

## Hvidbog ifm. offentlig høring af lokalplan 1.96 Boligområde, Ishøj Landsby Syd samt kommuneplantillæg nr. 2

### Indsigelse nr. 1

Jan Pedersen  
Ishøj Bygade 114  
2635 Ishøj

På vegne af 7 lodsejeren, der bor rundt om det areal, der er omfattet af nævnte lokalplansforslag:

Ishøj Bygade 112, 114, 116, 118, 120, 122 og 124.

Indsiger retter sit høringssvar udelukkende mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.

### **Indsigelse mod lokalplan 1.96, Ishøj Landsby Syd**

Ishøj Kommune, Teknik og Bygningsudvalget har 9. december 2021 sendt forslag til lokalplan i offentlig høring.

Lodsejerne på Ishøj Bygade 112, 114, 116, 118 og 120, der alle er direkte naboer til den nye udstykning, samt lodsejerne på Ishøj Bygade 122 og 124 har nedenstående indsigelser mod lokalplanen, der vedrører Ishøj Søndergade 3.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Det anføres i lokalplanforslaget, at:

Det pålægges de kommende bygherrer, at den nye bebyggelse **skal** være i 1½ plan, at højden max. **må** være op til 8,5 m. og at tagets hældning **skal** være mellem 45 og 50 grader. Begrundelsen for disse krav er jf. forslaget:

- at de nye boliger "opføres på en nænsom og hensigtsmæssig måde, der respekterer hensynet til landsbyens og de grønne områders særlige karakter",
- at "lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse som helhed passer ind i det omkringliggende område",

- at "kravene vil understøtte oplevelsen af landsbyens eksisterende struktur og arkitektur",
- og at "højden på byggeriet bliver holdt indenfor den gældende i landsbyen, der typisk er 1,5 plan".

Det er hævet over al tvivl, at bygninger med denne højde og beliggende så tæt på skel, som der helt sikkert vil blive tale om, og, når man tager verdenshjørnerne i betragtning, vil betyde endog voldsomme store gener for i hvert fald ejendommene Ishøj Bygade 114, 116 og 118. Dels ved en væsentlig formindskelse af sol og lysindfald, og dels ved uhindret indkig fra den nye bebyggelse, og ind på de nuværende ejendomme.

De krav, der stilles til de nye ejendomme, jf. ovenfor, virker ikke logiske, og synes på nogle områder at være **i direkte modstrid** med intentionerne:

- den nuværende ejendom (der skal nedrives) er kun i et plan, og har en skønnet hældning på taget på 20%
- de ejendomme, der ligger direkte rundt om den nye udstykning, Ishøj Bygade 114, 116 og 118 og Ishøj Søndergade 4, 5, 7 og 9A har også kun et plan og en hældning på taget også kun på skønnet 20%.
- de senest opførte ejendomme i området, efter hukommelsen, indenfor de sidste ca. 10 år, Ishøj Søndergade 4, 5, 7 og 9A er tilsyneladende ikke blevet pålagt lignende krav (45 - 50% hældning på taget og 1½ plan).
- de eneste bygninger omkring den nye udstykning, der har højde og hældningsgrader, som der **kræves** af de nye ejendomme, er Ishøj Bygade 110 og 112, der begge er meget gamle og sikkert blandt de allerældste i landsbyen.
- de nye ejendomme, der p.t. er under opførelse på udstykningerne Ishøj Bygade 31 og 39, er også kun i et plan og med en hældning på skønnet max. 20%. Ikke beliggende i umiddelbar nærhed til Ishøj Søndergade, men dog i Ishøj Landsby.

Det virker derfor ikke sagligt begrundet med de bygningsmæssige krav, der stilles til de nye bygninger på Ishøj Søndergade 3, de vil nærmere **skille sig ud end falde ind** i det nuværende miljø, og når det samtidig medfører så klare ulemper for de omkringliggende ejendomme, **indstiller vi, at lokalplanen ændres således, at de nye ejendomme kun må opføres i et plan og at de maksimale taghøjder sænkes betragtelig.**

Med de minimumsgrundstørrelser på 700 kvadratmeter, og med en bebyggelsesprocent på op til 30, vil det være muligt at opføre ejendomme på ca. 200 kvadratmeter i et plan, en størrelse, der sikkert vil tilfredsstille langt de fleste.

### **Forhold vedr. drænledning**

I kommunens svar af 4/11 på vores tidligere indsigelse (indgivet af Mette Wulff Thomsen, Ishøj Bygade 116) anføres det vedr. drænledningen, der løber igennem det areal, der skal udstykkes, at "Drænledningen på Ishøj Søndergade 3 er beskyttet af en tinglyst deklARATION, og der er derfor ingen bekymring ift., at der bliver bygget tæt på ledningen".

Vi der bor her har, trods forvaltningens manglende bekymringer, massive bekymringer. Vi vil derfor gerne bidrage med, hvad der vil ske, hvis denne drænledning beskadiges eller stoppes. Det ved vi, om nogen, noget om af egen bitter erfaring. Da drænledningen, for mange år siden, blev tilstoppet af nogle træerødder, og der kom et kraftigt regnvejr, betød det, at Ishøj Bygade 114 og dele af nr. 112, 112A og 116 stod under vand. På bl.a. nr. 114, der blev hårdest ramt, stod vandet nogle steder ½m højt, det løb inder under bygningerne, og der skete betragtelige bygningskader. Drænledningen, der løber gennem Ishøj Søndergade 3, blev på stykket bag nr. 114 derefter, af kommunen, lagt i plasticrør, og der har ikke efterfølgende været oversvømmelser af denne årsag. Men fra en brønd der ligger på matriklen Ishøj Søndergade 3 ud for skellet mellem Ishøj Bygade 114 og 116, og sydpå mod de jorder den afvander, skete der ingen udskiftning, hvorfor der her formentlig stadig ligger nogle (meget) gamle cementrør.

Vi mener, at linieføringen af denne drænledning gør det endog meget vanskeligt at opføre nogle af ejendommene i den nye udstykning, ikke mindst den der skal ligge bag Ishøj Bygade 114, uden at komme i karambolage med ledningen. Vi vil derfor holde Ishøj Kommune direkte ansvarlig, hvis der i forbindelse med de nye bebyggelser sker skade på ledningen, og vore ejendomme, senere, udsættes for skade som følge heraf.

En måde, hvor al tvivl om beskadigelse kunne glemmes, kunne være, at man flyttede de 4 første huse i udstykningen, set fra Ishøj Søndergade, fra udstykningens østlige side til den vestlige, og tilkørselsvejen tilsvarende flyttes fra den vestlige side til den østlige. Så skete det nye byggeri i behørig og betryggende afstand fra drænledningen, denne skulle ikke fremover ligge under en privat grund, men under en vej eller måske endda et mindre stykke grønt område. En løsning som en kloakmester, vi har forbindelse til, klart anbefaler.

**Vi indstiller at lokalplansforslaget tilrettes herefter.**

## **Terrænregulering**

I lokalplanens § 8.4 omtales regler for terrænregulering. Vi oplever, at der nu, når det blot har regnet moderat, står klart vand omkring hegnet, der afgrænser Ishøj Bygade 114 med Ishøj Søndergade 3. Vi kan ikke vurdere, hvad en evt. terrænregulering på + 0,30 m. frem til en meter fra skel vil betyde for højden af denne vandstand. Vil det medføre tilstrømning af yderligere vand ind mod nr. 112, 114 og 116? **Vi skal anmode om, at forvaltningen er opmærksom på dette, inden endelig lokalplan vedtages.**

## **Sammendrag.**

Vi, de ovennævnte lodsejere, har derfor følgende indsigelser mod lokalplansforslaget:

- Vi protesterer mod, at der åbnes for mulighed for at bygge i 1½ plan, vi ønsker alene byggeri i et plan.
- Vi protesterer mod den tilladte byggehøjde.
- Vi ønsker tilkørselsvejen til udstykningen flyttet fra udstykningens vestlige til østlige side.
- Vi protesterer mod ændringer i terrænreguleringen, hvis det vil medføre gener for vore ejendomme.

## **Afsluttende bemærkninger**

Som der blev skrevet i vor tidligere indsigelse (3/9) ser vi frem til, at der kommer orden på den tidligere gartnerigrund, og vi ser frem til at få et godt forhold til vore nye naboer. Men vi synes ikke, at hensynet til de nye tilflytteres interesser og til kommunens lidt/noget/meget diffuse begrundelser til at bibeholde landsbyens udseende og miljø, skal tilgodeses ved så væsentlige forringelser for de nuværende beboere i området, som det vil være tilfældet, hvis lokalplanforslaget vedtages i den foreslåede form. Det virker ikke rimeligt.

Vi er sikre på, at hvis vore indsigelser imødekommes, vil det ikke medføre nogen begrænsninger i interessen for nye i at bygge, landsbyens udseende vil ikke blive forringet, snarere tværtimod, og de nuværende beboere vil være tilskyndet til, i endnu højre grad, at medvirke til et fortsat godt landsbymiljø.

Vi vil meget opfordre til, at udvalget / udvalgene, inden de tager endelig stilling til lokalplansforslaget, giver sig tid til at besigtige området, og med egne øjne gør sig bekendt med, og forstå de, efter vore meninger, meget velbegrundede indsigelser, vi har. Vi deltager meget gerne i en sådan besigtigelse, for der at underbygge vore indsigelser. Henvendelse bedes i så fald rettet til:

Jan Pedersen, Ishøj Bygade 114. tlf. 5335 0864, mail vija@ishoejby.dk.

Med venlig hilsen

Ib og Noella Pedersen, Ishøj Bygade 112

Jan Pedersen og Vibeke Pørlov, Ishøj Bygade 114

Mik og Mette Thomsen, Ishøj Bygade 116

Flemming Jensen og Christel Specht, Ishøj Bygade 118

Jens Dam, Ishøj Bygade 120

Bente Jensen, Ishøj Bygade 122

Albert og Lene Melsen, Ishøj Bygade 124

## [Indsigelse nr. 2](#)

Helene Schønberg og Lars Bloch Sørensen

Ishøj Søndergade 7 2635 Ishøj

Indsiger retter sit hørings svar udelukkende mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.

15. februar 2022

### **Hørings svar i forbindelse med**

### **Forslag til Lokalplan 1.96 Ishøj Landsby Syd (høringsperiode til den 17. februar 2022)**

Ishøj Kommune, Teknik og Bygningsudvalget har 9. december 2021 sendt forslag til lokalplan i offentlig høring.

I 2003 gav Ishøj kommune tilladelse til udstykning af Ishøj Søndergade 3, selvom det var i åbenlys strid med de dengang gældende retningslinjer. Det afstedkom en række klager der blev fremsendt til Naturklagenævnet, der i oktober 2003 omgjorde kommunens tilladelse til et afslag. I Naturklagenavnets afgørelse stod der som følger:

*Flertallet finder, at den samlede udstykning og navnlig de 3 sydligste grunde, der vil grænse ud mod det åbne land, indebærer en knopskydning ud i det grønne område i forhold til den eksisterende bygrænse.*

I januar 2004 bliver følgende dokument udsendt:

*Nr. 308, januar 2004 - NATURKLAGENÆVNET  
ORIENTERER - Boliger i landzone*

I dette dokument beskrives en række sager som ikke er blevet håndteret korrekt og dermed fremhæves som eksempler på hvordan der IKKE skal forvaltes i kommunerne, herunder nævnes Ishøj Søndergade 3. Ishøj Kommune har således TO GANGE fået at vide, at de 3 sydligst beliggende grunde IKKE indgår naturligt som en del af Ishøj Landsby og derfor kan det fastslås, at da man den maj 2016 sender brev til Erhvervsministeriet og deri nævner at de ønskede arealer (herunder Ishøj Søndergade 3) er bebyggelser som naturligt hører med til landsbyen, så har Ishøj Kommune næppe været i god tro og man kan foranlediges til at tro, at den tidligere afgørelse fra Naturklagenævnet har været ubejlignet at nævne og derfor bevidst blevet udeladt. Det må være rimeligt at antage at hvis afgørelse havde været en del af

beslutningsgrundlaget, så havde Erhvervsministeriet ikke ville have sagt god for hele arealet beliggende på Ishøj Søndergade 3 kunne overføres til byzone.

Vi mener at afgørelser fra Naturklagenævnet bør være supplement til gældende lovgivning og derfor indgå i den fremtidige planlægning. Dette er ikke sket i denne forbindelse og derfor bør jorden **på de tre sydligst beliggende grunde friholdes for byggeri.**

Med hensyn til den ønskede reduktion af skovbyggelinjen er det bekymrende at lokalplanen er uklar omkring hvor tæt husene må placeres på skovbrynet. En fremtidig placering af huse på den tre sydligst beliggende grunde i en afstand, som skønnes at være **20-24 meter fra skovbrynet** (se vedhæftede kortbilag), vil med meget stor sandsynlighed give problemer når træerne vokser sig store og begynder at kaste skygger og begrænse udsigt. Der er derfor en begrundet frygt for hærværk i form af hugst m.m. Vi mener derfor at det giver mening at placere det fremtidige byggeri nord for de tre sydligst beliggende grunde (se vedhæftede kortbilag).

I lokalplanens omtales regler for terrænregulering. Vi kan konstatere, at der nu, når det blot har regnet moderat, står klart vand ved stien der går til og fra skoven. Vi kan ikke vurdere, hvad en evt. terrænregulering på + 0,30 m. frem til en meter fra skel vil betyde for denne vandstand, men vi skal anmode om, at I er opmærksom på dette. Vi foreslår at **terrænreguleringen ændres til +/- 10 cm.**

Vi undrer os over at bebyggelsen skal opføres i 1 ½ plan og i op til 8,5 meters højde. Begrundelsen herfor er at den nye bebyggelses ydre skal passe ind i lokalområdet. Der forholder sig sådan at stort set alle omkringliggende huse er opført i et plan, ligesom det nuværende hus på ejendommen er i et plan. Det virker derfor ikke sagligt begrundet at huse i 1 ½ plan vil passe ind i de lokale omgivelser, de vil nærmere skille sig ud end falde ind i det nuværende miljø. Derfor mener vi at huse **i et plan** med ensartede facader og sidehængte vinduer vil passe bedst i lokalområdet og henstiller derfor til at lokalplanen tilrettes herefter.

Ishøj Søndergade er en virkelig hyggelig vej som ikke egner sig til mere trafik, den er i forvejen belastet og kræver jævnlig vedligeholdelse, så den er i en acceptabel stand. Byggetrafik til nye ejendomme vil formentlig ødelægge vejen totalt. Vi henstiller derfor til at der tages højde for dette i forbindelse med udstykningen således at vejen holdes farbar og sikker både under og efter byggeriet.

Ishøj Søndergades karakter med den grusbelagte vej er af stor kulturhistorisk værdi, samt en del af Ishøj Landsbys DNA samt særkende og bør derfor bevares som den er. **Vejens bredde overholder ikke kommunens minimumskrav.** Der opleves jævnligt situationer hvor især de bløde trafikanter er udsat for unødvendig fare. 7 nye beboelser på en vej stort set uden plads til bløde trafikanter burde ikke kunne være muligt og vi kan på dette punkt konstatere at Ishøj Kommune ikke har lyttet til den forudgående dialog vi har haft i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplanen. Vi henstiller derfor til at **antallet af nye beboelser reduceres fra 7 til 4.** Skiltningen på vejen bør genovervejes, således trafikken på vejen er forbeholdt beboerne, trafik til og fra Ishøj Gård ledes via den asfalterede vej ved gadekæret og sidst men ikke mindst sættes hastigheden ned til 15 km/t på hele Ishøj Søndergade inklusive tilkørslen til og fra Ishøj Gård.

Vi har gennem en længere periode været i dialog med Ishøj Kommune omkring de lokale forhold og forsøgt at fremhæve de historiske og nuværende forhold samt de hensyn der bør tages. Dette skinner endnu ikke igennem på forslaget til ny lokalplan, men vi er blevet forvisset om at der vil blive taget hensyn til eventuelle høringssvar og har naturligvis en positiv tilgang til at den endelige lokalplan vil blive til glæde og tilfredshed for både omkringliggende samt nye beboere.

Med venlig hilsen

Helene Schønberg & Lars Bloch Sørensen

Ishøj Søndergade 7

2635 Ishøj

Bilag 1. Matrikelkort

**Matrikelkort**  
Spørgsmål via [e-mail](#) [Se driftsstatus her.](#)

Foreløbige matrikeldata (under tilblivelse)	0/2
Ejerlejligheder	0/1
Matrikelkort	5/8
<b>Matrikelskel (skeltyper)</b>	
<b>Matrikelkort</b>	
Fælleslodder	
Landbrugsejendomme	
Strandbeskyttelseslinje	
Kliffredningslinje	
Fredskov	
<b>Nullinjen i Nissumfjord</b>	
Administrative grænser	0/3
Vejnavne og husnumre	0/2
Baggrundskort	1/3
Ortofoto forår (DAF)	
Skærmkort dæmpet (DAF)	
Skærmkort (DAF)	

Mål afstand og areal

**Geometri-information**

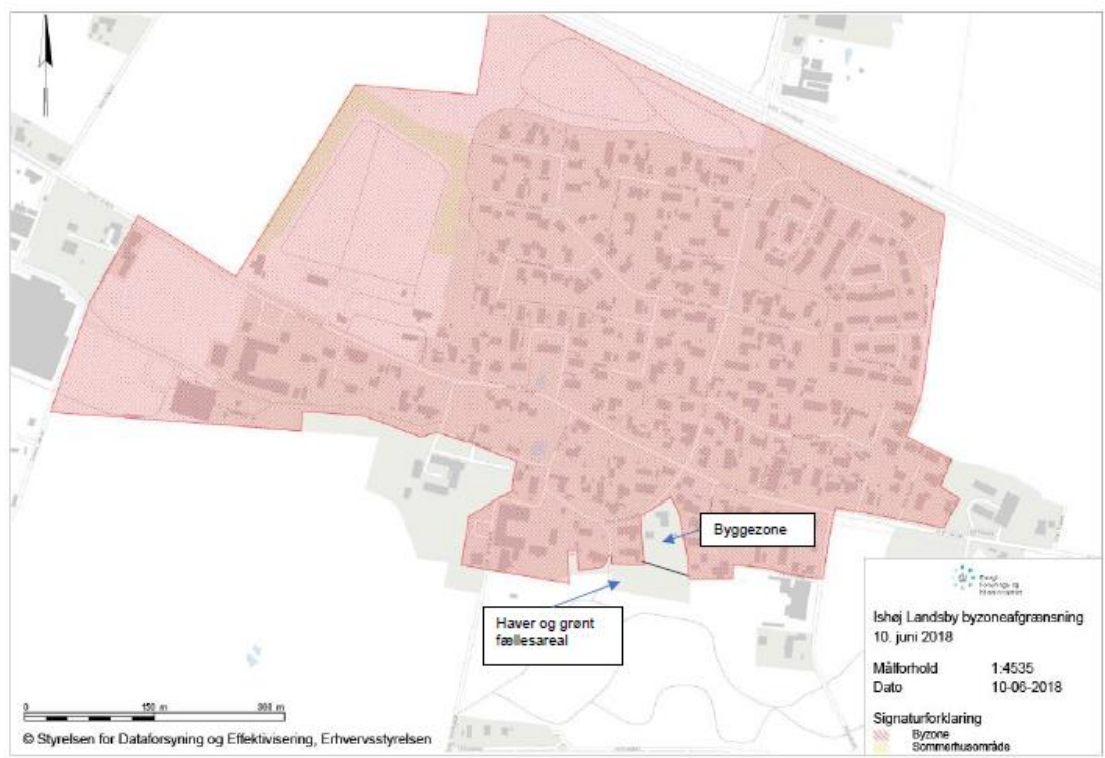
Længde	22 m
Sidste segment	0 m

23 m

20 m

## Bilag 2. Alternativt forslag til afgrænsning mellem land- og byzone ved Ishøj Søndergade 3

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



## Indsigelse nr. 3

Danmarks Naturfredningsforening

Vallensbæk-Ishøj

Formand Torben Kragh

Indsiger retter sit høringssvar primært mod Ishøj Søndergade 3 – delområde A.



Dato: 14. februar 2022

## Hørings svar fra DN Vallensbæk-Ishøj vedrørende lokalplanforslag 1.96 Ishøj Landsby og Kommuneplantillæg nr. 2

Ishøj Kommune indgik i januar 2015 aftale med Banedanmark om udbetaling af godt 1 mio. kroner til etablering af erstatningsskov i forbindelse med anlæg af den ny jernbane. Halvandet år senere besluttede Ishøj Byråd på sit møde 7. juni 2016 efter et længere forløb med lokal borgerinddragelse et skovrejsningsprojekt på i alt ca 35 hektar, hvoraf skovområderne udgør ca 25 hektar.

Med beslutningerne om at rejse skov har Ishøj Byråd samtidig forpligtet sig i forhold til lovgivning og regler i øvrigt, der er gældende for danske skove, herunder ikke mindst Naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens §17 fastslår, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Danmarks Naturfredningsforening Vallensbæk-Ishøj (herefter DN) undrer sig derfor over, at Ishøj Byråd har godkendt lokalplanforslag 1.96 Ishøj Landsby for så vidt angår delområde A, Ishøj Søndergade 3. matr.nr. 50b, Ishøj By. Ved besigtigelse på stedet kan det konstateres, at der fra lokalplanrådets sydlige afgrænsning er 20-25 meter til landsbyskovens skovbryn, hvor der er plantet træer såvel som buske. Af lokalplanforslagets kortbilag fremgår endvidere, at de tre yderstbeliggende bygninger er placeret i en afstand af mindre end 15 meter fra lokalplanafgrænsningen. Samlet kan det derfor konstateres, at der maksimalt vil blive en afstand af blot 40 meter fra de yderste bygninger til skovbryn. Med andre ord er denne del af lokalplan 1.96 ikke i nærheden af at overholde Naturbeskyttelseslovens bestemmelser med hensyn til skov.

Ishøj Kommune er omfattet af Fingerplanen 2019. Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Ishøj Landsby og er omgivet af den ydre grønne kile. Her kan kun ske byudvikling af lokal karakter som afrunding af andre bysamfund og ny boligbebyggelse skal begrundes i lokale forhold, som det hedder. Med den seneste justering af Fingerplanen er det blevet muligt at ændre den administrative opdeling i by- og landzone, og det er hvad der sker i forbindelsen med lokalplan 1.96.

### Afgørelse i Naturklagenævnet

Det er ikke første gang, Ishøj Kommune har ønsket den pågældende matrikel udstykket til byggegrunde. 17. juni 2003 meddelte kommunen således landzonetilladelse til udstykning af 5 parcelhusgrunde på ejendommen. Afgørelsen blev påklaget til Naturklagenævnet af blandt andre Hovedstadens Udviklingsråd (HUR), DN (både hovedkontor og lokalafdeling og Ishøj Bylaug. HUR havde forud for Ishøj Kommunes beslutning meddelt kommunen, at den omhandlede udstykning ”ikke kunne betragtes som en mindre betydende huludfyldning i den eksisterende afgrænsning af landsbyen mod det åbne land”. Alligevel valgte Ishøj Kommune at meddele den omtalte landzonetilladelse, hvorefter HUR som nævnt klagede til Naturklagenævnet. HUR henviser i sin klage til det daværende regelsæt men gør samtidig opmærksom på, at regionens landsbyer er særligt sårbare overfor ny bebyggelse, og at der derfor kun kan tillades få boliger gennem huludfyldning på en normal parcel, ”som udfylder et hul i den eksisterende række bebyggede parceller i en landsby”. DN skriver i sin klage, at der ikke er tale om en mindre huludfyldning og heller ikke en afrunding af landsbyen, men at der nærmere er tale om, at ”der lægges en klods uden på landsbyens afgrænsning mod det åbne land”. Ishøj Bylaug er ligeledes uforstående overfor argumentet om at afrunde landsbyen og kalder det ”en udbuling i den grønne kile, der vil kunne danne præcedens for fremtidige afrundinger”. Naturklagenævnet afslår i afgørelse af 10. oktober 2003 (vedhæftet som bilag) Ishøj

Kommunes tilladelse til udstykning. Man fastslår, at det pågældende areal ligger uden for afgrænsningen af byzonen. Et flertal i nævnet finder, ”at den samlede udstykning og navnlig de tre sydligste grunde, der vil grænse ud til det åbne land, indebærer en knopskydning ud i det grønne område i forhold til den eksisterende bygrænse”.

Har en kendelse fra 2003 fra Naturklagenævnet nogen relevans i 2022, når Ishøj Kommune i mellemtiden med fingerplanjustering har fået mulighed for at ændre området til byzone. DN mener så absolut ja. Det afgørende er den ”klods” eller ”udbuling”, som stikker ud i det, der tidligere var det åbne landbrugsland og som nu er skov. Der er altså ikke tale om en lille, naturlig huludfyldning. En sådan huludfyldning ville naturligt ske på baggrund af en nogenlunde lige linje mellem matriklerne 37b og 6e. Det er udbulingen, som gør lokalplanforslaget problematisk i forhold til Naturbeskyttelsesloven.

Det kan i øvrigt undre, at Ishøj Kommune i sine ønsker til fingerplanrevision ikke har fundet anledning til at orientere Erhvervsministeriet om afgørelsen fra Naturklagenævnet, der som nævnt netop nævner ”knopskydning ud i det grønne område” som argument for, at der ikke er tale om huludfyldning. Det må antages at være tvivlsomt, om Erhvervsministeriet fuldt ud havde imødekommet kommunens ønsker i forbindelse med fingerplanrevisionen, hvis nævnets afgørelse havde været en del af beslutningsgrundlaget.

## **Skovbyggelinjen**

Bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven om skovbyggelinjen er et udtryk for ønske om at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Det kræver ikke mange opslag eller google-søgninger at få bekræftet, hvorfor det er så vigtigt med beskyttelse og bevarelse af skovbrynene og dermed opretholdelse af en restriktiv skovbyggelinje. Skovbryn kan være værdifulde levesteder for arter, der er knyttet til solrige og varme levesteder og ikke trives i træernes skygge. Skovbrynenes særpræg opstår i kombinationen af varme, læ, lys, træer og blomster. Herved opstår der nogle specielle levevilkår, som er sjældne andre steder i naturen, og som tilgodeser mange arter af insekter, laver og mosser.

En række insekter, herunder sommerfugle, lever i solbeskinnede strækninger langs skovbryn og skovveje og skovengene og skovlysningerne, hvor der er egnede værtsplanter til larverne, og de voksne individer søger deres nektar i blomstrende urter og buske, som der netop er plantet i Landsbyskovens skovbryn.

I lokalplanforslaget noteres det, at lokalplanområdet grænser op til Landsbyskoven og derfor er berørt af skovens skovbyggelinje. Det noteres, at Landsbyskoven er plantet som byskov i 2017, hvilket betyder, at skoven er etableret tæt på allerede eksisterende landsby og boligbebyggelse. Det hedder: ”Ved vedtagelse af lokalplanforslaget og dermed mulighed for yderligere opførelse af boligbebyggelse er det vigtigt, at der fastsættes tydelige retningslinjer og bestemmelser for afgrænsningen mellem boligbyggeri og skov for at bevare skovens nødvendige vækst- og levevilkår for planter og dyr. Samtidig sikres det med f.eks. afstand mellem skov og bygninger, at skovens træer ikke er til gene for bebyggelsens beboere, og dermed ikke leder til ønsker om fældning af træerne”. Når man i planlægningsfasen har gjort sig sådanne kloge overvejelser, kan det undre, at man har valgt at lade ”knopskydningen” i forbindelse med delområde A indgå i lokalplanforslaget.

At skovbyggelinjen i dag er reduceret i forhold til store dele af eksisterende byggeri i landsbyen samt at skoven er plantet i 2017, er ikke et argument for med ”knopskydningen” at bygge langt ud i skovbyggelinjen.

Langs det sydlige og vestlige skel af lokalplanens delområde A er der tæt og høj primært bøgebeplantning, der ifølge lokalplanforslaget fastholdes i et beplantningsbælte på 5 meter. Dette bælte kan med lidt god vilje betragtes som en naturlig overgang til skoven. Beplantningen ”kan dog erstattes med ny afskærmende beplantning af fritstående karakter og kan udtyndes så der skabes få kig fra boligerne og ud mod skoven”, som det anføres i lokalplanforslaget (side 20). Dermed forsvinder den eksisterende ”barriere” og flytter de

yderste boliger helt tæt på skoven. Som nævnt indledningsvis er det på baggrund af kortmaterialet og besigtigelse på stedet DN's vurdering, at de yderste huse maksimalt får en afstand på 40 meter fra skovbrynet.

Der er en grund til Naturbeskyttelsesloven opererer med en skovbyggelinje. Ikke alene er der som omtalt et hensyn til skovbrynene som værdifulde levesteder for både planter og dyr. Den korte afstand mellem bebyggelse og skov vil også påvirke indsynet i skoven for andre end de nærmeste boliger. Skovbyggelinjen er også med til at sikre den nærmeste bebyggelse mod at komme til at henligge i total skygge i vinterhalvåret. Med den skitserede afstand på blot 40 meter fra skoven til de nærmeste bygninger, giver det sig selv, at der ikke går mange år, før skoven er 8-10 meter høj og om vinteren vil kaste lange skygger mod nord. De nærmeste boliger vil derfor inden for en årrække komme til at ligge i fuld vinterskygge.

### **Reduktion af skovbyggelinjen**

Det noteres i lokalplanforslaget, at Ishøj Kommune efter endelig vedtagelse af lokalplanforslaget vil ansøge Miljøstyrelsen om en reduktion af skovbyggelinjen iht. praksis i Miljøstyrelsen. Ifølge Miljøstyrelsens retningslinjer for reduktion af skovbyggelinjen hedder det, at en "reduktion vil gælde for et nærmere bestemt område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte". Videre fremgår det, at en reduktion af skovbyggelinjen for eksempel kan komme på tale for områder, "hvor der over en længere periode skal ske byudvikling (typisk boligområde eller erhvervsområde). Derimod vil opførelse af et mindre antal bygninger ... som hovedregel ikke kunne danne grundlag for reduktion af skovbyggelinjen". I det konkrete tilfælde med lokalplanforslag 1.96 delområde A er der netop ikke tale om byudvikling men et mindre antal bygninger. DN mener på baggrund af ovenstående, at Ishøj Kommunes ønske om reduktion af skovbyggelinjen falder uden for undtagelsesbestemmelserne og at kommunen derfor ikke kan forvente at få imødekommet en reduktion af skovbyggelinjen.

### **Rejsning af den ny skov**

DN har med interesse fulgt skabelsen af den ny landsbyskov fra de allerførste streger blev slået og til der i dag, mindre end 5 år efter første træ blev plantet, står ikke bare konturerne af en skov. Der står en skov. Første beplantningsplan, inddelt i afdelinger og med træarter, forelagt som bilag på Klima- og Miljøudvalgets dagsorden 17. december 2014, understreger, at det i forbindelse med planlægningen af skoven ikke var Ishøj Kommunes intention at bygge ud i skovbyggelinjen. På kortbilaget (vedhæftet som bilag) er indtegnet en bræmme med åbent areal mellem landsbybebyggelsen og den ny skov samt en såkaldt skovbrynslinje, understregende intentionen om så vidt muligt at respektere skovbyggelinjen. Heller ikke i forbindelse med den endelige beslutning i foråret 2016, forelæggelsen af den overordnede landskabsplan, kaldet Skovlandskabet, og borgerinddragelsen, er der tegn på, at kommunen agter at gøre vold på skovbyggelinjen.

DN beklager, at de ændrede muligheder i forbindelse med fingerplansjusteringerne har fået kommunen til at forlade den oprindelige planlægning. DN opfordrer derfor til, at kommunen ikke fuldt ud udnytter muligheden for gennem lokalplan at overføre visse områder til byzone.

Siden første spadestik har Ishøj Kommune ikke undladt en lejlighed til at hylde Landsbyskoven og herunder naturligvis også sølandskabet og dets kombinerede anvendelse som rekreativt område og klimasikring. Så sent som sidste år gav man således Landsbyskoven kommunens arkitekturpris. Prisen er sådan set fortjent. Anlæggelsen af skov og tilhørende sø er prisværdig. Det trækker dog voldsomt fra, at kommunen ikke er mere glad for sin nye skov end man for at få flere indbyggere straks efter skovens plantning ønsker en endog meget væsentlig reduktion af skovbyggelinjen. Det diskvalificerer efter DN's opfattelse også kommunen i bestræbelserne på at blive "Danmarks vildeste kommune".

## Kommuneplantillæg nr. 2

Det fremgår af kommuneplantillægget under afsnittet ”Redegørelse”, at der på ”EU-habitatdirektivets bilag IV er opført en række dyre- og plantearter, som vi har en særlig forpligtelse til at beskytte. Det betyder, at bilag-IV arter ikke må forstyrres forsætligt med skadelig virkning for arten eller bestanden, og at yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges”. For at beskytte truede dyre- og plantearter er det en forudsætning, at man ved, om og hvor de er til stede. Selv om overskriften er ”Redegørelse” er der imidlertid ingen redegørelse for tilstedeværelsen af sådanne arter på arealet og på naboarealer og en vurdering af, hvorledes disse påvirkes.

DN mener også, at det potentielt er i strid med planlovens §11a stk7, som fastlægger, at der ikke må udlægges nye byzonearealer uden der er redegjort for, at det ligger inden for kommunens behov for ny byzone for de kommende 12 år. En sådan redegørelse ses ikke i hverken lokalplanen eller kommuneplantillægget.

**Konklusion:** DN konstaterer, at lokalplanforslag 1.96 er i strid med Naturbeskyttelseslovens §17. DN opfordrer derfor Ishøj Byråd til at ændre lokalplanforslaget for så vidt angår delområde A, så ”knopskydningen” eller ”udbulning” udgår af lokalplanen. Derved skabes der en naturlig afgrænsning mellem landsbyen og skoven, og afstanden mellem såvel eksisterende som fremtidigt byggeri og skoven bliver ensartet.

DN konstaterer endvidere, at der ikke ses gennemført en redegørelse for bilag IV-arter samt at det potentielt er i strid med planloven, at der ikke er redegjort for kommunens behov for nye byzonearealer.

### BILAG:

Afgørelse fra Naturklagenævnet 10. oktober 2003:

<https://mfkn.naevneneshus.dk/media/documents/03-31-150-0018.pdf>

Kort over skovrejsning, december 2014:

[https://ishoj.dk/api/sbsys/attachment/?id=d5bd9e83-be4e-4338-ab77-886348aad4a&name=Bilag%20B\\_Skovrejsning\\_ved\\_ish%C3%B8j\\_landsby](https://ishoj.dk/api/sbsys/attachment/?id=d5bd9e83-be4e-4338-ab77-886348aad4a&name=Bilag%20B_Skovrejsning_ved_ish%C3%B8j_landsby)

Med venlig hilsen

Danmarks Naturfredningsforening-Vallensbæk-Ishøj

Torben Kragh

formand

#### Indsigelse nr. 4

Signe Ravn Andersen

Pilemøllevej

2635, Ishøj

Indsiger retter sit høringssvar udelukkende mod Pilemøllevej 6-10.

Mht. delområde B står der meget lidt i lokalplanen omkring adgangsvejen til delområde B. Der står, at der vil blive etableret en adgangsvej nord for bebyggelsen i delområde B, hvor en lille stikvej går til/fra Pilemøllevej. På nuværende tidspunkt er den lille stikvej nord for delområde B blot en grusvej.

- Vil stikvejen (adgangsvejen) nord for det nye område blive asfalteret?

- Vil adgangsvejen nord for området blive bred nok til, at to biler kan køre forbi hinanden, når så mange familier skal køre frem og tilbage der?

- Vil der også blive anlagt fortov på adgangsvejen og videre langs med Pilemøllevej 2-4, så der kan benyttes fortov fra det nye område og hen til Ishøj Bygade? Det vil især give mening for de nye børnefamilier, der formentlig flytter ind.