



Dato: 4. sept. 2022

**Journal nr. 01.00.05-
P00-1-22**

Sagsbehandler: Louise Ochmann

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
1. Pia Jensen J.Jensen. Metalvarefabrik Industrivangen 30	<p>Vi har i de efterhånden mange forskellige planer, der har været udlagt for området. Ofte har vi følt at tingene er foregået hen over hovedet på os, men det er vel sådan det er i dagens Danmark.</p> <p>Det er efterhånden rigtig mange år de første udkast/ideer kom, og vi har alle i området nærmest holdt vejret og i hvert fald også holdt inde med reoveringer og investeringer. Dette hele tiden fordi vi tænkte at " nu sker det " . ?</p> <p>Nu er der så kommet endnu en detaljeret beskrivelse om planerne for området , og vi</p>	<p>Den første helhedsplan for området blev vedtaget i september 2015. I processen med helhedsplanen er der blevet afholdt en fælles møder både på rådhuset og i selve området, hvor en virksomhed lagde lokaler til. Derudover har der været gennemført en spørgeskemaundersøgelse, som blev sendt til alle virksomheder og efterfølgende blev der afholdt individuelle møder, med de, der havde tilkendegivet at de var interereserede i det i undersøgelsen.</p> <p>Helhedsplanen fra 2015 er blevet efterfulgt af en række lokalplaner, der muliggør boligbyggeri på de matrikler, som virksomhedsejerne gennem årene har solgt.</p> <p>På baggrund af et ønske fra byrådet er planen fra 2015 blevet revideret til de forslag, som netop har været i høring (2022). På samme måde som planen fra 2015, er området inddelt i nogle "rammer", som definerer hvad området i fremtiden må bruges til og hvor højt og hvor meget, der må bygges. Det er de rammer, som en evt. opkøber/udvikler vil henvende sig til virksomhederne på baggrund af og som vil danne baggrund for prissætning for ejendommen og som der kan bygges på baggrund af fremadrettet. Så det er ikke en plan kun for dem, der allerede er opkøbt,</p>	<p>Der foreslås ingen ændringer på baggrund af høringssvaret.</p>

	<p>synes helt sikkert, uanset konsekvenserne for os erhvervsdrivende, at det ser spændende ud. Dog vil vi lige komme med to bemærkninger til den nye "plan" ;</p> <p>Vi kan se at vi er "indrammet" flere steder , og dermed indgår i planerne. Til det vil vi lige sige , at vi altså ikke er blevet "opkøbt " !</p> <p>Derudover ved vi at kommunen er blevet gjort opmærksom på , at vi har en privat fællesvej op langs vores bygning, og denne vej benytter vi flere gange om måneden, bla. til afhentning af skrot og større emner. Dette er naturligvis nødvendigt for os at kunne blive ved med så længe vi driver virksomhed herfra.</p>	<p>men en samlet plan for hele området, der gradvist vil blive realiseret i takt med at virksomhederne ønsker at flytte fra området.</p> <p>Der er i dag en privat fællesvej langs virksomhedens nordlige side, som den tidligere har delt med to grundejere, som nu har solgt deres grunde. Sagen behandles i en selvstændig sag.</p>	<p>Det foreslås, at bemærkningen ikke medfører ændringer i helhedsplanen</p>
2. BaneDanmark	<p>Bygherre skal være opmærksom på at jvf jernbanelovens §24 skal BaneDanmark godkende byggeri i nærheden af banen pga hensynet til jernbanesikkerheden. I kan kontakte arealforvaltning på</p>	<p>Bygherre gøres opmærksom på loven i lokalplanprocessen og i lokalplanen i områder, der ligger tæt på jernbaner. Der følges op i byggesagsbehandlingen.</p>	<p>Det foreslås, at bemærkningen ikke medfører ændringer i helhedsplanen</p>

	arealer@bane.dk med detailtegninger.		
3. Niels Kristian Jensen (medlem af Grønt Råd)	<p>1) Området ved varmegærket bør udnyttes til "Direkte Genbrug" dvs. mulighed for at borgere kan bytte ting. Det vil give liv og modvirke at området ligger øde hen med deraf følgende uheldige aktiviteter.</p> <p>2) For især cykler gælder det, at der skal etableres opladningsmuligheder, det er vigtigere end overdækning. Elcykler er en langt mere miljørigtig løsning end biler (inklusive elbiler).</p> <p>3) Det viste grønne område en fin ide, der skal være mindst 2 af samme størrelse i området. Ellers vil området med sin ekstremt høje bygningsprocent blive et lavstatus-område med alle de deraf følgende problemer.</p>	<p>1) Genbrugspladsen lukker ved udgangen af 2022. Byrådet har bedt om, at der sideløbende med denne plan blev udarbejdet en kortlægning af eventuelle ekstra parkeringsmuligheder. Arealet indgår som et muligt parkeringsareal. Kortlægningen er vedlagt som bilag til sagen. Der er med helhedsplanen ikke taget endelig stilling til hvad området skal anvendes til.</p> <p>2) Planloven giver ikke mulighed for at der i lokalplaner kan stilles krav om opladningsmuligheder til cykler. Da dette er en helhedsplan, kan det godt skrives ind i helhedsplanen som oplæg til dialog med de, der efterfølgende skal bygge.</p> <p>3) Såfremt kommunen ønsker yderligere grønne fællesområder, beror dette på en politisk beslutning om opkøb af yderligere grunde i området samt efterfølgende realisering af en park eller lignende. Kommunen har allerede opkøbt den grund, som er udpeget i dag, da den foruden sin vigtighed som en grøn fælles plads også er af vigtighed i forhold til en klimasikring i området.</p> <p>Området er omkranset af grønne områder, Ådalen mod syd, strandparken blot 500 meter mod øst og baneparken mod nord. Foruden de fælles grønne arealer har byrådet opprioriteret grønne kvalitets gårdum i bebyggelserne og krævet at 60 % af parkeringspladserne i de fremtidige</p>	<p>Det foreslås, at teksten "evt. parkering" på kortbilaget på side 7, ændres til varmegærk, idet der ikke er truffet beslutning om hvad arealet skal anvendes til fremadrettet.</p> <p>Det foreslås, at der på side 14 indskrives, at der bør fremføres rør ved cykelskure, så der kan opsættes lademuligheder for cykler.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører ændringer i helhedsplanen.</p>

	<p>4) Der mangler generelt en angivelse af ønsket antal m² per bolig. Mindre boliger giver lavere husleje og tiltrækker derfor andre befolkningstyper end store boliger. Hvad er det politiske ønske: Små = billige boliger eller Store = dyre ?</p> <p>Detaljer: Side 11</p> <p>5) Den på side 7 viste dagligvarebutik mangler på kortet. Butikken bør naturligvis bevares, blandt andet af hensyn til parkeringsmuligheder, gerne med opladningspladser.</p> <p>Side 11</p> <p>6) De to "små" lilla områder ved Industriskellet kan under ingen omstændigheder bruges til 8-etagers huse, det vil være ødelæggende for de omkringliggende boligkvaliteter. Selv området ud mod banen tror jeg er uegnet til 8-etagers huse.</p>	<p>lokalplaner skal nedgraves helt eller delvist, hvilket vil betyde større grønne gårdrum til de enkelte boligområder.</p> <p>4) Der er ikke taget politisk stilling til at favorisere eller udelukke visse befolkningsgrupper ved hjælp af at fastsætte hvor store de enkelte boliger skal være. I dialogen med udviklerne tilstræbes det, at der kommer et mix af forskellige størrelser, så hvert boligområde kan dække flere forskellige behov og bidrage til et mangfoldigt byområde.</p> <p>5) Både Lidl og Netto, som i dag ligger i området, er på side 7, der handler om anvendelse, markeret med lilla farve, angivelse af "dagligvarebutik" og bygninger. Helhedsplanens principper angiver at der maksimalt kan etableres to dagligvarebutikker i området, hvilket svarer til de eksisterende. Der ligger i dag lokalplaner, der muliggør butikkerne.</p> <p>6) Muligheden for at bygge i 8 etager på enkelte lokationer betyder at der derved frigives mere areal til resten af boligområdet, som kan bruges til et rekreativt gårdrum. De øverste etager vil give en ekstraordinær udsigt til hele Køge Bugt og Ishøj vil således kunne tilbyde en bred variation af boligmuligheder. Der er en række forudsætninger, der skal opfyldes førend at det bliver muligt at anvende denne mulighed. Der kan kun opføres ét punkt pr. 10.000 m². En 8-etages bygning skal opføres og placeres, så skyggevirkninger og udsigtsforhold minimeres for omgivelserne.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i helhedsplanen</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	--	--	--

	<p>Side 13 "parkeringsnormen for biler i boligområderne til min. 1 plads pr. bolig" 7) Dette er for lidt, der må minimum regnes med 1,5 bil pr bolig over 50 m2. Der er 1 bil for hver 2 danskere (i følge Danmarks Statistik 2022)</p>	<p>7) Parkeringsnormen på 1 bil pr. bolig er fastlagt og politisk vedtaget med kommuneplanen, som gælder for rækkehus- og etageboligområder, der ligger i det stationære område (indenfor 600-1200 m til stationen). Parkeringsnormen skal balancere et ønske om at der er parkeringsmulighed til hver bolig, men også at tilskynde til at flere benytter den kollektive transport, bevæger sig på cykel eller til fods samt benytter samkørsel og delebiler.</p> <p>Bemærkningen afspejler et væsentligt dilemma i byplanlægningen, nemlig at antallet af borgere, der ejer en bil på den korte bane er stigende, selvom dette skaber en negativ klimapåvirkning, øget trængsel, øget vejstøj mv. der følger af flere biler i byerne. Vi planlægger med andre ord for en fremtid med færre biler, der endnu ikke kan ses i statistikkerne over bilejerskab. Samtidig kan byplanlægningen - gennem fx parkeringsnormer og bedre og trygge stiforbindelser - være et vigtigt redskab i forhold til at påvirke adfærden og skubbe til udviklingen hen imod færre biler.</p> <p>Ved at fastholde parkeringsnormen påvirkes den enkelte til at overveje om bil nr. 2 er nødvendig. For at imødekomme bekymringen for om der er nok parkering har byrådet igangsat en kortlægning af hvor og hvordan der i en periode kan etableres nogle ekstra parkeringspladser i området samt arbejdes med andre tiltag, der kan afhjælpe og inspirere. Bl.a. introduceres dobbeltudnyttelse af eksisterende parkeringspladser samt samkørsels- og delebilskoncept. Kortlægningen findes som bilag til sagen.</p> <p>Af tal fra danmarksstatistik (2022) vedrørende familierne i Ishøj, fremgår det at bilrådigheden er 57.7 % i Ishøj. Det er inkl. leasede biler, varevogne og firmabiler registreret på familierne. Ca. 42 % har ingen bil, ca. 43% har 1 bil, ca. 12% har 2 biler, knap 2 % har 3 biler og ca. 0,3 % har mere end 3 biler.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	---	---	--

	<p>Side 14: "Parkeringsarealer skal have et grønt udtryk med hække, buske eller træer." 8) Ja tak til hække og buske. Træer er ikke ønskede ved parkering: De giver skygge på fremtidens solcelle-beklædte biler og giver tilsmudsning af den eksisterende vognpark.</p>	<p>Derudover har en del af Ishøjs borgere job inden for service, håndværk og transport, hvilket betyder at der er en del, der har en arbejdsbil med hjem, der ikke indgår i ovenstående regnskab. Hvis ikke alle har bil, kan det tildels løses internt i boligområdet og derudover søges det løst via førnævnte kortlægning på andre lokationer end i boligområdet.</p> <p>Familiernes bilrådighed (faktiske tal) (Antal) ↗ ↘</p> <p>Område: Ishøj Tid: 2022:</p>  <table border="1" data-bbox="1541 363 1809 526"> <tr> <td>Familier uden bil i alt (42,33 %)</td> </tr> <tr> <td>Familier med 1 bil i alt (43,50 %)</td> </tr> <tr> <td>Familier med 2 biler i alt (12,30 %)</td> </tr> <tr> <td>Familier med 3 biler i alt (1,60 %)</td> </tr> <tr> <td>Familier med flere end 3 biler (0,27 %)</td> </tr> </table> <p><i>Kilde: Danmarks Statistik</i></p> <p>8) Velvalgte træer giver gode rum til ophold og kan give skygge til både biler og mennesker, der opholder sig ude. Træer kan hjælpe med at lede regnvandet væk ved oversvømmelser og have en vigtig drænende effekt, særligt ved leret jord, her kan jorden have meget svært ved at opsuge regnvand. På en parkeringsplads er der en høj befæstelsesgrad, her kan træer, sammen med andre LAR-tiltag, være med til at lede regnvandet bort.</p> <p>Forskning viser, at man falder hurtigere til ro og får lavere puls og blodtryk, får færre muskelspændinger, hvis man ser på et grønt landskab af træer,</p>	Familier uden bil i alt (42,33 %)	Familier med 1 bil i alt (43,50 %)	Familier med 2 biler i alt (12,30 %)	Familier med 3 biler i alt (1,60 %)	Familier med flere end 3 biler (0,27 %)	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
Familier uden bil i alt (42,33 %)								
Familier med 1 bil i alt (43,50 %)								
Familier med 2 biler i alt (12,30 %)								
Familier med 3 biler i alt (1,60 %)								
Familier med flere end 3 biler (0,27 %)								

		vand og jord. Træer er synlige fra mange boliger i et etagebyggeri og medvirker derved til at flere får gavn af dem.	
4. Jan og Elin Jensen Tranegilde Strandvej 96	Da vi for 21 år siden flyttede til Tranegilde Strandvej, måtte der kun være 1 plans bygninger i Industriskellet, men det har ændret sig i årenes løb.	<p>I henhold til den gældende lokalplan for erhvervsområdet fra 2003, må der i dag opføres erhvervsbygninger med en en bebyggelsesprocent på 80, optil 9 meter høj og i 2 etager.</p> <p>Administrationen lægger op til, at de principper omkring bygningshøjder, der er fastlagt i den eksisterende helhedsplan fra 2015 fastholdes og videreføres i det reviderede forslag som angivet i forslaget. For området mellem Ishøj Strandvej og Industriskellet vil det være muligt at opføre bygningshøjder på ml. 2 og 5 etager. I første række kan kun opføres rækkehuse i maksimalt 2 etager.</p> <p>De nuværende erhvervsbygninger ud til Ishøj Strandvej er i dag 1-1½ etager. Jf. eksisterende lokalplaner for villaerne på modsatte side af Ishøj Strandvej, må de opføres i henholdsvis 1 og 1½ etage.</p> <p>Der er tale om et stationsnært område, der ligger centralt i Ishøj by, hvilket tilsiger at arealerne bør udnyttes til et tættere byggeri end eksempelvis et villakvarter.</p> <p>Det fremgår allerede af helhedsplanen, at der skal arbejdes med byggeriet, så der opnås færrest skyggevirkninger. For at imødekomme indsigtelsen foreslår administrationen, at der ifbm. den kommende lokalplanlægning arbejdes med bygningernes placering på grunden, herunder at der stilles krav til developer om skyggeberegninger, visualisering af indbliksgener mv.</p> <p>Ishøj Kommune har allerede besluttet at konvertere en del ældrboliger på Kærbo til plejeboliger, som vil imødekomme ønsket. Der planlægges løbende for at der vil komme et varieret boligudbud, som også kan appellere til seniorer.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at tilføje et princip om at der i lokalplanen vil blive stillet krav om skyggeberegninger samt analyse af indbliksgener i forhold til villaerne på modsatte side af Ishøj Strandvej.</p>

	<p>Vi vil anbefale , at man bygger ældreboliger , i max 2 etager , på området . Vi ved jo , at der kommer flere ældre i kommunen, og mange vil være glade for , muligheden for at bo tæt ved station, forretninger og strand . Så kan man jo bygge 4-5 etagers bygninger ved jernbanen.</p> <p>Vi synes også , det er en meget dårlig ide, med cafeer og restauranter på Ishøj Strandvej.</p> <p>Det ville i stedet være dejligt med et fortov , i begge side af Ishøj Strandvej . Ishøj er det eneste sted langs Gammel Køge Landevej , der ikke har fortov.</p>	<p>I efteråret 2021 blev der indkaldt ideer og forslag til et tillæg til den eksisterende helhedsplan fra 2015. Her var der flere der ønskede at der kunne indarbejdes cafeer og lignende for at skabe mere liv i bydelen. Det har byrådet imødekommet med denne reviderede helhedsplan. Det er administrationens vurdering at mulighed for cafeer, en bager eller lign. kan tilføre området noget aktivitet. Da en sådan aktivitet er ren kommerciel, kan kommunen med plangrundlaget ikke garantere at der rent faktisk åbner fx en café.</p> <p>Helhedsplanen opsætter principper for udviklingen i ”Det Lille Erhvervsområde”, dvs på den ene side af Ishøj Strandvej. Eventuelle nye fortov er udenfor helhedsplanens afgrænsning.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
5. Sukran Tas	<p>Lige nu har vi en kæmpe neon Lampe fra Lidl som skinner i vores køkken og Stue vindue. Kan forstå i følge jeres ny plan vi få ny naboer som har fuld overblik til vores hjem og dette vil gøre at vi har intet privat liv tilbage.</p>	<p>Der henvises til besvarelse under punkt 4.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>

	Håber at dette bliver taget i jeres ny plan (at vi ønsker ikke få vores privat liv væk)		
6. Henriette Tybjerg Tranegilde Strandvej 84	<p>1. Der er et servitut for Grundejerforening Trekanten, som siger at der ikke må bygges højere end én etage, for at værne om folks privatliv. Der ønskes en langsommere optrapning i højderne på stykket mellem Ishøj Strandvej og Industriskellet og ønsker ikke op til 8 etager på den anden side af Industriskellet, pga. udsyn ned i folks haver og dermed en forringelse af deres privatsfære og at det vil ødelægge arkitekturen i bybilledet fuldstændig. Det foreslås, at der ikke bygges højere end 1,5 etage på hele stykket (som også er max i resten af strandområdet).</p> <p>Der bør også tænkes i at plante en lang række høje træer måske i rabatten langs med Gammel Køge Landevej, for at skabe bare et minimum af privatliv i vores haver.</p> <p>2. Jeg vil gerne bede om, at byggeprocenten mindskes</p>	<p>Der henvises til besvarelse under punkt 4.</p> <p>Helhedsplanen opsætter principper for udviklingen i "Det Lille Erhvervsområde". Det er en politisk beslutning om der på sigt skal udarbejdes et projekt med afskærmende beplantning langs Ishøj Strandvej. Grønne byrum og flere træer indgår som en vigtig del af helhedsplanen. Endelig placering fastlægges i forbindelse med lokalplanen. Placering af træer ud mod Ishøj Strandvej varetages i forbindelse med lokalplanlægningen.</p> <p>Der henvises til besvarelse under punkt 4 samt at det er administrationens vurdering, at der med de foreslåede principper for boligudbygning i</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en</p>

	<p>med henblik på at skabe mere charme og mindre ghetto. Hvis I ønsker at tiltrække mere ressourcestærke familier/personer til byen og det nye område, bør I stærkt genoverveje byggeprocenten i hvert fald.</p> <p>3. For at mindske støjen fra vejen, så kan de nye bygninger evt. vinkles således at lyden ikke kaste direkte tilbage mod Tranegilde Strandvej og vores huse og haver. Der bør etableres støjdæmpende foranstaltninger.</p> <p>4. Jeg ønsker at de nye bygninger bliver æstetiske, fremtidssikrede, miljøvenlige (fx krav om solceller), ikke ligger for tæt, at der kommer flere grønne områder. Kort fortalt, hvis I ikke ønsker en ghetto, så lad være med at bygge som det er en (og ikke mere som Solkysten!).</p> <p>5. Jeg ønsker ikke at der bygges boligejendomme med de flade ghetto-tage. Det giver så meget mere charme til et område, at der er rejste skråtage ligesom på hele</p>	<p>området, herunder en bebyggelsesprocent på 110, kan skabes et velfungerende boligområde på arealerne. Det bemærkes desuden af 60 % af parkeringen ske helt eller delvist under terræn og vil således skabe mulighed for større grønne byrum i bebyggelserne.</p> <p>Administrationen er opmærksom på spørgsmålet og vil undersøge generelle forhold vedr. vejstøj på lodrette flader med henblik på at inddrage denne viden i disponeringen af et nyt boligbyggeri på grundene. Støj vil derudover blive håndteret i forbindelse med en kommende lokalplanlægning, herunder konkrete beregninger af eventuelle støjkonsekvenser ved at der bygges nyt, for boligerne på modsatte side af Ishøj Strandvej.</p> <p>Den reviderede helhedsplan indeholder principper, der i højere grad forholder sig konkret til kvalitet, bæredygtighed og arkitektur. Det fastholdes at der skal bygges med terrassering eller forskydninger, i materialer, der patentinerer smukt og at facaderne skal have høj detaljeringsgrad, identitet og variation. Bæredygtighed og bæredygtige materialer skal anvendes i det omfang, det giver værdi til byggeriet. I lokalplanerne vil disse principper blive omsat til bindende konkrete bestemmelser.</p> <p>Helhedsplanen forholder sig ikke til en bestemt tagform andet end at flade tage skal aktiveres enten i form af solceller, grønne tage til tilbageholdelse af regnvand eller tagterrasser.</p>	<p>ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	---	--	---

	<p>Vejleå-parken. Desuden ønsker vi ikke at der kan etableres tagterasser på tagene, hvilket kun vil give endnu mere udkig til vores parceller samt støjgener fra eventuelle fester og sociale arrangementer på toppen af disse bygninger.</p> <p>6. Jeg tænker, at det er en dårlig idé at der skabes plads til sociale arrangementer af kortere og længerevarende karakter i form af bålplads med videre. De steder, hvor det allerede findes i byen, svines der og larmes. En stor legeplads eller flere er derimod meget velkomment, da det mangler.</p> <p>7. Jeg ønsker at der plantes en mængde større træer langs med Ishøj Strandvej som kan skærme mellem de nye boliger og vores parceller men også generelt i området, så det kan skærme mellem bygningerne, da der bliver lagt op til meget tæt bebyggelse.</p>	<p>Helhedsplanens principper for boligbebyggelsernes gårdrum er at de skal indrettes som bearbejdede grønne rum med en varieret beplantning og terræn, der giver plads til de sociale møder og biodiversitet. I lokalplanerne vil disse principper blive omsat til bindende konkrete bestemmelser. Orangeri og bålplads er nævnt som eksempler på aktiviteter, der kan bidrage til sociale møder på tværs i bebyggelserne.</p> <p>I området bliver der etableret en fælles grøn plads eller park, der foruden at være en fælles park vil skulle tilbageholde regnvand ved ekstreme regnvandshændelser. Indretningen er ikke på plads endnu, men der kan evt. indarbejdes design, der gør den interessant for både børn og voksne. Der skal udarbejdes en lokalplan for den grønne plads inden den anlægges – forventeligt i 2026-27.</p> <p>Helhedsplanen opsætter principper for udviklingen i "Det Lille Erhvervsområde". Det er en politisk beslutning om der på sigt skal udarbejdes et projekt med afskærmende beplantning langs Ishøj Strandvej. Grønne byrum og flere træer indgår som en vigtig del af helhedsplanen. Endelig placering fastlægges i forbindelse med lokalplanen. Placering af træer ud mod Ishøj Strandvej varetages i forbindelse med lokalplanlægningen.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	--	---	---

	<p>8. Det ville være dejligt med bedre parkeringsforbehold omkring kulturinstitutionerne i området, da der lige nu parkeres decideret farligt omkring bedetider ved eksempelvis Moskeen.</p> <p>9. Jeg ønsker ikke at så mange som muligt får del i "herlighedsværdierne" på den måde, der lægges op til. Jo flere altaner, tagterrasser og høje bygninger, jo mere støj og mindre privatliv samt lavere hus- og grundværdi til os. Vi vil selvfølgelig insistere på økonomisk compensation for det værditab, som det vil tilføre vores parceller, hvis der bygges som planlagt.</p>	<p>Der arbejdes på en fælles løsning institutionerne imellem, så parkeringspladserne kan dobbeltudnyttes.</p> <p>Administrationen vurderer, at de foreslåede ændringer af de gældende plangrundlag som udgangspunkt er udtryk for helt sædvanlig planmæssig regulering, som falder inden for rammerne af den almindelige erstatningsfri regulering.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
7. Louise Agerly	<p>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 <u>alle</u> beboerne i denne del af tranegilde Strandvej, samt Friisvej, Søvangs Alle, Ishøjvej og Lille Strandvej informeres</p>	<p>Som følge af at spørgsmålet blev rejst i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag i efteråret 2021, er høringsområdet i forbindelse med denne plan sendt ud til 1110 personer pr. eboks eller brev svarende til hele Strandområdet, der ligger i forlængelse af helhedsplanområdet, alle i omdannelsesområdet og første række langs Vejlebrovej.</p> <p>Der estimeret af der er ved en fuld udnyttelse i henhold til helhedsplanen ca. vil kunne bygges 1000 boliger i <u>hele</u> området, der både inkluderer Industrivangen, Industriskellet, Fasanvangen og Fasanskellet. Der er i dag opført 255 boliger i den sydlige del af området, yderligere 133 boliger er under opførelse i den nordlige del af området. Der kan med således opføres yderligere ca. 600 boliger i området.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>

	<p>og indkaldes til høring. Dette bedes bekræftes af jer.</p> <p>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. (Billeder fremgår af Hvidbog, som er et bilag til sagen). 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</p> <p>3) Lokalplanen på Tranegilde Strandvej angiver at der max må bygges i 1 etage, af hensyn til naboernes privatsfære. Samme principper skal også</p>	<p>Den reviderede helhedsplan ligger op til at principperne om en stigning i bygningshøjer ind i området. Der kan maksimalt bygges rækkehuse i 2 etager nærmest villaerne. Det vurderes at bygninger på 3 etager vil kunne etableres ca. 55 - 60 meter fra villaernes matrikelskel. Boligområderne er adskilt af Ishøj Strandvej, som er en to-sporet vej. Der vil være mulighed for at se hinanden i et byområde og det er administrationens vurdering, at afstanden mellem områderne er en acceptabel afstand., men at der i udformningen af byggeriet skal tages hensyn til indblik- og eventuelle skyggevirkninger.</p> <p>Se besvarelse under punkt 4.</p> <p>Se besvarelse under punkt 6.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en</p>
--	---	---	--

	<p>gælde for lokalplanen i industriskellet.</p> <p>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.</p>		<p>ændring i plangrundlaget.</p>
<p>8. Dannie Walden Tranegilde Strandvej 102</p>	<p>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 (Billede kan ses i hvidbog, der er bilag i sagen). 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,</p>	<p>Se besvarelse under punkt 4.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>

	<p>vil alle forrest liggende lejligheder have direkte udsigt til vores terrasse, baghave, stue, køkken-alrum og soveværelse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Se besvarelse under punkt 4.</p> <p>Der henvises til besvarelse under punkt 6.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	--	---	---

	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der henvises til besvarelse under punkt 4.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	--	---	--

	<p>Vi foreslår derfor, at der IKKE må bygges op til 5 etager, men kun 3.</p> <p>Ud over den direkte sigtbarhed ned i vores haver, vil 5 etager også tage en god sjat af vores aftensol, da solen går ned mellem Kia og Solkysten om sommeren - bygges 5 etager tages flere timer af den direkte aftensol.</p> <p>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.</p>	<p>Der henvises til besvarelse under punkt 4.</p> <p>Spørgsmålet om altaner vil blive inddraget i en analyse af indbliksgener, da der naturligvis skal tages hensyn til de omkringliggende naboer jf. besvarelse i punkt 4.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	--	---	---

	<p>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.</p> <p>Vi er en del der frygter for faldende huspriser hvis der ligger TÆT beboelse lige op af vores skel.</p> <p>Vi håber derfor på, at vores ideer og feedback bliver taget til efterretning, da vi alle gerne skulle kunne være her.</p> <p>Vi er trods alt rigtig glade for at bo her..</p>	Der henvises til besvarelse under punkt 7.	Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.
9. Susanne Sørensen, Tranegilde Strandvej 98	<p>Jeg har indsigelse mod den helhedsplan for byomdannelse af Det lille erhvervsområde.</p> <p>At bygge ejendomme i flere etager ud til Ishøj Strandvej, så vores privat liv i haver og huse vil forsvinde.</p> <p>At bygge caféer eller andet, vil give øget støjgener.</p> <p>Hvad med parkering, hvordan har man tænkt sig at løse det.</p> <p>Med de høje ejendomme man vil bygge, vil det blive mange mennesker på et meget lille område.</p>	Der henvises til besvarelsene under punkt 4, 6, 3, 7.	Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.
10. Wibeke andersen	Med henvisning til høring om helhedsplanen for området	Der henvises til det borgermøde, der blev afholdt i forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag vedr. et tillæg til helhedsplanen fra 2015,	Det foreslås, at det ikke medfører en

	<p>Ishøj Strandvej (området ved Lidl og bilforretningerne) har vi følgende indsigelser til byggeriet som kommunen har lagt op til i helhedsplanen.</p> <p>Først vil jeg bemærke, at jeg synes at det er utroligt, at man ikke tager berørte beboere med på råd, når man planlægger et så stort et byggeprojekt. Den 12. oktober 2021 blev der holdt et møde hos KIA med repræsentanter fra kommunen. Mødet viste sig at være en præsentation af planen. Vi var en del mennesker fra Tranegilde Strandvej der udtrykte vores bekymringer og utilfredshed med projektet.</p> <p>Vi fik at vide, at vi var velkommen til at sende forslag til planen ind til lokalrådet. Det har vi gjort, men vi kan ikke se at der inden høringen er ændret så meget som et komma i planen.</p> <p>Derfor vil vi her gøre stærke indvendinger mod at byrådet vil bygge et boligområde ved Ishøj Strandvej med "plads" til 1000 mennesker. For os der bor på Tranegilde Strandvej vil</p>	<p>som kun omfattede bilforhandlerne og dagligvarebutikken Lidl. Det nye byråd besluttede i januar 2022 ikke at vedtage tillægget, men besluttede at genbesøge hele området og helhedsplanen fra 2015. Det forslag, der netop har været i høring omfatter hele området og inkluderer også bilforhandlerne. Der er lavet en del ændringer i den reviderede helhedsplan både i forhold til den eksisterende helhedsplan fra 2015 samt det forslag til tillæg, der blev sendt i høring efter mødet i efteråret 2021.</p> <p>Den reviderede helhedsplan har bl.a. indarbejdet nogle af de pointer, som blev indsamlet i den forbindelse. Derudover har byrådet også ønsket at der skulle indarbejdes mere om kvalitet i både byggeri og de grønne områder, samt en række andre ændringer, der fremgår af Bilag 2."Ændringsnotat", der fulgte den politiske behandling af forslaget, senest ved byrådets behandling den 7. juni, hvor byrådet vedtog at sende den reviderede helhedsplan i høring.</p> <p>Der henvises til besvarelserne under punkt 6. Det kan tilføjes at Ishøj Kommune i april 2022 har igangsat parkeringskontrol på offentlige veje og arealer med henblik på at sikre at folk parkerer lovligt og at vi effektivt udnytter de parkeringspladser, der er til rådighed i byen.</p>	<p>ændring i plangrundlaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
--	---	---	---

	<p>der ske en radikal ændring af vores kvarter. Vi vil blive plaget af Støj, Trafik og Parkeringsproblemer. Derudover vil vi få direkte indkik til vores boliger og haver:</p> <p>Ishøj Byråd burde have så megen indsigt og erfaring med de problemer der opstår, når man bygger med så stor tæthedsgrad som helhedsplanen viser. Det er der mere end nok af eksempler på i Ishøj. Byrådet nævner trivsel og miljø. Her vil jeg opfordre Byrådet til at bygge boliger mennesker kan trives i. 2-etagers bygninger f.eks. rækkehuse kan bygges uden at ødelægge miljø og kvarter.</p>	<p>Der henvises til besvarelsen under punkt 7.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke medfører en ændring i plangrundlaget.</p>
Administrationens bemærkninger	<p>På side 13 fremgår det af redegørelsesteksten at 60 % af parkeringen skal etableres helt eller delvist under terræn.</p> <p>Det ønskes at specificere en max højde på hvor meget byggeriet kan hæves, såfremt det er løsningen med en delvis nedgravet løsning, der vælges.</p>	<p>For at tydeliggøre det, ønskes det at tilføje det under principper for parkering.</p> <p>Vælges løsningen med en delvis nedgravet løsning kan byggeriet max hæves med 1,20m. Etageantallet kan således stadig fastholdes. Bygningens højde kan forhøjes tilsvarende.</p>	<p>Det foreslås således, at der på side 14 tilføjes følgende: "60 % af parkeringen i boligområderne skal etableres helt eller delvist under terræn. Ved en delvis nedgravet</p>

			løsning, kan byggeriet hæves med maksimalt 1,20 m".
--	--	--	---