



Høringsnotat. Bemærkninger til forslag til Helhedsplan for det lille erhvervsområde

Navn	Bemærkning	Administrationens bemærkninger	Administrationens forslag til ændringer, der skal arbejdes videre med i helhedsplanen.
<i>Svend Nordbo, Vejlebrovej 6-0 4. januar 2015</i>	<p>1. Forslag om at ejendommene stiger i højde fra nord mod syd, således at der nordligst i området, ned mod Vejlebrovej, kun bliver max. 2 etager (som i dag lokalplan 1.11.3, pkt. 6.2 og 6.3). Der kunne jo fx opføres række- eller kædehuse - og herefter kan højden af ejendommene stige med en etage osv. til man når de 6 etager i den sydligste del. Dette vil give os beboere i Jægergården mulighed for stadig at have solen i haven, hvilket nok vil være noget problematisk med en 6 etagers ejendom lige overfor.</p> <p>2. God idé med en Industrivej (til tung transport). Dog bør vejen opkvalificeres til en almindelig vej. Der skulle så åbnes et vejstykke som en forlængelse af Industriskellet op til denne vej. Herved kan</p>	<p>1. De præcise angivelser for placering af bebyggelser og deres højde/antal etager vil blive fastlagt i en lokalplan. Af princippet under bebyggelsens omfang, pkt. 3 fremgår det at "Byggeriet udformes.. ... så der opnås gode udsigts- og lysforhold for alle og der opnås de færreste skyggevirksomheder". Det princip skal sikre at bebyggelsen i Jægergården ikke vil opleve skyggevirksomheder i deres haver, men hvordan højderne præcist skal placeres for ikke at virke generende vil blive en del af analysen i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen.</p> <p>2. Formålet med vejen til tung trafik er umiddelbart forbeholdt den tunge transport af brændsel til Varmeværket, samt de eventuelle resterende virksomheder i området. Det er ikke intentionen, at der skal etableres en sti</p>	<p>1. Det foreslås, at der overfor Vejlebrovej kan bygges ikke kun i 2, men i 3-4 etager, idet der er en vej i mellem, der skaber afstand til den eksisterende bebyggelse. Princippet om at højden på bebyggelse herefter kan stige vil blive indarbejdet i helhedsplanen og efterfølgende konkretiseret i lokalplaner.</p> <p>Det foreslås, at der i helhedsplanen udformes nogle sigtelinjer for centrale grunde i området, som giver optimalt udsyn til strandparken og lysforhold, i lokalplanlægningen. Der udarbejdes i forbindelse med lokalplanerne skyggediagrammer, der viser konsekvenserne af etagehøjderne.</p> <p>2. Det foreslås, at muligheden for en vej til tung trafik opretholdes i helhedsplanen, men at etableringen afhænger af, om der opnås grundlag for en samlet plan, der muliggør at</p>

	<p>Vejlebrovej så lukkes mellem denne Industrivej og Jægerbuen/Industriskellet. Det vil så betyde, at den tunge trafik skulle gennem området, men ved også at bygge en fartdæmpende foranstaltning i krydset Industriskellet / Industrivangen-Fasanvungen vil det bevirke en mere, for de svage trafikanter, sikker trafikafvikling.</p> <p>Der vil så dels kunne laves en mere sikker stiforbindelse langs den lukkede del af Vejlebrovej og dels have lidt mere jord til udstykning.</p> <p>3. Et andet forslag kunne være at lade industrivejen fortsætte videre ned mod syd, og ud i det grønne område, her skal vejen så svinge ned til Ishøj Strandvej, således at lastbilerne tvinges til at køre udenom området. Se skitse 2.</p> <p>Man vil hermed også have en vej ind i en evt. udstykning (af marken) ned mod Lille Vejleå.</p>	<p>langs vejen, da cyklister og gående skal gennem området på de andre veje, der ombygges til formålet.</p> <p>Vejlebrovej kan ikke lukkes, da det er den mest direkte vej til tung trafik fra motorvejen til området. Der er højdebegrænsninger på broerne på Ishøj Stationsvej, som medfører at høje køretøjer ikke kan komme igennem. I takt med der er virksomheder, der fraflytter området forventes der en nedgang i antallet af tunge transportere ad Vejlebrovej. Ved en ombygning af vejen, tages der højde for krydsning af lette trafikanter.</p> <p>3. Det rekreative og grønne område syd for Det lille erhvervsområde, er den del af Fingerplanens grønne kiler. Fingerplanen gælder i hovedstadsområdet og er en ramme for den kommunale planlægning og beskytter blandt andet de grønne kiler ved byerne mod byudvikling og store tekniske anlæg. Kommunen kan på den baggrund ikke anlægge vej gennem det grønne område.</p>	<p>hele området langs banen omdannes samtidig til anden anvendelse end erhverv.</p> <p>I så fald vil der alene være behov for tunge transportere til varmegærket, og disse vil kunne ske ad eksisterende vejadgang fra rundkørslen ved Ishøj Strandvej/Netto. I denne situation er der ikke behov for en ny adgangsvej til tung trafik langs banen.</p> <p>3. Forslaget kan ikke realiseres pga. overordnede planbestemmelser og tages ikke med i helhedsplanen.</p>
<p><i>Michael Skou,</i> Car special, Industriskellet 9-11 20. januar 2015</p>	<p>4. Forslag om at lukke adgangen på Industriskellet til de 2 bilforretninger. Begge forretninger har i dag indkørsel fra Ishøj Strandvej og et mulighed er, at lave udkørsel der også.</p> <p>5. Forslag om at kommunen kunne hjælpe de privatejede foreninger – moskeer, så de kan flytte ned til det store forsamlingshus, der er opført ved varmegærket, hvor der ligger matrikler med bygninger, der svarer til det som haves i forvejen.</p> <p>Set i relation til kommunens plan om at lave et større parkeringsareal i dette område, giver det mening at lade alle disse ligge i</p>	<p>4. Det er ikke muligt uden en større ombygning af Ishøj Strandvej. Muligheden er undersøgt tidligere i forbindelse med ombygningen af Ishøj Strandvej i 2010. En ombygning vil betyde en nedsættelse af kapaciteten på Ishøj Strandvej, en svækkelse af det grønne element ved indgangen til Ishøj og der vil ske en forringelse af trafiksikkerheden på Ishøj Strandvej.</p> <p>5. I en lokalplan kan området udlægges til kulturelle formål og parkering. En egentlig flytning skal komme fra grundejerne selv, idet de ligger lovligt, hvor de ligger i dag.</p> <p>I helhedsplanen er den eksisterende genbrugsplads udpeget til parkering/multiplads og muligheden for at placere kulturelle aktiviteter tæt på forsamlingslokalet og et større parkeringsareal</p>	<p>4. Det foreslås, at de nuværende forhold fastholdes mht. ind og udkørsel til bilforretningerne</p> <p>5. Det foreslås, at det tydeliggøres både på anvendelseskortet og i principperne, at helhedsplanen indeholder en mulighed for at placere de omtalte funktioner som foreslået, og at muligheden for parkering/multiplads det foreslåede sted også indgår i Vej-, sti- og parkeringskortet i helhedsplanen.</p>

	<p>bunden af Industrivangen. Samtidig giver det mulighed for at hele "etape" 1 mellem Industriskellet og Industrivangen kan laves som et sammenhængende projekt, så det bliver pænt for området.</p>	<p>fremgår af principperne. Samlokaliseringen af de kulturelle institutioner, forsamlingshuset samt parkering/multiplads er nævnt under udfordringerne i området og muligheden kan godt specificeres yderligere i anvendelseskortet i Helhedsplanen.</p>	
<p><i>Mogens Lund,</i> Formand for GF Jægergården 21. januar 2015</p>	<p>6. I oplægget er der lagt op til, at de to moskeer bliver flyttet ned i området ved varmeværket. Der er også tanker om, at etablere en ny vej langs banelinjen, som skal betjene både tung trafik til varmeværket og de to moskeer og det festlokale, der allerede ligger der. Samtidig er der tanker om, at lukke det mellemstykke, Industriskellet, som forbinder Industrivangen og Industriskellet og videre ud til Ishøj Strandvej. Det vil gøre, at al trafik til og fra varmeværket, festlokalet og de to moskeer skal foregå ad den nye vej. Det vil for det første blive en udfordring, at etablere et nyt kryds i det nuværende sving, dernæst etablering af en vej i bredde med både fortovej og cykelsti, da der uanset om der er fortovej og cykelsti, vil blive gået og cyklet ad vejen. Det vil ikke kunne lade sig gøre, før samtlige parceller enten er fraflyttet eller eksproprieret. Varmeledningen der ligger i jorden og som ofte har været utæt, er vel også lidt af et sats, at lægge en vej ovenpå. For os som genboer, vil det blive et trafikalt støjhelvede, som vi ingenlunde ønsker. Hvis der så også, mod løfte fra borgmesteren, skal køre en bus ad Vejlebrovej, gør det kun ondt værre. Det er vores håb, at der iværksættes en VVM-undersøgelse omkring den trafikale belastning på de omkringliggende veje, primært Vejlebrovej. Der bør helt klart tages initiativer til dæmpning både af trafikken og dennes hastighed. Dæmpningen ved Jægerbuen, gavner ikke stykket fra Steensbjerggårds alle og ned til svinget, hvor der allerede nu køres</p>	<p>6. Det var intentionen at vejen til tung trafik udelukkende skulle betjene Varmeværket og eventuelt nogle resterende virksomheder på Industrivangen og ikke andre funktioner. En lukning for gennemkørsel fra Industriskellet og til Industrivangen er nævnt som en mulighed, men det kræver yderligere analyser af trafikafviklingen, før en sådan beslutning vil kunne tages.</p> <p>Varmeværket ligger allerede i området i dag og som vil blive en del af det nye område og har allerede tung transport i området. Vejen er tiltænkt at skulle aflaste områdets eksisterende vejnet og betyde en forbedring af trafiksikkerheden og fredeliggørelse for områdets fremtidige beboere.</p> <p>Tilstanden af en varmeledning vurderes af Varmeværket forud for en evt. etablering af ny vej.</p> <p>Hensigterne med Helhedsplanen påfører ikke området mere tung trafik.</p> <p>Det er lovpligtigt, at der i forbindelse med etablering af ny vej skal laves en VVM screening for vejprojektet.</p> <p>Forslaget om fartdæmpning på Vejlebrovej ved Jægerbuen er for at tilgodese lette trafikanters</p>	<p>6. Der henvises til bemærkninger ad 2. vedr. vejen langs banen til erhvervstrafik. Det foreslås, at trafikafviklingen i området tilrettelægges under hensyntagen til omdannelsen af området. Såfremt der sker en samlet omdannelse af området langs banen, som medfører, at der ikke er behov for en ny vej til tung erhvervstrafik, så lukkes forbindelsen til varmeværket, ad "mellemstykket" via adgang fra rundkørslen ved Ishøj Strandvej/Netto, ikke.</p>

	<p>vildt af mange. Svinget er ikke fartdæmpende for alle, snarere tvært imod.</p> <p>7. I forbindelse med fraflytning af genbrugspladsen, ville en fraflytning af kommunens busser evt. til materielgården også være en trafikal gevinst for os.</p> <p>8. Løftet om at starte lavt i etagehøjde på de grunde der nærmest Vejlebrovej og så langsomt stige, hilser vi velkommet. Det var et af de senarier, vi havde frygtet ville ske. Så alt er ikke skidt.</p>	<p>krydsning til det etablerede offentlige stisystem – Jægerstien, som er skolesti.</p> <p>7. Forslaget om fraflytning af Kommunens kørselsafdeling tages med i den videre planlægningsproces.</p> <p>8. De præcise angivelser for placering af bebyggelser og deres højde/antal etager vil blive fastlagt i en lokalplan. Af princippet under bebyggelsens omfang, pkt. 3 fremgår det at "Byggeriet udformes... så der opnås gode udsigts- og lysforhold for alle og der opnås de færreste skyggevirkninger". Det princip skal sikre, at bebyggelsen Jægergården ikke vil opleve skyggevirkninger i deres haver. Hvordan højderne præcist skal placeres for ikke at virke generende vil blive en del af analysen i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen.</p>	<p>7. Det foreslås, at kørselsafdelingens placering indgår i den videre planlægning, ligesom genbrugspladsens flytning skal indgå.</p> <p>8. Der henvises til kommentar ad. 1.</p>
<p>BYR GRUPPEN A/S, på vegne af et flertal af grundejerne i området 24. februar 2015</p>	<p>Det lille erhvervsområde: Grundlæggende ser vi helhedsplanen som en rigtig og god løsning for området, og der er flere gode tiltag i helhedsplanen.</p> <p>9. Som vi ser det, er området omkring varmeværket, oplagt til at man kan samle de nuværende ejendomme med kulturaktivitet, så som forsamlingslokaler og moskéer. Ved at placere dem i forbindelse med parkering og varmeværket, vil det give en fin helhed i området, hvor man bl.a. kan dobbeltudnytte parkeringspladsen.</p> <p>10. En bebyggelsesprocent på 120 i det nuværende etape 2 område, vil kunne give en god bygningstæthed og vil kunne være med til at skabe liv i området, etape 1 vil med fordel kunne have 100 – 120 procent bebyggelse.</p>	<p>9. Muligheden for at fastlægge området til kulturelle formål og parkeringsformål stemmer overens med de muligheder, som er skitseret i forslaget til helhedsplanen. Der er fra grundejernes side taget initiativ til et møde med de kulturelle foreninger om en evt. fremtidig placering i området ved selskabslokalet.</p> <p>10. I Helhedsplanen er der foreslået højder fra 1-6 etager. En fastsættelse af bebyggelsesprocenter er en del af arbejdet med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg og selve lokalplanlægningen, hvor der skal arbejdes mere konkret med området.</p>	<p>9. Det foreslås, at muligheden for at samle kultur- og forsamlingsfunktionerne og udnyttelse af den nuværende genbrugsplads til p-formål fastholdes og tydeliggøres i kortbilagene i helhedsplanen.</p> <p>10. Det foreslås, at forslaget om bebyggelsesprocenter på op til 120 tages med i helhedsplanen med et krav om at konsekvenserne skal belyses nærmere i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, bl.a. for at sikre, at bebyggelsen ikke opleves for</p>

	<p>Etapevis omdannelse:</p> <p>11. Efter drøftelse med grundejerne samt efter at vi har analyseret området, vil vi foreslå at man udarbejder lokalplan for hele området, og ikke deler det op i etaper, da etaper vil kunne hindre grundejerne at udvikle deres grund, i det ønskede tempo. Hvorfor vore forslag er at slå etape 1 og 2 sammen i forbindelse med udvikling af en lokalplan for området.</p>	<p>11. Etapedelingen blev forslået på baggrund af en kortlægning af virksomhedernes ønsker til fremtiden. Den etapevise fremgangsmåde skulle sikre varmekædet og de eksisterende virksomheder på Industrivangen de bedste muligheder for at fortsætte deres virksomhed - trods det, at en omdannelse gik i gang. I processen har det vist sig, at der er flere af grundejerne på netop Industrivangen, der er meget ivrige efter at gå i gang med omdannelsen og som føler, at deres muligheder vil blive meget forringet netop pga. etapeinddelingen. Det er vurderingen, at etapeinddelingen godt kan udgå af forslaget. Angivelse af en minimumsstørrelse på et område, for at kommunen vil påbegynde en lokalplanlægning af området, vil bidrage til at fastholde helhedstanken for området. Det er ikke hensigtsmæssigt for udviklingen af området hvis det sker i for små områder fx for hver matrikel.. Minimum grundstørrelse foreslås, at tage udgangspunkt i forslaget til delområder. Den konkrete afgrænsning inden beslutning om lokalplan bør dog afhænge af stillingtagen til skitseprojekt og beliggenhed, sammenhæng og indpasning i forhold til andre ejendomme i området</p> <p>I forhold til forslaget om at udarbejde én samlet lokalplan for området som helhed vil det sikre den optimale helhedsløsning, både bebyggelsesmæssigt og vej­mæssigt, men også i forhold til vandhåndtering, de grønne områder mv. hvis byggemulighederne fastlægges fra begyndelsen. Der er dog lidt forskelligt hvor hurtigt de enkelte grundejere ønsker at komme videre fra området.</p> <p>På baggrund af helhedsplanen og den igangsatte</p>	<p>massiv, og at bygninger ikke tager udsigten fra hinanden, ligesom der skal være gode opholdsmuligheder på terræn og på tagetager.</p> <p>11. Det foreslås, at etapeinddelingen tages ud af helhedsplanen. I stedet udarbejdes der et principkort for en opdeling af området i delområder, der kan lokalplanlægges for. Delområderne er ikke afhængige af hinanden tidsmæssigt. Der kan igangsættes lokalplaner for delområderne, når ejendomme i de pågældende områder er til disposition for omdannelse.</p> <p>Det foreslås, at der i afsnittet om "Bebyggelsens omfang", angives en minimumsstørrelse på 8.600 m² for udarbejdelse af en lokalplan. Den konkrete afgrænsning inden beslutning om lokalplan vil afhænge af en stillingtagen til skitseprojekt og beliggenhed, sammenhæng og indpasning i forhold til andre ejendomme i området.</p> <p>Det ideelle ville være, at der kunne udarbejdes en plan for hele omdannelsesområdet, men da det kan tage lang tid før der kan disponeres over alle ejendommene, kan dette krav være en hindring for i en overskuelig tid at lokalplanlægge for omdannelse.</p>
--	--	---	---

	<p>Bebyggelsens omfang: 12. Helhedsplanen beskriver, at boliger opføres i 3 til 6 etager, det kunne med fordel ændres til 3 – 8 etager, for at få mere spredning i bebyggelsen, og på den måde få en mere dynamisk bebyggelse. At forøge bygningshøjden fordrer ligeledes punktet vedr. "herlighedsværdierne", for på den måde at få udsigt over byen og vandet.</p> <p>Vej, sti og parkering: 13. Helhedsplanen beskriver 1 p-plads pr. bolig, det kunne ændres til maksimalt en p-plads pr. bolig, for hele området.</p> <p>14. Endvidere vil vi foreslå, at man samler parkering omkring varmeværket, ved den nuværende genbrugsplads, som også er beskrevet i forbindelse med "multiplads/parkering". Vi vil foreslå at kommunen etablerer en større fællesparkeringsplads i dette område, hvor der ligeledes er mulighed for aktiviteter, når der ikke er biler. Det vil også passe fint sammen med at der på nuværende tidspunkt, ligger en ejendom med kulturelt formål i dette område.</p> <p>15. Vej til tung trafik er foreslået at ligge mellem banen og det lille erhvervsområde.</p>	<p>dialog med interessenterne i området, skal der laves nogle flere analyser som volumenstudier, skyggediagrammer mv., før en lokalplan med den optimale placering af højder osv. kan udarbejdes.</p> <p>12. En ændring af etagehøjden fra 6-8 i en del af området vil betyde forøgede byggemuligheder og vil give muligheder for at området kan markere den nære tilknytning til stationen. En mulighed kunne være at hæve etageantallet strategiske steder for at bidrage til en variation i området og for at sikre de bedste udsigtsmuligheder ud over Strandparken, Køge Bugt og kystkilen. Det kræver en analyse samt en dialog med fremtidige bygherrer for at finde frem til de optimale centrale placeringer i området. Området ligger inden for kystnærhedszonen og der vil i lokalplanlægningen skulle redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.</p> <p>13. En mulighed for at parkering ikke skal løses på egen matrikel evt. en oprettelse af en parkeringsfond for området skal undersøges nærmere.</p> <p>14. Af helhedsplanen fremgår det, at området ved den eksisterende genbrugsplads kan anvendes til parkering og multiplads for området. Mulighederne for et samarbejde med Ishøj Forsyning undersøges, idet en multibane/parkeringsareal også kan anvendes som bassin for klimatilpasning/spildevandsteknisk anlæg i forbindelse med større regnvandshændelser.</p> <p>15. Formålet med vejen til tung trafik er umiddelbart forbeholdt den tunge transport af</p>	<p>12. Det foreslås, at der under afsnittet om bebyggelsesomfang ændres til at boliger og erhverv kan opføres i 3-6 etager, men at der strategiske steder kan opføres enkelte byggerier i op til 8 etager, som skal afklares i analysen i forbindelse med lokalplanlægningen. Ændringen skal konsekvens rettes i resten af dokumentet.</p> <p>13 + 14. Det foreslås, at der fastholdes et krav om 1 p-plads pr. bolig, men at kravet kan imødekommes på andre steder end egen matrikel, ved at være medfinansierende til fælles p-pladser i nærområdet.</p> <p>15. Vedr. vejen til tung trafik henvises til kommentarer ad. 2.</p>
--	---	--	--

	Det bør overvejes om det er den bedste placering, eller om man skal lade trafikken komme ad Ishøj Strandvej, for på den måde at have en mere naturlig kørsel i området.	brændselspiller til Varmeværket, samt de eventuelle resterende virksomheder i området. Vejlebrovej er den mest direkte vej til tung trafik fra motorvejen til området. Der er højdebegrænsninger på broerne på Ishøj Stationsvej, som medfører at høje køretøjer ikke kan komme igennem. I takt med at der er virksomheder, der fraflytter området forventes der en nedgang i antallet af tunge transportere ad Vejlebrovej.	
<i>Johansen Dekoration, Industriskellet 17- 19 4. marts 2015</i>	16. Vi håber, at kommunen fastholder sin oprindelige tanke, om at give de grundejere i etape 1, der er klar til at omlægge deres matrikel til anden benyttelse, mulighed for det. Vi er klar til at fraflytte vor ejendom (naboejendommen er allerede fraflyttet) og lokaliserer os på en anden adresse i Ishøj. For kommunen betyder det, at der kan komme gang i transformationen af området. Jeg kan forstå at en eller flere grundejere i det lille industriområde ønsker at etape 1 og etape 2 bliver slået sammen – Vi er ikke enige heri.	16. Etapedelingen blev forslået på baggrund af en kortlægning af virksomhedernes ønsker til fremtiden. Den etapevise fremgangsmåde skulle sikre varmekærket og de eksisterende virksomheder på Industrivangen de bedste muligheder for at fortsætte deres virksomhed - trods det, at en omdannelse gik i gang. I processen har det vist sig, at der er flere af grundejerne på netop Industrivangen, der er meget ivrige efter at gå i gang med omdannelsen og som føler, at deres muligheder vil blive meget forringet netop pga. etapeinddelingen. Det er vurderingen, at etapeinddelingen godt kan udgå af forslaget.	16. Det foreslås, at princippet om den etapevise udvikling tages ud af helhedsplanen – jf. pkt. 11, hvilket vil give grundejerne de samme muligheder for udvikling af deres ejendomme.
<i>Administrationen og Ishøj Forsyning</i>	17. Forslag om at der udlægges et centralt areal i området, som ejendommene i området er med til at finansiere mod at få en større byggeret på deres egen grund. 18. Forslag om et kort og yderligere principper, der promoverer området som en bæredygtig bydel med indarbejdelse af klimatilpasning i området.	Forslaget vil sikre, at der kommer et opholdareal i området uden at det kommer til at belaste en enkelt af de eksisterende grundejere i området. 18. Indarbejdelsen af klimatilpasning vil sikre området og naboer mod voldsomme regnvandshændelser og kan bidrage til en grøn struktur for området langs åbne grøfter og etablering af en multibane/parkeringsplads, der	Det foreslås, at der i helhedsplanens afsnit om "Fællesarealer og det grønne" tilføjes, at: "Et centralt areal i området udlægges som fællesareal til ophold/leg m.v. og realiseres ved hjælp af at ejendomme, som er medfinansierende til dette, kan få byggeret til udnyttelse på deres "egen" grund svarende til det areal de medfinansierer". 18. Det foreslås, at der udarbejdes et principkort til helhedsplanen, der angiver principper for en indarbejdelse af de klimamæssige potentialer i området.

		kan fungere som forsinkelsesbassin ved de store regnvandshændelser. Samarbejdet kan desuden bidrage til løsning af de infrastrukturelle ombygninger i området og kan afhjælpe oversvømmelse i andre områder.	Det foreslås, at prioriteringen af grønne tage tages ud af helhedsplanen, hvis der kan findes en god løsning på håndtering af regnvandet på overfladen og som kan skabe en rekreativ merværdi for området.
--	--	--	--