



## Høringsnotat

### *Forslag til helhedsplan for området ved idrætscenteret og den nye letbanestation*

Forslag til helhedsplan blev sendt i offentlig høring den 27. juni 2024 med frist for indgivelse af høringssvar den 5. september 2024. Ved høringsfristen var der modtaget 55 høringssvar. Derudover er der modtaget en underskriftsindsamling med 250 underskrifter.

I dette notat er høringssvarene tematiseret og gengivet i hovedtræk, efterfulgt af Ishøj Kommunes bemærkninger. For detaljerede oplysninger om høringssvarenes indhold henvises der til hvidbogen.

#### 1. Selvorganiseret idræt

I 7 høringssvar ønskes der faciliteter til mere selvorganiseret idræt omkring idrætsområdet, således at området også kan benyttes af borgere uden medlemskab i foreningerne. I den forbindelse efterspørges skateboardfaciliteter, som der aktuelt ikke findes i kommunen. Der efterspørges desuden udendørs træningsfaciliteter, enten i forbindelse med "Rygraden", ved legeområder, så børn nemt kan være under opsyn eller ved det rekreative område i Kondiskoven. Der er også et ønske til asfalterede multibaner, hvor der henholdsvis kan spilles fodbold og basket. Sidstnævnte begrundes i, fodboldklubbens begrænsede kapacitet for at optage flere medlemmer.

Der er 3 høringssvar, som udtrykker bekymring for yderligere selvorganiseret idræt med henvisning til støjbelastning af de nærliggende boliger. På den baggrund opfordrer der i et høringssvar at muligheder for selvorganiseret idræt placeres tættest muligt på idrætscenteret, hvor der er mest opsyn. Endvidere henvises til, at der skal tages højde for ikke at invitere til uhensigtsmæssige ophold og aktiviteter, hvorfor der opfordres til at undgå placering af f.eks. bord-bænkesæt.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Det er en del af Ishøj Kommunes Vision 2035, at kommunens borgere uanset alder og baggrund har ret til og skal have mulighed for at leve sunde og aktive liv. I udkast til helhedsplan er der derfor lagt vægt på, at der skal være plads til både selvorganiseret og organiseret idræt. De konkrete fremsendte forslag til aktiviteter vil indgå i det videre arbejde, da forslaget til helhedsplanen kun forholder sig til det overordnede niveau. I en senere fase af projektet vil borgere, foreninger og andre interessenter blive inddraget ifm.*



de konkrete forslag til udformning af de konkrete aktiviteter og byrum. Bekymringer ang. støj og uhensigtsmæssige aktiviteter vil indgå i den kommende projektering og i den miljøkonsekvensvurdering af projektet, som vil blive foretaget.

**Administrationen foreslår, at høringsvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## **2. Rygraden**

I to hørings svar foreslås det, at Rygraden som transportvej skal have fokus på adskillelse mellem gående/hundeluftere og trafik med cykler og eldrevne køretøjer (el-cykler, el-ladcykler, knallerter m.v.). Der argumenteres for at mange i dag anvender cykelstien ved idrætscentreret som gennemkørsel og med de nye områder, der skal bidrage til leg, aktiviteter og ophold generelt, bør det være meget tydeligt, hvad der er cykelsti, og hvad der er til de bløde trafikanter.

Enkelte hørings svar udtrykker bekymring ift. at opstille borde/bænke i området med henvisning til, at der vil blive smidt skrald samt at områderne kan blive tilholdssted for forskellige grupperinger, der vil skabe utryghed efter mørkets frembrud. Endvidere henvises til, at de støjende aktiviteter og dårlige oversigtsforhold vil betyde, at området kan føles som utrygt. Derfor anbefales det, at der foretages en kriminalpræventiv vurdering, samt at der opsættes kameraovervågning. 4 hørings svar henviser til utryghed ved store grupperinger af unge og det frygtes at området kan blive tilholdssted for hhv. salg af ulovlige rusmidler og rekruttering. Området bliver i dag sammenlignet med "det vilde vesten". Eksempelvis nævnes området ved eksisterende multibane som et utrygt sted.

I enkelte hørings svar opfordres til, at Rygraden giver mulighed for aktiviteter for forskellige aldersgrupper, samt et større fokus på nicheaktiviteter. Endvidere opfordres til, at Ishøj Kulturskole inddrages til formidling af kunst og kultur med den begrundelse at kunst og kultur i det offentlige rum kan være et redskab til at skabe dialog og interaktion mellem mennesker på tværs af sociale, kulturelle og aldersmæssige skel. Specifikt nævnes interaktiv kunst med lysinstallationer eller et lovligt graffitiøveområde.

En borger efterspørger etablering af shelters til 2-4 personer med en tilhørende lille bålplads og gerne i forbindelse med Kondiskoven, da ophold i naturen giver livsglæde.

### **Administrationens bemærkninger**

*Ishøj Kommune anerkender behovet for en tydelig adskillelse af gående og cyklende ifm. Rygraden. Trafiksikkerhed vil derfor indgå som et vigtigt element i det videre arbejde med skitsering og projektering af rygraden. Endvidere vil kommunen i det videre arbejde med projektet være opmærksomme på, at opholdsarealer vil have nem adgang til skraldespande.*

*Kommunen er bekendt med at nogle områder omkring idrætsområdet i dag kan opleves som utrygge hvorfor der vil være stort fokus på at forebygge uhensigtsmæssige aktiviteter med tryghedsskabende initiativer f.eks. via belysning, tilretning af beplantning samt at sikre udsyn fra bolig- og foreningsformål ud imod forbindelsen for at "få flere øjne" på området. Helhedsplanen har således som et af formålene at øge trygheden i området.*

*I forbindelse med design og konkrete aktiviteter på Rygraden, henvises til afsnit 1 om selvorganiseret idræt. Ishøj Kulturskole vil på linje med andre aktører i området blive inddraget i det videre arbejde med udformning af Rygraden. Hvorvidt ønsket om etablering af shelter ved/i Kondiskoven kan efterleves vil blive undersøgt, særligt fordi der med shelters er risiko for utrygge aktiviteter.*

### **Administrationen foreslår, at**

*På side 25 tilføjes nederst:*

*Ishøj Kulturskole vil på linje med andre aktører i området blive inddraget i det videre arbejde med den konkrete udformning af Rygraden.*

### **3. Etablering af stadion**

I 11 hørings svar anføres en bekymring i forhold til prioriteringen og omkostningerne ved at bygge et nyt stadion. De stiller sig undrende overfor, at det skal være en kommunal opgave at bekoste sådan et projekt. Hertil er der en del som spørger til finansieringen og driftsomkostningerne, hvis f.eks. stadion kommer til at stå tomt i vinterhalvåret. I stedet ønskes pengene brugt på f.eks. et nyt stort plejehjem til den ældende befolkning. Omvendt er der andre hørings svar, som er glade for, at der nu bygges et stadion. Imidlertid er der også nogle som rejser en bekymring for om det nye stadion bliver stort nok til at spille i superligaen, hvilket er ambitionen for Ishøj IF. En placering i industriområdet eller nord for Torslunde vil derfor være en bedre og mere langsigtet løsning, da det også mindsker gener for de omkringliggende boligområder.

#### **Administrationens bemærkninger**

*Der er i forslag til helhedsplan tilstræbt en samling af idrætsaktiviteter og -faciliteter, som et led i at styrke fællesskab, bevægelse og foreningsliv i kommunen. Med placeringen af stadion ved Idrætscentret, er det, på grund restriktioner ved grøn kile, kun muligt at opføre tribune på den ene langside og dermed kan stadion ikke opnå en godkendelse til superliga-niveau. Selve stadionbanen forventes anlagt i et kunstgræs-materiale, der muliggør en øget træningsmængde i forhold til græs. Det betyder, at den kan bruges af mange målgrupper og hele året.*

*Op mod 70 pct. af Ishøj Kommunes areal er belagt med statslige restriktioner i form af enten grøn kile eller transportkorridor jf. Fingerplanen 2019. Hvorfor det derfor ikke er muligt at etablere stadion et andet sted i kommunen. Endvidere er stadion en byfunktion og skal placeres byzone og vil med sin placering i tilknytning til det etablerede idrætsliv inspirere unge spillere samtidig med at banen kan indgå som træningsfacilitet af flere aldersgrupper.*

*Vedrørende spørgsmål ved finansiering og driftsomkostninger henvises til afsnit 12 omkring økonomi.*

**Administrationen foreslår, at hørings svarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

### **4. Klubhuse**

Ishøj Tennis og Padel Klub (ITPK) fremhæver i deres hørings svar følgende ønsker:

- Behov for ophold for spillere og tilskuerefaciliteter.
- Klubhus min. kapacitet til 70 personer.
- Køkken.
- Badefaciliteter til 6-8 personer.
- Overdækket terrasse til 20 tilskuere.
- Toiletter, som ikke er offentligt tilgængelige.
- Padelbaner skal overdækkes i højde på 8 m.
- Evt. kan 1 tennisbane konverteres til 2 ekstra padelbaner.

ITPK oplyser endvidere, at de i dag råder over et velfungerende klubhus, som opfylder alle ovenstående krav. Da de selv har forestået opførelsen af klubhuset for mere end 20 år siden, har dette en stor affektionsværdi blandt medlemmerne og der er en udpræget vilje til at deltage i den daglige drift og vedligeholdelse. De ser enten eget klubhus eller mulighed for opdeling af fælles foreningshus.

Petanqueklubbernes fremhæver følgende ønsker:

- Behov for at der tiltænkes toiletfaciliteter.
- Bænke som i dag.
- Belysning ved baner.

### **Administrationens bemærkninger**

*Ishøj Kommune vil i det videre arbejde afdække mulighederne for placeringer af klubhuse i helhedsplanens område, hvor antal og størrelse på klubhuse kan afhænge af mulighederne inden for den grønne kile. Klubhuse vil blive placeret strategisk, så de er støttepunkter for foreningslivets aktiviteter. Det tilstræbes, at de kommunale klubhuse udnyttes bedst muligt og derfor forventes det også, at flere foreninger kan benytte fælles faciliteter. Endvidere tages der i udførelsen af faciliteter højde for de forbundskrav de enkelte idrætter er underlagt, ud fra hvilket niveau idrætten afvikles på.*

*Årsagen til at eksisterende klubhuse i høj grad vil blive genbrug, er at en stor del af området, hvor banerne ligger, er udpeget som grøn kile i Fingerplanen 2019, hvorfor området ikke må bebygges yderligere. Dette betyder også at overdækning af hhv. padelbaner og terrasse ikke er muligt med nuværende lovgivning.*

*Der vil ske en inddragelse af foreninger i forbindelse med udformning af idrætsfaciliteter og klubhuse.*

*Fordelingen vil blive besluttet politisk.*

### **Administrationen foreslår, at:**

*Der på side 29 nederst tilføjes:*

*Ishøj Kommune vil i det videre arbejde afdække mulighederne for placeringer af klubhuse i helhedsplanens område, hvor antal og størrelse på klubhuse kan afhænge af mulighederne inden for den grønne kile mv. Klubhuse vil blive placeret strategisk, så de er støttepunkter for foreningslivets aktiviteter. Idrætsforeningerne vil blive inddraget i det videre arbejde.*

## **5. Hockey**

Vestegnens Hockey Klub bemærker, at det er positivt, at selv mindre sportsgrene er tænkt ind i helhedsplanen omkring Ishøj Idrætscenter, og at det nu bliver muligt at få en rigtig hockeybane til Ishøj. Hockeyklubben fremhæver endvidere nogle specifikke ønsker til anlæggelsen af banen. Disse omhandler: toiletter, vandforsyning, højt hegn rundt om hele banen, depotrum, belysning, klubrum og parkering tæt på.

Et hørings svar er ærgerlige over, at der skal etableres en hockeybane, da de frygter dette vil medføre yderligere uro i det for 3-4 år siden så fredelige område. Hertil nævnes det at halvdelen af hockeybanen er omfattet af en 150 meter åbesskyttelseslinje, som i princippet forhindrer at der kan etableres idrætsanlæg.

### **Administrationens bemærkninger**

*Det har været et administrativt ønske, at der etableres en decideret hockeybane. I dag spilles der hockey på de eksisterende kunstgræsbaner, men særligt slagene med*

hockeystave ødelægger underlaget og forkorter banernes levetid. Hockeysporten er i vækst i Ishøj og derfor foreslås en kunstgræsbane, der er beregnet til hockey, men som samtidig også kan anvendes til andre aktiviteter. I Der tilstræbes en strategisk placering af klubhuse i området, som skal være med til at sikre de nødvendige faciliteter i umiddelbar nærhed til hvor aktiviteterne udfoldes. Samtidig vil etablering af baner ske i henhold til de anbefalinger og krav der stilles fra idrætsforbund ud fra de enkelte klubbers niveau. Klubbens ønsker ift. faciliteter kan blive begrænset af at området ligger i Fingerplanens grønne kile, hvori der er en restriktion for etablering af bymæssige fritidsanlæg. Klubben vil imidlertid blive inddraget, når skitseringsfasen af hockeybanen bliver igangsat. I forhold til åbeskyttelseslinjen henvises der til næste afsnit om Natur og miljø nedenfor. **Administrationen foreslår, at høringsvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## **6. Natur & Miljø**

### **6.1 Miljøbelastning ved byggeriet og friholdelse af grønne kiler**

I 2 hørings svar henvises til, at Ishøjs særlige kvalitet er: natur og med sloganet "Den grønne port til København", og det derfor er trist, at naturen nu skal fortrænges af byudvikling med større densitet. Endvidere henvises til, at det er lidt paradoksalt at de mange anlægsaktiviteter og nybyggeri i sig selv er en kæmpe miljøbelastning. I helhedsplanen beskrives det, at der skal bygges med fokus på bæredygtighed, men et 5 etagers byggeri i beton kan aldrig være bæredygtigt.

I 2 hørings svar omtales bekymring for naturbeskyttelsen, dette værende både St. Vejleå og fredskovarealet, som dagligt kaldes Kondiskoven. Der bliver i forslag til helhedsplanen nævnt, at der kan være behov for dispensationer, og der efterspørges svar på, hvor vidtrækkende dispensationer, der kan komme på tale. Endvidere opfordres til, at grønne kiler i kommende lokalplaner respekteres og ikke bliver reduceret.

DN foreslår at regnvandsløsninger indtænkes som rekreative initiativer, således de kan give noget tilbage til naturen og ikke blot være funktionelle løsninger.

### **Administrationens bemærkninger**

Byrådet har i deres Vision 2035 fokus på klima, natur og miljø, og helhedsplanen lægger derfor også vægt på at bevare og udvikle det grønne. I forslag til helhedsplan er der derfor lagt op til, at fodboldbanerne på den anden side af Ishøj Strandvej på sigt skal overgå til natur. Endvidere lægges der også op til, at der pga. større mængder vand i fremtiden vil blive udtaget de yderste nyttehavere til natur. Derudover er der lagt op til at etablere en ny park i helhedsplanen betegnet som "Oasen" og at der langs Rygraden tilstræbes at bevare den grønne forbindelse, som også skal fungere som regnvandsløsning.

Der er i dag fastsat nye klimakrav til nybyggeri, som kommunen vil skulle overholde ift. det samlede CO<sub>2</sub>-forbrug gennem bygningens levetid – altså byggeriernes livscyklusvurdering – vil blive mødt af en markant lavere grænseværdi end hidtil.

Ny boligbebyggelse er et vigtigt element i at understøtte Byrådets vision om en økonomisk robust kommune og Byrådet ønsker derfor at tilføje nye byggefeltet i idrætsområdet, hvor tætheden af eksisterende bebyggelse er lavere end i andre områder. Hensyn til den grønne kile vil også for en ny boligbebyggelse blive overholdt og respekteret.

Åbeskyttelseslinjen gælder for St. Vejleå og der er jf. naturbeskyttelsesloven en beskyttelseszone på 150 meter, der har til formål at åer forbliver værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Det er muligt for kommunalbestyrelsen at dispensere fra åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens §

65, stk. 1. Helhedsplanen udgør den overordnede vision for udviklingen – i det nærmere projekteringsarbejde vil kommunen se på behovet for dispensationer.

På side 14 i helhedsplanen fremgår det, at der vil blive taget stilling til beskyttelseslinjer i forbindelse med lokalplanlægningen.

**Administrationen foreslår, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## 6.2 Kunstgræsbaner

I 2 høringssvar nævnes at det er en væsentlig miljøproblematik at der udlægges mere kunstgræs, da der er risiko for at ikke nedbrydelig mikroplastik og gummipartikler vil blive frigivet til jorden og med betydelig fare for udvaskning af kemiske forbindelser til et følsomt vandmiljø som åen.

### **Administrationens bemærkninger**

Miljøstyrelsen har udarbejdet en vejledning om anlæggelse af kunstgræsbaner, herunder krav til underlag, rensning mv. som vil skulle følges. Endvidere følger kommunen løbende med i udviklingen af nye mere bæredygtige materialer til kunstgræs. Anlæggelse af kunstgræs er vigtig for at kunne tilbyde mere træningstid og dermed understøtte byrådets vision om aktive liv, da almindelige græsbaner alene typisk kan benyttes fra april til uge 42.

**Administrationen foreslår, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## 6.3 Strandengen

Et høringssvar bemærker, at hvis fodboldbanerne på engen nedlægges, bør der forsat være offentlig adgang til at anvende naturområdet via folden ved kørerne og langs naturstien ved St. Vejleå. Området er i dag også stoppested for tusinder af bramgæs som bruger fodboldbanerne på engen til at græsse. En anden borger foreslår at engen bruges til idrætsformål, dette kunne være med asfalteret belægning, således vedligehold er minimalt. Et andet forslag er at benytte dele af engarealet til parkering ved store sportsarrangementer.

DN ser omvendt positivt på at Ishøj Strandenge ikke bebygges og overgår til natur.

### **Administrationens bemærkninger**

Det indgår i forslag til helhedsplan at Strandengen på sigt overgår til natur, da det vådere vejr gør at fodboldbanerne i store dele af året ikke kan benyttes. Strandengen er i dag udpeget som rekreativt område i kommuneplanen og potentielt naturbeskyttelsesområde jf. Planlovens § 11.a, pkt. 14 som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser samt udlagt i Fingerplanens grønne kile. Desuden ligger der en udsigtsfredning på arealet, som betyder at der ikke kan etableres byggeri og anlæg – uden en dispensation fra fredningsnævnet, hvilket administrationen umiddelbart vurderer er usandsynligt. Hvorledes naturhensyn og offentlig adgang bliver udmøntet, vil blive kortlagt senere i processen, men Ishøj Kommune har fokus på at sammentænke natur- og rekreative hensyn med offentlig adgang.

**Administrationen foreslår, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## 7. Støj- og lysgener

I 11 hørings svar fremhæves de forøgede støj- og lysgener dels fra boligbyggeriet, der vil genere mere trafik, dels et støjende stadion og dels fra selvorganiseret idræt tæt på eksisterende boligområder. Eksisterende klubforeninger som f.eks. Ishøj Tennis & Padel Klub oplever allerede i dag klager fra naboerne på Vejlebrovej over både støj og lys. Der opfordres derfor til restriktioner for anvendelsestidspunkter og forbedret støjafskærmning. Der savnes generelt oplysninger om støj og lys.

I enkelte hørings svar anføres det, at der allerede i dag opleves problemer med hensynsløst råberi af grupperinger af unge, hvilket giver unødigt stress. Den eksisterende multibane er f.eks. blevet tilholdssted for større grupper af højtråbende unge. Der ønskes derfor støjberegninger for de øverste lejligheder i ældreboligerne Åparken, hvor der er hårde glasfacader, der reflekterer støj. Hertil ønskes de øverste etager støjafskærmet, samt at belysning skal være nedadrettet og afskærmet fra nabobebyggelse. Der er også et ønske til at det bliver forbudt at råbe, afspille musik og brug af højtalere, samt at der skal ske overvågning heraf.

Desuden fremgår der i enkelte hørings svar bekymringer ang. lysmaster ved det nye fodboldstadion, som er vist i forslag til helhedsplan. Imidlertid er der ikke vist master til lys ved de øvrige idrætsanlæg i forslaget til helhedsplanen og det efterlyses svar på om der forventes master ved disse. For hhv. støj- og lysgener er der en frygt for at ejendomsværdien vil falde betydeligt, da ingen gider bo ved et støjende stadion.

### **Administrationens bemærkninger**

*I henhold til bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er det et krav at kommunen ved større anlægsprojekter foretager en vurdering af sandsynlige, væsentlige miljøbelastninger ved gennemførelse af en plan. Ishøj Kommune vil i helhedsplanens næste fase udarbejde et udkast til en sådan miljøkonsekvensvurdering, hvori støj- og lysgener vil blive analyseret og vurderet i forhold til gældende grænseværdier. Miljøkonsekvensvurderingen vil blive sendt i offentlig høring sideløbende med lokalplanen. I forhold til lysmaster kan oplyses, at der for at understøtte og øge brugen af banerne er det nødvendigt med belysning, ellers vil brugen i vinterperioderne være begrænset. (Der kommer ikke lys på de mindre græsbaner, da græs ikke brug i vinterperiode).*

*Lysforhold på stadionbane er endnu ikke afklaret – dvs. om anlægget forberedes til 1. div. allerede nu (dvs. 4 x 40 m master) - eller kører med 6 master på omkring 18 m.*

*Lokalplanen og miljøvurderingen vil forholde sig til 1. div. krav for at vurderet de væsentlige vurderingen ved en fuld udbygning.*

**Administrationen foreslår, at hørings svarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## 8. Vandhåndtering

I 6 hørings svar henvises til bekymring for vandhåndtering med henvisning til at de allerede i dag mener, det udgør et problem. Der opfordres til forbedret regnvandshåndtering, både i form af bufferbassiner mod å-løb og korrekt afvanding af anlægget rundt om banerne.

Endvidere henvises til, at grundvandet står meget højt i området, og asfalteret parkering derfor vil udgøre en større risiko for oversvømmelser, f.eks. ved etablering af nye boliger. Derudover henvises der til, at flere af boligområderne i dag oplever problemer med vand i kældre. I stedet opfordres til etablering af et parkeringshus. Der henvises desuden til, at

den øgede mængde regn, der kan forventes i fremtiden, vil gøre at st. Vejleå ikke kan bruges til afvanding som beskrevet i helhedsplanen, da vandspejlet i dag ofte står højt. Der kan med fordel arbejdes med etablering lavninger til opsamling af vand mellem Kondiskoven og banerne, så vandet forsinkes og opstuves. Et forslag er at benytte vandet til at skabe rekreative områder.

I 2 hørings svar udtrykkes der bekymring for udlægning af kunstgræs med henvisning til, at det vil reducere nedsivningsevnen af regnvand. Et hørings svar opfordrer til, at ved placering af tennisbaner på nuværende placering for padelbaner skal asfaltbelægning fjernes og der skal etableres korrekt underlag og dræning for at forhindre vandskader. Endvidere henvises til, at REDPLUS baner skal vandes, hvorfor der skal etableres vandingsanlæg i forbindelse med tennisanlægget.

Et hørings svar oplyser, at der i dag er et stort regnvandsbassin mellem Vejlebrovej og nyttehaverne, som ikke er illustreret i helhedsplanen.

Banedanmark bemærker at det jf. jernbanelovens § 24, ikke uden tilladelse fra Banedanmark må ledes vand til jernbanen eller dennes grøfter, herunder ved opstemning.

### **Administrationens bemærkninger**

*Ishøj Kommune er bekendt med problematikken for hhv. øget mængde regnvand og forhøjet grundvandsniveau, hvilket kan resultere i opstuvninger og vand i kældre. I forbindelse med projektering af de enkelte idrætsanlæg vil vandafledning blive vurderet og håndteret. Kommunen vil i den kommende fase også udarbejde et udkast til en miljøkonsekvensvurdering, hvori emnet om vandhåndtering vil indgå. Sammenhængen og konsekvenserne ved asfalterede belægninger og kunstgræs vil ligeledes blive undersøgt. Miljøkonsekvensrapporten vil blive sendt i offentlig høring og være offentlig tilgængelig. Afvanding af overfladevand fra kunstgræsbaner til St. Vejleå vil ikke være muligt, da vandet ville skulle renses inden evt. udledning. I dag har Ishøj Forsyning en afvandingsgrøft syd for nyttehaverne, denne vil derfor ikke kunne benyttes til afvanding af kunstgræsbaner.*

*På illustrationsplanen side 22 vises der et forsinkelsesbassin, som i dag er en grøft i området. Vandhåndteringen fastholdes i et eller andet omfang. Udformning og kapacitet fastlægges efter en analyse af vandhåndtering generelt i området. Vandhåndtering vurderes i miljøkonsekvensrapporten.*

**Administrationen foreslår, at hørings svarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## **9. Trafikhåndtering**

Trafikhåndtering bliver nævnt af 11 borgere i hørings svarene som en af de største udfordringer med den nye helhedsplan. Generelt henvises til, at forslaget til helhedsplan ikke leverer noget overbevisende svar på, hvordan trafikken skal afvikles hensigtsmæssigt ved en mere intensiv brug af området. Der peges specifikt på at området allerede i dag meget tungt trafikeret og at planerne for det nye byggeri kun vil medføre mere støj og forurening.

I dag opleves der et trafikalt kaos om morgenen og ved eftermiddagstid. Travle bilister kører forbi Gildbroskolen, Vejlebroskolen og vuggestuen, hvor der enten bliver afleveret eller hentet børn ved at holde ulovligt på gaden, hvilket udgør en stor fare for alle. Endvidere henvises til, at rundkørslen ved idrætscenteret også udgør et risikoområde, da fodgængere går rundt på parkeringspladsen eller krydser vejen for at komme til en af institutionerne.



Flere fortæller at Ishøjs nuværende stisystem er trygt og sikkert, men der er bekymring for at flere boliger i området vil skabe mere utryghed, da der vil komme mere biltrafik. For at undgå unødigt utryghed, ønskes der tydelig adskillelse af trafikanter

I 3 hørings svar udtrykkes der bekymring for lukningen af en del af Vejlebrovej mod Vallensbæk. Der henvises til, at vejen er hovedfærdselsåre for cykel/knallert trafik og meget benyttet af pendlere mellem Ishøj, Vallensbæk og København. Det vil være u hensigtsmæssigt at få denne hurtige trafik ind på et stisystem med gående, hvor det vil skabe utryghed og farlige situationer. Herudover benyttes denne sidste del af Vejlebrovej ofte til parkering ved større arrangementer. Det betyder samtidig også, at folk på elscootere, barnevogne, cyklister kan have vanskeligt ved at komme forbi, samt at en redningsaktion ved evt. brand i nyttehavernes mange skure/huse kan blive væsentlig forsinket. I den forbindelse opfordres der også til, at der bliver fundet en løsning, så det ikke er muligt at køre ind på stierne/rygraden med private biler.

Sidste nævnte emne er at Ishøj Strandvej har brug for at blive nytænkt ift. hastighed, antal vognbaner og krydsninger. Specifikt nævnes det at Ishøj Strandvej burde få opsat lysregulering ved den planlagte overgang ved letbanestoppet.

### **Administrationens bemærkninger**

*Helhedsplanen understøtter byrådets vision for fremtidens aktive og grønne Ishøj. Udviklingen af Idrætsområdet skal gøre det attraktivt at bo og flytte til Ishøj, og både børn, unge og voksne skal opleve, at kvarteret inviterer til udendørs ophold og en aktiv livsstil, både inde og uden for områdets idrætsfaciliteter. Områdets udvikles derfor med henblik på, at det skal være trygt og sikkert at cykle og gå til idræt og skole mv. Administrationen anerkender, at der i dag er en række u hensigtsmæssigheder i trafikafviklingen i området, som helhedsplanen ikke giver svar på, da det alene udgør en overordnet planlægningsmæssig ramme for området.*

*Ishøj Kommune har derfor igangsat et arbejde med en trafikafviklingsplan for hele området og tilstødende veje. Planen skal sikre, at der i det videre arbejde med lokalplanlægningen for området sker de nødvendige tilpasninger ift. vejnet, stisystem og tilkørsel til de nye boliger, så den fremtidige trafikafvikling kan ske på en sikker og tryk måde og dermed forbedre de usikkerheder, som i dag er i området. Planen vil bl.a. have opmærksomhed på, at vej- og stinettet tilpasses for at undgå og håndtere konflikter mellem fodgængere, cyklister og bilister. I den forbindelse vil der også ses på hvordan der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling ift. daginstitution og skole ved lukning af Vejlebrovej.*

*En nytænkning af Ishøj Strandvej ift. hastighed og færre vognbaner ligger uden for helhedsplanens område, men det indgår som et element i trafiksikkerhedsplanen.*

**Administrationen foreslår, at det på side 16 i helhedsplanen fremgår, at der skal udarbejdes en trafikafviklingsplan for det trafikalt sammenhængende område, for at sikre de rette tilkørselsforhold til og fra området.**

### **10. Parkering**

I 26 hørings svar fremhæves det at parkeringssituationen allerede i dag er udfordringer ift. parkering ved idrætsområdet. Endvidere er der indsendt 250 underskrifter mod nedlæggelse af parkeringspladsen ved børneinstitutionen Trækronerne på Vejlebrovej 184. Yderligere opleves det som foruroligende at helhedsplanen opererer med 0,8 p-plads pr. bolig i de to tiltænkte boligbebyggelser, når der samtidig i Danmark er en forventning om vækst i bilejerskabet. Hvis en p-norm skulle udregnes ud fra eksisterende boligbebyggelser,

ville denne være på ca. 1,5 p-plads pr. bolig. Dette bør være et min. krav for alt nybyggeri i Ishøj, også selvom det i høringssvaret nævnes, at ingen developere ønsker at bygge med disse forudsætninger på nuværende tidspunkt, men at det så må tage nogle år. Endvidere henvises til, at det er problematisk at der i helhedsplanen indregnes parkeringspladser fra en privat undervisningsinstitution i det samlede p-regnskab. Flere savner ligeledes at helhedsplan tager stilling til udfordringerne med parkering ved spidsbelastning. Samtidig henvises til, at der er pladsproblemer allerede i dag på tirsdage og torsdage kl. 18, hvor der er mange skift imellem fritidsaktiviteterne. Parkering omkring idrætscenteret og institutionerne er vigtigt, da der færdes mange børn og unge i området og der er derfor brug for parkering og gode adgangsvej til samtlige faciliteter.

Rigtig mange borgere er bekymret og godtager ikke Ishøj Kommunes forudsætninger om, at brugere af de nye faciliteter, såvel som tilskuere til idrætsstævner i stedet for egne biler vil benytte cykel, bus og letbane eller være gående. Mange af foreningsmedlemmer bor også uden for kommunen og ankommer i bil og når der ofte er turneringer med deltagelse fra andre byer, er der behov for flere parkeringspladser.

I dag italesætter flere forældre til foreninger at de må pendle rundt på p-pladsen, da de ikke kan parkere deres biler en normal hverdags aften. Dette bliver i et høringssvar fremhævet, som begrundelse for, at Ishøj ligger nederst på idrætsområdet vedr. hvor mange børn der dyrker sport. Høringssvaret henviser til, at forældre foretrækker at køre til nabokommunerne, hvor der er parkering.

En stor udfordring er at varevogne også holder parkeret rundt i området, da disse bruges ifm. arbejde. Bare på Vejlebrovej holder der ca. 15 til 20 varevogne hver nat. Dette medfører desværre også at folk føler sig nødsaget til at holde ulovligt parkeret især ved store arrangementer er der omfattende ulovlig parkering på Vejledalen, som kan medføre gener for redningskøretøjer. Eksempelvis kan ulovlig parkering være nødvendigt, når der skal aflæsses redskaber eller tunge instrumenter.

Helhedsplanen henviser til, at der i spidsbelastningsperioder fx ved kampe kan parkeres ved Vejlebroskolen og Next, som er ca. 10 minutters gang fra aktiviteterne. Dette vurderes ikke realistisk, da folk allerede i dag kører deres børn til og fra institutioner og fritidsaktiviteter, selvom de bor lige i nærheden. Flere områder i Ishøj er også de sidste par år blevet til parkering med tidsbegrænsning og det er derfor bekymrende, at kommunen henviser til parkering andre steder i byen.

6 borgere efterspørger i deres høringssvar at der gennemføres mere dybtgående analyser ift. parkering på de enkelte områder.

I et høringssvar peges på muligheden for at etablere p-pladser nær kulturskolen som af- og pålæsningspladser. En anden løsning kunne være at der indtænkes p-kælder under de nye byggefelter og på p-pladsen foran/ved Idrætscenteret. Yderligere kunne der opføres parkeringspladser ud for Danhostel og ved pizzeriaet "træfpunktet". De er let tilgængelige fra tunnelen under Strandvejen og ligger meget tæt på bebyggelsen.

### **Administrationens bemærkninger**

*På illustrationsbilaget side 22, er der udelukkende medtaget p-pladser indenfor helhedsplanens afgrænsningsområde. Det betyder bl.a. at de 3 mindre parkeringsområder ved Vejlebrovej 125 (Nyttehave, spejderhytter mv.) med i alt 60 parkeringspladser ikke fremgår. Ligesom de 32 pladser ved Vejlebroskolen samt Trækronernes parkeringsområde med 10 pladser heller ikke fremgår. Parkeringspladserne medtages på illustrationsbilaget i forbindelse med den endelige vedtagelse. Der lægges i illustrationsbilaget op til at der kan*

etableres yderligere parkering ca. 40 pladser i forbindelse med tennis, padel, hockey og cricket.

Etablering af parkering i et stationsnært boligområde er en balancegang i forhold til at udvikle et område, som ikke skal være domineret af biltrafik og parkering, men samtidig sikrer at dem som har brug for en bil stadigvæk har adgang til parkering. Helhedsplanens parkeringsnorm på 0,8 p-pladser per bolig, stemmer overens med Ishøjs kommuneplan, i og med de nye etageboliger i helhedsplansområdet vil ligge mindre en 600 meter fra den kommende letbanestation. Desuden vil boligerne ligge mindre en 1 kilometer fra S-togsstationen. Det vil være krav til udviklerne af de nye boligområder, at der i forbindelse med byggefeltene etableres nye p-pladser til de kommende beboere, både over og under terræn.

Med input fra Ishøjs Idrætsråd foretog Artelia en parkeringsanalyse, som blev foretaget tirsdag og torsdag i uge 38, 2023 i tidsrummet 17-19, som tilføjelse til den indledende parkeringsanalyse som blev foretaget onsdag og lørdag i hhv. uge 11 og 16, 2023. Parkeringsanalysen viste, at der i løbet af hverdage var en større belastning i september end i april, hvor tællingen også blev udført på tirsdage og torsdage. Analysen viste at parkeringen på de to p-parkeringspladser umiddelbart ved Ishøj idrætscenter udnyttes fuldt ud med en belægningsgrad på 101 %, mens de øvrige zoner (ved Vejlebroskolen og Vejlebrovej 184 - Trækronernes vuggestue) ikke udnyttes i nogen væsentlig grad. Tælles skolens p-plads med, så var belægningsgraden 87 %, mens den for alle 4 undersøgte zoner var 84 % i den undersøgte periode. I forbindelse med kampafvikling lørdag den 18. marts 2023 var der derimod høj belægning på p-pladserne omkring idrætscenteret og ved skolen med en belægningsgrad på 97-109 % og ved vuggestuen 50 %.

For alle tidspunkter viste parkeringsanalysen imidlertid at der fortsat var plads ved NEXT (31%) og Gildbroskolen (36 %) og ved Vejlebrovej 125, hvor der ligger 3 mindre p-pladser (45%) og desuden ved de andre mindre p-områder i området en belægningsprocent på ml. 9% - 71 %.

Analysen viser således at der bestemt er spidsbelastningstidspunkter, men at der ved at arbejde med skiltning, henvisning og øget fokus på bedre muligheder for cyklister og fodgængere også er muligheder for at håndtere parkeringen indenfor de givne rammer.

Helhedsplanen har til hensigt at give den overordnede ramme for udviklingen af området – den nærmere planlægning for trafik og parkering vil ske i forbindelse med lokalplanlægningen. Skitserne i planerne er derfor på nogle punkter uklare, og kan give det forkerte indtryk, at der er langt færre parkeringspladser end planlagt. I helhedsplanen side 22 vil der derfor blive indtegnet det korrekte antal parkeringspladser i området.

I det videre arbejde med planlægningen for området vil der blive udarbejdet en trafikafviklingsplan for området, hvor parkering vil indgå. I dag er den nuværende indretning af parkeringspladsen foran idrætscentret således ikke hensigtsmæssig, ligesom der vil blive set på mulighederne for bedre til- og aflæsning ved daginstitutionen og bedre adskillelse mellem gående, cyklister og bilister. Endvidere vil der blive set på mulighederne for at forbedre parkeringsinformationen i området, så brugere nemt kan blive henvist til andre nærliggende p-pladser. Desuden er det målsætningen, at den nye letbanestation vil

være til stor nytte i områdets spidsbelastningstider, eksempelvis når der er fodboldkampe i weekenden.

Ishøj Kommune ønsker ikke, at nye boliger skal stå i vejen for, at eksisterende indbyggere i kommunen kan anvende faciliteterne. Derfor er det vigtigt, at både lokale og besøgende trygt og sikkert kan benytte stinettet eller de kollektive trafikforbindelser med S-tog og letbane. Der henvises endvidere til afsnit 9 om trafik håndtering for uddybning.

**Administrationen foreslår på baggrund af høringssvarene at afsnittet om trafikafvikling og parkering på henholdsvis side 16 og 17 bliver uddybet med følgende.**

**På side 17 tilføjes det nederst:**

For at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling, herunder parkering, i området vil der blive udarbejdet en trafikafviklingsplan for det trafikalt set sammenhængende område. Denne skal sikre de rette tilkørselsforhold til bl.a. boliger, krydsningspunkter samt fremkommeligheden i området for både biler, cykler og gående. Endvidere skal planen se på indretningen af parkeringspladsen foran idrætscentret, tilkørselsforhold til skole og daginstitution mv.

**På side 22 (3D illustrationen):**

Administrationen er blevet opmærksom på, at der kun er indtegnet 8 parkeringspladser ved petanquebanerne. Det er en fejl. Illustrationsbilaget foreslås ændret, så parkeringspladserne med de 3 mindre parkeringsområder ved Vejlebrovej 125 (Nyttehaven, spejderhytter mv.) med i alt 60 parkeringspladser, de 32 pladser ved Vejlebro skolen samt Trækronernes parkeringsområde med 10 pladser indtegnes.

## **11. Byggegrunde**

I 16 høringssvar er der utilfredshed med at der skal etableres flere boliger. Der henvises til, at det vil genere mere trafik, der vil komme flere til- og frakørsler og generelt vil det skabe usikkerhed, forurening, uro og støj, samt et stort parkeringsproblem. Endvidere opfordres der til at bevare naturen.

Der sættes spørgsmålstegn ved behovet for flere boliger med henvisning til, at befolkningstilvæksten for Ishøj Kommune kun er på 632 personer de næste 50 år. Flere borgere er interesseret i at vide, om det bliver almene boliger eller ejerboliger, og om der stilles krav til underjordisk parkering for at hjælpe på parkeringssituationen. Endvidere henvises til, at ved det seneste etableret byggeri i Ishøj er der udelukkende tænkt på at flest mulige boliger på mindst mulige areal – og henvist til, at mennesker ikke trives i de uskønne boligsiloer, som bliver bygget i dag. Det bliver ikke godt og det smitter desværre af på nærområdet.

Generelt ønskes der ikke prestigebyggeri til alt for dyre lejeboliger, hvor der ikke er plads til at bevæge sig indeni og udenfor.

I et af høringssvarene henvises til, at etageboliger vil blive placeret i et inferno af støj fra fodbold, således det ikke bliver muligt at åbne vinduer på en varm sommeraften.

I stedet for boliger opfordres til at kommunen prioriterer ordentlig parkering frem for flere boliger, der ikke har plads til at parkere på egen grund.

## **Administrationens bemærkninger**

Ishøjs byråd har i Vision 2035 et mål om at Ishøj fortsat skal være en økonomisk robust kommune, så Ishøj Kommune også i fremtiden kan sikre gode rammer for Ishøjs borgere – et middel hertil er at tiltrække og fastholde indbyggere, som kan være en del af arbejdsstyrken. Her er attraktive botilbud en vigtig faktor.

Der er ikke truffet politisk beslutning om ejerform for de nye boliger. Der vil i lokalplanforslaget blive stillet krav om at 60% af parkeringen etableres helt eller delvist under terræn, som f.eks. parkering under bygninger, under gårdrum eller der er hævet en halv etage. Den resterende del af parkering kan etableres på terræn. Alt vil skulle ske på bebyggelsens egen matrikel.

Analyser og undersøgelser viser, at flere mennesker i et område gør det mere trygt, idet der er flere mennesker på gaden og i boliger med vinduer ud til tidligere utrygge områder, f.eks. vil der være flere hundeluftere og folk der passerer igennem området. Da det er hensigten med helhedsplanen at forbedre infrastrukturen for gående og cyklende er det intentionen at der skabes mere liv i de områder, som i dag vurderes utrygge - ligeledes forventes den nye letbanestation at generere mere liv.

I henhold til Miljøvurderingsloven og Planloven er det ikke muligt at placere boliger i støjbelastede områder, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier skal være dokumenteret overholdt inden der kan etableres boliger.

**Administrationen foreslår, at høringsvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**

## 12. Økonomi

8 høringsvar fremhæver, at det ikke er klart, hvordan en realisering af helhedsplanen skal finansieres og efterspørger en redegørelse for de økonomiske aspekter af planen.

Opfattelsen i høringsvarene er, at de udpegede byggefeltet i helhedsplanen skal betale for det nye stadion og omrokeringer af diverse baner. I den forbindelse bliver der spurgt til hvordan projektet vil påvirke Ishøj Kommunes anlægsramme i årene fremover, ligesom der stilles spørgsmål til konsekvenser af kommunens driftsudgifter. Generelt efterspørges der beregninger på, hvad omkostningerne vil være efter etablering af stadion (løbende drift og vedligehold), hvilket også skal sammenholdes med, hvad det vil koste at leje faciliteter udenbys.

Enkelte har synspunktet at deres bydel bliver ødelagt for millioner af kroner fra kommunekassen - alt sammen for nogle fodboldspillere fra en professionel klub med en ejerkreds.

### **Administrationens bemærkninger**

Driftsomkostningerne vil blive afklaret i den videre proces, da der ikke er truffet beslutning om den endelige fordeling af typer af baner. Det kan dog ikke udelukkes at driftsomkostningerne er højere end i dag pga. de flere faciliteter.

Helhedsplanen fastlægger den overordnede ramme og vision for områdets udvikling. Den nærmere planlægning vil ske i forbindelse med udformning af lokalplaner mv., hvorfor helhedsplanen ikke indeholder specifikke økonomiske beregninger. Politisk er det besluttet at afsætte 125 mio. i årene 2025-2028 til projektet. Det udgør i gennemsnit ca. 50 % pct. af den samlede anlægsramme, som årligt er på ca. 63 mio. kr.

**Administrationen foreslår, at høringsvarene ikke giver anledning til ændring af helhedsplanen.**