

Samlet hvidbog for 2. offentlige høring af lp. 1.96

Høringssvar 1.

Peter og Helle Dybdal
Ishøj Søndergade 4, 2636 Ishøj

Vi bor på Ishøj Søndergade 4, og vil gerne komme med en indsigelse til det kommende byggeri på Ishøj Søndergade 3.

Vi har boet i landsbyen i godt 40 år i 3 forskellige boliger, den sidste i 21 1/2 år, og kæmper for at bevare landsbymiljøet.

På Ishøj Søndergade findes der 2 boliger med 1. sal fra Ishøj Bygade indtil Ishøj gård, alle sammen af ældre dato.

Ishøj Søndergade er en privat fællesvej, hvor alle nyere boligerne er i et plan, inkl. Ishøj Søndergade 3. Vi finder det helt forkasteligt og forkert at opføre 7 boliger i 1 1/2 plan på en privat grusvej - dette vil slet ikke "passe ind i landsbyens eksisterende miljø" - som forslaget lægger op til.

Vi vil gerne udtrykke vores positive holdning til, at det endelig bliver bebygget på matriklen, som de sidste mange år kun er forfaldet og misligholdt - ikke en forskønnelse af landsbymiljøet.

MEN - 1 1/2 plan - 7 1/2 meter høje huse - passer SLET ikke ind i et ellers flat miljø, med smukke huse med eller uden stråttækt.

Derfor denne indsigelse, som vi håber / forventer bliver taget til efterretning.

Vh Peter og Helle Dybdal

Høringssvar 2.

Sidsel Rasmussen
Ishøj Bygade 110, 2635 Ishøj

Vi bor på Ishøj Bygade 110, og vil gerne komme med en indsigelse til det kommende byggeri på Ishøj Søndergade 3. Denne matrikel er vores genbo.

Vi flyttede fra Østerbro til landsbyen i 2014, fordi landsbyen var tiltrækkende på os. Vi købte det gamle forsamlingshus som er fra slut 1800-tallet. Et af de få huse i 2 plan.

Vi vil gerne udtrykke vores positive holdning til, at der bliver bebygget på matriklen, som der de sidste år blot er forfaldet helt pga. misligholdelse – bestemt ikke et kønt syn.

Men, vi vil gerne gøre indsigelse af grunde, som ikke er medtænkt i lokalplanen for Ishøj Søndergade:

- 1 1/2 plan som fysisk betyder 7 1/2 meter høje huse. Disse passer overhovedet ikke ind i et ellers flat miljø, med smukke huse med eller uden stråttækt.
- Trafiksikkerhed på Ishøj Søndergade. Der bliver mere trafik på denne lille grusvej, og hele vores have ligger op af denne. Hvordan vil I sørge for at der ikke bliver kørt hurtigt? (I dag et stort problem med gæster der kører bil, fragtvogne og elever der bliver kørt til specialskolen på vejen).
- Hvordan sikres at vores bolig ikke taber i værdi da trafikken bliver tung rundt om hele grunden?

- Der er intet om bevarelse af alt det grønne på grunden. Det er en gammel planteskole og der er mange gamle og smukke træer og buske.
- Intet krav om egentlig byggematerialer. Hvordan sikre I en naturlig indgåelse i landsbymiljøet?

Landsbyen har siden vi kom til haft voldsomt vokseværk, mange nye boliger, og dermed, heldigvis, mange familier med børn. Skønt. Men desværre følger den lokale skole ikke med og står pt i ret store pladsproblemer. Med lokalplan 1.96 kommer der endnu flere børn. Hvordan kan skolen byde alle de nye velkommen når der ikke er plads til dem som går der i dag?

Derudover er der intet om sikkerheden på Bygaden hvor alt andet lige, trafikken bliver tungere. Og som utallige gange fortalt, bliver der kørt VILDT hurtigt på Bygaden.

Det ville klæde kommunen at bruge nogle penge på landsbyen i stedet for blot at tære på den i jagten på indtjening til kommunen.

Derfor denne indsigelse, som vi forventer bliver taget til efterretning.

Vh

Jens og Sidsel Lundtang Rasmussen

Høringssvar 3.

Linda Andersen og Ebbe Pedersen
Ishøj Søndergade 9A, 2635 Ishøj

Vi bor på Ishøj Søndergade 9 A og har været glade for at bo i Ishøj i 44 år. Vi er nu, som mange andre borgere, kommet i den alder, hvor 1 1/2 plan er udelukket som beboelse, da det ikke er ældre- og handicapvenligt.

Kommunens fastholdelse af 1 1/2 plan udelukker ældre og handicappede mod at bebo disse boliger.

I lokalplanforslaget fremgår det, at man ønsker, at byggeriet får "landsby præg" og at dette betyder, at der skal bygges i 1 1/2 plan. Vi mener, at det er muligt at bygge landhuse i 1 plan f.eks. med 25-30 graders taghældning, sidehængte vinduer m.m. og dermed skabe et byggeri, der vil passe langt pænere og mere harmonisk ind i omgivelserne, som hovedsageligt består af 1 plans huse. Det vil samtidig imødekomme ønsket fra de omkringliggende ejendomme, hvis borgere er bekymret for de gener relativt høje 7,5 mtr. 1 1/2 plans huse vil give.

Vi indstiller til, at lokalplanen bliver ændret til 1 plans huse og dette vil uden tvivl også gøre grundene mere attraktive for fremtidige købere, hvilket sandsynligvis vil have væsentlig betydning i et boligmarked på vej ind i recession.

Vejbelægning på Ishøj Søndergade er meget smal, ca. 4,5 meter flere steder (kommunens eget krav til små veje er 5,5 mtr. plus et fortov ved siden af) og der er intet fortov. Vejen har siden Ishøjgård blev til skole/institution været væsentligt mere befærdet og lokale borgere har gennem årene påtalt dette uden der fra kommunens side er sket noget. Vi mener derfor at lokalplan 1.96 ikke har tilkørselsforholdene på plads og derfor ikke bør vedtages uden der findes en løsning på de trafikale forhold på Ishøj Søndergade.

Med venlig hilsen

Linda Andersen og Ebbe Pedersen

Høringssvar 4.

Danmarks Naturfredningsforening Vallensbæk-Ishøj
Vejlebrovej 85, 2635 Ishøj

Lokalafdeling Vallensbæk-Ishøj

Mail: vallensbaek-ishoej@dn.dk



Ishøj Kommune

Ishøj den 28/8 2022

Høringssvar vedr. lokalplanforslag 1.96 Ishøj Landsbyskoven

Lokalplanforslaget 1.96 er for anden gang i offentlig høring. DN Vallensbæk-Ishøj afgav i skrivelse af 14. februar 2022 høringssvar i forbindelse med den første høringsperiode. DN mener fortsat, at lokalplanforslaget er i strid med Naturbeskyttelsesloven §17 og opfordrer fortsat Ishøj Byråd til at ændre lokalplanforslaget. Høringssvaret af 14. februar 2022 genfremsendes. Vi håber, vores synspunkter vil indgå i den videre proces.

Venlig hilsen
DN Vallensbæk-Ishøj
Torben Kragh
formand

Høringssvar fra 14. februar 2022:

Dato: 14. februar 2022

Hørings svar fra DN Vallensbæk-Ishøj vedrørende lokalplanforslag 1.96 Ishøj Landsby og Kommuneplantillæg nr. 2

Ishøj Kommune indgik i januar 2015 aftale med Banedanmark om udbetaling af godt 1 mio. kroner til etablering af erstatningsskov i forbindelse med anlæg af den ny jernbane. Halvandet år senere besluttede Ishøj Byråd på sit møde 7. juni 2016 efter et længere forløb med lokal borgerinddragelse et skovrejsningsprojekt på i alt ca 35 hektar, hvoraf skovområderne udgør ca 25 hektar.

Med beslutningerne om at rejse skov har Ishøj Byråd samtidig forpligtet sig i forhold til lovgivning og regler i øvrigt, der er gældende for danske skove, herunder ikke mindst Naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens §17 fastslår, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Danmarks Naturfredningsforening Vallensbæk-Ishøj (herefter DN) undrer sig derfor over, at Ishøj Byråd har godkendt lokalplanforslag 1.96 Ishøj Landsby for så vidt angår delområde A, Ishøj Søndergade 3. matr.nr. 50b, Ishøj By. Ved besigtigelse på stedet kan det konstateres, at der fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning er 20-25 meter til landsbyskovens skovbryn, hvor der er plantet træer såvel som buske. Af lokalplanforslagets kortbilag fremgår endvidere, at de tre yderstbeliggende bygninger er placeret i en afstand af mindre end 15 meter fra lokalplanafgrænsningen. Samlet kan det derfor konstateres, at der maksimalt vil blive en afstand af blot 40 meter fra de yderste bygninger til skovbryn. Med andre ord er denne del af lokalplan 1.96 ikke i nærheden af at overholde Naturbeskyttelseslovens bestemmelser med hensyn til skov.

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplanen 2019. Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Ishøj Landsby og er omgivet af den ydre grønne kile. Her kan kun ske byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund og ny boligbebyggelse skal begrundes i lokale forhold, som det hedder. Med den seneste justering af Fingerplanen er det blevet muligt at ændre den administrative opdeling i by- og landzone, og det er hvad der sker i forbindelsen med lokalplan 1.96.

Afgørelse i Naturklagenævnet

Det er ikke første gang, Ishøj Kommune har ønsket den pågældende matrikel udstykket til byggegrunde. 17. juni 2003 meddelte kommunen således landzonetilladelse til udstykning af 5 parcelhusgrunde på ejendommen. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af blandt andre Hovedstadens Udviklingsråd (HUR), DN (både hovedkontor og lokalafdeling og Ishøj Bylaug. HUR havde forud for Ishøj Kommunes beslutning meddelt kommunen, at den omhandlede udstykning "ikke kunne betragtes som en mindre betydende huludfyldning i den eksisterende afgrænsning af landsbyen mod det åbne land". Alligevel valgte Ishøj Kommune at meddele den omtalte landzonetilladelse, hvorefter HUR som nævnt klagede til Naturklagenævnet. HUR henviser i sin klage til det daværende regelsæt men gør samtidig opmærksom på, at regionens landsbyer er særligt sårbare overfor ny bebyggelse, og at der derfor kun kan tillades få boliger gennem huludfyldning på en normal parcel, "som udfylder et hul i den eksisterende række bebyggede parceller i en landsby". DN skriver i sin klage, at der ikke er tale om en mindre huludfyldning og heller ikke en afrunding af landsbyen, men at der nærmere er tale om, at "der lægges en klods uden på landsbyens afgrænsning mod det åbne land". Ishøj Bylaug er ligeledes uforstående overfor argumentet om at afrunde landsbyen og kalder det "en udbuling i den grønne kile, der vil kunne danne præcedens for fremtidige afrundinger". Naturklagenævnet afslår i afgørelse af 10. oktober 2003 (vedhæftet som bilag) Ishøj

Kommunes tilladelse til udstykning. Man fastslår, at det pågældende areal ligger uden for afgrænsningen af byzonen. Et flertal i nævnet finder, "at den samlede udstykning og navnlig de tre sydligste grunde, der vil grænse ud til det åbne land, indebærer en knopskydning ud i det grønne område i forhold til den eksisterende bygrænse".

Har en kendelse fra 2003 fra Naturklagenævnet nogen relevans i 2022, når Ishøj Kommune i mellemtiden med fingerplanjustering har fået mulighed for at ændre området til byzone. DN mener så absolut ja. Det afgørende er den "klods" eller "udbulning", som stikker ud i det, der tidligere var det åbne landbrugsland og som nu er skov. Der er altså ikke tale om en lille, naturlig huludfyldning. En sådan huludfyldning ville naturligt ske på baggrund af en nogenlunde lige linje mellem matriklerne 37b og 6e. Det er udbulningen, som gør lokalplanforslaget problematisk i forhold til Naturbeskyttelsesloven.

Det kan i øvrigt undre, at Ishøj Kommune i sine ønsker til fingerplanrevision ikke har fundet anledning til at orientere Erhvervsministeriet om afgørelsen fra Naturklagenævnet, der som nævnt netop nævner "knopskydning ud i det grønne område" som argument for, at der ikke er tale om huludfyldning. Det må antages at være tvivlsomt, om Erhvervsministeriet fuldt ud havde imødekommet kommunens ønsker i forbindelse med fingerplanrevisionen, hvis nævnets afgørelse havde været en del af beslutningsgrundlaget.

Skovbyggelinjen

Bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven om skovbyggelinjen er et udtryk for ønske om at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Det kræver ikke mange opslag eller google-søgninger at få bekræftet, hvorfor det er så vigtigt med beskyttelse og bevarelse af skovbrynene og dermed opretholdelse af en restriktiv skovbyggelinje. Skovbryn kan være værdifulde levesteder for arter, der er knyttet til solrige og varme levesteder og ikke trives i træernes skygge. Skovbrynenes særpræg opstår i kombinationen af varme, læ, lys, træer og blomster. Herved opstår der nogle specielle levevilkår, som er sjældne andre steder i naturen, og som tilgodeser mange arter af insekter, laver og mosser.

En række insekter, herunder sommerfugle, lever i solbeskinnede strækninger langs skovbryn og skovveje og skovengene og skovlysningerne, hvor der er egnede værtsplanter til larverne, og de voksne individer søger deres nektar i blomstrende urter og buske, som der netop er plantet i Landsbyskovens skovbryn.

I lokalplanforslaget noteres det, at lokalplanområdet grænser op til Landsbyskoven og derfor er berørt af skovens skovbyggelinje. Det noteres, at Landsbyskoven er plantet som byskov i 2017, hvilket betyder, at skoven er etableret tæt på allerede eksisterende landsby og boligbebyggelse. Det hedder: "Ved vedtagelse af lokalplanforslaget og dermed mulighed for yderligere opførelse af boligbebyggelse er det vigtigt, at der fastsættes tydelige retningslinjer og bestemmelser for afgrænsningen mellem boligbyggeri og skov for at bevare skovens nødvendige vækst- og levevilkår for planter og dyr. Samtidig sikres det med f.eks. afstand mellem skov og bygninger, at skovens træer ikke er til gene for bebyggelsens beboere, og dermed ikke leder til ønsker om fældning af træerne". Når man i planlægningsfasen har gjort sig sådanne kloge overvejelser, kan det undre, at man har valgt at lade "knopskydningen" i forbindelse med delområde A indgå i lokalplanforslaget.

At skovbyggelinjen i dag er reduceret i forhold til store dele af eksisterende byggeri i landsbyen samt at skoven er plantet i 2017, er ikke et argument for med "knopskydningen" at bygge langt ud i skovbyggelinjen.

Langs det sydlige og vestlige skel af lokalplanens delområde A er der tæt og høj primært bøgebeplantning, der ifølge lokalplanforslaget fastholdes i et beplantningsbælte på 5 meter. Dette bælte kan med lidt god vilje betragtes som en naturlig overgang til skoven. Beplantningen "kan dog erstattes med ny afskærmende beplantning af fritstående karakter og kan udtyndes så der skabes få kig fra boligerne og ud mod skoven", som det anføres i lokalplanforslaget (side 20). Dermed forsvinder den eksisterende "barriere" og flytter de

yderste boliger helt tæt på skoven. Som nævnt indledningsvis er det på baggrund af kortmaterialet og besigtigelse på stedet DN's vurdering, at de yderste huse maksimalt får en afstand på 40 meter fra skovbrynet.

Der er en grund til Naturbeskyttelsesloven opererer med en skovbyggelinje. Ikke alene er der som omtalt et hensyn til skovbrynene som værdifulde levesteder for både planter og dyr. Den korte afstand mellem bebyggelse og skov vil også påvirke indsynet i skoven for andre end de nærmeste boliger. Skovbyggelinjen er også med til at sikre den nærmeste bebyggelse mod at komme til at henligge i total skygge i vinterhalvåret. Med den skitserede afstand på blot 40 meter fra skoven til de nærmeste bygninger, giver det sig selv, at der ikke går mange år, før skoven er 8-10 meter høj og om vinteren vil kaste lange skygger mod nord. De nærmeste boliger vil derfor inden for en årrække komme til at ligge i fuld vinterskygge.

Reduktion af skovbyggelinjen

Det noteres i lokalplanforslaget, at Ishøj Kommune efter endelig vedtagelse af lokalplanforslaget vil ansøge Miljøstyrelsen om en reduktion af skovbyggelinjen iht. praksis i Miljøstyrelsen. Ifølge Miljøstyrelsens retningslinjer for reduktion af skovbyggelinjen hedder det, at en "reduktion vil gælde for et nærmere bestemt område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte". Videre fremgår det, at en reduktion af skovbyggelinjen for eksempel kan komme på tale for områder, "hvor der over en længere periode skal ske byudvikling (typisk boligområde eller erhvervsområde). Derimod vil opførelse af et mindre antal bygninger ... som hovedregel ikke kunne danne grundlag for reduktion af skovbyggelinjen". I det konkrete tilfælde med lokalplanforslag 1.96 delområde A er der netop ikke tale om byudvikling men et mindre antal bygninger. DN mener på baggrund af ovenstående, at Ishøj Kommunes ønske om reduktion af skovbyggelinjen falder uden for undtagelsesbestemmelserne og at kommunen derfor ikke kan forvente at få imødekommet en reduktion af skovbyggelinjen.

Rejsning af den ny skov

DN har med interesse fulgt skabelsen af den ny landsbyskov fra de allerførste streger blev slået og til der i dag, mindre end 5 år efter første træ blev plantet, står ikke bare konturerne af en skov. Der står en skov. Første beplantningsplan, inddelt i afdelinger og med træarter, forelagt som bilag på Klima- og Miljøudvalgets dagsorden 17. december 2014, understreger, at det i forbindelse med planlægningen af skoven ikke var Ishøj Kommunes intention at bygge ud i skovbyggelinjen. På kortbilaget (vedhæftet som bilag) er indtegnet en bræmme med åbent areal mellem landsbybebyggelsen og den ny skov samt en såkaldt skovbrynslinje, understregende intentionen om så vidt muligt at respektere skovbyggelinjen. Heller ikke i forbindelse med den endelige beslutning i foråret 2016, forelæggelsen af den overordnede landskabsplan, kaldet Skovlandskabet, og borgerinddragelsen, er der tegn på, at kommunen agter at gøre vold på skovbyggelinjen.

DN beklager, at de ændrede muligheder i forbindelse med fingerplansjusteringerne har fået kommunen til at forlade den oprindelige planlægning. DN opfordrer derfor til, at kommunen ikke fuldt ud udnytter muligheden for gennem lokalplan at overføre visse områder til byzone.

Siden første spadestik har Ishøj Kommune ikke undladt en lejlighed til at hylde Landsbyskoven og herunder naturligvis også sølandskabet og dets kombinerede anvendelse som rekreativt område og klimasikring. Så sent som sidste år gav man således Landsbyskoven kommunens arkitekturpris. Prisen er sådan set fortjent. Anlæggelsen af skov og tilhørende sø er prisværdig. Det trækker dog voldsomt fra, at kommunen ikke er mere glad for sin nye skov end man for at få flere indbyggere straks efter skovens plantning ønsker en endog meget væsentlig reduktion af skovbyggelinjen. Det diskvalificerer efter DN's opfattelse også kommunen i bestræbelserne på at blive "Danmarks vildeste kommune".

Kommuneplantillæg nr. 2

Det fremgår af kommuneplantillægget under afsnittet "Redegørelse", at der på "EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges". For at beskytte truede dyre- og plantearter er det en forudsætning, at man ved, om og hvor de er til stede. Selv om overskriften er "Redegørelse" er der imidlertid ingen redegørelse for tilstedeværelsen af sådanne arter på arealet og på naboarealer og en vurdering af, hvorledes disse påvirkes.

DN mener også, at det potentielt er i strid med planlovens §11a stk7, som fastlægger, at der ikke må udlægges nye byzonearealer uden der er redegjort for, at det ligger inden for kommunens behov for ny byzone for de kommende 12 år. En sådan redegørelse ses ikke i hverken lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Konklusion: DN konstaterer, at lokalplanforslag 1.96 er i strid med Naturbeskyttelseslovens §17. DN opfordrer derfor Ishøj Byråd til at ændre lokalplanforslaget for så vidt angår delområde A, så "knopskydningen" eller "udbuling" udgår af lokalplanen. Derved skabes der en naturlig afgrænsning mellem landsbyen og skoven, og afstanden mellem såvel eksisterende som fremtidigt byggeri og skoven bliver ensartet.

DN konstaterer endvidere, at der ikke ses gennemført en redegørelse for bilag IV-arter samt at det potentielt er i strid med planloven, at der ikke er redegjort for kommunens behov for nye byzonearealer.

BILAG:

Afgørelse fra Naturklagenævnet 10. oktober 2003:

<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-150-0018.pdf>

Kort over skovrejsning, december 2014:

https://ishøj.dk/api/sbsvs/attachment/?id=d5bd9e83-be4e-4338-ab77-886348aadc4a&name=Bilag%20B_Skovrejsning_ved_ish%C3%B8j_landsby

Med venlig hilsen

Danmarks Naturfredningsforening-Vallensbæk-Ishøj

Torben Kragh

formand

Høringssvar 5.

Flemming Jensen og Christel Specht
Ishøj Bygade 118
2635 Ishøj

Til Center for Byudvikling.

Indsigelse mod lokalplan 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd samt Kommuneplantillæg 2.

Undertegnede Flemming Jensen og Christel Specht, Ishøj Bygade 118 vil sammen med lodsejerne på Ishøj Bygade 114 og 116, gøre indsigelse mod ovenstående lokalplan/kommuneplantillæg.

Vores indsigelse går på såvel etageantallet som den maksimale byggehøjde på de bygninger, der forventes opført på den gamle gartnerigrund på Ishøj Søndergade 3.

Begrundelse:

I det foreliggende forslag er det tilladt, at bygningerne kan opføres i 1½ plan, at de må have en højde på 7½ m. og at tag hældningen skal være mellem 45 og 50 grader. Bygges der en ejendom med normal størrelse og bredde, vil tag højden med de krævede procenter altid blive det maksimale eller tæt derpå.

Det vil sammenlagt betyde, at vores ejendomme vil blive ramt af særdeles mærkbare skyggepåvirkninger, at sol indfald vil blive væsentligt formindsket (vi skønner ud fra egne uautoriserede målinger, at solen vil forsvinde fra vores ejendomme omkring kl. 18.00, når solen står højest), og at vi potentielt kan blive udsat for uønskede gener for indkig til vores haver/huse.

Vi har set i nogle notater fra tidligere sagsbehandling, at det er kommunens politik, at man i parcelhuskvarterer ikke tillægger skygge gener nogen betydning, når man godkender nyt parcelhusbyggeri, det gør man kun ved etagebyggeri. En opfattelse, der efter vores mening, er helt urimelig, da man på den måde medvirker til, at bestående ejendomme mister markant økonomisk værdi, samtidig med at den rekreative værdi reduceres voldsomt.

Vi kan også forstå, at man generelt for landsbyen har besluttet, at nye byggerier skal have den højde m.v. der fremgår af forslaget. Ikke desto mindre er der i forslaget for "Ishøj landsby fingerplan 2017" side 21 nedskrevet pkt. 4: *I nye boligområder kan der arbejdes med boligernes højder og størrelser, for at ny bebyggelse kan indpasses bedst mulig og få en skala, der passer til den eksisterende omkringliggende bebyggelse (citater slut).* Vi mener, dette er overset, og det vil i den grad stikke af fra det nuværende byggeri. Vi imødeser derfor at der dispenseres, når det som her får klart skadelige og utilsigtede virkninger for tætte beboere i kvarteret.

Vores krav er derfor ret enkle: at de nye bygninger kun må opføres i et plan og at byggehøjden tilpasses, så den passer ind i det eksisterende byggeri. Vi skal ikke komme med forslag til eksakt byggehøjde, men de omkringliggende ejendomme har vel, skønnet, en højde på max. 5 m.

Forslag.

Vi vil gerne medvirke positivt til, at der vedtages en så hensigtsmæssig og fornuftig lokalplan for det omhandlede område som muligt. Et forslag hvor vores ovenstående indsigelse fortsat er gældende. Vi vedhæfter en tegning som bilag. Forslaget peger på en række fordelagtige løsninger, også set med neutrale briller. Den vedhæftede tegning bærer selvfølgelig præg af at være fremstillet af "ikke fagfolk", men vi tænker, at forvaltningens medarbejdere kan omdanne forslaget til noget fornuftigt og brugbart, og som samtidig også tilgodeser de nye lodsejere.

Vi skal specielt pege på følgende forhold:

- Langs hegnene til Ishøj Bygade 114 – 120 anlægges den sti, som man ønsker op til Landsbyskoven. Jordstykket kan samtidig anvendes til opsamling/bremning af det regnvand, der falder på det nye område. Vi ser for os sti, der snor sig op igennem arealet, lidt i stil med gadekæret længere nede i byen. Området skal vokse vildt til glæde for biodiversiteten. Samtidig undgår man bebyggelse på det areal, hvor den gamle drænledning/grøft går, så grundene på Ishøj Bygade 112 – 114 ikke udsættes for unødigt risiko for oversvømmelse. Man kunne måske integrere den gamle drænledning i det nye anlæg?
- Adgangsvejen til udstykningen flyttes i østlig retning, så den går langs med det ovenfor skitserede areal. En erfaren vognmand har fortalt os, at den i lokalplansforslaget skitserede placering af tilkørselsvejen, sammenholdt med den lille bredde på Ishøj Søndergade, vil gøre det umuligt, såvel for store men også lidt mindre lastvogne, at komme op ad den planlagte tilkørselsvej. Ved vores forslag, vil lastvogne langt lettere kunne skaffe sig adgang, da man kan anvende Ishøj Søndergades længderetning. Den nye tilkørselsvej i vores forslag, vil få ca. samme placering, som indkørslen har til det gamle gartneri.
- De 4 første huse, set fra Ishøj Søndergade, vil med vores forslag få en placering vest for den nye foreslåede tilkørselsvej, og dermed komme til at ligge ca. i midten af udstykningen. Dette vil være til gavn, både for os, men også for de nye beboere, de vil jo også få længere til naboerne. For os at se, vil der alene være tale om en omplacering af de nye grunde, ikke nogen forringelse.
- Det giver samme antal grunde, man kan bevare en lettere buget tilkørselsvej. Bedre placering af husene 1 – 4 på grundene, da man nu har vejen øst for sig, og bedre kan anlægge en ugenert vestvendt have.

Vi ser frem til en positiv behandling af vores indsigelse og forslag, og er selvfølgelig til rådighed for uddybende spørgsmål.

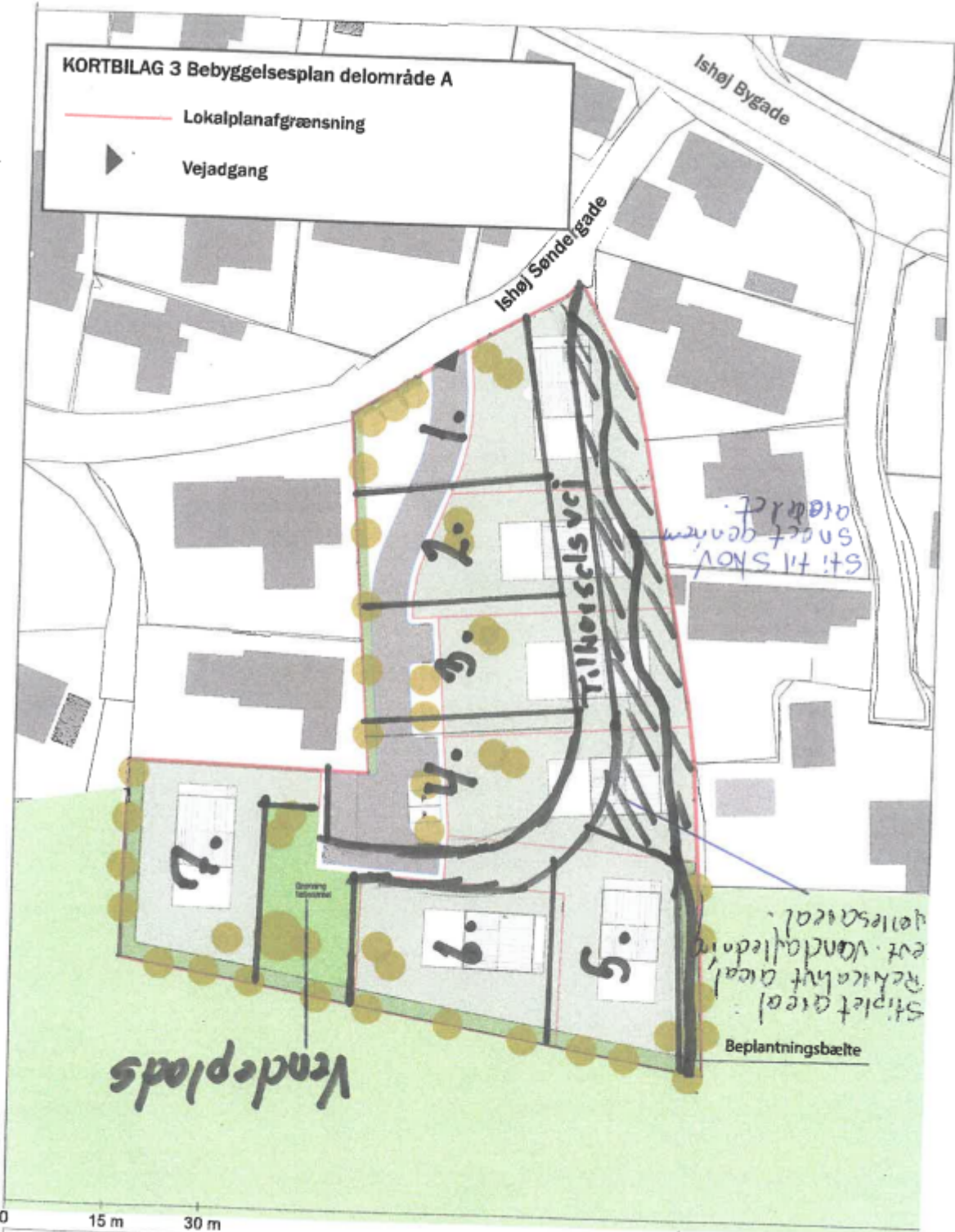
På vegne af lodsejerne.

Flemming Jensen og Christel Specht

Ishøj Bygade 118.

KORTBILAG 3 Bebyggelsesplan delområde A

- Lokalplanafgrænsning
- ▶ Vejadgang



Høringssvar 6.

Helene Schønberg og Lars Bloch Sørensen
Ishøj Søndergade 7, 2635 Ishøj

27. august 2022

Ishøj Kommune, Center for Byudvikling
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj
plan@ishoj.dk

Høringssvar i forbindelse med

Forslag til Lokalplan 1.96 Ishøj Landsby Syd (høringsperiode til den 29. august 2022)

Ishøj Kommune, har den 4. juli 2022 sendt forslag til lokalplan i offentlig høring.

I 2003 gav Ishøj kommune tilladelse til udstykning af Ishøj Søndergade 3, selvom det var i åbenlys strid med de dengang gældende retningslinjer. Det afstedkom en række klager der blev fremsendt til Naturklagenævnet, der i oktober 2003 omgjorde kommunens tilladelse til et afslag. I Naturklagenævnets afgørelse stod der som følger:

Flertallet finder, at den samlede udstykning og navnlig de 3 sydligste grunde, der vil grænse ud mod det åbne land, indebærer en knopskydning ud i det grønne område i forhold til den eksisterende bygrænse.

I januar 2004 bliver følgende dokument udsendt:

*Nr. 308, januar 2004 - NATURKLAGENÆVNET
ORIENTERER - Boliger i landzone*

I dette dokument beskrives en række sager som ikke er blevet håndteret korrekt og dermed fremhæves som eksempler på hvordan der IKKE skal forvaltes i kommunerne, herunder nævnes Ishøj Søndergade 3.

Ishøj Kommune har således TO GANGE fået at vide, at de 3 sydligst beliggende grunde IKKE indgår naturligt som en del af Ishøj Landsby og derfor kan det fastslås, at da man den maj 2016 sender brev til Erhvervsministeriet og deri nævner at de ønskede arealer (herunder Ishøj Søndergade 3) er bebyggelser som naturligt hører med til landsbyen, så har Ishøj Kommune **næppe været i god tro** og man kan foranlediges til at tro, at den tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet har været ubejliligt at nævne og derfor **bevidst blevet udeladt**. Det må være rimeligt at antage at hvis afgørelse havde været en del af beslutningsgrundlaget, så havde Erhvervsministeriet ikke ville have sagt god for hele arealet beliggende på Ishøj Søndergade 3 kunne overføres til byzone.

Vi mener at afgørelser fra Naturklagenævnet bør være supplement til gældende lovgivning og derfor indgå i den fremtidige planlægning. Dette er ikke sket i denne forbindelse og derfor bør jorden **på de tre sydligst beliggende grunde friholdes for byggeri**.

Med hensyn til den ønskede reduktion af skovbyggelinjen har vi gennem aktindsigt fået kendskab til Ishøj Kommunes kommunikation til Miljøstyrelsen i denne forbindelse. I e-mail dateret 27. januar 2022 skriver Ishøj Kommune i et svar til Miljøstyrelsen at:

Overdrevslandskabet ved Ishøj Søndergade 3 (de 25 meter) består af en ca. 15 meter bred zone fra skoven og mod det sydlige skel, hvor der er plantet buske og mindre træer som kvalkved, hassel og røn. Den forventede højde af buske og mindre træer er 5 – 15 meter. Ved 1. udtynding bliver der åbnet op og tyndet kraftigt, hvorved at zonen vil fremtræde med solitær beplantning samt beplantning i mindre grupper. I zonen mellem den 15 meter brede zone og det sydlige skel er skovsti og græsareal. Ishøj Kommune har vurderet, at overdrevslandskabet ikke afkaster en skovbyggelinje.

Denne formulering stemmer ikke overens med den politisk vedtagne plan for skovrejsning – Landsbyskoven. Begreberne overdrevsareal og solitær beplantning optræder ikke i den oprindelig plan for skovrejsning. Derfor mener vi at Ishøj kommune her ændrer på arealet, der er tilplantet i 2017 i henhold til planen for skovrejsning, hvor arealet er et skovbryn. Et skovbryn afkaster en skovbyggelinje altså er der ca. 8-10 meter fra skel til skoven. Ishøj Kommune har selvfølgelig en særlig interesse i at få ændret på arealets status for at gøre plads til lokalplanen, men skoven kom først, den er tilplantet og har stået der siden 2017 og nu vil man ændre på det ved at fjerne skovbrynet så at sige. **En sådan handling strider højst sandsynligt imod skovloven** og derfor bør dette undersøges grundigt, før at lokalplanen kan vedtages.

Skovbrynet har stor naturmæssig betydning samt en meget vigtig del af skovens fauna og vil i tråd med skovens modning udgøre et vigtigt habitat for en række dyr og insekter. Det vil over tid mere eller mindre passe sig selv. Et overdrevsareal derimod med de bredder der er lagt op til have betydelig mindre naturmæssig værdi samt kræve jævnlig pasning hvilket vil medføre ekstra omkostninger for kommunen.

I lokalplanens omtales regler for terrænregulering. Vi kan konstatere, at der nu, når det blot har regnet moderat, står klart vand ved stien der går til og fra skoven. Vi kan ikke vurdere, hvad en evt. terrænregulering på + 0,30 m. frem til en meter fra skel vil betyde for denne vandstand, men vi skal anmode om, at forvaltningen er opmærksom på dette. Vi foreslår at **terrænreguleringen ændres til +/- 10 cm.**

Vi undrer os over at bebyggelsen skal opføres i 1 ½ plan og i op til 7,5 meters højde. Begrundelsen herfor er at den nye bebyggelses ydre skal passe ind i lokalområdet. Der forholder sig sådan at stort set alle omkringliggende huse er opført i et plan, ligesom det nuværende hus på ejendommen er i et plan. Det virker derfor som en vildfarelse uden saglig begrundelse at huse i 1 ½ plan vil passe ind i de lokale omgivelser, de vil nærmere skille sig ud end falde ind i det nuværende miljø. Vi mener, at det er muligt at bygge flotte landhuse i 1 plan f.eks. med 25-30 graders taghældning, sidehængte vinduer m.m. og dermed skabe et byggeri, der vil passe langt pænere og mere harmonisk ind i omgivelserne, som hovedsageligt består af 1 plans huse. Det vil samtidig imødekomme ønsket fra de omkringliggende ejendomme, hvis borgere er bekymret for de gener relativt høje 7,5 mtr. 1 1/2 plans huse vil give. Vi indstiller til, at lokalplanen bliver ændret til 1 plans huse og dette vil uden tvivl også gøre grundene mere attraktive for fremtidige købere, hvilket sandsynligvis vil have væsentlig betydning i et boligmarked på vej ind i recession.

Siden Ishøjgård blev lavet til Skole/institution (2006) har trafikken på Ishøj Søndergade haft en karakter, der **ganske enkelt ikke er i orden** set ud fra et vejteknisk og sikkerhedsmæssigt synspunkt. Dette er blevet påpeget mange gange, men hidtil er borgerne på Ishøj Søndergade ikke blevet hørt (som i overhovedet ikke hørt). I forbindelse med Lokalplan 1.96 har vi været i dialog med forvaltningen både på skrift og mundtligt. I denne forbindelse er vejen blevet nævnt mange gange, men det til trods foreligger der p.t. ingen gode tiltag/løsninger. Vejens bredde er det helt store problem og for sig det kort og præcist, så er den ikke bred nok til hverken skole eller nye udstykninger. Vejen er fleste steder, fysisk målt op, under 4 meter bred, hvilket betyder at skolen/institutionen på Ishøj Gård aldrig burde have været placeret der, medmindre der var fundet en ordentlig løsning. Det samme gælder for så vidt udstykning af 7 nye grunde på Ishøj Søndergade 3. Med tilkørselsforhold hvor vej bredden er nede under 3,5 meter så er det ærlig talt meget svært at forstå at lokalplanen tidligere er blevet stemt igennem to udvalg samt byrådet.

Ishøj Søndergades karakter med den grusbelagte vej er af stor kulturhistorisk værdi, samt en del af Ishøj Landsbys DNA samt særkende og bør derfor bevares som den er. **Vejens bredde overholder ikke kommunens minimumskrav.** Der opleves jævnligt situationer hvor især de bløde trafikanter er udsat for unødvendig fare. 7 nye beboelser på en vej stort set uden plads til bløde trafikanter burde ikke kunne være muligt og vi kan på dette punkt konstatere at Ishøj Kommune ikke har lyttet til den forudgående dialog vi har haft i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplanen. Vi henstiller derfor til at antallet af nye beboelser reduceres f.eks. fra 7 til 4. Skiltningen på vejen bør genovervejes, således trafikken på vejen er forbeholdt beboerne, trafik til og fra Ishøj Gård ledes via den asfalterede vej ved gadekæret og sidst men ikke mindst sættes hastigheden ned til 15 km/t på hele Ishøj Søndergade inklusive tilkørslen til og fra Ishøj Gård.

Vi har gennem en længere periode været i dialog med Ishøj Kommune omkring de lokale forhold og forsøgt at fremhæve de historiske og nuværende forhold samt de hensyn der bør tages. Dette skinner endnu ikke igennem på forslaget til ny lokalplan, men vi er blevet forvisset om at der vil blive taget hensyn til eventuelle høringssvar og har naturligvis en positiv tilgang til at den endelige lokalplan vil blive til glæde og tilfredshed for både omkringliggende samt nye beboere.

Med venlig hilsen

Helene Schönberg & Lars Bloch Sørensen
Ishøj Søndergade 7
2635 Ishøj

Høringssvar 7.

Rasmus Jarnved Kjær
Arter & Naturbeskyttelse
Miljøstyrelsen

Til Ishøj Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 2 for Ishøj Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Venlig hilsen

Rasmus Jarnved Kjær