



Dato: 07.10.2020

Journal nr.

Sagsbehandler: Joan Jacobsen

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
Peter Schlippe Vejleåvej 7 2635 Ishøj	<p>Indsiger spørger til, om der fremover vil være krav om, at tagvand skal forsinkes på egen grund og henviser til side 24 under Klima og Energiplanlægning. Indsiger har pt. en aftale om, at lede tagvand til regnvandsbassinet under højspændingsmasterne.</p> <p>Indsiger ønsker en bestemmelse om, at parkering i arealet med transportkorridor kun må</p>	<p>Der er i lokalplanen en bestemmelse om at lede tagvand til Ishøj Forsynings regnvandssystem og det vurderes derfor at være en uhensigtsmæssig formulering i lokalplanplanens redegørelse.</p> <p>Der kan kun parkeres på egen matrikel. Dvs. at parkering i arealet med</p>	<p>Der foreslås følgende ændring i afsnit om Klima og Energiplanlægning under Øvrig planlægning og lovgivning:</p> <p>FRA: "Erhvervsområdet er separatkloakeret, da området er karakteriseret ved en dårlig nedsivningsevne. Området har to naturlige vandoplade med forskellig naturlig afstrømning vurderet til hhv. 0,5 og 1,5 l/s/ha. Den resterende mængde tag- og overfladevand skal derfor tilbageholdes på egen grund, så der skal derfor udlægges interne arealer til forsinkelse af regnvand."</p> <p>TIL: "Erhvervsområdet er separatkloakeret."</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p>

	<p>foregå foran egen matrikel, så lastbiler fra naboer ikke tager reklameværdien ud mod motorvejen.</p> <p>Indsiger foreslår, at omformulere bestemmelsen om lys på/i skilte til: "Belysning på skilte skal have en lyskilde, der ikke blænder. For skilte, med indbygget lyskilde, må luminansen ikke overstige 30 cd/m²." Indsiger mener at ordlyden "indirekte belysning" ellers kan misforstås.</p> <p>Indsiger mener ikke, at bestemmelsen om terrænregulering er hensigtsmæssig idet det giver udfordringer når store bygninger skal placeres på grunden og foreslår at bestemmelsen kun skal være gældende op til skel.</p>	<p>transportkorridor forudsætter at man ejer/køber arealet.</p> <p>Lokalplanen har følgende bestemmelse: "Belysning på skilte skal være afskærmet eller have en indvendig lyskilde, der ikke blænder. For skilte, som er oplyst med indvendig lyskilde, må luminansen ikke overstige 30 cd/m²." Det vurderes at bestemmelsen kan administreres hensigtsmæssigt.</p> <p>Der vil i byggesagsbehandlingen blive fastlagt terrænniveauer og taget stilling til, om byggeriet kan overholde bestemmelsen. Uden bestemmelsen gældende for hele arealet vil bygherre kunne ændre terrænet uhensigtsmæssigt.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p>
Thurah Transport A/S - Lars M. Mouritsen	Indsiger ønsker, at fjerne alle formuleringer om at parkeringsarealerne er	Ishøj Kommune er pålagt restriktioner for anvendelse af arealer med transportkorridor,	Der foreslås ikke ændringer.

<p>Baldershøj 16 + Vejleåvej 1 2635 Ishøj</p>	<p>midlertidige i arealet med transportkorridor.</p> <p>Indsiger mener ikke at der er anlagt en servicevej, som beskrevet i lokalplanforslaget og den er ikke vist på kortbilaget.</p> <p>Indsiger ønsker at aflyse/omformulere/fjerne deklaration om byggelinje.</p> <p>Indsiger mener, at der i lokalplanforslaget er ændret formuleringer om</p>	<p>Det skal derfor fortsat sikres, hvis det bliver aktuelt, at arealet kan anvendes til transportkorridor. Derfor vil alle andre anvendelser som udgangspunkt være midlertidige og ikke permanente.</p> <p>Der er anlagt en servicevej i delområde 4 til brug for Energinet og Ishøj Forsyning . Servicevejen fremgår af signaturen på kortbilag 4 men fremgår ikke på selve kortet.</p> <p>Vejdirektoratet har en tinglyst vejbyggelinje, som der gøres opmærksom på i lokalplanen. Idet Vejdirektoratet ikke har indsigelser til lokalplanen forudsættes at anvendelsen til midlertidig parkering accepteres. Der skal dog søges om tilladelse tilsvarende arealet med transportkorridor.</p> <p>Der er ikke samme formulering om støj i afsnittet om Øvrig planlægning og</p>	<p>Der foreslås følgende ændring: at tydeliggøre servicevejen i delområde 4 på kortbilag 4.</p> <p>Der foreslås at tilføje følgende note til § 7.4</p> <p>Note – Parkering i areal med vejbyggelinje</p> <p>Der gøres opmærksom på, at der i arealet med transportkorridor også er tinglyst en vejbyggelinje på 50 meter fra Motorring 4's vejmidte, dog mindst 25 fra vejskel. Midlertidig parkering indenfor arealet med vejbyggelinje kræver derfor en tilladelse fra Vejdirektoratet.</p> <p>Der foreslås følgende ændring i afsnit om Øvrig planlægning og lovgivning, Støj:</p>
---	---	--	---

	<p>støj i forhold til tidligere lokalplaner i området, hvilket er uhensigtsmæssigt.</p>	<p>lovgivning i lokalplan 1.91 som i tidligere lokalplaner (1.74 og 1.77). Der henvises i lokalplan 1.91 til kommuneplanens støjbestemmelser og ikke udelukkende Miljøstyrelsens støjgrænser. Det bør derfor ændres og præciseres.</p> <p>Der gøres i afsnittet opmærksom på anden gældende lovgivning, som lokalplanen skal overholde.</p>	<p>FRA: Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger, i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser.</p> <p>Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg skal overholdes i lokalplanområdet.</p> <p>Lokalplanen støjbelaster ikke nærvedliggende boliger eller boligområder yderligere.</p> <p>TIL: Støj fra virksomheder Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde Miljøstyrelsens støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme, og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav.</p> <p>Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier.</p>
--	---	---	--

	<p>Indsiger mener ikke at afstrømningsstørrelserne er relevante i henhold til Klima og Energiplanlægning, og spørger til om der skal tilbageholdes vand på egen grund såfremt krav til afløbskoefficienten overholdes.</p> <p>Indsiger mener at bestemmelserne om skiltning er for restriktive og at Ishøj Kommune bør favne udvikling og ny teknik. Indsiger henviser til digitale skilte på blandt andet S-togsstation og Ishøj Bycenter, ligesom der er digitale skilte ud mod motorvejen i nabokommunerne som er godkendte af vejdirektoratet. Indsiger henviser til Københavns Kommunes regler om skiltning.</p>	<p>Se bemærkning på side 1 i høringsnotatet.</p> <p>I Københavns Kommune er der udarbejdet overordnede retningslinjer for skiltning. Retningslinjerne er delt op i særskilte afsnit for henholdsvis opsætning af skilte og opsætning af reklamer således at disse ikke vurderes ens. I retningslinjerne står bl.a., at: ”Signboards, storskærme og elektroniske lystavler godkendes ikke, medmindre de placeres på steder, hvor der ønskes særlig byintensitet, og hvor de i øvrigt naturligt kan integreres i bygningens arkitektur og ikke er til gene for omgivelserne.”</p>	<p>Se bemærkning på side 1 i høringsnotatet.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p>
--	---	---	--

	<p>Indsiger ønsker at kunne skilte som på vist på bilag med et logo i løse skilte/bogstaver, i en guld-lignende farve samt en digital skærm mod motorvejen, da indsiger har brug for at ændre budskaber, om hvad de kan tilbyde erhvervslivet samt rekruttering. Det vil også være muligt for Ishøj Kommune at reklamere for kommunen.</p> <p>Indsiger har ikke noget imod skiltning som løse bogstaver men spørger til om det ikke kun er en virksomhed der har det pt.</p>	<p>Det er tilsvarende i Ishøj kommune kun givet tilladelse til digital skiltning i Ishøj Bycenter og på S-togstation.</p> <p>Ansøgning/ dispensation til skiltning kan ikke behandles i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan men skal sagsbehandles af en byggesagsbehandler, der kan vurdere om placering, skiltets samlede størrelse mv. overholder lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Lokalplan 1.91 giver kun mulighed for at skilte med løse bogstaver og giver dermed ikke samme muligheder som de tidligere lokalplaner 1.74 og 1.77. Der kan med fordel gives begge muligheder i lokalplan 1.91.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås følgende ændring i §8.3 Delområde 2, Logo og facadeskilte:</p> <p>FRA: Facadeskiltet skal bestå af løse bogstaver med firmanavn og/eller logo, som sammen udgør ét skilts størrelse.</p> <p>TIL: Facadeskiltet kan også bestå af løse bogstaver med firmanavn og/eller logo, som sammen udgør ét skilts størrelse.</p>
--	--	--	--

	<p>Indsiger spørger til, om ikke der skal nævnes logo/facadeskilt i første linje, § 8.3 og om de ikke må være adskilte og hvorfor de skal være 0,5 m under tagskæringen.</p> <p>Indsiger mener, at afsnit 3 modsiger afsnit 1, da flere virksomheder i lokalplanområdet allerede har flere skilte end tilladt i lokalplansforslaget.</p> <p>Indsiger forstår ikke krav om at der primært skal plantes egetræer, da der</p>	<p>8.3 omhandler i første afsnit logo- og facadeskiltning. Der er ikke krav til at logo- og facadeskiltning skal opsættes sammen. Der er krav til at skiltningen ikke må placeres tættere på tagkanten end 0,5 meter for at sikre en ensartet skiltning, der ikke kommer for tæt på tagfladen. Men dette kan give udfordringer i forhold til placering af vinduer i facaden. Det er derfor hensigtsmæssigt at fjerne kravet.</p> <p>Der er tidligere givet dispensation til at kunne opsætte tre facadeskilte på facaden mod motorvej i stedet for et skilt på tre facader. Det vurderes dog at være uhensigtsmæssigt såfremt der er flere virksomheder på adressen som hver skal have tre facadeskilte mod motorvejen. Lokalplanen stiller krav om, at der på egen matrikel primært skal plantes egetræer som</p>	<p>Der foreslås at udtage følgende under Skiltning §8.3 Delområde 2, Logo og facadeskilte:</p> <p>Facadeskilte skal placeres parallelt med skæring mellem facade og tag i en afstand på minimum 0,5 meter fra skiltets overkant.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås følgende ændring i §9.1 Beplantning:</p> <p>FRA:</p>
--	--	--	---

	langs Vejleåvej er plantet Røn og Avnbøg. Indsiger ønsker at plante to blodbøgetræer og spørger om det kan lade sig gøre.	kan suppleres med anden beplantning. Det vil være hensigtsmæssigt at præcisere i lokalplanen at beplantning på egen matrikel kun omfatter det areal som ligger udenfor beplantningszonen og at præcisere bestemmelsen så det fremgår tydeligere hvad der kan plantes.	Beplantning på egen matrikel Ikke befæstede arealer skal etableres med græsdække som eksempelvis vildengbeplantning og højstammede egetræer enten solitært eller i grupper. Egetræerne kan suppleres med anden beplantning, men skal fremstå som det bærende element i beplantningen. TIL: Beplantning på egen matrikel som ikke er omfattet af beplantningszonen. Ikke befæstede arealer skal etableres med græsdække såsom vildengbeplantning og højstammede egetræer enten solitært eller i grupper. Træerne kan suppleres med anden beplantning såsom tjørn, men egetræerne skal fremstå som det bærende element i beplantningen.
1881 ApS - Lars M. Mouritsen Vejleåvej 1 2670 Ishøj <i>(Bemærk indsiger er samme som ovenstående)</i>	Indsiger mener lokalplanforslaget krænker rettigheden til brugen af transportkorridorarealet, både egenskab af ejer og servitutberettiget, herunder servicevej i delområde 3 og den nordlige spids. Indsiger håber dog at kunne nå til enighed om brug og ejerskab af	Ishøj Kommune er pålagt restriktioner for anvendelse af arealer med transportkorridor. Ishøj Kommune kan derfor ikke tillade anden anvendelse end den som lokalplanen giver mulighed for. Lokalplanen stiller ikke krav om en servicevej i delområde 3.	Der foreslås ikke ændringer.

	transportkorridorarealet med Ishøj Kommune.		
Banedanmark Infrastruktur, Arealforvaltning Vasbygade 10 2450 København S	Banedanmark gør opmærksom på, at de ikke kan godtage en aflysning af den tinglyste servitut om eldrift.	Der er i lokalplanen gjort opmærksom på den tinglyste servitut om eldrift og det bør nævnes, at der ikke aflyses/ophæves servitutter i forbindelse med lokalplanen.	Der foreslås følgende ændring: FRA: § 13 Aflysning af servitutter §13.1 Servitutter En deklaration (22. nov. 1979, 36988, D-678) deklarerer en byggelinje i en afstand af 50 meter fra Motorring 4's vejmidte dog mindst 25 meter fra vejgrænsen. Deklarationen er tinglyst på matr.nr. 9h Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen er en del af. Der er tinglyst en servitut for kørestrøm for det areal, der ligger parallelt med banen i en afstand af 24 meter fra spormidte. TIL: § 13 Aflysning af servitutter §13.1 Servitutter Der aflyses eller ophæves ikke servitutter.
Energinet Tonne Kjærsvej 65 DK-7000 Fredericia	Energinet har ikke bemærkninger der giver anledning til indsigelse, men har et tre tekniske bemærkninger der omhandler, elanlægget,	Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.	Der foreslås ikke ændringer.

	tinglyst servitut og "Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg".		
Vejdirektoratet Toldbuen 6 4700 Næstved	Lokalplanforslaget giver ikke anledning til indsigelser, dog har Vejdirektoratet generelle bemærkninger om vejbyggelinje, transportkorridor, anvendelse, skiltning, naturbeskyttelsesloven og belysning.	Se bemærkning på høringsnotatets side 3.	Se bemærkning på høringsnotatets side 3.
Ishøj Erhvervsforening - c/o Flemming Hoffmann Christensen (Sydkystens Bil Center A/S) Industriskellet 3	<p>Indsiger mener, at der bør være overordnede principper for skiltning i lokalplanen, hvis Ishøj Kommune ønsker et stærkt og konkurrencedygtigt lokalt erhvervsliv.</p> <p>Indsiger ønsker at lokalplanen bør tage udgangspunkt i hvad der</p>	<p>Lokalplanen indeholder konkrete bestemmelser om skiltning, som er gældende for virksomhederne indenfor hvert delområde. Det vil ikke være muligt at håndhæve bestemmelser i en lokalplan som ikke er konkrete og præcise eller som skal vurderes fra gang til gang. Der kan dog udarbejdes principper for skiltning i fx en temalokalplan eller en kommuneplan.</p> <p>Lokalplanen tager udgangspunkt i Planloven og planlovens bestemmelser om</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p>

	<p>skaber værdi for det lokale erhvervsliv, konkurrence på lige vilkår og ikke at det blot er let at administrere. Indsiger/ Erhvervsforeningen vil gerne bidrage for at sikre dette, når bestemmelserne skal formuleres. Indsiger ønsker, at have samme muligheder som de omkringliggende kommuner, herunder mulighed for at skilte med tryk, digitale facader, digital skiltning og lignende. Indsiger mener, at et forbud mod ny teknologi som fx digital skiltning vil udvande konkurrencekraften og anses for uacceptabelt.</p> <p>Indsiger foreslår at digital skiltning, skiltning med enkelte bogstaver som samlede skilte tillades, men at disse individuelt godkendes af Ishøj Kommune i lighed med den allerede eksisterende skiltning.</p> <p>Indsiger ønsker at lokalplanen indeholder</p>	<p>at en lokalplan skal være så præcist og entydigt formuleret, at det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og dem som skal administrere bestemmelserne, hvad der gælder.</p> <p>Der er i Ishøj kommune ikke tidligere givet tilladelse til digital skiltning udover Ishøj Bycenter og på S-togstation.</p> <p>I henhold til Planloven skal en lokalplan indeholde entydige og præcise bestemmelser. Derfor kan skiltning ikke vurderes individuelt for hver enkelt virksomhed men skal fremgå af lokalplanen.</p> <p>I henhold til Planloven skal en lokalplan indeholde entydige</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p>
--	---	---	---

	<p>rammer i lighed med Københavns Kommunes publikation om Retningslinjer for opsætning af skilte og reklamer. Der ønskes et overordnet regelsæt, der regulerer skilte og reklamer, som der kan henvises til i lokalplanerne. Indsiger mener, at dette vil skabe værdi for erhvervsliv et og at det samlede æstetiske udtryk vil give indtryk af en nærværende og imødekommende kommune.</p>	<p>og præcise bestemmelser. Derfor kan der ikke fremgå retningslinjer som er generelle og af vejledende art.</p>	
--	---	--	--