



# **FINGERPLANREVISION**

**- Forslag og input til revision af Fingerplanen 2019**

# Indhold:

Side:

|         |                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.....  | Forslag 1: Mulighed for skovrejsning i transportkorridoren                                          |
| 5.....  | Forslag 2: Muligheder for planlægning for VE-anlæg i transportkorridor                              |
| 8.....  | Forslag 3: Forslag om indskrænkning af transportkorridoren                                          |
| 10..... | Forslag 4: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby: Golfbaneområde                              |
| 12..... | Forslag 5: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby: Sammenhængende landsby                      |
| 14..... | Forslag 6: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby: Område øst for landsbyen – sydøst           |
| 16..... | Forslag 7: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby: Område øst for landsbyen – nordøst          |
| 18..... | Forslag 8: Mulighed for boligudvikling i Torslunde landsby: Areal øst for landsbyen                 |
| 20..... | Forslag 9: Mulighed for boligudvikling i Torslunde landsby: Spejling af landsbyen mod nord          |
| 22..... | Forslag 10: Mulighed for boligudvikling i Ishøj By: Stationsnært kerneområde                        |
| 24..... | Forslag 11: Mulighed for erhvervsudvikling samt areal til gravplads: Spejling af Winthersminde      |
| 27..... | Forslag 12: Mulighed for erhvervsudvikling samt areal til gravplads: område syd for erhvervsområde  |
| 30..... | Forslag 13: Forslag om flere erhvervsmuligheder i Ishøj Havn                                        |
| 32..... | Forslag 14: Mulighed for at tillade helårsbeboelse på husbåde i Ishøj Havn                          |
| 34..... | Forslag 15: Mulighed for kajakhotel/maritimt foreningshus i Ishøj havn                              |
| 36..... | Forslag 16: Mulighed for udvikling og modernisering af eksisterende idrætsområde indenfor grøn kile |
| 38..... | Forslag 17: Mulighed for modernisering af Strandparken I/S materielgård                             |

# Forslag 1: Muligheder for skovrejsning i transportkorridoren

## Forslaget kort

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at rejse skov indenfor transportkorridoren.

## Beskrivelse af forslag

Jævnfør gældende vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet fra 2011, er transportkorridoren et negativområde, hvor skovrejsning er uønsket. Negativområderne er videreført i kommuneplanerne herunder i Ishøj Kommune. Det er kommunernes ansvar, at der ikke meddeles tilladelse til skovrejsning i transportkorridorerne, hvor skovrejsning er uønsket.

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at planlægge for skovrejsning indenfor transportkorridoren. Ishøj Kommune foreslår det enten sker ved a) at indskrænke transportkorridorens udstrækning eller b) der etableres en model, hvor etableret skov ikke vil få fredskovsstatus, således at skoven ikke skal erstattes med skov andetsteds 1:2, såfremt skovarealet senere skal ryddes og anvendes til overordnede infrastrukturanlæg.

## Motivering af forslaget

Ishøj kommune er karakteriseret ved større landområder, hvor der er store drikkevandsressourcer, som anvendes til både Ishøjs og særligt Københavns borgere. Langt størstedelen af arealerne udgøres i dag af konventionelt landbrug. Samtidig er over 30 pct. af Ishøj Kommune udlagt til transportkorridor, hvor skovrejsning er uønsket. Det kolliderer med de ambitiøse mål, som fremgår af aftalen om Grøn Trepår, herunder målet om at der frem mod 2045 på landsplan skal rejses 250.000 ha skov, hvoraf 100 ha skal være urørt skov.

Ishøj Kommune ønsker at løfte sit ansvar i Grøn Trepår, og oplever også interesse fra private lodsejere herom, men transportkorridoren umuliggør i dag dette. En indskrænkning af transportkorridoren eller lempede anvendelsesvilkår indenfor transportkorridoren vil således have en afgørende betydning for ønsket om at rejse mere skov, og dermed bidrage til at imødegå klimakrisen, biodiversitetskrisen og samtidig øge de rekreative muligheder for Ishøjs borgere.

## Vurdering af forslagens påvirkning af natur og miljø

Forslaget vurderes samlet set at have positive konsekvenser for natur og miljø, herunder i forhold til at øge beskyttelsen af drikkevandsinteresser.

# Kortbilag 1: Muligheder for skovrejsning i transportkorridoren



## Signaturforklaring:

-  Byzone
-  Kommunegrænse
-  Transportkorridor

## **Forslag 2: Mulighed for VE-anlæg i transportkorridoren. Udtagning eller udpegning til VE-anlæg i Transportkorridoren**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at planlægge for anlæg til vedvarende energi indenfor transportkorridoren.

Ishøj Kommune ønsker endvidere et konkret rammeområde udtaget af transportkorridoren og grøn kile for at muliggøre et VE-anlæg (Batteripark nær eksisterende transformatorstation).

### **Beskrivelse af forslag**

Ishøj Kommune ønsker at der i transportkorridoren gives mulighed for midlertidig opstilling af VE-anlæg – enten via ændrede anvendelsesbestemmelser for transportkorridoren eller ved præcise udpegninger. Det kan fx ske, hvis der i forbindelse med en landzonetilladelse fx pålægges en fjernelsesdeklaration, der sikrer at ejer af anlægget skal fjerne anlægget uden erstatning fra staten, hvis området skal tages i brug til overordnede infrastrukturprojekter.

Ishøj Kommune har endvidere et konkret ønske om udtagelse af grøn kile og transportkorridor ved en eksisterende transformatorstation jf. kortbilag 2, hvor en privat grundejer tidl. har henvendt sig med ønske om at udvikle et batterianlæg i containere. Et sådan anlæg kan betragtes som midlertidigt, da udstyr og inventar relativt hurtigt kan flyttes uden større udgifter. Hidtil har Ishøj Kommune måtte afslå ansøgning herom.

### **Motivering af forslaget**

Ishøj Kommune ønsker at spille en mere aktiv rolle i den bæredygtige omstilling, og herunder bidrage med arealer til energianlæg så som solceller og batterianlæg lagring og produktion af vedvarende energi. Generelt oplever Ishøj en stor efterspørgsel efter tilladelse til at kunne opstille fx solceller, men hver gang har Ishøj Kommune måtte afslå håbefulde ansøgninger med henvisning til Fingerplanen.

I Fingerplan 2019 udgør transportkorridoren således ca. 31% af Ishøj. De grønne kile udgør ca. 52 %, hvoraf grøn kile og transportkorridoren overlapper hinanden på ca. 11 % af arealet. Sammenlagt er 72 % af kommunen omfattet af statslige restriktioner, hvor VE-anlæg er umuliggjort.

Der er i forbindelse med Kommuneplanforslag 2025 foretaget en kortlægning og analyse af muligheder for placering af vedvarende energianlæg (store solenergianlæg og vindmøller på terræn) i Ishøj Kommune jf. kortbilag 2A. Analysen viser, at der kun er meget små områder, som ikke er omfattet af restriktioner og div. beskyttelseslinjer. Derudover er der lokale hensyn og afstande til bebyggelser samt eksisterende infrastruktur, som yderligere pålægger restriktioner. Samlet betyder det, at det stort set er umuligt at rejse VE-anlæg i Ishøj Kommune. For en kommune med så store landområder virker det ikke hensigtsmæssigt, hvis vi skal løfte de ambitiøse mål på klimaområdet.

### **Vurdering af forslagens påvirkning af natur og miljø**

Forslaget vurderes at have positive konsekvenser for natur og miljø. Konkrete projektforslag skal vurderes ift. lokale natur og fredningshensyn mv.

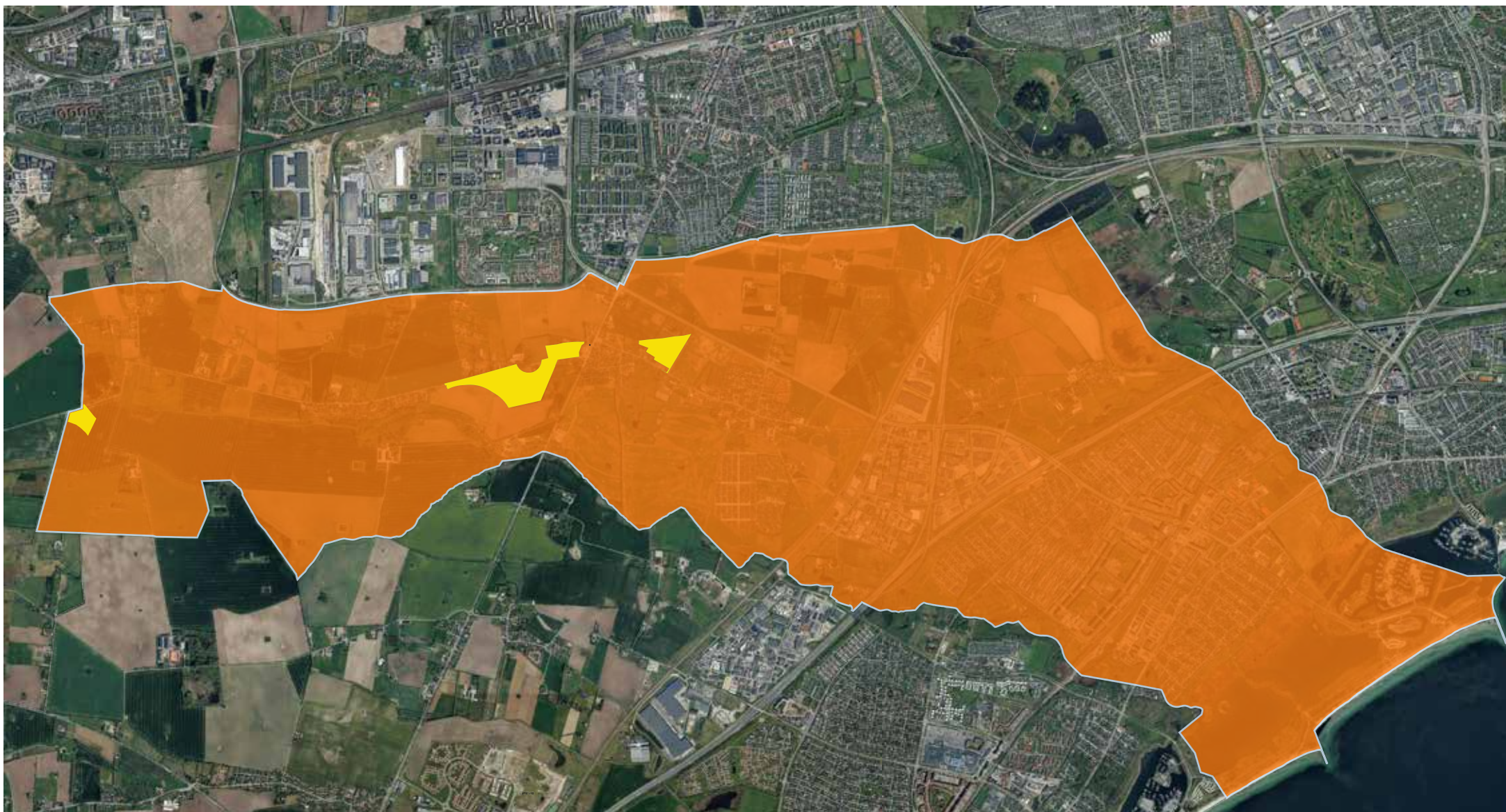
## Kortbilag 2: Muligheder for planlægning for VE-anlæg i transportkorridor



### Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | Byzone        |  | Transportkorridor |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning         |

# Kortbilag 2A: Arealbindinger og neutralområder



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |                |                                                                                     |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Kommunegrænse  |  | Neutralområder |
|  | Arealbindinger |                                                                                     |                |

## Forslag 3: Forslag om indskrænkning af transportkorridoren

### Forslaget kort

Ishøj Kommune ønsker at transportkorridorens udstrækning revideres. Herunder at udpegede arealer udtages af transportkorridoren udtages og at nedlagte gartnerier kan sidestilles med overflødiggjorte landbrugsbygninger, så de kan udvikles fremfor at stå og forfalde. Derudover ønskes det at arealreservationen til 5. tværvej – Ring 5 udgår.

### Beskrivelse af forslag

Transportkorridorens udstrækning berører 31 procent af arealet i Ishøj Kommune. Areal, hvor alle projekter, som ikke er landbrugsformål, er begrænsede i henhold til bestemmelserne for transportkorridoren. Ishøj Kommune ønsker at der udarbejdes en analyse af transportkorridoren for at identificere hvilke arealer, der ikke længere er relevante pga. eksisterende infrastrukturprojekter og deres bufferzoner og således ikke længere er af en størrelse, der kan anvendes til større infrastrukturprojekter.

Endvidere har kommunen udpeget 2 specifikke områder på vedlagte kortbilag 3, som kommunen mener bør udtages af transportkorridoren, idet områderne ligger tæt på mellemstore veje og formentlig aldrig kommer i spil til fremtidige større infrastrukturprojekter. Til gengæld vil en udtagelse fra transportkorridoren have en væsentlig betydning for de enkelte ejere af ejendommene og for udviklingen af Ishøj. Fremtidige lokale vejudvidelser er allerede indeholdt i vejbyggelinjer.

Det ønskes derudover at arealreservationen til 5. tværvej – Ring 5 udgår. Ishøj Kommune gennemskæres allerede i dag af de mest befærdede motorveje i Danmark med det resultat af 18 % af Ishøjs arealer er støjbelastede til stor gene for borgerne samtidig med at det umuliggør udvikling til boligformål. Ishøj Kommune finder det urimeligt at kommunen skal pålægges yderligere større regional byrde med de store negative konsekvenser, som der vil følge.

### Motivering af forslaget

Arealreservationen til transportkorridorer er indgået i den bindende regionplanlægning for hovedstadsområdet siden 1982, men er ikke tinglyst på de enkelte ejendomme, så hverken borgere og kommuner har ikke haft præcise angivelser i forhold til dens udstrækning. Først med Fingerplan 2013 blev det muligt at se udstrækningen af transportkorridoren digitalt og dermed konkretiseret ned på de enkelte matrikler. Ikke siden 2011 er der sket en revision af transportkorridorens udstrækning. I andre kommuner er der ikke samme restriktionszoner – til trods for at der er motorveje som gennemsyrrer deres kommuner. Ishøj Kommune vil derfor opfordre til, at udstrækningen genbesøges.

Transportkorridoren rammer de enkelte grundejere hårdt og flere af grundejerne har ejet deres grund inden transportkorridoren blev udpeget. Det har bl.a. betydning for de gartnerier, der tidligere dyrkede grøntsager til hovedstaden. Da deres drivhuse ikke kan sidestilles med landbrugsbygninger, falder anvendelsen ikke ind under planlovens undtagelsesbestemmelser jf. §§ 36 og 37 - og der er således ikke økonomi for de enkelte ejere til at få forfalde drivhuse fjernet, ligesom de reelt er stavnsbundet eller må sælge med store tab pga. fravær af muligheder for udvikling. Det drejer sig bl.a. om bebyggelser langs Ishøj Stationsvej men også andre steder jf. kortbilag 3. Det betyder at Ishøj Kommune i dag ser flere nedlagte gartnerier i forfald i bybilledet. Således er særligt Fingerplanens udpegninger, men også planloven med til at skæmme kommunen, da der er synligt forfald grundet den statslige tilgang. Transportkorridoren betyder, at ændret anvendelse til erhverv eller boliger ikke er mulig.

Grundet at Ishøj kommune allerede tager et stort fælles ansvar for hovedstadens infrastruktur med deraf følgende støj til følge, ønsker Ishøj Kommune at muligheden for anlæg af ny motorvej i Ring 5 korridoren, igennem den østlige del af Ishøj, udelukkes helt og reservationen udtages.

### Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø

Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser for natur og miljø.

# Kortbilag 3: Indskrænkning af transportkorridoren



## Signaturforklaring:

|                                                                                                      |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Byzone            |  Ring 5    |
|  Kommunegrænse     |  Udpegning |
|  Transportkorridor |                                                                                               |

## **Forslag 4: Muligheder for boligudvikling i Ishøj landsby - Golfbanen**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile syd for Ishøj Landsby på den nordlige del af en eksisterende golfbane. Der vil blive lagt vægt på nænsom og naturbaseret tilgang, og dermed sikre en mere biodivers natur, end det som golfbanearealet bidrager med i dag.

### **Beskrivelse af forslag**

Syd for Ishøj Landsby ligger et område på ca. 238.000 m<sup>2</sup> i landzone i grøn kile med tæt tilknytning til byzone. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Ishøj Kommune foreslår at området tages ud af grøn kile og overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone. Der ligger i dag en del af en golfbane på arealet. Ejendommen kan ikke udvikles pga. grøn kile.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en udvikling af Ishøj landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune oplever desuden efterspørgsel efter alternative boformer, fx i form af bofællesskaber, flergenerationshuse mv. som Ishøj kommune i dag ikke kan imødekomme. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk og opføres, så det indarbejder den omkringliggende natur, landskabet og under hensyntagen til den eksisterende landsby.

Området har en meget attraktiv placering tæt på skov og natur. Øst og syd for landsbyen er der siden 2017 udlagt ca. 40 ha ny natur med både ny skov og en stor sø. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er kun ca. 4 km til Ishøj S-togs station, 3,5 km til Tåstrup Station samt 5 km til Høje Tåstrup station med adgang til både regional og S-tog, ligesom Ishøj Landsby er velbetjent med busser. En udvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport. Der arbejdes desuden sammen med andre kommuner om bedre stiforbindelser på tværs af kommunerne.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Området er nitratfølsomt indvindingsområde og område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland indenfor område for OSD.

Området er delvist omfattet af skovbyggelinje fra et nyt skovområde imellem kolonihave område og Ishøj landsby.

Som del af tankerne bag udviklingen ligger ønsket om at reducere golfbanens areal fra 27 til 18 huller og samtidig frigive areal syd ned mod LI. Vejleå og udlægge mere areal til natur langs åren. Endvidere forventes der at blive arbejdet på bedre forbindelseslinjer gennem golfbanen til LI. Vejleå, som vil styrke de rekreative muligheder i området.

På den baggrund er det vurderingen at udviklingen af området kan have positive konsekvenser for naturen i form af bl.a. øget biodiversitet, forbedring i forhold til drikkevandsressourcerne og samtidig øge de rekreative muligheder for både de eksisterende beboere i landsbyen og de nye beboere.

# Kortbilag 4: Boligudvikling i Ishøj landsby: Golfbaneområdet



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |                                                                                     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |  | Udpegning |
|  | Kommunegrænse |  | Golfbane                |                                                                                     |           |

## **Forslag 5: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby - en sammenhængende landsby**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile ved Ishøj Landsby, så landsbyens to dele kan nærme sig hinanden på nænsom og naturbaseret tilgang, og dermed sikre en mere biodivers natur, end det som landbrugsarealerne bidrager med i dag.

### **Beskrivelse af forslag**

Midt imellem to dele af Ishøj Landsby ligger et område på ca. 170.000 m<sup>2</sup> i landzone i tæt tilknytning til byzone og i grøn kile. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Forslaget kræver at området tages ud af grøn kile og kan overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone. På en del af arealet ligger et tidligere gartneri, som ikke længere er aktivt og bygningerne er i forfald. Ejendommen kan ikke udvikles pga. grøn kile. Arealet er derudover hovedsageligt opdyrket landbrugsareal.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en udvikling af Ishøj landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune oplever desuden efterspørgsel efter alternative boformer, fx i form af bofællesskaber, flergenerationshuse mv. som Ishøj kommune i dag ikke kan imødekomme. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk og opføres, så det indarbejder den omkringliggende natur, landskabet og under hensyntagen til den eksisterende landsby.

Området har en meget attraktiv placering tæt på skov og natur. Øst og syd for landsbyen er der siden 2017 udlagt ca. 40 ha ny natur med både ny skov og en stor sø. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er kun ca. 4 km til Ishøj S-togs station, 3,5 km til Tåstrup Station samt 5 km til Høje Tåstrup station med adgang til både regional og S-tog, ligesom Ishøj Landsby er velbetjent med busser. Mulighed for yderligere byudvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport. Der arbejdes desuden med sammen med andre kommuner om bedre stiforbindelser på tværs af kommunerne.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Området er nitratfølsomt indvindingsområde og område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland indenfor område for OSD.

Området er delvist omfattet af skovbyggelinje fra mindre skovområde nord for landsbyen. Det vurderes at udvikling på området er mulig og forenelig med naturinteresser og miljøhensyn.

# Kortbilag 5: Boligudvikling i Ishøj landsby: Sammenhængende landsby



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 6: Mulighed for boligudvikling i Ishøj Landsby – sydøst**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile sydøst for Ishøj Landsby. Der vil blive lagt vægt på nænsom og naturbaseret tilgang – evt. med bevaring af ældre landejendom med fokus på bæredygtighed, fællesskab og en ambitiøs beplantningsplan.

### **Beskrivelse af forslag**

Øst for Ishøj Landsby ligger et område på ca. 9.400 m<sup>2</sup> i landzone i grøn kile i udkanten af landsbyen og dermed i tilknytning til byzone. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Ishøj Kommune foreslår at området tages ud af grøn kile og overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone. På arealet ligger der i dag en ældre landejendom omgivet af tæt beplantning – direkte i tilknytning til nyplantet skov. Ejendommen kan ikke udvikles pga. grøn kile.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en udvikling af Ishøj landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune oplever desuden efterspørgsel efter alternative boformer, fx i form af bofællesskaber, flergenerationshuse mv. som Ishøj kommune i dag ikke kan imødekomme. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk og opføres, så det indarbejder den omkringliggende natur, landskabet og under hensyntagen til den eksisterende landsby.

Området har en meget attraktiv placering tæt på skov og natur. Øst og syd for landsbyen er der siden 2017 udlagt ca. 40 ha ny natur med både ny skov og en stor sø. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er kun ca. 4 km til Ishøj S-togs station, 3,5 km til Tåstrup Station samt 5 km til Høje Tåstrup station med adgang til både regional og S-tog, ligesom Ishøj Landsby er velbetjent med busser. Yderligere udvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport. Der arbejdes desuden sammen med andre kommuner om bedre stiforbindelser på tværs af kommunerne.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Området er omfattet af skovbyggelinje fra et nyt skovområde mod syd. Det vurderes at udvikling på området er mulig og forenelig med naturinteresser og miljøhensyn.

## Kortbilag 6: Boligudvikling i Ishøj landsby: Sydøst



### Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 7: Mulighed for boligudvikling i Ishøj landsby – Nordøst**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile nordøst for Ishøj Landsby som en afrunding af landsbyen. Der vil blive lagt vægt på nænsom og naturbaseret tilgang, så området integreres i landsbyen og den nærliggende nyplantede skov mod øst.

### **Beskrivelse af forslag**

Nordøst for Ishøj Landsby ligger et område på ca. 62.000 m<sup>2</sup> i landzone i grøn kile i udkanten af landsbyen og dermed i tilknytning til byzone. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Ishøj Kommune foreslår at området tages ud af grøn kile og overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone. Området er i dag opdyrket landbrugsareal – direkte i tilknytning til nyplantet skov.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en udvikling af Ishøj landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune oplever desuden efterspørgsel efter alternative boformer, fx i form af bofællesskaber, flergenerationshuse mv. som Ishøj kommune i dag ikke kan imødekomme. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk og opføres, så det indarbejder den omkringliggende natur, landskabet og under hensyntagen til den eksisterende landsby.

Området har en meget attraktiv placering tæt på skov og natur. Øst og syd for landsbyen er der siden 2017 udlagt ca. 40 ha ny natur med både ny skov og en stor sø. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er kun ca. 4 km til Ishøj S-togs station, 3,5 km til Tåstrup Station samt 5 km til Høje Tåstrup station med adgang til både regional og S-tog, ligesom Ishøj Landsby er velbetjent med busser. Yderligere byudvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport. Der arbejdes desuden i samarbejde med andre kommuner om bedre cykelstiforbindelser på tværs af kommunerne.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD)

En del af det nordøstligste område ligger BNBO.

Området er omfattet af skovbyggelinje fra et nyt skovområde mod øst. Det vurderes at udvikling på området er mulig og forenelig med naturinteresser og miljøhensyn.

## Kortbilag 7: Boligudvikling i Ishøj landsby: Nordøst



### Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 8: Mulighed for boligudvikling i Torslunde landsby – afrunding mod øst**

### **Forslaget kort:**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile ved Torslunde landsby, så landsbyen kan udvikle sig mod øst på en nænsom og naturbaseret tilgang, hvor der tages særligt hensyn til at bibeholde landsbykarakteren for området.

Udvikling af området vil være en naturlig afrunding af Torslunde landsby.

### **Beskrivelse af forslag**

En forlængelse af Torslunde landsby mod øst ligger et mindre område på ca. 20.000 m<sup>2</sup> i landzone og i grøn kile. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Det kræver at området tages ud af grøn kile. Torslunde Landsby ligger i dag i landzone. Det foreslås at både landsby og areal overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone på linje med de tilsvarende andre landsbyer i området såsom Ishøj og Vallensbæk landsby. Arealet er i dag opdyrket landbrugsareal.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en forlængelse af Torslunde landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune har i 2022 vedtaget en bevarende lokalplan for området, hvor fokus er på fastholdelse af de kulturhistoriske spor samt udpegning af bevaringsværdig bebyggelse samt yderligere bestemmelser for udseende og udformning af bebyggelser, som skal bidrage til at fastholde landsbykarakteren. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk, så det fastholder karakteren af landsbyen samtidig med at den omkringliggende natur og landskabet indarbejdes.

Torslunde landsby er præget af en meget attraktiv og eftertragtet landsbyidyl midt i hovedstaden med et stærkt fællesskab. I dag bor der lidt mere end 300 borgere, hvor 71% af borgerne er over 50 år. Med en nænsom udvikling af området kan landsbyen øge sin attraktivitet og bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig udvikling af Ishøj Kommune.

Området har en meget attraktiv placering tæt på ådal og natur og med udsigt til landbrugsland og mindre skovområder syd for landsbyen. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er ca. 4 km både med bil og cykel, til Tåstrup S-togs station samt ca. 6 km til Høje Tåstrup station for begge trafikarter med adgang til både regional og S-tog, ligesom Torslunde Landsby er velbetjent med busser. Ny bus mellem Ishøj og Hedehusene via Torslunde træder i kraft juli 2025 og ca. 2 km derfra kører 3 buslinjer. Yderligere byudvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport og forbedrede cykelforbindelser.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Området er nitratfølsomt indvindingsområde

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Indvindingsopland indenfor område for OSD

En del af området er omfattet af BNBO og om er omfattet af skovbygge- linje fra et mindre skovområde syd for landsbyen.

Det vurderes at udvikling på området er mulig og forenelig med naturin- teresser og miljøhensyn.

# Kortbilag 8: Boligudvikling i Torslunde landsby: Areal øst



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 9: Mulighed for boligudvikling i Torslunde landsby- spejling mod nord**

### **Forslaget kort:**

Ishøj Kommune ønsker at udtage et mindre areal af transportkorridoren svarende til en spejling af den eksisterende Torslunde landsby, så landsbyen kan udvikle sig på en nænsom og naturbaseret tilgang, hvor der tages særligt hensyn til at bibeholde landsbykarakteren. Udvikling af området vil være en naturlig afrunding af Torslunde landsby mod nord.

### **Beskrivelse af forslag**

Nord for Torslunde vej er et område på ca. 150.000 m<sup>2</sup> med naturlig tilknytning til Torslunde landsby men fordi det er udlagt til transportkorridor, er der begrænsede udviklingsmuligheder i området. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en nænsom byudvikling, der kan bidrage til at sikre attraktive bosætningsmuligheder i kommunen. Det kræver at området tages ud af transportkorridoren. Torslunde landsby ligger i dag i landzone. Det foreslås, at både landsby og det foreslåede areal overføres til hovedstadsområdets byområde, så området med lokalplan kan overføres til byzone på linje med tilsvarende andre landsbyer i området så som Ishøj landsby og Vallensbæk landsby. Indenfor udpegningen ligger der enkelte bebyggelser inklusiv et stort drivhus/gartneri, en ældre landbrugsejendom og resten er derudover hovedsageligt opdyrket landbrugsareal.

### **Motivering af forslag**

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede byudviklingsmuligheder og en forlængelse af Torslunde landsby forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig og robust økonomi. Ishøj Kommune har i 2022 vedtaget en bevarende lokalplan for området, hvor fokus er på fastholdelse af de kulturhistoriske spor samt udpegning af bevaringsværdig bebyggelse samt yderligere bestemmelser for udseende og udformning af bebyggelser, som skal bidrage til at fastholde landsbykarakteren. En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk, så det fastholder karakteren af landsbyen samtidig med at den omkringliggende natur og landskabet indarbejdes.

Området har en meget attraktiv placering tæt på ådal og natur og med udsigt til landbrugsland og mindre skovområder syd for landsbyen. Mobilitetsmæssigt er området velbeliggende. Der er ca. 4 km både med bil og cykel, til Tåstrup S-togs station samt ca. 6 km til Høje Tåstrup station for begge trafikarter med adgang til både regional og S-tog, ligesom Torslunde Landsby er velbetjent med busser. Ny bus mellem Ishøj og Hedehusene via Torslunde træder i kraft juli 2025 og ca. 2 km derfra kører 3 buslinjer. Yderligere byudvikling af Ishøj Landsby vil skabe grundlag for bedre understøttelse af kollektiv transport og forbedrede cykelforbindelser.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Området er nitratfølsomt indvindingsområde

Område for særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Indvindingsopland indenfor område for OSD

Området er omfattet af skovbyggelinje fra skovområde på modsatte side af landsbyen mod syd.

Arealet er i dag delvist opdyrket landbrugsareal samt gartneri, bolig og landbrug.

Det vurderes at udvikling på området er mulig og forenelig med naturinteresser og miljøhensyn.

## Kortbilag 9: Boligudvikling i Torslunde landsby: Spejling af landsbyen mod nord



### Signaturforklaring:

|                                                                                    |                   |                                                                                     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Byzone            |  | Udpegning |
|  | Kommunegrænse     |                                                                                     |           |
|  | Transportkorridor |                                                                                     |           |

## Forslag 10: Mulighed for boligudvikling i Ishøj By - Stationsnært kerneområde

### Forslaget kort

Ishøj Kommune ønsker at udtage et areal af grøn kile i det stationsnære område til fremtidig byudvikling. Byudvikling vil udnytte det fulde potentiale af letbanen og give mulighed for øget vækst i kommunen.

### Beskrivelse af forslag

Sydvest for Strandparkstien ligger i dag et område på ca. 40.000 m<sup>2</sup> i landzone, kystnærhedszone og i grøn kile. Ishøj Kommune ønsker mulighed for en byudvikling omkring den nye letbanestation indenfor afgrænsningen af det stationsnære kerneområde, som ligger indenfor 600 fra letbanestationen, Ishøj Strand-ARKEN. Arealet er i dag primært anvendt til campingplads med campingvogne mv., som står på arealet hele året.

Den del af det stationsnære område, der ikke er omfattet af fredning eller beskyttelseslinjer har allerede i dag en bymæssig karakter i form af vandrerhjem, campingplads, villaområde og idrætsfaciliteter som boldbaner m.m. Arealet er således oplagt at overføre til byzone og udtage af den grønne kile. Desuden er der en tydelig oplevet afgrænsning mellem byen og det åbne land, som ligger langs Strandparksstien og den tværgående sti der forbinder til Skovvej.

En udvikling af området vil blive indpasset arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet.

### Motivering af forslaget

Ishøj Kommune har i dag yderst begrænsede udviklingsmuligheder. Arealets attraktive placering tæt på letbanestation og natur forventes at kunne bidrage til at understøtte Ishøjs fremtidige udvikling i retning mod en mere blandet beboersammensætning og en mere bæredygtig robust økonomi.

En udvikling af området vil desuden kunne sikre det fulde potentiale af letbanen, herunder at benytte investeringen til at skabe attraktive boligområder nær højklasset offentlig transport, og understøtte passagergrundlaget for letbanen. En udbygning omkring stationen vil være med til at sikre at flest mulige flyttes over i kollektiv trafik og vil reducere klimaaftrykket.

Området omkring den nye letbanestation knytter Ishøj By sammen med strandparken og en udvikling af området vil understøtte Ishøj Byråds vision om sunde og aktive liv ved at skabe boliger med god forbindelse til de grønne områder, både for at mindske den mentale afstand, men også for at få flere ud og være aktive i nærområdet.

### Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø

En byudvikling med fokus på kvalitet, bæredygtighed og natur forventes at øge den rekreative værdi af området.

Området er (ligesom det eksisterende villaområde) potentielt oversvømmelsestruet, og konkret planlægning skal bearbejde dette forhold. Planlagt kystsikring af Køge Bugt Strandpark vil bl.a. bidrage til at sikre området mod oversvømmelse.

Forslaget vurderes ikke at have væsentlige konsekvenser for natur og miljø, da arealet allerede i dag hele året er belagt med campingvogne ol.

# Kortbilag 10: Boligudvikling i Ishøj By: Stationsnært kerneområde



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |                     |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone              |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse       |  | Udpegning               |
|  | Stationsnærhedszone |                                                                                     |                         |

## **Forslag 11: Flere erhvervsmuligheder samt areal til gravplads – spejling af Winthersminde erhvervsområde.**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udbygge eksisterende erhvervsområde og udlægge nyt areal til erhverv, idet der er stor efterspørgsel efter erhvervsareal til bl.a. produktion og forsvarsindustri fra både lokale virksomheder og virksomheder, som ønsker at slå sig ned i Ishøj. Derudover ønsker Ishøj Kommune i tilknytning til erhvervsområdet at etablere en ny gravplads i kommunen, som der er stor efterspørgsel efter i kommunen. Endvidere foreslås at gravplads sidestilles med erhverv ift. Støjkrav.

### **Beskrivelse af forslag**

De eksisterende erhvervsområder i Ishøj Kommune er i dag fuldt udbygget og det ønskes derfor at udvide det eksisterende erhvervsområde Winthersminde via en spejling af området på den anden side af togbanen. Arealet er beliggende i henholdsvis grøn kile og transportkorridor - i tilknytning til byzone og langs med højhastighedsbane. Området ligger i forlængelse af eksisterende ydre storbyområde. Området er i dag hovedsageligt landbrugsareal.

I forbindelse med udpegning af nyt erhvervsareal skal der sikres forbindelser mellem grønne naturområder. Udpegningen forudsætter, at området tages ud af grøn kile og transportkorridor og at arealet udlægges til ydre storbyområde- landområde, hvorefter kommunen med lokalplan kan overføre området til byzone. Særligt ønskes areal udlagt til bl.a. produktion og forsvarsindustri.

I tilknytning til erhvervsområdet ønskes udlagt areal til etablering af en ny gravplads. Udpegningen forudsætter at arealet tages ud af grøn kile samt transportkorridor. Hvis området kan overgå til byzone, kan kravet om at en gravplads anses som en byfunktion imødekommes. Ishøj Kommune finder det dog uhensigtsmæssigt, at en gravplads anses som en byfunktion, hvis de dermed skal overholde samme regelsæt i forhold til støj som boligområder og rekreative byområder. Ishøj Kommune foreslår, at en gravplads kategoriseres på linje med et erhvervsområde, der ikke er følsomt overfor støj, idet området kun vil blive besøgt i kortere tid og af driftspersonale, som er sammenlignet med andre typer af erhvervsvirksomheder. Driftspersonale er sidestillet med andre medarbejdere indenfor grøn drift, hvorfor de er omfattet af arbejdsmiljøreglerne og skal beskytte sig derefter.

## Motivering af forslag

Med Danmarks højeste arbejdsløshed på 4,9 % (marts 2025), ønsker Ishøj Kommune at skabe muligheder for øget erhvervsudvikling i kommunen og dermed flere arbejdspladser. Det skal bidrage til at understøtte byrådets vision om at få flere i beskæftigelse for derigennem at sikre, at kommunen i højere grad bliver en mere økonomisk bæredygtig kommune.

Ishøj Kommune oplever i dag stor efterspørgsel på erhvervsarealer. Ønsker som vi som kommune ikke kan imødekommes fordi de eksisterende erhvervsområder er fuldt udnyttede. Dertil kommer at ca. 72 % af Ishøj Kommune er belagt med statslige restriktioner i form af grønne kiler og transportkorridor, som forhindrer os som kommune at planlægge for yderligere erhverv.

Ishøj har en strategisk god placering i forhold til adgangen til Storkøbenhavn, hvilket tiltaler mange virksomheder. Særligt areal til håndværksvirksomheder og produktionserhverv bl.a. inden for forsvarsindustrien er efterspurgt. Området er velbeliggende og efterspurgt grundet attraktiv adgang til relevant arbejdskraft samt at området er en del af hovedstadsområdet med tæt tilknytning til vidensindustri og lufthavn. Ishøjs tætte opkobling til motorvejsnettet tæt på København betyder at denne placering er meget attraktiv for mange typer af virksomheder.

Ishøj Kommune oplever at en stor del af kommunens borgere med muslimsk baggrund ikke længere ønsker at blive begravet i udlandet, men efterspørger et sted at blive begravet, hvor de har levet deres liv og hvor deres efterkommere bor. Ishøj Kommune har en høj andel af borgere med anden religiøs baggrund end kristen og kommunen ønsker at kunne tilbyde dem en mulighed for at blive begravet i kommunen. I dag kan de blive begravet i Brøndby – men gravpladsen er tiltagende fyldt – og de ønsker at blive begravet i den by, de har levet deres liv i, på samme måde som den kristne del af Ishøjs befolkning har en gravplads i Ishøj Landsby og Torslunde at blive begravet på.

Arealet ligger tæt på en større gennemgående vej med gode busforbindelser. Desuden er området godt vejbetjent og en gravplads' rekreative islæt med beplantning kan være en god buffer imellem et erhvervsområde og det åbne land.

## Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø

Området er område for særlige drikkevandsinteresser. En mindre del af det sydligste område er BNBO.

Ishøj Kommune har fået kortlagt forureningsrisikoen for etablering en gravplads i området og vurderingen er, at forureningsrisikoen er minimal. Dertil kan særlig bestemmelser til beskyttelse af grundvandet kan indarbejdes i planlægningen.

Der findes to § 3 vandhuller i området.

En del af det østligste areal er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes fra skov på modsatte side af jernbanen.

Samlet vurderer Ishøj Kommune, at området kan udvikles uden at det får konsekvenser for natur og miljø.

# Kortbilag 11: Erhvervsudvikling samt areal til gravplads



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Transportkorridor       |
|  | Kommunegrænse |  | Indre og ydre grøn kile |
|                                                                                    |               |  | Udpegning               |

## **Forslag 12: Mulighed for erhvervsudvikling samt areal til gravplads – syd for erhvervsområde**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at udbygge eksisterende erhvervsområde og udlægge nyt areal til erhverv, idet der er stor efterspørgsel efter erhvervsareal til bl.a. produktion og forsvarsindustri fra både lokale virksomheder og virksomheder, som ønsker at slå sig ned i Ishøj. Derudover ønsker Ishøj Kommune i tilknytning til erhvervsområdet at etablere en ny gravplads i kommunen, som der er stor efterspørgsel efter i kommunen. Endvidere foreslås at gravplads sidestilles med erhverv ift. Støjkrav.

### **Beskrivelse af forslag**

De eksisterende erhvervsområder i Ishøj Kommune er i dag fuldt udbygget og kommunen ønsker derfor at udvide det eksisterende erhvervsområde mod syd. Arealet er beliggende i grøn kile - i tilknytning til byzone med motorvej på den ene side og en større vej samt togbane på modsatte side og ved siden af et motorsportscenter. Området ligger i forlængelse af eksisterende ydre storbyområde. I forbindelse med udpegning af nyt erhvervsareal ønskes det at sikre kileforbindelsen syd for og sikre grøn afskærmning mod ådalen syd for.

Udpegningen forudsætter, at området skal tages ud af grøn kile og at arealet udlægges til ydre storbyområde- landområde, hvorefter kommunen med lokalplan kan overføre området til byzone. Særligt ønskes areal udlagt til bl.a. produktion og forsvarsindustri.

I tilknytning til erhvervsområdet ønskes udlagt areal til etablering af en ny gravplads. Udpegningen forudsætter at arealet tages ud af grøn kile. Hvis området kan overgå til byzone, kan kravet om at en gravplads anses som en byfunktion imødekommes. Ishøj Kommune finder det dog uhensigtsmæssigt, at en gravplads anses som en byfunktion, hvis de dermed skal overholde samme regelsæt i forhold til støj som boligområder og rekreative byområder. Ishøj Kommune foreslår, at en gravplads kategoriseres på linje med et erhvervsområde, der ikke er følsomt overfor støj, idet området kun vil blive besøgt i kortere tid og af driftspersonale, som er sammenlignet med andre typer af erhvervsvirksomheder. Driftspersonale er sidestillet med andre medarbejdere indenfor grøn drift, hvorfor de er omfattet af arbejdsmiljøreglerne og skal beskytte sig derefter.

### **Motivering af forslag**

Med Danmarks højeste arbejdsløshed på 4,9 % (marts 2025), ønsker Ishøj Kommune at skabe muligheder for øget erhvervsudvikling i kommunen og dermed flere arbejdspladser. Det skal bidrage til at understøtte byrådets vision om at få flere i beskæftigelse for derigennem at sikre, at kommunen i højere grad bliver en mere økonomisk bæredygtig kommune.

Ishøj Kommune oplever i dag stor efterspørgsel på erhvervsarealer. Ønsker som vi som kommune ikke kan imødekommes, fordi de eksisterende erhvervsområder er fuldt udnyttede. Dertil kommer at ca. 72 % af IK er belagt med statslige restriktioner i form af grønne kiler og transportkorridor, som forhindrer os som kommune at planlægge for yderligere erhverv. Ishøj har en strategisk god placering i forhold til adgangen til Storkøbenhavn, hvilket tiltaler mange virksomheder. Særligt areal til håndværksvirksomheder og produktionserhverv bl.a. inden for forsvarsindustrien er efterspurgt. Området er velbeliggende og efterspurgt grundet attraktiv adgang til relevant arbejdskraft samt at området er en del af hovedstadsområdet med tæt tilknytning til vidensindustri og lufthavn. Ishøjs tætte opkobling til motorvejsnettet tæt på København betyder at denne placering er meget attraktiv for mange typer af virksomheder. Området er ligeledes betjent af regionale busruter.

IK oplever at en stor del af kommunens borgere med muslimsk baggrund ikke længere ønsker at blive begravet i udlandet, men efterspørger et sted at blive begravet, hvor de har levet deres liv og hvor deres efterkommere bor. Ishøj Kommune har en høj andel af borgere med anden religiøs baggrund end kristen og kommunen ønsker at kunne tilbyde dem en mulighed for at blive begravet i kommunen. I dag kan de blive begravet i Brøndby – men den er tiltagende fyldt – og de ønsker at blive begravet i den by, de har levet deres liv i, på samme måde som den kristne del af Ishøjs befolkning har en gravplads i Ishøj Landsby og Torslunde at blive begravet på.

Arealet ligger i tilknytning til eksisterende erhvervsområde med en større gennemgående vej med gode busforbindelser samt tæt på gennemgående stiforbindelse, der leder videre til Ishøj By. Desuden er området godt vejbetjent.

En gravplads' rekreative islæt med beplantning kan være en god buffer imellem et erhvervsområde og det åbne land.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Området er i dag landbrugsareal. Området er område for særlige drikkevandsinteresser. Ishøj Kommune har fået kortlagt forureningsrisikoen for etablering en gravplads i området og vurderingen er, at forureningsrisikoen er minimal. Dertil kan særlig bestemmelser til beskyttelse af grundvandet indarbejdes i planlægningen.

En del af det sydligste del er omfattet af skovbyggelinje, der afkastes fra skov på modsatte side jernbanen.

Samlet vurderer Ishøj kommune, at området kan udvikles uden at det får konsekvenser for natur og miljø.

# Kortbilag 12: Erhvervsudvikling samt areal til gravplads



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 13: Flere erhvervsmuligheder i Ishøj Havn**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at kunne lokalplanlægge for yderligere anvendelser på Ishøj Havn. Dette skal imødegå forladte bygninger og sikre en fortsat levende og attraktiv havn, som både Ishøj borgere, turister og andre har lyst til at besøge for dermed at fremtidssikre udviklingen af Ishøj Havn.

### **Beskrivelse af forslaget**

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at tillade andre anvendelser på Ishøj Havn, så der også kan tillades fx liberalt erhverv og andre serviceerhverv. Dette foreslås at ske enten ved at

1. Ishøj Havn udtages af grøn kile eller
2. ved at rammerne for grøn kile for havnen lempes, så også andre erhverv end maritime erhverv kan tillades.

Det bemærkes i den forbindelse at der i 2008 skete opfyldning i Ishøj Havn i forbindelse med etablering af bådudsalget, Tempo-både. Den opfyldning, ligesom det er tilfældet ved et areal ved den nærtliggende campingplads, er ikke i den efterfølgende Fingerplan 2013 blevet inddraget som en del af grøn kile. Ishøj Kommune foreslår, at der i forbindelse med revision af Fingerplan 2019 enten foretages en udtagning af grøn kile for hele havnen eller at de to pågældende områder medtages i grøn kile med de foreslåede lempede anvendelsesmuligheder ift. erhverv.

### **Motivering af forslaget**

Ishøj Havn er i dag en attraktiv lystbådehavn, som er velbesøgt og meget efterspurgt af sejlere og besøgende. På havnen er gennem tiden opført en række bygninger, hvor anvendelsen i dag alene er forbeholdt havnerelaterede erhverv, mindre restauranter og ishuse pga. havnen er udpeget som del af grøn kile. Imidlertid har udviklingen gjort at havnerelaterede erhverv på en lystbådehavn er begrænsede og der opleves på den baggrund store problemer med at afsætte og udleje bygningerne. Det betyder, at bygninger står tomme og forfalder – eller udlejes/anvendes i modstrid med reglerne, som Ishøj Kommune har vanskeligt ved at håndhæve. Ishøj Kommune ønsker således at Ishøj Havn si-destilles med andre havne i hovedstadsområdet ala Rungsted havn, Skovshoved havn, Køge Havn mv. som ikke er underlagt de samme begrænsninger, og der således kan gives mulighed for fx at udleje arealer til butiksformål i stueetagen og tillade fx liberalt erhverv på 1. sal. Dette ville kunne skabe et endnu mere attraktivt havnemiljø og dermed tiltrække yderligere besøgende og sikre liv i havnen på flere tidspunkter i ugen. Endvidere vil det sikre at Ishøj Havn ikke er stillet ringere end andre havne udenfor Køge Bugt Strandpark.

### **Vurdering af forslaget ift. planlov og natur og miljø**

Forslaget vurderes ikke at have konsekvenser ift. natur og miljø.

# Kortbilag 13: Flere erhvervsmuligheder i Ishøj Havn



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 14: Mulighed for helårsbeboelse på husbåde i Ishøj Havn**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune foreslår, at der tillades helårsbeboelse på op til 20 husbåde i Ishøj Havn. I dag er helårsbeboelse ikke tilladt pga. havnen er en del af grøn kile.

### **Beskrivelse af forslag**

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at tillade helårsbeboelse i op til 20 både på Ishøj Havn. Dette kan imødekommes – enten ved at udtage Ishøj Havn af grøn kile på linje med andre havne i hovedstadsområdet eller alternativt lempe anvendelsesmulighederne i grøn kile i havnen, så helårsbeboelse på både tillades i et begrænset omfang på max 20 både.

### **Motivering af forslag**

En række borgere i Ishøj Kommune ønsker at bo på deres båd hele året og derigennem skabe liv i havnen på alle tider af året. Det fleksible liv på en båd et tiltrækkende for en række borgere, som oplever et givende fællesskab, men som i dag umuliggøres af at Ishøj Havn er omfattet af grøn kile.

I Københavns Havn er der flere områder, hvor der tillades husbåde – og husbåde udgør en meget attraktiv boform. Det opleves som en stor uretfærdighed at Ishøj Kommune ikke har tilsvarende muligheder.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Forslaget vurderes ikke at have væsentlige konsekvenser for natur og miljø, da husbåde skal overholde bygningsreglementet på linje med andre beboelser.

# Kortbilag 14: Helårsbeboelse på husbåde i Ishøj Havn



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 15: Mulighed for etablering af kajakhotel/maritimt foreningshus i tilknytning til Ishøj Havn**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker mulighed for at etablere et kajakhotel/maritimt foreningshus på "vandhunden" i Ishøj Havn, som understøtter livet i havnen ved tilførsel af en ny understøttende funktion og attraktion til Strandparken.

### **Beskrivelse af forslag**

Ishøj Kommune ønsker at få mulighed for at skabe et projekt omkring bæredygtig turisme komplet med de maritime foreninger i Ishøj Havn, som kan understøtte moderniseringen af Strandparken og Ishøj Havn. Området er placeret på indersiden af havneindløbet indenfor havnens dækkende værker. Området ligger i grøn kystkile ved Køge Bugt Strandpark og indenfor strandbeskyttelseslinjen. Området er placeret i tilknytning til Ishøj Havn, Arken - Museum for samtidskunst og Havhytten- et formidlingshus med marineformidling som sit hovedformål.

Området er udlagt i kommuneplanen til havnerelateret byggeri, og er allerede i dag i byzone med en generel anvendelse som rekreativt område, og en specifik anvendelse som lystbådehavn. For området er der fastsat en bebyggelsesprocent på 8, udregnet for hele havneområdet som en samlet helhed, og der må bygges i op til 8,5 meter i maksimalt 2 etager. Samtidig er området i gældende lokalplan for Ishøj Havn (nr. 1.54) fra 2007 udlagt til fremtidig havneudvidelse og til havneformål. Udvikling af området vil forudsætte at der godkendes en ny lokalplan for området og at området i den forbindelse trækkes ud af strandbeskyttelseslinjen i lighed med resten af havnen.

Ishøj Kommune har i 2013 ansøgt Kystdirektoratet om tilladelse til jordopfyld ved området, og fik tilladelse til etablering af en ca. 10.000 m<sup>2</sup> stor opfyldning. En del af det opfyldte areal ligger ikke i grøn kile i dag.

### **Motivering af forslag**

Oplevelses- og outdoor turisme er i kraftig vækst – og et kajakhotel på en attraktiv placering tæt på København, vil kunne tiltrække besøgende pga. dets unikhed hele året rundt. Dertil kommer at det kan trække nye turister til Ishøj Havn og Arken og dermed bidrage til at Danmark fortsat kan være en attraktiv rejsedestination 365 dage om året på en bæredygtig måde.

Et kajakhotel vil være et eksempel på en ny form for bæredygtig turisme, omkring oplevelser af havet og kysterne. Destinationen ca. midt i Strandparken vil understøtte at man i kajak fra København eller fra Køge vil kunne lægge til og overnatte, for at padle videre dagen efter. Kajakker og andet bådoplæg vil kunne indarbejdes i bygningens udformning. Kajakhotel kan ligeledes tænkes sammen med udvikling af et samlende center for de maritime foreningsaktiviteter i kommunen og dermed understøtte byrådets vision om sunde og aktive liv og fællesskab. Projektet indeholder således både et lokalt og regionalt ophæng som blåt stop ved Køge Bugt Strandpark, og understøtter det sunde liv, fysisk aktivitet og kystturisme.

Inspirationen er fra bl.a. hentet fra Det Maritime Center i Esbjerg, som fungerer som et moderne og attraktivt mødested og samtidig er et flot vartegn i kystlandskabet samtidig med det er bygget, så det kan tåle at blive oversvømmet. Ishøj Kommune ønsker at udforme et projekt, der tillader en rentabel drift som kajakhotel og er bygget fremtidssikret, med samme arkitektoniske flyvehøjde og modstandsdygtighed som Det Maritime Center.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Det vurderes at udvikling på området er mulig og kan integreres med naturinteresser og miljøhensyn.

# Kortbilag 15: Kajakhotel/maritimt foreningshus i Ishøj havn



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 16: Mulighed for udvikling og modernisering af eksisterende idrætsområde indenfor grøn kile**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune ønsker at den grønne kiles anvendelsesbestemmelse for den grønne kile i etablerede idrætsområder ændres, således at det er muligt at modernisere og fremtidssikre kommunens store idrætsområde, så det kan overholde kravene fra forskellige sportsgrene, bl.a. divisionsforeningens krav ifht. at spille fodbold i højere divisioner end 3. division.

### **Beskrivelse af forslag**

Ishøj Kommunes store fritidsanlæg beliggende centralt og stationsnært i Ishøj By ligger i byzone og grøn kile. Anlægget er etableret i 1970'erne samtidig med Ishøj Bys etablering er udbygget over årene. Området indeholder mange veletablerede idrætsgrene, hvoraf mange af dem klarer sig godt og rykker op i rækkerne, hvilket betyder flere krav i forhold til faciliteter. Ishøj Kommune ønsker at understøtte udviklingen i de forskellige sportsklubber, der til dagligt bruger idrætsanlægget. Herunder modernisering af klubhuse og lign. samt støttepunkter mv. til gavn for børn, unge og de mange foreningsaktive i kommunen.

Hidtil har Ishøj Kommune desværre fået afslag fra By- og landdistriktsstyrelsen til at placere mindre faciliteter i form af tribune, toiletter, dommerfaciliteter mv. på kun ca. 200 m<sup>2</sup> i tilknytning til vores eksisterende stadion, fordi det ligger indenfor den grønne kile. Krav der stilles fra divisionsforeningen ved oprykning fra 3. til 2. division. Vi har også fået afslag på et forslag om en mindre justering af afgrænsningen af den grønne kile på blot 30 meter. Ishøj Kommune foreslår på den baggrund, at der lempes på anvendelsesreglerne indenfor grøn kile, så det tillades at eksisterende idrætsanlæg kan moderniseres, så det kan overholde bl.a. divisionsforeningernes krav og yderligere understøtte det aktive fritidsliv i kommunen.

### **Motivering af forslag**

Pga. de hidtidige afslag for at etablere bl.a. tribune i tilknytning til det eksisterende stadion er vi som kommune nu ude i et større puslespil, som indebærer at flytte både stadion, fodboldbaner og andre idrætsgrene indenfor det pågældende område. Det indebærer unødigt store omkostninger for kommunen.

En af Ishøjs fodboldklubber, Ishøj IF, spiller i dag i 2. division, hvilket medfører en række krav fra divisionsforeningen til faciliteter for dommere, dopingrum, udebanespillere mv. Krav, som det eksisterende stadion i dag ikke kan leve op til og heller ikke har mulighed for at imødekomme pga. restriktionerne i den grønne kile.

Ishøj IF har således fået en midlertidig dispensation fra lokalplanen til at opsætte nogle midlertidige barakker, så klubben kan spille i 2. division. Det er dog ikke en holdbar løsning på sigt. Hvis Ishøj IF fortsætter de gode takter og om nogle år rykker op til 1. division, vil kravene kun blive højere, herunder etablering af en tribune med plads til 1000 personer. Alle ovenstående krav kan divisionsforeningen ikke dispensere fra, idet det handler om sikkerhed for de deltagende parter i en fodboldkamp. Som kommune ønsker vi at kunne tilbyde vores klubber og foreninger de rette rammer til at udvikle sig. Vi ønsker at styrke de aktive fællesskaber i idræts- og fritidslivet gennem gode idrætsfaciliteter til gavn for særligt vores børn og unge. Det er netop en del af kernen ved grøn kile – men pga. den restriktive fortolkning og udlægning af grøn kile spænder den grønne kile ben for netop en udbygning af vores faciliteter. Vi håber derfor, at vi kan få en større grad af fleksibilitet uden at gå på kompromis med det grønne.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

De foreslåede mindre yderligere faciliteter vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning, ligesom der med forslaget om udtagning af grøn kile på et allerede veludnyttet idrætsanlæg udlægges ny natur på den modsatte side af Ishøj Strandvej, som i dag er udlagt til fodboldbaner. Forslaget vurderes på den baggrund ikke at have væsentlige konsekvenser for natur og miljø.

# Kortbilag 16: Udvikling og modernisering af eksisterende idrætssområde



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |

## **Forslag 17: Mulighed for modernisering af Strandparken I/S' materielgård**

### **Forslaget kort**

Ishøj Kommune (IK) ønsker at udtage en matrikel fra grøn kile og give Strandparken I/S mulighed for at modernisere og udbygge deres eksisterende materielgård. Der mangler konkret mulighed for at opføre ny bygning, hvor deres materiel og inventar kan stå i læ for vind og vejr.

### **Beskrivelse af forslag**

For at forlænge levetid for både inventar og køretøjer ønsker Strandparken I/S at opføre en bygning til inventar og køretøjer, hvilket i dag er i uoverensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for den grønne kile. I 1983 blev der opført den eksisterende bygning på matriklen, hvor der er driftskontor, frokoststue mv. til driftspersonalet samt et mindre værksted. Grunden er omfattet af Byplanvedtægt 20 - Strandparken og ligger i grøn kile og byzone.

### **Motivering af forslag**

Strandparken I/S er et interessentselskab, der står for at drifte hele Strandparken på tværs af de 5 beliggenhedskommuner; Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk, Greve og Ishøj kommuner. Strandparkens driftskontor og materiel inkl. oplag af maskiner, køretøjer, livreddertårne, badebroer, skraldespande og bænke mv. ligger på en grund, i tilknytning til Strandparken, som også er ejet af Strandparken I/S. Måden at drifte strandparken har udviklet sig over årene og i dag har Strandparken I/S en langt større maskinpark end tidligere. Imidlertid har de kun begrænset plads til at få tag over deres materiel, hvilket slider unødigt på maskinerne – og øger vedligeholdelsesudgifterne og begrænser holdbarheden. Med den forestående modernisering af Strandparken er behovet for opbevaringsplads til materiel og maskiner kun blevet større. Beliggenheden og indretningen af materielgården i tilknytning til strandparken er vigtig i forhold til på at optimere driften af Køge Bugt Strandpark, ligesom beliggenheden i Ishøj er afgørende, da sekretariatsbetjeningen af Strandparken I/S er placeret i Ishøj. Dertil kommer at Strandparken I/S ikke råder over andre mulige arealer til etablering af en udvidet materielgård.

### **Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø**

Forslaget vurderes ikke at have væsentlige konsekvenser for natur og miljø, da arealet allerede i dag anvendes som materielgård.

# Kortbilag 17: Modernisering af Strandparken I/S materielgård



## Signaturforklaring:

|                                                                                    |               |                                                                                     |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Byzone        |  | Indre og ydre grøn kile |
|  | Kommunegrænse |  | Udpegning               |