



**Dato:** 17. august 2016

**Journal nr.:** 1.02.05-P16-5-15

**Sagsbehandler:** 35119/LOC

| <b>Indsiger</b>                 | <b>Indsigelse</b>  | <b>Administrationens bemærkninger</b>   | <b>Administrationens forslag til ændringer</b>                  |
|---------------------------------|--|---|---|
| Morten Røssel<br>Fasanskellet 2 | <p>Morten Røssel gør indsigelse mod, at der kan bygges i 6. etager i 3. række fra Ishøj Strandvej, når det af helhedsplanens s. 12 fremgår, at der kun kan bygges op til 4-5 etager.</p> <p>Han henviser desuden til s. 7 i redegørelsen for ændringer, som fulgte vedtagelsen af helhedsplanen, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan gå op til 5 etager.</p> <p>Morten Røssel peger på, at bygherre ønsker at hæve hele</p> | <p>Der er en uoverensstemmelse mellem helhedsplanens tekst på s.12 og kortbilaget s. 13.</p> <p>I teksten på s. 12 fremgår det at: "I 3. række må der opføres etageboliger i op til 4-5 etager".</p> <p>Af kortbilag s. 13 fremgår det, at etageboligerne kan være 4-6 etager.</p> <p>Lokalplanen udpeger en placering for en enkelt etagebygning på 6 etager. Det ligger dermed ikke frit, hvor og hvor meget byggeri i 6 etager, der kan bygges. Administrationen har vurderet projektet i sin helhed og vurderer, at placeringen af det ene 6 etagers tårn passer godt ind i bebyggelsen og imødekommer helhedsplanens intention om en varieret bebyggelse. Det er en lille del af bebyggelsen i 3. række, der kan opføres i 6 etager (vist på kortbilag 2 i lokalplanen) og vil fremstå som en slank bygning med minimal gene for den bagvedliggende bebyggelse.</p> <p>Bygherre ønsker at have muligheden for at hæve stueetagen ml. 60 til 90 cm for at</p> | Det foreslås, at punktet ikke medfører ændringer i lokalplanen. |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>byggeriet 90 cm, hvilket vil betyde, at byggeriet kommer op i 6 1/3 etages højde + formentlig elevatorskaktoverbygning og ventilationsanlæg. Byggeriets samlede højde bliver dermed meget tæt på 7 etager.</p> | <p>skabe rum for privatliv i stueetagerne, hvilket vil gøre lejlighederne langt mere attraktive at bo i. Selvom bygherre måtte vælge at hæve stueetagen skal den maksimale højde på 22 meter stadig overholdes, jf. § 7.6 i lokalplanen. I henhold til § 8.32 medregnes elevatortårne og trappehuse dog ikke i den maksimale højde på 22 meter. Der etableres kun trappetårne på de tage, hvor der bliver mulighed for tagterrasser. På 6. etage vil der ikke blive mulighed for at lave en tagterrasse. Elevatortårnet kommer formentlig til at stikke ca. 1 meter op over taget af hensyn til plads til teknik og sikkerhed for reparatøren. Elevatortårn og trappehuse vil ikke fylde en hel etage, så det vil være muligt at se forbi dem.</p> <p>For at tydeliggøre muligheden for at hæve stueetagerne og sikre et loft, foreslår administrationen at specificere, at stueetagerne kan hæves op til 90 cm. Tilgængelighedskravet om niveaufri adgang skal dog overholdes.</p> <p>Det foreslås desuden, at indsætte en bestemmelse, der sikrer, at der ikke kan etableres tagterrasse på 6. etage for at sikre, at tagetagen ikke virker for massiv ved udnyttelse til tagterrasse.</p> | <p>Det foreslås, at tilføje følgende bestemmelse. Ny § 7.4, "Stueetagerne kan hæves op til 90 cm."</p> <p>Det foreslås, at tilføje følgende bestemmelse. Ny § 8.13, "Der kan ikke etableres tagterrasse på 6. etage"</p> |
| <p>Marina og Mogens Branth, Søvangs Allé 6</p> <p>Michael og Birgit Bonvang,</p> | <p>Beboerne påpeger, at omdannelsesområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og at Erhvervsstyrelsen henstiller til at kommunernes planlægning respekterer kystnærhedszonen.</p>                                 | <p>Den aktuelle del af kystnærhedszonen ligger i byzone. I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der i et lokalplanforslag gøres rede for påvirkningen af bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt. Såfremt</p>  | <p>Det foreslås, at dette punkt ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg nr. 3 eller lokalplanen.</p>   |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p>Søvangs Allé 2</p> <p>Ivan og Dorthe Vendt,<br/>Tranegilde<br/>Strandvej 89</p> <p>Thomas Larsen og Dorte Pedersen,<br/>Søvangs Allé 3</p> | <p>Beboerne opfordrer til, at man ikke tillader disse høje bygninger, da de vil ødelægge Ishøjs smukke natur.</p> <p>Beboerne mener ikke, at lokalplanen sigter på at integrere og tage hensyn til de eksisterende omkringliggende boliger og naboer, idet højden på bygningerne vil betyde en forringelse af privatlivet for boligerne i Strandområdet. De efterlyser desuden et skyggediagram, der viser om boligerne i Strandområdet bliver</p> | <p>bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor. På side 14 og 15 i lokalplanforslaget, er der redegjort for dette ved en visualisering og en redegørelse for den eksisterende bebyggelse i området.</p> <p>Byrådet har med vedtagelsen af Helhedsplan, Byomdannelse af 'Det Lille Erhvervsområde' i september 2015, taget stilling til, at de ønsker at arbejde med en større tæthed i den centrale del af byen. Området ligger inden for det stationsnære område, som er 1.200 meter fra stationen. Byrådets planlægning ligger i tråd med den overordnede statslige planlægning, der understøtter brugen af kollektiv trafik ved at planlægge for en større befolkningstæthed i stationsnære områder. Byrådet har med Helhedsplanen lagt en strategi for at udvikle et ældre meget centralt byområde til et grønt og klimatilpasset, levende og dynamisk område med fokus på god arkitektur.</p> <p>Fra lokalplanområdets bebyggelse nærmest Ishøj Strandvej er der knapt 60 meter til de nærmeste matrikelskel/boliger i Strandområdet. Bebyggelsen er hovedsageligt i 2 etager på nær hjørnegrunden ned ad Industriskellet, som opføres i 3 etager. Fra den bagvedliggende bebyggelse, som opføres i varierende højder ml. 2 – 5 og et enkelt sted op til seks, er der ca. 115 meter</p> | <p>Det foreslås, at dette punkt ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg nr. 3 eller lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at dette punkt ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg nr. 3 eller lokalplanen.</p> |
|---|--|---|---|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <p>skyggepåvirket.</p> <p>Beboerne ønsker at vide hvilke partier, der har stemt for forslaget til lokalplanen.</p> <p>Beboerne spørger til, hvorfor flere naboer, der bliver berørt af forslaget ikke har modtaget underretningsbrevet om lokalplanen.</p> <p>Beboerne ønsker, at § 8.4, "Metal og glas må ikke være reflekterende", udvides til også at omfatte solceller/solfangeranlæg.</p> | <p>til de nærmeste boliger i Strandområdet. Grundet den forholdsvist lange afstand samt den forholdsvist brede Ishøj Strandvej, der adskiller områderne, vurderes der ikke være væsentlige indbliksgener forbundet med det. Der er desuden udarbejdet et skyggediagram i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen, der viser, at skyggevirkningerne hovedsageligt vil ramme bebyggelsen selv. Sent ud på aftenen vil Strandområdet kunne blive delvist ramt, ligesom man rammes af de eksisterende nabobebyggelser, når solen er gået tilstrækkelig langt ned. Men afstanden er så stor fra de høje bebyggelser, at skyggepåvirkninger ikke vurderes at være så væsentlige, at byggeriets højde skal reduceres.</p> <p>Forslaget blev vedtaget af et enigt Ishøj Byråd den 7. juni 2016.</p> <p>Underretningsbrevet er sendt til de naboer, der støder umiddelbart op til lokalplanområdet. Kommuneplantillæg og Lokalplan 1.75 samt Miljøvurdering blev offentliggjort på kommunens hjemmeside den 8. juni. Høringsfristen blev udvidet fra de lovpligtige 8 uger til 10 uger af hensyn til sommerferieperioden.</p> <p>Administrationen vurderer, at § 8.4 allerede sikrer mod refleksion fra eventuelle fremtidige solcelleanlæg og lignende.</p> | <p>Det foreslås, at dette punkt ikke medfører ændringer i kommuneplantillæg nr. 3 eller lokalplanen.</p> <p>Det foreslås, at dette punkt ikke medfører ændringer i lokalplanen.</p> |
|--|--|--|---|

|                         |   |   |  |
|-------------------------|---|---|--|
|                         | <p>og at de skal være behandlet med antirefleks behandling med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på maks. 7 procent på de synlige anlæg og mere på de ikke synlige.</p> <p>Beboerne ønsker, at der i forbindelse med det fremtidige byggeri tænkes på støjgener og mulighed for at etablere støjafskærmning.</p>  | <p>Anlægsarbejder reguleres via miljøbeskyttelsesloven.</p>   | <p>Dette punkt vedrører ikke kommuneplantillæg og lokalplan</p>  |
| <p>Administrationen</p> | <p>Administrationen ønsker at tage følgende bestemmelse ud af lokalplanen.</p> <p><i>Terræn</i><br/><b>10.24.</b><br/>Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end + 0,5 meter fra middelkoten i forhold til naturligt terræn efter udstykning og byggemodning.</p> <p>At ændre kortbilag 2, så det tydeliggøres, at hjørnet af Ishøj Strandvej og Industriskellet kan opføres i 2-3 etager</p> | <p>Der er ikke nogle særlige terrænforhold, der skal bevares. Bestemmelsen kan være en hindring for bearbejdningen af gårdrummet, som gerne må modelleres i forhold til regnvandshåndtering og adgangsforhold til boligerne.</p> <p>Et evt. terrænniveau kan fastsættes i forbindelse med byggesagen.</p> <p>Som det fremgår nu kan der opføres 2-5 etager. Administrationen ønsker at ændre kortbilaget, så det specificeres, at det kun er hjørnet, der kan opføres i 2-3 etager og sikrer dermed at der ikke kan bygges 4-5 etager.</p> <p>Byggeri i 3 etager er i strid med det princip, der blev vedtaget af byrådet med helhedsplanen.</p> <p>Det er administrationens vurdering at det vil tilføre både byggeriet og området en god identitet og velkomst til området. For</p> | <p>Det foreslås, at udtage § 10.24, "Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end + 0,5 meter fra middelkoten i forhold til naturligt terræn efter udstykning og byggemodning".</p> <p>Ændring af kortbilag 2, så det specificeres, at der kan opføres 2-3 etager på hjørnet af Ishøj Strandvej og Industriskellet ved indgangen til området. Revideret bilag vedlægges.</p> |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | byggeriet sikrer det en god mulighed for at variere højderne, så byggeriet ikke bliver for monotont. |  |
|--|--|--|--|