulighed for håndhævelse. Problemstillinger, der ligger udenfor lokalplanområdet kan ikke håndhæves med lokalplanen, men kommunen vil være opmærksom på eventuelle gener.	<b>4: Klare retningslinjer</b> Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.
--	--	--	--