



Dato: 4. nov. 2019

Journal nr.

Sagsbehandler: Camilla Pødenphant

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
Vejdirektoratet (VD)	<p>Indhold af forslag til lokalplan giver ikke anledning til at gøre indsigelse.</p> <p>VD bemærker, at det er Ishøj Kommune, der er ansvarlige for, at de vejledende støjgrænser bliver overholdt.</p> <p>VD bemærker også, at der under 'Støj' bør tilføjes, at støjberegningen har som forudsætning, at der bliver etableret af en 12 meter høj støjvold langs Køge Bugt Motorvej.</p> <p>VD orienterer, at der på nuværende tidspunkt ikke givet dispensation til støjvoldens nøjagtige placering eller udformning på området.</p>	<p>Overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på 58 dB ved rækkehusene forudsætter at støjvolden bliver anlagt.</p> <p>De primære opholdsarealer tilhørende etagebyggeriet (vinterhaven) overholder de vejledende støjgrænser uden støjvolden.</p>	<p>Det foreslås, at det under Øvrig planlægning og lovgivning, Støj tilføjes, at støjberegningen forudsætter, at en 12 meter høj støjvold bliver anlagt.</p>
Helle Voss Jensen (HVJ)	<p><b>Støj</b> HVJ mener, at støjgenerne</p>	<p><b>Støj</b> Støjberegninger viser, at det</p>	

	<p>i området vil forøges i et allerede støjplaget område, fordi byggeriet vil reflektere en væsentlig del af støjen til de eksisterende boliger. Særligt til boligerne der ligger på den modsatte side af Ørnekærs Vænge. I så fald at byggeriet bliver opført, ser HVJ det nødvendigt, at der bliver etableret støjabsorberende facader.</p> <p><b>Parkering</b>  HVJ mener, at en parkeringsplads per seniorbolig er sat for lavt. Det samme gælder 1,5 parkeringsplads til rækkehusene.  HVJ udtrykker, at konsekvensen for de få parkeringspladser vil være, at nye beboere vil bruge de eksisterende veje til parkering.  Såfremt at lokalplanen fortsat vedtages, skal der indtænkes flere parkeringspladser i lokalplanen.</p>	<p>kommende byggeri vil reflektere op til 1 dB til det eksisterende parcelhusområde Ørnekærs Vænge.  Det menneskelige øre kan ikke registrere en ændring i støj på op til 1 dB. (kilde MOE)</p> <p><b>Parkering</b>  Ishøj Kommune har undersøgt alder og bilrådighed ved kommunens eget seniorbyggeri og ved lignende projekter i to andre kommuner. Erfaringen viser, at gennemsnitsalderen er omkring 70, hvilket betyder, at de fleste er pensionerede og at husstandene i gennemsnit kun råder over én bil. Byrådet vedtog 25. juni 2019 (behandlet punkt 148), at nedsætte parkeringsnormen for seniorboliger til én parkeringsplads per bolig, hvis der derudover anlægges 10 % gæsteparkeringspladser.</p> <p>Administrationen vurderer, at der</p>	<p>Det foreslås, at der skal udlægges areal til 10 ekstra parkeringspladser, såfremt der skulle vise sig et behov i bebyggelsen.  Forslaget bliver tilføjet under Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering og i bestemmelse § 7.8.</p>
--	---	---	---

	<p>Samtidig bør der anlægges dobbelt fortov på samme måde som hele Vibeholms Vænge.</p> <p><b>Tilkørsel</b>  HVJ mener, at tilkørselvejen Ørnekærs Vænge vil blive overbelastet, da den allerede i dag betjener alle beboere i Ørnekærs Vænge og Vibeholms Vænge, samtidig med at det er en skolevej. HVJ foreslår, at tilkørslen kan ske fra Ishøj Parkvej gennem fredskoven via en rundkørsel eller et</p>	<p>er plads til yderligere parkeringspladser, men at det ikke skal være et krav i lokalplanen. I lokalplanen kan der reserveres et areal til ekstra parkeringspladser, såfremt der bliver behov for det. Så parkeringsnormen kan komme op på 1,3 parkeringsplads per etagebolig, hvis behovet kommer.</p> <p>Forslag om fortov i Ørnekærs Vænge er ikke en del af lokalplanområdet, og der kan derfor ikke stilles krav til det i lokalplanen. Byrådet kan i anden sammenhæng beslutte, om der skal etableres fortov i Ørnekærs Vænge.</p> <p><b>Tilkørsel</b>  Administrationen har vurderet, at vejen og krydset ved Ishøj Parkvej godt kan bære den trafik, som generes fra de ekstra boliger. I det størstedelen af boligerne skal bebos af borgere uden børn og er at aldersgruppen i seniorbyggeriet erfaringsmæssigt hovedsagligt er mellem 60-70 år, vil trafikken herfra også ske på andre tidspunkter end der, hvor mange forældre aflevere deres</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forslaget bringes videre til Park-, Vej-, og Miljøcenteret, som kan vurdere forslaget.</p> <p>Det foreslås, det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	--

	<p>lyskryds.</p> <p><b>Seniorboliger</b> HVJ udtrykker bekymring over, at beboere i seniorboligerne vil få direkte indkig til de nærmeste haver ud mod stamvejen – Ørnekærs Vænge. Det vil betyde en væsentlig værdiforringelse af boligerne.</p> <p><b>Vejtræer</b> HVJ pointerer vigtigheden af, at vejtræerne bevares, så de kan have en støjreducerende virkning samt afskærme mod indkig.</p>	<p>børn i skolen. En tilkørsel fra Ishøj Parkvej gennem fredskoven vil medføre fældning af mange træer med fredsskovsstatus. Det vurderes, at træerne har en god visuel afskærmende effekt fra Ishøj Parkvej.</p> <p><b>Seniorboliger</b> Administrationen har fået udarbejdet et snit, hvor afstand mellem etagebyggeri/ rækkehuse og de eksisterende parcelhuse på første række ud mod Ørnekærs Vænge, viser, at afstanden fra etagebyggeri til den nærmeste parcelhusgrund er 42 meter. Vejtræerne langs Ørnekærs Vænge bliver bevaret i projektet. De vil virke afskærmende mod direkte indkig sammen med de plantede træer mellem etagebyggeri og parkeringspladsen.</p> <p><b>Vejtræer</b> Vejtræerne bliver bevaret i lokalplanen og vil virke afskærmende i forhold til indkig.</p>	<p>Det foreslås, det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
Ole Skjold Larsen	OSL tilslutter sig	Emnerne, som OSL nævner,	

(OSL)	<p>høringssvaret fra Grundejerforeningen Ørnekærsgård og udtrykker særlig bekymring for:  Trafikpresset på Ørnekærs Vænge.  De manglende afsatte parkeringspladser.  Den reflekterende støj fra etagebyggeriet.  Bygningshøjden på seniorboligerne, der kan give indkig til det eksisterende byggeri og vil fremstå dominant i forhold til den eksisterende bebyggelse.</p>	<p>bliver behandlet og uddybet i høringssvaret fra Grundejerforeningen Ørnekærsgård, som fremgår nederst i høringsnotatet.</p>	
<p>DN Vallensbæk-Ishøj Lokalafdeling  Formand  Johnny Petersen  (DN)</p>	<p>DN mener ikke, at lovgivningens krav til naturbeskyttelse er tilgodeset, da afstande til skov og Lille Vejleå ikke er opfyldt på dele af lokalplanområdet. DN mener, at det er særligt kritisk, da lokalplanområdet omfatter en del af fredskoven.</p> <p>Skoven afgrænses af et gammelt dige, som DN</p>	<p>Ådalen, som er spredningskorridor, vil fortsat være friholdt i et 100-150 meter bredt bælte hele vejen til fredskoven, der ligger øst for Ørnekærs Vænge. (Åbeskyttelseslinjen er på 150 meter fra åer og søer.)</p> <p>Spredningskorridoren er intakt langs ådalen, og de dyr, der måtte søge mod fredskoven øst for Ørnekærs Vænge, kan fortsat benytte ådalen som spredningskorridor.</p> <p>Lokalplanen sætter krav til, at terrænregulering over mod</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at diget bliver beskrevet under Eksisterende forhold,</p>

	mener, skal bevares i sin nuværende tilstand.	fredskov skal ske naturligt. I forbindelse med høringssvaret har Kroppedal Museum været ude at se på terrænet. De har vurderet, at der er et dige langs fredskovslinjen. Administrationen vurderer, at lokalplanen skal præciseres i forhold til terrænregulering ved diget.	Ubebyggede arealer, Museumsloven, og at det præciseres i bestemmelserne § 8.9, at terrænet ved diget skal respekteres og ikke må ændres.
Louise og Tommy Søndergaard Ørnekærs Vænge 168 (LTS)	<b>Støj</b> LTS pointerer, at lokalplanen ikke overholder Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj. LTS mener, at der i lokalplanen er arbejdet med begreber som hører til i storbyen, og at byggeriet forudsætter, at støjvoldens etape 2 er anlagt. Byrådet har endnu ikke besluttet, om etape 2 skal igangsættes.	<b>Støj</b> Lokalplanen sætter krav til, at primære opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på 58 dB. Lokalplanen udpeger arealer, hvor de vejledende støjgrænser skal overholdes. Resten er sekundære opholdsarealer eller friarealer, som er betegnelsen for de øvrige ubebyggede arealer, hvor de vejledende støjgrænser kan overskrides. Lokalplanen sætter yderligere krav om, at alle boliger skal have direkte adgang til et primært opholdsareal. Vinterhaven er det primære opholdsareal for etageboligbebyggelsen. Bygherre er opmærksom på, at støjkrav til primære opholdsarealer skal overholdes. Støjberegningen, som er udført af eksternt firma (MOE), viser, at	Det foreslås det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

	<p>LTS mener ikke, at det er korrekt, at etagebyggeriet vil skærme rækkehusene for støj fra motorvejen. Etageboligerne vil derimod medføre refleksioner af støj til den eksisterende bebyggelse i Ørnekers Vænge. LTS spørger til hvad Ishøj Kommune vil gøre ved det?</p> <p>LTS mener, man må forvente, at der bliver etableret en støjmur fra etagebyggeriets parkeringsplads mod Ørnekers Vænge. Da en</p>	<p>etagebyggeriet vil skærme for støj fra motorvejen, og det tager projektet udgangspunkt i. Lokalplanen sætter krav om, at støjkravene til primære opholdsarealer skal overholdes før, at der kan opnås en ibrugtagningstilladelse til byggeriet.</p> <p>Der er desuden foretaget en støjberedning af den eventuelle reflekterede støj fra bebyggelsen på lokalplanområdet af en ekstern konsulent (MOE). Den viser, at den reflekterede støj hovedsageligt er på op til 0,5 dB med undtagelse af to parcelhusgrunde, hvor refleksionen kan komme op på 1 dB. Det menneskelige øre kan ikke registrere en ændring i støj på op til 1 dB. (kilde MOE) Det er derfor administrationens vurdering, at refleksionen af støjen ikke vil kunne registreres af beboerne.</p> <p>Lokalplanen sætter krav om, at der bliver plantet en hæk mellem parkeringsplads og vej, for at den kan skærme mod billygter og de parkerede biler. Ikke støj.</p>	<p>Det foreslås, det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	--

	<p>hæk ikke vil være støjdæmpende eller skærme for billygter i vinterhalvåret.</p> <p>LTS mener, der er misinformation i projekt materialet, da der er placeret støjhegn ved rækkehusene. De skal ud til motorvejen for at have effekt.</p> <p><b>Bovieranbyggeriet</b> LTS mener, at der bør findes en anden placering til etagebyggeriet. LTS udtrykker også, at det er en god idé at udbygge kommunen, såfremt det er muligt, og at det er vigtigt, at det skal passes ind i omgivelserne. Det, mener LTS ikke, er tilfældet i denne situation.</p>	<p>Enderækkehusene mod Ørnekers Vænge ligger i udkanten af området med reduceret støj fra etagebyggeriet. Støjhegn ved rækkehusbebyggelsen reducerer derfor støjen helt lokalt ved boligerne.</p> <p><b>Bovieranbyggeriet</b> Etagebyggeriet er placeret bedst muligt, så det ligger væk fra det eksisterende parcelhusområde, samtidig med at det skærmer for støj på resten af området.</p> <p>Terrænet falder generelt fra Ørnekers Vænge ned mod fredskoven. Etagebyggeriet er placeret midt mellem vej og skov, så det hjørne tættest på Ørnekers Vænge er ca. 75 cm. under vejens terræn. Bygningshøjden på etagebyggeriet opleves derfor som ca. 9,25 meter fra Ørnekers Vænge. Derudover ligger etagebyggeriet 42-50 meter fra parcelhusenes matrikelskel. Lokalplanen sætter</p>	<p>Det foreslås det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	--



	<p>Med baggrund i, at LTS ikke tror, at etagebyggeriet skærmer for støj, mener LTS, at der skal byttes rundt på etagebyggeri og rækkehuse. Derudover bør bygningshøjden ikke overstige 10 meter fra det højeste punkt på stamvejen – Ørnekærs Vænge.</p> <p>LTS spørger til hvem der skal vedligeholde og drifte udearealer på lokalplanområdet.</p>	<p>krav om en bygningshøjde på maksimum 10 meter for boligerne i etagebyggeriet. Højden på vinterhavens tagryg (15 meter) ligger yderligere ca. 25 meter væk (i alt ca. 75 meter). Administrationen vurderer, at etagebyggeriets højeste punkt har en god afstand til parcelhusene.</p> <p>Ved at bytte rundt på rækkehuse og etagebyggeri vil etagebyggeriet i den nordlige ende af området komme helt tæt på vejen og parcelhusområdet. Samtidig vil det ikke kunne skærme området for støj.</p> <p>Det er grundejerforeningen for bebyggelsen i lokalplanområdet, der skal vedligeholde og drifte udearealer på lokalplanområdet. Der bliver i forbindelse med lokalplanen tinglyst en deklaration på vejtræerne langs Ørnekærs Vænge og et otte meter bredt areal fra vej og ind på lokalplanområdet. Indholdet af deklarationen bestemmer, at arealet bliver vedligeholdt af</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	---

	<p>Tekniske installationer skal sikres, så de ikke er synlige fra øvrig bebyggelse i Ørneøkær Vænge. LTS spørger til, hvordan man vil sikre det?</p> <p><b>Opholdsarealer</b> LTS spørger til, hvordan det i projektet løses, at alle har lige vilkår til opholdsarealer, der overholder de vejledende støjgrænser på 58 dB, hvis vinterhaven kun er for beboerne?</p> <p>LTS mener, at hvis vejledningen tilsidesættes, bliver det muligt at kunne bygge hvad som helst.</p> <p><b>Parkering</b> LTS mener, at alle beboere bør have 1,5 parkeringsplads per bolig,</p>	<p>Ishøj Kommune.</p> <p>Lokalplanen sætter krav til inddækning af tekniske installationer, så de ikke er synlige. Derudover er der krav om, at de skal placeres, så langt inde på taget som muligt.</p> <p><b>Opholdsarealer</b> Etagebyggeriet skærmer for støj på store dele af arealet nord for bygningen. Rækkehusenes beboere har direkte adgang til for- og/eller baghave, hvor støjgrænserne på 58 dB skal overholdes. Det er en forudsætning for rækkehusene, at støjvolden er opført. Det er kun beboere i etagebyggeriet og deres gæster, der har adgang til vinterhaven, som også overholder 58dB.</p> <p>Ved at udpege opholdsarealer, der skal overholde de vejledende støjgrænser, vurderer administrationen ikke, at Miljøstyrelsens vejledning om støj bliver tilsidesat.</p> <p><b>Parkering</b> Ishøj Kommune har undersøgt alder og bilrådighed ved kommunens eget seniorbyggeri</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at der skal udlægges areal til 10 ekstra parkeringspladser, såfremt der skulle vise sig et behov i</p>
--	--	--	--

	<p>så området ikke belastes af yderligere parkerede biler.</p> <p>I forlængelse af det mener LTS, at der bør afsættes mere areal til parkering, såfremt der kommer et behov for det.</p> <p>LTS kritiserer analysen om bilrådighed, da den er foretaget af kommunen selv, og at sammenligningen er med bebyggelser, der ligger stationsnært med en anden beboersammensætning end den projektet her satser på.</p> <p>Lokalplanområdet er her ikke stationsnært. LTS spørger til, hvorfor ikke projektet bare kan holde de nuværende krav i Kommuneplan 14 om parkering?</p> <p><b>Varmeforsyning</b></p> <p>LTS stiller spørgsmålstegn ved, at lokalplanområdet vil blive forsynet med fjernvarme, når resten af området Ørnekærs Vænge</p>	<p>og ved lignende projekter for seniorboliger i to andre kommuner. Erfaringen viser, at gennemsnitsalderen er omkring 70, hvilket betyder, at de fleste er pensionerede og at husstandene i gennemsnit kun råder over én bil.</p> <p>Byrådet vedtog 25. juni 2019 (behandlet punkt 148), at nedsætte parkeringsnormen for seniorboliger til én parkeringsplads per bolig, hvis der derudover anlægges 10 % gæsteparkeringsplader.</p> <p>Administrationen vurderer, at der er plads til yderligere parkeringspladser, men at det ikke skal være et krav i lokalplanen. I lokalplanen kan der reserveres et areal til ekstra parkeringspladser, såfremt der bliver behov for det.</p> <p>Så parkeringsnormen kan komme op på 1,3 parkeringsplads per etagebolig, hvis behovet kommer.</p> <p><b>Varmeforsyning</b></p> <p>Varmeværket har fået udarbejdet en rapport, der omhandler, hvorvidt det er samfundsmæssigt forsvarligt at forsyne lokalplanområdet med</p>	<p>bebyggelsen.</p> <p>Forslaget bliver tilføjet under Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering og i bestemmelse § 7.8.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	<p>ikke har fjernvarme.</p> <p><b>Indblik</b> Etagebyggeriet vil give indbliksgener, specielt i vinterhalvåret. Hvordan løses det i projektet?</p> <p><b>Trafik</b> LTS foreslår, at en alternativ adgangsvej til området bliver undersøgt, så området ikke bliver belastet af mere trafik. LTS har vedhæftet et forslag til ny vejadgang fra Ishøj Parkvej gennem fredskoven.</p>	<p>fjernvarme, og det konkluderer rapporten, at det er.</p> <p><b>Indblik</b> Vejtræerne bliver bevaret og sammen med træerne mellem parkeringsplads og byggeri skærmer de for indblik. Derudover er afstanden mellem etagebyggeri og de nærmeste parcelhuses matrikelskel på 42 meter, hvilket er en betydelig afstand.</p> <p><b>Trafik</b> Administrationen har vurderet, at vejen og krydset ved Ishøj Parkvej godt kan bære den trafik, som genereres fra de ekstra boliger. En tilkørsel fra Ishøj Parkvej vil medføre fældning af fredskov, som skærmer visuelt ud til Ishøj Parkvej. Det vurderes ikke samfundsmæssigt rentabelt, at etablere en ny krydsning, idet det er vurderet, at der ikke er udfordringer ad den allerede eksisterende vej.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
<p>Dorte Bielefeldt Vibholms Vænge 39 (DB)</p>	<p><b>Støj</b> DB undrer sig over valg af støjvold langs motorvej. Men pointerer så, at etagebyggeriet vil</p>	<p><b>Støj</b> Der er foretaget en støjregning af den eventuelle reflekterede støj fra bebyggelsen på lokalplanområdet. Den viser, at</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>reflektere støj til de eksisterende boliger – især dem i første række ud til Ørnekærs Vænge. Hvis boligerne opføres, mener DB, at bebyggelsen skal have lydabsorberende facader, så støjen ikke værre i området. DB mener, at støjvolden har lange udsigter i den ende af motorvejen, at man bør genoverveje, om der ikke skal findes en bedre løsning end støjvolden, såsom en støjvæg.</p> <p><b>Parkering</b> DB mener, at parkeringsnormen for seniorboligerne er sat for lavt, da de fleste seniorboligejere har to biler per bolig. Folk på 55+ er fortsat på arbejdsmarkedet i mange år. Derfor mener DB, at den gruppe vil have to biler i mange år. De ekstra gæsteparkeringspladser i projektet ser DB ikke som nok. DB har en bekymring for, at de ekstra biler vil komme til at parkere på</p>	<p>den reflekterede støj hovedsagligt er på op til 0,5 dB med undtagelse af to parcelhusgrunde, hvor refleksionen er på 1 dB. Det menneskelige øre kan ikke registrere en ændring i støj på op til 1 dB. (kilde MOE) Det er derfor administrationens vurdering, at refleksionen af støjen ikke vil kunne registreres af beboerne.</p> <p><b>Parkering</b> Ishøj Kommune har undersøgt alder og bilrådighed ved kommunens eget seniorbyggeri og ved lignende projekter i to andre kommuner. Den viser, at gennemsnitsalderen er omkring 70, hvilket betyder, at de fleste er pensionerede. Som følge af dette vedtog Byrådet ved politisk behandling 25. juni 2019 (behandlet punkt 148), at nedsætte parkeringsnormen for seniorboliger til en parkeringsplads per bolig, hvis der derudover anlægges 10 % gæsteparkeringspladser.</p>	<p>Det foreslås, at der skal udlægges areal til 10 ekstra parkeringspladser, såfremt der skulle vise sig et behov i bebyggelsen. Forslaget bliver tilføjet under Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering og i bestemmelse § 7.8.</p>
--	---	--	--

	<p>stikvejene ved de eksisterende boliger. Hvis byggeriet bliver bygget alligevel, bør der afsættes plads til flere parkeringspladser og dobbelt fortov i stedet for det nuværende enkelte fortov.</p> <p>Er der blevet overvejet en parkeringskælder i projektet?</p> <p><b>Tilkørsel</b> DB pointerer, at med den nuværende tilkørsel til projektet vil Ørnekærs Vænge blive overbelastet. DB foreslår, at tilkørslen til området bliver ændret med adgang fra Ishøj Parkvej, hvis byggeriet på trods af protester alligevel bliver opført. Under opførelsen af byggeriet vil lastbiler skabe et trafikalt problem i området.</p> <p><b>Seniorboliger</b> DB udtrykker bekymring for, at det giver indbliksgener med en</p>	<p>Administrationen vurderer, at der er plads til yderligere parkeringspladser, men at det ikke skal være et krav i lokalplanen. I lokalplanen kan der reserveres et areal til ekstra parkeringspladser, såfremt der bliver behov for det.</p> <p>Der er ikke overvejet en parkeringskælder. Det er bekosteligt at anlægge en parkeringskælder med så få boliger.</p> <p><b>Tilkørsel</b> En tilkørsel fra Ishøj Parkvej vil medføre fældning af fredskov, som skærmer visuelt ud til Ishøj Parkvej. Fredsskoven er ligeledes en del af spredningskorridoren for dyr. Det vurderes ikke samfundsmæssigt rentabelt at etablere en ny krydsning, idet det er vurderet, at der ikke er udfordringer ad den allerede eksisterende vej.</p> <p><b>Seniorboliger</b> Etagebyggeriet får en bygningshøjde på 10 meter ved boligerne, der ligger rundt om</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	bygning på 15 meter – særligt for de beboere, der bor ud til Ørnekærs Vænge.	vinterhaven. Det er kun vinterhavens tagryg, der kan komme op i en højde på 15 meter. Vejtræerne bliver bevaret og sammen med træerne mellem parkeringsplads og byggeri skærmer de for indblik. Derudover er afstanden mellem etagebyggeri og de nærmeste parcelhuses matrikelskel på ca. 42-50 meter	
Grundejerforeningerne Ørnekærgård / Henrik Kjølberg Ørnekærs Vænge 14 Kommuneplantillæg nr. 10 (GØ)	<b>Zonestatus</b> GØ mener, der mangler en VVM vurdering af konsekvenser af ændringen af zonestatus for de to nye kommuneplanrammer 1.B.29 og 1.B.30. GØ har sendt en klage om den manglende miljøvurdering til Planklagenævnet.	<b>Zonestatus</b> Ishøj Kommune søgte i forbindelse med Fingerplan 2013 Erhvervsstyrelsen, om at få arealet svarende til lokalplanområdet taget ud af den grønne kile i bytte for et areal i byzone placeret ud mod motorvejen. Det gav Ishøj Kommune mulighed for at udvikle området og ændre zonestatus fra land- til byzone. På baggrund af det blev området i Kommuneplan 14 omfattet af en ny kommuneplanramme, hvor den fremtidige zone er byzone. Kommuneplanen blev dengang miljøvurderet. Miljørapporten påpegede forskellige faktorer, som skulle overvåges i senere planer for området. Alle disse er vurderet og taget med i lokalplanen.	Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

	<p><b>Bygningshøjde</b> Der er ikke foretaget en miljøvurdering af den ændrede bygningshøjde fra 10 til 15 gældende for tagryggen på etagebyggeriets vinterhave.</p> <p><b>Bebyggelsesprocent</b> GØ mangler forudsætningerne for beregningerne på bebyggelsesprocenterne for de to boliggrammer på henholdsvis 25 og 55 %</p>	<p>Zonestatus kan kun ændres med en lokalplan, og det er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1.88, at området teknisk set overgår til byzone.</p> <p><b>Bygningshøjde</b> I kommuneplantillægget er den maksimale bygningshøjde fastsat til 15 meter for delområdet for etagebebyggelsen, for at kunne rumme vinterhavens tagryg, som kan blive op til 15 meter. Der er i lokalplanen sat yderligere krav om en maksimal bygningshøjde på 10 meter for de tre etager med boliger. Det er kun vinterhavens tagryg, der opføres i en højde på maksimum 15 meter. Vinterhavens glastag vurderes at ligge så højt med en hældning på 10-20 grader, at det ikke vil skabe reflekterende gener for naboer.</p> <p><b>Bebyggelsesprocent</b> Begge bebyggelsesprocenter er udregnet som en procentdel af hvert delområdes areal dvs. det bebyggede etageareal delt med delområdes areal.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	---



	<p><b>Parkering</b> GØ mener ikke, der er belæg for en reduceret parkeringsnorm for etagebyggeriet. GØ har uddybende bemærkninger til det i høringssvaret til lokalplanen.</p> <p><b>Spredningskorridor</b> GØ mener ikke, at projektets placering og dets forhold til spredningskorridoren er korrekt undersøgt. Der bør foretages en VVM, som før pointeret ikke er blevet foretaget. Kommunen henviser til, at den spidssnude frø befinder sig i området. Dens vandring bør undersøges med en egentlig VVM undersøgelse.</p>	<p><b>Parkering</b> Bemærkningen bliver behandlet under Parkering i høringssvaret til lokalplanen.</p> <p><b>Spredningskorridor</b> Den spidssnude frø er i 2009 blevet registreret i et område, der ligger ca. 300-350 meter sydvest for lokalplanområdets sydlige grænse. Arten er dog ikke genfundet ved senere registreringer i området. Ved den seneste registrering af søen (vest for registreringen i 2009) i 2017, blev der registreret lille vandsalamander, skubtudse og butsnudet frø. Området, der udgør lokalplanforslaget, er tidligere opdyrket mark. Græsarealet er tørt med dominans af græs, mælkebøtter og kløver. Arealet er ikke en beskyttet naturtype, og det er i miljøscreeningen vurderet, at arealet ikke udgør passende levested for førnævnte dyr, da arternes primære ophold- og ynglested vurderes at være i områder, hvor der er vandhuller,</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	<p><b>Screening</b> GØ finder det kritisabelt, at der kun er blevet vurderet fem punkter i screeningen. GØ gør opmærksom på at der i screeningen stå "etablering af et erhvervsområde". Området omfatter boliger.</p> <p><b>Arkitektonisk udtryk</b> GØ mener ikke, at placeringen af etagebyggeriet er tilstrækkeligt vurderet. Derudover mener de heller ikke, at etagebyggeriet vil komme til at fungere som</p>	<p>skov, mose og engarealer. Ådalen, som er spredningskorridor, vil fortsat være friholdt i et 100-150 meter bredt bælte hele vejen til fredskoven, der ligger øst for Ørnekærs Vænge. Spredningskorridoren vil således være intakt langs ådalen, og de dyr, der måtte søge mod fredskoven øst for Ørnekærs Vænge, vil således fortsat kunne benytte ådalen som spredningskorridor.</p> <p><b>Screening</b> Der er blevet screenet på de punkter, hvor kommuneplanrammen ændrer sig fra 1.B.23 til 1.B.29 og 1.B.30. Administrationen vedkender, at det er en fejl, der står erhvervsområde. Screening er foretaget på baggrund af, at der skal opføres et boligområde.</p> <p><b>Arkitektonisk udtryk</b> Inden udarbejdelsen af lokalplanen har der været arbejdet med forskellige placeringer for lokalplanens bebyggelse. Ligesom der har været et højere antal rækkehuse. Den optimale løsning for</p>	<p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	--

	<p>støjskærm for rækkehusene. Forudsætningerne for vurderingen er ikke angivet i screeningen.</p> <p><b>Dispensation</b> GØ mener ikke, der er grundlag for, at der kan gives dispensation til byggeri indenfor de to beskyttelseslinjer – skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje.</p>	<p>placering af byggeriet er den, som fremgår af lokalplanforslaget. Rækkehuse mod nord og etagebyggeri mod syd. Hensynet til støjreduktion samt størst mulig afstand mellem etageboligbyggeriet og den eksisterende parcelhusbebyggelse er vægtet højest. Støjberegninger viser, at etagebyggeriet vil skærme for støj fra motorvejen.</p> <p><b>Dispensation</b> Ishøj Kommune er myndighed for begge beskyttelseslinjer. Der er i udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en faglig vurdering i forhold til skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
<p>Grundejerforeningerne Ørnebjergård Lokalplan 1.88 (GØ)</p>	<p>GØ ser positivt på, at Ishøj Kommune har fokus på godt byggeri til ældre og rækkehuse til børnefamilier.</p> <p><b>Træer</b> GØ mener, at der skal tilføjes et krav om genplantning af træer, hvis der fælles træer i strid med lokalplanen. Ved at placere ansvaret for</p>	<p><b>Træer</b> Lokalplanen har bestemmelser om, at træerækken skal bevares. Derudover er der igangsat en udarbejdelse af en servitut gældende for træerækken og et areal på otte meter fra Ørnebjergs</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>eventuel fejlagtig træfældning hos hovedentreprenøren alene bliver spørgsmålet om bod og erstatning lettere at håndtere for bygherren.</p> <p><b>Byggeriet og dets placering</b>  GØ mener, at der er en række forhold, der skal ændres for, at byggeriet kan tilpasses det eksisterende byggeri i Ørneøkær Vænge. Byggeri skal opføres og opfylde de gældende afstandskrav til fredskov. Dvs. også hegn langs fredskoven, da de er omfattet af og en del af fredskoven. Ligeledes må der ikke fældes træer i fredskoven. Ansvar skal igen placeres hos hovedentreprenøren.</p> <p>GØ mener, at etagebyggeriet bliver for massivt med en maks. højde på 15 meter ved vinterhavens tagryg.</p>	<p>Vænge, som stiller krav til, at døde og fældede træer skal erstattes.  Lokalplanen kan ikke indeholde vilkår for bod og erstatning.</p> <p><b>Byggeriet og dets placering</b></p> <p>Lokalplanen indeholder krav til terrænregulering ved fredskov, så der skal være et naturligt fald. Administrationen vurderer, at lokalplanen skal præciseres i forhold til terrænregulering ved fredskov, efter at der blevet identificeret et dige langs fredskoven. Yderligere vurderer administrationen at lokalplanen skal præciseres med hensyn til, at fredskov ikke må fældes, da fredskoven i den sydlige del lapper ind over lokalplanområdet.</p> <p>Lokalplanen kan ikke indeholde vilkår for bod og erstatning.</p> <p>Størstedelen af etagebyggeriet bliver på maksimum 10 meter, da lokalplanen stiller krav om, at bygningshøjden ved boligerne maksimum må være 10 meter, og at taget skal være fladt. Bygningshøjden på 15 meter</p>	<p>Det foreslås, at diget bliver beskrevet under eksisterende forhold, og at det præciseres i bestemmelserne, at terræn ved diget ikke må ændres.</p> <p>Det foreslås, at det præciseres i bestemmelserne, at fredskov ikke må fældes.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	--

	<p>GØ mener, at murkroner, tekniske anlæg, solceller mv. skal holdes indenfor en maksimum højde på 10 meter over terræn.</p> <p>Lokalplanen skal indeholde koter for de enkelte delområder, så der ikke sker terrænregulering.</p>	<p>gælder kun for vinterhavens tagryg. De 15 meter anses derfor ikke som en dominerende bygningshøjde i byggeriet.</p> <p>Lokalplanen sætter krav om, at byggeriet skal afsluttes med en murkrone på minimum 0,2 meter (indenfor bygningshøjden på 10 meter). Murkronen skal være med til at skjule tekniske anlæg. Samtidig sætter lokalplanen krav til, at tekniske anlæg skal placeres så langt inde på tagfladen som muligt, så det direkte udsyn til tekniske installationer mindskes.</p> <p>Lokalplanen sætter krav til, at terrænet mod fredskoven skal have et naturligt fald. Dette foreslås præciseret på baggrund af et andet høringssvar. ( Se høringssvar fra DN) Derudover må terrænet i vejtræernes drypzone ved Ørnekærs Vænge ikke ændres. Samtidig sætter lokalplanen krav til, at terrænet mellem delområderne skal være med et naturligt fald. Administrationen vurderer at terrænet mod vej og skov samt mellem delområderne er sikret i</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	---

	<p>Etagebyggeriet virker bastant, hvor det er placeret og falder ikke ind med det eksisterende byggeri. Byggeriet vil medføre en række negative påvirkninger i forhold til parcelhusområdet. Bl.a indbliksgener.</p> <p>Mulig løsning på indbliksgener er, at etagebyggeriet flyttes længere mod syd/øst, da det i dag er placeret på områdets højeste punkt.</p> <p>En anden mulig løsning på indbliksgener er, at fløjen mod parcelhusområdet reduceres med en etage.</p>	<p>lokalplanen med de fastsatte bestemmelser.</p> <p>Vejtræerne bliver bevaret og sammen med træerne mellem parkeringsplads og byggeri skærmer de for indblik. Derudover er afstanden mellem etagebyggeri og de nærmeste parcelhuses matrikelskel på ca. 42-50 meter, hvilket ses som en betydelig afstand.</p> <p>Terrænet falder generelt fra Ørnekærs Vænge ned mod fredskoven. Etagebyggeriet er placeret midt mellem vej og skov, så det hjørne tættest på Ørnekærs Vænge er ca. 75 cm. under vejens terræn. Det er derfor ikke placeret på lokalplanområdet højeste punkt. Der er ikke mulighed for at flytte etagebyggeriet mod syd-øst på grund af fredskov og grøn kile.</p> <p>Afstanden mellem Ørnekærs Vænge og etagebyggeriets vestlige facade er mellem 42-50 meter, hvilket ses som en betydelig afstand mellem parcelhusområdet med en maksimum højde på 8,5 meter og etagebyggeriet med en</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	<p>Etagebyggeriets glasfacader vil medføre spejlinger og blænde. Det bør derfor sikres, at taget udføres i ikke-reflekterende materialer.</p> <p>GØ mener, at tekniske installationer skal have en maks. højde på 10 meter og placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej og sti.</p> <p><b>Regnvandsbassin</b> GØ pointerer, at der i dag ikke eksisterer et regnvandsbassin i fredskoven, og at det vil medføre fældning af træer. Derfor skal lokalplanen rettes til, at regnvand skal holdes på egen grund.</p>	<p>maksimum højde på 10 meter.</p> <p>Vinterhavens glasfacade er nordvendt. Fredskoven øst for etagebyggeriet vil skærme for morgensol. Byggeriet er placeret, så aftensolen ikke rammer den nordvendte glasfacade. Vinterhavens glastag er et saddeltag med en hældning mellem 10-20 grader i en højde mellem 10-15 meter. Det betyder, at solens refleksion ikke har mulighed for at blive rettet ned mod der eksisterende parcelhusområde.</p> <p>Lokalplanen indeholder krav til placering af tekniske installationer, så de bliver placeret længst inde på bygningen, samt at der er en forhøjet murkrone, der vil skærme for tekniske installationer.</p> <p><b>Regnvandsbassin</b> Lokalplanen stiller krav til anlæg af grøfter i lokalplanområdet, så vand bliver forsinket, inden det bliver ledt videre til regnvandsbassinet udenfor lokalplanområdet. Spildevandsplanen giver lov til at aflede mere vand fra området,</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	<p><b>Støj</b> Lokalplanen tager ikke hensyn til den ekstra støjbelastning, som byggeriet vil reflektere over til parcelhusområdet. GØ mener, at der skal indarbejdes foranstaltninger, der imødekommer det forøget støjtryk.</p> <p>GØ henviser til, at WHO har skærpet deres</p>	<p>end der må ledes i recipienten. Derfor skal der anlægges et regnvandsbassin, der forsinker yderligere, så afløbskoefficienten overholdes. Selve regnvandsbassinet anlægges uden der skal fældes træer, så det er kun enkelte træer i fredskoven, der skal fældes på strækningen mellem lokalplanområde og regnvandsbassin.</p> <p><b>Støj</b> Der er foretaget en støjberegning af den reflekterede støj fra bebyggelsen på lokalplanområdet af en ekstern konsulent (MOE). Den viser, at den reflekterede støj hovedsagligt er på op til 0,5 dB med undtagelse af to parcelhusgrunde, hvor refleksionen er på 1 dB. Det menneskelige øre kan ikke registrere en ændring i støj på op til 1 dB. (kilde MOE) Det er derfor administrationens vurdering, at refleksionen af støjen ikke vil kunne registreres af beboerne.</p> <p>Ishøj Kommune følger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved byggeri.</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	---



	<p>vejledende støjgrænser, og mener, det er uhensigtsmæssigt, at Ishøj Kommune ikke indfører dem i lokalplanen.</p> <p>GØ refererer til, at der har været drøftelser, om støjvoldens etape 2 skal udvides til også at indeholde 'hullet' ned til Greve, hvilket der ikke er et plangrundlag for i dag. GØ mener ikke, at støjvolden vil have indflydelse for støjgrænsen for et kommende byggeri. Og pointerer, at området alligevel ikke kan bebygges, da det ikke overholder WHO støjgrænser på 53 dB.</p> <p>GØ er usikre på, at støjberegningerne for området er udført på det rette grundlag, da GØ mener, at Ishøj Kommune ikke er bevidste om, hvor vidt plangrundlaget for støjvolden strækker sig. GØ kræver, at Ishøj Byråd offentliggør en redegørelse, der viser, at de er fuldt oplyst, og</p>	<p>Lokalplan 1.82 Støjdæmpning langs Køge Bugt Motorvejen blev vedtaget 3. april 2018. Den gælder for området ud for Ørnekærs Vænge og vest for lokalplanområdet. Etagebyggeriet kan bygges, uanset om støjvolden er anlagt eller ikke for det pågældende område, da kravet til primære opholdsarealer (vinterhaven) for beboere i etagebyggeriet er overholdt – også uden støjvold. Ishøj Kommune følger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved byggeri.</p> <p>Støjberegningerne tager udgangspunkt i støj fra Køge Bugt Motorvejen og Ishøj Parkvej med en støjvold i den udformning som før nævnte lokalplan 1.82 beskriver, og der er plangrundlag for.</p> <p>Ishøj Byråd tager beslutning ud fra ovennævnte beregninger og ikke den vedtagne lokalplan 1.82.</p>	<p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	<p>beslutningen omkring støj ved bebyggelsen er taget på korrekt grundlag.</p> <p>GØ mener, at placeringen af parkeringspladser på lokalplanområdet vil øge støjen for parcellhusejerne. Hækken, der er mellem parkeringsplads og vej, har ikke en støjdæmpende effekt.</p> <p><b>Parkering</b> GØ mener, at det kommende byggeri vil medføre mere parkering på stikvejene op til området. Parkeringsnormen er sat for lavt. GØ mener, at grundlaget for vurderingen at parkeringsnormen kan sættes ned til én parkeringsplads per seniorbolig er forkert. I og med at mange stadig er på arbejde og den stigende pensionsalder. Også parkeringsnormen til rækkehuse er for lav, da mange børnefamilier i dag har to biler. Alt i alt vil alle de overskydende biler</p>	<p>Administrationen vurderer, at de kommende biler ikke vil have en betydning for den samlede støj i området. Hækken skal fungere som en visuel afskærmning for billygter og de parkerede biler. Den skal også tilføje et yderligere grønt præg til bebyggelsen og særligt parkeringsarealerne.</p> <p><b>Parkering</b> Ishøj Kommune har undersøgt alder og bilrådighed ved kommunens eget seniorbyggeri og ved lignende projekter i to andre kommuner. Den viser, at gennemsnitsalderen er omkring 70, hvilket betyder, at de fleste er pensionerede. Som følge af dette vedtog Byrådet ved politisk behandling 25. juni 2019 (behandlet punkt 148), at nedsætte parkeringsnormen for seniorboliger til en parkeringsplads per bolig, hvis der derudover anlægges 10 % gæsteparkeringsplader.</p> <p>Administrationen vurderer, at der er plads til yderligere parkeringspladser, men at det ikke skal være et krav i</p>	<p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at der skal udlægges areal til 10 ekstra parkeringspladser, såfremt der skulle vise sig et behov i bebyggelsen. Forslaget bliver tilføjet under Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering og i bestemmelse § 7.8.</p>
--	--	---	--

	<p>blive parkeret på stikvejene. Gø påtaler også, at ifølge byggeloven skal der ud over krav om et antal parkeringspladser anlægges ekstra pladser til gæster.</p> <p><b>Infrastruktur</b> GØ gør opmærksom på, at der ikke er planlagt for fortov til området, så dårligt gående og folk med barnevogne skal gå på vejen. GØ kommer med et forslag til at udvide det eksisterende fortov, samtidigt med at der bliver anlagt et nyt fortov på modsatte side af Ørnekers Vænge. Endvidere at der anlægges fortov på det resterende stykke ved Ishøj Søvej.</p> <p>GØ mener, at det bør overvejes, at der skal laves en tilkørselsvej fra Ishøj Parkvej, så den eksisterende bebyggelse ikke bliver belastet med yderligere trafik.</p>	<p>lokalplanen. I lokalplanen kan der reserveres et areal til ekstra parkeringspladser, såfremt der bliver behov for det.</p> <p><b>Infrastruktur</b> Forslag om fortov i Ørnekers Vænge og Ishøj Søvej er ikke en del af lokalplanområdet, og der kan derfor ikke stilles krav til det i lokalplanen. Byrådet kan i anden sammenhæng beslutte, om der skal etableres fortov i Ørnekers Vænge.</p> <p>Administrationen har vurderet, at vejen og krydset ved Ishøj Parkvej godt kan bære den trafik, som genereres fra de ekstra boliger. En tilkørsel fra Ishøj Parkvej vil medføre fældning af fredskov, som skærmer visuelt ud til Ishøj Parkvej. Det vurderes ikke</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forslaget bringes videre til Park-, Vej-, og Miljøcenteret, som kan vurdere forslaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	---

	<p><b>Fart, skole og børn</b> GØ foreslår, at fartgrænsen for området bliver sat ned til 40 km i timen i kombination med fartdæmpende foranstaltninger. Det vil give et mere trygt område. Det gælder også for vejen mellem Ishøj Søvej og stamvejen – Ørnekærs Vænge.</p> <p><b>Byggeri-fasen</b> GØ mener, at der vil være stor risiko for ulykker under opførelsesfasen, da der vil være en del lastbiler i området. Derfor bør der være tilkørsel fra Ishøj Parkvej.</p> <p><b>Grundejerforening</b> GØ refererer til et tidligere sendt brev til Ishøj Kommune, hvor GØ ikke mener, de har fået svar på</p>	<p>samfundsmæssigt rentabelt, at etablere en ny krydsning, idet det er vurderet, at der ikke er udfordringer ad den allerede eksisterende vej.</p> <p><b>Fart skole og børn</b> Forslag om nedsættelse af fartgrænsen på Ørnekærs Vænge kan ikke reguleres i lokalplanen, og Ørnekærs Vænge er ikke en del af lokalplanområdet. Byrådet kan i anden sammenhæng beslutte, om der skal være fartbegrænsninger på Ørnekærs Vænge.</p> <p><b>Byggeri-fasen</b> En tilkørsel fra Ishøj Parkvej vil medføre fældning af fredskov, som skærmer visuelt ud til Ishøj Parkvej. Det vurderes ikke samfundsmæssigt rentabelt, at etablere en ny krydsning til byggefasen, idet det er vurderet, at der ikke er udfordringer ad den allerede eksisterende vej.</p> <p><b>Grundejerforening</b> Administrationen har sendt et svar til grundejerforeningens formand, hvor de bliver orienteret om, at bestemmelsen om</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen. Forslaget bringes videre til Park-, Vej-, og Miljøcenteret, som kan vurdere forslaget.</p> <p>Det foreslås, at det ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at bestemmelsen om sammensætning af grundejerforening tages ud af lokalplanen.</p>
--	--	--	---

	<p>et spørgsmål om hjemmel til bestemmelse om sammensætning af grundejerforening.</p> <p><b>Øvrigt</b> Gø foreslår, at delområde C i lokalplanen (det grønne område) bliver brugt til den manglende parkering for området. Samt at etagebyggeriet kan rykkes længere mod syd og væk den eksisterende bebyggelse.</p> <p>GØ pointerer, at lokalplanområdet har været en del af det grønne Ishøj, og at det nu er byttet ud med et område, der alligevel var et grønt område.</p>	<p>grundejerforening er en fejl og vil med høringssvaret blive taget ud af lokalplanen</p> <p><b>Øvrigt</b> Delområde C er en del af den grønne kile, hvor der ikke må anlægges parkeringspladser eller bebygges.</p>	<p>Ændringen er markeret med overstregning i bestemmelse § 11.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
<p>Heinz Erichsen Ørnekærs Vænge 124 (HE)</p>	<p><b>Grønne arealer forsvinder</b> HE mener, at lokalplanen bør annulleres, da Ishøj har for lidt grønne områder. Og at der siden 1970 er blevet dyrket rovdrift på de grønne arealer. HE mener, at projektet ikke fremmer kommunens image som grøn kommune, og at det</p>	<p><b>Grønne arealer forsvinder</b> Der er ikke inddraget ny byzone til projektet. Arealet er byttet med et areal vest for lokalplanområdet, så regnskabet for byzone på de to arealer går op.</p> <p><b>Parkering</b> Ishøj Kommune har undersøgt alder og bilrådighed ved</p>	<p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at der skal udlægges areal til 10 ekstra parkeringspladser, såfremt</p>

	<p>modarbejder miljøet og biodiversiteten. HE lister forskellige projekter/ områder op som har fået inddraget grønne arealer.</p> <p><b>Parkering</b> HE mener, projektet har for lidt parkering.</p>	<p>kommunens eget seniorbyggeri og ved lignende projekter i to andre kommuner. Den viser, at gennemsnitsalderen er omkring 70, hvilket betyder, at de fleste er pensionerede. Som følge af dette vedtog Byrådet ved politisk behandling 25. juni 2019 (behandlet punkt 148), at nedsætte parkeringsnormen for seniorboliger til en parkeringsplads per bolig, hvis der derudover anlægges 10 % gæsteparkeringsplader.</p> <p>Administrationen vurderer, at der er plads til yderligere parkeringspladser, men at det ikke skal være et krav i lokalplanen. I lokalplanen kan der reserveres et areal til ekstra parkeringspladser, såfremt der bliver behov for det.</p>	<p>der skulle vise sig et behov i bebyggelsen. Forslaget bliver tilføjet under Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering og i bestemmelse § 7.8.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	--

	<p>Derudover mener HE, at de parkeringspladser, der er udlagt, ligger for langt væk fra boligen.</p> <p>Lokalplanen viser ikke, at installeres ladestationer til el-biler.</p> <p><b>Elbiler</b> HE mener, der bør sættes krav om, at de nye beboere kun må have elbiler. Da det er mest miljøvenligt, og de vil ikke tilføje mere støj til et allerede støjbelastet område.</p> <p><b>Røgfrit område</b> HE mener, at det skal være et krav, at lokalplanområdet skal være røgfrit inde som ude.</p> <p><b>Mindre byggeri</b> HEs konklusion er, at byggeriet skal skrumpes, så det bliver mere beboervenligt for naboerne.</p>	<p>Administrationen vurderer, at en afstand på ca. 60 meter fra etagebolig til parkeringspladser er rimelig.</p> <p>Lokalplanen kan ikke stille krav til ladestationer til elbiler. Bygherre har selv bragt det op som en mulighed.</p> <p><b>Elbiler</b> Lokalplanen kan ikke sætte krav til, hvilken bil beboerne i en bebyggelse skal have.</p> <p><b>Røgfrit område</b> Lokalplanen kan ikke sætte krav til, om beboerne må ryge eller ej.</p> <p><b>Mindre byggeri</b> Byrådet har ønsket at muliggøre dette projekt med en lokalplan. Der er i processen reduceret i antal af boliger for at tage højde for afstand til fredskov.</p>	<p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
René Tofteng Larsen Broenge 18	<b>Etagebyggeri</b> RTL mener ikke at have set en illustration af	<b>Etagebyggeri</b> Lokalplanen indeholder kortbilag, der viser både etagebyggeriets	Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

(RTL)	<p>etagebyggeriets placering i lokalplanområdet.</p> <p>RTL spørger til, om der er taget stilling til, om det er muligt for beboere i etagebyggeriet har indkig ned i parcelhusenes haver ud mod Ørnækærs Vænge</p>	<p>og rækkehusenes placering i lokalplanområdet.</p> <p>Vejtræerne bliver bevaret og sammen med træerne mellem parkeringsplads og byggeri skærmer de for indblik. Derudover er afstanden mellem etagebyggeri og de nærmeste parcelhuses matrikelskel på ca. 42-50 meter, hvilket ses som en betydelig afstand.</p>	<p>Det giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
Bane Danmark (BD)	<p>BD har ingen bemærkninger</p>		
Miljøstyrelsen (MS)	<p>MS har ikke for praksis at tillade byggeri tættere på fredskov end 30 meter.</p> <p>MS vurderer i forbindelse med en ansøgning det planlagte byggeris højde og omfang i relation til skoven som landskabelement, herunder skovens udbredelse og placering i landskabet, skovbrynets karakter og artsdiversitet, træernes alder og højde.</p>	<p>Ishøj Kommune er gået i dialog med MS og har foreslået ændringer i lokalplanen i forhold til bebyggelsens afstand til fredskoven, så den bliver større.</p> <p><b>Ændringen betyder:</b>  At etagebyggeriets vestlige brandvej bliver en del af stien langs parkeringspladsen, således at stien opgraderes.</p> <p>At byggefeltene for etagebyggeri og rækkehuse bliver rykket væk fra fredskoven.</p> <p>At etagebyggeriet og den sydlige rækkehusstang bliver drejet, så de ligger parallel med fredskoven.</p>	<p>Det foreslås, at ændringer vises på de relevante kortbilag, og at lokalplanen konsekvensrettes på baggrund af ændringerne.</p> <p>Forslaget bliver tilføjet under Nye størrelser på delområder: Eksisterende forhold, Lokalplanens afgrænsning.</p> <p>Ny brandvej:  Fremtidige forhold, Vej, sti og parkering samt bestemmelse § 7.4 og § 7.5.</p> <p>Alle kortbilag og illustrationsbilag er tilrettet og dermed ændret.</p>



		<p>At den nordlige rækkehusstang drejes, så den ligger vinkelret på den sydlige række.</p> <p>At gæsteparkeringspladserne til rækkehusene ligger inde ved fredskoven.</p>	
--	--	---	--