



Ishøj Kommune
Center for Byudvikling
Plan og Udvikling
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Ishøj, 31. oktober 2019

Høringsvar vedrørende lokalplanforslag 1.88 - Ørnekers Vænge Syd

Grundejerforeningen Ørnekærgård ser det som positivt, at Ishøj Kommune fokuserer på godt byggeri til de ældre i kommunen og rækkehuse til børnefamilier. Men lokalplanforslaget er ikke uden problematiske punkter. Vi vil i det følgende liste de punkter, der efter vores opfattelse kræver ny stillingtagen, og hvor lokalplanforslaget bør ændres. Listen rummer overordnet følgende punkter:

- Træer
- Byggeriet og dets placering
- Regnvandsbassin
- Støj
- Parkering
- Infrastruktur
- Fart, skole og børn
- Byggeri-fasen
- Grundejerforening
- Øvrigt

Generelt fremgår det, at etagebyggeriet (Boverian-byggeriet) er tiltænkt aldersgruppen +55 som andelsboliger. For rækkehusene er der ikke angivet en speciel målgruppe. Uanset beskrivelsen af målgruppe er der intet i hverken kommuneplantillæg eller lokalplanforslag som aldersmæssigt begrænser, til hvem boligerne kan sælges, udlejes eller bebos af.

Både kommuneplanforslag og lokalplanforslag fraviger på en række områder eksisterende krav til byggeri. I det følgende forholder vi os til dette på relevante områder.

Træer:

Det fremgår, at de eksisterende træer langs stamvejen skal bevares med undtagelse af de steder, hvor der skal ske gennemføring for kommende tilkørselsveje. Vi mener, at der skal tilføjes krav om genplantning af samme trætype og -størrelse som eksisterende samt krav om betydelig bod fra hovedentreprenøren, hvis der fældes træer i strid med bestemmelsen. Ved at placere ansvaret for eventuel fejlagtig træfældning hos hovedentreprenøren alene, bliver spørgsmålet om bod og erstatning lettere at håndtere for bygherren.

Byggeriet og dets placering:

Vi kan ikke acceptere byggeriets placering i den nuværende form. Der er en række forhold, som skal ændres for at byggeriet kan tilpasses det eksisterende byggeri i Ørnekers Vænge.

Byggeriet opføres inden for gældende afstandskrav i forhold til eksisterende skovbyggelinje. Der skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at hegn langs fredsskoven er omfattet af og en del af fredsskoven. Der må ikke fældes træer i fredsskoven ligesom der heller ikke må etableres midlertidige pladser for oplag eller skurvogne. Ved fældning af træer i fredsskoven, skal der ske genplantning med samme træhøjde og -type som den fældede bevoksning. Ansvar for herfor bør placeres hos hovedentreprenøren.

En del af Boverian-byggeriet har en total højde over terræn på 15 meter. Ifølge den nuværende Kommuneplanramme er den maksimale bygningshøjde 10 meter. Vi mener ikke, at begrundelsen for forhøjelsen (at det kun er en del af taget, som når op i en højde på 15 meter) kan accepteres, da byggeriet bliver for "massivt" i lokalområdet. Vi mener, at alle bygningskonstruktioner, herunder murkroner, tekniske anlæg, solceller mv. skal holdes indenfor en maksimal højde på 10 meter over terræn. Da lokalplanforslaget ikke angiver terrænkoter for de enkelte dele af byggeriet, er der betydelig risiko for, at det "massive" indtryk forstærkes. Vi mener derfor, at der skal defineres koter, inden en endelig lokalplan udarbejdes. Terrænkoter skal defineres ud fra de nuværende, så der ikke sker terræn-regulering. Koter skal fremgå af lokalplanforslaget for de enkelte delområder.

Boverian-byggeriet vil være et meget bastant element på planlagte position, og vil på ingen måde falde naturligt ind i det eksisterende byggeri i Ørnekers Vænge. Det er villaer med en maksimal højde på 8,5 meter. Boverian-bygningen vil med den foreslåede udformning medføre en lang række negative påvirkninger i forhold til de tilgrænsende boligområder. Eksempelvis vil der komme indblik i villahaver fra de øverste lejligheder. Byggeriet bør flyttes længere mod syd/øst i forhold til den planlagte position, som er absolut højeste på terræn. Endvidere bør den fløj, der vender ind mod eksisterende bebyggelse, reduceres med en etage.

De store glasflader fra tagkonstruktionen vil medføre spejlinger ind over det nuværende boligområde i Ørnekers Vænge og vil medføre generende blænding i haver og boliger. Det bør sikres, at tagkonstruktionen udføres med ikke-reflekterende materialer. Det fremgår endvidere, at en række tekniske installationer ønskes placeret på tagkonstruktion i en højde, der overskrider 10 meter. Efter grundejerforeningens opfattelse skal tekniske installationer af enhver art holdes indenfor maksimal byggehøjde, og placeres på en måde, så de ikke er synlige fra offentlig vej og sti.

Regnvandsbassin:

Der anføres i både lokalplanforslag og i kommuneplantillægget, at regnvand skal holdes på egen parcel. Men andre steder i dokumenterne fremgår det, at regnvand fra grøft skal ledes til regnvandsbassin i fredsskoven. Der eksisterer ikke et regnvandsbassin i fredsskoven, og etablering af et sådant vil medføre fældning i fredsskoven. Derfor skal regnvandsbassin holdes indenfor rammerne af Kommuneplanrammerne 1.B.29 og 1.B.30.

Støj:

Det ekstra byggeri medfører øget trafik i lokalområdet. Der er planlagt støjskærm rettet mod rækkehusene, men lokalplanforslaget tager ikke hensyn til den ekstra støjbelastning fra trafikken i forhold til den eksisterende bebyggelse i Ørnekers Vænge.

Boverian-bygningen vil med nuværende udformning medføre en lang række negative påvirkninger i forhold til andre boliger i lokalområdet. Eksempelvis vil facaden give anledning til refleksioner af støj fra motorve-

jen og retur til beboere i det nuværende boligområde, som allerede er hårdt plaget af støj. Grundejerforeningen må insistere på, at der indarbejdes foranstaltninger til imødegåelse af det forøgede støjtryk.

Byggeriet opføres på et areal, som i dag er meget plaget af støj fra motorvejen. Der eksisterer allerede vejledende grænseværdier for opførelse af opførelse af boliger. Disse værdier er yderligere blevet skærpet af WHO og vil senere blive implementeret formelt. Det er således meget uhensigtsmæssigt, at Ishøj Kommune bevidst tillader opførelse af boliger i et område, hvor WHO fraråder dette, specielt, da regelsættet vil blive implementeret i løbet af få år.

Grundejerforeningen er bekendt med, at Ishøj Kommune har overvejelser om en udvidelse af etape 2 af det nuværende støjvoldsprojekt - en udvidelse, der vil lukke "hullet" ned mod kommunegrænsen til Greve kommune. Udvidelsen er dog ikke inkluderet i konkrete planer eller planforslag. Derfor vil etape 2 af det nuværende støjvoldsprojekt ikke have indvirkning på byggeriet i Ørnekers Vænge Syd. Da støjniveauet vil overstige WHO-grænsen, vil der reelt ikke kunne bygges på området.

Ifølge TV-Ishøj udtalte borgmesteren på byrådsmødet 3. september 2019, at Ishøj Kommune ikke kan tage hensyn til internationale anbefalinger (WHO's nye retningslinjer), som endnu ikke er implementeret i Danmark. Vi finder denne holdning stærkt kritisabel, da al faglig ekspertise anerkender WHO-grænsen på 53 Db.

For så vidt angår "hullet" mellem den vedtagne forhøjede støjvold syd for Ishøj Stationsvej (etape 2 af støjvoldsprojektet) og kommunegrænsen mod Greve har grundejerforeningen til stor undren konstateret, at formanden for Byrådets Teknik- og Bygningsudvalg på informationsmødet på Vibeholmsskolen 16. september 2019 oplyste, at "hullet" ned til kommunegrænsen mod Greve er inkluderet i etape 2 af det vedtagne støjvoldsprojekt. Denne oplysning blev fastholdt uagtet, at repræsentanter for grundejerforeningens bestyrelse på mødet forsøgte at påpege, at oplysningen var forkert. Vi har efterfølgende i både e-mail og pr. brev af hhv. 17. september 2019 og 8. oktober 2019 anmodet formanden for udvalget om at dementere sine oplysninger på informationsmødet, men ikke modtaget svar.

De fejlagtige oplysninger fra udvalgsformanden på informationsmødet 16. september 2019 er særdeles uheldige, da de skaber betydelig usikkerhed blandt grundejerforeningens støjplagede medlemmer om fakta i det støjvoldsprojekt, hvis færdiggørelse og effekt, der ses hen til.

Da formanden for Teknik- og Bygningsudvalget, der jo er fagudvalg for lokalplanforslaget, således tydeligvis ikke har været bekendt med omfanget af de foranstaltninger til bekæmpelse af støjen fra Køge Bugt Motorvejen, som er besluttet med vedtagelsen af lokalplan 1.82 (om støjvoldsprojektet), er der en betydelig risiko for, at den politiske beslutningsproces bag lokalplanforslag 1.88 (om Ørnekers Vænge Syd) og det samtidigt vedtagne forslag til kommuneplantillæg 10 ikke har været tilstrækkeligt oplyst.

Grundejerforeningen finder forholdet særdeles graverende, og må *insistere på, at Ishøj Byråd offentliggør en redegørelse, som dokumenterer, at den politiske beslutningsproces har bygget på et fuldt oplyst og korrekt grundlag.*

Alle undersøgelser viser, at støj er skadelig for helbredet, og giver mange følgesygdomme. Derudover udleder støjkluderne på motorvejen også emissioner. Disse emissioner er også yderst skadelige. Udbredelse af emissioner følger udbredelsen af lyden, så der er dobbelt op i negativ påvirkning.

For Boverian-byggeriet er der angivet parkering langs med stamvejen ved Ørnekers Vænge, og dermed parallelt med flere parcelgrunde i nuværende Ørnekers Vænge. Det vil medføre yderligere forøgelse af støjbe-

lastningen. Der bør træffes foranstaltninger til imødegåelse heraf. Hækken på 1 meter, der er angivet i lokalplanforslaget, er ikke nok. Bepantning har ingen reel støjdæmpende virkning, jf. det oplyste i forbindelse med lokalplanforslag 1.82 (støjtoldsprojektet).

Parkering:

Det nye byggeri vil efter vores opfattelse medføre ekstra parkering dels på stamvejen dels på eksisterende stikveje. Baggrunden for denne opfattelse er, at lokalplanforslaget for så vidt angår Boverian-byggeriet kun beskriver 1 (én) parkeringsplads pr. bolig. Det er en afvigelse fra gældende regler og efter vores opfattelse for lidt.

Vurderingen af muligheden for at reducere antallet af parkeringspladser ved Boverian-byggeriet bygger på en opfattelse af, at det for aldersgruppen 55+ er usædvanligt at have bil. Vi mener, at denne antagelse er grundlæggende forkert. Mange er stadig på arbejdsmarkedet, og med den stigende pensionsalder, vil dette antal blive forøget i fremtiden. Da antallet af gæstpladser yderligere planlægges begrænset til 6, vil der være en betydelig risiko for, at ”overskydende biler” bliver parkeret på stamvejen og på stikvejene i det eksisterende Ørnekers Vænge.

Ved rækkehusene beskriver planforslaget 1,5 parkeringsplads pr bolig. Rigtig mange familier har i dag 2 biler, så 2 parkeringspladser pr. bolig bør være minimum. For dette område planlægges der ikke med gæstpladser. Samlet medfører det begrænsede antal parkeringspladser også for rækkehusenes vedkommende en betydelig risiko for, at ”overskydende biler” bliver parkeret på stamvejen og på stikvejene i det eksisterende Ørnekers Vænge.

Ud over byggelovens krav om antal parkeringspladser, skal der også oprettes ekstra pladser med henblik på gæstpladser.

Infrastruktur:

Byggeriet vil kræve at beboere har bil, da der ikke er planlægges med fortove til området. Personer, der er vanskeligt gående og afhængige af offentlige transportmidler, vil være henvist til at benytte vejbaner, da nuværende sti til busstoppestedet ikke tillader passage med rollator eller barnevogn. Efter vores opfattelse, skal det eksisterende fortov langs stamvejen udbygges til to rækker fliser. Endvidere mener vi, at der skal anlægges fortov med to rækker fliser på den østlige side af stamvejen til Ørnekers Vænge.

Endelig bør Ishøj Kommune benytte lejligheden til at anlægge fortov på det stykke af Ishøj Søvej, der går mellem Ishøj Parkvej og stamvejen. Herved vil det også blive muligt at komme til stoppestederne med rollator eller barnevogn.

Det bør kraftigt overvejes, om der skal laves tilkørselsvej fra Ishøj Parkvej, så den ekstra mængde trafik, der kommer, når byggeriet er slut og beboerne er flyttet ind, ikke belaster det nuværende område, hvor der bl.a. skoletrafik.

Fart, skole og børn:

I det nuværende boligområde i Ørnekers Vænge har vi allerede problemer med hurtigkørende bilister. Derfor mener vi, at hele området bør ændres til 40 km zone og gerne i kombination med fartdæmpende foranstaltninger. Disse sidste bør etableres på grund af den gruppe trafikanter, som ikke har respekt for skilte eller for andre folks sikkerhed.

Stamvejen er også skolevej, og rigtig mange børn benytter den. Dette gælder også stykket af Ishøj Søvej fra Ishøj Parkvej og ned til stamvejen. Det er vigtigt, at de bløde trafikanter beskyttes bedst muligt, hvorfor dette vejstykke bør inddrages i 40 km zonen i kombination med en supplerende mekanisk sikkerhed.

Byggeri-fasen:

Under byggeriet vil der være megen tung trafik på stamvejen, der også er skolevej til og fra Vibeholmsskolen. For at imødegå en betydelig forøget risiko for alvorlige ulykker, må det være et krav, at der etableres en separat tilkørsel fra Ishøj Parkvej til byggepladsen.

Grundejerforening:

Lokalplanen anfører, at den nye bebyggelse skal tilsluttes den eksisterende grundejerforening hvis byrådet kræver det. Den eksisterende Grundejerforeningen Ørnebjerggårdsvej omfatter det oprindelige Ørnebjergs Vænge I med 62 parceller, hvorimod den senere bebyggelse Ørnebjergs Vænge II med 34 parceller ikke er en del af grundejerforeningen. Ørnebjergs Vænge nr. 2, 4 og 6 er medlemmer af grundejerforeningen i Vibeholms Vænge.

Vi har med brev af 25. september 2019 skrevet til Ishøj Kommune for at få oplyst hjemlen til denne bestemmelse, men spørgsmålet er ikke blevet besvaret.

Vi antager derfor, at Ishøj Kommune ikke har hjemmel til at kræve en sammenlægning af Grundejerforeningen Ørnebjerggårdsvej med en eventuel grundejerforening for rækkehusene i Ørnebjergs Vænge Syd, og vi må forlange, at bestemmelsen bliver taget ud i forbindelse med kommunens videre arbejde med lokalplanforslaget.

Øvrigt:

Parcellen der er omfattet af lokalplanforslaget er opdelt i tre zoner. Den ene zone er friholdt som værende et grønt område. I stedet bør dette område udnyttes i forhold til manglende parkeringspladser. Zonen giver også mulighed for at flytte Boverian-blokken længere væk fra den eksisterende bebyggelse i Ørnebjergs Vænge. På den måde kan det sikres, at der ikke i fremtiden kan bygges ekstra boligblokke. En lokalplan er kun gældende indtil den ændres.

Hele området for lokalplanforslaget har hidtil været en del af fingerplanen og dermed det grønne Ishøj. Man har nu kompenseret for det manglende grønne areal ved at udpege et nyt område ved motorvejen, som i forvejen de facto er et grønt område.

Venlig hilsen

Viggo Petersen
Formand