



Dato: 20.07.2015

Journal nr.

Sagsbehandler: Camilla Pødenphant

Indsiger	Indsigelse	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer
<p>Maria Jagd Frederiksen (MJF) Vejlebrovej 18 D 2635 Ishøj</p>	<p>Bebyggelsesprocent Det er uforståeligt, at bebyggelsesprocenten i forslaget er sat så højt i forhold til resten af området, der har en bebyggelsesprocent på 45.</p>	<p>I den eksisterende lokalplan for Jægerbuen (1.33) er bebyggelsesprocenten for området som helhed 45. Her er indregnet blandt andet fællesarealer, stier og vejareal. Den enkelte grund i Jægerbuen har derimod en bebyggelsesprocent på ca. 60 (for Vejlebrovej 18D er den 59).</p> <p>Der er desuden en stor efterspørgsel efter boliger omkring 90 m² og en mangel på netop denne størrelse boliger i kommunen. Ishøj Kommune vil imødekomme efterspørgslen, samtidig ønskes at de nye rækkehuse integreres i den eksisterende bebyggelse med et moderne udtryk – beplantning på facader og opført som bæredygtigt byggeri.</p>	<p>Høringsvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>Placeringen af rækkehusene synes voldsom og for tæt på Jægerstien. Samtidig med de bliver opført som en 'blok'.</p>	<p>Den gamle institution lå 4 meter fra Jægerstien. De nye rækkehuse er placeret ca. 6 meter fra Jægerstien, hvor de eksisterende rækkehuse på samme side af Jægerstien er placeret ca. 12 meter fra stien. Dette er den eneste række af huse med så store baghaver ud mod Jægerstien. Rækkehusene på modsatte side af Jægerstien er placeret ca. 7 meter. Placeringen af bebyggelsen er dermed ikke tættere på stien end størstedelen af den eksisterende bebyggelse. Desuden vil baghaven være afgrænset med hæk, så det grønne udtryk mod Jægerstien bibeholdes.</p> <p>Længden på de nye rækkehuse er knap 70 meter, hvor længden på de eksisterende rækkehuse omkring lokalplanområdet er mellem ca. 60-75 meter. De nye rækkehuse er dermed inden for længdemålet som findes i området. På hver side af bebyggelsen er bibeholdes de interne stier, der forbinder Jægerstien med resten af Jægerbuen. Det svarer til, hvordan området ellers er udformet.</p>	<p>Høringssvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	---	--

		Derudover er højden på de nye rækkehuse den samme som på de eksisterende rækkehuse. Og er derfor ikke mere dominerende i højde end den eksisterende bebyggelse.	
	<p>Almene boliger Andelen af almene boliger i Ishøj er allerede høj, og der ønskes derfor, at boligerne bliver ejerboliger eller som alternativ andelsboliger. Almene boliger vil give uro og hyppige udskiftninger, som der ikke er behov for i området.</p>	Lokalplanforslaget omhandler 14 almene rækkehuse, der bliver placeret og integreret midt i bebyggelsen Jægerbuen, der består af 205 ejerboliger. De kommende almene boliger bliver dermed kun en lille del af bebyggelsen Jægerbuen.	Lokalplanen kan ikke bestemme, hvilken ejerform boligerne i lokalplanområdet skal have. Høringssvaret har derfor ikke relevans for lokalplanen.
	<p>Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2014 Bebyggelsesprocenten bør ændres til maksimalt 50 og parkeringsnormen til 1,5 parkeringsplads, som er gældende for resten af Jægerbuen.</p> <p>Det foreslåede antal parkeringspladser er for lavt og vil give et pres på de eksisterende fælles-parkeringspladser i området. Pendlere bruger allerede fællesparkerings-</p>	<p>Den reelle bebyggelsesprocent for den enkelte grund i Jægerbuen er omkring 60 (læs forklaring under pkt. Bebyggelsesprocent) Lokalplanområdet har ikke som Jægerbuen indregnet fælles- og vejarealer og stier, da området indeholder én enkelt matrikel.</p> <p>Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde med mindre end 600 meter til Ishøj Station, der er i lokalplanforslaget taget højde for, at beboere i det nye byggeri vil benytte sig af de nærliggende</p>	Høringssvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.

	<p>pladserne, da der ikke er nok pladser til dem nede ved stationen. Der mangler en redegørelse for, hvor mange/få fællespladser, der vil være tilbage for enden af vejen, hvor børnehaven lå, til de eksisterende beboere.</p>	<p>offentlige transportmuligheder. Derfor er parkeringsnormen sat til én bil per bolig. Modsat har den eksisterende bebyggelse mulighed for to biler på egen grund per bolig. Derudover er der de fælles parkeringspladser.</p> <p>Lokalplanplanforslaget inddrager ikke nogen af de eksisterende fælles-parkeringspladser. De vil derfor stadig være mulige at bruge for eksisterende og nye beboere.</p> <p>Desuden indrettes ca. 60 nye pendlerpladser ved S-togsstationen</p>	<p>Høringsvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>
	<p>Udformning af boligerne Lokalplanen synes at være ret restriktiv i forhold til udformning og materialevalg. Lokalplanen ligger op til variation i beboersammensætning og boligstørrelse men ikke i materialevalg der kan komme til at virke ensformigt og konformt. De nye rækkehuse virker som en kopi af det omkringliggende område - 70'er-grå og kedeligt.</p> <p>Det foreslås, at lokalplan-</p>	<p>Jægerbuen har som område en ensartet arkitektur. Det har været ønsket fra Ishøj Kommune at bygge videre på det eksisterende byggeri med et bæredygtigt nybyggeri med et mere moderne udtryk. Definitionen af rækkehuse er en række af ens huse. For at sikre os ensartethed i den nye række af rækkehuse er bestemmelser om materiale og farvevalg derfor skrevet ind i lokalplanen.</p> <p>De nye rækkehuse bliver opført med hvidt puds, der kan svare</p>	<p>Høringsvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	<p>forslaget ændres således at der kan bygges 6-7 rækkehuse med et boligareal på 140 m² i to plan som de øvrige rækkehuse i området. Desuden skal der gives mulighed for et mere varieret udtryk og materialevalg (end de eksisterende rækkehuse) med et krav om mest mulig klima- og miljøvenlighed. Det vil give området en reel variation i oplevelse og synsindtryk. Lokalplanen vil i sin nuværende form tilføje en bastant boligblok midt i Jægerbuen, der gør at hele området vil fremstå kompakt og konformt.</p>	<p>overens med de eksisterende rækkehuse. Derimod har lokalplanen krav om espalier på facaderne, så der er mulighed for beplantning. Der er ikke stillet krav til hvilken beplantning, der kan være på facaden.</p> <p>De nye rækkehuse vil leve op til Byggereglementets krav om lavenergihuse.</p>	
Venstres særindstilling	<p>Almene boliger Venstre kan ikke tiltræde at der skal opføres almene boliger i lokalplanområdet.</p>	<p>Lokalplanforslaget omhandler 14 almene rækkehuse, der bliver placeret og integreret midt i bebyggelsen Jægerbuen, der består af 205 ejerboliger. De kommende almene boliger bliver dermed kun en lille del af bebyggelsen Jægerbuen.</p>	<p>Høringssvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>
	<p>Krav om klima- og energiplanlægning Der skal stilles større krav til klima i den nye</p>	<p>Bygningsreglementet har i dag allerede skarpe krav til nybyggeri</p>	<p>Høringssvaret forårssager ikke ændringer i lokalplanen.</p>

	bebyggelse, så Ishøj Kommune opfylder dens tilsagn om at være klimakommune	<p>i forhold til bæredygtighed inden for klima- og energiplanlægning, så der er ikke behov for at det står særskilt i lokalplanen.</p> <p>Derudover har lokalplanen krav om solceller på rækkehusenes tage og en vandrende langs den interne sti til regnvand, der bliver ledt ned i kommunens regnvands-system.</p>	
--	--	--	--