



Dato:

Journal nr. 01.02.05-P16-4-18

Sagsbehandler: Kimmie Lercke Nielsen

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
1. Svend Aage Merklin Køgevej 247	Indsiger mener, at fokus på at udvikle lokalplanområdet for udefrakommende er for stort, og der i stedet for skal bygges boliger til de borgere, der har boet i Ishøj Landsby i mange år. Han mener, der skal bygges blandede andelsboliger, ejerboliger og seniorboliger, så alle uanset indkomst kan købe en bolig.	Lokalplanen giver mulighed for større og mindre rækkehuse, dobbelthuse samt parceller i forskellige størrelser. Det er ikke muligt at stille krav til ejerforhold i en lokalplan.	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.
2. Rene Jacobsen Ishøj Bygade 39	Indsiger er grundejer i delområde C, hvor lokalplanen gør det muligt at udstykke til parceller. Ud over parcelhusudstyknings ønsker indsiger at opføre et dobbelthus.	Lokalplanen sikrer et begrænset antal boliger fordelt på forskellige boligtyper i området. Såfremt lokalplanen gør det muligt, at udstykke til både dobbelthuse og parceller i delområde C, vil antallet af boliger stige markant, og det vil fremadrettet fratage	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.

		grundejere i resten af Ishøj Landsby muligheden for at udstykke.	
3. HOFOR A/S Ørestads Boulevard 35 2300 København S	Der gøres opmærksom på, at Hofor's råvandsledning og skyllebassin i lokalplanområdet er servitutbehæftede.	Den omtalte servitut er ikke ophævet med lokalplanen, og råvandsledningen samt skyllebassinet er derfor stadig servitutbehæftede og dermed beskyttet.	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.
4. Peter Sten Elmelunden ApS Køgevej 227	Ejer af ejendommen i delområde A ønsker at udvide farveskalaen i delområde A, så farven beige inkluderes. Ønsket begrundes i, at boligbyggeriet ikke må ende med at fremstå monotont i farverne.	Lokalplanen stiller krav til røde eller orange nuancer i farver, som der er vist eksempler på. Farverne kan blandes i bebyggelsen hvilket sikrer, at byggeriet ikke behøver at fremstå i samme farve/ monotont.	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.
5. Pernille Karholt Ishøj Bygade 35	Indsiger ønsker at lokalplanen sætter krav til, at misligholdt hegn i delområde C udskiftes.	Lokalplanen stiller udelukkende krav til, at hegn i vej, sti og naboskel kun må etableres som levende hegn. Byplanvedtægt 18 for Vestervang stiller krav til at Hegn i vej- og stiskel kun må etableres som levende hegn, ståltrådshegn, raftehegn, fletværkshegn eller lignende. Til hegn kan endvidere anvendes teglsten, natursten eller andet af kommunalbestyrelsens	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.

	<p>Indsiger ønsker også, at nyt boligbyggeri ved siden af hendes ejendom i delområde C opføres i ét plan og ikke i 1,5 plan som lokalplanen muliggør.</p>	<p>godkendte hegnsmateriale.</p> <p>Det er ikke muligt med en lokalplan at stille krav til genetablering af misligholdt hegn.</p> <p>Lokalplanen stiller de samme krav til maksimum 1,5 plan som i Byplanvedtægt 18, der omfatter hele det eksisterende boligområde i Vestervang, der i dag er placeret i byzone.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>6. Allan vig Odins Vænge 2</p>	<p>Indsiger mener ikke, at rækkehusene i 1,5 plan i delområde A skal placeres så tæt på Ishøj Bygade som lokalplanen muliggør. Han mener, det er i strid med den åbenhed, som helhedsplanen for Ishøj Landsby lægger op til. Indsiger ønsker også, at det nye boligbyggeri skal hænge bedre sammen med det eksisterende i Vestervang.</p>	<p>Der er i delområde A udlagt et beplantningsbælte på 2,5 meter samt en byggelinje på 5 meter ud mod Ishøj Bygade, hvilket skaber en passende afstand til vejen med beplantning. Det sikrer også, at bebyggelsen kan få et indre grønt fællesareal med en væsentlig højere kvalitet end, hvis det grønne areal lå langs vejen.</p> <p>Det er dog ikke usædvanligt for landsbyer, at huse er placeret tæt ud til vejen.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>7. Emil Christensen Vejlegården 4</p>	<p>Indsiger mener, at 2 parkeringspladser per bolig ved alle boliger skal være et minimumskrav.</p>	<p>Lokalplanen sikrer 1,5 parkeringsplads per bolig ved rækkehuse og 2 parkeringspladser per bolig ved parceludstyknings.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

		<p>Antallet af parkeringspladser følger retningslinjerne i kommuneplanen.</p> <p>Til sammenligning med lokalplanen for Kirkebjerggård i Ishøj Landsby er der ligeledes 1,5 parkeringsplads per bolig. Administrationen har spurgt ind til de parkeringspladser der er til rådighed, og der meldes ikke tilbage om mangel på pladser.</p>	
8. Annette Ulla Andersen Ishøj Bygade 29	Indsiger mener ikke, at Ishøj Kommune har været åben nok i den indledende fase og håber dette vil ændre sig fremover.	I processen for udarbejdelsen af helhedsplanen for Ishøj Landsby, blev der afholdt workshop/ borgermøde. Efterfølgende i lokalplanprocessen, blev mange af de særligt berørte grundejere inviteret til møder om udformningen af lokalplanområdet. Inklusiv indsiger.	Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.
9. Knud og Susanne Meyer Steffensen Ishøj Bygade 31	Indsigeres ejendom ligger i delområde C, og de ønsker, at lokalplanen gør det muligt for dem at tilslutte sig vejforløbet i Delområde B.	Lokalplanen stiller krav til, at det kun er de eksisterende veje fra Ishøj Bygade, der må benyttes ifm. udstykning. Trafikmæssigt kan det dog også fungere, med en adgangsvej fra den nye interne vej i delområde A og B til en eventuel udstykning på Ishøj Bygade 31. Det er	<p>Der foreslås følgende ændringer i lokalplanen:</p> <p>Fra §7.9 Vej <i>Ved udstykning må kun de eksisterende adgangsveje fra Ishøj Bygade anvendes.</i></p> <p>Til</p>

	<p>De ønsker at vejforløbet gennem delområde A og B hurtigst muligt fastlægges, da de mener, at de nye parceludstyknings på deres grund er afhængige af at blive tilsluttet dette vejforløb.</p>	<p>ikke oplyst, hvorfor det er umuligt ifm. en udstykning på Ishøj Bygade 31, at blive tilsluttet vejforløbet til Ishøj Bygade.</p> <p>Lokalplanen kan ikke fastlægge hvornår vejforløbet skal anlægges og fastlægges. Dette gælder også ift. fortove. Den videre planlægning af vejforløbet vil blive konkretiseret i et senere byggeprojekt og fastlæggelse og fordeling og deling af vejforløb vil være et anliggende mellem de relevante grundejere.</p>	<p>§7.9 Vej Ved udstykning må kun de eksisterende adgangsveje fra Ishøj Bygade anvendes. Derudover kan Matr.nr. 2c også benytte vejforløbet i delområde B.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>10. Lena og Niels Henrik Laurberg Jensen Køgevej 225</p>	<p>Indsiger ønsker maksimum ét plan i stedet for 1,5 plan i delområde A. Dette begrundes med, at det nye boligbyggeri, ift. deres ejendom, vil syne generende højt.</p> <p>I stedet ønsker de, at de store rækkehuse der er gjort mulig i delområde A, flyttes til delområde B, og at de mindre rækkehuse i 1 plan i Delområde B flyttes til Delområde A. Derved er boligerne til børnefamilierne tættere på</p>	<p>Højden på maksimum 1,5 plan er sat som for boligbebyggelsen i det resterende Vestervang i Byplanvedtægt 18.</p> <p>Afstanden fra delområde A til daginstitutionen Elverhøj er ca. 350 meter, hvilket ikke er vurderet til at være af betydning.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>de lokale institutioner.</p> <p>Indsiger mener, at bebyggelsesprocenten på 30 er for høj i delområde A, og at den skal sættes ned til 25.</p> <p>Indsigere er bekymret for den øgede trafik til området.</p>	<p>I lokalplanens redegørelse er der beskrevet en vejledende bebyggelsesprocent for delområde A og B på maksimum 25 for området som helhed. Dette svarer til bebyggelsesprocenten i et parcelhusområde</p> <p>Lokalplanen stiller ikke et krav til en bebyggelsesprocent i bestemmelserne i delområde A og B, men i stedet til antal boliger og m2. Lokalplanen sikrer dermed åbenhed, og at det samlede antal boliger i lokalplanområdet ikke overstiger 80.</p> <p>Da dette kan give anledning til misforståelser, kan den vejledende bebyggelsesprocent for området som helhed i delområde A og B i lokalplanens redegørelse udgå.</p> <p>Der er i udarbejdelsen af lokalplanen taget stilling til trafik samt stillet krav til et passende antal adgangsveje og veje.</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer i lokalplanen:</p> <p>At følgende sætninger i redegørelsen under "fremtidige forhold, bebyggelse" udgår af lokalplanen:</p> <p>Bebyggelse delområde A <i>"Ligeledes forbliver tætheden lav, og den samlede bebyggelsesprocent for området vil derfor heller ikke overstige 30".</i></p> <p>Bebyggelse delområde B <i>"Tætheden i delområdet vil, på grund af det begrænsede antal boliger, være lav med en bebyggelsesprocent, for området som helhed, der ikke overstiger 30."</i></p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	--

<p>11. Carsten Kramer Friggasvej 3</p>	<p>Som formand for Grundejerforeningen Vestervang spørger indsiger til, om matr.nr. 25p/Ishøj Bygade 26 kan blive pålagt servitut om tvungen indmeldelse i grundejerforening, så der er en fælles indgangsvinkel til myndighederne og grundejerne i mellem og ift. Vestervang.</p> <p>Som privatperson spørger indsiger til:</p> <p>1. Hvordan vil man sikre at ud og indkørselsforhold samt hastighedsdæmpende foranstaltninger etableres fra Delområde A og B?</p> <p>2. Vil der blive etableret små rundkørsler?</p> <p>3. Vil busstoppestedet på Ishøj Bygade blive flyttet?</p> <p>4. Vil de omkringliggende</p>	<p>Ishøj Bygade 26 ligger op af Grundejerforeningen Vestervang, og overholder derfor det nærhedsprincip, der skal gøre sig gældende, hvis lokalplanen skal kunne stille krav til medlemspligt af en eksisterende grundejerforening. Det vurderes, at der ved medlemspligt skabes en hensigtsmæssig enhed i relation til de fællesopgaver som grundejerforeningen har til hensigt at udøve.</p> <p>Der er i udarbejdelsen af lokalplanen taget stilling til trafik og stillet krav til et passende antal adgangsveje og veje. Lokalplanen kan ikke stille krav til trafikdæmpende foranstaltninger.</p> <p>Der er ikke planlagt eller vurderet et behov for rundkørsler.</p> <p>Lokalplanen kan ikke stille krav til placeringen af busstoppesteder.</p> <p>Det er muligt at henvende sig</p>	<p>Der foreslås følgende ændring i lokalplanen:</p> <p>At der tilføjes følgende tekst i § 11 Grundejerforening:</p> <p>Nye udstykninger på matrikel nr. 25p i delområde C har medlemspligt i den eksisterende grundejerforening Vestervang.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i</p>
--	---	--	--

	<p>parceller og grundejerforeningen blive yderligere inddraget i løsningsforslag til dette?</p> <p>5. Vil adgangsvejen til Delområde B evt. kunne ensrettes? Det vil give en bedre trafikafvikling i dette område.</p> <p>Indsiger mener ikke, at udkørslerne fra delområde A og B overfor Friggasvej og Freysvej er hensigtsmæssige, og indsiger mener, at det kommer til at gå ud over busstoppestedet, der er beliggende ved Ishøj Bygade 21.</p>	<p>til Park, Vej og Miljø med input og kommentarer til de trafikale forhold vedrørende en aktuel trafiksituation.</p> <p>Det er vurderet, at det er bedre at adspredde trafikken fra delområde A og B til Ishøj Bygade, hvilket en ensretning af adgangsvejen til delområde B vil forhindre. Erfaring viser også, at en ensretning ofte ikke overholdes eller at folk har svært ved at navigere i området.</p> <p>Lokalplanen sikrer, at vejadgange fra Ishøj Bygade til delområde A og B placeres overfor Friggasvej og Freysvej ud til Ishøj Bygade, da dette vurderes at skabe størst trafikalt overblik. Det er også en sådan løsning, der vil koncentrere krydsningspunkterne, og dermed sikre, at det i fremtiden er muligt at etablere eventuelle trafikhastighedsdæmpende foranstaltninger, såfremt det bliver nødvendigt.</p>	<p>lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
<p>12. Peter Leicar og Ricky Rønsbøl, ejere af Ishøj Bygade 25</p>	<p>Indsiger mener, at § 5.10 kan forstås sådan, at der må bygges 48</p>	<p>§ 5.10 nævner at der må bygges op til 40 nye boligenheder i hele</p>	<p>Det foreslås at præcisere formuleringen med følgende ændringer:</p>

	<p>boligenheder i 24 dobbelthuse, og ikke 24 boligenheder i 12 dobbelthuse. De er også i tvivl om, hvordan minimum og maksimum antallet af m² i lokalplanen for dobbelthuse skal forstås.</p> <p>Indsiger fremhæver, at helhedsplanen for Ishøj Landsby lagde op til 100 boliger, og ikke 80 som lokalplanen muliggør.</p>	<p>delområde B, og at der ud af dem kan bygges maksimum 24 dobbelthuse.</p> <p>I Helhedsplanen for Ishøj Landsby beskrives muligheden at opføre op til 100 nye boliger i <i>hele</i> Ishøj Landsby. Lokalplanen giver derfor mulighed for 80 nye boliger i Vestervang.</p>	<p>Fra: § 5.10 Antal boliger og boligstørrelser <i>"Der må opføres maksimum 40 nye boligenheder fordelt på maksimum 16 rækkehuse og 24 dobbelthuse. Rækkehuse skal være mellem minimum 100 og maksimum 110 m². Dobbeltusene skal være mellem 100 og 120 m²."</i></p> <p>Til: § 5.10. Antal boliger og boligstørrelser <i>"Der må opføres maksimum 40 nye boligenheder fordelt på maksimum 16 rækkehuse og 24 dobbelthuse. Rækkehuse skal være mellem minimum 100 og maksimum 110 m². De enkelte boligenheder i dobbeltusene skal være mellem minimum 100 og maksimum 120 m²."</i></p> <p>Det foreslås også at tilføje en signatur til kortbilag 4 hvor der står 24 boligenheder i form af 12 dobbelthuse.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	<p>Ved kun at tillade 24 boligenheder i 12 dobbelthuse, bliver bebyggelsesprocenten 15 for delområde B som helhed. Kirkebjerggård, har en bebyggelsesprocent på 40 samt boliger på ca. 140 m², og indsigere ønsker tilsvarende muligheder for bebyggelse med 48 boligenheder i 24 dobbelthuse.</p> <p>Det nævnes også, at der i lokalplanen i Delområde C er en bebyggelsesprocent på 30.</p> <p>Indsigere mener ikke, det er interessant for én investor at bygge i delområde B, og dermed skabe en sammenhængende bebyggelse.</p> <p>Indsigere mener, der er grundejere i delområde B,</p>	<p>I delområde B kan der bygges op til 40 nye boligenheder. Hvis antallet af dobbelthuse fordobles vil det samlede antal nye boliger når op på 104 i Vestervang Det vil medføre at andre grundejere i Ishøj Landsby, ikke vil kunne få mulighed for at udstykke deres ejendom og at der skal bygges 4 boliger mindre i delområde A og/ eller C. Lokalplanen fastlægger Bebyggelsesprocenten på Kirkebjerggård er per matrikel, og kan ikke overføres direkte til et område som helhed.</p> <p>Der administreres i dag efter en bebyggelsesprocent på 30 i Ishøj Landsby.</p> <p>Lokalplanen giver nye muligheder ved at ændre området fra landzone til byzone og dermed også en ændret beskatning.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	der bliver ramt økonomisk af lokalplanområdets overgang til byzone.		
13. Karina og Peter Friis Køgevej 223	<p>Indsigere ønsker ikke, at de store rækkehuse i 1,5 plan på op til 140 m² i lokalplanen placeres i delområde A men i stedet i delområde B, nærmest dobbelthusene og daginstitutionen. Derved centrerer den øgede trafik i delområde B.</p> <p>Indsigere mener også, at hvis delområde A udbygges først, vil det være bedst at placere de mindre rækkehuse her, så de ældre borgere hurtigt kan sælge deres parcelhuse til nye tilflyttere i form af ressourcestærke børnefamilier.</p> <p>Indsigere ønsker ikke asymmetriske tage og trempeler i delområde A, da de ikke mener disse arkitektoniske træk skaber landsbykarakter, og at de nye boliger vil adskille sig for meget fra det omkringliggende byggeri.</p>	<p>De store rækkehuse i delområde A, er placeret nærmest Køgevej, så det tætteste bebyggede område i lokalplanen ligger nær en større forbindelsesvej. Afstanden fra delområde A til nærmeste daginstitution er ca. 350 meter, og afstanden vurderes derfor ikke at have betydning.</p> <p>Lokalplanen stiller ikke krav til en tidsbestemt rækkefølge for udstyknin g i delområderne, ligesom lokalplanen heller ikke medfører handlepligt.</p> <p>For at skabe variation i lokalplanområdet, stiller lokalplanen forskellige arkitektoniske krav i delområderne for at give områderne en egen identitet og karakter. Kravene skal også sikre at området ikke bliver for ensartet, da den</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>Der gøres også indsigelse mod det lange byggefelt ud mod Ishøj Bygade i delområde A, hvor indsigere er bekymrede for, at bebyggelsen vil fremstå som én lang lige række. Indsiger mener ikke dette stemmer overens med den åbenhed ud mod eksisterende boliger og landskab, som er beskrevet i helhedsplanen for Ishøj Landsby.</p> <p>Indsiger understreger at bebyggelsesprocenten i delområde A, bør fastsættes til 25 for området som helhed og ikke 30.</p>	<p>omkringliggende bebyggelse i landsbyen er meget forskelligartet. Lokalplanen stiller krav til tremplens højde og sikrer dermed at facaden ikke bliver for høj.</p> <p>Lokalplanen stiller krav til, at boligbebyggelse fremstår med facadeforskydninger langs Ishøj Bygade i delområde A. Der kan dog med fordel stilles krav om, at bebyggelsen også skal opdeles, så den ikke fremstår som en monoton række.</p> <p>I lokalplanens redegørelse er der beskrevet en vejledende bebyggelsesprocent for delområde A og B på maksimum 25 for området som helhed. Dette svarer til bebyggelsesprocenten i et parcelhusområde</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer i lokalplanen:</p> <p>Fra §5.2 Placering <i>"Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 4. "</i></p> <p>Til: §5.2 Placering <i>"Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 4.</i></p> <p><i>På byggefeltet ud mod Ishøj Bygade skal bebyggelsen opdeles i tre så der skabes mellemrum og kig gennem bebyggelsen.</i></p> <p>Der foreslås følgende ændringer i lokalplanen:</p> <p>Det foreslås at følgende sætninger i redegørelsen under "fremtidige forhold, bebyggelse" udgår af lokalplanen:</p> <p>Bebyggelse delområde A</p>
--	---	--	--

		<p>Lokalplanen stiller ikke et krav til en bebyggelsesprocent i bestemmelserne i delområde A og B, men i stedet til antal boliger og m2. Lokalplanen sikrer dermed åbenhed, og at det samlede antal boliger i lokalplanområdet ikke overstiger 80.</p> <p>Da dette kan give anledning til misforståelser, kan den vejledende bebyggelsesprocent for området som helhed i delområde A og B i lokalplanens redegørelse udgå.</p>	<p><i>"Ligeledes forbliver tætheden lav, og den samlede bebyggelsesprocent for området vil derfor heller ikke overstige 30".</i></p> <p>Bebyggelse delområde B <i>"Tætheden i delområdet vil, på grund af det begrænsede antal boliger, være lav med en bebyggelsesprocent, for området som helhed, der ikke overstiger 30."</i></p>
<p>14. Stig Nielsen Lille Solhøjvej 8 2640 Hedehusene</p>	<p>Indsiger ønsker/foreslår at området vest for Køgevej kaldes f.eks. Bryggergården, da det er mere tro mod områdets historik. Indsiger mener, at området hører til Torslunde, og at det derfor vil skabe forvirring og splittelse i samhørigheden med Torslunde, hvis området vest for Køgevej fremadrettet skal høre under Ishøj Landsby.</p>	<p>Planmæssigt hører lokalplanområdet vest for Køgevej ikke sammen med Torslunde Landsby men med Ishøj Landsby. Da lokalplanområdet favner et meget bredt område, er det svært at finde et navn til lokalplanen, som passer for hele området. Bryggergården vil derfor være misvisende for mange af lokalplanens andre områder end området vest for Køgevej.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>