



21-05-2022

## Notat om ændringer i forhold til tidligere helhedsplan fra 2015

Notatet indeholder en redegørelse for de væsentligste ændringer i den reviderede helhedsplan. Hovedgrebet i forhold til en terrassering af bebyggelsen ude fra Vejlebrovej og Ishøj Strandvej fastholdes som tidligere.

1. Generelt er helhedsplanen opdateret med kort og tekst, der afspejler den udvikling, der er sket i området samt de beslutninger, der er taget siden 2015 fx i forhold til genbrugspladsen, parkeringsfond samt placering af offentlige og kulturelle foreninger, hvor principperne er taget ud af planen.
2. Temaet om delområder er taget ud, da det ikke længere er relevant, da bilforhandlerne indgår som aktuelt omdannelsespotentiale.
3. Anvendelseskortet er tilpasset den aktuelle planlægning fx er plejehjem ikke længere relevant i området. Desuden har klimaprojektet i området ændret sig, da der ikke er behov for genbrugspladsens areal til tilbageholdelse af vand. Der er tilføjet mulighed for cafeer, små butikker og kreative værksteder ud mod den grønne plads og langs vejene.
4. Minimumsstørrelsen på 8.600 m<sup>2</sup> for udarbejdelse af lokalplaner er taget ud, da der de tilbageværende matrikler enten er større eller er beliggende, så det ikke geografisk er muligt at samle de tilbageværende arealer til større områder, da den tyrkiske Moské bliver liggende. Det fastholdes en forudsætning om, at der planlægges for flere ejendomme samlet eller for en så stor ejendom, at der sikres et areal af en størrelse, der muliggør helhedsorienterede løsninger.
5. Med baggrund i drøftelsen og notatet forelagt på Økonomi- og planudvalget i april 2022 er der udarbejdet en tabel, som opsummerer forslag og konsekvenser af en hævet bebyggelsesprocent og krav om parkering under terræn. Se tabel bagest i notatet.

Administrationen foreslår alternativ II:

- at bebyggelsesprocenten hæves fra 100 til 110, for at kompensere byggeriet i forhold til at 60% af parkeringen skal etableres under terræn. Forslaget gives desuden mulighed for flere grønne opholdsarealer.
- at fastholde den maksimale etagehøjde til 5 etager samt muligheden på 8 etager pr. 10.000 kvm. areal, som kan fordeles på en del af det frigivne parkeringsareal. Forslaget vil sikre variationen i etagehøjderne og modvirke at bebyggelsen bliver for massiv. Vælges løsningen med en delvis nedgravet løsning kan byggeriet max hæves byggeriet med 1,20m, etageantallet således stadig kan fastholdes. Bygningens højde forhøjes tilsvarende.
- At parkeringsnormen fastholdes på 1 bil pr. bolig samt 0,5 for ungdomsboliger (ungdomsboliger indgik ikke i den oprindelige Helhedsplan).

6. Temaet om vej-, sti- og parkering er suppleret med specifikke principper til indretningen af trafikrummet samt krav om parkering under terræn samt normer for parkering for ungdomsboliger. Desuden at der tages initiativ til at indgå parkeringssamarbejder med dagligvarebutikker og Ishøj varmeværk for at udnytte uge/døgnrytmen i parkeringsbehovet. Derudover at der fremadrettet arbejdes med samkørsel og delebilsordninger i området
7. Temaet om byggerets omfang er suppleret med en række principper til arkitektur og kvalitet samt krav om et fælles mødested for bebyggelsernes beboere i form af et fælleslokale i boligbebyggelserne, som skal understøtte den sociale sammenhængskraft i området.
8. Temaet om de grønne fællesarealer er suppleret med en række principper til indretningen af området generelt samt i bebyggelsernes grønne opholdsarealer, som skal højne kvaliteten samt sikre at udearealerne bidrager til indsatsen for at styrke biodiversiteten i Ishøj kommune
9. Temaet om klima er opdateret i forhold til behovet for at tilbageholde vand i området princippet om at tagfladerne skal anvendes til opsætning af solceller. Derudover kan de anvendes til grønne tage, som kan tilbageholde regnvand samt tagterrasser til bebyggelsens beboere. Der er fastsat et princip om at cykelskure skal have grønne tage til tilbageholdelse af regnvand.

Louise Ochmann