



Dato: 18. februar 2022

**Journal nr.
01.02.05-P16-1-21**

Sagsbehandler: Kimmie Lercke Nielsen

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
<p>1.</p> <p>Jan Pedersen Ishøj Bygade 114 2635 Ishøj</p> <p>På vegne af 7 lodsejeren, der bor rundt om det areal, der er omfattet af nævnte lokalplansforslag:</p> <p>Ishøj Bygade 112, 114, 116, 118, 120, 122 og 124.</p> <p>Indsiger retter sit høringssvar udelukkende mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.</p>	<p>Højde og etage Indsiger mener, at krav i lokalplanen til en maksimumhøjde på 8,5 meter og krav om opførelse af boliger i 1,5 plan vil skabe voldsomme sol/lys gener samt indbliksgener ift. de omkringliggende huse. Indsiger påpeger, at nuværende boliger på Ishøj Søndergade 3, 4, 5, 7 og 9A samt Ishøj Bygade 114, 116, 118 kun er bygget i 1 plan. Indsiger nævner også eksempler på nyopførte boliger i Vestervang beliggende i den vestlige del af Ishøj Landsby, hvor der ikke er stillet krav til opførelse af huse i 1,5 plan. Indsiger mener derfor, at nyt boligbyggeri i 1,5 plan</p>	<p>Højde og etage Der stilles i lokalplanen krav til, at boliger i hele lokalplanområdet skal opføres i 1,5 plan med en maksimumhøjde på 8,5 meter, for fremadrettet at sikre landsbykarakter i arkitekturen. Ét plans enfamiliehuse med taghældning på 20 grader vil omvendt fremstå som et mere moderne parcelhus.</p> <p>Krav til 1,5 plan og 8,5 meters maksimumhøjde stemmer overens med både det generelle udtryk i den østlige del af Ishøj Landsby, med ønsket om at skabe og bevare landsbykarakter, med krav til højde og plan i byplanvedtægt 17 der regulerer det omkringliggende område samt med Kommuneplan 2020. Byplanvedtægt 17 blev vedtaget i 1977 og i den står beskrevet: "Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage",</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>ikke vil passe ind i den omkringliggende arkitektur.</p> <p>Indsiger mener, at boliger på ca. 200 m² i et plan med en taghældning på ca. 20 grader vil være mere passende og ønskværdigt.</p>	<p>hvilket svarer til krav om at opføre boliger i 1,5 plan.</p> <p>Kommuneplanen beskriver: "Ved udvikling af nye boligområder i eller omkring eksisterende landsbyer, skal de vigtigste karaktergivende elementer bevares og videreføres både arkitektonisk og landskabsmæssigt", og at: "Ny boligbebyggelse skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. (...) og den maksimale højde må ikke overstige 8,5 meter."</p> <p>Byplanvedtægt 17, der regulerer det omkringliggende område, er vedtaget i 1977.</p> <p>Ejendommene på Ishøj Søndergade 4, 5, 7, 9A har fået byggetilladelse til deres huse i tiden mellem 1992 og 2002. Der er burde i disse tilfælde været givet dispensation til at bygge i én etage, og det er en fejl fra Ishøj Kommunes side, at byggetilladelserne er givet uden.</p> <p>Huset på Ishøj Søndergade 3 er bygget i 1970 før Byplanvedtægt 17 er vedtaget. Ejendommene på Ishøj Bygade 114 og 116 har fået byggetilladelse i 1965 og 1966 før Byplanvedtægt 17 blev vedtaget og Ishøj Bygade 118 fik byggetilladelse i 1977, hvor der ved en fejl heller ikke er givet dispensation. Alle eksisterende</p>	
--	---	--	--

		<p>ovenfornævnte ejendomme er lovlige, da der er givet tilladelse, men såfremt husene på ejendommene rives ned, og grundejer ønsker at opføre nye huse, vil nye huse skulle opføres i 1,5 plan.</p> <p>De nyere opførte huse i Vestervang med en taghældning på 20 grader, som indsiger henviser til, ligger i et område, hvor der op gennem 1970'erne blev udstykket til og opført flere tidstypiske parcelhuse, hvilket derfor karakteriserer området mere, end det er tilfældet i den østlige del af Ishøj Landsby.</p> <p>De ovenfornævnte tilfælde, hvor der ved en fejl er givet tilladelse til at opføre huse i ét plan bør ikke give anledning til at ændre ved eller afvige fra de overordnede planmæssige rammer.</p> <p>I praksis stilles der oftest kun krav til udarbejdelse af skyggediagrammer i lokalplanprocessen ifm. opførelse af etagebyggeri og ikke enfamiliehuse. Årsagen er, at opførelse af enfamiliehuse ikke anses for anledning til skyggegener i de omkringliggende omgivelser.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
	Drænedning	Drænedning	

	<p>Indsiger er bekymret for en drænlednings placering og beskaffenhed, der er løber gennem Ishøj Søndergade 3. Derfor ønsker indsiger, at der bygges med en vis afstand til ledningen. Indsiger foreslår at der etableres vej eller grønt område, hvor ledningen er placeret på Ishøj Søndergade 3. Indsiger påpeger, at de vil holde Ishøj Kommune direkte ansvarlig, hvis der under byggeriet opstår brud eller skade på ledningen, og at der derved vil ske skade på de omkringliggende huse. Indsiger er opmærksom på, at drænledningen i dag er beskyttet af en gældende servitut der sikrer afstand ifm. byggeri, men mener ikke servitutten kan beskytte ledningen tilstrækkelig.</p> <p>For at undgå byggeri tæt på drænledningen foreslår indsiger, at der byttes om på vejforløb og udstykninger i den nordlige ende af Ishøj Søndergade 3, hvilket</p>	<p>Den omtalte drænledning er ejet af Ishøj Forsyning, og er beskyttet af en servitut der sikrer afstand til ledningen. Ishøj Forsyning har vurderet, at servitutten i tilstrækkelig udstrækning varetager drænledningens sikkerhed, og at det ikke er nødvendigt at tinglyse en ny servitut med skærpende krav.</p> <p>Opstår der et behov i byggeprocessen for at frigøre drænledningen, for at præcisere dens nøjagtige placering og evt. flytte ledningens placering samt strømpføre den på lokalplanområdet, vil dette være muligt i et løbende samarbejde mellem bygherre og Ishøj Forsyning.</p>	
--	---	---	--

	<p>betyder, at vejforløbet i den nordlige ende flyttes mod øst og udstykningerne flyttes mod vest.</p> <p>Terrænregulering Indsiger gør opmærksom på, at der ved Ishøj Bygade 114 ofte står vand ved moderat fald af nedbør, og er derfor bekymret over, hvilke konsekvenser krav i lokalplanen til en maksimal terrænregulering på +/- 30 kan betyde i den henseende.</p>	<p>Terrænregulering Lokalplanen sikrer krav om en mindre fleksibel terrænregulering for at det kan lade sig gøre at bygge indenfor en realistisk ramme.</p> <p>I lokalplanforslag 1.96 § 9.1 er beskrevet, at såfremt den fastsatte afløbskoefficient/befæstelsesgrad ikke overholdes, skal regnvand tilbageholdes på egen grund ved hjælp af f.eks. et regnvandsbed eller en faskine.”, hvilket forpligter den enkelte grundejer, ved køb af og byggeri på udstykningerne, at tilbageholde vand på egen grund, således at der ikke opstår områder, hvor vand kan hobe sig uønsket op.</p> <p>På baggrund af indsigelser og indhentning af ekspertise udefra, lægger administrationen op til, at der sker en stramning af kravene til de enkelte udstykninger på Ishøj Søndergade 3 af afløbskoefficient og befæstelsesgrad. Herunder også fastsættes en afløbskoefficient for det interne vejforløb.</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer:</p> <p>Fra: §10 Forsyning – delområde A</p> <p>§10.4 Forsinkelse: Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 40 % per matrikel. §10.5 Befæstede arealer: Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af den enkelte matrikel.</p> <p>Til:</p> <p>§10.4 Forsinkelse: Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 20 % per matrikel. §10.5 Befæstede arealer: Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af den enkelte matrikel.</p> <p>Tilføjelse til § 7.1:</p> <p>På vejmatrিকler fastsættes en afløbskoefficient på 12 %.</p>
--	--	---	--

<p>2. Helene Schønberg og Lars Bloch Sørensen Ishøj Søndergade 7 2635 Ishøj</p> <p>Indsiger retter sit høringssvar udelukkende mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.</p>	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Indsiger retter primært sin henvendelse mod Ishøj Søndergade 3, delområde A i lokalplanen, og henviser til en sag fra 2003, hvor Naturklagenævnet omgjorde Ishøj Kommunes tilladelse til udstykning af Ishøj Søndergade 3. Indsiger mener ikke, at Ishøj Kommunes håndtering af ansøgningen om at få ændret status til byzone i Erhvervsministeriet, siden hen er håndteret korrekt, og at den tidligere sag skal indgå i planlægningen af Ishøj Søndergade 3, hvilket betyder, at de sydlige mulige udstykninger i lokalplanen i stedet skal friholdes for byggeri (se evt. vedhæftede kort, figur 1, hvor forslag til ny afgrænsning er vist).</p> <p>Reduktion af skovbyggelinje Indsiger mener, at der i lokalplanen er uklarhed omkring, hvor tæt byggeriet må placeres på de skel der vender</p>	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Ifm. revision af Fingerplanen 2013, bød Ishøj Kommune ind med ønske om ændring af landsbyafgrænsningen i Ishøj Landsby. Der blev efterfølgende i Erhvervsstyrelsen lavet en konkret vurdering, der blev lovfastsat. Den konkrete vurdering af blandt andet Ishøj Søndergade 3 betyder, at det med udarbejdelse af en lokalplan bliver muligt at ændre zonestatus til byzone, og dermed muliggøres en fremtidig udstykningsplan til flere boliger.</p> <p>Ishøj Kommune har opereret ud fra den ramme, da lokalplanforslag 1.96 blev igangsat og udarbejdet.</p> <p>Reduktion af skovbyggelinje I lokalplanen er der fastsat en byggelinje på 5 meter fra skel, der er sat som et ekstra hensyn for at skabe afstand til skoven. Der stilles også krav i lokalplanen til, at der skal etableres et</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	---

	<p>mod Landsbyskoven, og mener derfor der er en begrundet frygt for hærværk i form af hugst ift. skoven.</p>	<p>beplantningsbælte af både eksisterende og evt. ny beplantning i de skel, der grænser op mod Landsbyskoven på 2,5 meter i bredden.</p> <p>Mellem Ishøj Søndergade 3 og Landsbyskoven er der anlagt græsområde, skovsti og overdrevslandskab. Overdrevslandskabet er karakteriseret ved åben og lav beplantning. Den forventede højde af buske og mindre træer er i dette område 5 – 15 meter. Selve bøgeskoven er plantet ca. 25 meter fra matrikelstel, hvor højden på træerne forventes at blive ca. 25 meter høje. Samlet vil der derfor være en afstand på ca. 30 meter mellem skov og bebyggelse.</p> <p>Miljøstyrelsen har 16. februar 2022 sendt en sindetskrivelse til Ishøj Kommune, hvor det fremgår, at Miljøstyrelsen på foreliggende grundlag er indstillet på at reducere skovbyggelinjen ved Ishøj Søndergade 3 til 25 meter i det vest- og sydlige skel og 15 meter i det østlige skel. Miljøstyrelsens sindetskrivelse stemmer overens med lokalplanens bestemmelser for Ishøj Søndergade 3.</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
	Terrænregulering	Terrænregulering	

	<p>Indsiger mener at lokalplanens krav til en terrænregulering på +/- 30 kan skabe yderligere problemer med vand i det omkringliggende område, da de flere gange har erfaret, at der ligger vand i området efter blot moderat nedbør.</p> <p>Højde og etage Indsiger mener ikke, at lokalplanens begrundelse for, at der sættes krav til, at huse skal opføres i 1,5 plan og i en maksimumhøjde på 8,5 meter, for at husene skal kunne indpasses i det omkringliggende område, er sagligt begrundet. Indsiger påpeger, at mange af de omkringliggende huse er opført i et plan, og at fremtidige boliger ligeledes skal opføres i 1 plan.</p> <p>Trafik Indsiger mener, at vejen Ishøj Søndergade ikke bygget til mere trafik, og at en byggeproces potentielt vil kunne</p>	<p>Se tidligere bemærkninger ift. terrænregulering.</p> <p>Højde og etage Se tidligere bemærkninger ift. højde og etage.</p> <p>Trafik Det er ikke muligt i lokalplanen at regulere forhold der ligger udenfor lokalplanområdet.</p> <p>Undervejs i en byggeproces har</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	---

	<p>ødelægge vejen.</p> <p>Indsiger mener også, at lokalplanens mulige udstykning, skal reduceres fra 7 til 4 jordstykker, for at begrænse den trafikale belastning på Ishøj Søndergade. Indsiger understøtter sin argumentation med, at beboerne på vejen allerede i dag ofte oplever situationer, hvor bløde trafikanter er udsat for unødvendig fare.</p> <p>Indsiger mener, at grusbelægningen på Ishøj Søndergade skal bevares, da vejen i dag har en kulturhistorisk værdi, er en del af landsbyens DNA og særkende. Indsiger mener, at skiltningen på Ishøj Søndergade skal sænkes til 15 km/t, at færdsel forbeholdes beboerne på vejen, og at al trafik til og fra Ishøj Gård ledes via den asfalterede vej ved landsbyens gadekær.</p> <p>Løbende dialog mellem indsiger og Ishøj</p>	<p>Ishøj Kommune en fast procedure, der sikrer at vejen fremstår som den gør i dag, gennem hele forløbet samt som afslutning af byggeprocessen. Proceduren indebærer blandt andet løbende vejsyn.</p> <p>Det er vurderet, at Ishøj Søndergade kan bære en øget udstykning på Ishøj Søndergade 3 med 7 jordstykker.</p> <p>For at nedsætte den tilladte hastighedsgrænse til 15 km/t, skal vejen have udtryk af at være et opholds- og legeareal, hvilket Ishøj Søndergade ikke har.</p> <p>Ift. skiltning der udelukkende tillader kørsel på Ishøj Søndergade for beboere, er det ikke muligt at forhindre brug af vejen for gennemkørende, da Ishøj Søndergade er en privat fælles vej.</p> <p>Løbende dialog mellem indsiger og Ishøj Kommune i</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	<p>Kommune i lokalplanprocessen Indsiger mener, at trods en løbende dialog over en længere periode, mellem indsiger og Ishøj Kommune, hvor indsiger har forsøgt at fremhæve de historiske og nuværende forhold samt de hensyn der bør tages, så skinner dette ikke igennem i lokalplanforslaget og i projektet for Ishøj Søndergade 3.</p>	<p>lokalplanprocessen Gennem lokalplanprocessen er projektet for Ishøj Søndergade 3, blandt andet på baggrund af den løbende dialog med borger i landsbyen, ændret markant for at sikre, at området ikke vil fremstå for tæt og med hensyntagen til det omkringliggende område.</p> <p>Boligtyper og antallet af boliger er som et led i ændringerne derfor også ændret væsentligt fra 16 tæt-lav boliger til 7 åben-lav boliger, som er en reduktion af over en halvering af antallet af boliger. Reduktionen skal sikre åbenhed og afstand til de omkringliggende boliger. Det betyder blandt andet, at der i området skabes plads til et fælles opholdsareal samt flere parkeringspladser end den allerede givne norm fastsætter.</p>	
<p>3. Danmarks Naturfredningsforening Vallensbæk-Ishøj Formand Torben Kragh</p> <p>Indsiger retter sit høringsvar primært mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.</p>	<p>Igangsættelse af lp. 1.96 ved Landsbyskoven Indsiger undrer sig over, at Ishøj Kommune har igangsat lokalplan 1.96, da indsiger har besigtiget stedet (Ishøj Søndergade 3) og konstateret, at der kun vil være ca. 40 meter fra skoven til det nye byggeri.</p>	<p>Igangsættelse af lp. 1.96 ved Landsbyskoven Se svar fra indsigelse nr. 2 under overskriften "Reduktion af skovbyggelinjen".</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Indsiger mener en tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet i 2003 burde have indflydelse på den nuværende planlægning af Ishøj Søndergade 3. I afgørelsen fra 2003 fastslås det, at Ishøj Søndergade 3 skal betragtes som en "knopskydning" eller "udbuling" ud i den grønne kile, hvilket betyder at Ishøj Kommune i afgørelsen fik afslag til en mulig udstykning. Indsiger mener, at jordstykket stadig skal betragtes sådan. Indsiger undrer sig også over, at Ishøj Kommune i sine ønsker til fingerplanrevisionen i 2013 ikke orienterede Erhvervsstyrelsen om den tidligere afgørelse.</p> <p>Skovbyggelinje Indsiger mener, at Ishøj Søndergade 3 ikke skal inddrages i lokalplanforslag 1.96, hvis Ishøj Kommune har et reelt ønske om at holde en hensynsfuld</p>	<p>Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet Se svar fra indsigelse nr. 2 under overskriften "Tidligere afgørelse i Naturklagenævnet".</p> <p>Skovbyggelinje Se svar fra indsigelse nr. 2 under overskriften "Reduktion af skovbyggelinjen".</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p> <p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	<p>afstand mellem skoven og landsbyens boligbyggeri. Indsiger mener ikke lokalplanens bestemmelser for beplantningsbæltet langs de skel der ligger op mod Landsbyskoven er tilstrækkelig, eller at afstanden mellem skoven og det fremtidige byggeri holder sig indenfor skovbyggelinjens normale afstand på 300 meter. Indsiger mener, at afstanden der er lagt op til i lokalplanforslaget vil risikere at danne skyggegener på de sydlige grunde på Ishøj Søndergade 3, når træerne vokser sig store.</p> <p>Indsiger mener ikke, at lokalplanen, der sikrer en udvikling med mulighed for udstykninger på blandt andet Ishøj Søndergade 3, danner grundlag for en reduktion af skovbyggelinjen, og at Ishøj Kommune derfor ikke kan forvente, at en reduktion vil blive mulig.</p> <p>Indsiger beklager at de</p>		
--	---	--	--

	<p>ændrede muligheder i forbindelse med fingerplanrevisionen, har fået Ishøj Kommune til at udarbejde lokalplanforslag 1.96, og opfordrer til at kommunen ikke vil overføre Ishøj Søndergade 3 til byzone.</p> <p>Indsiger mener, at den ønskede reduktion af skovbyggelinjen diskvalificerer kommunen i bestræbelserne på at blive "Danmarks vildeste kommune".</p> <p>Kommuneplantillæg nr. 2 Indsiger mener ikke, at der er redegjort tilstrækkeligt i kommuneplantillægget for, om der på lokalplanområdet er fundet bilag-IV (truede plante og dyrearter), og hvorledes disse vil blive påvirket.</p> <p>Planlovens § 11a stk. 7 Indsiger mener, at</p>	<p>Kommuneplantillæg nr. 2 Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillæg nr. 2, der blandt andet viste, at der ikke er fundet bilag-IV arter på lokalplanområdet. Kun selve afgørelsen af screeningen offentliggøres, hvor i det beskrives, at der ikke er fundet anledning til at udarbejde en miljørapport. Såfremt der var fundet bilag-IV arter på lokalplanområdet, vil det have udløst behov for en miljørapport.</p> <p>Planlovens § 11a stk. 7 Efter planlovens bestemmelser</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i kommuneplantillægget.</p> <p>Der foreslås følgende ændringer:</p>
--	--	--	--

	<p>lokalplanforslagets zoneændring til byzone potentielt er i strid med planlovens § 11a stk. 7, der fastlægger, at der ikke må udlægges nye byzonearealer, uden der er redegjort for, at det ligger indenfor kommunens behov for ny byzone indenfor de kommende 12 år. Indsiger mener en redegørelse herfor skal fremstå enten i kommuneplantillægget eller i lokalplanen.</p>	<p>om byvækst i § 11 a, stk. 7, skal der udarbejdes en behovsopgørelse, hvis der er ønsker om at øge rummeligheden i kommuneplanen. Dvs. udlægge nye arealer til byvækst uden at tage et tilsvarende areal ud af omtrent samme størrelse.</p> <p>I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 blev der tilbageført i alt 3 arealer til landzone. Tilsvarende blev der udpeget tre områder til fremtidig byzone.</p> <p>Arealmæssigt er der tilbageført ca. 93.700 m² til landzone i 2020 og denne lokalplan vil overføre 12.500 m² til byzone. Derudover overføres 49.300 m² til byzone et andet sted i kommunen. I alt overføres der over tid kun 61.800 m² til byzone.</p> <p>Kommunen skal således ikke udarbejde en behovsopgørelse ved vedtagelsen af disse planer.</p>	<p>At der i kommuneplantillægget tilføjes nedenstående tekst under en overskrift med opgørelse over rummeligheden i kommuneplantillægget.</p> <p>Teksten vil således fremstå:</p> <p>Opgørelse over rummelighed</p> <p>Efter planlovens bestemmelser om byvækst i § 11 a, stk. 7, skal der udarbejdes en behovsopgørelse, hvis der er ønsker om at øge rummeligheden i kommuneplanen, dvs. udlægge nye arealer til byvækst uden at tage et tilsvarende areal ud af omtrent samme størrelse.</p> <p>I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 blev der tilbageført i alt 3 arealer til landzone og der blev udpeget en række arealer, som med lokalplaner kan overføres til byzone. Opgørelsen nedenfor viser at rummeligheden, med vedtagelsen af kommuneplantillæg samt lokalplan, ikke er øget. Kommunen skal således ikke udarbejde en behovsopgørelse ved vedtagelsen af disse planer.</p> <table border="1" data-bbox="1397 908 2076 1369"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tilbageført til landzone</th> <th>Kan overføres/overført til byzone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Areal vest for Ørnekers Vænge</td> <td>Ca. 16.500 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areal vest for Ishøj Skole</td> <td>Ca. 26.000 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areal nord for Ishøj Landsby</td> <td>Ca. 34.700 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>Ca. 93.700 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Tilbageført til landzone	Kan overføres/overført til byzone	Areal vest for Ørnekers Vænge	Ca. 16.500 m ²		Areal vest for Ishøj Skole	Ca. 26.000 m ²		Areal nord for Ishøj Landsby	Ca. 34.700 m ²		I alt	Ca. 93.700 m²	
	Tilbageført til landzone	Kan overføres/overført til byzone																
Areal vest for Ørnekers Vænge	Ca. 16.500 m ²																	
Areal vest for Ishøj Skole	Ca. 26.000 m ²																	
Areal nord for Ishøj Landsby	Ca. 34.700 m ²																	
I alt	Ca. 93.700 m²																	

			<table border="1"> <tr> <td>Areal øst for Ørnekærs Vænge</td> <td>Ca. 18.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Areal ved motorsportscenter</td> <td>Ca. 30.900 m²</td> </tr> <tr> <td>Areal ved Pile Møllevej 6-10</td> <td>Ca. 6.900 m²</td> </tr> <tr> <td>Areal ved Ishøj Søndergade 3</td> <td>Ca. 5.600 m²</td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td>Ca. 61.800 m²</td> </tr> </table>	Areal øst for Ørnekærs Vænge	Ca. 18.400 m ²	Areal ved motorsportscenter	Ca. 30.900 m ²	Areal ved Pile Møllevej 6-10	Ca. 6.900 m ²	Areal ved Ishøj Søndergade 3	Ca. 5.600 m ²	I alt	Ca. 61.800 m²
Areal øst for Ørnekærs Vænge	Ca. 18.400 m ²												
Areal ved motorsportscenter	Ca. 30.900 m ²												
Areal ved Pile Møllevej 6-10	Ca. 6.900 m ²												
Areal ved Ishøj Søndergade 3	Ca. 5.600 m ²												
I alt	Ca. 61.800 m²												
<p>4. Signe Ravn Andersen Pilemøllevej 2635, Ishøj</p> <p>Indsiger retter sit høringssvar udelukkende mod Pilemøllevej 6-10.</p>	<p>Trafik</p> <p>Indsiger spørger til, om stikvejen fra Pilemøllevej (også kaldet Pilemøllevej) til de nye udstykninger på Pilemøllevej 6-10 vil blive asfalteret ifm. opførelse af nyt byggeri.</p> <p>Indsiger spørger til, om adgangsvejen nord for området, vil blive bred nok til, at der kan køre to biler forbi hinanden. Indsiger mener dette kan blive et behov, når der udstykkes til det større antal af nye boliger.</p> <p>Indsiger spørger til, om der stilles krav til, at der anlægges fortov langs adgangsvejen på Pilemøllevej 6-10, og derfra videre ud af lokalplanområdet, forbi Pilemøllevej 2-4, og hen</p>	<p>Trafik</p> <p>Det er ikke muligt i lokalplanen at regulere forhold der ligger udenfor lokalplanområdet. Der er på nuværende tidspunkt ikke planlagt en asfaltering af stikvejen.</p> <p>Den interne adgangsvej på lokalplanområdet skal være minimum 5 meter bred. De 5 meter er fastsat for at sikre, at vejen ikke får en for dominerende karakter i et forholdsvist mindre boligområde. På den interne vej er der plads til, at to biler kan passere hinanden med nedsat hastighed. Stikvejen fra Pilemøllevej som fører til lokalplanområdet er også 5 meter, hvor det samme gør sig gældende.</p> <p>Der stilles krav i lokalplanen til, at der anlægges fortov langs den interne vej på Pilemøllevej 6-10. Det er derudover ikke muligt i lokalplanen at regulere forhold</p>	<p>Der foreslås ikke ændringer i lokalplanen.</p>										

	til Ishøj Bygade	der ligger udenfor lokalplanområdet.	
Nr. 5 Miljøstyrelsen Indsendt sindetskrivelse ifm. ønskede reduktion af skovbyggelinjen på hele lokalplanområdet.	<p>Reduktion af skovbyggelinjen I den offentlige høringsperiode sendte Miljøstyrelsen 16. februar 2022 en sindetskrivelse til Ishøj Kommune, hvori de beskriver, med hvor mange meter, de har i sinde, at reducere skovbyggelinjen, gældende for Ishøj Søndergade 3 samt Pilemøllevej 6-10 der udgør lokalplanområdet i lokalplanforslag 1.96.</p> <p>Det fremgår heri, at Miljøstyrelsen ved det østlige og vestlige skel på Pilemøllevej 6-10 ikke har i sinde at reducere i den grad, som lokalplanforslagets bebyggelseplan for Pilemøllevej 6-10 lægger op til.</p>	<p>Reduktion af skovbyggelinjen Efter fremsendelsen af Miljøstyrelsens sindetskrivelse, har bygherre for Pilemøllevej 6-10 udarbejdet en ny situationsplan for området, som skal erstatte kortbilag 4. Bebyggelsesplan for delområde B i lokalplanen. Den nye bebyggelsesplan vil fastsætte afstanden mellem byggeri og matrikelskel, således, at den stemmer overens med Miljøstyrelsens retningsgivende beskrivelse i deres sindetskrivelse.</p> <p>Se ny bebyggelsesplan for delområde B på figur 2.</p> <p>Derudover anbefales det at indskrive en afstand fra bygninger til områdets interne vej og stier i lokalplanen.</p>	<p>Der forslås følgende ændringer:</p> <p>Kortbilag 4. Bebyggelsesplan for delområde B erstattes med ny udarbejdet målfast bebyggelsesplan der stemmer overens med Miljøstyrelsens retningsgivende beskrivelse i deres sindetskrivelse.</p> <p>Samt følgende ændringer:</p> <p>Fra § 7.5 Vej Langs det vestlige skel gælder en byggelinje på 3 meter, langs det sydlige skel gælder en byggelinje på 5 meter og langs det østlige skel gælder en byggelinje på 2,5 meter.</p> <p>Flyttes til § 5 Bebyggelsens omfang og Placering</p> <p>Og ændres til:</p> <p>§ 5.11 Skovbyggelinje Langs det vestlige og sydlige skel gælder en skovbyggelinje på 5 meter. Langs det østlige skel gælder en skovbyggelinje som vist på kortbilag 4. De bygninger der ikke er berørt af skovbyggelinjen i det østlige skel langs Pilemøllevej skal holde en afstand på 2,5 meter fra vejskel. Miljøstyrelsens skovbyggelinje skal respekteres.</p> <p>og</p>

			<p>Tilføjelse til § 7.5: Ved områdets interne vejforløb gælder en minimumsafstand fra vej til bygninger på 1 meter.</p> <p>Og ligeledes</p> <p>Tilføjes til § 7.6 Sti: Ved områdets interne stiforløb gælder en minimumsafstand fra sti til bygninger på 1 meter.</p> <p>Stisystemet skal etableres som vist på kortbilag 4.</p> <p>Og</p> <p>Fra § 7.5 Vej delområde B Der skal anlægges et fortov på minimum den ene side af vejforløbet. Fortovet skal være mindst 1,5 meter bredt.</p> <p>Til § 7.5 Vej delområde B Der skal anlægges fortov på begge sider af det interne vejforløb. Hvert fortov skal være minimum 1.3 meter bredt.</p>
Nr. 6 Administrationen	<p>Afløbskoefficient og befæstelsesgrad Siden lokalplanen blev sendt i offentlig høring, er det blevet administrationen bekendt, at der skal fastsættes en mere restriktiv afløbskoefficient og befæstelsesgrad end først skrevet ind. Herunder også fastsættes en</p>	<p>Afløbskoefficient og befæstelsesgrad En ændring i lokalplanen vil betyde, at den enkelte grundejer på Ishøj Søndergade 3, skal tilbageholde vand på egen grund efter mere restriktive retningslinjer. Dermed minimeres risikoen for ophobning af vand på uønskede steder i området.</p>	<p>Der foreslås følgende ændringer:</p> <p>Fra: §10 Forsyning – delområde A</p> <p>§10.4 Forsinkelse: Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på 40 % per matrikel. §10.5 Befæstede arealer: Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af den enkelte matrikel.</p> <p>Til:</p> <p>§10.4 Forsinkelse: Der kan maksimalt afledes regnvand svarende til en samlet afløbskoefficient på</p>

	<p>afløbskoefficient for vejforløb.</p> <p>Byggelinje Bestemmelser om byggelinjen er i lokalplanforslaget beskrevet i § 7.1 og § 7.5 Vej. I bestemmelserne er der beskrevet, hvor langt byggelinjerne skal ligge fra skel.</p>	<p>Byggelinje Lokalplanen vil med hensyn til placering af §'erne og formulering fremstå mere indlysende, såfremt §'erne flyttes til afsnittet "Bebyggelsens omfang og placering".</p> <p>Bestemmelsens tekst vil, ved en præcisering, også fremstå mere utvetydig, ift. om det er vejskel eller matrikelskel der henvises til. Derudover ændres § 7.5 Vej for delområde B også, så bestemmelsen tilrettes Miljøstyrelsens sindetskrivelse. Se evt. indsigelse nr. 6.</p>	<p>20 % per matrikel. §10.5 Befæstede arealer: Befæstede arealer må maksimalt udgøre 32 % af den enkelte matrikel.</p> <p>Tilføjelse til § 7.1:</p> <p>På vejmatrikler fastsættes en afløbskoefficient på 12 %.</p> <p>Der forslås følgende ændringer:</p> <p>§ 7.1 Vej – delområde A Langs skel gælder en byggelinje på 5 meter</p> <p>og</p> <p>§ 7.5 Vej – delområde B Langs det vestlige skel gælder en byggelinje på 3 meter, langs det sydlige skel gælder en byggelinje på 5 meter og langs det østlige skel gælder en byggelinje på 2,5 meter.</p> <p>Flyttes begge til</p> <p>§ 5 "Bebyggelsens omfang og placering" fordelt under henholdsvis delområde A og B.</p> <p>og</p> <p>§ 7.1 Vej – delområde A Langs skel gælder en byggelinje på 5 meter</p> <p>Og</p> <p>§ 7.5 Vej – delområde B Langs det vestlige skel gælder en byggelinje på 3 meter, langs det sydlige skel gælder en byggelinje</p>
--	---	---	--

			<p>på 5 meter og langs det østlige skel gælder en byggelinje på 2,5 meter.</p> <p>Ændres tilmed også til:</p> <p>§ 7.1 Vej – delområde A Langs matrikelskel gælder en byggelinje på 5 meter</p> <p>§ 7.5 Langs det vestlige og sydlige matrikelskel gælder en byggelinje på 5 meter. Langs det østlige matrikelskel gælder en byggelinje som vist på kortbilag 4.</p>
--	--	--	--

Figur 1 Indsigelse nr. 2 – ang. Ishøj Søndergade 3

Alternativt forslag til afgrænsning mellem land- & byzone ved Ishøj Søndergade 3



Figur 2, Ny bebyggelsesplan for delområde B, Pilemøllevej 6-10 med byggelinjer fra matrikelskel