



Dato: 29. august 2022

Journal nr.

Sagsbehandler: Kimmie Lercke Nielsen

01.02.05-P16-1-21

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
<p>1. Peter og Helle Dybdal Ishøj Søndergade 4 2636 Ishøj</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3-delområde A.</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde</p> <p>Indsiger mener, at alle nyere huse i det omkringliggende område er i ét plan, og mener derfor ikke, at huse i 1,5 plan passer ind lokalplanområdets omkringliggende område eller stemmer overens med den overordnede landsbykarakter.</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde</p> <p>Der stilles i lokalplanen krav til, at boliger i hele lokalplanområdet skal opføres i 1,5 plan med en maksimumhøjde på 7,5 meter for fremadrettet at sikre landsbykarakter. Ét plans enfamiliehuse med taghældning på 20 grader vil omvendt fremstå som et mere moderne parcelhus. Krav til 1,5 plan og 7,5 meters maksimumhøjde stemmer overens med både det generelle udtryk i den østlige del af Ishøj Landsby, og med ønsket om at skabe og bevare landsbykarakter. Byplanvedtægt 17 samt Kommuneplan 2020 regulerer lokalplanområdets omkringliggende område. Byplanvedtægt 17 blev vedtaget i 1977 og her er beskrevet: "Bygninger må kun opføres med én etage med</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>udnyttet tagetage". Kommuneplan 2020 beskriver: "Ved udvikling af nye boligområder i eller omkring eksisterende landsbyer, skal de vigtigste karaktergivende elementer bevares og videreføres både arkitektonisk og landskabsmæssigt", og at: "Ny boligbebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. (...) og den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter."</p> <p>Der er i begge planer lavet en arkitektonisk vurdering af at huse i 1,5 plan er et vigtigt træk i landsbyens karakter. Derfor er 1,5 plan også et vigtigt træk at bevare ifm. fastholdelse og etablering heraf.</p> <p>Ejendomme der i det omkringliggende område er opført i 1 plan: Ejendommene på Ishøj Søndergade 4, 5, 7 og 9A har for mellem 20-30 år siden fået dispensation fra den nuværende byplanvedtægt til at bygge i én etage. Huse på Ishøj Søndergade 3 samt Ishøj Bygade 114 og 116 er opført inden Byplanvedtægt 17 blev vedtaget. Ishøj Bygade 118 fik byggetilladelse i 1977, hvor der ikke er givet</p>	
--	--	--	--

		<p>dispensation.</p> <p>Jf. Byplanvedtægt 17 skal der fremadrettet på ovenfornævnte adresser opføres huse i 1,5 plan.</p> <p>Byrådet besluttede 7. juni 2022 at nedsætte den maksimale bygningshøjde til 7,5 meter.</p>	
<p>2. Sidsel Rasmussen Ishøj Bygade 110 2635, Ishøj</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3-delområde A.</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde Indsiger mener ikke at huse i 7,5 meters højde og 1,5 plan passer ind i det omkringliggende område og ønsker derfor, at der bygges i ét plan.</p> <p>Trafikforhold på Ishøj Søndergade Indsiger mener, at trafikken på Ishøj Søndergade allerede i dag er tæt og er derfor bekymret for, at en kommende udstykning vil skabe et for stort trafikalt pres på vejen. Indsiger er også bekymret for, hvordan trafiksikkerheden sikres, og hvordan trafikhastigheden kan sænkes på vejen.</p> <p>Indsiger ønsker også svar på, hvordan det kan sikres, at</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde Se bemærkninger i høringssvar nr. 1 i dette bilag.</p> <p>Trafikforhold på Ishøj Søndergade Det er ikke muligt i lokalplanen at regulere forhold der ligger udenfor lokalplanområdet. Det er vurderet, at Ishøj Søndergade kan bære en øget udstykning på Ishøj Søndergade 3 med 7 jordstykker.</p> <p>Det er vurderet, at lokalplanen ikke vil skabe en større trafikal</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>

	<p>deres bolig ikke taber værdi ift. at der er risiko for øget trafik i området.</p> <p>Bevaring af beplantning Indsiger undrer sig over, at der ikke i lokalplanen stilles krav til bevaring af den eksisterende beplantning (både buske og træer), som indsiger mener har en stor værdi for området.</p> <p>Lokalplanens krav til byggematerialer Indsiger undrer sig over, at der ikke i lokalplanen stilles krav til byggematerialer, og stiller spørgsmålstegn til, hvordan det ellers er muligt at sikre, at de nye boliger vil passe ind i det eksisterende bygger.</p>	<p>belastning, der vil påvirke de omkringliggende huses værdi. Projektet for Ishøj Søndergade 3 er i lokalplanprocessen reduceret fra 16 boliger til 7 boliger, hvilket blandt andet skyldes et ønske om ikke at skabe en væsentlig øget trafikale belastning i området.</p> <p>Bevaring af beplantning I lokalplanen stilles der krav til at der langs skel mod landsbyskoven (skel mod vest, syd og øst) bevares et bælte på minimum 2,5 meter af den eksisterende beplantning.</p> <p>Ishøj Kommune har også i samarbejde med grundejer udvalgt enkelte træer der beskyttes og bevares undervejs i byggeprocessen og i den kommende grundejerforenings principper.</p> <p>Lokalplanens krav til byggematerialer I lokalplanen stilles der krav til at nyt byggeri opføres med pudsede facader og sidehængte vinduer på højkant. Derudover skal der opføres symmetriske saddeltage i teglsten eller skiffer. Ligeledes gør lokalplanen det ikke muligt at opføre tage med valm, trempler,</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	--	---	---

		frontspidser samt tagmaterialer med blanke eller reflekterende tagmaterialer. Kravene skal sikre, at nye boliger vil fremstå med karaktergivende landsbykarakter.	
<p>3. Linda Andersen og Ebbe Pedersen Ishøj Søndergade 9A 2635 Ishøj</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3-delområde A.</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde Indsiger pointerer at huse i 1,5 plan udelukker muligheden for, at ældre og handicappet kan bebo de nye boliger.</p> <p>Indsiger mener, at det er muligt at opføre huse i 1 plan med 25-30 graders hældning og sidehængte vinduer der har udtryk af landsbykarakter. Indsiger mener også at huse i 1,5 plan passer bedre ind i de omkringliggende omgivelser, og at 1 plans huse, vil være mere attraktiv for nye købere.</p> <p>Trafikforhold på Ishøj Søndergade Indsiger mener, at lokalplanforslag 1.96 ikke bør vedtages, før der findes en løsning på de trafikale forhold på Ishøj Søndergade. De trafikale forhold, som indsiger mener skal håndteres er: At Ishøj Søndergade i dag er for</p>	<p>Lokalplanens krav til bygningshøjde Se svar i høringssvar nr. 1 i dette bilag.</p> <p>Trafikforhold på Ishøj Søndergade Det er ikke muligt i lokalplanen at regulere forhold der ligger udenfor lokalplanområdet. Det er vurderet, at Ishøj Søndergade kan bære en øget udstykning på Ishøj Søndergade 3 med 7 jordstykker.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>

	<p>smal, og at vejen gennem årene er blevet meget trafikeret, og derfor ikke kan bære et øget pres fra flere bilister.</p>		
<p>4. Danmarks Naturfredningsforening- Vallensbæk-Ishøj Formand, Torben Kragh</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3- delområde A.</p>	<p>Igangsættelse af lp. 1.96 ved Landsbyskoven Indsiger undrer sig over, at Ishøj Kommune har igangsat lokalplan 1.96, da indsiger har besigtiget stedet (Ishøj Søndergade 3) og konstateret, at der kun vil være ca. 40 meter fra skoven til det nye byggeri.</p> <p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Indsiger mener en tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet i 2003 burde have indflydelse på den nuværende planlægning af Ishøj Søndergade 3. I afgørelsen fra 2003 fastslås det, at Ishøj Søndergade 3 skal betragtes som en "knopskydning" eller "udbuling" ud i den grønne kile, hvilket betyder at Ishøj Kommune i afgørelsen fik afslag til en mulig udstykning. Indsiger mener, at jordstykket</p>	<p>Igangsættelse af lp. 1.96 ved Landsbyskoven Se svar fra indsigelse nr. 6 under overskriften "Reduktion af skovbyggelinje"</p> <p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Se svar fra indsigelse nr. 6 under overskriften "Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet".</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>

	<p>stadig skal betragtes sådan. Indsiger undrer sig også over, at Ishøj Kommune i sine ønsker til fingerplanrevisionen i 2013 ikke orienterede Erhvervsstyrelsen om den tidligere afgørelse.</p> <p>Skovbyggelinje Indsiger mener, at Ishøj Søndergade 3 ikke skal inddrages i lokalplanforslag 1.96, hvis Ishøj Kommune har et reelt ønske om at holde en hensynsfuld afstand mellem skoven og landsbyens boligbyggeri. Indsiger mener ikke lokalplanens bestemmelser for beplantningsbæltet langs de skel der ligger op mod Landsbyskoven er tilstrækkelig, eller at afstanden mellem skoven og det fremtidige byggeri holder sig indenfor skovbyggelinjens normale afstand på 300 meter. Indsiger mener, at afstanden der er lagt op til i lokalplanforslaget vil risikere at danne skyggegener på de sydlige grunde på Ishøj Søndergade 3, når træerne vokser sig større.</p>	<p>Skovbyggelinje Se svar fra indsigelse nr. 6 under overskriften "Reduktion af skovbyggelinje".</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	--	---	--

	<p>Indsiger mener ikke, at lokalplanen, der sikrer en udvikling med mulighed for udstykninger på blandt andet Ishøj Søndergade 3, danner grundlag for en reduktion af skovbyggelinjen, og at Ishøj Kommune derfor ikke kan forvente, at en reduktion vil blive mulig.</p> <p>Indsiger beklager at de ændrede muligheder i forbindelse med fingerplanrevisionen, har fået Ishøj Kommune til at udarbejde lokalplanforslag 1.96, og opfordrer til at kommunen ikke vil overføre Ishøj Søndergade 3 til byzone.</p> <p>Indsiger mener, at den ønskede reduktion af skovbyggelinjen diskvalificerer kommunen i bestræbelserne på at blive "Danmarks vildeste kommune".</p> <p>Kommuneplantillæg nr. 2 Indsiger mener ikke, at der er redegjort tilstrækkeligt i kommuneplantillægget for, om der på lokalplanområdet er fundet bilag-IV (truede plante og dyrearter), og hvorledes</p>	<p>Kommuneplantillæg nr. 2 Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 2, der blandt andet viste, at der ikke er fundet bilag-IV arter på lokalplanområdet. Kun selve</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	---	--	--

	<p>disse vil blive påvirket.</p> <p>Planlovens § 11a lokalplanforslagets zoneændring til byzone potentielt er i strid med planlovens § 11a stk. 7, der fastlægger, at der ikke må udlægges nye byzonearealer, uden der er redegjort for, at det ligger indenfor kommunens behov for ny byzone indenfor de kommende 12 år. Indsiger mener en redegørelse herfor skal fremstå enten i kommuneplantillægget eller i lokalplanen. Indsiger undrer sig over, at Ishøj Kommune har igangsat lokalplan 1.96, da indsiger har besøgt stedet (Ishøj Søndergade 3) og konstateret, at der kun vil være ca. 40 meter fra skoven til det nye byggeri.</p>	<p>afgørelsen af screeningen offentliggøres, hvor i det beskrives, at der ikke er fundet anledning til at udarbejde en miljørapport. Såfremt der var fundet bilag-IV arter på lokalplanområdet, vil det have udløst behov for en miljørapport.</p> <p>Planlovens § 11a Der blev ifm. med første høring tilføjet tekst i kommuneplantillæg nr. 2, der beskriver en opgørelse over rummelighed (udlægning af nye arealer til byvækst uden at tage tilsvarende areal ud af omtrent samme størrelse).</p>	<p>Der foreslås ikke yderligere ændringer i lokalplanen</p>
5. Flemming Jensen og	Lokalplanens krav til bygningshøjde	Lokalplanens krav til bygningshøjde	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen

<p>Christel Specht Ishøj Bygade 118 2635 Ishøj</p> <p>Indsigelsen er også indsendt på vegne af Ishøj Bygade 114 og 116.</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3-delområde A.</p>	<p>Indsiger mener, at den maksimale bygningshøjde skal sættes ned til ca. 5 meter og 1 plan, da det nye byggeri ellers ikke vil passe ind i de omkringliggende omgivelser. Indsiger henviser til Helhedsplanen for Ishøj Landsby, hvor der står på s. 21: ”I nye boligområder kan der arbejdes med boligernes højder og størrelser, for at ny bebyggelse kan indpasses bedst muligt og får en skala, der passer til den eksisterende omkringliggende bebyggelse.”. Indsiger mener ikke dette er sket i planlægningen af de nye boliger på Ishøj Søndergade 3.</p> <p>Ishøj Kommunes praksis ifm. undersøgelse af skygge- og indbliksgener Indsiger mener, at Ishøj Kommunes praksis for, at der kun stilles krav til udarbejdelse af skyggediagram ifm. opførelse af etagebyggeri, er urimelig. En praksis der blev omtalt i første høringsrunde. Efter indsigers opfattelse medvirker denne praksis til, at eksisterende ejendomme mister markant</p>	<p>Se svar i høringssvar nr. 1 i dette bilag.</p> <p>Ishøj Kommunes praksis ifm. undersøgelse af skygge- og indbliksgener I Ishøj Kommunes praksis stilles der oftest kun krav til udarbejdelse af skyggediagrammer i lokalplanprocessen ifm. opførelse af etagebyggeri og ikke enfamiliehuse. Årsagen er, at opførelse af enfamiliehuse ikke anses for anledning til omfattende skyggegener i de omkringliggende omgivelser. På baggrund af det</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer:</p> <p>Fra: Bebyggelsens omfang og placering - delområde A:</p> <p>§5.5 Byggelinje fra matrikelskel Langs matrikelskel gælder en byggelinje på 5 meter.</p> <p>---</p> <p>Til: Bebyggelsens omfang og placering - delområde A:</p>
---	---	---	--

	<p>økonomisk værdi, og at den rekreative værdi samtidig reduceres.</p> <p>Nyt forslag til bebyggelsesplan på Ishøj Søndergade 3 Indsiger har tegnet et forslag til en bebyggelsesplan, der indeholder følgende ændringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der er lagt et stiforløb ind på ejendommens østlige side. Stien samt et sideløbende grønt regnbed skal afbøde for risiko for, at vand ophobes, og sikre at nyt byggeri ikke kommer for tæt på en eksisterende drænledning. 2. Adgangsvejen til udstykningsen på Ishøj Søndergade 3 flyttes mere til den østlige 	<p>indsendte høringssvar har Ishøj Kommune i samarbejde med bygherre undersøgt muligheden for at afsætte en byggelinje i det østlige skel, hvor husene vil være placeret tættest på, på 6 meter i stedet for de nuværende 5 meter.</p> <p>Nyt forslag til bebyggelsesplan på Ishøj Søndergade 3 Administrationen har gennemgået det indsendte forslag og har i samarbejde med grundejer udarbejdet en målfast skitsetegning på baggrund af forslaget.</p> <p>Skitsetegning viser tydeligt, at der er flere årsager til, at lokalplanforslagets nuværende plan er fordelagtig at implementere på Ishøj Søndergade 3.</p> <p>Indsigers indsendte skitseforslag gør det ikke muligt at overholde kommuneplanens krav til en minimumsgrundstørrelse på 700 m² for parcelhusudstykningsen. Kun to af syv udstykningsen vil kunne overholde kravet, og flere af grundene reduceres helt ned til</p>	<p>§5.5 Byggelinje fra matrikelskel Langs matrikelskel gælder en byggelinje på 5 meter. Langs dele af det østlige matrikelskel gælder en byggelinje 6 meter, som vist på kortbilag 3.</p> <p>Ændringen kræver at der efter endelig vedtagelse udarbejdes et nyt kortbilag, hvor ændringen er vist.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	---	--	--

	<p>side, så ikke indsiger og deres naboer får den nye bebyggelse så tæt på, at der opstår skygge- og indbliksgener. Vejen vil på indsigers forslagskitse blive placeret mere i midten af grunden.</p> <p>Indsiger mener at forslaget vil skabe de bedste forhold for eksisterende huse på både den vestlige og østlige side. Indsiger mener også, at det er muligt at bevare et bugtet vejforløb i indsigers eget forslag.</p>	<p>550 m². Skitseforslag er indsat nedenfor i dette dokument.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den omtalte drænledning er ejet af Ishøj Forsyning, og er beskyttet af en servitut der sikrer afstand til ledningen. Ishøj Forsyning har vurderet, at servituten i tilstrækkelig udstrækning varetager drænledningens sikkerhed, og at det ikke er nødvendigt at tinglyse en ny servitut med skærpende krav. Opstår der et behov i byggeprocessen for at frigra ve drænledningen, for at præcisere dens nøjagtige placering og evt. flytte ledningens placering samt strømpeføre den på lokalplanområdet, vil dette være muligt i et løbende samarbejde mellem bygherre og Ishøj Forsyning. • Der er i lokalplanen lagt en byggelinje ind på 5 meter i alle skel der sikrer en vis afstand mellem byggeri og skel ift. skygge- og indbliksgener. • Indsigers forslag til ny bebyggelsesplan skitserer et 	
--	--	---	--

		<p>stiforløb samt et sideløbende regnbed på delområde A i det østlige skel. Der er ikke plads på arealet til vej, sti og regnbed, hvis minimumsgrundstørrelserne skal overholdes. Delområde A udlægges i lokalplanforslaget til parcelhusgrunde, hvilket betyder, at det er den enkelte grundejer, der har ansvar for at tilbageholde eventuelt overskydende regnvand på egen grund. Derudover er lokalplanforslagets afløbskoefficient, på baggrund af 1. høringsperiode, skærpet til 0,20 per matrikel og der er fastsat en afløbskoefficient på 0,12 på vejmatriler. Ændringerne er indsat for sikre, at der ikke ophobes vand på området.</p> <ul style="list-style-type: none">• Den mindre grønne plads der er skitseret på Lokalplanforslagets bebyggelsesplan, vil med det nye forslag blive en trafikvendeplads, hvilket	
--	--	---	--

		<p>reducerer den grønne og rekreative kvalitet, som den mindre plads ellers kan tilføre området.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det vil blive vanskeligt/umuligt at bevare flere af de ældre træer i det nordlige skel, som det pt er aftalt med grundejer, for at kunne tilføje området identitet og karakter. 	
<p>6. Helene Schönberg & Lars Bloch Sørensen Ishøj Søndergade 7 2635 Ishøj</p> <p>Høringssvaret retter sig udelukkende mod Ishøj Søndergade 3-delområde A.</p>	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Indsiger retter primært sin henvendelse mod Ishøj Søndergade 3, delområde A i lokalplanen, og henviser til en sag fra 2003, hvor Naturklagenævnet omgjorde Ishøj Kommunes tilladelse til udstykning af Ishøj Søndergade 3. Indsiger mener ikke, at Ishøj Kommunes håndtering af ansøgningen om at få ændret status til byzone i Erhvervsministeriet, siden hen er håndteret korrekt, og at den tidligere sag skal indgå i planlægningen af Ishøj Søndergade 3, hvilket betyder, at de sydlige mulige udstykninger i lokalplanen i stedet skal friholdes for</p>	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Ifm. revision af Fingerplanen 2013, bød Ishøj Kommune ind med ønske om ændring af landsbyafgrænsningen i Ishøj Landsby. Der blev efterfølgende i Erhvervsstyrelsen lavet en konkret vurdering, der blev lovfastsat. Den konkrete vurdering af blandt andet Ishøj Søndergade 3 betyder, at det med udarbejdelse af en lokalplan bliver muligt at ændre zonestatus til byzone, og dermed muliggøres en fremtidig udstykningsplan til flere boliger. Ishøj Kommune har opereret ud fra den ramme, da lokalplanforslag 1.96 blev igangsat og udarbejdet.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>

	<p>byggeri (se evt. vedhæftede kort, figur 1, hvor forslag til ny afgrænsning er vist).</p> <p>Reduktion af skovbyggelinje Indsiger mener, at der i lokalplanen er uklarhed omkring, hvor tæt byggeriet må placeres på de skel der vender mod Landsbyskoven, og mener derfor der er en begrundet frygt for hærværk i form af hugst ift. skoven.</p>	<p>Reduktion af skovbyggelinje I lokalplanen er der fastsat en byggelinje på 5 meter fra skel, der er sat som et ekstra hensyn for at skabe afstand til skoven. Der stilles også krav i lokalplanen til, at der skal etableres et beplantningsbælte af både eksisterende og evt. ny beplantning i de skel, der grænser op mod Landsbyskoven på 2,5 meter i bredden. Mellem Ishøj Søndergade 3 og Landsbyskoven er der anlagt græsområde, skovsti og overdrevslandskab. Overdrevslandskabet er karakteriseret ved åben og lav beplantning. Den forventede højde af buske og mindre træer er i dette område 5 – 15 meter. Selve bøgeskoven er plantet ca. 25 meter fra matrikelstel, hvor højden på træerne forventes at blive ca. 25 meter høje. Samlet vil der derfor være en afstand på ca. 30 meter mellem skov og bebyggelse. Miljøstyrelsen har 16. februar 2022 sendt en sindetskrivelse til Ishøj</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	---	---	--

	<p>Terrænregulering Indsiger mener at lokalplanens krav til en terrænregulering på +/- 30 kan skabe yderligere problemer med vand i det omkringliggende område, da de flere gange har erfaret, at der ligger vand i området efter blot moderat nedbør.</p>	<p>Kommune, hvor det fremgår, at Miljøstyrelsen på foreliggende grundlag er indstillet på at reducere skovbyggelinjen ved Ishøj Søndergade 3 til 25 meter i det vest- og sydlige skel og 15 meter i det østlige skel. Miljøstyrelsens sindetskrivelse stemmer overens med lokalplanens bestemmelser for Ishøj Søndergade 3.</p> <p>Terrænregulering Lokalplanen sikrer krav om en mindre fleksibel terrænregulering for at det kan lade sig gøre at bygge indenfor en realistisk ramme. I lokalplanforslag 1.96 § 9.1 er beskrevet, at såfremt den fastsatte afløbskoefficient/befæstelsesgrad ikke overholdes, skal regnvand tilbageholdes på egen grund ved hjælp af f.eks. et regnvandsbed eller en faskine.”, hvilket forpligter den enkelte grundejer, ved køb af og byggeri på udstykningerne, at tilbageholde vand på egen grund, således at der ikke opstår områder, hvor vand kan hobe sig uønsket op. På baggrund af indsigelser og indhentning af ekspertise udefra, lægger administrationen op til, at der sker en stramning af kravene til de enkelte udstykninger på Ishøj</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	--	--	--

	<p>Lokalplanens krav til maksimal bygningshøjde Indsiger mener ikke, at lokalplanens begrundelse for, at der sættes krav til, at huse skal opføres i 1,5 plan og i en maksimumhøjde på 8,5 meter, for at husene skal kunne indpasses i det omkringliggende område, er sagligt begrundet. Indsiger påpeger, at mange af de omkringliggende huse er opført i et plan, og at fremtidige boliger ligeledes skal opføres i 1 plan.</p> <p>Trafik Indsiger mener, at vejen Ishøj Søndergade ikke bygget til mere trafik, og at en byggeproces potentielt vil kunne ødelægge vejen. Indsiger mener også, at lokalplanens mulige udstykning, skal reduceres fra 7 til 4 jordstykker, for at</p>	<p>Søndergade 3 af afløbskoefficient og befæstelsesgrad. Herunder også fastsættes en afløbskoefficient for det interne vejforløb.</p> <p>Lokalplanens krav til maksimal bygningshøjde Se svar i høringsvar nr. 1 i dette bilag.</p> <p>Trafik Se bemærkninger til høringsvar nr. 3 i dette bilag.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	--	---	---

	<p>begrænse den trafikale belastning på Ishøj Søndergade. Indsiger understøtter sin argumentation med, at beboerne på vejen allerede i dag ofte oplever situationer, hvor bløde trafikanter er udsat for unødvendig fare. Indsiger mener, at grusbelægningen på Ishøj Søndergade skal bevares, da vejen i dag har en kulturhistorisk værdi, er en del af landsbyens DNA og særkende. Indsiger mener, at skiltningen på Ishøj Søndergade skal sænkes til 15 km/t, at færdsel forbeholdes beboerne på vejen, og at al trafik til og fra Ishøj Gård ledes via den asfalterede vej ved landsbyens gadekær.</p> <p>Løbende dialog mellem indsiger og Ishøj Kommune i lokalplanprocessen</p> <p>Indsiger mener, at trods en løbende dialog over en længere periode, mellem indsiger og Ishøj Kommune, hvor indsiger har forsøgt at fremhæve de historiske og</p>	<p>Løbende dialog mellem indsiger og Ishøj Kommune i lokalplanprocessen</p> <p>Gennem lokalplanprocessen er projektet for Ishøj Søndergade 3, blandt andet på baggrund af den løbende dialog med borger i landsbyen, ændret markant for at sikre, at området ikke vil fremstå</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen</p>
--	---	--	--

	<p>nuværende forhold samt de hensyn der bør tages, så skinner dette ikke igennem i lokalplanforslaget og i projektet for Ishøj Søndergade 3.</p>	<p>for tæt og med hensyntagen til det omkringliggende område. Boligtyper og antallet af boliger er som et led i ændringerne derfor også ændret væsentligt fra 16 tæt-lav boliger til 7 åben-lav boliger, som er en reduktion af over en halvering af antallet af boliger. Reduktionen skal sikre åbenhed og afstand til de omkringliggende boliger. Det betyder blandt andet, at der i området skabes plads til et fælles opholdsareal samt flere parkeringspladser end den allerede givne norm fastsætter.</p>	
<p>7. Rasmus Jarnved Kjær Arter & Naturbeskyttelse Miljøstyrelsen</p> <p>Indsigelsen retter sig mod Kommuneplantillæg nr. 2.</p>	<p>Kommuneplantillæg nr. 2 – Bilag IV-arter Indsiger mener ikke, at det fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Indsiger understreger at der således skal foretages en vurdering heraf, og at vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.</p>	<p>Kommuneplantillæg nr. 2 – Bilag IV-arter Der er undersøgt for forekomsten af Bilag IV-arter samt afstanden til det nærmeste Natura 2000 område ift. lokalplanområdet, og Ishøj Kommune har ikke kendskab til eller en formodning om at der er eksisterende Bilag IV-arter på lokalplanområdet. Derudover ligger lokalplanområdet 7,8 km fra de nærmeste Natura 2000-områder- Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes derfor også, at lokalplanen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer til redegørelsen i kommuneplantillæg nr. 2:</p> <p>Fra:</p> <p>Natura 2000: Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.</p> <p>Bilag IV-arter: På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at</p>

		<p>Med en mere eksplicit formulering i kommuneplantillæggets redegørelse vil ovenstående fremgå mere tydeligt og dermed i højere grad leve op til de krav som indsiger påpeger.</p>	<p>beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.</p> <p>Lokalplanområdet vil ikke berøre internationale naturbeskyttelsesområder.</p> <p>-----</p> <p>Til:</p> <p>Natura 2000: Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder i forhold til naturtyper og arter. Jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. oktober 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.</p> <p>Bilag IV-arter: På EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.</p>
--	--	---	--

			<p>Der er undersøgt for forekomsten af Bilag IV-arter samt afstanden til det nærmeste Natura 2000 område ift. lokalplanområdet. Ishøj Kommune har ikke kendskab til eller en formodning om at der er Bilag IV-arter på lokalplanområdet. Derudover ligger området 7,8 km fra de nærmeste Natura 2000-områder- Vasby Mose og Sengeløse Mose. Det vurderes derfor også, at lokalplanen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.</p>
--	--	--	---

Skitseforslag tilhørende høringssvar nr. 5

