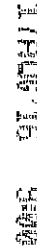


Ishøj Kommune, Plan
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj



Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 1.75 Boligbebyggelse på Industriskellet 15-19, Strandhaven og kommuneplantillæg nr. 3 samt bekendtgørelse af afgørelse om miljøvurdering indtil 17. august 2016.

Som beboer i Strandområdet og nabo til "Det lille Erhvervsområde", vil vi gerne komme med følgende bemærkninger og kommentarer til lokalplan 1.75 og Kommuneplantillæg nr. 3.

Først vil vi gerne velkomme planen om at omdanne noget af "Det lille Industriområde" til boligområde. Det vil helt sikkert forskønne området.

• **Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3**

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 3 for 1.B.26 Klimaparken vil ændre muligheden for bebyggelse fra maks. 2 etager på højst 9 meter til maks. 8 etager på op til 28 meter.

1.B.26 Klimaparken ligger iflg. kommunens egen information i en afstand af 1,4 km fra kysten. Fra Erhvervsstyrelsen henstilles til at "*kommunens planlægning respektere en kystnærhedszone*". Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet.

Ishøj kommune skriver følgende på sin hjemmeside under "Turist og transport"
"Ishøj er Den Grønne Port til København. 17 km syd for hovedstaden ligger byen, der oprindelig blot var tre mindre landsbyer. I dag er Ishøj fortsat en lille oase med 75 procent grønne områder. Her ligger skønne tilbud om kunst og kultur side om side med smukke naturoplevelser."

Ishøj har i dag en fantastisk natur og de i dag høje bygninger i kommunen er gemt væk fra stranden. Eneste undtagelse er de fornyligt opførte Fasanparken og Baldershus. Med en højde på 22 meter er de synlige fra stranden.

Fasanparken og Baldershus er ikke en del af Kommuneplantillæg nr. 3, som vil give mulighed for bebyggelser på 8 etager op til 28 meter og vi opfordre til at man med det nye Kommuneplantillæg ikke forsætter med samme fejl og tillader disse høje bygninger ødelægge den smukke natur vi alle sammen er så glade for i Ishøj og som gør Ishøj til noget specielt.

• Forslag til Lokalplan 1.75

Forslaget til Lokalplan 1.75 er en del af Kommuneplantillæg nr. 3 og Helhedsplanen "Det lille erhvervsområde".

"Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til seks etager mod de i dag 2-etagers erhvervsbygninger, der er muligt inden for det eksisterende plangrundlag. Højden på en seks etagers bygning er maksimum 22 meter."

Det kan undre når forslaget til lokalplanen læses at der ikke noget sted nævnes et ønske om at integrere og tage hensyn til de eksisterende omkringliggende boliger og naboer?

Bla. kan man læse *"Lokalplanområdet er afgrænset af Ishøj Strandvej mod øst, Industriskellet mod syd og vest."* Der nævnes intet sted i forslaget at mindre end 40 meter væk på den anden side af Ishøj Strandvej starter det store Strandområde med hundredevis af villa/parcelhuse, hvoraf mange vil blive berørt af forslaget.

Det er højden på de nye bebyggelser som forslaget ligger op til, som er det store problem.

"Lokalplanen muliggør bebyggelse i op til seks etager mod de i dag 2-etagers erhvervsbygninger, der er muligt inden for det eksisterende plangrundlag. Højden på en seks etagers bygning er maksimum 22 meter."

Den maksimale højde kan dog jf. § 8.31. bliver højere end de nævnte 22 meter

§ 8.31 Elevatorårne og trappehuse på tage medregnes ikke i den totale bygningshøjde.

Med en højde på 22 meter og så tæt ved lav bebyggelse bliver privatlivets fred som mange boligejer værdsætter rigtigt højt ødelagt!

Det sker bla. ved at haver, som vi i Danmark har for vane at placere således man opnår mest mulig privatliv bliver "åbnet op" for "almen beskuelse". Den mulighed man tidligere har haft for at slappe af ugeneret i vores have efter en lang dag på arbejde bliver ødelagt med bevidstheden om at man bliver iagttaget. Flere af vores boliger vil også med et så højt byggeri som nabo få deres liv indendørs påvirket. Allerede i dag er vi flere villaer i Strandområdet som med bebyggelserne Fasanparken og Baldershus skal have gardiner trukket for, da der er frit udsyn ind i huset fra de høje bygninger. Med det nye forslag til lokalplan flytter man de høje bygninger endnu tættere på villaerne i Strandområdet og derved bliver mange flere boliger og haver sat til frit skue. Det påvirker folks privatliv, for ikke at tale om det økonomiske ved deres boliger bliver mindre værd.

Man får i en hvis udstrækning indtrykket af højden på de nye bebyggelser forslaget ligger op til hovedsagelig er af kommerciel interesse!

Det kan man læse ud af vigtigheden af udsigten til Strandparken fra de kommende bebyggelser, som nævnes rigtig mange steder i forslaget.

- *Lokalplanen stiller derudover krav om, at bebyggelsen skal åbne sig mod resten af området og sikre at kommende bagvedliggende boliger på de øverste etager kan få udsigt mod Strandparken.*
- *Lokalplanen sætter desuden krav om en bebyggelse med varierende højder, hvilket sikrer, at der ikke bliver opført en bebyggelse som en lang mur i seks etager, der vil tage udsigten fra de øverste etager i det kommende bagvedliggende byggeri.*
- **§ 1. Lokalplanens formål**
1.4 Lokalplanen sikrer, at der bliver friholdt sigtelinjer, så de øverste etager på de bagvedliggende boliger er sikret udsigt mod Strandparken.
- **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering**
7.6. Der skal sikres sigtelinjer, så de øverste etager i de bagvedliggende bebyggelser får indsigt til Strandparken, som vist i princippet på kortbilag 2.
- **§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden**
8.12. Der kan etableres private tagterrasser til boliger på øverste etager, hvis det passer til det arkitektoniske udtryk.
8.14. Depotrummenes højde skal holdes indenfor den totale bygningshøjde på 22 meter.
Kommentar:
Det betyder, at der ikke kan placeres depotrum, hvor etageantallet er på seks etager, da de så vil få en højde på større end 22 meter og dermed i højere grad skærme for udsigten fra de bagvedliggende boliger.
8.18. Boliger skal forsynes med åbne altaner eller terrasse.

Vi vil i den forbindelse gerne høre hvilke partier har stemt for dette forslag til lokalplanen og om man bevidst er gået på kompromis med de kommende gener for en del af boligerne i Strandområdet?

Vi er blevet opmærksomme på efter have talt med flere naboer som vil blive berørt af forslaget de ikke har modtaget brevet ”Underretningsbrev om offentlig høring” og vil gerne høre hvad grunden er til det?

Flere boligejere i Strandområdet kan efter opførelsen af Fasanparken og Baldershus konstatere vi har mistet aften solen i forår og efterår. Miljørapporten for lokalplan 1.62 forholdt sig intet sted til boligerne i Strandområdet og en evt. skyggepåvirkning.

Vi vil gerne høre hvorfor miljørapporten for lokalplan 1.75 slet ikke inkludere Skyggepåvirkninger og bede om en sådan laves, således man kan se de i forslaget tiltænkte bygningers skyggepåvirkning på boliger i Strandområdet.

Med de i forslaget tiltænkte høje bebyggelser og placeret endnu tættere på villaerne i Strandområdet vil mange boliger blive skyggepåvirket, hvilket er endnu en grund til at sænke højden på bebyggelserne i forslaget.

I forbindelse med "§9.3. Solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur." vil vi gerne høre om ikke det er muligt at tilføje til "§8.4. Metal og glas må ikke være reflekterende.", en paragraf der anvendes ved nybyggerier i andre kommuner, "solcelle/solfangeranlæg bør være antirefleks behandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på maks. 7 procent. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades højere lysrefleksionsværdi."

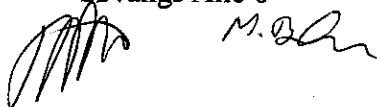
Der bør desuden under et evt. kommende byggeri tænkes på støjgener og muligheden for at etablere en midlertidig støjafskærmning.

Vi henstiller og opfordre på det kraftigste til man i kommunen gør sit yderste for at lave en byplanlægning som indeholder alle de spændende indslag som forslaget til Lokalplan 1.75 også indeholder, men det udføres med en væsentlig mindre højde på bebyggelserne og som ikke går på kompromis med vores eksisterende boliger og natur.

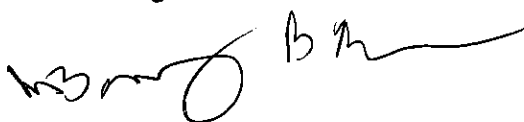
Med "Det lille Erhvervsområde" er der en unik mulighed for at skabe en bebyggelse som vil komplementere Strandområdet, som det grænser op til, uden at adskille sig for meget. Med så høje bygninger som forslaget lægger op til og så tæt på Strandområdet kun adskilt af Ishøj Strandvej vil det have modsat effekt og vil komme til at fremstå som to meget forskellige bydele.

Med venlig hilsen

Marina og Mogens Branth
Søvangs Alle 6

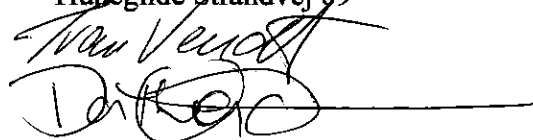


Michael og Birgit Bonvang
Søvangs Alle 2



4

Ivan og Dorthe Vendt
Tranegilde Strandvej 89



Thomas Larsen og Dorthe Pedersen
Søvangs Alle 3

