

# Indkomne idéer og forslag

**Fra:** Jesper Olsen

**Sendt:** 18. oktober 2021 08:06

**Til:** Center for Byudvikling - plan

**Cc:** Mette Nielsen; miljøvedligehold; DSBInfra

**Emne:** Vedr. Forudgående høring om Forslag til Tillæg til Helhedsplan, Ishøj kommune

Til:

Ishøj Kommune

Center for Byudvikling

Hermed DSB's bemærkninger til idehøringen om planlægning for boliger ved Industriskellet/Ishøj Strandvej, hvor det foreslås at igangsætte planlægningen af Delområde II.

DSB's Klargørings og Servicecenter for S-tog er beliggende vest for "Det Lille Erhvervsområde", på matriklen 114b Ishøj By, Ishøj. Servicecenteret indgår i dag som en vigtig del af infrastrukturen for den kollektive transport, og det forventes også at være tilfældet ved Fremtidens S-bane. Samtidig kan det ikke udelukkes, at der i fremtiden kan blive behov for øget aktivitet i og omkring Servicecenteret, som følge af indførelse af højere frekvens i driften, nyt signalsystem, førerløse S-tog eller ændret produktionsstruktur for drift og vedligeholdelse af togene.

Som følge heraf er DSB betænkelig ved, om der som følge af byudviklingen på sigt kan ske en skærpelse af rammerne for eller begrænsning af mulighederne for aktiviteter på Servicecenteret.

Vi har som udgangspunkt ikke indvendinger imod, at der påbegyndes byudvikling af Delområde II. Vi mener dog ikke, at der bør ske en ændring af anvendelseskategorien for Delområde II, men at området fastholdes som blandet bolig og erhverv.

Med venlig hilsen

Jesper Olsen

Ingeniør

Økonomi, Ejendomme, DSB, Telegade 2, 2630 Taastrup, CVR 25 05 00 53

E-mail



**DSB** Du kan køre med os

## Høring vedr. nyt rammeområde til boligformål

Ishøj Kommune har iværksat en offentlig høring omkring udlæggelse af flere områder i Klimaparken til boligformål. Områderne huser i dag bilforhandlere og en dagligvarebutik. Ishøj Kommune har anmodet om forslag og ideer i høringsprocessen.

Som beboere i nærområdet har vi stor interesse i de planlagte ændringer. De påtænkte ændringer kan påvirke det samlede område - ikke kun de tilgrænsende matrikler. Vi bidrager derfor gerne med vores tanker og ideer, og håber også man i det fortsatte forløb vil sikre inddragelse af alle beboere i området.

Vi har følgende kommentarer og ideer til forslaget:

### **Byfortætning**

Når de nuværende 1-plans erhvervsbyggerier potentielt erstattes med højere etagebyggeri, sker der en byfortætning. I forvejen er der i helhedsplanen lagt op til et fortættet område, og flere højere byggerier vil skabe yderligere fortætning. Det er vores opfattelse, at de foreliggende planer for området, samlet set, vil skabe et område der er for tæt.

Der er aktuelt planlagt med et mindre grønt areal i område. Arealet skal bl.a. bruges til vandparkering i forbindelse med fremtidens hyppigere skybrud. Desværre har man i den forbindelse åbnet for at bygge endnu tættere i den resterende del af området (salg af såkaldte byggeretter<sup>1</sup>). Det er vi ærgerlige over, da vi ikke anser tæt byggeri som attraktivt for hverken nuværende eller kommende beboere.

Det er derfor vores anbefaling, at man indarbejder flere grønne fællesområder i området. Ligeledes kan der stilles krav om flere 1-plans byggerier for at skabe mere luft i området. Endelig vil områder med parkering (se senere) kunne medvirke til at skabe et mindre fortættet område.

---

<sup>1</sup> Punkt 205. <https://ishoj.dk/borger/demokrati/dagsordener-og-referater/oekonomi--og-planudvalget-26-10-2020/>

## **Fælles faciliteter & sammenhængende planlægning**

Det er vores opfattelse at den hidtidige planlægning har haft fokus på de enkelte byggerier og i mindre grad på sammenhængen mellem disse. Blandt andet oplever vi, at der kun i meget begrænset omfang er indtænkt fælles faciliteter mellem byggerierne. Det er der behov for, da det enkelte byggeri kun i ringe grad har mulighed for at etablere noget sådant, da der ikke er tilstrækkeligt med beboere til at sikre en rentabel drift. Her vil det være langt mere omkostningseffektivt at se på tværs af byggerierne i området.

Faciliteter som med fordel kunne tænkes på tværs, er bl.a. fælleslokaler, lade-infrastruktur, legepladser, og selvfølgelig grønne områder med borde/bænke. For at skabe sammenhæng i området anbefaler vi byrådet at den type faciliteter tænkes på tværs af byggerier, og at kommunen tager en mere aktiv rolle i planlægning og udmøntning af den type faciliteter.

## **Parkering**

Antallet af biler i Ishøj er steget år for år. I den seneste 10 års periode er antallet, ifølge Danmarks Statistik, vokset med ca. 30%<sup>2</sup> i Ishøj. Alle prognoser peger samtidig på en yderligere vækst i antallet af biler. På landsplan forventes fx en yderligere stigning på 20% frem mod 2030<sup>3</sup>.

Allerede nu er der ikke tilstrækkelig kapacitet på boligforeningernes p-pladser, hvorfor flere beboere er henvist til gadeparkering i området. Dette har lagt et øget pres på parkeringen ved Netto og langs industriskellet. Det må forudsiges, at Netto vil indføre parkeringsrestriktioner, såfremt presset på den parkeringsplads øges yderligere.

Når vejene i området ombygges, vil det give et yderligere pres på parkeringspladserne i området. Det er oplyst, at antallet af p-pladser langs Industriskellet/Industrivangen vil blive reduceret fra 150 til 66<sup>4</sup> i forbindelse med omdannelsen.

Vi anbefaler på ovenstående baggrund kraftigt, at byrådet indtænker parkeringsmuligheder i den fremtidige anvendelse af området. Det kan f.eks. ske ved at anlægge en grøn parkeringsplads på noget af det ledige areal som en flytning af erhvervsvirksomhederne giver.

Hvis ikke parkering tænkes ind i den nuværende fase, frygter vi, at man på sigt bliver nødt til at inddrage grønne områder for at skaffe pladser. Dette har man allerede måttet gøre andre steder i Ishøj som konsekvens af det stigende behov for parkeringsmuligheder.

---

<sup>2</sup>

<https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BIL800&PLanguage=0&PXSid=0&wsiid=cflist>

<sup>3</sup> <https://ens.dk/service/fremskrivninger-analyser-modeller/klimastatus-og-fremskrivning>

<sup>4</sup> Oplæg på informationsmøde december 2019 (Sweco)

## **Trafik**

Trafiksikkerheden i området har naturligvis stor betydning for beboerne. Med flere byggerier øges trafikken til området yderligere. Vi anbefaler byrådet at analysere nærmere på til- og frakørselsforholdene i området. Presset på Industriskellet vil vokse med nye byggerier, hvorfor man bør undersøge muligheden for at placere indkørslen til eventuelle nye byggerier fra Ishøj Strandvej. Vi anbefaler yderligere, at der ses på til- og frakørselsforhold ved Netto, således at den trafik i højere grad ledes af Ishøj Strandvej, fremfor gennem området.

## **Butikker**

Mange beboere i området efterspørger lokale butikker, og er kede af hvis dagligvarebutikken i det omtalte område forsvinder. Såfremt der fastholdes byggeri på hele eller dele af matriklerne, bør man overveje at kombinere boliger (1.sal) med butikker/restauranter og lignende i stueetagen ud mod Ishøj Strandvej. Dette i lighed med, hvad man ser længere nede af Strandvejen (Greve-området).

## **Konklusion**

Vi er glade for at få mulighed for at bidrage i processen med vores tanker og ideer vedr. den potentielle anvendelse af matriklerne til boliger. Ved at byrådet får disse holdninger på et tidligt tidspunkt, er der forhåbentligt gode muligheder for at påvirke den fremadrettede proces.

Vi anbefaler samlet set, at man gentænker mulighederne på de pågældende matrikler, og at man i den sammenhæng ikke kun ser isoleret på matriklerne, men derimod på de samlede behov i Klimaparken. Vi vurderer ikke, at de beskrevne planer har indtænkt de samlede behov for grønne områder, fælles faciliteter, butikker, parkering, og trafik i området.

Vi uddyber naturligvis gerne, og ser frem til at høre hvad byrådet når frem til.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen Baldershus, Fasanskellet 4-10

V. Thomas Hjorth Rasmussen, Formand

Den 16. okt. 2021 kl. 13.15 skrev Louise Agerley: \_\_\_\_\_

Hej,

Herunder feedback og input efter borgermødet 12. Oktober

1) Den foreslåede plan på 1000 lejligheder og bygninger i 4-5 etager er en gennemgribende ændring af hele nabolaget. Derfor er vi uforstående overfor at kun naboer i første række til Industriskellet har fået information omkring planerne og er indkaldt til borgermøde. Vi ønsker fremover at alle beboerne i denne del af tranegilde Strandvej, samt Friisvej, Søvangs Alle, Ishøjvej og Lille Strandvej informeres og indkaldes til høring. Dette bedes bekræftes af jer.

2) Beboerne på Tranegilde Strandvej er allerede nu generet af bygningerne i Industriskellet, som har kig direkte ind i haver og igennem vinduer til vores boliger - og omvendt. Det er både Solkysten, Kia, Volkswagen og Lidl. Dette selvom at Kia, Volkswagen og Lidl "kun" er 8 meter = 2,7 etager høje. Solkysten på hhv. 4 og 5 ligger helt nede i den anden ende af Industriskellet, men har stadig femragende udsigt til vores terrasse og ind i stuen.  
- Se herunder 3 billeder fra vores ejendom på Tranegilde Strandvej 82 (2. række) som viser dette tydeligt.

Vi kan ikke acceptere at der bliver bygget højere end det nuværende niveau af hensyn til både privatsfære og værdien af vores ejendomme

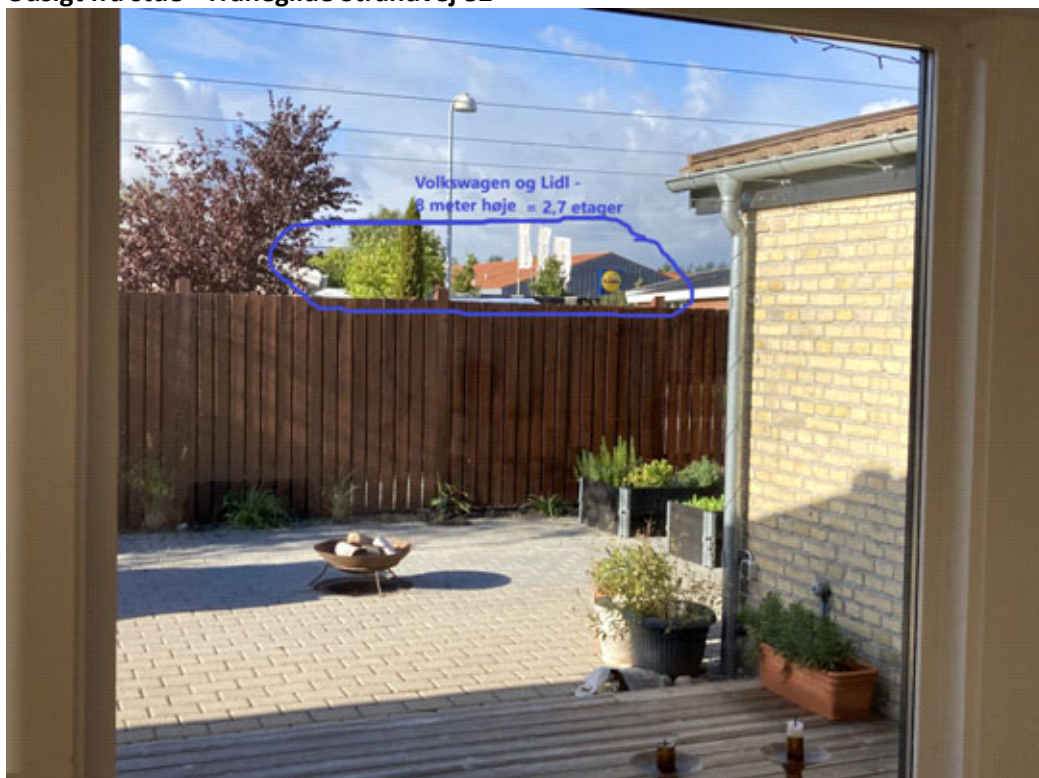
3) Lokalplanen på Tranegilde Strandvej angiver at der max må bygges i 1 etage, af hensyn til naboernes privatsfære. Samme principper skal også gælde for lokalplanen i industriskellet.

4) Vi er meget bekymrede for støjniveauet fra Ishøj Strandvej. Med nye bygninger, som ikke bare er højere, men også bygget 2,5 meter fra vejen, vil vejstøjen blive slået tilbage ind mod Tranegilde Strandvej. Dette ønsker vi konkrete målinger på.

**Udsigt fra haveterasse - Tranegilde Strandvej 82**



Udsigt fra stue - Tranegilde Strandvej 82



Udsigt fra køkkenvindue - Tranegilde Strandvej 82







Den søn. 17. okt. 2021 kl. 13.52 skrev Sukran Tas [\\_\\_\\_\\_\\_](#)  
Udsigten fra nr. 92 er en kæmpe leon skilt fra Lidl som er ikke kommet med i min første mail som er udsigten fra min have, efter bygnings planen få jeg en hel lejlighedsblok som få lov til at kigge min have :-)



Siden vi i tirsdags , var til møde hos KIA , mhp forslag og ideer til helhedsplan for området , må vi sige , at vi er temmelig overraskede og skuffede.

Det lyder fuldstændig vanvittigt , at der skal være 1000 boliger , på det lille område.

1: Man kunne tænke i boliger i 1 plan -- som i Strandgårdsparken og Merlegårds Vænge -- som er meget populære .

2. Beboerne på Tranegilde Strandvej vil blive generet af boliger i flere etager. Så med altaner mod Ishøj Strandvej , vil værdien af vores boliger falde.

3. Flere Parkeringspladser er der brug for .

4. Flere fortov og cykelstier. Fortov på Ishøj Strandvej mellem Greve og Vallensbæk .

5. Bevare vores nærbutikker ( LIDL )

Mvh Jan & Elin Jensen , Tranegilde Strandvej 96.

PS: Trist at kommunen ikke har nogle nye billeder af området!!

**Fra:** Dannie Walden

**Sendt:** 18. oktober 2021 14:39

**Til:** Center for Byudvikling - plan <[cbu@ishoj.dk](mailto:cbu@ishoj.dk)>

**Cc:** Louise Agerley \_\_\_\_\_

[Dorota Walden](#)

[Sukran Tas Camilla Elisabeth Olsen](#) <**Emne:** Re: Input og feedback til Industriskellet tillæg til helhedsplan \_\_\_\_\_>

Hej.

Hermed forslag og ideer til "Industriskellet tillæg til helhedsplan" ifm. borgermødet 12. Oktober.

Vi bor på Tranegilde Strandvej 102, lige over for Kia og Fiat. Vi har opført et hegn på omtrent 2.20m, som vi allerede syntes er på grænsen til at være FOR højt. Og dog har vi allerede nu, et kæmpe skilt lysende ind i både stue og soveværelse (se billede nedenfor).

Som vi kan forstå, er det muligt for en fremtidig bygherre at bygge op til 2 etager, helt frem til 2.5m fra vejskel. Kia har i dag parkeringsplads FORAN bygningen, og ligger altså væsentlig længere tilbage, end potentielle nye bygninger vil kunne. Det vil betyde, at selv med et 2.20m højt hegn, vil alle forrest liggende lejligheder have direkte udsigt til vores terrasse, baghave, stue, køkken-alrum og soveværelse.

Det finder vi umiddelbart ikke særlig attraktivt eller acceptabelt. Grunden til vi flyttede fra en nyopført lejlighed i Sydhavnen til et hus i Ishøj var, at netop at undgå andre kunne kigge ind til os fra deres lejligheder!

Vi foreslår at der begrænses til 1 etage i højden i forreste række ud mod Ishøj Strandvej.

Vores stikvej (Tranegilde Strandvej), har samme lokal regel om at vores huse kun må bygges i 1 etage for at imødekomme naboernes privatliv - det samme bør gøre sig gældende på den anden side af vejen.

Evt. kunne den første række være små butikker - det ville pynte, evt. med siddepladser mv. uden foran.



*Udsigt fra stue, Tranegilde Strandvej 102*



*Udsigt fra soveværelse, Tranegilde Strandvej 102*





*Udsigt fra stue (Aften), Tranegilde Strandvej 102*

Det førnævnte hegn, som også ses på billederne, er opført som et støjhegn, da der kommer meget trafikstøj fra Ishøj Strandvej. Vi frygter at denne støj til tiltage i takt med mere trafik i

området (qua 1000 flere lejligheder), samt evt. nyt lodrette bygninger. Vi foreslår derfor at man opfører 3 rækker træer på Ishøj Strandvej i hele den længde der skal opføres nye bygninger. På begge sider af vejen samt i midterhellen. Det vil både tage lidt støj og samtidig blokere for direkte udsigt til vores have i sommerhalvåret. Samtidig vil ny asfalt også kunne tage noget dækstøj, om ikke andet, så i hvert fald i nogle år. Jeg gør lige opmærksom på, at vi har skrevet til Park, Vej & Miljø Ishøj omkring at få nogle træer op, netop over for Kia, da der lige på dette stykke ikke er nogen træer overhovedet - de valgte pænt at ignorere os, ved ikke at svare.

På billedet nedenfor ses, fra soveværelset, de nyopførte lejligheder i Solkysten. De går op til 5 etager, selvom de ligger bag de andre rækker af bygninger, kan de stadig se direkte ned i vores have (vi kan se 2,5 øverste etager i deres bygning). Fortsættes dette hen til vores stikvej, kan de se ind i alle vores haver. 5 etager er simpelthen for højt, eftersom vi ligger så tæt på Ishøj Strandvej. Der ligger ingen huse direkte mod Ishøj Strandvej på Tranegilde Strandvej, her hvor Solkysten ligger. Vi foreslår derfor, at der IKKE må bygges op til 5 etager, men kun 3.

Ud over den direkte sigtbarhed ned i vores haver, vil 5 etager også tage en god sjet af vores aftensol, da solen går ned mellem Kia og Solkysten om sommeren - bygges 5 etager tages flere timer af den direkte aftensol.



***Udsigt fra soveværelse, Tranegilde Strandvej 102***

En anden bekymring er, at vi kan læse i tillægget til helhedsplanen, at der ønskes udsigt mod



Strandsiden på de nye byggerier. Det kan vi sådan set godt forstå, da det helt sikkert er en dejlig udsigt - men hvis samtlige boliger har udsigt mod havet med mulighed for tilhørende altan, vil den naturlige opholdsstøj der vil komme med den mængde mennesker, kunne rejse direkte ind i mange af vores haver. Det kunne vi godt tænke os IKKE skete. Det kunne derfor være rart, hvis man kunne sætte begrænsninger på, hvor mange altaner der måtte opføres ud mod Strandsiden.

Vi er principielt tilfredse med, at industrien bygges om til beboelse. Men det virker godt nok voldsomt, syntes vi, at Ishøj kommune ønsker at komme 1000 nye lejemål på så lille et område.

Vi er en del der frygter for faldende huspriser hvis der ligger TÆT beboelse lige op af vores skel.

Vi håber derfor på, at vores ideer og feedback bliver taget til efterretning, da vi alle gerne skulle kunne være her. Vi er trods alt rigtig glade for at bo her.

Dorota & Dannie Walden, Tranegilde Strandvej 102

Ishøj d. 13.10.2021

Hej Ishøj Kommune

Vi familien Stagaard, Vejlebrovej 4 deltog i går i jeres møde vdr tillægget til helhedsplanen.

Vi har nedenfor listet vores ideer og forslag til den videre planlægning.

Vi har dog følgende kommentarer til selve mødeafholdelsen, som den fandt sted i går, og som vi grundet nedenstående forhold oplevede som forvirrende

- En præsentation af oplægsholdere er ønskelig. Det var på mødet meget uklart, hvem den person var, som fremlagde planerne for tillægget, endvidere hvem de personer var, som kom med supplerende oplysninger. Fx fremgik det ikke på noget tidspunkt, hvilken tilknytning de havde til planerne, var de ansatte i forvaltningen?, Hvad var deres stilling/uddannelse? Var de medlemmer af byrådet? Var de personer med ønske om at opnå politisk indflydelse? Var det en repræsentant fra Kia? Dette bevirkede, at vi til tider havde svært ved at gennemskue, om de forhold der blev belyst var personlige holdninger, personlige ønsker, politiske agendaer eller fakta med udgangspunkt i eksisterende lokalplaner og byggeteknisk- og eller anden lovgivning. Kort og godt manglede mødet en ordstyrer.
- En præsentation uden afbrydelser er ønskelig. En strammere styring på oplæg, hvor man evt gemmer spørgsmål til fastsatte tidspunkt i oplægget. Præsentationen blev konstat afbrud af spørgsmål, hvorved at et overordnet indledende overblik gik tabt for os som tilhørere.
- At tilhørere/deltagere (som ønsker at fremsætte spørgsmål, komme med deres holdninger, svarer på spørgsmål) alle indledningsvis præsenterer sig med navn og tilhørsforhold til projektet. Der blev spurgt og svaret på mange spørgsmål, men hvis vi som deltagere skal have en chance for at navigere i, hvad som er politiske agendaer, faktuelle oplysninger, bekrymrede naboer og valid information fx om murværks støjhæmmende- eller fremmede effekt er det nødvendigt at vide hvem og med hvilken baggrund det tales ud fra, ellers er det umuligt for os at vurdere hvilke oplysninger, der fremlægges med belæg.

Håber at I vil stramme op på ovenstående punkter til næste møde.

Ideer og forslag til emner der ønskes belyst i den videre planlægning af tillægget til helhedsplanen for boliger ved industriskellet/Ishøj Strandvej

### Områdets fællesarealer - de "grønne"/rekreative områder

- Indtænke biodiversitet. Undgå monokulturer i fælles grønne/græsarealer, men beplante med engarealer i lighed med de andre projekter Ishøj Kommune til gavn for planter, dyr og insekter og mennesker
- Indtænkte spiselige planter hvor man ellers havde indtænkt træer og buske.

Fx frugt- og bærbuske som kan være til glæde og brug for områdets beboere. (evt i partnerskab med bebyggelsens distriksskole og daginstitutioner, som kan sanke på området)

- **Grønne tage.** Til aflastning af kloakker, optagelse af CO2 samt fungere som rekreativt område

### Området fællesarealer - parkering, affaldssortering mv

- Sikre beboertryghed i form af nærhedsprincip. Dvs **parkering tæt på den enkeltes bolig**, således at der kan holdes opsyn både med bil, men også minimere udefrakommendes ophold på området. Dessuden vil kort afstand mellem bil og hjem gøre gåafstanden tryggere. Samt etablerer små parkeringsenheder som vil være nemmere at overskue for beboerne således af nærhed og kendskab til hinandes biler vil øge trygheden
- Absolut max 1 P-plads pr. bolig.
- **Affaldssortering ligeledes tæt på bolig.**
- **Genbrugsstation / lokale til "byttecentral"**
- **Afvandingskanaler med både funktion og æstetik**

### Gøre området mere trafiksikkert

- **Indtækte stisystem.** Koble området på kommunens stisystem, og sikre beboerne en tryk vej til skole og offentlig transport. Hvilket igen vil gøre det mere tiltrækkende at bruge den offentlige transport
- **Omlægge områdets veje til stilleveje.** Nedsænke farten på vejene til fx max 15. Herunder også den del af Vejlebrovej som grænser op til området
- Lukke **Vejlebrovej** for gennemkørsel. Gøre Vejlebrovej til blind vej.
- **Åbne op for flere veje ind i bebyggelsen fra Ishøj Strandvej.** Så Vejlebrovej ikke blive hovedfærdselsåre ind i bebyggelsen.
- **Indtænke større sammenhæng mellem områderne syd og nord for Vejlebrovej.** evt omlægge dele af Vejlebrovej til en fælles plads med bl.a legefaciliteter, udendørs fitness maskiner, bænke og bede med spiselige planter (evt. i partnerskab med skoler og daginstitutioner som kan høste)

Ishøj er den grønne port til københavn indtænke derfor at evt byggeri på grunden afsejler dette motto, således at byggeriet indtænker alle grønne og miljørigtige løsninger. både hvad angår byggematerialer, fællesarealer og fremtidssikre for klimaændringer. Med krav om allerhøjste miljøcertificering. Et evt byggeri vil kunne blive endnu en signatur for at Ishøj er en grøn kommune.

Med venlig hilsen Peter og Lykke Stagaard